

UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO
MESTRADO EM DINÂMICA DO ESPAÇO HABITADO - DEHA

DANIEL HENRIQUE DA SILVA TORRES

**IMÓVEIS ABANDONADOS E O PLANEJAMENTO URBANO: DISCUSSÕES A
PARTIR DA CIDADE DE MACEIÓ/AL**

Maceió

2025

DANIEL HENRIQUE DA SILVA TORRES

**IMÓVEIS ABANDONADOS E O PLANEJAMENTO URBANO: DISCUSSÕES A
PARTIR DA CIDADE DE MACEIÓ/AL**

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas como requisito final para a obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof^a. Dr^a Diana Helene Ramos.

Maceió

2025

Catálogo na fonte
Universidade Federal de Alagoas
Biblioteca Central
Divisão de Tratamento Técnico
Bibliotecária: Gislaine da Silva Santos – CRB-4 – 1127

T693i Torres, Daniel Henrique da Silva.
Imóveis abandonados e o planejamento urbano: discussões a partir da cidade de Maceió/AL / Daniel Henrique da Silva Torres. – 2025.
201 f. : il.

Orientadora: Diana Helene Ramos.
Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Alagoas, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Maceió, 2025.

Bibliografia: f.150-163.
Apêndices: f. 164-201.

1. Planejamento urbano - Maceió (AL). 2. Vazios urbanos. 3. Urbanização - Maceió (AL). 4. Centralidade urbana. 5. Especulação imobiliária. 6. Verticalização. I. Título.

CDU: 711.4(813.5)

UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

Daniel Henrique da Silva Torres

**IMÓVEIS ABANDONADOS E O PLANEJAMENTO URBANO:
DISCUSSÕES A PARTIR DA CIDADE DE MACEIÓ/AL.**

Dissertação de mestrado apresentada ao
Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e
Urbanismo da Fau/Ufal, área de concentração
em Dinâmicas do Espaço Habitado, como
requisito final para a obtenção do grau de
Mestre em Arquitetura e Urbanismo

APROVADA em 28/02/2025

BANCA EXAMINADORA

Documento assinado digitalmente
 **DIANA HELENE RAMOS**
Data: 15/04/2025 10:02:24-0300
verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof(a). Dra. Diana Helene Ramos
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – UFAL

Documento assinado digitalmente
 **DEBORA DE BARROS CAVALCANTI FONSECA**
Data: 26/03/2025 10:47:43-0300
verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof(a). Dra. Débora de Barros Cavalcanti Fonseca
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – UFAL

Documento assinado digitalmente
 **RICARDO VICTOR RODRIGUES BARBOSA**
Data: 26/03/2025 12:11:50-0300
verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dr. Ricardo Victor Rodrigues Barbosa
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – UFAL

Documento assinado digitalmente
 **GLORIA CECILIA DOS SANTOS FIGUEIREDO**
Data: 03/04/2025 15:38:32-0300
verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof(a). Dra. Glória Cecília dos Santos Figueiredo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - UFBA

AGRADECIMENTOS

Neste momento, expresso minha gratidão às pessoas que foram essenciais para a realização do meu mestrado.

Em primeiro lugar, agradeço à minha família, a quem devo minha vida. Cito aqui alguns que foram fundamentais nesse processo: Nilson e Beto, Elias e Josy, Célia, Mariana e Elisângela.

Agradeço à minha orientadora, Diana Helene, pelo suporte e dedicação ao longo dessa jornada, especialmente nos momentos mais desafiadores. Sua contribuição foi essencial para o trabalho.

Ao professor Ricardo Barbosa, que esteve comigo desde o início da pesquisa sobre o tema, sempre disposto a ajudar e apoiar.

À professora Débora Cavalcanti, pelo suporte e orientação, sempre buscando formas de aprimorar meu trabalho.

À professora Paula Santoro, cujas sugestões durante a banca de qualificação foram determinantes para a reestruturação da dissertação.

Ao professor Tácio Rodrigues e à colega Paula Rangel, pela valiosa ajuda na busca por dados imprescindíveis para a pesquisa.

Aos colegas de mestrado e doutorado da FAU/UFAL, que, com sugestões e contribuições, enriqueceram este trabalho.

Por fim, mas não menos importante, à Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Alagoas (Fapeal), pelo apoio financeiro que possibilitou esta pesquisa.

RESUMO

O abandono de imóveis nas cidades resulta de diversos fatores, como a dinâmica do mercado imobiliário, mudanças nos padrões de consumo, regulação urbana e decisões dos proprietários. Esse fenômeno tem implicações econômicas e sociais, sobretudo quando áreas históricas perdem prestígio e novas centralidades surgem. Este estudo avalia o abandono de imóveis em Maceió, evidenciando sua concentração tanto na antiga quanto na nova centralidade. Para isso, foram examinados indicadores urbanos, incluindo os vazios edificados e sua distribuição, segundo a Prefeitura, os índices do mercado imobiliário, a inadimplência do IPTU e os registros cancelados de água. A partir desses dados, o bairro da Jatiúca foi selecionado como estudo de caso por apresentar um elevado número de imóveis abandonados, além de estar localizado em uma área valorizada, contrastando com a obsolescência dos bairros históricos. A investigação seguiu critérios de avaliação da vacância imobiliária identificados na revisão bibliográfica, servindo de base para tabulações e cartografias com dados secundários, como contratos de água inativos, mapeamentos da Prefeitura e levantamentos de campo. Foram utilizadas ferramentas como Google Maps, Google Street View e visitas in loco. A análise dos dados revelou que, na Jatiúca, o abandono de imóveis está associado à especulação imobiliária e à substituição de edificações por empreendimentos verticalizados. Os resultados podem fornecer subsídios para a formulação de políticas públicas que promovam uma ocupação menos predatória e segregadora, mitigando os efeitos negativos da intensa transformação no uso do solo.

Palavras-chave: Imóveis abandonados; vazios urbanos edificados; centralidade urbana; especulação imobiliária; verticalização.

ABSTRACT

The abandonment of properties in cities is the result of various factors, such as the dynamics of the real estate market, changes in consumption patterns, urban regulation and the decisions of property owners. This phenomenon has economic and social implications, especially when historic areas lose prestige and new centralities emerge. This study evaluates the abandonment of real estate in Maceió, highlighting its concentration in both the old and new centralities. To do this, urban indicators were examined, including vacant buildings and their distribution according to the City Hall, real estate market indexes, IPTU delinquency and canceled water registrations. Based on this data, the Jatiúca neighborhood was selected as a case study because it has a high number of abandoned properties, as well as being located in an upmarket area, contrasting with the obsolescence of historic neighborhoods. The investigation followed real estate vacancy assessment criteria identified in the literature review, serving as a basis for tabulations and mapping with secondary data, such as inactive water contracts, City Hall mapping and field surveys. Tools such as Google Maps, Google Street View and on-site visits were used. Data analysis revealed that the abandonment of properties in Jatiúca is associated with real estate speculation and the replacement of buildings with vertical developments. The results can help formulate public policies that promote a less predatory and segregated occupation, mitigating the negative effects of the intense transformation in land use.

Keywords: Abandoned properties; urban voids; urban centrality; real estate speculation; verticalization.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Grupos Conceituais e suas características.....	38
Quadro 2 – Comparação dos Planos Diretores.....	52
Quadro 3 – Notificações dos imóveis entre 2017 e 2020.....	88
Quadro 4 – Dados utilizados na pesquisa.....	121

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Número dos contratos inativos do bairro da Jatiúca.....	126
Tabela 2 – Área de vacância dos imóveis com contratos inativos de água.....	126
Tabela 3 – Análise dos imóveis abandonados por meio dos dados da Prefeitura de Maceió.....	129
Tabela 4 – Área de vacância dos imóveis do IPLAN (2023) avaliados.....	130
Tabela 5 – Análise dos imóveis abandonados pelas ferramentas do Google.....	133
Tabela 6 – Área de vacância dos imóveis encontrados em 2024	133
Tabela 7 – Soma dos imóveis abandonados de todo o bairro.....	136
Tabela 8 – Área de vacância total dos vazios urbanos edificadas do bairro.....	138
Tabela 9 – Distribuição da vacância imobiliária nos vetores.....	138
Tabela 10 – Ranking considerando somente os imóveis abandonados e os dois vazios da prefeitura, IPLAN (2023).....	140
Tabela 11 – Ranking considerando somente os imóveis abandonados.....	140

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Exemplo de um edifício vacante/vazio (sem ocupação) na cidade de Maceió.....	26
Figura 2 – Vacância sistêmica.....	28
Figura 3 – Edifício industrial abandonado.....	29
Figura 4 – Grupos conceituais do abandono.....	30
Figura 5 – Escala móvel da Vacância até o abandono.....	31
Figura 6 – Processo de transição da vacância para o abandono.....	34
Figura 7 – Definição de Borde (2006).....	34
Figura 8 – Classificação das edificações quanto à presença ou não de uso.....	34
Figura 9 – Aspectos do Abandono.....	36
Figura 10 – Síntese da definição da Vacância e Abandono.....	40
Figura 11 – Edifícios vazios construídos sem ocupação e um deles ainda em construção.....	58
Figuras 12 – Construções paralisadas abandonadas.....	58
Figura 13 – Edifício vazio deteriorado em Maceió/AL.....	60
Figura 14 – Casa abandonada em Maceió/AL.....	60
Figura 15 – Teoria da sucessão de terras e usos.....	65
Figura 16 – O ciclo de desvalorização e a evolução da diferença de renda (<i>rent gap</i>).....	66
Figura 17 – Mapa de localização de Maceió.....	69

Figura 18 – Tipologias de relevo na área urbana de Maceió e localização dos bairros no litoral norte.....	70
Figura 19 – Eixos estruturantes de Maceió (início do século XX).....	71
Figura 20 – Mancha de ocupação de Maceió em 1940.....	72
Figura 21 – Expansão da cidade para a parte alta.....	73
Figura 22 – Divisão dos bairros de Maceió, em 2000, conforme estrutura urbana pelo relevo.....	75
Figura 23 – Avenida Josefa de Melo.....	76
Figuras 24 – Mudança da centralidade.....	77
Figura 25 – Evolução Urbana de Maceió (até 2024).....	79
Figura 26 – Prédios abandonados no bairro do Centro, à esquerda o edifício Palmares e à direita o antigo prédio do IBGE.....	80
Figuras 27 – Prédios históricos abandonados no bairro de Jaraguá.....	80
Figura 28 – Inventário das Estruturas Potenciais no bairro do Centro de Maceió.....	81
Figura 29 – Mapa de uso e Ocupação do Solo de recorte definido.....	82
Figura 30 – Mapa de imóveis abandonados (condições de uso).....	83
Figura 31 – Mapa Quantil do abandono de imóveis por bairro na cidade de Maceió (2023).....	89
Figura 32 – Coordenadas dos imóveis por bairro na cidade de Maceió (2023).....	89
Figura 33 – Aproximação das coordenadas do abandono nos bairros (parte baixa) (2023).....	90

Figura 34 – Aproximação das coordenadas do abandono nos bairros (parte alta) (2023).....	90
Figura 35 – Mapa Quantil da relação entre o número de imóveis abandonados e o número de lotes de cada bairro (2024).....	91
Figura 36 – Mapa Quantil da relação entre o número de imóveis abandonados e o número de contratos inativos BRK (2024).....	93
Figura 37 – Mapa Quantil da inadimplência de imóveis por bairro na cidade de Maceió (2023).....	94
Figura 38 – Preço do m² de imóveis por bairro na cidade de Maceió (2024).....	95
Figura 39 – Preço do m² de imóveis por bairro na cidade de Maceió (Outubro, 2024).....	95
Figura 40 – Junção dos dados, parte baixa.....	96
Figura 41 – Junção dos dados levantados, parte alta.....	97
Figura 42 – Concentração do abandono nos bairros de Maceió (2023).....	98
Figura 43 – Área de Concentração 1 do abandono (2023).....	99
Figura 44 – Planta de patrimônio histórico dos bairros do Centro e Jaraguá.....	99
Figura 45 – Zoneamento de Maceió.....	100
Figura 46 – Área de Concentração 2 do abandono (2023).....	101
Figura 47 – Vista Aérea do Corredor Vera Arruda.....	102
Figura 48 – Abertura entre a Praia e o Edifício <i>Harmony Medical Center</i>	103
Figura 49 – Abertura entre o Edifício <i>Harmony Medical Center</i> e o shopping.....	103

Figura 50 – Localização do Bairro da Jatiúca na cidade de Maceió.....	108
Figura 51 – Bairro da Jatiúca em 1982.....	109
Figura 52 – <i>Folder</i> de divulgação do <i>Shopping Iguatemi</i> Maceió em 1989.....	111
Figura 53 – Maceió <i>Shopping</i> na década de 2000.....	112
Figura 54 – Evolução do bairro da Jatiúca.....	113
Figura 55 – Gabarito das edificações do bairro.....	115
Figura 56 – Parte antiga do bairro com predominância de até 2 pavimentos.....	115
Figura 57 – Verticalização a partir do corredor Vera Arruda e do loteamento Stella Maris até sua divisa com o bairro de Cruz das Almas.....	116
Figura 58 – Preço do Aluguel dos anúncios de imóveis do site OLX em janeiro de 2025.....	116
Figura 59 – Preço do Aluguel dos anúncios de imóveis do site OLX em janeiro de 2025.....	117
Figura 60 – Localização das principais vias do bairro e preços do aluguel.....	117
Figura 61 – Esquema metodológico da pesquisa.....	119
Figura 62 – Definição de Vacância, Subutilização e Abandono.....	120
Figuras 63 – Imóvel abandonado à esquerda e vazio à direita com o contrato inativo de energia.....	127
Figura 64 – Classificação dos Imóveis de acordo com os dados dos contratos inativos da concessionária de água (BRK) 2024.....	128
Figura 65 – Imóvel abandonado.....	131
Figura 66 – Imóvel abandonado.....	131

Figura 67 – Imóveis Abandonados IPLAN (2023).....	132
Figura 68 – Mapa dos imóveis abandonados encontrados no <i>Google Street View</i> (2024) e <i>Google Maps</i> (2025).....	134
Figura 69 – Imóvel vazio.....	135
Figura 70 – Imóvel vazio.....	135
Figura 71 – Imóvel vazio.....	135
Figura 72 – Mapa de junção dos dados da BRK, IPLAN, <i>Google Maps</i> e <i>Google Street View</i>	137
Figura 73 – Mapa Sobreposição dos dados da BRK, IPLAN, <i>Google Maps</i> e <i>Google Street View</i>	141
Figuras 74 – Antes, Julho de 2024 e depois Janeiro de 2025, respectivamente.....	142
Figura 75 – Antes, Julho de 2024.....	142
Figura 76 – Depois, Janeiro de 2025, imóvel demolido para a construção de um prédio.....	143
Figura 77 – Imóvel abandonado com placa de construtora.....	143

LISTA DE ABREVIATURAS

BRK (Brookfield Ambiental)

BRAZTOA (Associação Brasileira das Operadoras de Turismo)

BRK (Brookfield Ambiental)

CAMIN (Coeficiente Mínimo de Aproveitamento)

CNEFE (Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos)

CEMIG (Companhia Energética de Minas Gerais)

(SMTT) Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito

EUA (Estados Unidos da América)

IPLAN (Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano da Prefeitura de Maceió)

IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)

ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis)

LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados)

SEFAZ (Secretaria Municipal de Fazenda)

SEMURB (Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo)

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	18
2 DISCUSSÃO CONCEITUAL DA VACÂNCIA IMOBILIÁRIA E DO ABANDONO DE IMÓVEIS	25
2.1 Introdução aos conceitos de vacância e abandono	26
2.2 Análise dos grupos conceituais de abandono	30
2.2.1 Conceito baseado na degradação física	30
2.2.1.1 Autores brasileiros	33
2.2.2 Conceito baseado nos fatores físicos, financeiros e funcionais	35
2.2.2.1 Autores brasileiros	37
2.3 Análise dos grupos conceituais	38
2.4 Legislação nacional	42
2.4.1 Crítica à política brasileira de enfrentamento aos vazios	45
2.4.2 Interpretação do abandono nos planos diretores de capitais nacionais	49
2.4.3 Considerações a partir da legislação e de estudos acadêmicos em relação aos métodos de avaliação do problema	53
2.5 Análise dos dados do IBGE	56
2.6 Definição do abandono e suas características físicas	58
3 DIAGNÓSTICO DO ABANDONO NA CIDADE DE MACEIÓ	62
3.1 Abandono de imóveis e mudanças de centralidade	63
3.2 Mudança de centralidade em Maceió	67

3.2.1 Aspectos físicos e geográficos de Maceió	68
3.2.2 História da urbanização	70
3.2.3 Urbanização turística	76
3.2.4 Síntese da evolução urbana	78
3.3 Estudos sobre o abandono em Maceió	81
3.4 Aspectos da legislação municipal	84
3.5 Espacialização do abandono de imóveis em Maceió	86
3.5.1 Área de Concentração 1	98
3.5.2 Área de concentração 2	101
3.5.3 Análise das políticas públicas para as áreas de concentração	104
3.6 Escolha da área de concentração a ser estudada	106
4 O caso do Abandono de imóveis no Bairro da Jatiúca	107
4.1 Introdução ao bairro da Jatiúca	108
4.1.2 Transformações urbanísticas e socioeconômicas	109
4.1.3 Consolidação da nova centralidade urbana	110
4.2 Metodologia: estudo do bairro da Jatiúca	118
4.2.1 Desenvolvimento da pesquisa	122
4.3 Resultados	125
4.3.1 Imóveis com contratos inativos da concessionária de água	125
4.3.2 Imóveis abandonados de acordo com a prefeitura (IPLAN)	129
4.3.3 Imóveis abandonados encontrados pelas ferramentas do <i>Google</i>	133

4.3.4 Número total de imóveis	136
4.3.5 Cálculo da taxa de vacância	138
4.3.6 Análise dos dados	139
4.3.7 Dinâmica imobiliária do bairro	142
5. CONCLUSÃO	144
5.1 Sugestões para pesquisas futuras	149
REFERÊNCIAS	150
APÊNDICE A – Imóveis catalogados dos dados dos contratos inativos de água (2024)	164
APÊNDICE B – Imóveis catalogados dos dados dos imóveis abandonados IPLAN (2023)	168
APÊNDICE C – Imóveis encontrados catalogados por meio do <i>Google Street View</i> (2024) e <i>Google Maps</i> (2025)	190

1 INTRODUÇÃO

O esvaziamento e o abandono de imóveis em grande parte das cidades ocidentais ocorreram, sobretudo, em função da desativação de antigas áreas industriais, ferroviárias e portuárias. Historicamente, esse processo intensificou-se no período pós-Segunda Guerra Mundial, a partir da década de 1950, quando países como os Estados Unidos, Canadá e a Europa passaram a sentir os efeitos das transformações nos sistemas de produção e consumo no espaço urbano (Bomfim, 2004, p. 18).

Nesse contexto, observou-se o deslocamento produtivo do chão de fábrica da produção industrial — como nos setores automobilístico e siderúrgico — dos países mais industrializados para países menos ou ainda não plenamente inseridos no processo de industrialização. Essa descentralização em razão dos altos custos trabalhistas, dos impostos elevados e de legislações ambientais mais rigorosas, resultou em um grande número de estruturas industriais abandonadas (Ghirardo, 1996, p. 173).

Além disso, agravou-se com o espraiamento das cidades, provocado pelo deslocamento populacional em larga escala para os subúrbios e cidades-jardins, à consolidação da cultura dos *shopping centers* e à mobilidade urbana centrada no automóvel. Por esses motivos, os vazios urbanos tornaram-se um tema relevante nas reflexões do urbanismo durante a crise estrutural do sistema produtivo, em meados da década de 1970 (Borde, 2006, p. 5-6).

No Brasil, essas questões ganharam maior visibilidade após os anos 1980, devido à sua industrialização tardia. Durante a ditadura militar (1964–1985), a política habitacional de construção de habitações nas periferias reproduziu dinâmicas de espraiamento observadas nos países do Norte Global. Tal processo, contribuiu para a ampliação do fenômeno dos vazios urbanos no contexto brasileiro (Villaça, 2001; Vargas e Castilho, 2009).

A especulação imobiliária, o crescimento populacional acelerado, a ausência de planejamento urbano eficaz e de leis urbanísticas efetivas geraram problemas nas grandes cidades brasileiras. A criação de novas centralidades levou ao declínio e obsolescência do estoque imobiliário, resultando no abandono das áreas centrais

tradicionais - fenômeno especialmente evidente na década de 1990, cujos impactos se estendem até os dias atuais (Ferreira, 2003; Villaça, 2001; Cardoso, 2012).

Essas mudanças refletem a transformação urbana, resultante de aspectos como os sistemas de circulação, zoneamento, crescimento acelerado, especulação imobiliária e a constante valorização/desvalorização de regiões urbanas (Helene, 2009, p. 12).

A mudança de centralidade está relacionada, sobretudo, à migração de investimentos públicos e privados para outras áreas da cidade. Esse fenômeno decorre da dinâmica entre oferta e demanda por imóveis em um bairro, onde a redução da demanda no mercado imobiliário leva à vacância, impactando o seu crescimento econômico (Bomfim, 2004, p. 21; Mallach, 2006, p. 5).

O conceito de vacância também está associado à obsolescência física, que ocorre quando a propriedade só pode ser utilizada mediante novos investimentos que excedem seu potencial valor de mercado. Soma-se a isso a obsolescência de mercado, caracterizada pela perda de atratividade do imóvel devido ao seu tamanho, layout, localização ou condições físicas — fatores que o tornam menos desejável para novos moradores ou inquilinos (Mallach, 2006, p. 5).

No contexto de um bairro, as propriedades vacantes são importantes para a venda e locação, permitindo que as pessoas atendam às suas necessidades e mantendo o mercado imobiliário e a economia funcionando. No entanto, se uma edificação permanece desocupada, corre o grande risco de ser deteriorada e potencialmente vandalizada, tornando-se abandonada (Frank, 2015, p. 15; Mallach, 2018, p. 10).

Neste trabalho, define-se vacância como ausência de uso e ocupação. Já o abandono está associado ao não cumprimento por parte do proprietário de qualquer uma de suas responsabilidades, seja ausência de uso, manutenção física, pagamentos dos impostos e serviços municipais, além da geração de incômodos à vizinhança por fatores de saúde e segurança pública (Mallach, 2006, p. 6 e 7).

Esta definição se apoia na conceituação de autores estrangeiros que compreendem o abandono como um processo contínuo e não um estado. Essa perspectiva, aliada à literatura acadêmica e à legislação nacional, evidencia que o

modo como o problema é conceituado interfere diretamente nas metodologias adotadas nas pesquisas e na formulação de políticas públicas.

Desta forma, para comprovar se uma edificação está vazia ou abandonada, é necessário utilizar métricas que englobem, tanto a ocupação quanto a negligência do proprietário em relação ao imóvel. Uma simples visita ao local pode ser eficaz para identificar imóveis em degradação e ruínas, mas não é suficiente para a classificação de propriedades temporariamente vazias ou abandonadas pelo dono, mesmo quando apresentam conservação. Essa limitação se manifesta nas metodologias adotadas por instituições oficiais, como o IBGE no Censo de 2022, tema que será aprofundado no tópico 2.5 da segunda seção.

Além disso, em cidades que exercem controle do uso do solo urbano, é fundamental identificar a localização de seus vazios edificados, bem como as tipologias e características desses espaços. Nesse sentido, Frank (2015, p. 31) destaca a importância da fiscalização das violações aos códigos municipais, o que pode ser um dos pontos de falha dos governos locais no combate ao abandono.

A dissertação busca promover uma discussão conceitual e metodológica sobre a necessidade de uma definição que pressione a propriedade privada, garantindo a eficiência na utilização do solo urbano. Vale destacar que não se defende a revogação do direito à propriedade, um dos direitos assegurados desde a criação do Estado, mas sim a efetivação do princípio constitucional da função social. Como destaca Alan Mallach (2006, p. 1), “A propriedade de imóveis carrega não apenas direitos, mas também responsabilidades”.¹

Embora não seja o foco deste trabalho, muitas edificações vazias pertencem ao poder público, gerando consequências semelhantes às dos imóveis de indivíduos ou empresas. De maneira geral, tanto imóveis públicos quanto privados resultam em impactos sociais e econômicos para as cidades.

Os impactos sociais incluem, em primeiro lugar, o déficit habitacional, que no Brasil atinge 6 milhões de moradias, segundo dados da Fundação João Pinheiro (2024). Paralelamente, o Censo de 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e

¹ Tradução livre da expressão: "The ownership of real property carries not only rights but also responsibilities" (Mallach, 2006, p.1).

Estatística (IBGE) aponta a existência de mais de 11 milhões de domicílios vazios no país. Ou seja, enquanto milhões de pessoas vivem sem moradia, há uma vasta quantidade de imóveis desocupados e sem uso, que poderiam contribuir para mitigar esse problema.

Além disso, esses imóveis tornam-se vulneráveis à ocorrência de crimes, como assaltos, estupros, assassinatos e tráfico de produtos ilegais. Também representam um risco à saúde pública, pois o abandono e o acúmulo de lixo favorecem a proliferação de animais e insetos transmissores de doenças (Mallach, 2006, p. 8-9).

Já os impactos econômicos por sua vez, incluem a desvalorização das propriedades adjacentes e das receitas governamentais devido à inadimplência fiscal, o aumento dos custos da segurança pública e das atividades locais como resposta aos efeitos do abandono (Frank, 2015, p. 15).

O presente trabalho reconhece a abrangência do tema ao considerar os estudos sobre vacância fundiária, que incluem áreas verdes de expansão urbana, glebas e lotes sem construção, englobados na nomenclatura “vazio urbano”. No entanto, a análise se concentra nos aspectos relacionados à vacância imobiliária, com ênfase no vazio construído.

O objeto de estudo é a cidade de Maceió, com a finalidade de compreender o real impacto dos imóveis vazios e os fatores que contribuem para este fenômeno. Em uma breve contextualização, apresentada na terceira seção, destaca-se que a capital do estado de Alagoas (Maceió) passou por processos semelhantes aos observados em outras grandes cidades brasileiras.

Esses processos incluem a transferência de investimentos do antigo centro econômico e histórico — localizado nos bairros do Centro, Jaraguá e suas adjacências, onde a cidade teve seu início — para uma nova centralidade formada pelos bairros de Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca.

Ademais, a urbanização da cidade foi influenciada pela instalação de indústrias e pela mineração em área urbana, especialmente com a presença da

mineradora Braskem ² (Melo, 2017). Essa última não apenas restringiu o crescimento da cidade em direção ao litoral sul, como também resultou, décadas depois, no maior crime e desastre ambiental registrado em área urbana.

Outro fator determinante para a transformação de Maceió é a urbanização turística, definida por Mullins (1991, p. 327 e 328) como a produção do espaço urbano voltada para o turismo, envolvendo a implantação de bens e serviços para o consumo em massa. Atualmente, Maceió figura entre os principais destinos turísticos, conforme a Associação Brasileira das Operadoras de Turismo (BRAZTOA), em 2024, consolidando o turismo como um dos principais setores econômicos da cidade.

O objetivo geral deste trabalho é discutir a problemática do abandono de edificações no contexto do planejamento urbano da cidade de Maceió. Tendo como objetivos específicos: analisar os aspectos da vacância imobiliária; avaliar os instrumentos previstos na legislação relacionados aos imóveis vazios e abandonados; e compreender as dinâmicas urbanas de transformação da cidade. Além disso, o trabalho visa responder às questões norteadoras “Qual é a concentração dos imóveis vazios em Maceió?” e “Quais fatores e processos contribuíram para o abandono de imóveis nessas áreas?”.

A metodologia adotada envolveu, primeiramente, a análise dos vazios urbanos edificados na escala urbana, servindo como base para a escolha do bairro da Jatiúca como estudo de caso. Os procedimentos foram realizados por intermédio da construção de critérios de avaliação estabelecidos a partir revisão da bibliográfica.

Com base nesses critérios, foi elaborada uma série de tabulações e cartografias a partir de dados secundários, como contratos de água inativos e mapeamento de um órgão público. Além disso, foi realizado um levantamento de campo, que utilizou ferramentas como Google Maps, Google Street View e visitas.

² A instalação da indústria Salgema, atual Braskem, no bairro do Pontal da Barra em 1977, interferiu na urbanização da cidade e no seu processo de expansão para o litoral sul (Melo, 2017, p. 69; Duarte e Almeida, 2021, p. 338 e 339). Além da responsabilidade pelo crime ambiental, que gerou a desocupação dos bairros do Bom Parto, Mutange, Bebedouro e Pinheiro e também parte do farol, oriunda da extração de matéria-prima, para a produção de produtos químicos e plásticos. Atualmente, é uma empresa líder na produção de resinas termoplásticas (PE+PP+PVC) nas Américas e 6ª maior petroquímica do mundo (Braskem, 2024).

As constantes transformações no bairro litorâneo da Jatiúca também representam um fator de complexidade do problema, devido à intensa dinâmica imobiliária local. Enquanto algumas edificações deixam de estar vazias ou abandonadas, outras passam a apresentar essa condição.

Na segunda seção, com base na revisão bibliográfica, foi elaborada a categorização do que seria considerado “vacância imobiliária” (ou vazio urbano construído) para este trabalho, de modo a estabelecer critérios para os mapeamentos que seriam realizados posteriormente.

Na terceira seção, a área urbana de Maceió foi analisada considerando três principais fontes de dados. Os imóveis abandonados notificados pela Prefeitura, conforme levantamento do IPLAN (2023), em relação à quantidade de lotes de cada bairro. Também, foram avaliados os dados da BRK (Brookfield Ambiental, 2024)³ sobre imóveis com cadastro de água inativo por bairro e sua relação com o número de imóveis abandonados. Por fim, foram verificados os valores de inadimplência do IPTU por bairro, fornecidos pela Secretaria Municipal de Fazenda, e as informações sobre o preço do metro quadrado no índice imobiliário Fipezap+ (2024).

Essa metodologia se distingue dos estudos sobre vacância fundiária em Maceió, como os realizados por Lins *et al.* (2010) e Farias (2019), que focam nos terrenos não edificados. Essas investigações abordam a expansão urbana por variáveis como infraestrutura de abastecimento de água, saneamento básico, sistema viário, pavimentação, coleta de resíduos e renda média mensal da população.

Na quarta seção, apresenta-se uma análise detalhada do bairro da Jatiúca, na qual foram aplicados três conjuntos de dados para a categorização do problema. Consideraram-se os contratos inativos de água da BRK (abril de 2024), o mapeamento realizado pela Prefeitura por meio da consulta a um mapa e planilhas de dados do IPLAN (2023), um levantamento baseado em imagens de satélite do *Google Maps* (janeiro de 2025) e do *Google Street View* (julho de 2024) e visitas *in loco*.

³ A sigla BRK representa a acionista canadense Brookfield (BRK, 2023).

Dentre a conjuntura da cidade, o bairro foi selecionado devido ao seu elevado número de imóveis abandonados e à sua localização em uma área de recente centralidade e de alta valorização de mercado. Em contraste, nos bairros históricos, o esvaziamento está mais relacionado à obsolescência das edificações e do seu entorno.

Esse fenômeno tem sido impulsionado pela crescente valorização imobiliária, marcada pela demolição de casas e pequenos prédios e pelo remembramento de lotes menores para a construção de novos empreendimentos. Tais mudanças refletem o interesse do mercado imobiliário em explorar o potencial econômico do solo na região, alterando sua paisagem e o uso do solo.

Na análise, são observadas as características do abandono, sua localização e espacialização, além da evolução histórica e do processo de verticalização. No entanto, antes de abordar seus desdobramentos na cidade de Maceió, é necessário compreender o problema conceitualmente, à luz dos autores, da legislação nacional e das leis municipais de diferentes cidades, os quais fundamentam a definição do tema.

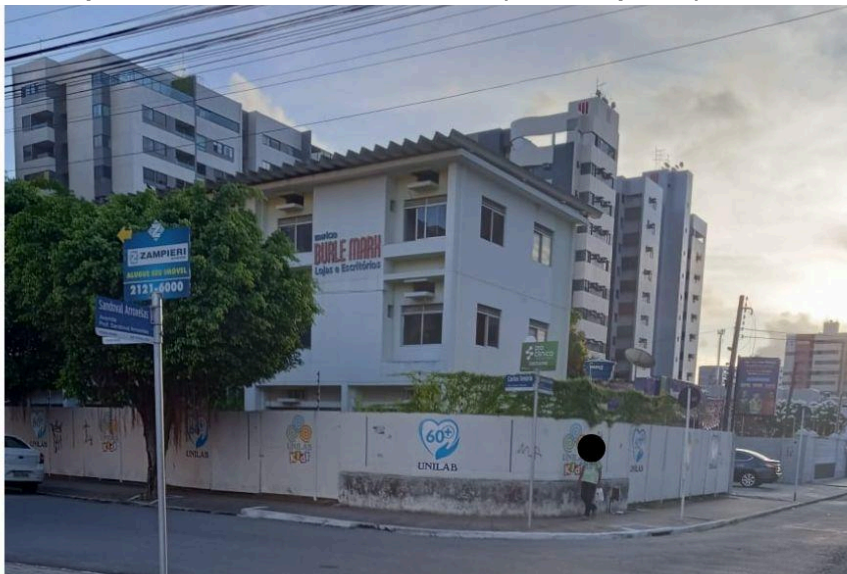
2 DISCUSSÃO CONCEITUAL DA VACÂNCIA IMOBILIÁRIA E DO ABANDONO DE IMÓVEIS

2.1 Introdução aos conceitos de vacância e abandono

As dinâmicas de uso e ocupação do solo são moldadas por questões socioeconômicas que impactam diretamente a vida dos moradores. Dessa forma, a vacância imobiliária pode ser definida como a ausência de ocupação em uma edificação, como mostra a Figura 1, uma condição que reflete diversos fatores.

Entre as razões para esse processo, destaca-se a expectativa da chegada de novos moradores ou, no caso de áreas comerciais, a estratégia dos proprietários de manter imóveis como investimentos de longo prazo. Em certos casos, a vacância pode ser resultado de situações transitórias, como reformas ou demolições planejadas, para a substituição do imóvel por novos empreendimentos (Hillier *et al.*, 2003, p. 93-94; Mallach, 2006, p. 5, 2018; Frank, 2015, p. 30).

Figura 1 – Exemplo de um edifício vacante/vazio (sem ocupação) na cidade de Maceió.



Fonte: Registro do Autor, 2024.

Em uma análise macro, a vacância imobiliária é a relação entre todos os espaços edificados vazios e o total de espaços edificados ocupados em uma determinada área. Essa vacância também se diferencia pelos usos e funções dos imóveis, como o residencial, identificado por unidades domiciliares, e o comercial, caracterizado pela área construída (Bomfim, 2004, p. 10; Carty e Costa, 2017, n.p).

A presença de imóveis vazios está diretamente relacionada às oscilações de valores imobiliários. Uma quantidade reduzida em determinada região pode indicar

uma oferta limitada, o que tende a elevar os preços. Em contrapartida, um alto número pode sinalizar excesso de oferta, contribuindo para a depreciação dos preços e a redução da rentabilidade. Em determinadas circunstâncias, a vacância pode representar um equilíbrio no mercado; contudo, taxas elevadas geram preocupação entre os agentes urbanos, que associam o fenômeno como um indicador de fragilidade econômica ou urbanística (Bomfim, 2004, p. 10).

Alan Mallach (2018) explica que a vacância é um elemento crítico da economia, sendo importante para famílias e indivíduos:

[...] todos estes imóveis vagos desempenham funções necessárias no mercado da habitação. As pessoas e as famílias mudam-se, voluntária ou involuntariamente, com regularidade. Mudam-se quando as suas necessidades ou recursos se alteram, quando o seu *status* familiar muda, quando encontram emprego noutra comunidade, quando são despejados ou por muitas outras razões. Se não existirem casas disponíveis para aluguel ou venda nas zonas onde as pessoas procuram habitação, estas não poderão encontrar uma habitação alternativa. Se não houver casas vagas em zonas onde o emprego está a crescer, as pessoas que procuram esse emprego não poderão mudar-se para lá, com consequências devastadoras para elas e para a economia [...] (Tradução livre, Mallach, 2018, p. 10).⁴

Todavia, determinar a quantidade ideal de imóveis vagos é uma tarefa complexa. Belsky (1992) destaca a necessidade de manter a porcentagem entre 5% e 6,5% do total de imóveis, evitando uma vacância excessiva que possa indicar abandono ou especulação imobiliária. Em contrapartida, Alan Mallach (2006, p. 5) argumenta que, quando o valor ultrapassa de 3% a 5% das construções, o abandono pode se retroalimentar, desencadeando o declínio da localidade.

Os autores Burchell e Listokin (1981, p. 15) definem o abandono como um sintoma e uma doença que ocorrem simultaneamente.

O abandono é simultaneamente um sintoma e uma doença — um sintoma enquanto indica pobreza, migração seletiva, perda de emprego e, normalmente, um declínio generalizado da base tributária e do consequente fisco municipal; uma doença enquanto se torna um mecanismo causal,

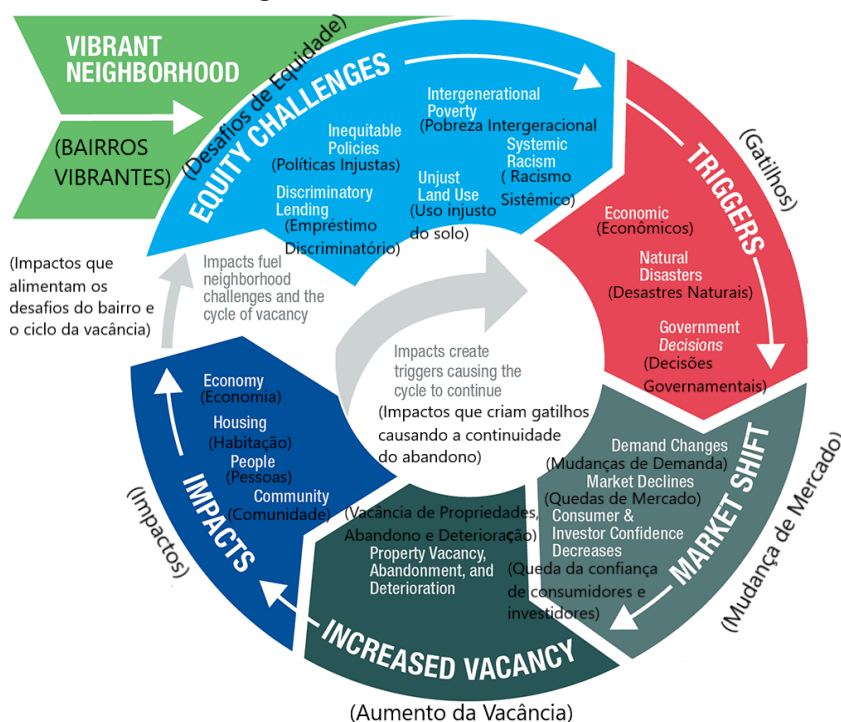
⁴ [...] all of these vacancies serve necessary functions in the housing market. People and families move, voluntarily or involuntarily, on a regular basis. They move when their needs or resources change, when their family status changes, if they find a job in another community, if they are evicted, or for many other reasons. If there are no vacant houses available for rent or sale in the areas where people are looking for housing, they would be unable to find alternative housing. If there are no vacant houses in areas where jobs are growing, people seeking those jobs would find it impossible to move there, with devastating consequences for them and the economy [...] (Mallach, 2018, p. 10).

exercendo um mecanismo de retorno distinto que acelera e perpetua o declínio urbano (tradução livre, Burchell e Listokin, 1981, p. 15).⁵

A vacância sistêmica ocorre quando uma comunidade enfrenta um vazio generalizado, resultado de ações humanas, políticas públicas e processos institucionais. Nesse contexto, estruturas e lotes vazios permanecem desocupados por anos, em processo de deterioração. Tal dinâmica enfraquece o mercado local, expulsa moradores do bairro e intensifica ainda mais as desocupações. Em grande escala, esse processo tende a se consolidar e enraizar ao longo do tempo (Center for Community Progress, 2024a, p. 1).

À medida que os vazios urbanos se proliferam, observam-se impactos na qualidade de vida nos bairros, com prejuízos a economia local, desvalorização dos imóveis e comprometimento de seu estado físico. Mudanças na demanda, queda na confiança de consumidores e investidores e a instabilidade no mercado, reforçam o ciclo negativo da vacância, conforme ilustrado na Figura 2 (Center for Community Progress, 2024b, p. 1).

Figura 2 – Vacância sistêmica.



Fonte: Center for Community Progress, modificado pelo autor, tradução livre, 2024a.

⁵ Abandonment is both a symptom and a disease—a symptom in that it indicates poverty, selected migration, employment loss and usually a generalized decline of the tax base and resulting municipal fisc; a disease in that it becomes a causal mechanism, exercising a distinct feedback mechanism which accelerates and perpetuates urban decline (Burchell and Listokin, 1981, p.15).

Além disso, é necessário distinguir as edificações vazias e as que se tornam um problema (Figura 3) conforme Mallach (2018, p.10).

“[...] Assim, é importante distinguir entre todos os imóveis vagos e aqueles que constituem um problema. Os imóveis problemáticos são por vezes designados por “abandonados”, o que implica que os proprietários se afastaram e permitiram que caíssem em mau estado [...] (Tradução livre, Mallach, 2018, p.10).⁶

Figura 3 – Edifício industrial abandonado.



Fonte: James R. Martin/Shutterstock, Disponível em: Mallach, 2018.

Neste cenário, a localização é um fator determinante para a decisão do proprietário quanto à reabilitação ou substituição da propriedade (Mallach, 2006). Segundo O’flaherty (1996, p. 207), o abandono consiste numa multiplicidade de atos, omissões ou comissões, distribuídos ao longo de meses e até anos.

[...] Deixar queimar as lâmpadas do corredor, parar de pagar impostos em atraso e os serviços de utilidade pública, deixar de procurar novos inquilinos, deixar de cobrar os impostos, permitir a ocupação de casas, etc. [...] (tradução livre, O’flaherty, 1996, p. 207).⁷

A ocorrência desses atos deixa marcas nas edificações, evidenciando a ação do tempo e da natureza, com impactos na estabilidade construtiva. Ademais, tais sinais revelam as intenções do proprietário sobre o imóvel.

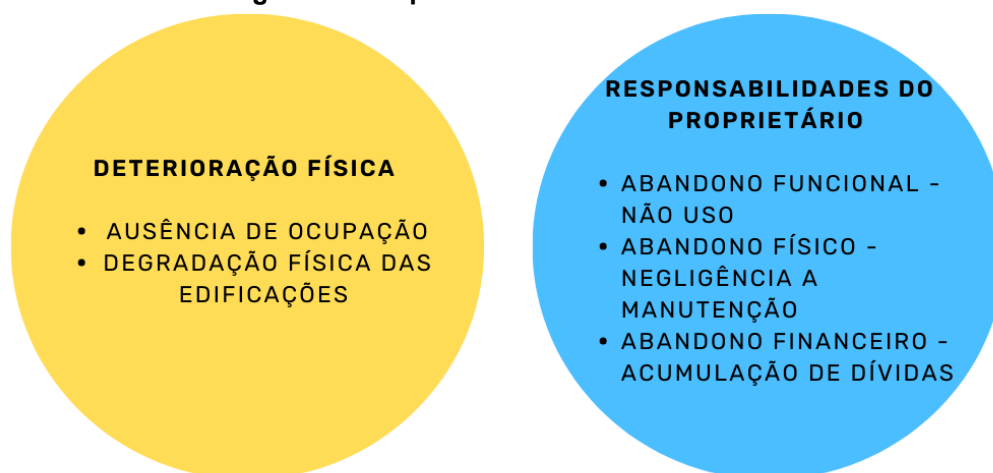
⁶ [...]Thus, it is important to distinguish between all vacant properties and those that are a problem. Problematic properties are sometimes called “abandoned,” implying that the owners have walked away and allowed them to fall into disrepair [...] (Mallach, 2018, p.10).

⁷ [...] letting the hallway lightbulbs burn out, going in to tax arrears, stopping utility payments, no longer seeking new tenants, stopping rent collection, permitting squatters, and so on [...] (O’flaherty, 1996, p. 207).

2.2 Análise dos grupos conceituais de abandono

O abandono de imóveis pode ser compreendido a partir de dois grupos conceituais principais: o primeiro grupo foca na degradação física do imóvel como principal indicador de abandono, enquanto o segundo grupo insere as responsabilidades financeiras e funcionais do proprietário em relação ao imóvel, conforme ilustrado na Figura 4.

Figura 4 – Grupos conceituais do abandono.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024.

2.2.1 Conceito baseado na degradação física

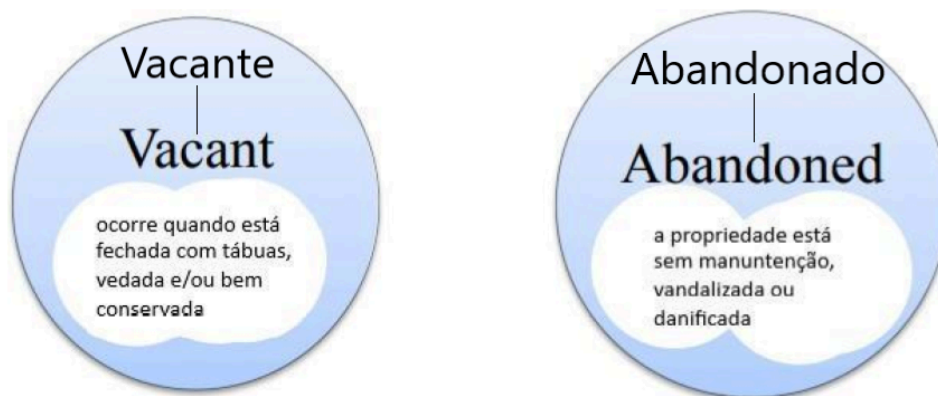
Este grupo define o abandono a partir da ausência de uso, durante a qual a edificação sofre um processo de deterioração progressivo, culminando no abandono, cujas principais características são:

- **Indicadores Visuais:** Imóveis com tábuas nas portas e janelas, fechados, mas ainda preservados, são considerados vacantes; imóveis vandalizados e sem manutenção são considerados abandonados.
- **Causas:** A vacância ocorre em situações como término de contrato ou espera por valorização do imóvel, enquanto o abandono total se dá após a degradação avançada.

Quase todos os autores encontrados neste grupo compreendem o abandono como um estado cuja característica determinante é o nível de deterioração. A autora

Fletcher (2014, p. 40) é a exceção e faz parte dos autores que entendem o abandono como um processo, em uma escala gradual que vai da vacância à degradação estrutural irreversível, o abandono (Figura 5).

Figura 5 – Escala móvel da Vacância até o abandono.



Fonte: Fletcher, 2014, modificado pelo autor, 2024 (tradução livre).⁸

Nessa escala, a vacância, segundo Fletcher (2014, p. 40), ocorre quando o contrato de aluguel comercial termina e o locatário deixa o espaço vazio, quando um investidor compra uma propriedade com a intenção de a reformar, ou quando o proprietário morre e a propriedade é transferida para o patrimônio da família, iniciando o processo da herança.

Outro fator que contribui para a vacância é a especulação imobiliária. Em um contexto de valorização urbana, os proprietários muitas vezes optam por manter os imóveis desocupados, aguardando a valorização dos terrenos para venda ou novos empreendimentos (*Ibidem*, p. 40).

Este conceito Segundo Campos Filho (2001, p.48), seria:

“[...] uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente por investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos” (Campos Filho, 2001, p.48).

Durante o período de transição após a vacância inicial, a propriedade pode permanecer desocupada por algum tempo. Em alguns casos, é rapidamente alugada ou vendida, enquanto, em outros, o tempo de inatividade se prolonga. Tal

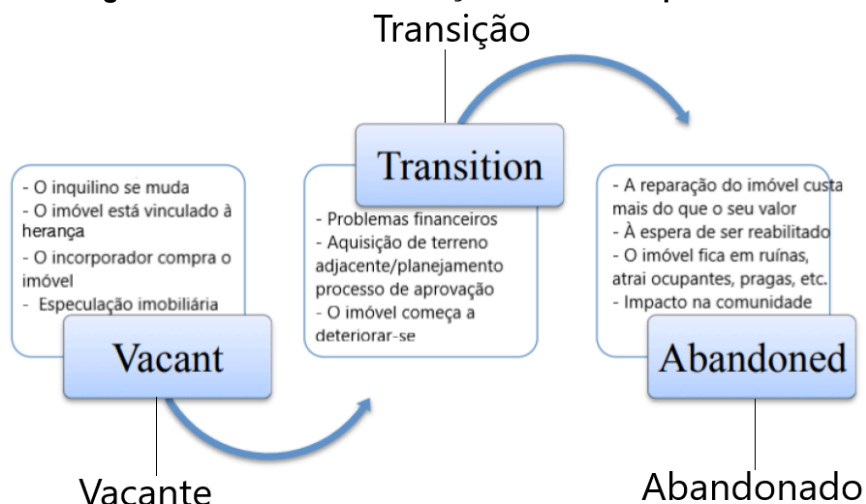
⁸ Vacant: •Property is boarded, fenced and/or well maintained
Abandoned: Property is unkempt, vandalized, damaged .

situação decorre da dificuldade de arrendamento ou venda, relacionada às condições do mercado imobiliário (Fletcher, 2014, p. 41).

Além disso, em situações de novos empreendimentos, o período de espera pode ser necessário para a aquisição de edificações adjacentes para a reconstrução. Nesse intervalo, é comum que os imóveis apresentem sinais de deterioração (*Ibidem*, p. 41).

Para Fletcher (2014, p. 41), o termo mais adequado seria "*derelict*", que, em uma tradução livre, se aproxima de "degradado". Isso ocorre porque, para que um imóvel seja considerado "abandonado", é necessário a desistência definitiva do proprietário em relação à propriedade, o que nem sempre acontece. Esse processo está ilustrado na Figura 6.

Figura 6 – Processo de transição da vacância para o abandono.



Fonte: Fletcher, 2014, modificado pelo autor, 2024 (tradução livre).⁹

De forma semelhante, Cláudia Sousa (2010, p. 77) analisa o vazio urbano por meio da obsolescência dos edifícios. Porém, se aproxima da definição dos autores brasileiros, pois classifica como espaços urbanos desafetados, que não possuem uso no momento, independentemente de seu estado de conservação. A autora portuguesa também os caracteriza como espaços subutilizados, que, embora ainda em uso, são utilizados de forma inadequada e apresentam deterioração.

⁹ Vacant: • Tenant moves out • Property is tied in estate • Developer purchases property • Mothballing;
 Transition: • Financial issues due to lack of tenant or estate • Adjacent site aquisiton/planning approval process • Property begins to deteriorate;
 Abandoned: • Property costs more to fix than its worth • Waiting to be redeveloped • Property falls into ruin, attracts squatters, pests, etc. • Community impacts.

2.2.1.1 Autores Brasileiros

No Brasil, os pesquisadores que se enquadram neste grupo são amparados pelo Estatuto da Cidade (2001). O abandono é entendido com foco na função social da propriedade, considerando não apenas uma questão física, mas também o descumprimento do papel que o imóvel deveria desempenhar na sociedade, para suprir as necessidades de habitação ou uso econômico.

Além disso, a especulação imobiliária é um fator destacado em vários estudos nacionais, sendo a degradação um elemento central para a classificação do abandono. Por sua vez, os imóveis subutilizados são aqueles que, embora ainda possuam alguma ocupação, não atendem ao seu coeficiente mínimo, seja no que diz respeito ao uso ou à capacidade construtiva, incluindo também os estacionamentos.

Sendo assim, as principais características são:

1. Aspectos Jurídicos e Urbanísticos
 - Enfoque na função social da propriedade;
 - Impacto da especulação imobiliária.
2. Estado de Conservação e Ocupação
 - Classificação com base na condição física e no uso;
 - Abandono como estado da edificação;
 - Construção de paredes nas esquadrias para evitar ocupações.
3. Imóveis de Interesse Histórico e Cultural;
 - Ênfase em imóveis históricos e patrimoniais;
4. Elementos Indicativos de Subutilização.
 - Uso parcial das edificações e dos estacionamentos como forma de subutilização do imóvel.

Estudos como os de Santana (2006), Borde (2006), Clemente, Silveira e Silveira (2011), Carneiro e Silva (2020), Cavalcante (2023), Moraes (2023) e Brito e Cavalcanti Filho (2024) categorizam frequentemente os imóveis em “subutilizados” e “não utilizados” seguindo a classificação do Estatuto da Cidade (2001).

Isso pode ser visto pela autora Borde (2006) que classifica os imóveis em desafetados (não mais utilizados), desocupados (terrenos sem ocupação),

subutilizados (uso abaixo do potencial construtivo) e desestabilizados (em processo de esvaziamento) (Figura 7).

Figura 7 – Definição de Borde (2006).



Fonte: Borde, 2006.

Da mesma forma, Clemente, Silveira e Silveira (2011, p. 12), conforme ilustrado na Figura 8, exemplificam o processo de utilização até a ruína de uma edificação de valor patrimonial. Inicialmente utilizado como residência, o imóvel é, posteriormente, substituído por uma atividade comercial que, em muitos casos, restringe sua ocupação ao pavimento térreo. Com o encerramento da atividade comercial, o edifício pode ser abandonado, levando seus proprietários a aguardarem seu arruinamento para viabilizar uma nova construção ou sua conversão em estacionamento.

Figura 8 – Classificação das edificações quanto à presença ou não de uso.



Fonte: Clemente, Silveira e Silveira, 2011.

Nesse contexto, a subutilização de um edifício ocorre quando apenas o térreo é utilizado, enquanto os andares superiores permanecem ociosos por não atingirem um percentual de ocupação que justifique os custos envolvidos, tais como despesas

com elevadores, limpeza, segurança e eletricidade (Silva, Biava e Sígolo, 2009, p. 5-6). Essa concepção de subutilização, no entanto, não é unânime; Carvalho, Leite e Sanfelici (2023) utilizam o termo para classificar tanto edificações com uso parcial quanto imóveis abandonados, deteriorados ou em ruínas.

2.2.2 Conceito baseado nos fatores físicos, financeiros e funcionais

O segundo grupo amplia a definição de abandono ao incluir o descumprimento de responsabilidades financeiras. Nesse sentido, o abandono se caracteriza por questões de inadimplência e impacto negativo na comunidade, cujos principais pontos são:

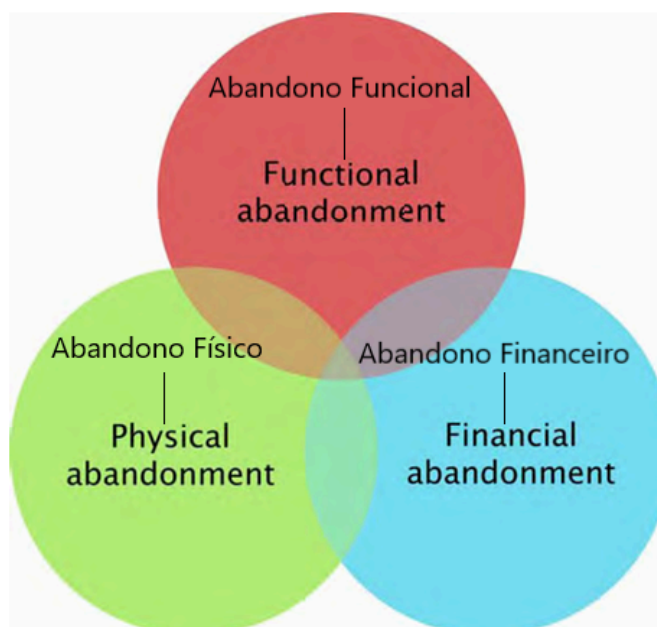
1. Ausência de Uso e Ocupação
 - O imóvel não está sendo utilizado
2. Falta de Manutenção
 - A propriedade apresenta sinais de deterioração devido à ausência de cuidados e reparos.
3. Irregularidades Fiscais
 - Não há pagamento dos impostos municipais.
4. Impacto na Comunidade
 - O imóvel se tornou um incômodo para a vizinhança, seja por questões de segurança, higiene ou desvalorização da área.

Os autores Mallach (2006, 2018), Wachsmuth (2008) e Frank (2015) também compreendem o abandono como um processo e não como um estado, de modo que não é possível definir que uma edificação está em “estado de abandono”. Este seria o estágio final, que combina os aspectos de sua não comercialização, degradação e tempo de inatividade.

Hillier *et al.* (2003, p. 93) e Wachsmuth (2008, p. 11, 14 e 17) propõem o abandono em três esferas: a física, funcional e financeira, que são distintas, mas que coexistem, como está representado na Figura 9. O abandono funcional acontece quando o imóvel não cumpre sua função de residência, com suspensão das correspondências e serviços públicos, além da selagem de portas e janelas. O abandono financeiro surge com a acumulação de dívidas superiores ao seu valor de

mercado, como impostos atrasados e hipotecas. Já o abandono físico ocorre pela negligência na manutenção do interior ou do exterior do imóvel.

Figura 9 – Aspectos do Abandono.



Fonte: Wachsmuth, 2008, modificado pelo autor, tradução livre, 2024.

Para Hillier *et al.* (2003, p. 94), a vacância não é necessariamente uma pré-condição de abandono físico, especialmente quando invasores ou pessoas com opções habitacionais limitadas percebem a edificação como um recurso viável ou como abrigo. Mallach (2018, p.10) argumenta que o abandono pode assumir duas formas: o literal, em que o proprietário desapareceu de fato; e o construtivo, em que o proprietário pode estar nominalmente presente, mas deixa de realizar sua manutenção, permitindo sua deterioração ou tornando-o um incômodo para a vizinhança.

O incômodo acontece quando afeta a segurança pública — abrigando atividades criminais e de venda de produtos ilegais — e a saúde da comunidade, decorrente do descarte irregular de lixo, o que facilita a proliferação de animais transmissores de doenças (Mallach, 2006, p. 6 e 7).

Nesse contexto, o abandono financeiro é um sinal claro de desinteresse do proprietário em manter o imóvel. Mesmo que pague os impostos, a falta de manutenção pode caracterizar a condição de abandono (Hillier *et al.*, 2003, p. 93; Mallach, 2018, p. 10). Frank (2015, p. 14) destaca que propriedades vacantes e

abandonadas são frequentemente inadimplentes. Enquanto alguns proprietários não pagam pela falta de recursos; outros exploram o potencial do patrimônio para, em seguida, abandoná-lo.

2.2.2.1 Autores brasileiros

Os autores brasileiros deste grupo (Perea, 2015; Costa e Santoro, 2019; Sotto, 2021; Portes *et al.*, 2021) analisam o tema sob a perspectiva do direito imobiliário e do urbanismo, com ênfase nas ações legislativas em níveis nacionais e municipais voltadas aos imóveis, articulando os aspectos da condição física com os direitos e deveres do proprietário. Na análise, são debatidos os instrumentos previstos e sua efetividade na garantia do cumprimento da função social da propriedade, aspectos que serão aprofundados adiante.

Os imóveis não utilizados são edificações públicas ou privadas, em diferentes condições de conservação e localização urbana. Tais imóveis podem ser incorporados ao mercado, seja para locação ou venda. Além disso, também podem estar abandonados devido à espera pela demolição, conflitos ou qualquer circunstância que impeça sua utilização (Costa e Santoro, 2019, p. 65).

Um imóvel abandonado ou desocupado está sujeito a fatores alheios à vontade ou intenção do proprietário, como a falta de vigilância dos vizinhos ou a atuação das forças de segurança pública. Contudo, o abandono se caracteriza quando o proprietário deixa de exercer qualquer ato de posse ou uso sobre o imóvel, indicando que perdeu o interesse pelo bem, além de não cumprir suas obrigações fiscais (Perea, 2015, n.p; Sotto, 2021, p. 1863).

Adicionalmente, a existência de uma dívida ativa serve como uma evidência concreta do desinteresse do proprietário em relação ao imóvel. Contudo, ainda que o pagamento de tributos em uma propriedade em desuso seja realizado, tal prática não justifica o uso adequado do bem nem autoriza sua ociosidade. De modo que, o cumprimento das obrigações fiscais não garante o cumprimento da função social, refletindo apenas no interesse da regularidade fiscal (Costa e Santoro, 2019, p. 76-77; Portes *et al.*, 2021, p. 8).

2.3 Análise dos grupos conceituais

A diferenciação entre os dois grupos conceituais permite uma análise mais abrangente do fenômeno do abandono. O grupo que se concentra na degradação física adota uma abordagem direta e visual. Por sua vez, o grupo que inclui as responsabilidades financeiras oferece uma perspectiva mais abrangente, destacando o impacto socioeconômico.

Morckel (2014, p.1) destaca essa distinção metodológica utilizada nos estudos por meio de inquéritos a pé ou por um veículo em movimento, os quais se concentram na avaliação física das propriedades. Em contrapartida, os estudos que compreendem o abandono como um estado final de um processo, fundamentam sua avaliação em medidas físicas. O Quadro 1 apresenta os critérios adotados de cada grupo e como isso interfere, demonstra como essas diferenças influenciam os indicadores analisados e os procedimentos metodológicos empregados.

Quadro 1 – Grupos conceituais e suas características

Critério	Grupo 1: Degradação Física	Grupo 2: Responsabilidade Financeira e Funcional
Definição de Abandono	Degradação física visível	Degradação física + falta de responsabilidade financeira e funcional
Foco Principal.	Deterioração estrutural e abandono físico	Inadimplência, falta de manutenção e impacto na comunidade
Indicadores de Abandono	Fechamento das janelas e portas com tábuas e tijolos, falta de conservação	Imóveis com dívidas fiscais
Impacto na Comunidade	Não cumprimento da função social para os autores brasileiros e, para Fletcher (2014), o imóvel atrai ocupantes e pragas de insetos	Impacto na segurança e saúde pública
Métodos de Classificação	Atributo físico facilita identificação visual	Tempo de desocupação e de não pagamento dos impostos
Principais Autores	Santana (2006), Borde (2006), Clemente, Silveira e Silveira (2011), Fletcher (2014), Carneiro e Silva (2020), Cavalcante (2023), Moraes (2023), Brito e Cavalcanti Filho (2024)	Hillier <i>et al.</i> (2003), Mallach (2006, 2018), Wachsmuth (2008), Frank (2015), Perea (2015), Costa e Santoro (2019), Sotto (2021), Portes <i>et al.</i> , 2021)

Fonte: Elaborado pelo autor, 2024.

A partir da diferenciação conceitual apresentada, é possível tecer algumas considerações relevantes. O vazio ou abandono motivado pela especulação imobiliária, geralmente ocorre em locais com potencial de valorização e comercialização. Entretanto, como abordado por Fletcher (2014, p. 40), esta não é a principal razão da vacância. Em muitos casos, os donos enfrentam dificuldades financeiras para manutenção e pagamento de impostos.

Ademais, existem entraves jurídicos que dificultam o uso efetivo da propriedade, como processos de herança e alterações físicas no imóvel, seja por restrições construtivas ou relativas ao patrimônio histórico, conforme estabelecido pelo Código da Cidade. Outros fatores também contribuem para a vacância, como dificuldades relacionadas à localização, o estilo arquitetônico — comum nos prédios antigos de diferentes épocas da história — e ao enfraquecimento econômico do bairro onde esses imóveis estão situados (Mallach, 2006, p. 5; Fletcher, 2014, p. 40)

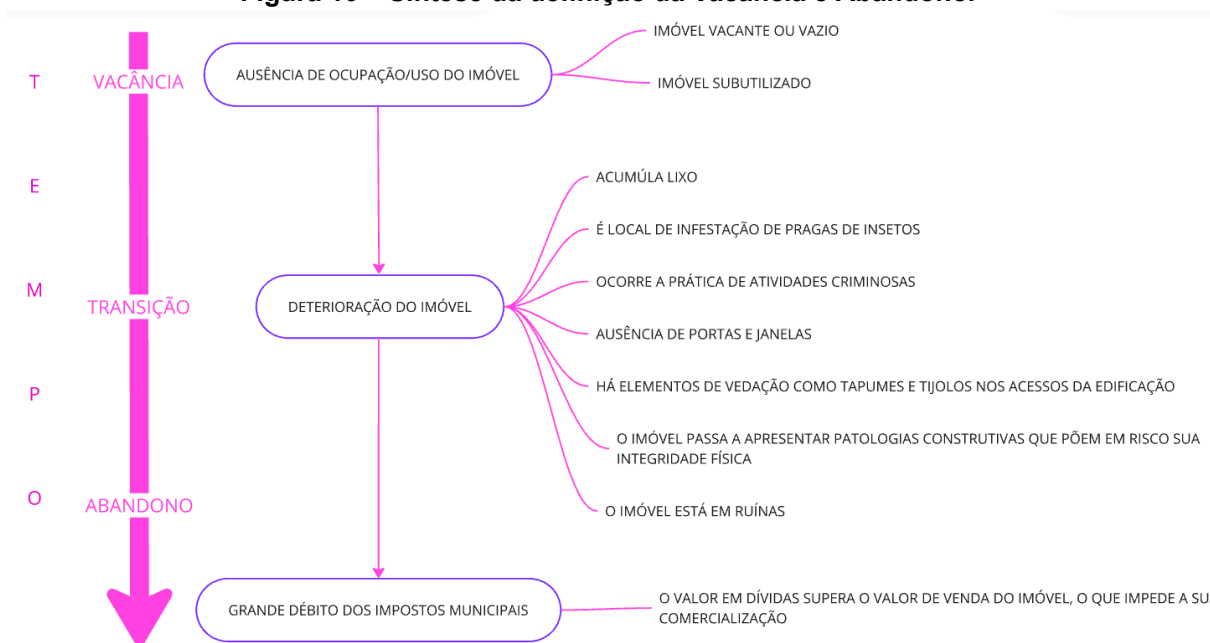
Conforme apresentado na Figura 10, em uma escala de relevância de ordem decrescente, o principal fator na caracterização da vacância é a ausência de uso e ocupação, caracterizando o abandono funcional (Hillier *et al.*, 2003, p. 93; Wachsmuth, 2008, 11). Esse tipo de abandono se manifesta no esvaziamento temporário da edificação ou a diminuição da ocupação na sua totalidade, como a subutilização.

Na sequência, o segundo fator mais relevante é a ausência de manutenção do imóvel, conhecido como abandono físico (Hillier *et al.*, 2003, p. 93; Wachsmuth, 2008, p. 14). A deterioração física pode transformar a edificação em um incômodo, contribuindo para problemas como acúmulo de lixo, proliferação de pragas, vedação de portas e janelas, além do surgimento de patologias construtivas. Importante destacar que a deterioração física pode ser um indício de abandono no futuro, mesmo quando o imóvel ainda está habitado.

Ademais, entre os autores, há confusão entre os termos deterioração e degradação, associados à perda de função e dano nas estruturas físicas. A palavra “deteriorar” significa estragar ou inferiorizar, enquanto “degradação” refere-se ao rebaixamento e desmoronamento de uma estrutura (Vargas e Castilho, 2006, p. 2).

O terceiro fator relevante é o acúmulo de dívidas, o chamado abandono financeiro (Hillier *et al.*, 2003, p. 93; Wachsmuth, 2008, p. 17). Embora esse aspecto possa ser apenas uma característica adicional — já que mesmo imóveis ocupados e em boas condições podem ser inadimplentes — este fator é frequentemente reconhecido como um sinal de abandono em imóveis que estão vazios ou em ruínas (Frank, 2015, p. 14). De modo que o tempo é o principal fator para uma propriedade deixar de ser vacante para ser abandonada.

Figura 10 – Síntese da definição da Vacância e Abandono.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024, com base nos autores (Borde, 2006; Clemente, Silveira e Silveira, 2011; Fletcher, 2014; Hillier *et al.*, 2003, Mallach, 2006, 2018; Wachsmuth, 2008; Frank (2015).

Algumas cidades, por exemplo, possuem edificações desocupadas por 60 dias e que ofereçam riscos à saúde, à segurança pública ou representem ameaça iminente à comunidade já são classificadas como abandonadas. Em outras localidades, esse prazo pode se estender a 120 dias ou mais (Bowman e Pagano, 2000, p. 2).

Autores como Greenbaum (1993, p. 139) e Accordino e Johnson (2000, p. 1) definem imóveis, edificações ou lotes como vacantes quando permanecem desocupados por dois anos ou mais. Já Morckel (2014, p. 1) destaca que a metodologia clássica, amplamente utilizada na literatura acadêmica dos Estados Unidos antes de 1970, se baseia no tempo de endividamento. Nesse contexto, a autora destaca que autores como White (1986) consideram a inadimplência entre 18

meses e 3 anos, enquanto Wilson *et al.* (1994) analisam propriedades em débito por longos períodos, sem especificar um prazo exato.

Fletcher (2014, p. 40) propõe uma classificação temporal para caracterizar os estágios da vacância. Segundo o autor, a vacância inicial ocorre entre 1 e 3 meses; a manutenção da vacância se estende de 4 a 24 meses; o estágio de declínio ocorre entre 24 e 36 meses; e, a partir de 36 meses, considera-se que o imóvel está efetivamente abandonado. Outro exemplo é do *The United States Postal Service* (2024), o serviço postal dos EUA, que classifica um imóvel como vacante quando este deixa de receber correspondências por mais de 90 dias.

Já na classificação proposta por Portes *et al.* (2021, p. 11), os imóveis foram categorizados com base no tempo de desuso. Imóveis considerados “fechados” apresentaram períodos de inatividade entre 1 e 12 meses, ou superiores a 60 meses. Por sua vez, os imóveis classificados como “abandonados” geralmente permanecem desocupados por períodos entre 13 e 24 meses ou mais. Já as “ruínas” foram associadas a intervalos superiores a 24 meses de desuso, apresentando um estágio avançado de deterioração.

Diversos autores, sejam estrangeiros (Accordino e Johnson, 2000; Bassett *et al.*, 2006; Morckel, 2014) ou brasileiros (Perea, 2015; Denaldi *et al.*, 2017; Costa e Santoro, 2019; Sotto, 2021), utilizam como base para a identificação do abandono a interpretação dos órgãos oficiais municipais, da legislação ou do Censo Federal.

No Brasil, a legislação considera como critérios para a caracterização de um bem como abandonado: o tempo de desuso, a inadimplência tributária e a conservação física do imóvel. Pela Lei nº 13.465, de 2017, um imóvel é considerado abandonado quando permanece sem uso por cinco anos consecutivos e sem o pagamento dos tributos devidos.

Já o Código Civil (2002, p. 298) considera o abandono a partir da ausência de conservação por um período de três anos, especificamente no que se refere à manutenção da estrutura física da propriedade. Essas definições apresentam peculiaridades importantes, que serão detalhadas a seguir.

2.4 Legislação nacional

A legislação brasileira aborda o tema a partir da Constituição Federal de 1988, nos artigos 182 e 183, que instituem a política de desenvolvimento urbano com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade. O artigo 182, parágrafo 2º, determina que esse princípio é cumprido quando as necessidades fundamentais de ordenação urbana, expressas no Plano Diretor, são atendidas.

O seu parágrafo 4º estabelece que o poder público municipal poderá exigir o adequado aproveitamento, conforme a legislação federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. Caso contrário, aplicam-se sucessivamente os seguintes mecanismos (*Ibidem*).

O Estatuto da Cidade (2001, p. 15) é a legislação específica que regulamenta esses artigos, assegurando o direito à cidade por meio do acesso à terra urbana, moradia, saneamento ambiental, infraestrutura urbana, transporte, serviços públicos, trabalho, lazer e à gestão democrática do espaço urbano, tanto para as gerações presentes quanto para as futuras.

Além disso, a propriedade deve cumprir sua função social, evitando a deterioração das áreas urbanas, a especulação imobiliária — que resulta na não utilização e subutilização dos imóveis — bem como a poluição e a degradação ambiental (*Ibidem*, p. 11).

Segundo Silva (2005) a função social da propriedade impõe limites ao exercício irrestrito do direito de propriedade, retirando-lhe o caráter de "direito fundamental absoluto". Dessa forma, a Constituição só garante esse direito quando ele está em conformidade com sua função social.

Os chamados "vazios urbanos" correspondem, segundo o Estatuto da Cidade (2001, p 11) a imóveis urbanos não edificados, não utilizados e subutilizados, cujo coeficiente de aproveitamento do terreno ou edificação, seja inferior ao mínimo definido pelo Plano Diretor. A lei ainda prevê que os proprietários que descumprirem essas diretrizes estarão sujeitos à aplicação de instrumentos legais, que podem culminar na desapropriação do imóvel. Dentre esses instrumentos estão o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória.

1. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
2. IPTU progressivo no tempo;
3. Desapropriação do bem mediante títulos da dívida pública.

Esses instrumentos, que formam a tríade, aliados às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), pressionam pela boa utilização dos imóveis privados em áreas já dotadas de infraestrutura urbana. Adicionalmente, conforme a economia urbana, tais elementos têm o efeito de acomodar a demanda por terra urbanizada em áreas centrais, eliminando os vazios urbanos e prevenindo a tendência ao espraiamento, que cresce com a especulação imobiliária (Santoro, 2012, p. 152).

O mecanismo do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) permite ao poder público municipal exigir que o proprietário de um imóvel urbano proceda ao uso adequado. Se o proprietário não cumprir as determinações do PEUC no prazo estabelecido, o município poderá aplicar o IPTU progressivo no tempo, com alíquotas crescentes fixadas por lei específica, respeitando-se o limite máximo de 15% do valor venal do imóvel (Estatuto da Cidade, 2001, p. 18 e 19).

Se, mesmo após a aplicação do PEUC e do IPTU progressivo, o imóvel continuar sem destinação adequada, o poder público poderá, ao fim de cinco anos, realizar a desapropriação. Nesse caso, essa desapropriação ocorre mediante o pagamento de títulos da dívida pública, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais iguais e sucessivas, garantindo o valor real da indenização, acrescido dos juros legais (*Ibidem*, p 19).

A implementação do PEUC não é uma tarefa simples. No modelo atual de planejamento e gestão, diversas dificuldades são identificadas, como a desatualização e a não integração dos cadastros municipais, a falta de sistemas de planejamento e controle, além das limitações na capacidade institucional e a ausência de uma estratégia de aplicação (Denaldi *et al.*, 2017, p. 181).

Quanto ao IPTU progressivo, o Estatuto da Cidade incluiu outras duas formas de progressividade do IPTU. A primeira está relacionada ao valor do imóvel, com finalidade arrecadatória; a segunda, à localização e ao uso do imóvel, com o objetivo de promover sua utilização adequada, especialmente no que diz respeito à sua edificação ou não (Leonetti e Pontes, 2016, p. 382; Garcia, 2023, p. 91).

De maneira complementar, o Código Civil brasileiro, no artigo 1.275 da Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002, estabelece as causas da perda de propriedade: alienação, renúncia, abandono, perecimento da coisa ou por desapropriação. Já no artigo 1.276, atesta que, na ausência de conservação do patrimônio, o bem poderá ser considerado vago, e após três anos, poderá ocorrer a perda do título do imóvel, como mostra o trecho abaixo:

O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal [...] (Código Civil, 2002, Art. 1276, p. 298).

O parágrafo 2 do dispositivo em questão não se limita a considerar o abandono apenas pelo não pagamento de impostos, mas também o menciona quando os "atos de posse" cessam, ou seja, pela ausência de uso do imóvel. Isso significa que, mesmo com a dívida fiscal, se o proprietário ou outra pessoa continuarem os atos de posse, a função social da propriedade ainda não estaria totalmente desrespeitada, e o imóvel não seria considerado "vago" (Perea, 2015, n.p).

Além disso, o Código Civil (2002, p. 376), no artigo 1.822, institui a herança vacante, que se no prazo de cinco anos após a abertura da sucessão não houver herdeiros reconhecidos, o bem será transferido para o domínio municipal ou federal. Para Debora Sotto (2021, p. 1863), este não pode ser confundido com o abandono, pois não se refere à perda da propriedade, mas sim à transmissão do bem de herança.

Esse cenário pode representar um grande problema, especialmente quando essas edificações se tornam um incômodo para a comunidade, — como já apontado por Mallach (2006) — devido à ausência de manutenção e ao acúmulo de dívidas fiscais. Contudo, legalmente, essas edificações não podem ser consideradas abandonadas se não houver reconhecimento do imóvel por um proprietário.

Outra legislação refere-se à Lei N° 13.465 de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária e urbana. O Art. 64 estabelece que os imóveis urbanos privados, cujos proprietários não tenham interesse em mantê-los em seu patrimônio poderão ser arrecadados pelo município ou pela União, na condição de bens vagos.

Isso se aplica quando, após o término da posse, o imóvel acumula débito fiscal por um período mínimo de cinco anos.

Sotto (2021, p. 1864) analisa que, segundo o Código Civil de 2002, a transferência de imóveis abandonados para o município pode ocorrer após três anos. Contudo, a Lei de 2017 introduziu um “direito de arrendimento”, permitindo que o proprietário reverta o processo ao quitar tributos e despesas geradas durante período.

Para a autora, essa disposição demonstra uma prioridade da arrecadação fiscal em detrimento da promoção da função social da propriedade. Nesse contexto, o prazo mínimo de cinco anos para a arrecadação do imóvel acaba por retardar a sua destinação e permite que esse processo se sobreponha à aplicação do PEUC, como será mostrado a seguir:

Tome-se, por exemplo, um imóvel vazio, com débitos acumulados de IPTU há menos de 5 anos, para o qual foi expedida a notificação para construção ou utilização compulsória da propriedade por descumprimento da sua função social. Suponha-se que, no curso de aplicação dos instrumentos do PEUC, já na fase de cobrança do IPTU progressivo no tempo, a Administração Municipal constate que o imóvel, que permanece vazio e sem uso, não acusa o pagamento dos ônus fiscais há 5 anos. Neste caso, não faz sentido prosseguir com a cobrança do IPTU progressivo no tempo para, no futuro, proceder à desapropriação-sanção [...] (*Ibidem*, p.1864).

Essa sobreposição de leis, do Código Civil (2001) e da Lei da Regularização Urbana e Fundiária (2017), apontada por Sotto (2021), resulta em diferentes interpretações e enfoques sobre a temática. Essa multiplicidade normativa gera insegurança jurídica e torna ainda mais desafiadora a resolução da questão.

2.4.1 Crítica à política brasileira de enfrentamento aos vazios

A legislação brasileira regulamenta instrumentos para mitigar o problema e controlar o uso do solo, como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), o IPTU Progressivo e a Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, tendo como principal estratégia a penalização para promover o reaproveitamento desses imóveis.

Apesar das medidas adotadas, muitas delas ainda não têm surtido o efeito desejado. O primeiro fator da legislação federal é o tempo de, no mínimo, 3 ou 5 anos para definir o abandono, dependendo da lei, o que é superior ao período definido pelos autores já citados. Além disso, após o bem ser classificado como vago, será aberto um processo que pode levar de 3 a 5 anos para a desapropriação, resultando em um período total de 6 a 10 anos, o que causa demora na aplicação das sanções e na arrecadação, conforme observado por Sotto (2021). Como resultado, o combate à especulação imobiliária e o uso eficiente do solo urbano ficam comprometidos.

Além disso, observa-se um limitado conhecimento sobre a aplicação do PEUC. Muitos municípios, de forma equivocada, pensaram que, para torná-lo efetivo, seria necessário aprovar uma legislação específica e criar condições políticas de implementação. No entanto, para que o instrumento possa vigorar, é essencial considerar a dinâmica do mercado imobiliário local e os recursos administrativos disponíveis, incluindo todos os elementos necessários para o planejamento adequado e gestão do instrumento (Denaldi *et al.*, 2017, p. 180).

Diante dessas limitações, torna-se necessária uma abordagem espaço-temporal que dialogue com a infraestrutura urbana e com a demanda de uso dos imóveis ociosos, conforme as especificidades do município. A estratégia de notificar todo o território urbano pode não ser a mais adequada, uma vez que diversos Planos Diretores aplicam o instrumento de forma generalizada, o que demonstra a ausência de estratégias que indiquem em quais áreas a ocupação e o adensamento devem ser incentivados. Em alguns casos, justifica-se a delimitação de zonas específicas; em outros, a aplicação do instrumento deve ser restrita (*Ibidem*, p. 180).

É certo que esses instrumentos e medidas coercitivas devem existir. No entanto, os efeitos do abandono vão além de questões fiscais e da inutilização dos imóveis. Pode-se traçar um paralelo com edificações que acumulam infrações ao Código Municipal e dívidas por anos, sem que os proprietários demonstrem intenção ou capacidade de resolver essas pendências (Frank, 2015, p. 32).

Ademais, o principal problema em adotar o processo punitivo como política pública central é que muitas cidades acumulam em seu inventário muitos imóveis

abandonados com débito de impostos. Essa abordagem gera uma espiral de deterioração e um longo processo de execução fiscal (Frank, 2015, p. 28 a 30).

Um caso muito interessante ocorreu nos Estados Unidos no final do século XX, quando funcionários públicos e os planejadores urbanos perceberam que a questão ia além da simples aplicação dos impostos. Cada propriedade vaga ou abandonada impõe custos às edificações adjacentes, ao tecido do bairro e à vitalidade da comunidade (*Ibidem*, p. 10 e 11).

Kingdon (1984, p. 165 e 166) afirma que, quando um problema recebe atenção política, motivação e oportunidade de uma solução, a junção dessas três correntes cria uma “*policy window*” (janela política — tradução livre), momento propício para que uma determinada política se consolide e seja implementada. Para Cairney (2012, p. 22), a política pode se referir a um objetivo, uma decisão ou um resultado, sendo realizada pela influência de vários atores.

No período citado, uma das soluções foi o aperfeiçoamento dos “*Land Banks*” (banco de terras). Esses bancos são entidades públicas ou de propriedade comunitária criados para adquirir e reorientar imóveis ociosos, rejeitados pelo mercado imobiliário e que passaram a pertencer ao município (Frank, 2015, p. 23).

O conceito de “*Land Banks*” emergiu nos EUA na década de 1960, como uma proposta de novo instrumento de planejamento urbano para as áreas metropolitanas que estavam experienciando o espraiamento urbano e a suburbanização. Os *Land Banks* reformam edificações e as comercializam, seja por venda ou locação, a preços abaixo dos praticados pelo mercado, criando assim um mercado público de imóveis (Kildee e Hovey, 2010, p. 1; Frank, 2015, p. 18).

A efetividade dessa política reside na estratégia de transferir a propriedade para um novo dono responsável, cuja probabilidade de o imóvel ser utilizado é maior em comparação com o antigo proprietário, que permitiu a deterioração e o abandono ao longo dos anos (Frank, 2015, p. 14).

Os *Land Banks* são uma política pública muito eficaz na reutilização dos vazios urbanos. Entretanto, seu principal ponto sensível reside no financiamento, que depende majoritariamente do lucro obtido com a comercialização das

propriedades reformadas, havendo ausência de recursos estatais após sua fase inicial.

Dessa forma, um modelo brasileiro de banco de terras poderia contar com subsídio estatal contínuo para a promoção da moradia, alinhado às faixas de renda do programa Minha Casa, Minha Vida, conforme a atualização dos valores divulgada pelo Ministério das Cidades (2024). A faixa 1 contemplaria a habitação social para famílias com renda de até R\$ 2.850.

Além disso, poderiam ser incorporados elementos do modelo estadunidense, como a reforma, o aluguel ou a venda de imóveis em *land banks*. Esses imóveis seriam direcionados às faixas 2 (de R\$ 2.850,01 até R\$ 4.700,00) e 3 (de R\$ 4.700,01 até R\$ 8.000,00), facilitando o acesso à moradia por preços inferiores aos praticados pelo mercado imobiliário, principalmente nas áreas centrais.

O panorama nacional atual atesta um modelo de caráter punitivo que não facilita o reaproveitamento desses imóveis, seja nas políticas públicas governamentais de habitação, seja na destinação dessas edificações para novos proprietários. Embora a competência sobre o solo urbano seja municipal, não existem iniciativas federais consistentes que visem o reuso.

Apesar de o Estatuto da Cidade (2001) e os planos diretores indicarem as edificações abandonadas como ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), destinadas à habitação social, essa política pública apresenta um baixo índice de implementação. As habitações são frequentemente construídas longe dos centros urbanos, sem haver reaproveitamento de imóveis vazios e abandonados nas áreas centrais, o que perpetua o espraiamento urbano e a segregação espacial.

Apesar desses problemas, a recuperação das edificações vazias e abandonadas se concentra nos projetos de reabilitação dos Centros Urbanos. O que se destaca nas cidades brasileiras é a estratégia de conceder benefícios e concessões para atrair novos moradores e investimentos nas áreas centrais.

Nesse contexto, é muito comum a flexibilização de leis urbanísticas, incentivos construtivos e fiscais, como a redução dos impostos municipais como IPTU e ITBI por período determinado, para antigos donos ou novos proprietários que

se comprometerem a edificar, restaurar e reformar seus imóveis para novos empreendimentos e com foco principal na habitação.

Esses mecanismos, com obras de infraestrutura, foram vistos em programas nas cidades de Belo Horizonte (Programa Centro de Todo Mundo, 2023), Recife (Recentro, 2021), Rio de Janeiro (Reviver Centro, 2021), Salvador (Programa de Incentivo à Revitalização do Centro Antigo de Salvador, 2017), São Luís (Programa de Revitalização do Centro Histórico, 2016; Projeto Nosso Centro, 2019) e São Paulo (Todos pelo Centro, 2022). Esses projetos estão destacados na Cartilha de Boas Práticas da Rede Brasileira de Urbanismo em áreas centrais (2024).

A Constituição Federal (1988), o Estatuto da Cidade (2001), o Código Civil (2002) e a Lei da Regularização Fundiária e Urbana (2017) regulamentam as propriedades vazias em todo o território nacional. Porém, a efetividade está a cargo dos planos diretores que controlam o processo de fiscalização do solo urbano.

2.4.2 Interpretação do abandono nos planos diretores de capitais nacionais

Embora a legislação federal estabeleça definições gerais, as cidades interpretam de maneira distinta os conceitos de imóveis não utilizados, subutilizados e abandonados, especialmente quanto ao tempo e aos critérios de caracterização. Essas diferenças são observadas nos planos diretores do Rio de Janeiro (2024), São Paulo (2023), Goiânia (2022), Recife (2021), Curitiba e Manaus (2021), Belo Horizonte (2019), Salvador (2016) e Maceió (2005).

As cidades do Rio de Janeiro, São Paulo e Belo Horizonte foram selecionadas por sua relevância nacional, com destaque para as duas últimas por introduzirem mecanismos urbanísticos pioneiros em seus planos diretores. Curitiba e Goiânia representam as regiões Sul e Centro-Oeste; enquanto Manaus, Recife e Salvador refletem a importância do Norte e Nordeste. Maceió, por sua vez, foi incluída por ser o local de desenvolvimento desta pesquisa.

Os planos diretores utilizam métricas como o coeficiente mínimo de aproveitamento, que relaciona a área construída do imóvel aos parâmetros exigidos para a zona urbana em que se encontra. Outro critério relevante é o percentual de

desocupação, empregado para identificar imóveis que, mesmo edificadas, possuem grande parte de sua área desocupada, caracterizando a subutilização.

Outro fator considerado é o tempo de desocupação, levando em conta o período em que o imóvel permanece vazio. Além disso, a área construída em relação às dimensões do terreno também é uma característica utilizada para caracterizar a condição de subutilização. Esta última, contudo, por estar mais relacionada à vacância fundiária, foi apenas mencionada ao longo do trabalho, sem um aprofundamento específico.

A definição de imóvel não utilizado varia: Rio de Janeiro e Belo Horizonte consideram imóveis sem uso por mais de cinco anos; no Rio obras paralisadas sem alvará e ruínas, além de imóveis tombados vazios por mais de três anos também se enquadram. São Paulo adota o critério de 60% ou mais da área desocupada por mais de um ano. Goiânia define como abandonados os imóveis vazios há três anos. Curitiba aplica o critério a imóveis acima de 500 m² com 75% de desocupação pelo mesmo período. Maceió, Recife, Salvador e Manaus não trazem definição específica sobre este grupo.

Quanto à subutilização, o Rio de Janeiro considera imóveis com mais de 60% da área construída ou unidades desocupadas, sem atingir o CAmin, por mais de quatro anos; inclui também estacionamentos como atividade isolada. Recife adota os mesmos 60%, mas para imóveis que atingem o CAmin e permanecem desocupados por mais de dois anos, com comprovação por concessionárias de serviços. Nesse caso, a subutilização é comprovada pela consulta às concessionárias de serviços, como água, luz e gás.

Por outro lado, em Salvador, a subutilização inclui construções inacabadas ou paralisadas, ou a edificação ou o conjunto de edificações com 80% das unidades desocupadas por mais de cinco anos. Maceió segue a mesma porcentagem e tempo ao que se refere a área construída, com exceção aquelas com restrições jurídicas.

Já em Curitiba, imóveis situados na zona central ou setores históricos são considerados subutilizados quando a área construída for inferior a 15% do CAmin previsto. Além disso, os prédios também são classificados como subutilizados quando 80% ou mais das unidades estão desocupadas por três anos consecutivos.

No caso de Goiânia, a subutilização refere-se somente às métricas de ocupação em relação à área do lote, para habitações de área inferior a 10% do terreno, além de imóvel edificado destinado à atividade econômica com área inferior a 40% (quarenta por cento) do terreno, independentemente de ser parcelado ou não. Enquanto isso, em Manaus, a subutilização abrange edificações com quatro ou mais pavimentos que fiquem vazias por mais de dois anos, além de obras paralisadas de edificações semelhantes por mais de três anos.

Em contraste, Belo Horizonte considera subutilizados estacionamentos e propriedades cuja área total construída seja inferior ao resultado da multiplicação da área do terreno pelo CAmin. Por fim, São Paulo não apresenta uma definição específica para imóveis subutilizados, incluindo-os na categoria dos não utilizados.

Outro fator relevante é que construções paralisadas são abordadas de forma específica em algumas cidades, como Rio de Janeiro, Salvador e Manaus. Enquanto, São Paulo, Curitiba, Goiânia, Belo Horizonte, Recife e Maceió não são específicos sobre o tema.

Dentre os planos diretores analisados, apenas o do Rio de Janeiro considera o IPTU em dívida ativa, por 3 anos, como critério para caracterizar abandono - prazo inferior aos 5 anos estabelecidos pela Lei Federal n.º 13.465 de 2017. Nas demais cidades avaliadas, não foi identificado vínculo entre inadimplência e abandono, e o termo "abandono" não consta nos planos de Salvador, Curitiba e Maceió.

O Quadro 2 sintetiza as definições dos planos diretores das cidades citadas, abordando a conceituação de imóvel não utilizado e subutilizado, além dos critérios de tempo, que variam entre 1 e 5 anos. Essa conjuntura evidencia a maneira como as cidades tratam o controle do solo urbano, que oscilam desde medidas mais rigorosas até estratégias mais flexíveis.

Embora as legislações municipais, em geral, reconheçam as tipologias de vazios urbanos e façam referência, direta ou indireta, às normas federais, ainda apresentam fragilidades. Destacam-se, entre elas, a falta de uma definição explícita e a especificação do período, o que evidencia uma certa desconexão com as normas federais.

Quadro 2 – Comparação dos Planos Diretores.

Cidade	Imóvel Não Utilizado	Imóvel Subutilizado	Tempo
Rio de Janeiro (2024)	Imóvel sem uso comprovado por mais de 5 anos, incluindo imóveis abandonados, obras paralisadas sem alvará vigente e edificações em ruínas.	Imóveis com 60% ou mais de área construída ou unidades desocupadas sem atender ao CAmin por mais de 4 anos. Estacionamentos também são subutilizados.	Não utilizado: 5 anos Subutilizado: 4 anos
Belo Horizonte (2019)	Imóvel sem uso comprovado por mais de 5 anos.	Estacionamentos como atividade isolada e propriedades cuja área total construída seja inferior ao resultado da multiplicação da área do terreno pelo CAmin.	Não utilizado: 5 anos Subutilizado: Critérios baseados no CAmin
São Paulo (2024)	Imóveis com 60% ou mais de área desocupada por mais de 1 ano.	Não há definição específica: imóveis subutilizados são classificados na categoria de não utilizados.	Não utilizado: 1 ano Subutilizado: Não especificado
Goiânia (2022)	Edificação que não é ocupada por qualquer tipo de atividade nos últimos 3 anos.	Considera habitações com área inferior a 10% e imóveis comerciais ou de serviços com área inferior a 40%, parcelado ou não.	Não utilizado: 3 anos Subutilizado: Critérios de ocupação
Curitiba (2021)	Imóvel com mais de 500 m ² desocupado em pelo menos 75% de sua área por 3 anos.	Imóveis em áreas históricas demarcadas, com área construída igual ou inferior a 15% do CAmin, ou com 80% das unidades desocupadas por 3 anos consecutivos.	Não utilizado: 3 anos Subutilizado: 3 anos
Recife (2021)	Não há definição explícita.	Imóvel desocupado com 60% ou mais de sua área, com CAmin, por mais de 2 anos consecutivos. Comprovação por ausência de serviços como água, luz e gás.	Não utilizado: Não especificado Subutilizado: 2 anos
Salvador (2016)	Não há definição explícita.	Construções inacabadas ou paralisadas e edificações com 80% das unidades desocupadas por mais de 5 anos.	Não utilizado: Não especificado Subutilizado: 5 anos
Manaus (2021)	Não há definição explícita.	Edificações com 4 ou mais pavimentos desocupadas por mais de 2 anos. Obras de 4 ou mais pavimentos paralisadas por mais de 3 anos.	Não utilizado: Não especificado Subutilizado: 2 a 3 anos
Maceió (2005)	Não há definição explícita.	Edificações que possuem até 80% de sua área construída sem utilização nos últimos cinco anos, exceto aquelas em situações decorrentes de restrições jurídicas.	Não utilizado: Não especificado Subutilizado: 5 anos

Fonte: Elaborado pelo autor, 2024. Baseado nos Planos diretores do Rio de Janeiro (2024), São Paulo (2023), Goiânia (2022), Recife (2020), Curitiba e Manaus (2021), Belo Horizonte (2019), Salvador (2016) e Maceió (2005).

2.4.3 Considerações a partir da legislação e de estudos acadêmicos em relação aos métodos de avaliação do problema

A partir da análise da legislação e das práticas adotadas em algumas cidades brasileiras para caracterizar o abandono, algumas conclusões podem ser traçadas. A primeira delas é que a vacância e o abandono são avaliados com base no uso legal do imóvel, conforme o título de propriedade.

A questão é que alguns destes são ocupados por pessoas sem moradias, que se mudam para viver próximos dos centros urbanos e acabam vivendo em condições precárias, sem infraestrutura adequada e em edificações deterioradas. Nesses casos, é incorreto classificá-los como subutilizados, pois esse termo se refere à ocupação parcial sob responsabilidade do proprietário legal.

Alguns interpretam que a ocupação desses imóveis sem uso poderia contribuir para a função social da propriedade. Na análise da atuação do poder público no estudo de Costa e Santoro (2019, p. 68), referente ao combate aos imóveis ociosos analisada nos distritos centrais de São Paulo, observou-se que, caso o imóvel esteja ocupado por moradores ou alguma atividade comercial — mesmo precariamente e independentemente da legalidade da ocupação — a notificação do poder público não é realizada. Essa prática, contudo, não é consensual.

Diferentes gestões municipais apresentaram interpretações variadas. A ausência de notificação foi questionada pelo Ministério Público Estadual, que argumenta que, mesmo com ocupação, a precariedade e insegurança das condições configuram o descumprimento da função social. Há aqueles que argumentam que a notificação poderia pressionar os proprietários a disponibilizarem os imóveis para venda ou locação; ou ainda, se perde a articulação do instrumento como parte da solução habitacional (*Ibidem*, p. 69).

Além disso, conforme observado por alguns autores, os Planos Diretores de Salvador (2016), Recife (2020), Manaus (2021) e Maceió (2005) unem os conceitos de abandono e subutilização. Porém, essa é uma expressão equivocada. O abandono está relacionado à negligência do proprietário em relação ao imóvel — seja pela ausência de uso, falta de manutenção ou inadimplência fiscal — violando,

assim, a função social da propriedade. Já a subutilização é configurada pelo uso parcial da edificação.

É importante destacar que a função social da propriedade, para fins de desapropriação, não deve se limitar à utilização do imóvel para fins residenciais ou comerciais. Envolve também a possibilidade de demolição para a construção de praças e espaços públicos que atendam às necessidades da coletividade. Limitar a ocupação do solo urbano apenas a fins privados vai contra as necessidades coletivas da cidade, incluindo a criação de áreas verdes.

A segunda abordagem refere-se aos instrumentos utilizados para mensurar a vacância, de maneira semelhante à subutilização, que utiliza uma linguagem fundamentada no direito de construir. Nesse modelo, os principais parâmetros incluem a porcentagem de área construída em relação ao lote, a quantidade de unidades vazias em edifícios, ou até mesmo a ocupação parcial de uma edificação.

Essa definição está prevista no artigo 5º do Estatuto da Cidade (Brasil, 2001), que considera como subutilizado "aquele cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente". Contudo, enquanto a subutilização se relaciona com o uso parcial ou temporário do espaço, Fabiani (2020) argumenta que é mais coerente vinculá-la ao tipo de uso desenvolvido no imóvel. Ademais, essa estratégia apresenta limitações para mensurar efetivamente a desocupação.

No contexto da mensuração do abandono, o Plano Diretor de Recife (2020) sugere como critério a interrupção do fornecimento de serviços de água, gás e energia. Essa metodologia se destaca como uma alternativa prática na ausência de um censo específico de imóveis, permitindo identificar a vacância em períodos curtos e o abandono em intervalos médios ou longos.

Um estudo recente de Ada McMurtrie (2021), aplicou este mecanismo introduzindo o método de identificação da vacância imobiliária por consumo zero, usando dados da Companhia Energética de Minas Gerais (CEMIG). Os imóveis vagos foram identificados a partir dos contratos com consumo igual a zero e inativos, sendo selecionadas parte das propriedades para confirmação da vacância pelo *Google Street View*.

No Brasil, o estudo de Portes *et al.* (2021) utilizou o histórico de consumo de água para identificar imóveis abandonados. A análise abrangeu 62 propriedades com ausência significativa de consumo, classificadas conforme o tempo de desuso: de 1 a 12 meses (10 imóveis), 13 a 24 meses (6), 25 a 36 meses (5), 37 a 48 meses (8), 49 a 60 meses (5) e mais de 60 meses (28). A pesquisa destacou a relação direta entre o tempo de abandono e a ausência de consumo de água, evidenciando a eficácia desse critério na identificação da temporalidade do desuso.

Além disso, alguns trabalhos recentes aplicam o IPTU Progressivo no Tempo, para os imóveis com mais de cinco anos de inadimplência. O estudo de Alexandre Pedrozo (2019) realizou uma análise para saber o impacto da medida com base na arrecadação de 2016 em 41 terrenos vazios de 23 bairros. Com o ajuste da base oficial, o acréscimo de receita (considerada apenas a tributação de vazios urbanos) foi superior a USD\$ 30.000.000,00 por ano.

Da mesma maneira, Maria Figueiredo (2021) demonstrou qual seria o ganho econômico para o município de Cascavel, no Paraná, aplicado somente a lotes vazios. A estimativa indicou um aumento de arrecadação de R\$ 2.629.593,27 em 2022 para R\$ 6.135.591,62 em 2026, representando um crescimento de 133% em cinco anos.

Outro exemplo é o estudo de Carvalho Leite e Sanfelici (2023), que integraram métodos anteriores com informações georreferenciadas de imóveis, combinando-as a dados do IPTU e ITBI, para identificar áreas de maior potencial de renovação urbana na área da região norte de Niterói, no Rio de Janeiro. A análise inicial, com base no georreferenciamento, resultou em 174 imóveis, sendo 123 deles “não construídos” e 51 “subutilizados”.

Na segunda avaliação, pelos dados fiscais do IPTU, foram identificados 188 terrenos sem ocupação, demonstrando uma semelhança com a primeira avaliação. Além disso, constatou-se uma correspondência entre os trechos com maior número de registros de compra e venda de imóveis em 2021, com base no Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), e os vazios urbanos de médio a alto potencial de renovação (*Ibidem*).

Os estudos estatísticos citados acima são importantes, pois empregam diferentes métodos para mapear os imóveis vazios e abandonados, especialmente na ausência de dados específicos. Entretanto, essa abordagem pode ser limitada se os dados secundários forem utilizados sem um mapeamento que comprove a ausência de uso das propriedades.

Conforme Denaldi (2017, p. 181), embora os dados das concessionárias de serviços públicos (água, luz e gás) sejam mais confiáveis para indicar a ocupação, não estão imunes a falhas. Da mesma forma, os inventários do município podem apresentar inconsistências, pois essas edificações podem estar novamente em uso.

Outra metodologia existente é a adotada pelo Censo de 2022, realizado pelo IBGE, no qual os recenseadores identificam imóveis classificados como vagos. Essa informação representa a principal referência no Brasil para estimar o número de edificações desocupadas, sendo amplamente utilizada na comparação com os dados do déficit habitacional. Nesse critério, a definição de ocupação baseia-se na presença ou ausência de moradores no momento da visita.

2.5 Análise dos dados do IBGE

No Censo Demográfico (IBGE, 2023a), os domicílios são divididos em seis categorias: 1) domicílios particulares permanentes ocupados; (3) domicílios de uso ocasional; (4) domicílios vagos; (5) domicílios particulares improvisados ocupados; (6) domicílios coletivos com moradores; e (7) domicílios coletivos sem moradores, considerando a situação de seus moradores na data de referência da operação censitária.

Nessa classificação, os imóveis vazios ou abandonados estão incluídos na categoria (3), que corresponde aos domicílios de uso ocasional. Esses imóveis são utilizados para descanso nos finais de semana, férias ou outras finalidades, mesmo que, na data de referência, seus ocupantes ocasionais estivessem presentes. No Brasil, essa categoria soma 6.676.988 unidades. Já a categoria (4) abrange os domicílios vagos, ou seja, aqueles sem moradores no momento da visita do IBGE para realização da entrevista, ainda que pudessem ser ocupados posteriormente. Essa categoria totaliza 11.400.705 unidades no país (*Ibidem*).

Os domicílios vagos incluem os imóveis que estão à venda ou para alugar, ou somente desocupados. Além das classificações dos domicílios, uma das métricas relativas ao Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos – (CNEFE), disponibilizado pelo Censo, são os imóveis em construção. Estes abrangem toda construção futura, desde fundações e estruturas com obras em andamento até edificações em reforma na data da coleta (IBGE, 2023b; 2024).

A classificação do IBGE une os imóveis vazios em duas categorias diferentes: os de uso temporário, os que estão à espera de comercialização e os abandonados. Essa abordagem é metodologicamente eficaz, especialmente diante da escala continental do país, mas não se propõe a oferecer diagnósticos específicos para cada cidade.

É importante destacar, no entanto, que o fato de um imóvel estar classificado como "vago" pelo IBGE não implica automaticamente sua elegibilidade para a PEUC. Isso porque o instrumento exige outros critérios, como área de abrangência e aplicação do instrumento, tempo de ociosidade, tipologia e outros (Denaldi *et al.*, 2017, p. 180).

Além do mais, algumas questões não são levadas em consideração quanto aos domicílios vagos, como o estado de conservação destes, os quais foram classificados somente em vagos ou em construção. Estes últimos também estão incluídos, em outra categoria dos imóveis em construção, pois o recenseador não teria como saber o tempo de paralisação de obra, sendo tratadas igualmente com as novas edificações ainda em construção, como nas Figuras 11 e 12.

Figura 11 – Edifícios vazios construídos sem ocupação e um deles ainda em construção.



Fonte: Google Maps, 2024.

Figuras 12 – Construções paralisadas abandonadas.

(a)



(b)



Fonte: Acervo do autor, 2024.

2.6 Definição do abandono e suas características físicas

Na discussão sobre vacância e abandono, vários fatores estão envolvidos, como definição do conceito, legislação, tempo e meios de mensuração, interesses do proprietário e ações governamentais. A forma como cada uma dessas áreas interpreta o abandono resulta em diferentes metodologias para comprovação do problema.

Assim, a maneira como o abandono é definido tem importância prática e teórica, pois essa definição determina os tipos de intervenções consideradas pelo governo, grupos comunitários e outros atores sociais (Wachsmuth, 2008, p. 4). A

definição utilizada nesta dissertação se alicerça nos autores internacionais que entendem o abandono como o final de um processo e não como um estado. A vacância, portanto, representa o estágio inicial desse processo, incluindo a subutilização — conforme discutido por autores brasileiros — como etapa intermediária até a consolidação do abandono.

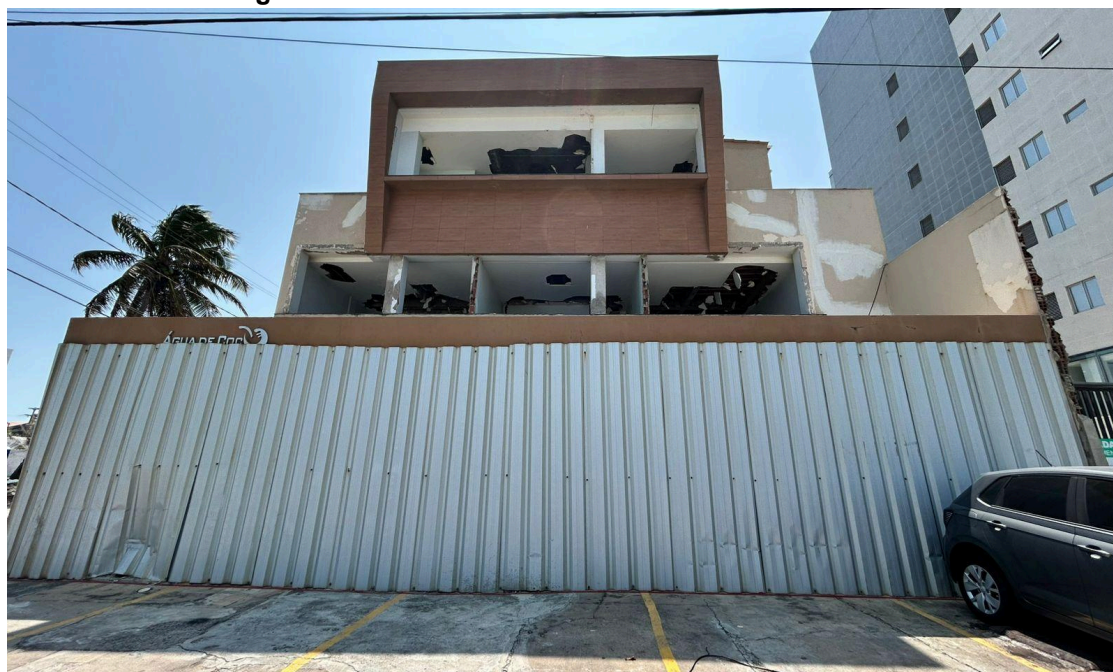
Contudo, reconhece-se a possibilidade de um "estado de abandono" prévio à substituição do imóvel por novas edificações verticais. Um exemplo seria uma edificação recém-desocupada, destinada à demolição, que já apresenta sinais de degradação — como ausência de portas, janelas, telhado ou paredes. O significado de “estado”, segundo Dicio (2024), se refere à reunião de qualidades ou características com que as coisas se encontram em determinado momento, ou à situação, modo de ser ou de estar

Nesse caso, não se trata de um processo de abandono prolongado, mas de uma degradação acelerada, provocada por ação deliberada do antigo ou novo proprietário, ou ainda por atos de vandalismo, o que compromete a segurança da comunidade, conforme ilustrado nas Figuras 13 e 14. Mas, em casos normais, a vacância representa o início de desocupação do imóvel e o abandono é configurado, a partir da degradação física e do não comprometimento do proprietário.

Do ponto de vista metodológico, defende-se a integração entre visitas presenciais e medições dos imóveis como forma de alcançar um diagnóstico mais completo, visto que, quando utilizadas isoladamente, ambas apresentam limitações práticas. Nesse sentido, Denaldi *et al.* (2017, p. 181) ressaltam que as vistorias contribuem para compreender o estado do imóvel, uma vez que ao realizar medições em campo, é possível obter dados mais representativos e próximos da realidade.

Todavia, nos métodos que utilizam inquéritos a pé ou por um veículo em movimento, tendem a classificar imóveis como abandonados com base apenas na aparência externa, desconsiderando fatores como tempo de inadimplência e desocupação (Morckel, 2014, p.1). Ademais, o uso exclusivo do cadastro imobiliário como fonte pode apresentar lacunas e inconsistências, tornando necessária a consulta a outras bases de dados para uma análise mais confiável.

Figura 13 – Edifício vazio deteriorado em Maceió/AL.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024.

Figura 14 – Casa abandonada em Maceió/AL.



Fonte: Acervo próprio, 2024.

A interrupção do fornecimento de serviços essenciais, como água e energia elétrica, pode ser um indicativo de negligência por parte do proprietário. No entanto, essa situação também pode decorrer de solicitação voluntária de desligamento ou de inadimplência prolongada do morador, seguida do corte pela concessionária.

Deste modo, compreendo que a vacância (os imóveis vazios) deve ser medida pelos sinais de recente desocupação, como placas de venda e aluguel, consumo zero ou curta inatividade dos serviços essenciais, e boa manutenção. A subutilização parcial (os imóveis subutilizados) refere-se à ocupação incompleta de

edificações, como prédios com unidades residenciais ou comerciais vazias, ou construções em que apenas parte do espaço edificado — como um dos pavimentos — está em uso.

O abandono, por sua vez, caracteriza-se pela degradação física do imóvel, sendo sua constatação dependente de vistorias técnicas e laudos elaborados por engenheiros ou arquitetos. Esses documentos devem atestar a existência de comprometimentos estruturais ou patologias construtivas, conforme demonstrado no estudo de Rodrigues, Librelotto e Fiorin (2023).

O termo "imóvel", na língua portuguesa, refere-se ao bem que não pode ser removido de onde se encontra, podendo se tratar de um prédio, casa ou terreno (Rocha, 2005). No contexto jurídico, o conceito de imóvel abrange tanto terrenos quanto edificações. O artigo 79 do Código Civil (2002) estabelece que "são bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente". No entanto, neste trabalho, a expressão se refere especificamente às estruturas construídas, isto é, aos imóveis edificados que se encontram vazios ou abandonados.

Os tópicos abordados nesta seção discutem os conceitos de vacância e abandono a partir de distintas abordagens teóricas, além da análise da legislação federal e municipal. O foco recai sobre a aplicação desses conceitos em estudos públicos e acadêmicos, reconhecendo-os como expressões de processos históricos de urbanização, os quais deram origem a dinâmicas complexas de ocupação e desocupação nas cidades.

3 Diagnóstico do Abandono na cidade de Maceió

3.1 Abandono de imóveis e mudanças de centralidade

Um dos principais fatores que contribuem para o abandono de imóveis é a mudança de centralidade urbana, resultante da migração de investimentos públicos e privados para outras áreas da cidade. Esse fenômeno gera novas centralidades, enquanto os antigos centros sofrem esvaziamento, acumulando um excesso de edificações ociosas (Bomfim, 2004, p. 21).

O abandono está diretamente relacionado às características específicas do local e suas transformações ao longo do tempo, ao tipo de uso atribuído à edificação, ao perfil socioeconômico dos proprietários e aos deslocamentos populacionais. Também influenciam fatores como o acesso à moradia e às formas de financiamento, as políticas públicas aplicadas, a tributação local e as mudanças no cenário econômico (*Ibidem*, p. 21).

Segundo Villaça (2001, p. 242), a centralidade urbana baseia-se na capacidade de reduzir tempo, desgaste e custos da mobilidade espacial. Nesse sentido, ela expressa a hierarquia urbana, vinculada à circulação constante de trabalhadores, consumidores, mercadorias, informações e ideias (Milani e Silva, 2009; Wolf, Batista e Marques, 2020).

O centro urbano, enquanto construção histórica, não se limita ao conceito tradicional das metrópoles, uma vez que a centralidade é dinâmica e pode ser deslocada (Silva, 2013, p. 2). Lefebvre (1999, p. 46) destaca que o centro urbano carrega contradições dialéticas: ao ser preenchido até sua saturação, pode apodrecer ou explodir, muitas vezes invertendo seu sentido e organizando-se em torno do vazio.

Para o autor Bill Pitkin (2001, p. 2), a mudança da centralidade pode ser entendida pela história do desenvolvimento da cidade e suas implicações no planejamento e na política urbana. Este contexto traz dinâmicas de transformações nos bairros, gerando razões para o seu declínio, melhora ou permanência de estabilidade com o passar dos anos. Essas questões podem ser respondidas por meio de três grandes escolas de pensamento teórico: ecológica, subcultural e político-econômica.

A escola ecológica entende a transformação dos bairros como um processo natural, cíclico e determinista, semelhante aos ciclos de vida e morte na natureza. A mudança ocorre por fatores sociais, econômicos e espaciais, em bairros com pouca capacidade de reação por parte dos moradores para alterar essa trajetória. Os bairros deteriorados receberiam moradores de baixa renda, enquanto a expansão da cidade é empurrada para fora, um processo que se dá pelo espraiamento (*Ibidem*, p. 3).

Embora não citado por Pitkin, Richard Andrews (1971, p. 95) compartilha dessa perspectiva ao aplicar a teoria da sucessão de terras e usos às mudanças em edificações ou terrenos urbanos.¹⁰ Segundo o autor, o solo urbano se desenvolve em fases: crescimento, maturidade, zona de incerteza e declínio, podendo posteriormente iniciar um novo ciclo de renovação (ver Figura 15). Esses estágios são influenciados por variáveis como o comportamento do mercado imobiliário, o estado de conservação dos imóveis, a densidade urbana e o ciclo de vida familiar.

A fase de crescimento pode iniciar-se com uma nova subdivisão residencial unifamiliar que avança sobre terras agrícolas ou com a implantação de empreendimentos como parques industriais, *shopping centers* ou áreas destinadas à renovação urbana. Em casos de uso mais intensivo, como a construção de apartamentos, é comum que esses empreendimentos substituam residências unifamiliares ou ocupem áreas comerciais de baixa intensidade (*Ibidem* p. 103-107).

Na fase de maturidade, ocorre a estabilização, os preços dos imóveis aumentam e a manutenção atinge seu auge. Perto do final, os valores caem à medida que os indicadores do bairro são negativos. O declínio se manifesta pela degradação do ambiente construído — ruas, calçadas, iluminação e edificações — e pelo êxodo dos moradores, com pouca atratividade no mercado imobiliário, o que aumenta a vacância (*Ibidem*, p. 103-107).

Na zona de incerteza, proprietários e investidores aguardam um uso mais rentável, que atinge apenas imóveis bem localizados. Eles monitoram os sinais de sucesso de intervenções urbanas ou, na ausência destes, observam a continuidade do declínio (*Ibidem* p. 116, 124-125).

¹⁰ Tradução livre de “Land and use succession theory” (1971, p. 95).

Figura 15 – Teoria da sucessão de terras e usos.



Fonte: Andrews, 1971, modificado pelo autor, tradução livre, 2024.

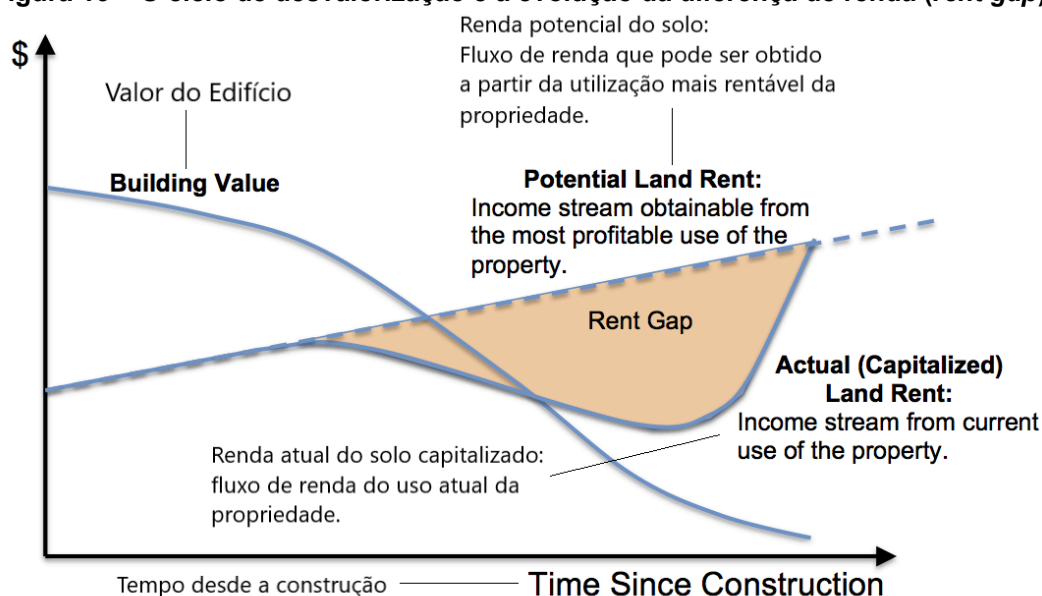
Já a escola subcultural rejeita o determinismo econômico do modelo ecológico. Independente dos fatores econômicos, essa abordagem enfatiza os sentimentos dos moradores, sugerindo que as transformações urbanas devem levar em conta aspectos como confiança, satisfação, comprometimento e relações sociais (Pitkin, 2001, p. 7).

A terceira escola é a mais destacada atualmente, representada por um conjunto de acadêmicos do escopo das áreas da sociologia, geografia e ciência política, tendo sua origem nos economistas políticos. Influenciados pelo pensamento marxista, esses desenvolveram uma crítica mais completa que os ecologistas, reconhecendo os aspectos econômicos e de estrutura urbana. Diferentemente dos ecologistas, que interpretam as mudanças urbanas como resultado do equilíbrio de mercado e de forças externas ao bairro, os autores político-econômicos as compreendem como expressão das relações sociais e da lógica de acumulação de capital. Entre os principais autores Harvey (1981), Castells (1983) e Logan e Molotch (1987) (Pitkin, 2001, p. 8).

Uma das áreas dominantes é a tese da máquina de crescimento desenvolvida por Logan e Molotch (1987, p. 1-2), que propõe que as elites, motivadas por interesses políticos, buscam consolidar seu poder econômico por meio da expansão imobiliária e do crescimento populacional. Esse processo resulta na disputa entre aqueles que enxergam o bairro como uma oportunidade de lucro (valor de troca), como as imobiliárias, e aqueles que o valorizam por sua relação afetiva e social (valor de uso).

Outro autor que segue esse pensamento, e que também não foi citado por Pitkin (2001), é Neil Smith (1996, p. 60). Apesar de considerar as questões econômicas, também ressalta o papel das classes dominantes na transformação do espaço, conforme a teoria do *rent gap*. Esse modelo descreve a diferença entre a renda potencial do solo e a renda capitalizada atualmente, sendo frequentemente associado à degradação urbana e a uma economia enfraquecida (ver Figura 16).

Figura 16 – O ciclo de desvalorização e a evolução da diferença de renda (*rent gap*).



Fonte: Herriges, 2018, modificado pelo autor, tradução livre, 2024. Disponível em: <https://www.strongtowns.org/journal/2018/1/30/rough-waters-gentrification-and-cataclysmic-money>. Acesso em: 30 de ago de 2024.

Esse processo pavimenta o caminho para a verticalização e gentrificação, impulsionada pela renovação residencial e pela expansão das oportunidades de consumo oferecidas pelo mercado à classe média. Isso ocorre em áreas antes ocupadas por populações de baixa renda. Assim, as áreas gentrificadas se destacam social e fisicamente, com novas construções, como casas e edifícios, que representam uma nova classe consumidora (*Ibidem*, p. 62).

Ademais, a desvalorização resulta da deterioração física e econômica. Inicialmente, o valor das propriedades no bairro reflete os investimentos em infraestrutura e a valorização do solo, mas, com o tempo, os preços diminuem, desestimulando a manutenção de edificações danificadas. No declínio, ao perceberem a deterioração da área, muitos proprietários se mudam, aumentando o número de inquilinos e contribuindo para a queda no valor de venda (*Ibidem*, p. 62).

No Brasil, Roberto Lobato Corrêa (2000, p. 9 e 11) se insere nessa abordagem político-econômica ao afirmar que o espaço urbano é um produto social, resultante de ações ao longo do tempo, moldado por agentes que o produzem e consomem. Entre eles estão os proprietários dos meios de produção, os detentores da terra, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais marginalizados.

Neste contexto, há uma integração dos grandes capitais industriais, financeiros e imobiliários, no qual financiam, especulam, compram e administram na cidade os territórios urbanos. Essa dinâmica resulta do capital acumulado e se manifesta em práticas como a incorporação de novas áreas à malha urbana, a intensificação do uso do solo, a deterioração seletiva de determinadas zonas e a posterior renovação dessas áreas, entre outros (*Ibidem*, p. 9).

Pitkin (2001, p. 16–18; 21) argumenta que as três escolas analisadas capturam diferentes dimensões do problema urbano. No entanto, muitas vezes tratam as transformações nos bairros como processos isolados e homogêneos. Suas análises se estruturam a partir de fatores internos e externos, ora enfatizam o papel do mercado e das forças político-econômicas, ora valorizam os vínculos sociais estabelecidos pelos moradores.

No entanto, as dinâmicas urbanas são mais complexas e não podem ser reduzidas a modelos pré-definidos. Para o autor, é necessário desenvolver um modelo integrativo, que considere simultaneamente as variáveis identificadas por essas diferentes vertentes teóricas (*Ibidem*, p. 20, 21 e 23). No caso de Maceió, por exemplo, observa-se a influência de fatores descritos tanto pela escola ecológica quanto pela político-econômica, sobretudo no que diz respeito ao arranjo territorial e ao padrão de crescimento da cidade.

3.2 Mudança de centralidade em Maceió

A ocorrência da desvalorização se reflete diretamente na dinâmica urbana de Maceió, onde, a partir da década de 1970, ocorreu uma mudança significativa em sua centralidade. O antigo centro histórico e econômico, localizado na área dos bairros de Jaraguá, Centro e suas adjacências, foi gradualmente substituído por uma nova centralidade, formada pelos bairros de Ponta Verde, Pajuçara e Jatiúca. Esse

deslocamento exemplifica como os setores urbanos estruturantes, após passarem por fases de crescimento e maturidade, entram em declínio, conforme descrições de Andrews (1971) e Smith (1996).

Com o investimento também em outras áreas, as centralidades tradicionais sofreram obsolescência em suas construções e equipamentos públicos, resultando no fechamento de empreendimentos. Como consequência, houve a perda de moradores e a saída do mercado imobiliário, o que deixou essas áreas em uma zona de incerteza, aguardando uma renovação urbana — conforme as proposições de Andrews (1971) e Mallach (2006, p. 5; 2018, p. 10) — ainda que permaneçam caracterizadas como zonas de comércio e serviço.

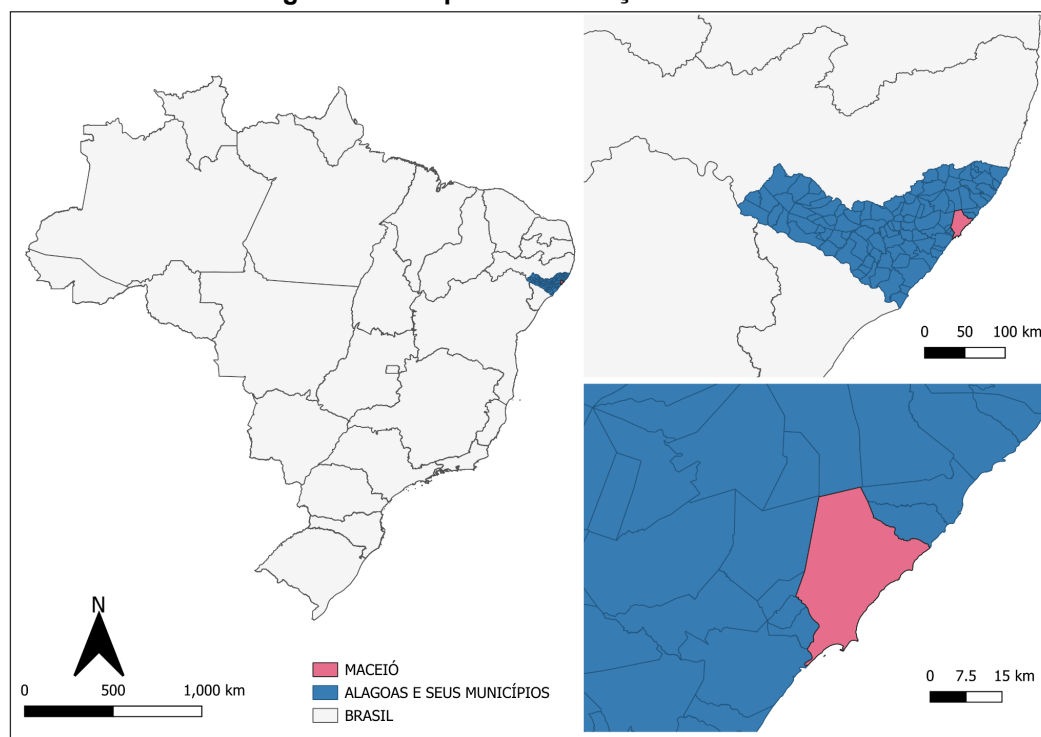
Por outro lado, conforme descreve Corrêa (2000, p. 16) os novos bairros receberam investimentos do Estado pela instalação de infraestrutura e interferência nas leis de uso e zoneamento do solo em uma área próxima ao mar, que foram destinadas a populações de renda superior. Como resultado, houve uma expressiva valorização das propriedades, aspecto também analisado por Neil Smith (1996, p. 62).

Deste modo, para entender melhor os desafios enfrentados por essas áreas, é fundamental considerar os aspectos físicos e geográficos de Maceió, que influenciam diretamente o desenvolvimento urbano e a dinâmica das centralidades.

3.2.1 Aspectos físicos e geográficos de Maceió

A cidade de Maceió, localizada no litoral do Nordeste do Brasil (como ilustra a Figura 17), se destaca por suas marcantes particularidades físicas e geográficas. Seu território, estabelecido pelo oceano e pela Lagoa Mundaú, a posiciona em um contexto de grande riqueza natural. Segundo o IBGE, sua área total é composta por 509,32 km², sendo 197,94 km² de área urbana, no qual 115,08 km² é urbanizada e 311,66 km² de área rural. Sua população é de 957.916 habitantes (IBGE, 2024).

Figura 17 – Mapa de localização de Maceió.

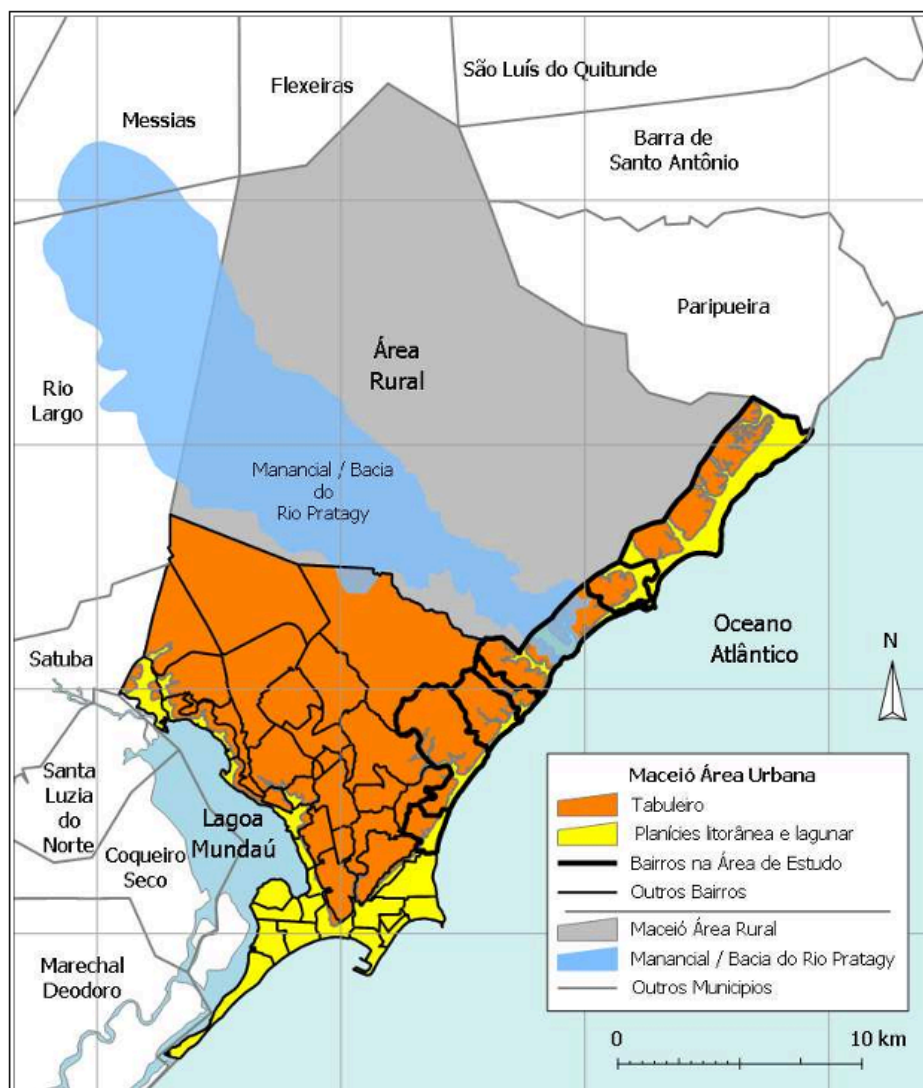


Fonte: Elaborado pelo autor, 2024. Baseado nas Malhas territoriais e municipais do IBGE, 2023.

O relevo de Maceió é dividido entre a parte baixa, que corresponde às planícies litorâneas e lagunares (faixas costeiras), e a parte alta, formada por baixos planaltos sedimentares do grupo “barreiras”, também conhecidos como “tabuleiros”. Esses solos permeáveis apresentam altitudes que variam de 40 metros no litoral (sudeste) a 120 metros no interior (noroeste) (Faria e Cavalcanti, 2009, p. 8; Ibam e Duma, 2005, p. 23).

O desnível resultante dessa conformação é formado pelas encostas (aclives que se elevam da planície ao topo do tabuleiro) e grotas (vales recortados no tabuleiro que recebem as águas pluviais do município e as drenam até o Oceano), conforme na Figura 18. Além disso, o desenvolvimento urbano da cidade foi fortemente influenciado por suas funções econômicas e políticas (Lins *et al.*, 2010, p. 5; IPLAN, 2024a, p. 49).

Figura 18 – Tipologias de relevo na área urbana de Maceió e localização dos bairros no litoral norte.



Fonte: Base Cartográfica de Maceió, PMM, 1999/2000; IBGE, 2000. Elaboração: Chris Scott *apud* Lins *et al.*, 2010.

3.2.2 História da urbanização

Duas teorias serão utilizadas para analisar a urbanização e as mudanças de centralidade em Maceió. A primeira refere-se ao processo de urbanização histórica da cidade desde suas origens, tendo início com a implantação do Porto de Jaraguá, em 1815, na planície lagunar. Essa infraestrutura portuária passou a representar a principal atividade econômica local, após o encerramento das atividades do primeiro engenho de açúcar, no final do século XVIII, localizado às margens do riacho Maçayó — atualmente conhecido como riacho Salgadinho (Craveiro Costa, 1939, p. 12 *apud* Carvalho, 2007, p. 45; Faria, 2012, p. 3).

Segundo Japiassú (2015, p. 57), a ocupação urbana de Maceió teve início pelos bairros de Jaraguá e Centro, expandindo-se posteriormente para Levada, Bebedouro e Fernão Velho. Esse processo foi moldado por três eixos estruturantes fundamentais: a Avenida Siqueira Campos, a rodovia estadual AL-101 norte e a linha ferroviária (Figura 19).

A ferrovia, inaugurada em 1857, conectava as fábricas de tecelagem situadas nas margens da Lagoa Mundaú, como a União Mercantil S/A., que passou a se chamar Fábrica Carmen em 1943, no bairro de Fernão Velho. Outras indústrias significativas incluíam a Alexandria, no Bom Parto (1911), e a Santa Margarida, no Jaraguá (1914) (Farias, 2012, p. 15; Vianna, 2023, p. 21890).

Figura 19 – Eixos estruturantes de Maceió (início do século XX).

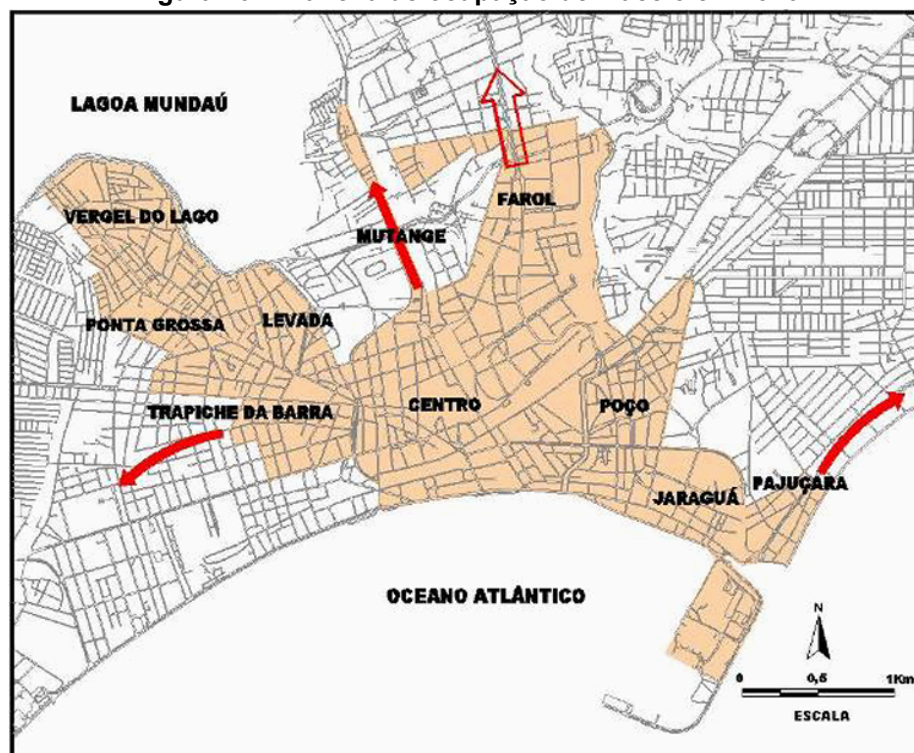


Fonte: Almeida, 2020.

Desde o início do desenvolvimento da povoação, em 1820, até a década de 1940, a cidade de Maceió expandiu-se em torno de seu centro histórico, ocupando áreas adjacentes e se desenvolvendo ao longo de três eixos principais indicados no mapa (ver Figura 20). Até 1932, já era possível observar a expansão em direção ao tabuleiro, bem como a conformação dos eixos de crescimento, com destaque para

as planícies litorânea e lagunar, que se consolidaram como áreas estruturantes na segunda metade do século XX (Carvalho, 2007, p. 59).

Figura 20 – Mancha de ocupação de Maceió em 1940.

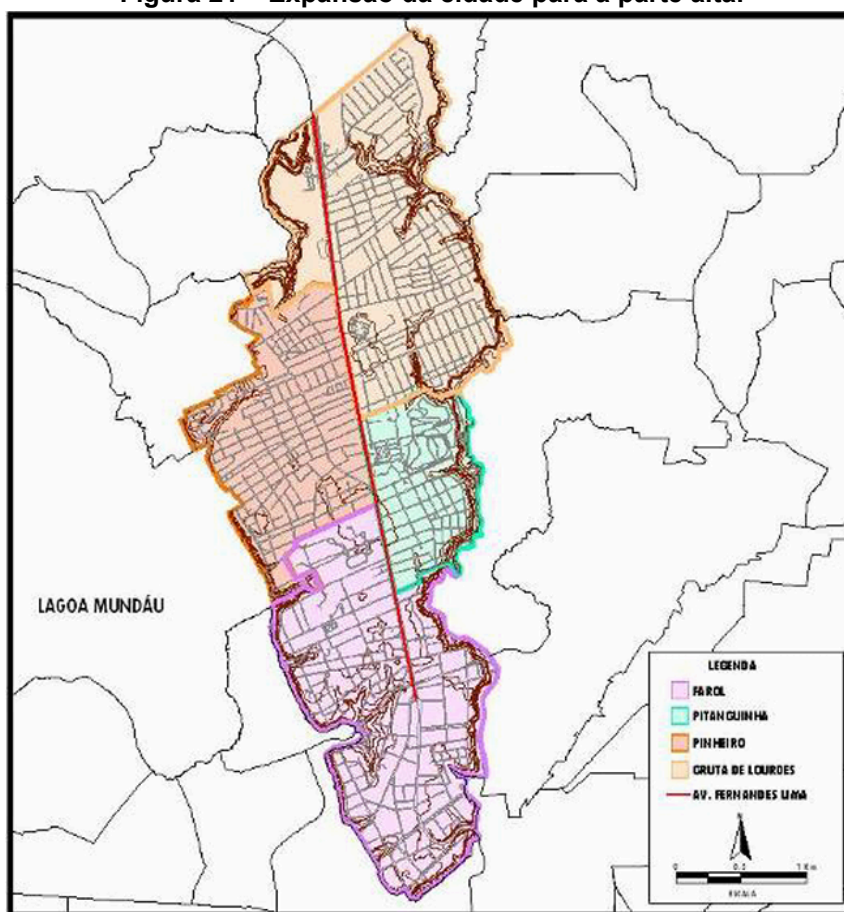


Fonte: Carvalho, 2007.

O crescimento urbano em direção ao tabuleiro teve como vetor a construção da Avenida Fernandes Lima, em 1917, no bairro do Farol. Esse processo foi impulsionado por obras importantes nas décadas seguintes, como a instalação do Aeroclube de Alagoas na Avenida Durval de Góes Monteiro, em 1939, e a construção do Quartel do Exército, em 1944, no bairro da Pitanguinha (Carvalho, 2007, p. 69; Japiassú, 2015, p. 67; Exército Brasileiro, 2022, n.p; Aeroclube de Alagoas, 2019, n.p).

Na década de 1960, a ocupação foi intensificada com a implantação do Presídio Baldomero Cavalcante, em 1964, da Universidade Federal de Alagoas (UFAL), em 1970, e do distrito industrial, em 1975, na Cidade Universitária. Nesse período, como mostra a Figura 21, houve também o parcelamento do solo e o desenvolvimento dos bairros do Pinheiro, Pitanguinha e Gruta de Lourdes, além do Farol, que consolidaram a expansão urbana da cidade (Carvalho, 2007, p. 73; Japiassú, 2015, p. 111; Galvão, 2007, n.p; Ticianeli, 2018, n.p; Fiea, 2009).

Figura 21 – Expansão da cidade para a parte alta.



Fonte:Carvalho, 2007.

Já na parte baixa, a instalação da Braskem na década de 1970 trouxe um impacto significativo para a urbanização da cidade, criando uma barreira sanitária e física que limitou o desenvolvimento da região sul da orla litorânea. Esse processo restringiu a expansão dessa faixa costeira que, apesar do potencial natural e da localização à beira-mar, permaneceu subdesenvolvido devido à falta de infraestrutura e incentivos. Ademais, os riscos associados à presença da indústria reduziram a atratividade dessa área (Almeida e Duarte, 2017, p. 337-339).

Até a década de 1980, a ocupação urbana de Maceió concentrava-se no bairro do Centro e em suas adjacências, como Farol, Bom Parto, Vergel do Lago, Ponta Grossa, Levada, Prado e Trapiche da Barra. Nesse período, houve o redirecionamento do crescimento urbano da planície litorânea central para a planície litorânea norte (Japiassú, 2015, p. ; Carvalho, 2007, p. 63; Silva, 2020; Almeida e Duarte, 2017, p. 337). Além disso:

[...] bairros como Ponta Verde e Jatiúca, situados na direção norte da faixa litorânea, apenas foram efetivamente ocupados após a década de 70. Este fato pode ser explicado, em parte, pela utilização das praias situadas nos bairros do Centro, Prado e Trapiche, como a Praia da Avenida Duque de Caxias, ou simplesmente chamada, Praia da Avenida. Por muito tempo esta área foi valorizada e utilizada como local de veraneio e já possuía quantidade significativa de residências fixas (Carvalho, 2007, p. 68).

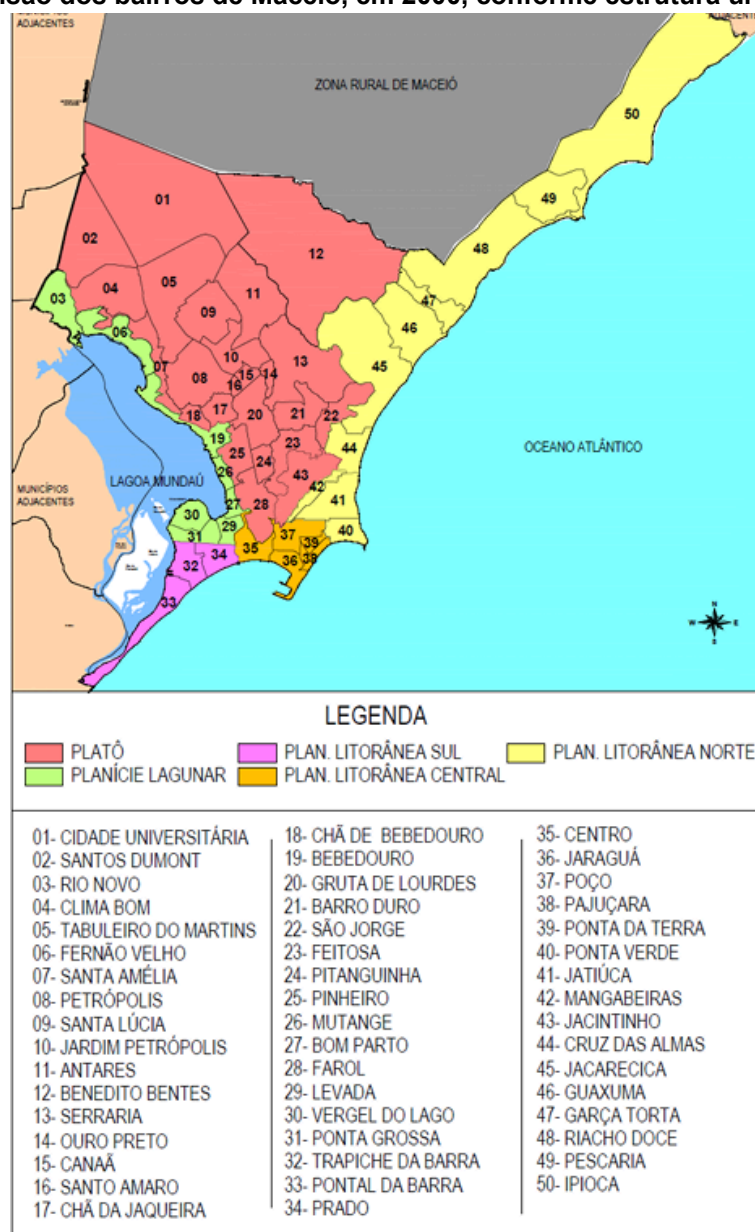
Esse movimento foi impulsionado pela interação entre ações do Estado, a implementação de novas legislações e acordos com o setor imobiliário, que demonstrava grande interesse nos bairros de Ponta Verde, Pajuçara, Jatiúca e Mangabeiras. A nova centralidade desenvolveu a atividade comercial e densidade, com diversidade de usos, verticalização, valorização da terra, além de infraestrutura e equipamentos públicos. Essas não eram características marcantes dos bairros centrais em 1980 (Japiassú, 2015, p. 77 e 111; Carvalho, 2007, p. 59).

Em 2000, os bairros mais densamente povoados de Maceió incluíam os bairros como Jacintinho, localizado na borda do platô (parte alta), junto às encostas; Vergel do Lago e Bom Parto, situados na planície lagunar; e Ponta da Terra, na planície litorânea central. Na sequência, destacavam-se os bairros do Trapiche da Barra e do Prado, na planície litorânea sul; Levada e Ponta Grossa, na planície lagunar; o Poço, na planície central; e Ponta Verde e Jatiúca, na planície litorânea norte (Japiassú, 2015, p. 102).

No platô, os bairros Clima Bom, Chã de Bebedouro, Chã da Jaqueira e Pinheiro também apresentavam densidades significativas. Na fronteira da cidade com a zona rural, destacavam-se Cidade Universitária, Tabuleiro do Martins e Benedito Bentes. Já os demais bairros apresentam densidades populacionais mais baixas. A divisão administrativa estabelecida em 2000 permanece até hoje, com 50 bairros organizados em oito regiões (Figura 22) (Japiassú, 2015, p. 104).

A partir de 2010, surgiu um novo vetor de crescimento em Cruz das Almas. A ocupação iniciou em 1950 como um pequeno povoado marcado por plantações de coco e construções rudimentares. Em 1960, a área foi transformada no primeiro lixão de Maceió. Posteriormente, em 1967, o bairro começou a atrair uma população maior com a criação de um conjunto habitacional pela Companhia de Habitação Popular de Alagoas (COHAB-AL) (Silva, 2018, p. 314).

Figura 22 – Divisão dos bairros de Maceió, em 2000, conforme estrutura urbana pelo relevo.



Fonte: Japiassú, 2015.

Nos anos recentes, os investimentos na área iniciaram com o fechamento do lixão, a construção do Parque *Shopping Maceió* (2013) e a abertura de vias como a Avenida Josefa de Melo (2014) e da Ecovia Norte atual Rota do Mar (2022), as quais conectam a parte alta ao litoral norte (ver Figura 23) (Silva, 2020, p. 16).

Essa nova configuração fomentou na região a especulação imobiliária, criando oportunidades para empreendimentos verticais e condomínios de alto padrão. As mudanças do Plano Diretor de Maceió (2005) facilitaram esta prática. Assim, os edifícios de quatro pavimentos deram lugar a outros com até vinte pavimentos, continuando a verticalização da faixa litorânea (*Ibidem*, p. 16 e 17).

Figura 23 – Avenida Josefa de Melo e do Parque Shopping Maceió



Fonte: Prêmio Abrasce, 2023. Disponível em: https://premio.abrasce.com.br/all_case/expansao-parque-shopping/. Acesso em: 16 de ago de 2024.

3.2.3 Urbanização turística

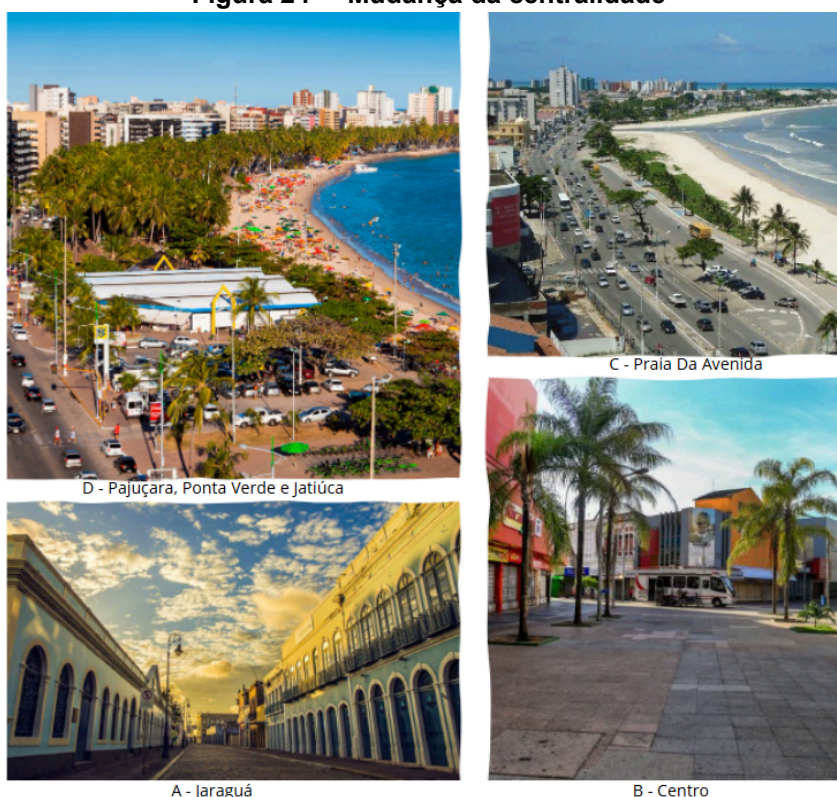
A segunda teoria que fundamenta o desenvolvimento de Maceió é a urbanização turística, definida por Mullins (1991, p. 327 e 328) como a produção do espaço urbano voltado à oferta de bens e serviços para o consumo em massa, visando proporcionar prazer aos visitantes. No final do século XX, o turismo em Maceió começou a ganhar destaque devido às suas paisagens naturais, caracterizadas por praias de águas cristalinas, coqueiros e lagunas, além de suas construções e locais históricos (IPLAN, 2024a, p. 14).

Até meados do século XX, o setor era pouco expressivo. Foi apenas na década de 1970, com a inauguração do Hotel Jatiúca, que consolidou-se como um importante destino turístico no Nordeste. Em 1986, a cidade já recebia um fluxo de aproximadamente 174 mil turistas (Costa, 1998, p. 29; Rangel, 2010, p. 19).

Inicialmente, a rede hoteleira concentrava-se no Centro, em um período em que a cidade não possuía infraestrutura turística. Com o seu declínio e o desenvolvimento da Praia da Avenida, na década de 1970, começaram a surgir hotéis maiores e mais sofisticados, como o Luxor, Beira Mar e Jaciobá, marcando a segunda fase do turismo (Melo, 2017, p. 63).

Nos anos 1980, essa área nobre passou por transformações, com a demolição de antigos casarões, a poluição da praia e do riacho Salgadinho, além de problemas ambientais, agravados pela instalação da Braskem em 1977. Isso contribuiu para sua desvalorização e o fechamento de hotéis. Paralelamente, o turismo migrou para os bairros de Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca. Posteriormente, a expansão urbana levou os empreendimentos ao litoral norte, com a construção de hotéis e resorts nos bairros de Cruz das Almas, Guaxuma, Garça Torta e Ipioca (Melo, 2017, p. 69 e 91). Esse processo está ilustrado na Figura 24.

Figura 24 – Mudança da centralidade



Fonte A: Semtel. Disponível em: <https://www.gazetaweb.com/noticias/maceio/turismo-itinerante-prefeitura-realiza-aco-es-culturais-em-varios-bairros-da-capital>. Fonte B: Foto: Aílton Cruz. Disponível em: <https://www.fecomercio-al.com.br/2020/05/vendas-para-o-dia-das-maes-deve-ter-prejuizo-de-ate-r-222-milhoes-na-capital/>. Fonte C: José Ademir, 2010. Disponível em: <https://bairrosdemaceio.net/praias-maceio/avenida-da-paz>. Fonte D: CADA MINUTO, 2021. Disponível em: https://www.cadaminuto.com.br/noticia/2021/02/03/orla-da-pajucara-recebe-acao-de-conscientizacao-contr-a-covid-19#google_vignette. Acessados em: 11 de Julho de 2024.

Em 2023, Maceió foi o segundo destino nacional mais procurado, segundo a BRAZTOA (2024). Além disso, de janeiro a outubro de 2024, a cidade recebeu 2.185.376 visitantes, considerando embarques e desembarques, conforme dados da Aena Brasil (2024), organizados pela Secretaria de Turismo de Maceió (2024).

3.2.4 Síntese da evolução urbana

A evolução urbana da cidade, expressa na Figura 25, é marcada por seus eixos de crescimento e pelos principais equipamentos institucionais, que desempenharam um papel fundamental em sua construção. Este processo explica a mudança de centralidade em Maceió, na qual, com a criação de uma nova área central — formada pelos bairros de Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca — resultou na perda de investimentos no antigo centro histórico e econômico, acarretando o abandono de várias edificações, conforme ilustrado nas Figuras 26 e 27.

As duas teorias anteriores explicam a migração dos investimentos do antigo centro para uma nova centralidade. Ambas as vertentes descrevem de forma semelhante à evolução urbana da cidade. Concomitantemente à prática industrial, o turismo acompanha a ocupação da costa marítima e as transformações da cidade.

Outro fator que intensifica o declínio do centro histórico e econômico de Maceió é o surgimento de outras centralidades urbanas, especialmente nos tabuleiros, a parte alta da cidade. Essas foram classificadas pelo IPLAN em três categorias: de qualificação, reabilitação e transformação, com características e necessidades específicas (IPLAN, 2024a, p. 84).

As centralidades de qualificação concentram-se em áreas que desempenham papéis relevantes na dinâmica urbana e que necessitam de maior investimento em infraestrutura e ordenamento. Entre os exemplos estão na antiga Avenida Amélia Rosa, Benedito Bentes, Cruz das Almas, Jacintinho, Levada, Praça Lyons, Prado, Avenida Rotary, Serraria, Tabuleiro do Martins e Trapiche da Barra (*Ibidem*, 84).

Já as centralidades de reabilitação destacam-se por seu valor histórico e cultural, como os bairros de Bebedouro, Centro/Jaraguá, Fernão Velho, Ipioca, Garça Torta/Riacho Doce e Pontal da Barra. Por fim, as centralidades de transformação são compostas por áreas com infraestrutura precária e muitos terrenos vazios e subutilizados, como no Polo Multissetorial, na Santa Lúcia e em Cruz das Almas (*Ibidem*, p. 85).

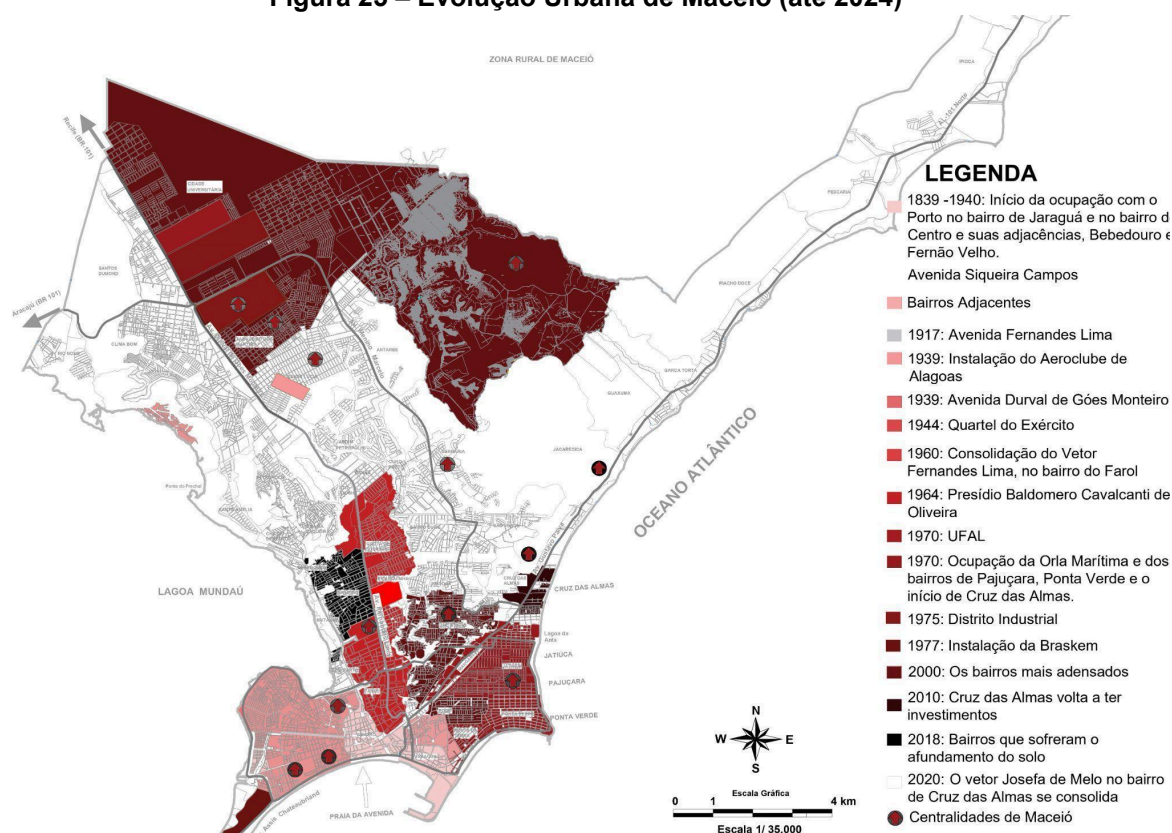
Considerando outro aspecto, o esvaziamento dos bairros impactados pela mineração da Braskem é um evento recente e significativo na história de Maceió. Apesar de não estar diretamente relacionado ao foco principal desta dissertação,

que analisa a vacância ligada à valorização e desvalorização das áreas da cidade, os impactos desse processo são profundos, associados a questões ambientais.

A extração de sal-gema realizada pela Braskem resultou, em 2018, no afundamento do solo, com fissuras surgindo em edifícios e vias públicas nos bairros de Bebedouro, Bom Parto, Farol, Mutange e Pinheiro. Esse processo levou a desocupação compulsória de mais de 57 mil pessoas e a evacuação de cerca de 14 mil imóveis, evidenciando a gravidade do problema (*Ibidem*, p. 86).

Os impactos dessa tragédia foram sentidos por toda a cidade, com perdas de espaços públicos, patrimônios materiais e imateriais, e de equipamentos urbanos essenciais. Além disso, vias e partes do sistema de transporte público foram afetadas. O mercado imobiliário também sofreu consequências, já que a alta procura por imóveis resultou no aumento do preço do metro quadrado na cidade, dificultando ainda mais a situação das famílias atingidas (Bulhões, 2022, p. 22).

Figura 25 – Evolução Urbana de Maceió (até 2024)



Fonte: Elaborado pelo autor, baseado na descrição dos autores (Carvalho, 2007; Galvão, 2007; Fiea, 2009; Faria, 2012; Japiassú, 2015; Almeida e Duarte, 2017; Ticianeli, 2018; Silva, 2019; Aeroclube de Alagoas; 2019; Silva, 2020; Exército Brasileiro, 2022; IPLAN, 2024a), sobre a base Cartográfica de Maceió, 2000.

Figura 26– Prédios abandonados no bairro do Centro, (a) o edifício Palmares e (b) o antigo prédio do IBGE



Fonte: Acervo próprio, 2023.

Figura 27 – Prédios históricos abandonados no bairro de Jaraguá



Fonte: Acervo próprio, 2023.

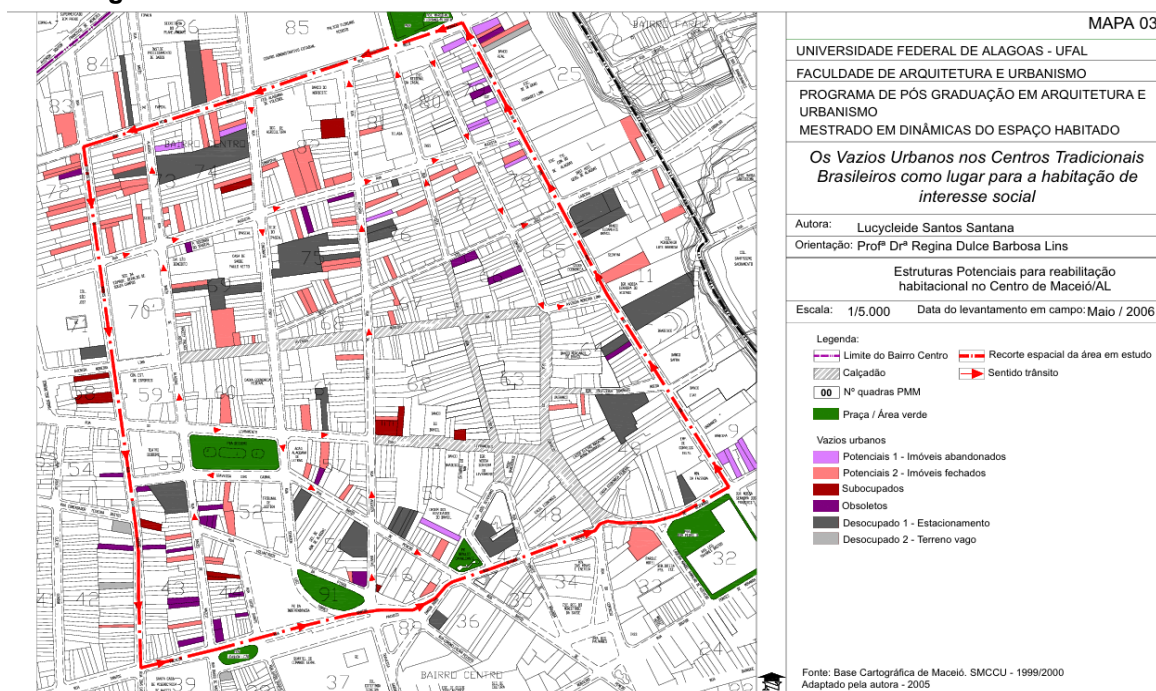
A contextualização histórica não tem o objetivo de descrever detalhadamente a urbanização de Maceió, mas integra um processo argumentativo que busca identificar os fatores que contribuem para o abandono de imóveis na cidade. Esse panorama é sustentado por pesquisas públicas e acadêmicas, evidenciando o abandono como uma consequência direta da urbanização.

3.3 Estudos sobre o abandono em Maceió

As investigações reforçam a perspectiva histórica, especialmente no que se refere à concentração de edificações vazias no Centro. Um dos primeiros trabalhos foi a dissertação de mestrado de Lucycleide Santana (2006), que analisou as potencialidades e limitações do bairro para projetos de reabilitação habitacional.

A pesquisa na área delimitada (Figura 28), identificou 18 imóveis abandonados com alto grau de deterioração, muitos sem paredes ou cobertura; 81 imóveis fechados, que embora sem uso, apresentam certa rotatividade devido à sua tipologia comercial; 10 imóveis sub ocupados, nos quais apenas o pavimento térreo é utilizado; 30 imóveis obsoletos, em desuso há longo tempo, cuja reutilização requer adaptações; 29 estacionamentos resultantes de demolições; e apenas 7 terrenos vagos, dada a antiga ocupação do bairro (*Ibidem*, p. 100).

Figura 28 – Inventário das Estruturas Potenciais no bairro do Centro de Maceió



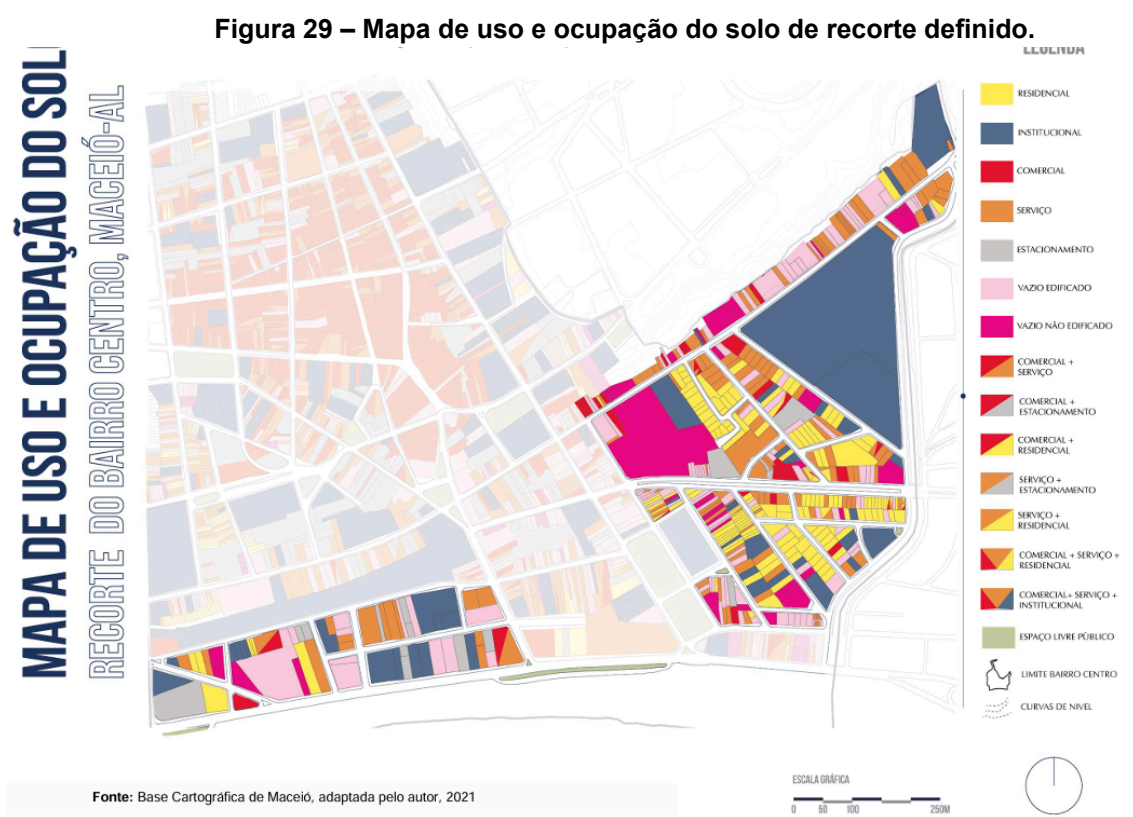
Fonte: Santana, 2006.

A pesquisa concluiu que a ausência de oferta habitacional no Centro de Maceió se deve à vocação comercial do bairro e à falta de terrenos vagos para construções em grande escala. O mercado imobiliário também demonstra pouco interesse em investir em habitação de baixa e média renda, devido às limitações na

construção da quantidade de unidades, comprometendo o lucro do empreendimento (*Ibidem*, p. 95, 99 e 100).

Recentemente, Souza (2022) investigou a viabilidade política da ocupação de vazios urbanos em Maceió, com o objetivo de democratizar os espaços e promover o uso habitacional no Centro da cidade. O estudo concentrou-se na Zona Residencial — 8 (ZR-8), uma área destacada pela concentração e complexidade dos vazios urbanos.

Como demonstrado na Figura 29, foram identificados 519 lotes sendo 150 destinados ao uso residencial, 131 para serviços, 44 para instituições, 21 para comércio, 15 para estacionamento e 14 para uso misto. Além disso, o estudo identificou 109 edificações desocupadas e 35 lotes sem qualquer construção, reforçando seu potencial para intervenções habitacionais (*Ibidem*, p. 72).



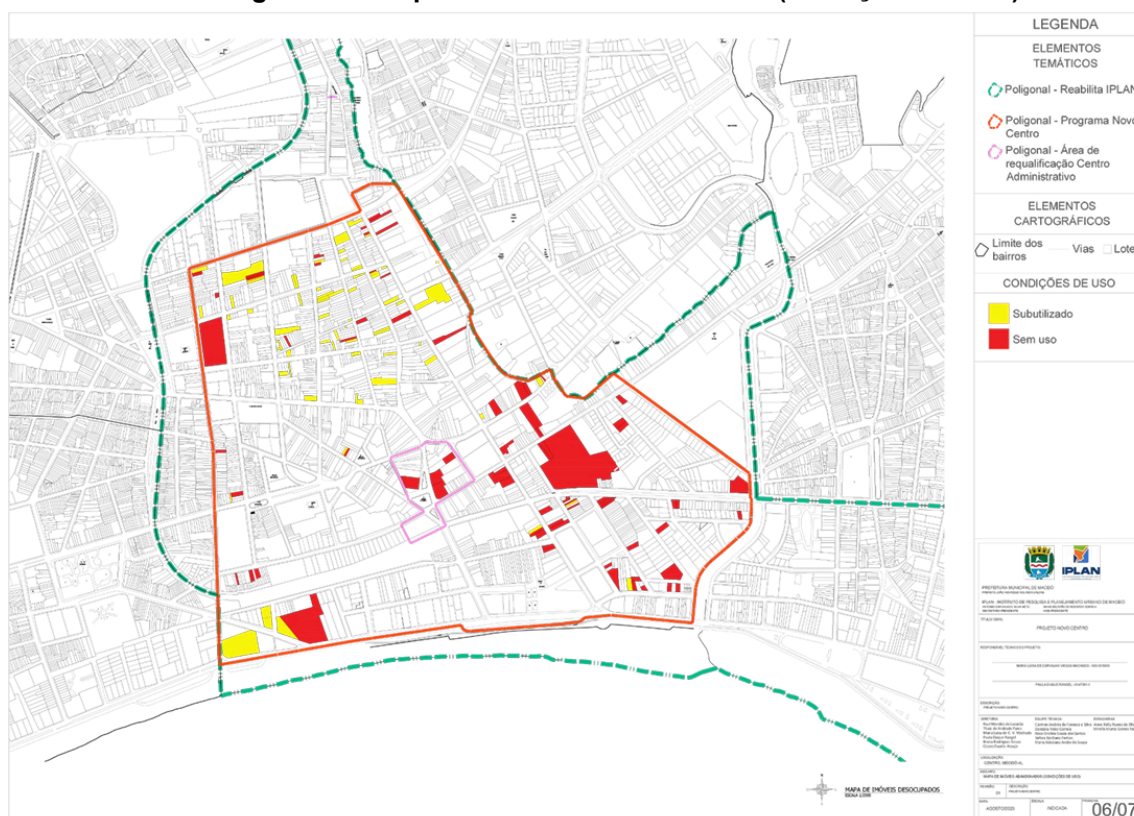
Fonte: Base Cartográfica de Maceió, adaptado por Souza, 2021.

Complementando, o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano da Prefeitura de Maceió, por meio do *Caderno Técnico Novo Centro* (IPLAN, 2024c p. 36), apresentou dados relevantes sobre os imóveis notificados no bairro, no âmbito do projeto *Novo Centro*. Foram identificados 156 imóveis classificados como vazios

urbanos, dos quais 87 estão sem uso e 69 são subutilizados, incluindo estacionamentos e imóveis de uso misto (Figura 30).

Em relação às condições de ocupação, os imóveis foram classificados como: “boa” (48 unidades, com pouca ou nenhuma necessidade de reforma), “regular” (50 unidades, necessitando de reforma moderada) e “ruim” (57 unidades, com demanda por reformas estruturais significativas) (*Ibidem*, p. 36).

Figura 30 – Mapa de Imóveis abandonados (condições de uso).



Fonte: IPLAN 2024c, elaborado em 2023.

Os estudos sobre o abandono no Centro partem de diferentes perspectivas. Santana (2006) alinha-se aos autores que entendem o abandono como um fim, classificando os imóveis principalmente com base na condição física, a qual é considerada o principal indicativo de abandono. Por outro lado, Souza (2022) foca na definição de uso e ocupação dos imóveis, caracterizando-os a partir da presença ou ausência de utilização. O Projeto Novo Centro (IPLAN, 2024c) também adota a abordagem da condição física, separando os imóveis "sem uso" e "subutilizados".

Esses estudos geraram dados que indicam a grande quantidade de edificações nas áreas centrais, fruto das mudanças urbanas e do investimento em outras regiões. O abandono no bairro do Centro concentra-se na Zona Residencial - 8, enquanto, no seu interior predominantemente comercial, prevalece a subutilização, conforme a Figura 33 do projeto Novo Centro (IPLAN, 2024c).

Antes de complementar essa análise com dados mais recentes sobre outros bairros da cidade, é fundamental compreender como o conceito e a classificação de abandono são definidos e tratados pela legislação municipal. Esse entendimento é essencial para interpretar as informações disponíveis e propor estratégias eficazes para enfrentar o problema.

3.4 Aspectos da legislação municipal

Conforme apresentado na segunda seção, assim como em algumas capitais brasileiras, Maceió possui interpretações específicas sobre o abandono, como disposto em legislações municipais por todo o país. O Plano Diretor (2005, p. 61) define, em seu Artigo 141, parágrafo 2º, que terrenos urbanos com área igual ou superior a 360 m², que não atingirem o coeficiente mínimo de aproveitamento, são considerados subutilizados. Há exceções para:

- a) imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;
- b) imóveis utilizados como postos de abastecimento e serviços para veículos;
- c) imóveis onde haja incidência de restrições jurídicas, alheias à vontade do proprietário, que inviabilizem atingir o coeficiente de aproveitamento mínimo (Plano Diretor, 2005, Art. 141, parágrafo § 2º, p. 61).

No terceiro parágrafo, do mesmo artigo do Plano Diretor (2005), são mencionadas as edificações que possuem até 80% de sua área construída sem utilização nos últimos cinco anos, exceto aquelas em situações decorrentes de restrições jurídicas.

Por sua vez, o artigo 142 estabelece que os proprietários notificados pela PEUC têm o prazo de um ano para apresentar um pedido de aprovação de parcelamento ou edificação, sendo exigido que as obras sejam concluídas em até

dois anos. Caso as edificações sejam classificadas como subutilizadas, estas deverão atender ao percentual de uso exigido em até um ano (*Ibidem*, 2005).

Além disso, o Código de Urbanismo, e Edificações de Maceió (2007, p. 54), complementa essas disposições ao prever que imóveis urbanos abandonados, entendidos como aqueles cujo proprietário não manifesta intenção de mantê-los em seu patrimônio, podem ser arrecadados pelo Município, caso permaneçam sem posse por três anos, como previsto no Código Civil (2002, p. 298).

No entanto, as atribuições ao proprietário, ou ocupante, estão mais detalhadas em uma legislação municipal antiga, o Código de Posturas (1985, p. 36), um documento ainda utilizado para decisões municipais. Neste, é estabelecida a responsabilidade por manter a estética, estabilidade, e higiene, dos edifícios, para evitar comprometer a paisagem urbana, a segurança, e a saúde pública.

O Artigo 200 especifica que prédios em ruínas ou desabitados devem ser reformados, ou reconstruídos dentro de prazos determinados. Caso contrário, a demolição será executada pela Prefeitura, sendo os custos repassados ao proprietário (*Ibidem*, p. 36).

A legislação mais recente, a Lei n.º 6.145 de 2012, moderniza as exigências ao tratar da obrigatoriedade de vistorias técnicas, e da obtenção de laudos de inspeção predial, para verificar a segurança e a salubridade das edificações. Além disso, determina que a manutenção deve ser feita para evitar a deterioração e a perda de desempenho dos imóveis.

Apesar desse arcabouço normativo, Maceió apresenta uma definição limitada do problema. Os imóveis inutilizados por mais de cinco anos são classificados como subutilizados pelo Plano Diretor (2005) e como abandonados pelo Código de Obras (2007) por três anos. Essa sobreposição jurídica gera ambiguidades. Além disso, a métrica adotada foca na área construída, sem explicitar critérios para mensurar a vacância, ou o abandono, como as vistorias previstas na Lei n.º 6.145 de 2012 ou mesmo a inatividade dos serviços de água, e energia, e não recebimento de correspondências pelos Correios.

Cabe destacar que o Código de Posturas (1985, p. 36) enfatiza aspectos como estética, estabilidade, e higiene, determinando, por exemplo, a realização de reparos em edificações em mau estado de conservação, ou em risco de desabamento. Essas questões são negligenciadas nas legislações mais recentes, com exceção de prédios históricos tombados, protegidos na Lei n.º 6.145 de 2012.

Por fim, as construções paralisadas sequer são mencionadas nas legislações, evidenciando uma lacuna na abordagem normativa. Já o débito de impostos, não é usado como critério de classificação do abandono, mas a inutilização de imóveis, por cinco anos, os torna sujeitos ao IPTU Progressivo, segundo as normas federais.

A proposta de revisão do Plano Diretor (IPLAN 2024a; 2024b), divulgada em 2024, aborda os imóveis vazios, e abandonados, como parte de um subtópico dentro da categoria de vazios urbanos, que inclui tanto imóveis não edificadas, quanto aqueles que estão subutilizados. Isso abrange propriedades que não estão sendo usadas em sua capacidade total, ou que têm um uso inadequado, como alguns estacionamentos e edificações de uso misto parcial.

Uma particularidade, está na forma como os conceitos são tratados nos documentos complementares. No Caderno de Leitura Técnica (IPLAN, 2024a, p. 89 e 90), estacionamentos, e edificações, com uso parcial de pavimentos são destacados como exemplos de subutilização. Já no Caderno de Proposições Técnicas (IPLAN, 2024b, p. 49), a definição considera apenas imóveis com área superior a uma metragem pré-determinada, e com CAmin abaixo do mínimo, para a zona onde se localizam. Os imóveis não utilizados são aqueles que, mesmo atendendo ao CAmin, dispõe com parte de sua área desocupada por muito tempo.

Porém, a falta de critérios para sua medição, reforça a necessidade de um sistema integrado, que permita monitorar sua distribuição, identificar áreas críticas, e orientar políticas de reabilitação.

3.5 Espacialização do abandono de imóveis em Maceió

Para compreender a espacialização das edificações abandonadas em uma cidade, é necessário considerar métricas para a vacância imobiliária, como a

inatividade de serviços de água, e inventários municipais de imóveis abandonados, além de dados do mercado imobiliário, e inadimplência. Esses aspectos estão fundamentados na conceituação do abandono, na legislação, e em estudos acadêmicos, conforme apresentado na segunda seção, em relação ao lote edificado.

Essa abordagem metodológica, difere dos estudos sobre vacância fundiária em Maceió, como os de Lins *et al.* (2010), e Farias (2019), que se concentram nos vazios morfológicos (não edificados). Estes, analisam a expansão urbana com base em fatores como abastecimento de água, saneamento básico, sistema viário, pavimentação, coleta de lixo, e rendimento médio mensal.

Nesta dissertação de mestrado, a metodologia adotada incluiu a coleta de dados secundários, para mapear os imóveis abandonados em Maceió. A análise foi realizada com base em mapas e planilhas fornecidos pelo IPLAN, complementados por informações da Secretaria Municipal de Fazenda (SEFAZ) sobre a inadimplência do IPTU, e dados da BRK (Brookfield Ambiental), referentes a imóveis com cadastro de água inativo.

Os dados do IPLAN (2023), são aparentemente provenientes da antiga Secretaria Municipal de Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente (SEDET), atual Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB), pela proximidade dos números. Um relatório de 2020, detalha as notificações de imóveis classificados como abandonados, terreno abandonado e os que necessitam de manutenção.

Isso não constitui um censo dessas propriedades. Segundo informações da Prefeitura, as intimações também são realizadas após a constatação do abandono, principalmente por meio de denúncias dos moradores da vizinhança, afetados por violência, descarte ilegal de lixo, entre outros.

No período de 2017 a 2020, foram identificados 831 domicílios classificados como imóveis abandonados, sendo 605 construções, 98 terrenos, e 129 edifícios que necessitavam de manutenção (Quadro 3). Além disso, no ranking dos bairros com mais notificações, incluindo os desocupados pelo afundamento do solo. O bairro do Centro lidera com 152 registros, seguido pelo da Jatiúca, com 143; do Poço, com 67; do Farol, com 60; e do Jaraguá, em quinto com 42 intimações. (Sedet, 2020, p. 2).

Quadro 3 – Notificações dos imóveis entre 2017 e 2020.

Imóveis Abandonados e Manutenção Predial – 2017 a 2020				
Descrição	2017	2018	2019	2020
Imóvel Abandonado	92	242	192	79
Terreno Abandonado	0	35	44	19
Manutenção Predial**	1	75	24	28
Total	93	352	260	126

**Refere-se a imóveis que não encontram-se abandonados, contudo necessitam de manutenção.

Fonte: Sedet, 2020.

Para a análise dos dados mais recentes, utilizaram-se mapas quantis no programa *Geoda*, distribuindo os imóveis abandonados em grupos de igual número de observações, com gradações de cor representando a intensidade da variável. Ajustes foram realizados para evitar empates (Anselin, 2020, n.p).

Para destacar a concentração em bairros específicos, duas categorias foram relacionadas ao número zero de imóveis, e combinadas na terceira categoria [0:6], disponível nas Figuras 35 a 38. Esse ajuste não comprometeu a análise, pois a redução do número de categorias concentraria um número maior de bairros em cada grupo, ampliando a margem de abrangência em relação às estruturas abandonadas.

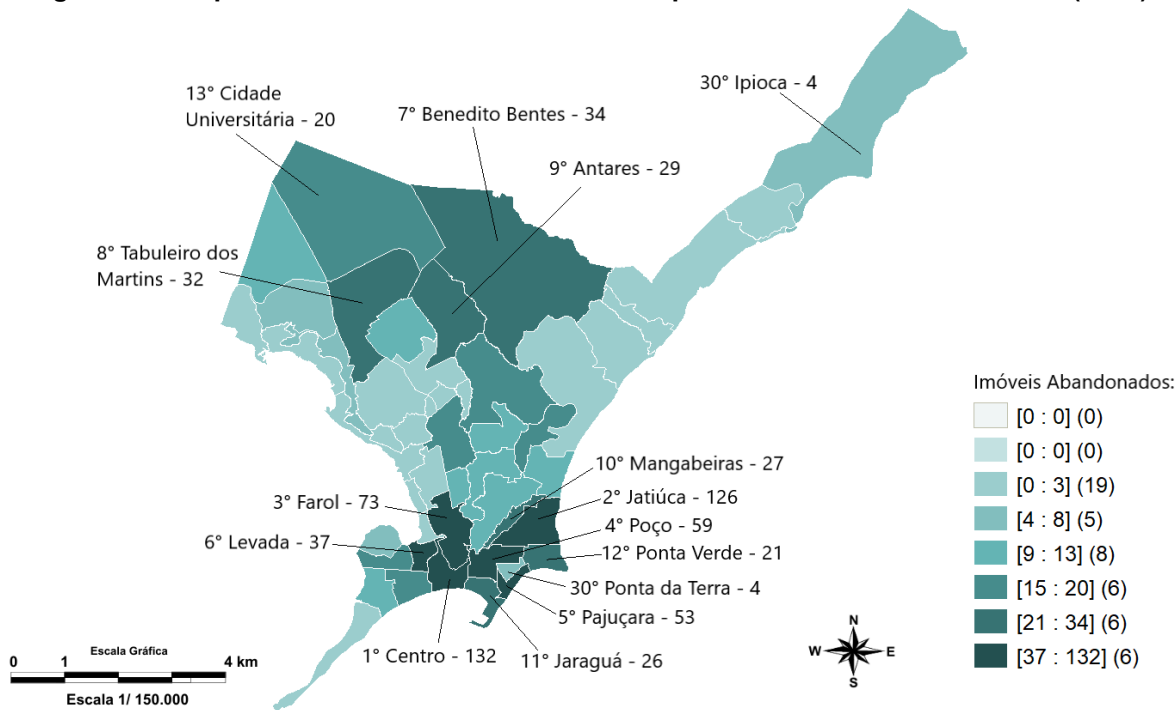
Os números do IPLAN (2023), apontam que há 869 imóveis abandonados (considerando somente as edificações) em Maceió, sem especificar se eram propriedades públicas ou privadas. É importante mencionar que o número não inclui os bairros afetados pela mineração, como o do Bebedouro, do Pinheiro e do Mutange. Contudo, os bairros do Farol, e do Bom Parto, foram considerados, sugerindo que os dados se referem às partes ainda ocupadas.

A Figura 31, apresenta a distribuição dos imóveis abandonados em oito categorias nos 50 bairros de Maceió. O bairro do Centro lidera o ranking com 132 imóveis abandonados, seguido pelo da Jatiúca (126), do Farol (73), do Poço (59), da Pajuçara (53) e da Levada (37). Bairros próximos, como o do Jaraguá (11º lugar, 26 imóveis) e o da Ponta Verde (12º lugar, 21 imóveis), possuem números menores. A Ponta da Terra, na 30ª posição, com apenas 4 imóveis, destoa do padrão.

Na parte alta da cidade, bairros como o do Benedito Bentes (34 imóveis), do Tabuleiro do Martins (32), e do Antares (29), apresentam números moderados. No entanto, essas áreas, como o da Ipioca, estão localizadas na zona de expansão

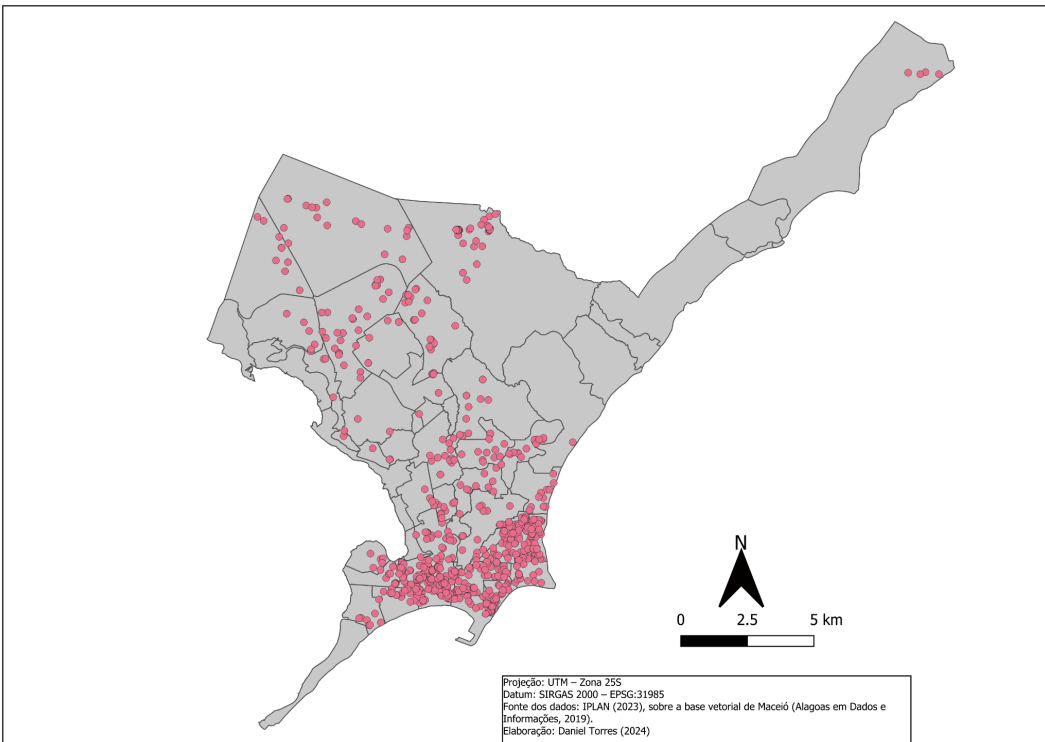
urbana, caracterizada por abundância de terras sem construção. As Figuras 32, 33 e 34 apresentam as coordenadas geográficas dos dados por toda a cidade.

Figura 31 – Mapa Quantil do abandono de imóveis por bairro na cidade de Maceió (2023)



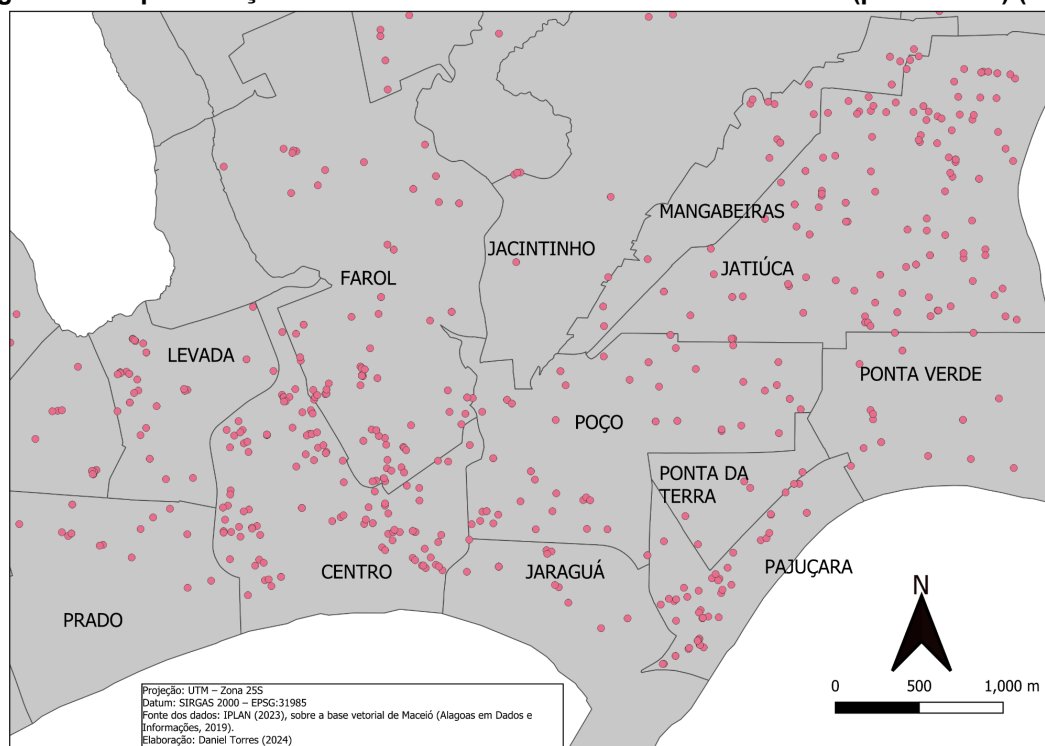
Fonte: Elaborado pelo autor, 2024 pelo *software* Geoda baseado nos dados do IPLAN (2023).

Figura 32 – Coordenadas dos imóveis por bairro na cidade de Maceió (2023)



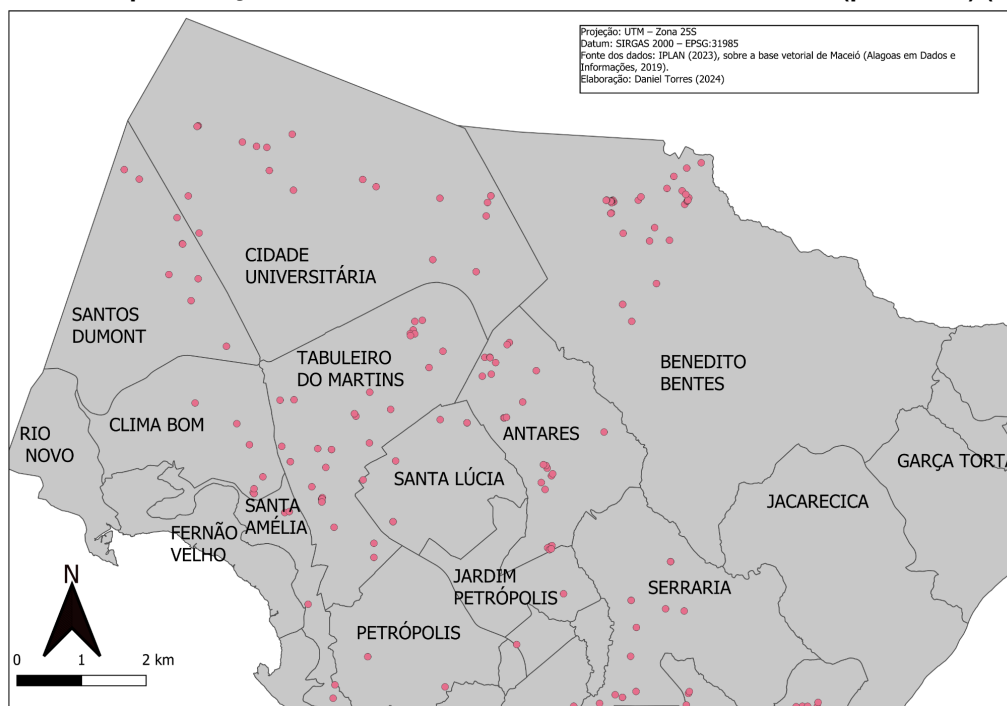
Fonte: Elaborado pelo autor (2024), pelo *software* QGIS, com os dados do IPLAN (2023), sobre a base vetorial de Maceió (Alagoas em Dados e Informações, 2019).

Figura 33 – Aproximação das coordenadas do abandono nos bairros (parte baixa) (2023)



Fonte: Elaborado pelo autor (2024), pelo *software* QGIS, com os dados do IPLAN (2023), sobre a vetorial de Maceió (Alagoas em Dados e Informações, 2019).

Figura 34 – Aproximação das coordenadas do abandono nos bairros (parte alta) (2023)



Fonte: Elaborado pelo autor (2024), pelo *software* QGIS, com dados do IPLAN (2023), sobre a vetorial de Maceió (Alagoas em Dados e Informações, 2019).

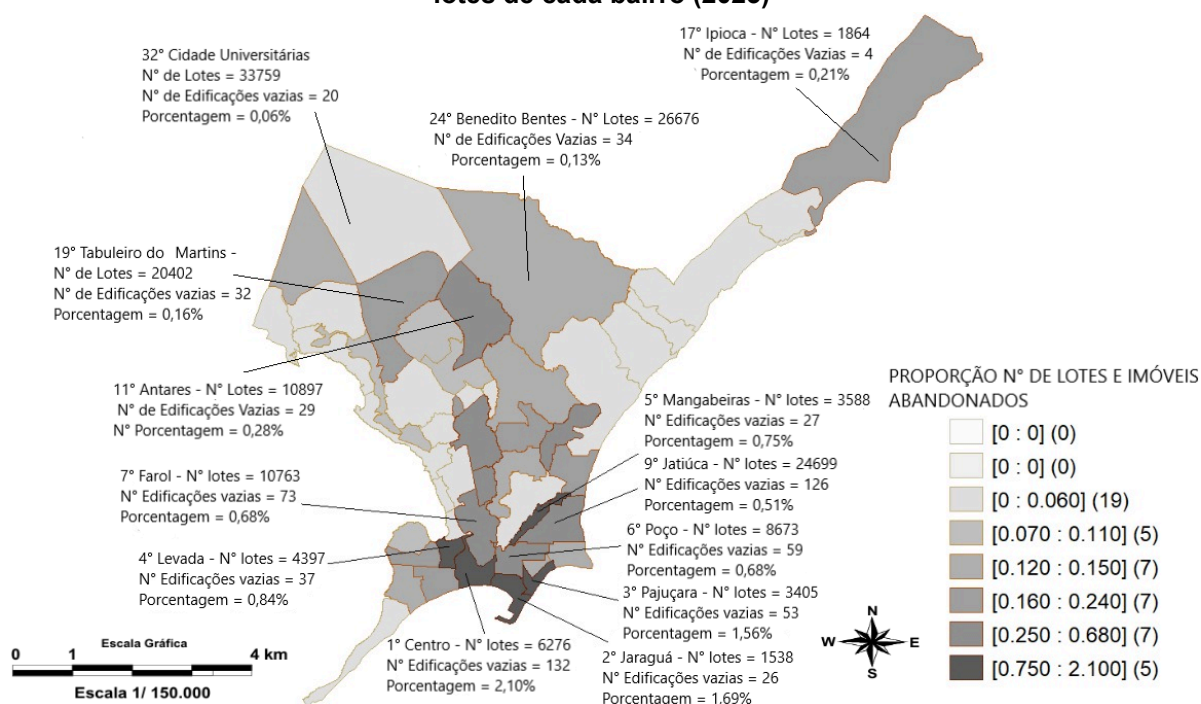
Além disso, é fundamental analisar tanto os números absolutos, quanto sua relação com a área, e o contexto do bairro, aplicando critérios proporcionais entre as

variáveis e o abandono. O estudo focou nos imóveis abandonados, priorizando os bairros mais relevantes ao tema, e sua importância para a dinâmica urbana da cidade, utilizando a relação entre as partes alta e baixa da cidade. Com relação ao mercado imobiliário, apenas os dados de 10 bairros estavam disponíveis.

A partir do princípio da normalização dos dados, para permitir a comparação direta, a Figura 35 ilustra a relação entre o número de lotes de cada bairro, e o número de edificações abandonadas. Nota-se uma diferença entre o IBGE (2022) que indica 403.096 domicílios, enquanto a SEFAZ (2023) informa 336.398 lotes. Neste caso, optou-se pelo último para manter a fonte de análise.

Os dados da SEFAZ (2023), revelam padrões na distribuição do abandono entre os bairros. Os do Centro, e do Jaraguá, destacam-se com os maiores índices proporcionais, de 2,19% e 1,69% respectivamente. Entretanto, bairros como o da Pajuçara (1,56%), da Levada (0,84%), da Mangabeiras (0,75%), do Poço (0,68%), do Antares (0,28%) e da Jatiúca (0,51%), também apresentam índices relevantes, considerando suas dimensões. Em contrapartida, bairros como o da Cidade Universitária, do Benedito Bentes e da Ipioca têm números pouco expressivos.

Figura 35 – Mapa Quantil da relação entre o número de imóveis abandonados e o número de lotes de cada bairro (2023)



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024, utilizando o *software* Geoda baseado nos dados do IPLAN (2023) e SEFAZ (2023), sobre a base vetorial de Maceió (Alagoas em Dados e Informações, 2019).

Essa avaliação, indica que mesmo bairros com menor extensão territorial, podem ser afetados pela concentração relativa de imóveis abandonados. Ademais, apesar de as taxas registradas estarem enquadradas nas referências internacionais para vacância considerada satisfatória, como as estabelecidas por Belsky (1992), e Mallach (2006), estando entre 3% e 6,5%, ainda geram consequências relevantes. Esses impactos são perceptíveis tanto na centralidade histórica, quanto no bairro da Jatiúca, que apresenta altos números absolutos de abandono.

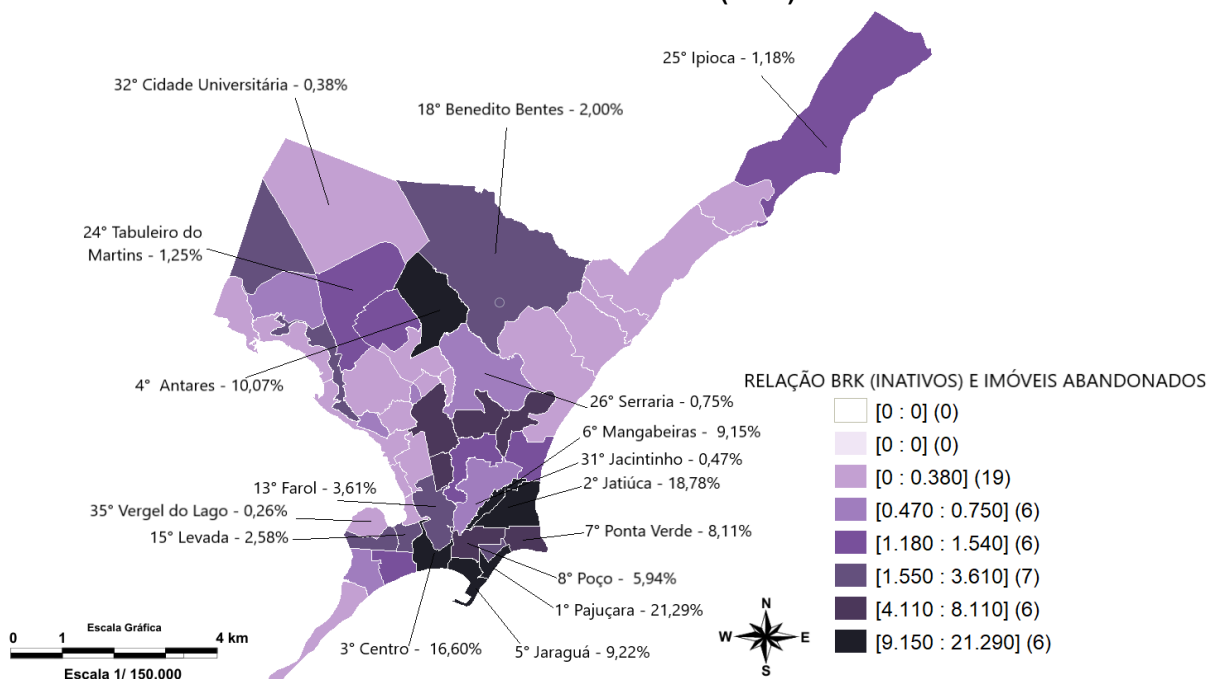
Outra variável relevante, são os contratos inativos de água da BRK (2024), que podem refletir tanto imóveis vazios e abandonados, quanto o furto de serviços de água, especialmente em áreas de menor renda. McMurtrie (2021), aponta que essa prática é comum em vilas, e favelas, onde, pelo não desligamento do medidor, os contratos permanecem inativos, embora o fornecimento de água continue.

De acordo com a concessionária BRK (2024), 38.318 imóveis possuem contas suspensas. Ao comparar essa variável com a porcentagem de imóveis abandonados por bairro, identifica-se uma correspondência proporcional em alguns casos. O mapa quantil (Figura 36) apresenta que os bairros com os índices mais elevados são o da Pajuçara (21,29%), da Jatiúca (18,78%) e do Centro (16,60%). Em seguida, destacam-se o do Antares, na parte alta, com 10,07%, além do Jaraguá (9,22%) e da Mangabeiras (9,15%).

Por outro lado, bairros como o do Poço (5,94%), do Farol (3,61%) e da Levada (2,58%) apresentam números mais baixos para essa variável. Em uma discrepância ainda mais acentuada, o da Ipioca registra apenas 1,18%, diferenciando-se desses bairros pela ausência de influência do abandono. Já nas áreas periféricas, como o do Benedito Bentes (1.701 registros), do Tabuleiro do Martins (2.56), do Jacintinho (2.343), da Serraria (1.999) e do Vergel do Lago (2.326), observa-se uma alta incidência de contratos inativos, embora sua relação com o abandono seja ínfima.

Esse contraste, sugere que poucos imóveis com contas suspensas estão desocupados, destacando as disparidades socioeconômicas entre as diferentes zonas da cidade. Porém, todos imóveis abandonados tendem a possuir o registro suspenso, sendo um parâmetro relevante para a pesquisa sobre esse tema.

Figura 36 – Mapa Quantil da relação entre o número de imóveis abandonados e o número de contratos inativos BRK (2024)

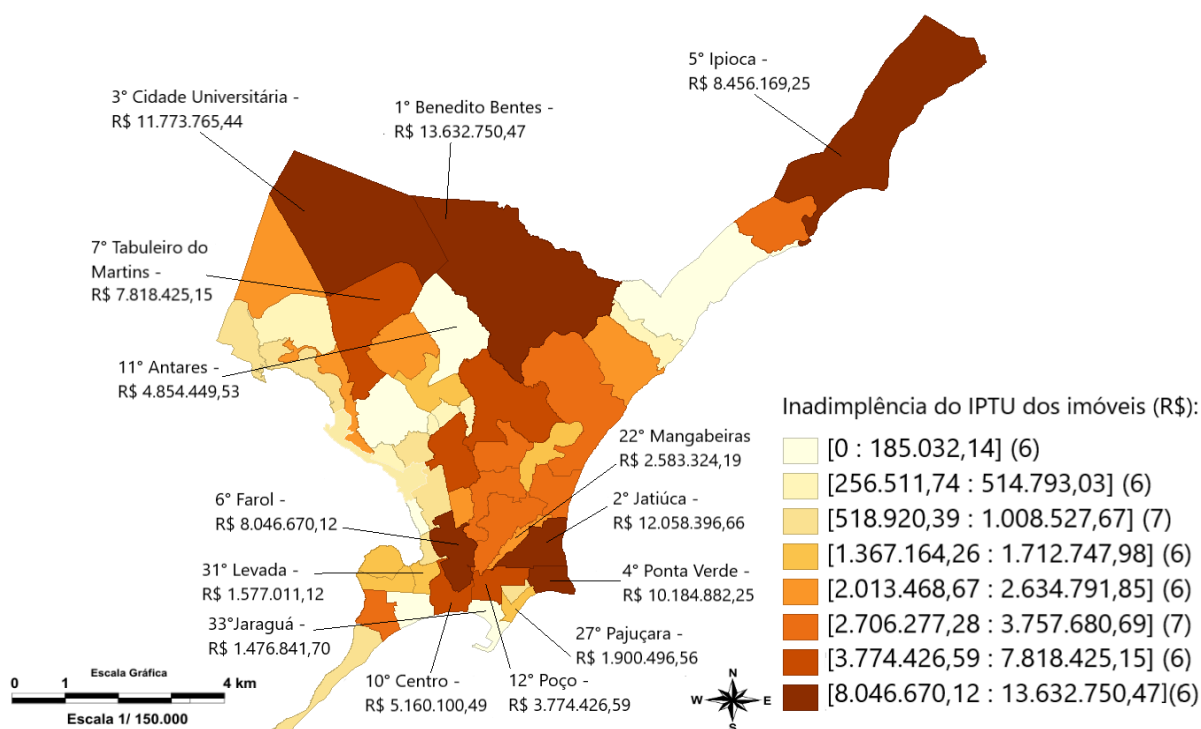


Além disso, os dados sobre inadimplência do IPTU, fornecidos pela SEFAZ (2023), revelam que a dívida total é de R\$ 1.588.860.683 (um bilhão, quinhentos e oitenta e oito milhões, oitocentos e sessenta mil, seiscentos e oitenta e três reais), com um cadastro imobiliário que abrange 336.398 lotes. Embora estejam inclusos os terrenos sem construção, é possível identificar uma relação entre a dívida, e a presença de imóveis abandonados.

A Figura 37, expõe que bairros como o da Jatiúca, com mais de R\$ 12 milhões em dívidas acumuladas, e o do Farol, com mais de R\$ 8 milhões, destacam-se entre os seis maiores índices de inadimplência. Por outro lado, o do Centro, apesar de apresentar um elevado número de imóveis abandonados, registra uma dívida menor, de R\$ 5.160.100,59.

Outros bairros, como o do Antares, com R\$ 4.584.449,53 (11ª colocação), o do Poço, com R\$ 3.774.426,59 (12ª), o da Pajuçara, com R\$ 1.900.496,56 (27ª), o da Mangabeiras (22º lugar) e da Levada (31ª), têm valores menores. Isso evidencia como o volume de inadimplência é influenciado pelo contexto socioeconômico, pelo valor do estoque imobiliário e pela localização dos bairros, como ocorre no Benedito Bentes, Cidade Universitária, Ipioca e Tabuleiro do Martins.

Figura 37 – Mapa Quantil da inadimplência de imóveis por bairro na cidade de Maceió (2023)



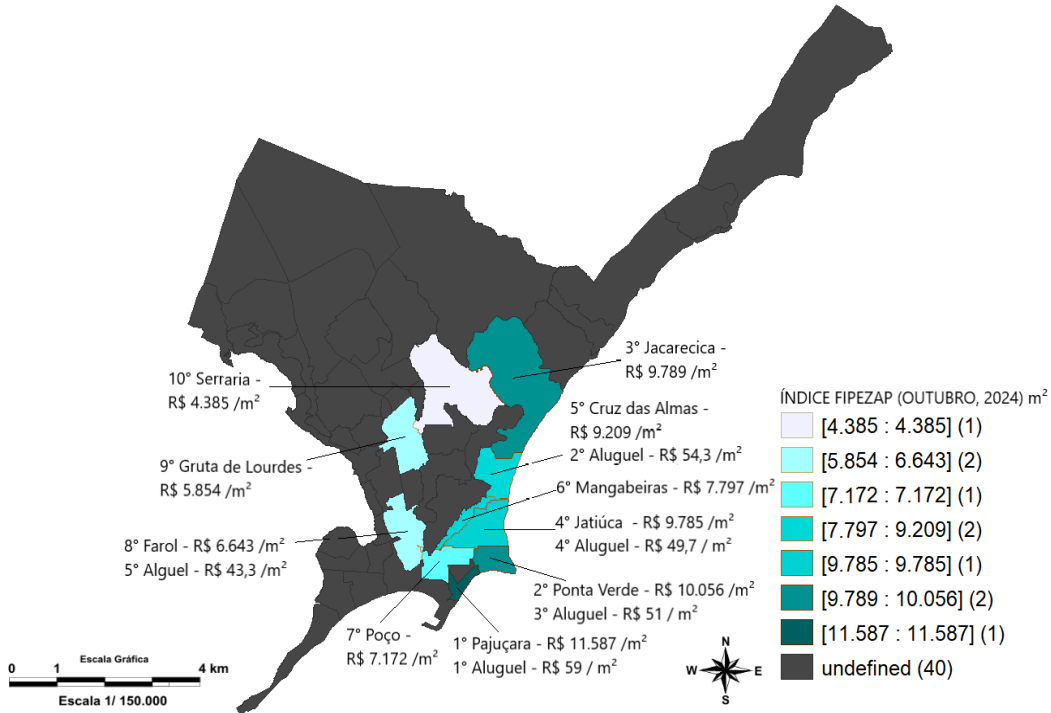
Fonte: Elaborado pelo autor, 2024, utilizando o *software Geoda* baseado nos dados da SEFAZ (2023), sobre a base vetorial de Maceió (Alagoas em Dados e Informações, 2019).

No aspecto relativo ao mercado imobiliário de Maceió, constata-se um paradoxo interessante ao se analisar os dados sobre imóveis abandonados. Em outubro de 2024, o índice Fipezap+ (Figura 38) indica que quatro dos cinco bairros estão entre os dez com o m² mais caro da cidade. O bairro da Pajuçara detém o metro quadrado mais caro, a R\$ 11.587/m², seguido pelo da Jatiúca, com R\$ 9.785/m²; o do Poço ocupa a 7ª posição, com R\$ 7.172/m²; e o do Farol, a 8ª, com R\$ 6.643/m².

Os dados reforçam essa discrepância, os bairros da Pajuçara, da Jatiúca, do Farol e do Poço que ocupam as primeiras posições no ranking de preços do metro quadrado, também concentram um alto número de imóveis abandonados. Isto pode indicar uma especulação imobiliária, em que os preços elevados não refletem uma ocupação, ou reutilização eficaz, desses imóveis, mas uma expectativa de valorização futura.

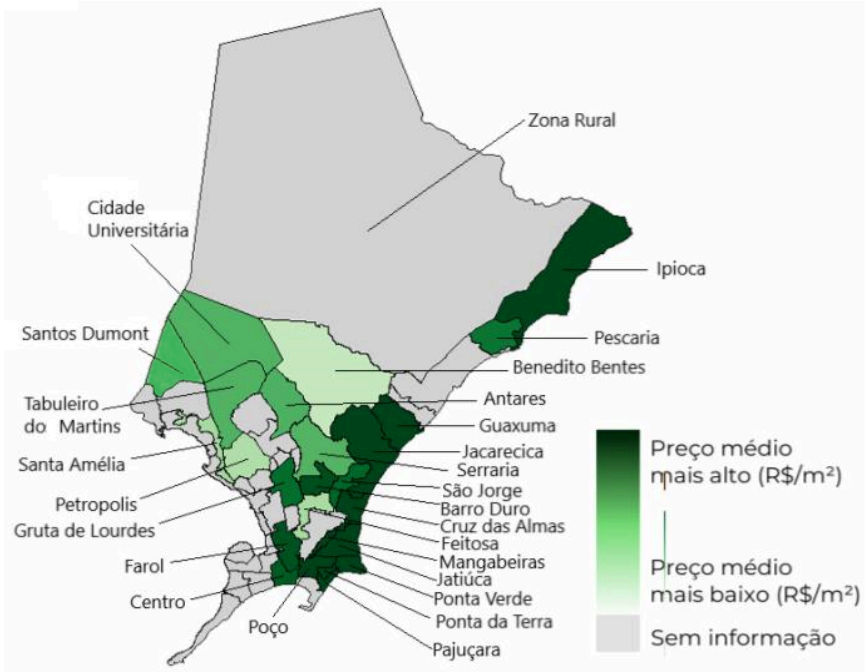
Por outro lado, bairros periféricos como o do Benedito Bentes e do Tabuleiro do Martins apresentam valores de mercado mais baixos e menores taxas de abandono. Em contraste, os bairros próximos ao mar são o principal ativo imobiliário, como mostra a Figura 39 do índice Fipezap+ (2024).

Figura 38 – Preço do m² de imóveis por bairro na cidade de Maceió (Outubro, 2024)



Fonte: Elaborado pelo autor utilizando o *software* Geoda baseado nos dados do Índice Fipezap+, 2024, sobre a base vetorial de Maceió (Alagoas em Dados e Informações, 2019).

Figura 39 – Preço do m² de imóveis por bairro na cidade de Maceió (Outubro, 2024)



Fonte: Índice Fipezap+, modificado pelo autor, 2024.

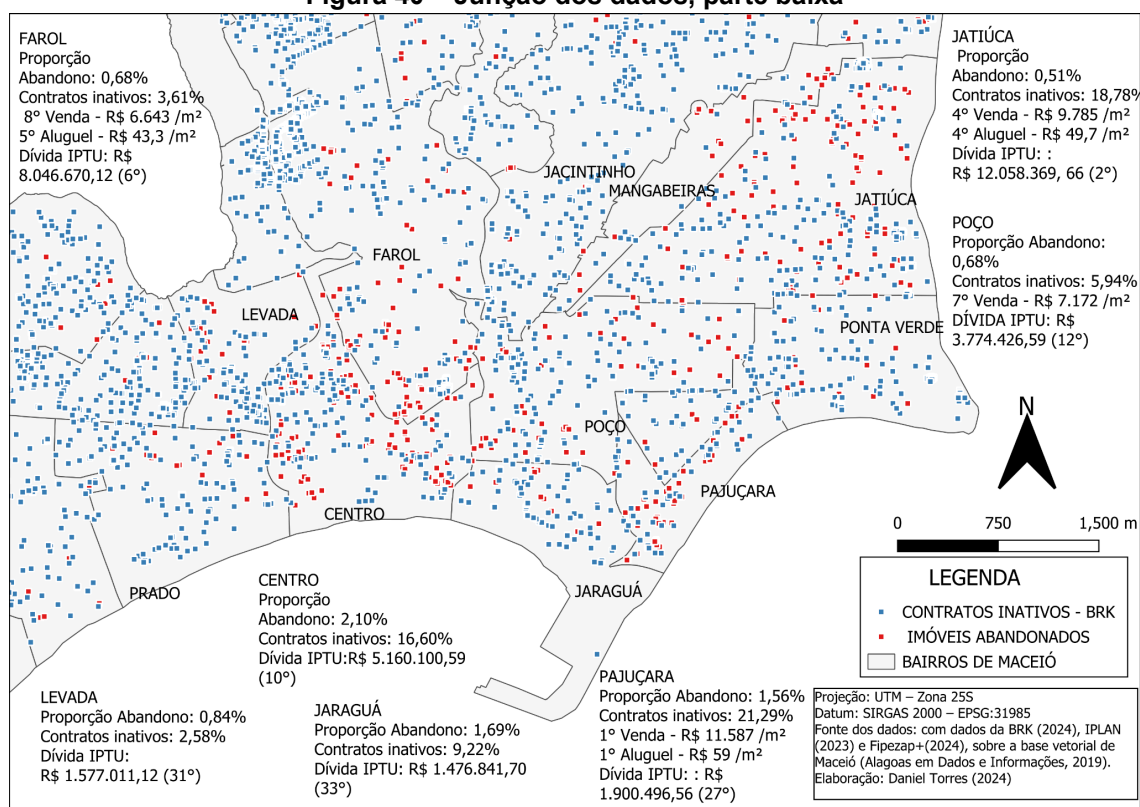
A limitação no acesso e a disponibilização parcial das informações, dificultam a realização de um procedimento estatístico de soma de variáveis. Enquanto os dados sobre inadimplência e do mercado imobiliário, foram disponibilizados por

bairro, as informações relativas a imóveis abandonados e contratos inativos foram fornecidos por coordenadas e endereços. No entanto, apenas 13.539 coordenadas dos 38.318 contratos foram entregues pela BRK (2024).

Apesar disso, algumas considerações podem ser feitas, baseadas na aparente similaridade dos números totais por bairro e nas coordenadas. A sobreposição dos dados, como ilustrado na Figura 40, revela que os bairros da Jatiúca e do Farol apresentam alta dívida de IPTU, e intensa comercialização de imóveis, mas mostram situações distintas no que se refere ao abandono, e à desativação do serviço de água.

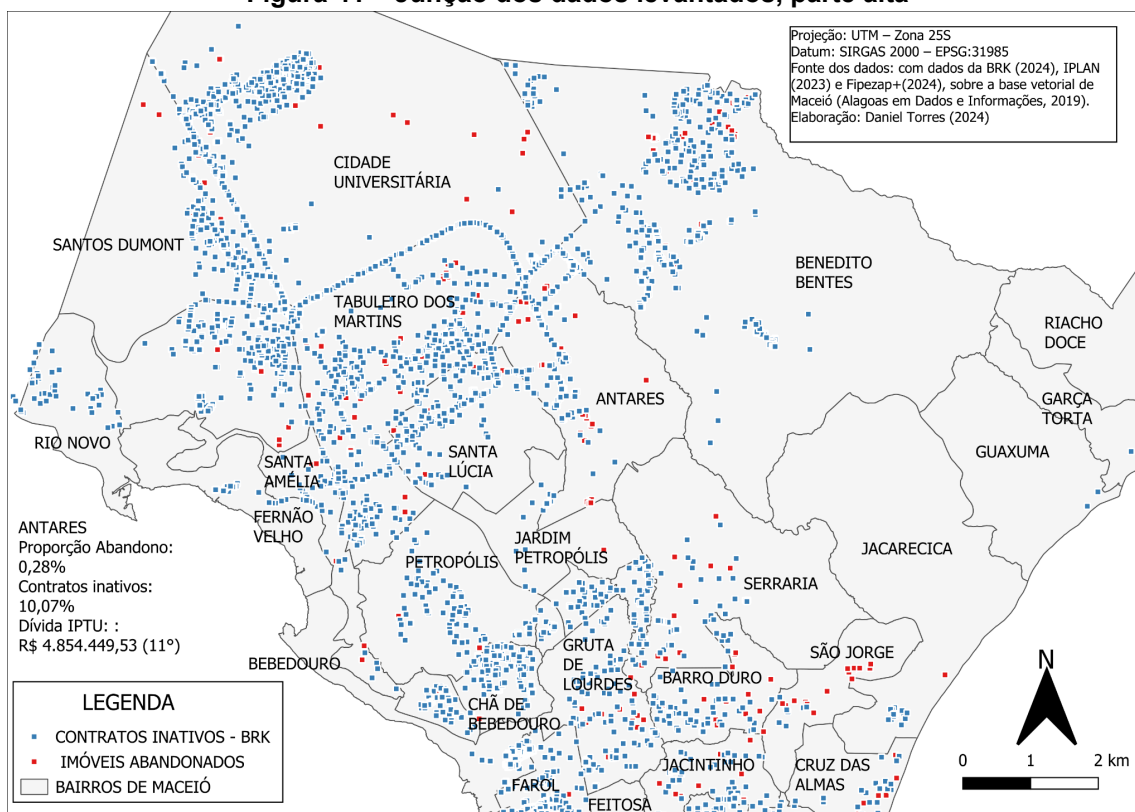
De outro modo, o da Pajuçara exibe poucos contratos inativos e uma taxa de inadimplência inferior à dos demais bairros. Já os bairros do Centro, do Jaraguá e do Antares (na parte alta da cidade) destacam-se pela elevada proporção de imóveis abandonados (Figura 41). No que diz respeito aos registros cancelados, o do Centro apresenta níveis expressivos, enquanto os anteriormente citados, registram proporções entre 9, e 10%, e um débito fiscal variando entre 1, e 5 milhões de reais.

Figura 40 – Junção dos dados, parte baixa



Fonte: Elaborado pelo autor (2024), utilizando o *software* QGIS, com dados da BRK (2024), IPLAN (2023) e Fipezap+(2024), sobre a base vetorial de Maceió (Alagoas em Dados e Informações, 2019).

Figura 41 – Junção dos dados levantados, parte alta



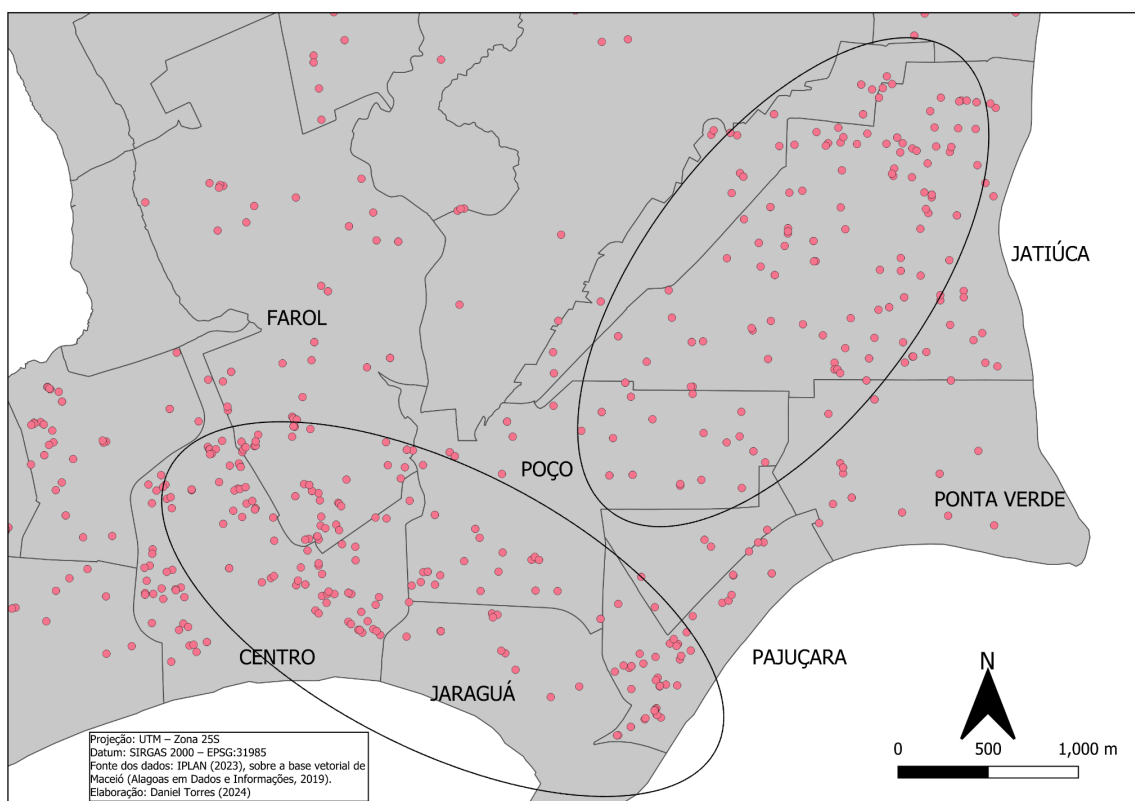
Fonte: Elaborado pelo autor (2024), utilizando o *software* QGIS, com dados da BRK (2024), IPLAN (2023) e Fipezap+(2024), sobre a base vetorial de Maceió (Alagoas em Dados e Informações, 2019).

A combinação de variáveis econômicas, como os preços do mercado imobiliário, e a taxa de abandono, destaca a necessidade de políticas direcionadas a diferentes bairros. A Figura 42, pelos dados do IPLAN (2023) revela duas concentrações de imóveis abandonados na área que abrange as duas centralidades.

A primeira concentração, localizada na área histórica, engloba os bairros do Centro, do Jaraguá, do Poço, do Farol e da Pajuçara, onde o abandono é mais acentuado, aguardando uma reabilitação urbana. A segunda concentração, está vinculada a um processo de substituição por verticalização em andamento, abrangendo partes do Poço e do bairro da Jatiúca, formando uma extensa Zona Residencial. Juntas, essas áreas somam 480 imóveis abandonados, o que corresponde a 55,23% do total identificado.

O abandono está relacionado a diferentes fases, como a especulação imobiliária, geralmente atrelada à espera por processos de renovação urbana promovidos pelo poder público, ou à substituição de edificações térreas por grandes empreendimentos verticalizados (Andrews, 1971, p. 103-107, 116, 124-125).

Figura 42 – Concentração do abandono nos bairros de Maceió (2023)



Fonte: Elaborado pelo autor (2024), pelo *software* QGIS, com dados do IPLAN (2023), sobre a base vetorial de Maceió (Alagoas em Dados e Informações, 2019).

3.5.1 Área de concentração 1

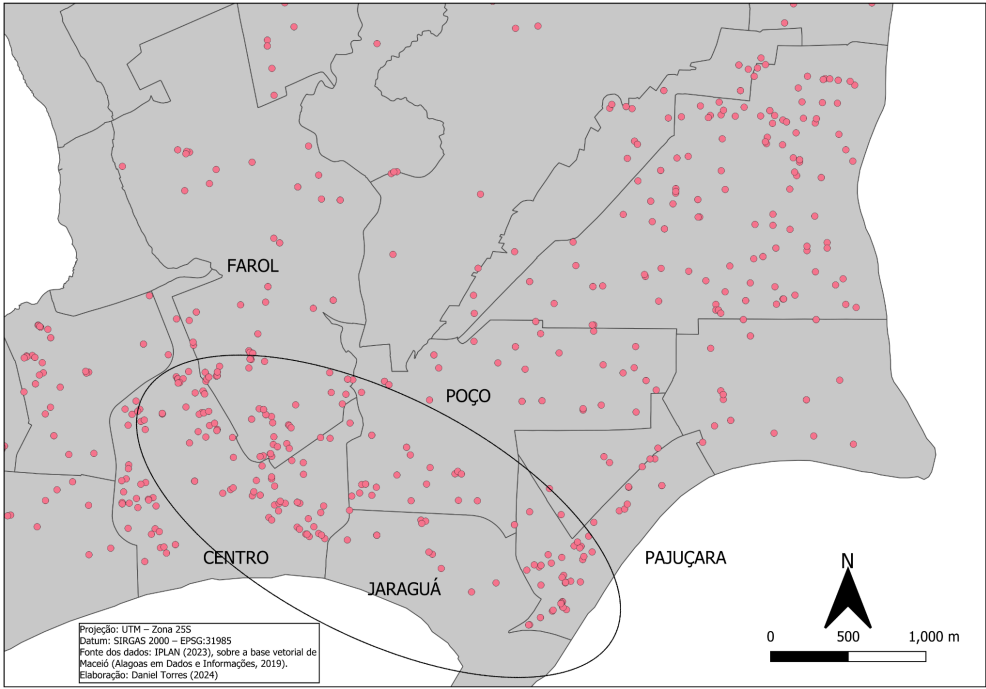
A área de Concentração 1, está inserida em uma extensa região destinada à proteção e preservação, composta pelo Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1) e pelos Setores de Preservação do Entorno Cultural 1, 2, 3 e 4 (SPE), como visto na comparação das Figuras 43 e 44. Conforme o Código de Urbanismo e Edificações (2007, p. 76), o SPR-1, devido à sua importância histórica e cultural, é submetido a um rigoroso controle de intervenções, com o objetivo de preservar sua originalidade.

Já o Setor de Preservação do Entorno Cultural I é o espaço urbano de entorno dos setores de Preservação Rigorosa, no qual a principal função é atenuar os impactos paisagísticos da urbanização, contribuindo para a proteção e manutenção das áreas de preservação histórica, e cultural (*Ibidem*, p. 78).

Os dados começam no bairro do Farol, que está localizado na área do (SPE-2), e se estende ao do Centro, abrangendo também o SPR-1, SPE-1 e SPE-2. A partir daí, os dados seguem para o do Poço, que inclui as áreas do SPE-1 e

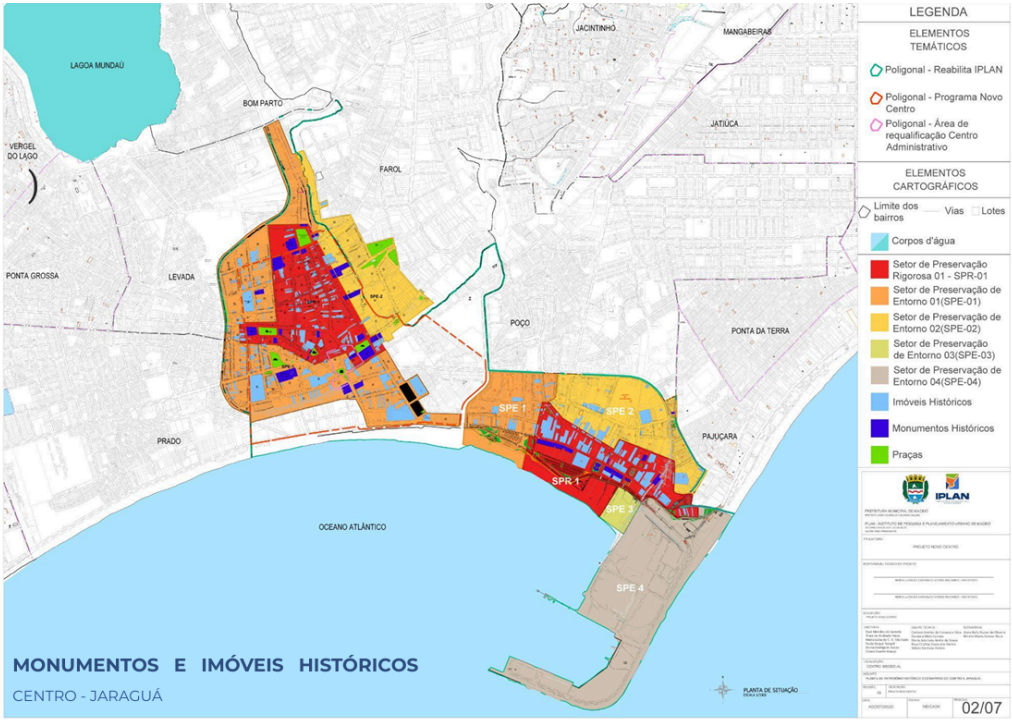
SPE-2, e para o da Pajuçara, concentrando-se em seu interior, já que a faixa litorânea é dominada pelos principais empreendimentos, e pela rede hoteleira. O bairro do Jaraguá, por sua vez, está inserido nos setores SPR-1, SPE-3 e SPE-4.

Figura 43 – Área de Concentração 1 do abandono (2023)



Fonte: Elaborado pelo autor (2024), pelo software QGIS, com dados do IPLAN (2023), sobre a base vetorial de Maceió (Alagoas em Dados e Informações, 2019).

Figura 44 – Planta de patrimônio histórico dos bairros do Centro e Jaraguá



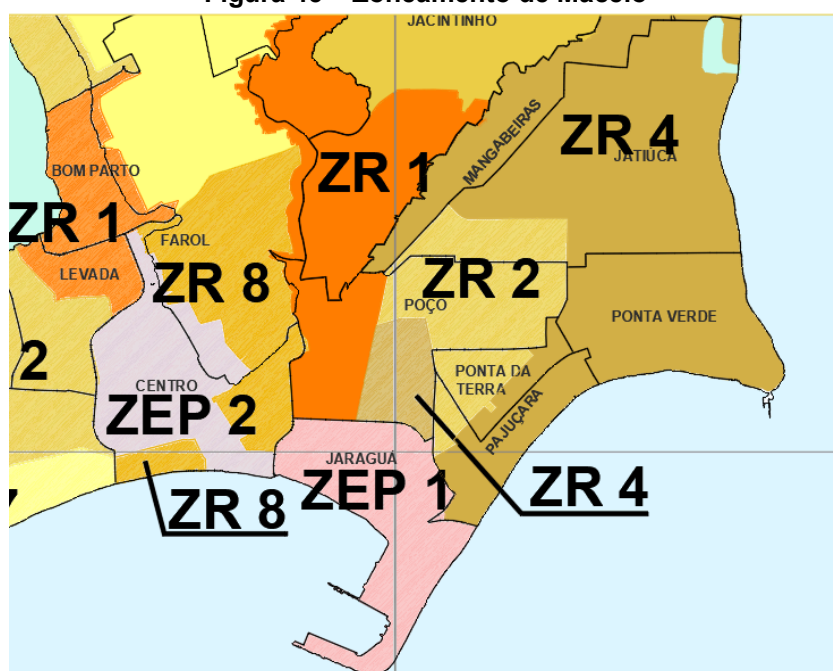
Fonte: IPLAN, 2024c.

Além disso, no zoneamento (Figura 45), os bairros do Jaraguá, e do Centro, fazem parte da Zona Especial de Preservação 1 e 2, que prevê a verticalização baixa de até três e quatro pavimentos, respectivamente. Nessas áreas, são permitidas atividades comerciais, de serviços, e industriais, desde que compatíveis com a preservação do patrimônio (Plano Diretor de Maceió, 2005, p. 26). No bairro Centro, há ainda a Zona Residencial 8, que estabelece o limite de até oito pavimentos, conforme o Código de Urbanismo e Edificações (2007, p. 22).

Por sua vez, os outros bairros, por possuírem apenas uma parte na zona histórica, apresentam diferentes zoneamentos, sem as travas e mecanismos patrimoniais. Isso se reflete no alto índice de edificações abandonadas e, ao mesmo tempo, nos elevados valores do mercado imobiliário.

As Zonas Residenciais 4, e 8, nos bairros da Pajuçara e do Farol, respectivamente, fazem parte desse círculo. Essas áreas incentivam a alta verticalização, sendo que, na ZR-4, a altura é restrita pelo Cone do Farol da Marinha, com limite de até 15 pavimentos, enquanto a ZR-8 permite edificações de até 8 pavimentos. Ambas são destinadas à implantação de atividades comerciais, de serviços, e industriais, compatíveis com o uso residencial (Código de Urbanismo e Edificações, 2007, p. 22).

Figura 45 – Zoneamento de Maceió



Fonte: Código de Urbanismo e Edificações, 2007.

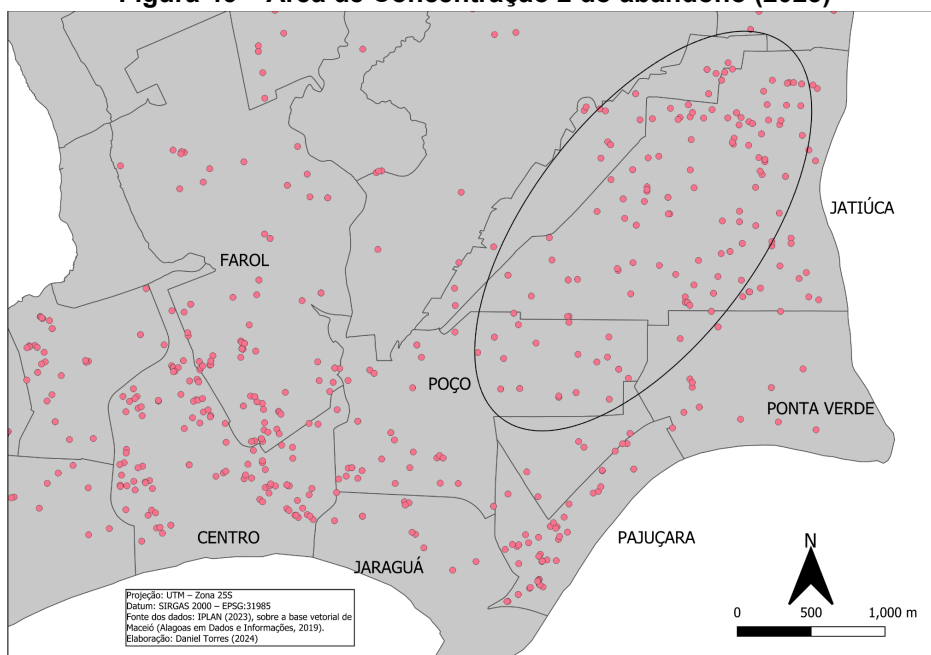
3.5.2 Área de concentração 2

A segunda área analisada, apresentada na Figura 46, segue uma dinâmica distinta da lógica geral observada, abrangendo o bairro do Poço e da Jatiúca, que registra o segundo maior número de notificações. Esta área, sem restrições de preservação histórica, levanta questionamentos sobre a sua atual situação.

Conforme o zoneamento do Código de Urbanismo e Edificações (2007, p. 22), essa parte do Poço integra a Zona Residencial 2 (ZR-2), enquanto a da Jatiúca está classificada como Zona Residencial 4 (ZR-4). A ZR-2 é caracterizada pelo incentivo à alta verticalização, e à promoção de habitação de interesse social. A ZR-4 estabelece limitações de até 15 pavimentos, bastante alto para a cidade de Maceió, sobretudo na área da orla.

É fato que os dados estão mais presentes na proximidade com o bairro da Cruz das Almas, que passa atualmente por um processo de verticalização, com a solidificação da nova centralidade, e a proximidade da Avenida Josefa de Melo, junto com a ocupação intensa do litoral norte. Esse fenômeno tem sido impulsionado pela crescente valorização imobiliária, marcada pela demolição de casas, e pequenos prédios, e do remembramento de pequenos lotes para grandes empreendimentos.

Figura 46 – Área de Concentração 2 do abandono (2023)



Fonte: Elaborado pelo autor (2024), pelo *software* QGIS, com dados do IPLAN (2023), sobre a base vetorial de Maceió (Alagoas em Dados e Informações, 2019).

Nesse contexto de reconfiguração espacial, surge uma preocupação com a preservação de áreas verdes públicas, como o Corredor Vera Arruda, no bairro da Jatiúca (Figura 47). A prefeitura tem o plano de abrir esse espaço para a circulação de veículos, sendo este um dos poucos locais de convivência e lazer.

O Corredor Cultural Vera Arruda, inaugurado em 1976, foi concebido como uma resposta às necessidades da comunidade local. Antes da sua implantação, a área permanecia abandonada por mais de 20 anos, caracterizada pelo acúmulo de lixo, insegurança e insatisfação generalizada. Desenvolvido pelas arquitetas Tatiane Macedo, e Rosa Tenório, o projeto, com extensão aproximada 1,5 km, visava transformar esse espaço degradado em um ambiente integrado. Além do mais, trouxe intervenções como espaço para caminhabilidade, ciclovias, playgrounds, uma exposição permanente de esculturas, e painéis biográficos, trazendo valorização imobiliária nas proximidades (Pessoa *et al.*, 2004, p. 2, 3, 4 e 7).

Figura 47 – Vista Aérea do Corredor Vera Arruda



Fonte: Edilson Omena, 2023. Disponível em: <https://tribunahoje.com/noticias/cidades/2023/03/23/118164-video-smmt-apresenta-projeto-de-alteracao-de-mobilidade-no-corredor-vera-arruda-na-jatiuca>. Acesso em: 10 de Dez de 2024.

Recentemente, um projeto proposto pelo Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (SMTT) em 2023 tem gerado debates. A proposta prevê a abertura de quatro vias para o trânsito de veículos no Corredor Vera Arruda durante o horário comercial, sob a justificativa de reduzir o tempo de viagem, de quem utiliza o transporte público na área, pela metade, como mostram as Figuras 48 e 49.

Figura 48 – Abertura entre a Praia e o Edifício *Harmony Medical Center*



Fonte: Ilustração/SMTT, 2023. Disponível em: <https://maceio.al.gov.br/noticias/dmtt/smtt-apresenta-projeto-para-melhorias-na-mobilidade-no-bairro-da-jatiuca> Acesso em: 9 de Dez de 2024.

Figura 49 – Abertura entre o Edifício *Harmony Medical Center* e o Maceió shopping



Fonte: Ilustração/SMTT, 2023. Disponível em: <https://maceio.al.gov.br/noticias/dmtt/smtt-apresenta-projeto-para-melhorias-na-mobilidade-no-bairro-da-jatiuca> Acesso em: 9 de Dez de 2024.

No entanto, especialistas em mobilidade urbana, como Jéssica Lima e Renan Silva, alertam que tal medida traria apenas um alívio temporário ao trânsito, onde no período de cinco anos, o trânsito voltará ao patamar original do congestionamento atual. Ademais, comprometeria seriamente o uso do espaço público, além de impactar negativamente a qualidade de vida urbana, e a sustentabilidade da área.

Conforme enfatizaram no Podcast Ordinário Cast (2023), a abertura do único parque urbano da cidade para veículos não resolve o problema do transporte.

O mercado imobiliário, entretanto, apoia a medida, ressaltando o potencial de atratividade para novos empreendimentos na área. Durante um evento organizado pelo Grupo de Estudos da Paisagem (GEPA), denominado “O mercado imobiliário: agentes internos e externos, organização institucional e influência na verticalização urbana”, em 2024, um ator do mercado destacou que a área de intervenção — o loteamento Stella Maris — apresenta limitações, como ruas estreitas e poucas grandes avenidas. A abertura das vias no corredor facilitaria o fluxo de veículos, estimularia a comercialização de imóveis, e a verticalização.

3.5.3 Análise das políticas públicas das áreas de concentração

As duas áreas de concentração mostram diferentes realidades. Enquanto os bairros do Centro, do Jaraguá, e partes do Farol, do Poço, e da Pajuçara, refletem um abandono relacionado às travas patrimoniais, e especulação imobiliária, em uma área anteriormente negligenciada, a segunda área representa um contexto de abandono que se vincula diretamente à valorização imobiliária e ao crescimento dessa área de nova centralidade.

No que diz respeito às políticas públicas voltadas para esses bairros, destaca-se o projeto Novo Centro de Maceió (2024), lançado pelo IPLAN em 2024. Inspirado em iniciativas brasileiras de reabilitação urbana, como as de Salvador (2003), Ouro Preto (2008), Recife (2008) e São Luís (2019), o projeto se organiza em três frentes principais: "morar no centro", "ativar o centro" e "mirar o centro". Seu objetivo é diversificar o uso do solo, atrair novos estabelecimentos, ampliar as ofertas de trabalho, e lazer, e reduzir os deslocamentos cotidianos.

No âmbito de "morar no centro", busca-se atrair novos residentes por meio de medidas como redução do IPTU por três anos para imóveis reformados e usados como residências, desconto no ITBI por cinco anos na primeira venda, perdão de dívidas de IPTU para imóveis multifamiliares, isenção de taxas urbanísticas e auxílio-aluguel para famílias nas faixas urbanas I, II e III (IPLAN, 2024d, n.p).

Em "ativar o centro", promovem-se atividades de ensino, lazer e cultura, com incentivos semelhantes, fortalecendo o uso econômico, e social. Por fim, "mirar o centro" incentiva comerciantes a padronizar publicidade, e instalar Wi-Fi público, oferecendo benefícios como redução do IPTU, e o selo "Amigos de Maceió", que reforça a identidade visual e tecnológica do local (*Ibidem*, n.p).

Essas medidas integradas objetivam a reocupação, e requalificação, do centro de Maceió como um espaço urbano dinâmico e multifuncional, preservando a arquitetura histórica, e prevenindo a gentrificação, ao articular os incentivos à ocupação com a habitação social (HIS).

Nesse contexto, é imprescindível que o programa adote indicadores para monitorar a redução das taxas de vacância e o fortalecimento econômico, e populacional da comunidade, evitando que os incentivos se transformem em ferramentas de enobrecimento, como discutido por Smith (1996).

A intervenção foca nos bairros do Centro e do Jaraguá, áreas que apresentam as maiores necessidades de reabilitação. Embora essa escolha possa parecer restritiva, especialmente em razão da ausência de uma política pública municipal abrangente para outros setores urbanos, a medida adorada encontra respaldo na literatura especializada.

Segundo Denaldi *et al.* (2017, p. 181), é necessário priorizar as áreas mais críticas antes de expandir as ações. Tal abordagem se comprova pelas limitações operacionais, que dificultam o gerenciamento, e o monitoramento de imóveis em larga escala, o que contrasta diretamente com o modelo da PEUC. Como evidenciado pelos dados do IPLAN (2023) sobre sua aplicação na cidade de Maceió.

Diante disso, os mecanismos da proposta do projeto Novo Centro (IPLAN, 2024c) não devem ser aplicados de forma indiscriminada em outros bairros, considerando suas características distintas e as necessidades específicas de uso e ocupação do solo. Assim, qualquer estratégia deve ser precedida por um diagnóstico prévio, que analisa de maneira específica seus processos de transformação.

3.6 Escolha da área de concentração a ser estudada

Dessa forma, optou-se por aprofundar a análise por meio de um estudo detalhado da Jatiúca, concentrando-se na segunda área de maior concentração de dados. O bairro foi escolhido, primeiramente, devido à alta incidência de imóveis abandonados, em uma área sem restrições de preservação do patrimônio histórico, além de possuir um dos maiores valores de metro quadrado da cidade.

Além disso, na análise das variáveis, o bairro da Jatiúca ocupa o segundo lugar em número de imóveis abandonados, totalizando 126 unidades, o que representa 0,51% dos lotes. Os contratos inativos de água correspondem a 18,78% de todo o bairro, enquanto a inadimplência ultrapassa os 12 milhões de reais.

Esses indicadores tornam a área relevante para um estudo de caso, especialmente considerando que pesquisas anteriores já foram realizadas sobre o bairro do Centro, tanto por acadêmicos, quanto pela prefeitura, resultando, inclusive, na criação de políticas públicas recentes.

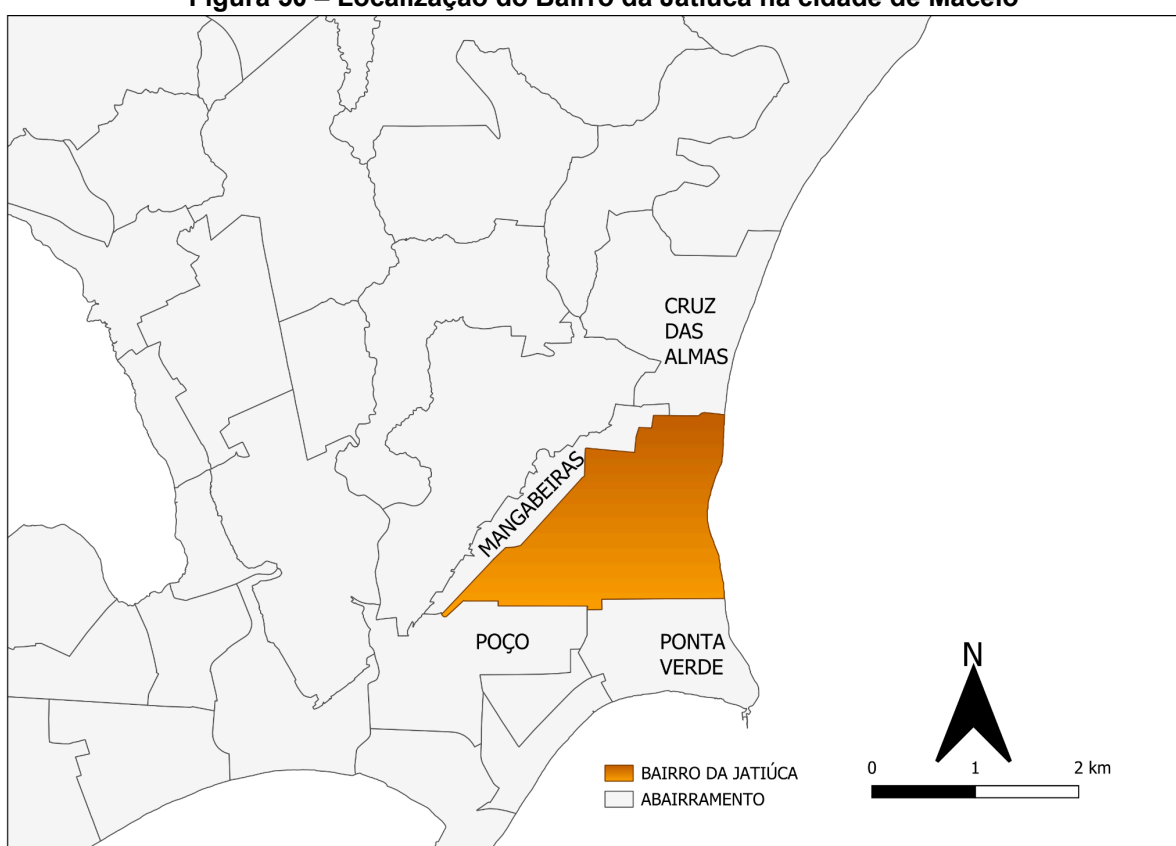
Entretanto, para o da Jatiúca, poucos estudos foram conduzidos. Foram encontrados apenas os trabalhos de Farias (2019; 2024): o primeiro tratando da vacância fundiária e da subutilização dos imóveis, com base na relação entre a área construída e o lote. O segundo, desenvolvido simultaneamente a esta dissertação, no qual foi assistida a sua banca de defesa, porém o material final ainda não está disponível na biblioteca da Universidade Federal de Alagoas. Outro fator existente, é que não há políticas públicas do Município específicas para a área, evidenciando a relevância deste estudo como uma possível contribuição nesse sentido.

4 O CASO DO ABANDONO DE IMÓVEIS NO BAIRRO DA JATIÚCA

4.1 Introdução ao bairro da Jatiúca

O bairro da Jatiúca se destaca como um dos mais importantes de Maceió, com uma área de aproximadamente 2,76 km² e limites definidos pelos bairros da Mangabeiras, do Poço, da Cruz das Almas e da Ponta Verde, vistos na Figura 50 (Base Cartográfica de Maceió, 2021). Segundo o IBGE (2022), no último censo, o bairro apresentava uma população de 42.466 habitantes e uma densidade demográfica de 14.554,03 hab/km², distribuídos em 20.669 domicílios.

Figura 50 – Localização do Bairro da Jatiúca na cidade de Maceió



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024, com informações da Base Cartográfica de Maceió, 2021.

A evolução urbana da Jatiúca está diretamente ligada às transformações urbanísticas e às dinâmicas socioeconômicas que marcaram o desenvolvimento de Maceió. Sua ocupação iniciou nas décadas de 1960 e 1970, culminando em uma nova centralidade. Inicialmente, a área era caracterizada por uma vasta vegetação de coqueirais, desprovidos de infraestrutura e considerados distantes do centro urbano da cidade (Figura 51) (Lopes e Junqueira, 2005, p. 22; Barros, 2016, p. 68 e 69).

Figura 51 – Bairro da Jatiúca em 1982



Fonte: História de Alagoas. Disponível em: <https://www.historiadealagoas.com.br/jatiuca-o-bairro-que-nasceu-do-sitio-de-theo-brandao.html>. Acesso em: 3 de Jan de 2025.

Na década de 1970, o folclorista alagoano Théo Brandão construiu a primeira casa em seu sítio, nomeado de Jatiúca, título derivado da palavra em tupi Y-ATI-UCÁ que significa carrapato, que posteriormente deu nome ao bairro (Barros, 2016, p. 68 e 69; Ticianeli, 2019, n.p).

Nas décadas de 1960 e 1970, os lotes próximos à praia tinham uma área média de 360 m², diminuindo de tamanho à medida que se afastavam da orla. Seu traçado urbanístico era ortogonal e racional, caracterizado por ruas largas (Japiassú, 2015, p. 58).

4.1.2 Transformações urbanísticas e socioeconômicas

Ainda na década de 1970, grandes modificações ocorreram na orla marítima de Maceió, preparando-a para a exploração econômica e aumentando seu valor como área de investimento imobiliário e comercial. Conforme observado por Lopes e Junqueira (2005).

[...] Observa-se uma grande interferência do Estado no processo de ocupação da área, através da incorporação imobiliária, com a construção de conjuntos habitacionais e financiamentos de casas isoladas, investimentos na implementação de infraestrutura, abertura e melhoria de vias de acessos. Como exemplos, a implantação dos conjuntos Santo Eduardo e Castelo Branco II, a pavimentação das avenidas Cleto Marques Luz, Dona

Constança e adjacentes no bairro da Jatiúca [...] (Lopes e Junqueira, 2005, p. 23).

Os projetos do loteamento Marilu (1962) e dos conjuntos habitacionais Castelo Branco II (1970), Pratygy (1973) e Santa Cecília (1973) desempenharam um papel importante na urbanização da área. Embora não estivessem situados próximos ao mar, sua localização próxima ao centro da cidade e ao porto favoreceu o desenvolvimento urbano (Faria e Costa, 2014, p. 197; Marroquim, 2017, p. 111; Farias, 2024).

Na mesma época, bairros vizinhos como o da Ponta Verde e da Pajuçara iniciaram obras de infraestrutura, como a abertura e melhoria de vias de acesso. Essas iniciativas foram essenciais para criar condições favoráveis à exploração econômica da área, consolidando a Jatiúca como um polo emergente de investimentos imobiliários e comerciais (Lopes e Junqueira, 2005, p. 23; Barros, 2016, p. 69 e 70).

Com a valorização crescente, a elite que residia no bairro do Centro, especialmente na Avenida da Paz e no entorno da Praça Sinimbu, espaços que passaram a se degradar com a instalação da Braskem em 1977 e a poluição do Riacho Salgadinho, migrou para os novos bairros da orla. Inicialmente estabelecida nos bairros da Pajuçara e da Ponta Verde, essa população ocupou gradativamente a Jatiúca, que passou por um intenso processo de especulação imobiliária nos anos 1990, transformando-se em uma área disputada pela alta renda (Melo, 2017, p. 69; Lins, 2018, p. 78).

Posteriormente, na década de 1980, outros conjuntos habitacionais foram implantados, tais como o Arnon de Mello (1981), o Climério Sarmiento (1984), o Conjunto Habitacional Jatiúca (1981) e o Condomínio Parque Jatiúca (1988) (Marroquim, 2017, p. 111; Lopes, 2017, p. 59; Farias, 2024).

4.1.3 Consolidação da nova centralidade urbana

A expansão da Jatiúca foi impulsionada por fatores principais: a desvalorização das antigas áreas de habitação, no bairro do Centro; a proximidade com a praia, que favoreceu a verticalização e o turismo; e a construção do *Shopping*

Iguatemi, atual Maceió Shopping (Figura 52), no final da década de 1980. Esse centro comercial, localizado no bairro vizinho, Mangabeiras, consolidou a Jatiúca como uma nova centralidade urbana (Lins, 2018, p. 78).

Figura 52 – Folder de divulgação do Shopping Iguatemi Maceió em 1989



Fonte: Imagem cedida pelo Maceió Shopping adaptada por Ferreira e Silva. Disponível em: Lins, 2018.

Esse processo trouxe grande valor ao bairro e intensificou sua ocupação na década de 1980, conduzido pelos agentes imobiliários. Inicialmente, apenas conjuntos habitacionais como Castelo Branco II quebravam a homogeneidade horizontal da área. Deste modo, a área leste, próxima à orla, passou a atrair grande interesse imobiliário (*Ibidem*, p. 97).

Embora o turismo tenha se destacado como setor estratégico, a Jatiúca preservou sua vocação residencial, com um comércio e serviços diversificados, concentrados nos principais corredores de circulação. Além disso, outras edificações e estabelecimentos de caráter comercial, como os hotéis Jatiúca e Meliá, foram construídos. Esses contribuíram para o fortalecimento do turismo na área, além da gradativa construção de novas vias internas e externas, facilitando a conexão do bairro com as áreas vizinhas (Barros, 2016, p. 69).

O bairro de Mangabeiras e o setor oeste da Jatiúca, anteriormente caracterizados como vazios urbanos, passaram por uma completa transformação espacial com a introdução desse empreendimento, consolidando-se como uma das

áreas mais valorizadas da cidade. Nas décadas de 1990 e 2000, a expansão vertical superou as proximidades da orla e avançou para o interior do bairro, concentrando-se especialmente nas adjacências do Maceió *Shopping* e no conjunto Stella Maris (Figura 53) (Lins, 2018, p.103).

Figura 53 – Maceió *Shopping* na década de 2000



Fonte: Google Imagens. Disponível em: Lins, 2018.

O período de 1986 a 1992 foi marcado por um acelerado crescimento populacional, acompanhado pela construção de 37 edifícios verticais ao longo da orla de Maceió (Toledo, Barbosa e Silva, 2015). Ainda assim, Barros (2016) destacou, em 2016, que o bairro continuava em plena expansão, com a substituição de habitações térreas por edifícios multifamiliares.

No período mais recente, com base nas imagens de satélite do Google *Earth* (2013), observa-se que a verticalização já estava consolidada nas quadras próximas à orla e na extensão do Loteamento Stella Maris. Já nas imagens de janeiro de 2025, os mesmos locais continuam em processo de verticalização, com uma pequena ocupação no interior, concentrada nas quadras próximas ao mar e sua intensificação na área próxima ao bairro da Cruz das Almas.

A síntese histórica da evolução urbana da Jatiúca, de acordo com a Figura 54, revela que a área era originalmente pouco ocupada. Posteriormente, com a consolidação da nova centralidade e os investimentos públicos e privados, incluindo a construção de conjuntos habitacionais, vias de acesso, a ligação com o restante

da cidade, o *shopping center* e o desenvolvimento do turismo, o bairro se tornou um dos mais importantes de Maceió.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024, baseado nos autores (Barros, 2016; Faria e Costa, 2014; Marroquim, 2017; Farias, 2024) e nos dados do IPLAN, 2023, Google Earth, 2013; Google Maps, 2025) sobre a base Cartográfica de Maceió, 2021.

Ao longo do tempo, a morfologia dos lotes passou por transformações. Os terrenos próximos à orla eram maiores, enquanto no restante do bairro havia lotes menores, compostos por habitações unifamiliares e horizontais (Faria e Costa, 2014), Japiassú, 2015), Marroquim, 2017; Lopes, 2017).

O processo de verticalização incentivou o remembramento de lotes, caracterizado pela união de terrenos sem construção ou provenientes da demolição de edificações residenciais, comerciais e pequenos prédios. Essa prática visava ampliar a área construída e maximizar o lucro, promovendo a substituição das edificações do bairro, em consonância com a teoria de Andrews (1971, p. 103-107).

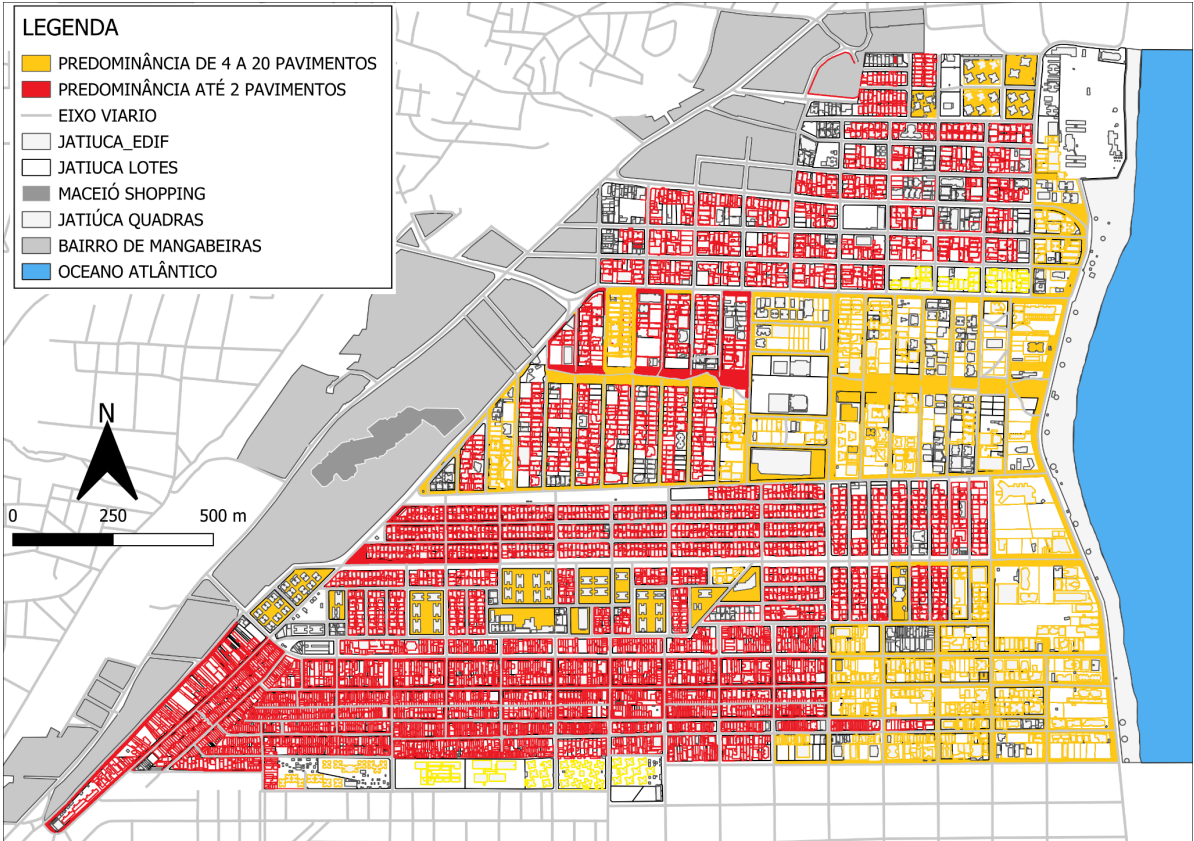
Além disso, essa prática é favorecida pelo Código de Urbanismo e Edificações da Cidade (2007, p. 141), que permite a alta verticalização na Zona Residencial - 4, onde o bairro está inserido, sendo restrita ao cone do Farol da Marinha, onde as construções não podem ultrapassar 15 pavimentos.

Esse processo contribuiu para a segregação socioespacial do bairro. A área próxima à orla, marcada pela verticalização, concentra a população de maior renda, enquanto a parte mais antiga, ligada ao bairro do Poço e ao bairro da Ponta Verde, abriga uma população de menor renda, com edificações predominantes de até dois pavimentos.

O mapa de gabarito da Figura 55 evidencia essas diferenças na ocupação do bairro, destacando a predominância de prédios verticais em determinadas quadras. Enquanto isso, na parte mais antiga e distante da orla, predomina o uso residencial de baixo gabarito, com edificações que não ultrapassam três pavimentos.

O Loteamento Stella Maris, em que o Corredor Vera Arruda está inserido, concentra a maioria dos prédios verticais. Mesmo em sua porção próxima ao *shopping*, há uma presença significativa de edifícios entre áreas residenciais, que tendem a ser utilizadas para o adensamento urbano. Esse cenário reflete as desigualdades e as distintas dinâmicas de ocupação (Figuras 56 e 57).

Figura 55 – Gabarito das edificações do bairro



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024, com base em imagens de satélite do Google Maps (janeiro de 2025) e do Google Street View (julho de 2024), sobre a Base Cartográfica de Maceió, 2021.

Figura 56 – Parte Antiga do bairro com predominância de até 2 pavimentos



Fonte: Google Earth, 2013.

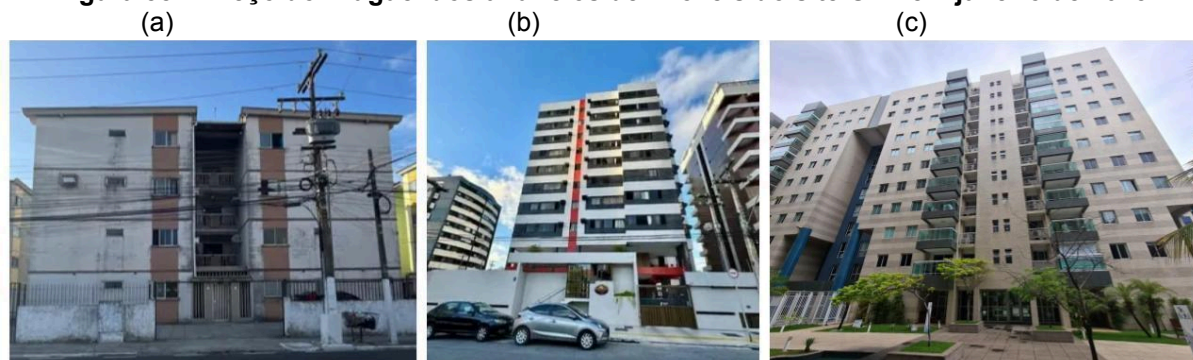
Figura 57 – Verticalização a partir do corredor Vera Arruda e do loteamento Stella Maris até sua divisa com o bairro de Cruz das Almas



Fonte: Google Earth, 2013.

Essa variação também pode ser observada no valor dos aluguéis dos anúncios de imóveis encontrados em diferentes áreas, segundo se observa nas Figuras 58 e 59, assim como no mapa da Figura 60. Os preços são mais elevados nas proximidades do bairro da Ponta Verde, na Orla Marítima e no Loteamento Stella Maris. Por outro lado, à medida que se afastam dessas áreas, os aluguéis tendem a diminuir.

Figura 58 – Preço do Aluguel dos anúncios de imóveis do site OLX em janeiro de 2025



1 - Apartamento: R\$ 1.700,00
A= 64 m²
Conjunto Climério Sarmento

2 - Apartamento: R\$ 3.300
A= 60m²
Loteamento Stella Maris

3 - Apartamento: R\$ 4.000
A= 100m²
Orla de Maceió

Fonte: OLX. Imóveis para alugar na Jatiúca. 2025. Disponível em: <https://www.olx.com.br/imoveis/aluguel/estado-al/alagoas/maceio/jatiuca?>. Acesso em: 5 fev. 2025.

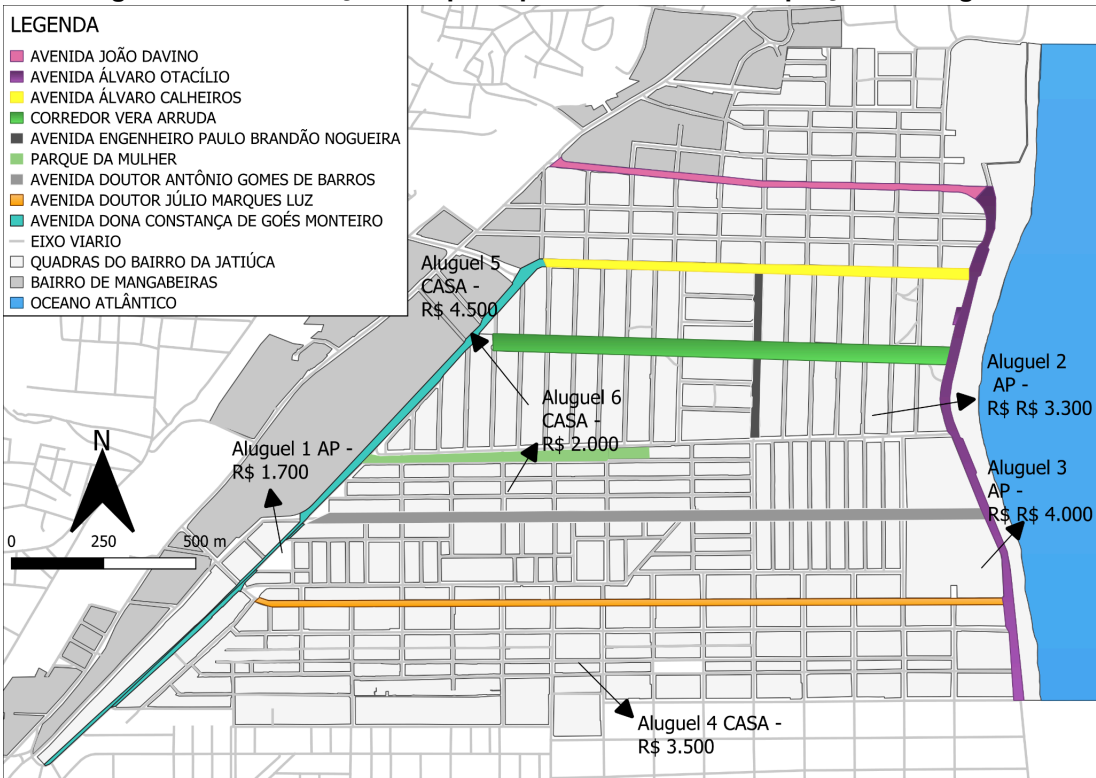
Figura 59 – Preço do Aluguel dos anúncios de imóveis do site OLX em janeiro de 2025



Fonte: OLX. Imóveis para alugar na Jatiúca. 2025. <https://www.olx.com.br/imoveis/aluguel/casas/estado-al/alagoas/maceio/jatiuca>. Acesso em: 5 fev. 2025.

Além disso, os principais eixos viários são as Avenidas Doutor Júlio Marques Luz (antiga Avenida Jatiúca) e Doutor Antônio Gomes de Barros (antiga Avenida Amélia Rosa), classificadas como centralidades de qualificação em função de concentrar os principais estabelecimentos comerciais. Outras Avenidas como João Davino, Almirante Álvaro Calheiros, Álvaro Otacílio e Engenheiro Paulo Brandão Nogueira se destacam por seus atributos comerciais (Figura 60) (*Idem*, p. 84).

Figura 60 – Localização das principais vias do bairro e preços do aluguel



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024, com base nas informações dos anúncios do site OLX de venda e aluguel na Jatiúca, 2025 e na Base Cartográfica de Maceió, 2021.

Assim, como ocorre na análise do processo de urbanização da cidade, é fundamental compreender a localização dos imóveis abandonados no bairro, identificando se estão concentrados na parte mais antiga e distantes da orla ou nas áreas mais recentes, voltadas para a verticalização.

O primeiro ponto para entender essa questão é a aplicação metodológica para o mapeamento e seleção dos imóveis. Nesse contexto, é essencial a combinação de métricas que consideram tanto o uso do imóvel quanto a negligência do proprietário, além da condição física do imóvel.

4.2 Metodologia: estudo do bairro da Jatiúca

Inicialmente, o estudo tinha como objetivo analisar o bairro escolhido, explorando as características do abandono, sua localização, espacialização e a consequente segregação espacial, por meio de uma análise estatística. Buscava-se compreender quais variáveis apresentavam correlação positiva, negativa, ou nula, com o problema.

Essas variáveis incluem o perfil populacional, tais como: renda, raça, gênero, nível de escolaridade e número de idosos. Além de informações sobre o mercado imobiliário, idade das construções, índices de violência, inadimplência tributária, escolaridade, entre outras. Estudos anteriores, como os de Joo e Lee (2021), Morckel (2014) e Bassett *et al.* (2006), embasaram esta proposta.

No entanto, devido à indisponibilidade completa dos dados do IBGE do Censo de 2022 durante a produção desta pesquisa, à recusa no fornecimento de dados de inadimplência por edificação e ao curto período do Mestrado, foi necessário reorientar o estudo. O método baseado anteriormente em uma investigação explicativa para explorar a relação entre variáveis, foi substituído por uma abordagem descritiva.

Dessa forma, o objetivo tornou-se: traçar características de uma população específica, neste caso, os imóveis abandonados, utilizando técnicas padronizadas de coleta de dados, como a observação sistemática (Gil, 2002). Com isso, os procedimentos metodológicos foram estruturados no mapeamento dessas

edificações no bairro, na classificação dos imóveis e na contextualização dos dados (Figura 61).

Figura 61 – Esquema metodológico da pesquisa

METODOLOGIA



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024.

Conforme apresentado na Figura 62, as edificações foram classificadas – utilizando critérios estabelecidos para identificar se estão vazias, subutilizadas ou abandonadas – em três categorias que se dividem em:

- **Imóveis vacantes ou vazios:** são aqueles que permanecem sem ocupação, mas estão cercados e bem conservados, possuem placas de venda ou aluguel ou apresentam sinais leves de deterioração e crescimento de vegetação.
- **Imóveis abandonados:** são aqueles que se encontram em alto grau de deterioração ou degradados;
- **Imóveis subutilizados:** são aqueles que apresentam uso parcial, incluindo os estacionamentos privados.
- **Estacionamento:** são aqueles pertencentes a estabelecimentos comerciais ou de serviços.
- **Ocupações:** imóveis ocupados por pessoas que não têm acesso à moradia adequada.

Figura 62 – Definição de Vacância, Subutilização e Abandono.

Fonte: Elaborado pelo autor, 2024.¹¹

Essa categorização exposta no Quadro 4, ocorreu por meio da comparação de três conjuntos de dados, utilizando diferentes métodos para mensuração do problema. Foram considerados os contratos inativos de água (abril de 2024), com base no trabalho de Ada McMurtrie (2021), que mapeou imóveis a partir de contratos de energia com consumo igual a zero e inativos.

Somado a isso, analisou-se o mapeamento realizado pela prefeitura de Maceió, que incluiu a consulta a um mapa e a planilhas de dados do IPLAN (2023). E por último, recorreu-se a um levantamento baseado em imagens do Google *Street View* (julho de 2024), e de satélite do Google Maps (janeiro de 2025), da Jatiúca, garantindo uma visão abrangente do abandono no bairro.

O uso dessas ferramentas permitiu o mapeamento de todo o bairro e seus mais de 5.274 lotes, segundo os dados da Base Cartográfica de Maceió (2021). Esse número difere do informado pela SEFAZ (2023), que registra 24.699 lotes, isso ocorre, provavelmente, porque a Base Cartográfica não considera separadamente as unidades em pequenos ou grandes edifícios (salas ou apartamentos), como faz o órgão regulador dos impostos municipais.

Em alguns casos, as edificações apresentavam ausência de cobertura nas fotografias, enquanto as imagens de satélite indicavam uma situação diferente, ou vice-versa. Nessas situações, foi considerado um dos dois indícios de abandono, de

¹¹ Na figura 68, o edifício é classificado como imóvel subutilizado, pois, de todo o prédio, somente a loja com a fachada na cor verde funciona como um pet shop. O restante de todo o térreo, e dos próximos três pavimentos, estão desocupados, com grandes sinais de deterioração.

ambas as bases de dados, como complemento às outras características, como a grande deterioração, ou a degradação física.

Isso se deve ao fato de que não foi possível acessar as imagens de satélite de julho de 2024 para alinhá-los com as fotografias, dificultando uma comparação direta. Além disso, foi realizada uma visita *in loco* para confirmar a condição, ou não, de algumas edificações que tiveram análise inconclusiva nas imagens.

Quadro 4 – Dados utilizados na pesquisa.

Dados	Classificação dos imóveis	Fonte dos Dados
Imóveis com contrato inativo de água.	Vazios Abandonados Subutilizados Ocupações Estacionamentos	Concessionária BRK Ambiental (Abril, 2024)
Imóveis abandonados mapeados pela Prefeitura.	Vazios Abandonados Terrenos Subutilizados Estacionamentos Ocupações Os que Eram terrenos os que Viraram Terrenos e os Imóveis modificados	IPLAN (Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano) de Maceió. (2023)
Imóveis encontrados em 2024	Vazios Abandonados Subutilizados Estacionamentos	Pesquisa realizada via <i>Google Maps</i> (imagens de satélite de Janeiro de 2025) Google Street View (fotos de Julho de 2024)
1 Visita in loco	Para confirmar a situação do abandono de algumas edificações em dúvida de sua condição de esvaziamento ou abandono.	Dia 23/01/2025

Fonte: Elaborado pelo autor, 2024.

A sistematização foi representada por inventários elaborados com base no modelo do Projeto Novo Centro (IPLAN, 2024c), nos quais as informações foram organizadas conforme número do lote, tipologia (número de pavimentos), área aproximada, endereço e coordenadas geográficas. Para os imóveis recentes, e com contratos inativos, foi atribuído um número de ordem às edificações, devido à

ausência da informação do lote. Também foram incluídas as condições de ocupação determinadas em (Bom, Regular ou Ruim), a classificação mencionada anteriormente e um campo de observações, disponível no Apêndice A. Além disso, foram elaborados mapas para a visualização dos dados.

O primeiro vetor, denominado "parte antiga", abrange a área inicial de ocupação do bairro da Jatiúca, com limites entre a Rua Prefeito Abdon Arroxelas e a Rua Coronel Adauto Gomes Barbosa, estendendo-se até meia quadra próxima à Avenida Doutor Júlio Marques Luz e, à esquerda, à Avenida Cid Scala. O segundo vetor, denominado "Avenidas Jatiúca e Amélia Rosa", tem como limites a Avenida Doutor Júlio Marques Luz (antiga Avenida Jatiúca) e a Avenida Empresário Carlos da Silva Nogueira.

O terceiro vetor engloba a área do Loteamento Stella Maris, que dá nome ao vetor, situada entre as avenidas Empresário Carlos da Silva Nogueira e Almirante Álvaro Calheiros. Ambos têm como limite à esquerda a Avenida Dona Constança de Góes Monteiro, além de parte da segunda na área na Avenida Cid Scala. O quarto vetor abrange a área entre as avenidas Almirante Álvaro Calheiros e João Davino, com limite à esquerda a Avenida Venerável João Vieira Chagas e a Rua Dr. Waldemiro Alencar, que faz divisa com o bairro de Mangabeiras, incluindo também a região próxima ao bairro de Cruz das Almas. O limite à direita de todos os vetores é a avenida próxima ao mar, Avenida Álvaro Otacílio, e parte do Hotel Jatiúca na quarta área, conforme ilustrado nos mapas apresentados na sessão de resultados.

4.2.1 Desenvolvimento da pesquisa

O primeiro passo consistiu em identificar quais dos 671 imóveis com registro cancelado pela BRK (2024) em abril de 2024 estavam vazios, abandonados, ocupações, subutilizados e estacionamentos, a fim de detectar a possível rejeição das propriedades devido à inatividade do serviço. A verificação ocorreu entre os dias 31 de dezembro 2024 e 03 de janeiro de 2025, com base nas imagens do *Google Street View* (imagens de julho de 2024) e do *Google Maps* (satélite Janeiro de 2025).

Na segunda etapa, foram avaliados os 126 imóveis abandonados mapeados e definidos pela prefeitura IPLAN (2023) para verificar se ainda permaneciam na

mesma situação. Dessa forma, foram categorizados em: imóveis que continuavam abandonados, que estão subutilizados, vazios, ocupações e estacionamentos.

Adicionalmente, foram examinadas as transformações pelas quais as propriedades passaram, como aquelas em situação de reforma ou que já apresentam um novo uso, sendo então classificadas como “imóveis modificados”. Da mesma forma, foram identificados os imóveis abandonados demolidos, denominados “viraram terreno”, assim como aqueles que já “eram terrenos” e deram lugar a novas construções. Além disso, foram categorizados os terrenos que permanecem sem edificações e os imóveis não abandonados, aqueles em que não foram detectados sinais de abandono nos anos anteriores.

Para essa análise, foram utilizadas imagens do *Google Street View* (julho de 2024) e do *Google Maps* (satélite, janeiro de 2025), além de registros de anos passados para a verificação do histórico das propriedades. Ainda assim, não houve um período fixo para a verificação. Adotou-se o critério de considerar o ano mais recente para edificações abandonadas. No caso de transformações, analisaram-se as imagens disponíveis a fim de identificar sinais de mudança ao longo do tempo, devidamente registradas nos inventários.

O ano mais distante utilizado na observação foi 2015, aplicado a uma edificação que, inicialmente, era um terreno e posteriormente recebeu um novo empreendimento. Outras oito edificações na mesma situação ou com registro anterior de abandono foram analisadas com base em imagens de 2017.

De modo geral, porém, os usos anteriores mais detectados referem-se, majoritariamente, aos anos de 2018, 2019 e 2022, com uma edificação também registrada em 2020. A verificação das propriedades ocorreu nos dias: 03, e de 06 a 10 de janeiro de 2025. A lista pode ser encontrada no Apêndice B.

A terceira etapa envolveu a busca, em todo o bairro da Jatiúca, por imóveis vazios, abandonados, subutilizados e estacionamentos, utilizando o *Google Maps* (imagens de satélite de janeiro de 2025) e *Google Street View* (imagens de julho de 2024). Essa verificação foi realizada nos dias: 12, e de 16 a 19 de janeiro de 2025. Além disso, foram mapeados novos empreendimentos para possibilitar o cruzamento dos dados de abandono com os de verticalização.

Após essa etapa, 34 edificações foram separadas para saber se atenderiam aos critérios de inclusão, e exclusão, mesmo após a sua escolha prévia, realizada por meio das fotos. Assim, uma visita presencial foi realizada no dia 23 de janeiro de 2025, às 16h 30min, por meio de um percurso de carro, com o objetivo de cobrir a área do bairro.

O trajeto percorreu as avenidas Dona Constança de Goés Monteiro, Doutor Júlio Marques Luz, Doutor Antônio Gomes de Barros e Álvaro Otacílio, além das ruas Doutor Augusto Cardoso e Waldemir Alencar. A visita teve como foco a verificação de edificações cuja análise remota não permitiu confirmar seu esvaziamento, ou abandono. O horário escolhido, durante o período comercial e em um momento de grande circulação de veículos, proporcionou um cenário ideal para a constatação da ocupação e da atividade urbana.

Ao todo, foram esclarecidas oito situações pendentes, e 3 imóveis que estavam definidos como vazios, apresentando as mesmas características das fotos, por estarem pichados, fechados ou com placas de aluguel, mas todos estavam em uso. Em um imóvel, foi constatado que se tratava de uma imobiliária, e de anúncio de comercialização de imóveis, e não se tratava do prédio em si. Já em outro prédio que havia anteriormente sido classificado como abandonado, foi percebido que atualmente vigora uma ocupação.

Enquanto isso, as outras 25 propriedades, avaliadas por meio de fotos do *Google Maps*, não se encaixavam nos critérios de seleção. Isso ocorreu porque estavam fechadas e não apresentavam placas de aluguel ou venda. Da mesma forma, quando havia anúncios de venda, os imóveis não exibiam deterioração.

Além disso, havia casos de salas para alugar em galerias, das quais uma galeria inteira foi considerada por estar vazia. Outra exibia uma placa de venda com 14 salas e vegetação crescendo na entrada, o que indica uma condição de esvaziamento, segundo os critérios estabelecidos.

Após isso, foram revistos os inventários em busca de edificações já mapeadas que não se encaixavam nos critérios de inclusão. Anteriormente, a definição de imóveis vazios também incorporava os imóveis à venda, porém, ao longo da investigação, percebeu-se que muitos desses apresentavam sinais de uso.

Assim, estes foram descartados devido à maior probabilidade de estarem ocupados em comparação aos imóveis de aluguel, seguindo a lógica do mercado.

A seguir, foram revistos os três inventários, ajustando a seleção de imóveis que não se enquadravam nas diretrizes de aceitação. Além disso, corrigiram-se classificações equivocadas de imóveis considerados terrenos que, após novas consultas às fotos, foram identificados como “viraram terreno”.

Uma segunda visita presencial foi realizada no dia 27 de janeiro de 2025, às 10h20min da manhã, de carro, após a correção dos inventários e das categorias nos quatro vetores do bairro, para observar as transformações nas propriedades mapeadas. Embora não tenha alterado a classificação, a visita permitiu uma análise da dinâmica imobiliária do bairro, que será abordada em tópico posterior.

Ao final da análise, realizou-se uma última verificação dos inventários para identificar possíveis incongruências em relação às diretrizes. Na revisão, nove imóveis inicialmente classificados como vazios foram desconsiderados: dois passaram por modificações e não se enquadravam mais nessa categoria, enquanto os outros sete estavam fechados, com o serviço de água suspenso, mas sem placas de venda ou aluguel. Além disso, em uma propriedade anteriormente considerada não abandonada, constatou-se a sua modificação.

Ademais, três imóveis foram removidos da categoria “abandonados”, pois apresentavam apenas leve deterioração, e um não exibia indícios suficientes de abandono, impossibilitando sua definição como tal. Os resultados permitiram visualizar com maior precisão os aspectos propostos na conceituação do problema.

4.3 Resultados

4.3.1 Imóveis com contratos inativos da concessionária de água

Dos 671 imóveis com contrato de fornecimento de água inativo no bairro da Jatiúca, foram identificados 7 vazios, 6 abandonados, 2 subutilizados, 2 ocupações e 1 estacionamento, totalizando 18 imóveis. O detalhamento está no Apêndice A. Além disso, verificou-se que 586 unidades estão ocupadas, enquanto 35 endereços

pertencem a bairros vizinhos, como o da Ponta Verde, do Poço e da Ponta da Terra, e um que está localizado em uma área mais distante, no Barro Duro. O levantamento também identificou 16 terrenos e 15 imóveis em construção (Tabela 1).

Tabela 1 – Número dos contratos inativos do bairro da Jatiúca

Grupos	Distribuição dos contratos inativos				
	Unidades	Parte Antiga	Av. João/Álvaro	Av Jatiúca /Amélia	Stella Maris
Ocupados	586				
Pertenciam a outros bairros	35				
Em construção/Reforma	15				
Terrenos	16				
Abandonados	6	2	1	2	1
Vazios	7	3	-	2	2
Ocupação	2	-	1	1	-
Estacionamentos	1	-	-	1	-
Subutilizados	2	1	-	1	-
Total	671	6	2	7	4

Fonte: Produzido pelo autor (2025), com dados da concessionária de água BRK (2024) e sua contraposição com a análise do *Google Street View* (2024) e *Google Maps* (2025).

A área das propriedades inativas está disponível a seguir, na Tabela 2.

Tabela 2 – Área de vacância dos imóveis com contratos inativos de água

Grupos	Área em m ²
Abandonados	1.941,72
Vazios	4.534,38
Ocupações	5.118,42
Subutilizados	682,70
Estacionamentos	1.651,84
Total	13.928,06 m ²

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base nas áreas da Base Cartográfica de Maceió (2021), no *software QGIS*.

O total de 13.928,06 m² deve-se principalmente à grande área ocupada por prédios abandonados que atualmente funcionam como ocupações, somando 5.118,42 m². As edificações abandonadas têm metragens que variam entre 120 m² e 290,62 m², à exceção de um prédio de quatro pavimentos com 1.048 m². Já os imóveis vazios, variam entre 87,35 m² e 453 m², além de duas construções maiores com 781,27 m² e 2.462,62 m², respectivamente. Os estacionamentos (1.651,84 m²) e um imóvel subutilizado (682,70 m²) detêm os menores valores.

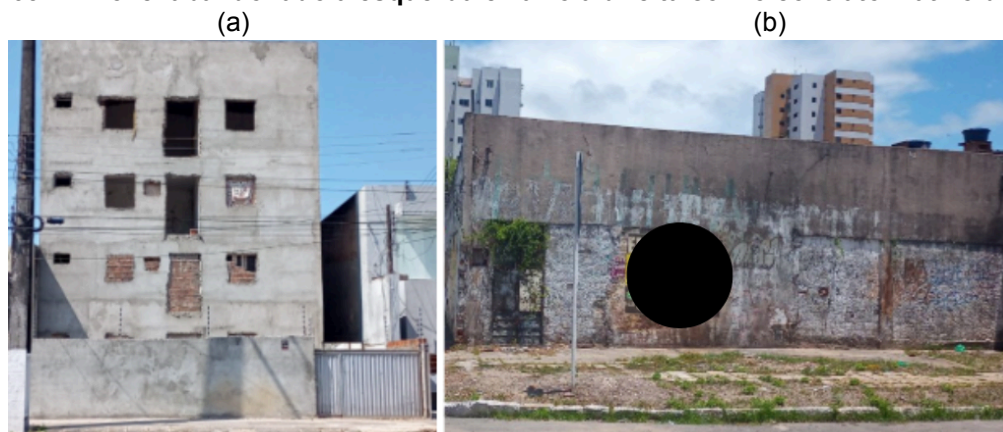
A Figura 63 mostra algumas das edificações encontradas pelos dados BRK (2024). O mapa apresentado na Figura 64 destaca a localização dos 18 imóveis (equivalente a 2,68% da amostra) classificados como vazios, abandonados, subutilizados ou ocupados. Destes, sete estão concentrados no vetor da Avenida Jatiúca/Amélia Rosa. Os outros três vetores, Parte Antiga, João Davino/Álvaro Calheiros e Stella Maris, apresentam, respectivamente, 6, 2 e 4 unidades.

O percentual diverge da estimativa apontada na segunda seção, que, com base na comparação entre os dados do IPLAN (2023) sobre imóveis abandonados e os registros de fornecimento de água cancelados, indicava um índice de 18,78% (126) dos 671 registros cancelados.

O baixo número encontrado nos dados revelou que a afirmação “todos os imóveis abandonados tendem a possuir o registro de água suspenso” não se confirmou neste bairro. Essa inconsistência pode ser explicada por fatores encontrados nos estudos de Mcmurtrie (2021) e Portes *et al.* (2021), tais como a inclusão dessas edificações em outras categorias de avaliação, a exemplo de imóveis que pagam a taxa mínima de consumo, ou que têm débitos acumulados por anos, e pela expressiva ocorrência de furto de água.

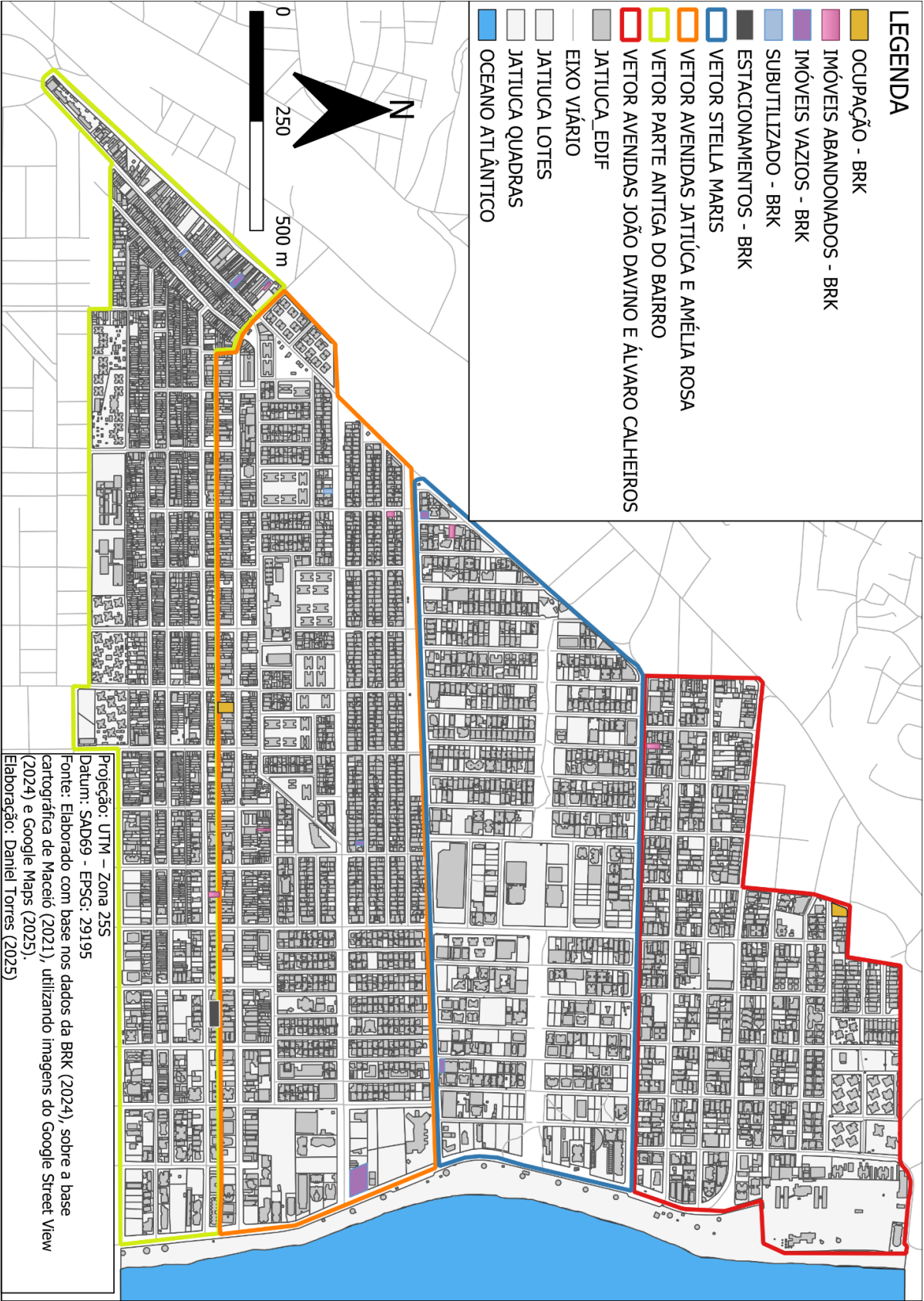
No entanto, a concessionária não forneceu informações detalhadas sobre esses registros, justificando a negativa com base na Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). Um aspecto relevante observado foi que muitos endereços indicados nos dados correspondiam a prédios verticais, que não utilizam o serviço da BRK, pois contratam caminhões-pipa para abastecimento.

Figuras 63 – Imóvel abandonado à esquerda e vazio à direita com o contrato inativo de energia



Fonte: Acervo próprio, 2024 e 2025, respectivamente.

Figura 64 – Classificação dos Imóveis de acordo com os dados dos contratos inativos da concessionária de água (BRK) 2024



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), pelo software QGIS, com base nos dados da BRK (2024) sobre a base cartográfica de Maceió (2021), e sua contraposição com a análise do Google Street View (2024) e Google Maps (2025).

4.3.2 Imóveis Abandonados de acordo com a Prefeitura (IPLAN)

O próximo passo foi analisar a situação dos imóveis abandonados, conforme dados do IPLAN (2023). O objetivo foi verificar quantos permanecem abandonados e quantos foram destinados a um novo uso, sendo classificados como imóveis modificados. Além disso, foi avaliado o número de terrenos não edificadas, aqueles que se tornaram terrenos e os que não são mais considerados abandonados. A lista completa destas unidades está disponível no Apêndice B.

A Tabela 3 apresenta a classificação das 126 propriedades identificadas como abandonadas pela Prefeitura. Dentre elas, 21 continuam abandonadas, incluindo três construções paralisadas; uma ocupação e nenhuma como vazia. Além disso, 30 imóveis tiveram seu uso modificado. Ainda, 13 eram terrenos desde o início, 22 atualmente são terrenos, 13 se tornaram terrenos após a demolição das construções existentes, e 10 não são abandonados. Também foram identificadas 15 propriedades duplicadas e um lote vinculado a outra propriedade da qual não faz parte, totalizando 126 lotes.

Tabela 3 – Análise dos imóveis abandonados por meio dos dados da Prefeitura de Maceió

Grupos	Distribuição das propriedades segundo o IPLAN (2023)				
	Unidades	Parte Antiga	Av. João/Álvaro	Av Jatiúca /Amélia	Stella Maris
Vazios	0	-	-	-	-
Abandonados	21	3*	6	9	3
Virou Terreno	13	6	2	2	3
É terreno	22	3	4	1	14
Era Terreno	13	1	5	4	3
Imóvel Não Abandonado	10	2	3	2	3
Imóvel modificado	30	8	10	7	5
Ocupação	1	-	1	-	-
Repetidos	15	-	-	-	-
Faz parte de outro imóvel*	1	-	-	-	-
Total	126	23	31	25	31

O somatório dos quatro vetores resulta em 110 unidades. Esse número é diferente dos 126 imóveis informados pelo IPLAN devido à inclusão de uma propriedade vinculada ao Hotel Jatiúca, que na verdade integra outro imóvel, e à identificação de 15 registros duplicados.

*Além disso, há a presença de um lote demarcado com duas edificações – uma aparentemente em uso e outra abandonada –, sendo apenas esta última classificada, para não alterar o número geral apresentado.

Fonte: Elaborado pelo autor, 2025, com base em dados do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano da Prefeitura de Maceió (2023), confrontados com análises via Google Street View (2024) e Google Maps (2025).

A reavaliação revelou erros no mapeamento da Prefeitura, principalmente pela inclusão indevida de terrenos sem construção na categoria de imóveis abandonados. Dos 126 registros analisados, 22 são, na verdade, lotes vazios, evidenciando uma falha na categorização, uma vez que a Prefeitura já possui um mapeamento específico para lotes não edificadas.

Em contraste, dentre as 30 residências modificadas, o maior número foi registrado no vetor João Davino/Álvaro Calheiros, com 10 unidades, seguido de perto pela Parte Antiga, com 8 imóveis, dos quais 4 estavam localizados próximos ao mar. O vetor Avenida Jatiúca/Amélia Rosa apresentou 7 residências modificadas, enquanto o Stella Maris contabilizou 5 unidades.

A área dos vazios urbanos edificadas, conforme definido pela prefeitura, (Tabela 4) totaliza uma área total de 10.523,98 m², com predominância das edificações abandonadas no cálculo, com 7.372,98 m². Essas últimas variam com lotes entre 100 m² e 437,23 m², além de um prédio de 3.151 m², ocupado por pessoas sem o título de propriedade.

Tabela 4 – Área de vacância dos imóveis do IPLAN (2023) avaliados

Grupos	Área em m ²
Abandonados	7.372,98
Ocupações	3.151
Total	10.523,98 m ²

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base nas áreas da Base Cartográfica de Maceió (2021), no *software QGIS*.

As Figuras 65 e 66 apresentam algumas das edificações mapeadas pela Prefeitura de Maceió. Ambas as unidades, se encontram abandonadas, sem esquadrias, sujeitas às intempéries do tempo, onde seu portão de garagem está coberto com tijolos e no muro de uma delas está escrita a mensagem proibido jogar lixo.

Além disso, a Figura 67 mostra a distribuição espacial dos imóveis nas áreas analisadas. Observa-se, que os imóveis abandonados, estão concentrados em sua maioria no vetor Avenida Jatiúca/Amélia Rosa com 9 propriedades, seguidos pelo vetor João Davino/Álvaro Calheiros com 6 propriedades, sendo: 3 imóveis na parte antiga e 3 no Stella Maris.

Figura 65 – Imóvel abandonado



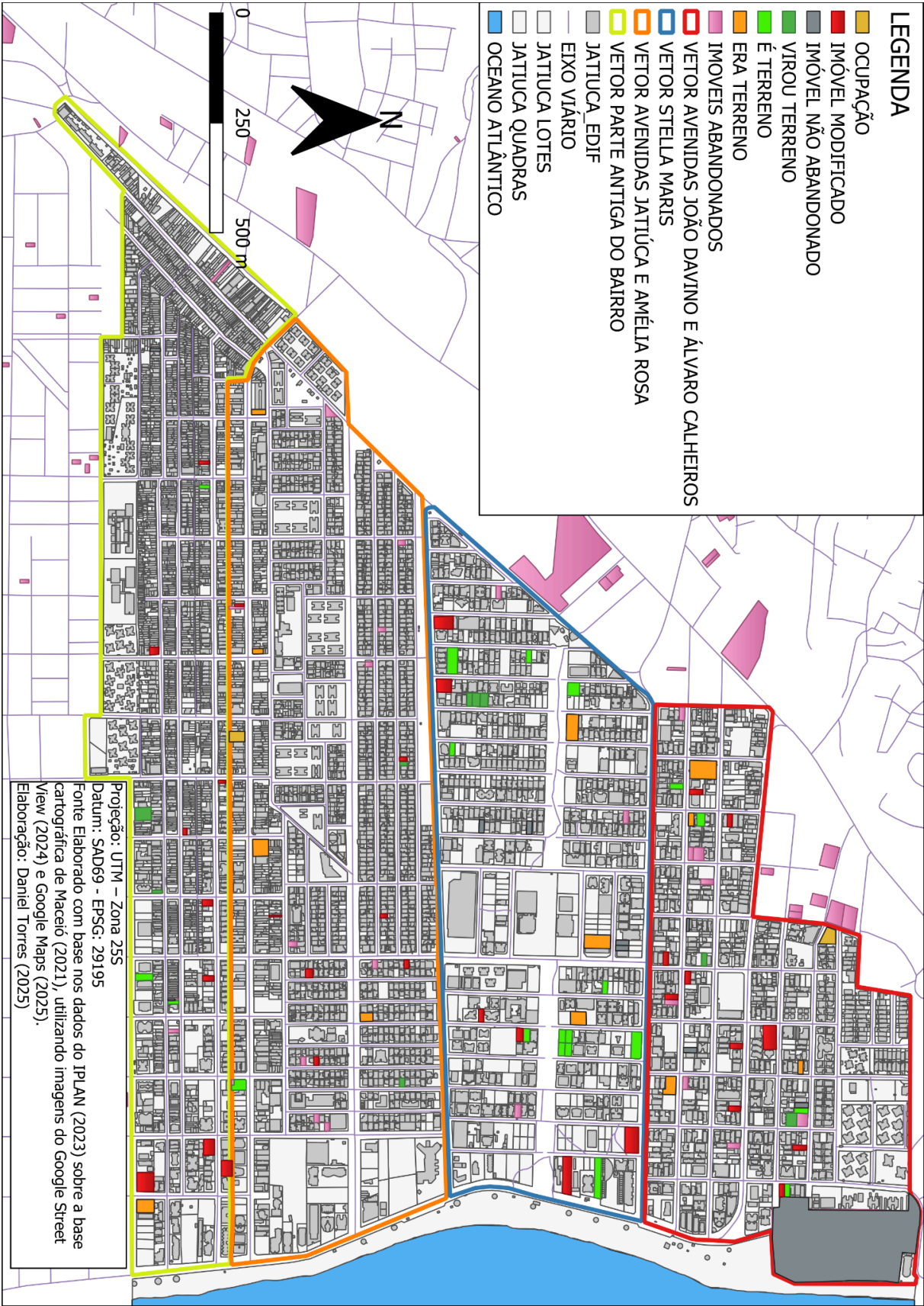
Fonte: Acervo próprio, 2025.

Figura 66 – Imóvel abandonado



Fonte: Acervo próprio, 2025.

Figura 67 – Imóveis abandonados IPLAN (2023)



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), pelo software QGIS, com base nos dados do IPLAN (2023) sobre a base cartográfica de Maceió (2021), e sua contraposição com a análise do Google Street View (2024) e Google Maps (2025).

4.3.3 Imóveis abandonados encontrados pelas ferramentas do Google

Os imóveis mais recentes encontrados pelas ferramentas do *Google*, que podem ser conferidos no Apêndice C, estão caracterizados na tabela 5. Esses incluem 33 unidades classificadas como vazias, 20 como abandonadas, 5 como subutilizadas e 7 como estacionamentos, não havendo registros de ocupações.

Tabela 5 – Análise dos imóveis abandonados utilizando ferramentas do *Google*

Grupos	Distribuição das propriedades novas encontradas na pesquisa				
	Unidades	Parte Antiga	Av. João/Álvaro	Av Jatiúca /Amélia	Stella Maris
Vazios	33	5	6	21	1
Abandonados	20	6	4	6	4
Ocupações	0	-	-	-	-
Subutilizados *	5	0	2	1	2
Estacionamentos	7	1	1	1	3
Total	64	11	13	31	9

* Dos subutilizados quatro são estacionamentos privados e não pertencem a estabelecimentos.

Fonte: Produzido pelo autor (2025), com dados do Google Street View (2024) e Google Maps (2025).

A distribuição espacial das edificações abandonadas, conforme apresentado na Figura 68, mostra sua localização na parte antiga (5 imóveis), no vetor Avenidas Jatiúca/Amélia Rosa (6 imóveis), no vetor João Davino/Álvaro Calheiros (4 imóveis) e no Stella Maris (4 imóveis). Já os vazios 21 estão no vetor Avenidas Jatiúca/Amélia Rosa, sendo 5 imóveis na Parte Antiga, 6 no vetor João Davino/Álvaro Calheiros e apenas 1 imóvel no Stella Maris.

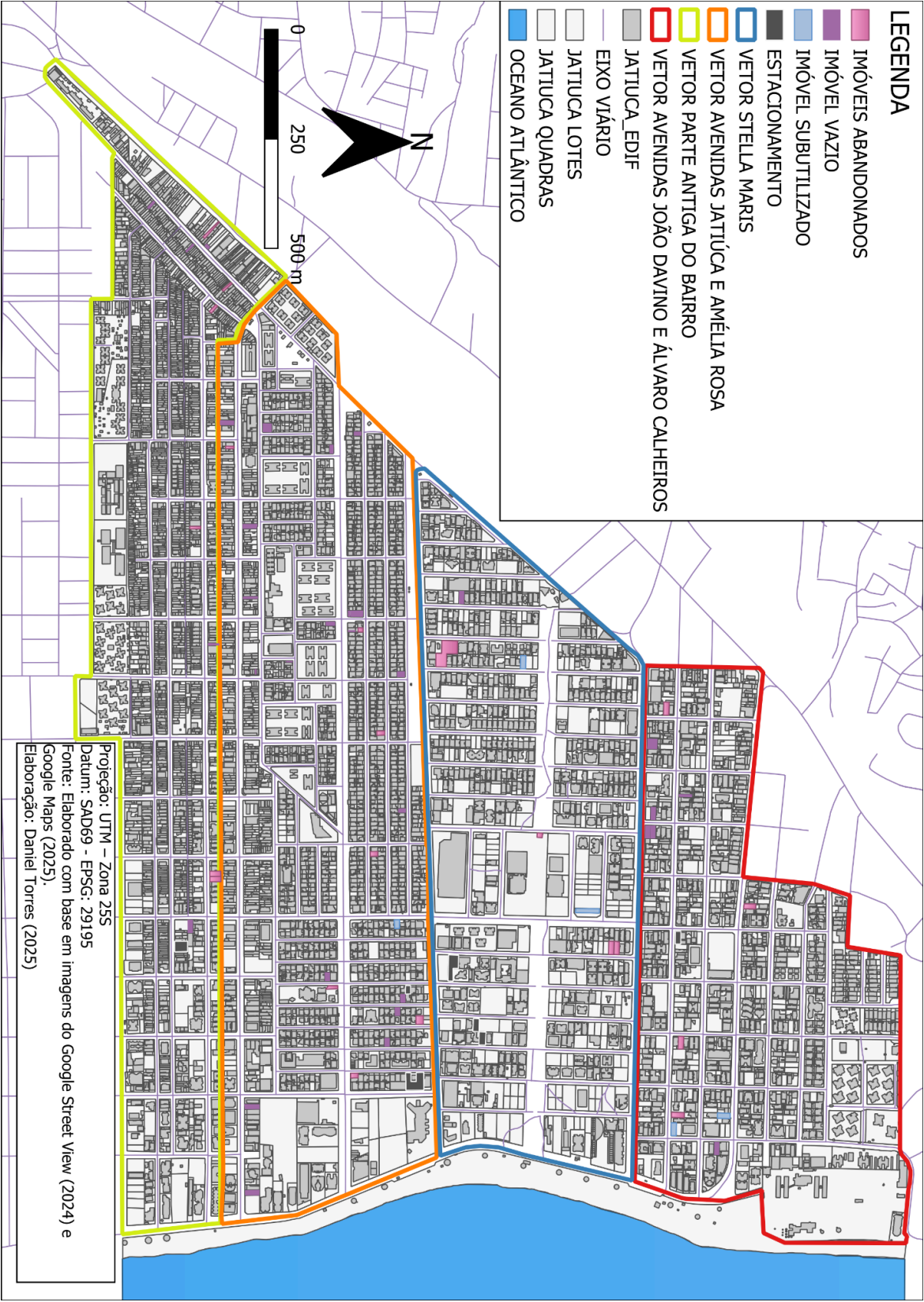
A vacância desses imóveis é influenciada pelos vazios, com dimensões entre 85 m² e 1.080 m², cuja metragem totaliza 10.137 m². Em seguida, destacam-se as edificações abandonadas, cujas áreas variam entre 90 m² e 2.103 m², totalizando 7.306,32 m². Os estacionamentos aparecem com 4.765,89 m², enquanto os imóveis subutilizados correspondem a 2.404 m² (Tabela 6).

Tabela 6 – Área de vacância dos imóveis encontrados em 2024/2025

Grupos	Área em m ²
Abandonados	7.306,32
Vazios	10.137
Subutilizado	2.404
Estacionamentos	4.765,89
Total	24.613,21 m ²

Fonte: Elaborado pelo autor, 2025, com base nas áreas da Base Cartográfica de Maceió (2021) no *software* QGIS.

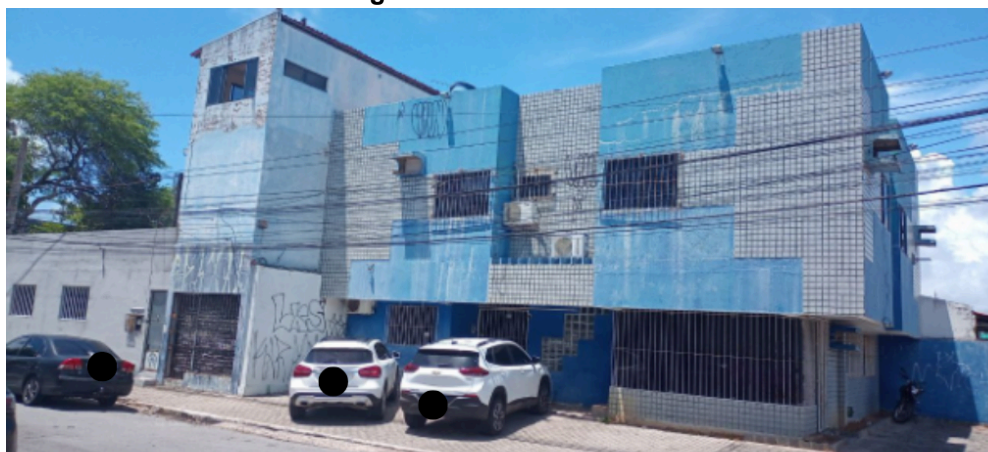
Figura 68 – Mapa dos imóveis abandonados encontrados no Google Street View (2024) e Google Maps (2025)



Fonte: Elaborado pelo autor (2025) pelo software QGIS, com base nos dados do Google Street View (2024), Google Maps (2025), sobre a base cartográfica de Maceió (2021).

As Figuras 69, 70 e 71 apresentam as propriedades vacantes contabilizadas. A primeira apresenta pichações e deterioração da cor de sua fachada. A segunda está em bom estado físico, o que indica um esvaziamento recente, com as esquadrias protegidas por tijolos e a porta principal coberta com tapumes para evitar invasões e ocupações. Na terceira está escrito na parede externa o contato para a venda ou aluguel, além de autorizar a realização de buscas pela polícia.

Figura 69 – Imóvel vazio



Fonte: Acervo próprio, 2025.

Figura 70 – Imóvel vazio



Fonte: Acervo próprio, 2024.

Figura 71 – Imóvel vazio



Fonte: Acervo próprio, 2024.

4.3.4 Número total de imóveis

Esta etapa consistiu-se na soma dos imóveis vazios e abandonados da Prefeitura e da concessionária de água (desconsiderando os repetidos), junto aos encontrados no campo de pesquisa. O resultado, computado na Tabela 7, mostra um total de 41 imóveis vazios, 45 abandonados, 5 subutilizados, 3 ocupações e 9 estacionamentos. A condição física indica que, nos imóveis abandonados, 19 estão em condição regular e 27 em deterioração avançada (ruins). Na situação dos imóveis vazios, 35 estão em boa condição e 6 em conservação regular.

Tabela 7 – Soma dos imóveis abandonados de todo o bairro

Distribuição das propriedades totais do Bairro					
Grupos	Unidades	Parte Antiga	Av. João/Álvaro	Av Jatiúca /Amélia	Stella Maris
Vazios	41	8	6	24	3
Abandonados	46	11	10	17	8
Subutilizados	5	1	-	2	2
Ocupações	3	-	2	1	-
Estacionamentos	9	1	3	2	3
Total	102	21	23	44	16

* Na contagem dos imóveis abandonados um deles foi retirado, pois estava repetido

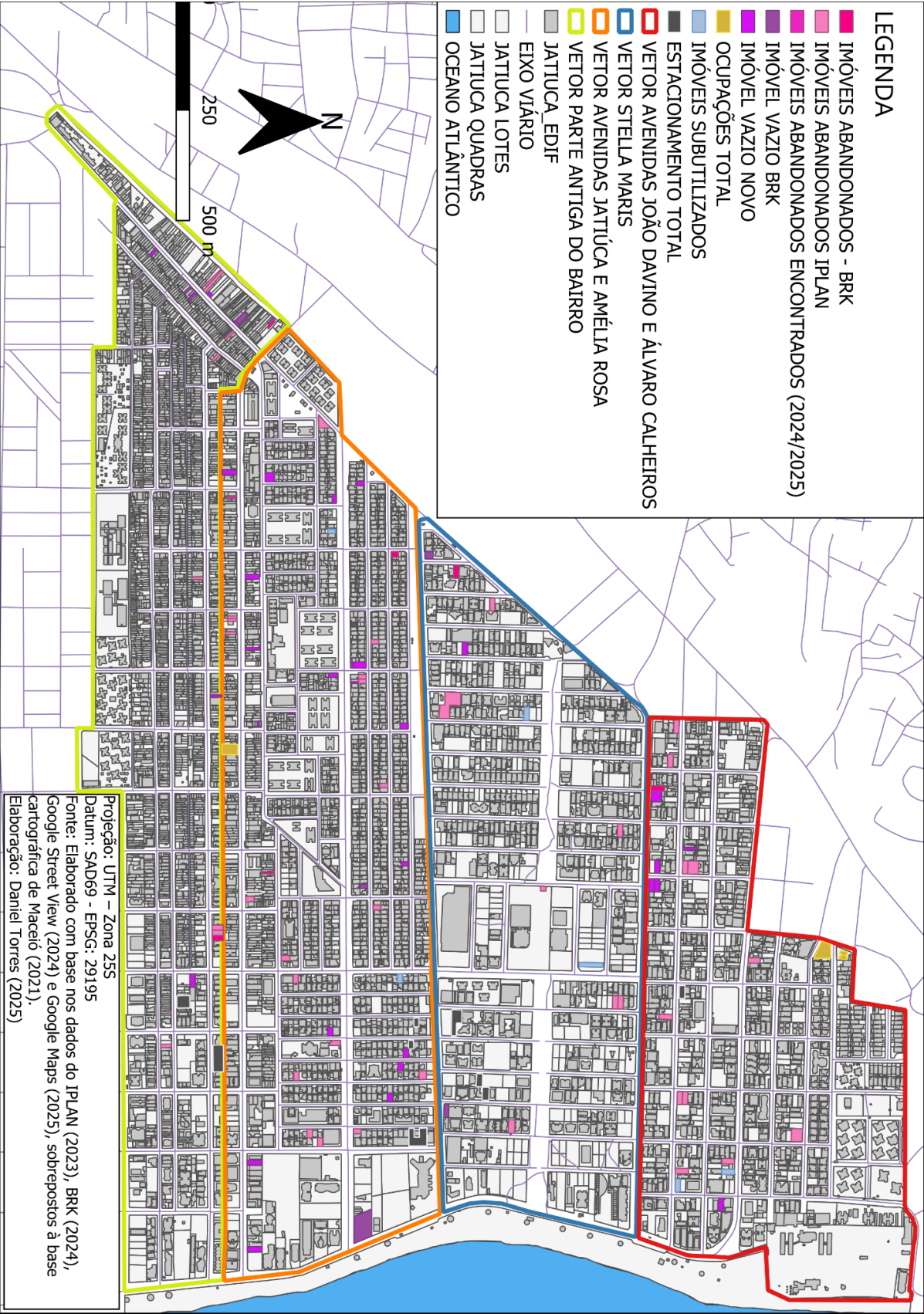
Fonte: Produzido pelo autor, com dados do IPLAN (2023), BRK (2024) e sua contraposição com a análise do *Google Street View* (2024) e *Google Maps* (2025) na Base Cartográfica de Maceió (2021).

A localização dessas 102 edificações, conforme disponível na Figura 72, distribui-se da seguinte forma: 21 estão na parte antiga da cidade, sendo 8 vazios, 11 abandonados, 1 subutilizado e 1 estacionamento; enquanto no vetor João Davino/Álvaro Calheiros há 23 unidades, em que temos: 6 vazios, 10 abandonados, 2 ocupações e 3 estacionamentos.

O restante está dividido entre 44 propriedades no vetor da Avenida Jatiúca/Amélia Rosa, com 24 vazios, 17 abandonados, 2 subutilizados, 1 ocupação e 2 estacionamentos; e também 16 habitações no vetor Stella Maris, dos quais temos: 3 vazios, 8 abandonados, 2 subutilizados e 3 estacionamentos.

Esses imóveis estão situados em uma faixa que abrange a área de verticalização do bairro, distribuindo-se pelos vetores da Parte Antiga (nas quadras próximas ao mar), da Avenida Jatiúca/Amélia Rosa, de Stella Maris e de Álvaro Calheiros/João Davino.

Figura 72 – Mapa de junção dos dados da BRK, IPLAN, Google Maps e Google Street View



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), pelo software QGIS, com base nos dados da BRK (2024), IPLAN (2023), Google Street View (2024), Google Maps (2025), sobre a base cartográfica de Maceió (2021).

4.3.5 Cálculo da taxa de vacância

A taxa de vacância total, engloba somente edificadinhos vazios e o total de espaços edificadinhos ocupados, conforme as definições de Bomfim (2004) e Carty e Costa (2017). Deste modo, não serão incluídas as outras categorias, como subutilizados e as ocupações, por não ser possível mensurar o tamanho das unidades não utilizadas dos edifícios, e dos estacionamentos.

Sendo assim, as 85 unidades de vazios urbanos edificadinhos (abandonados e edificações vazias/vacantes) ocupam uma área de 31.090,57 m². De acordo com a Base Cartográfica de Maceió (2021), a área edificada do bairro da Jatiúca é de 1.048.610 m², com um total de 8.589 construções, conforme o cálculo realizado por meio do *software QGIS*. A taxa de vacância, a comparação entre áreas edificadas ocupadas e desocupadas, é aproximadamente 2,96%, conforme apresentado na Tabela 8.

Tabela 8 – Área de vacância total dos vazios urbanos edificadinhos do bairro

Grupos	Área em m ²	Porcentagem
Abandonados	16.210, 27 m ²	52,23% (46 unidades)
Vazios	14.880,30	47,77 % (41 unidades)
Total	31.090,57 m ²	100,00% (87 unidades)
Área Total do Bairro da Jatiúca	1.048.610 m ²	
Taxa de Vacância	2,96%.	

Fonte: Elaborado pelo autor, 2025, com base nas áreas da Base Cartográfica de Maceió (2021) no *software QGIS*.

A distribuição da vacância no bairro revela que o vetor Avenida Jatiúca / Amélia, possui a maior área, com 39,31% do total. Em seguida, o vetor Avenida João / Álvaro abrange 24,39%, enquanto o vetor Parte Antiga representa 19,26% do total. Por fim, o vetor Stella Maris corresponde a 17,04%, representando a menor porcentagem (Tabela 9).

Tabela 9 – Distribuição da vacância imobiliária nos vetores

Grupos	Metros quadrados	Porcentagem
1. Av Jatiúca /Amélia	12.221,85	39,31% (40 unidades)
2. Av. João/Álvaro	7.582,80	24,39% (17 unidades)
3. Parte Antiga	5.989,30	19,26% (19 unidades)
4. Stella Maris	5.296,62	17,04% (11 unidades)
Total	31.090,57 m ²	100% (87 unidades)

Fonte: Elaborado pelo autor, 2025, com base nas áreas da Base Cartográfica de Maceió (2021) no *software QGIS*.

4.3.6 Análise dos dados

A Figura 73 apresenta a sobreposição dos imóveis abandonados, vazios, subutilizados, modificados e dos terrenos sem construção, com base nos dados do IPLAN (2023), além da inserção de novos empreendimentos verticais. O mapa evidencia o comportamento da verticalização, que forma um padrão em “T” estendendo-se pela área litorânea e pelo Loteamento Stella Maris, onde o metro quadrado é mais valorizado. Esse padrão sugere a existência de uma relação entre o abandono de edificações e sua substituição por edifícios verticais.

Uma parte dos imóveis abandonados se concentra no vetor João Davino, que vem passando por um processo de verticalização em direção ao interior do bairro. No entanto, a maior quantidade de unidades está localizada nas primeiras quadras da orla, área verticalizada, abrangendo os vetores das Avenidas Jatiúca/Amélia Rosa, o Loteamento Stella Maris e parte do vetor João Davino/Álvaro Otacílio.

Esta dinâmica se reflete parcialmente nos imóveis que, após um período de abandono, passaram por intervenções. Dos 30 imóveis classificados como “modificados”, seis foram substituídos por novos edifícios, dos quais quatro estão situados próximos ao mar.

Além disso, em diferentes áreas do bairro, construções antes abandonadas deram lugar a novos estabelecimentos, como mercado, farmácia, restaurante, lava-jato, galeria, edifício empresarial, clínica, buffet infantil e locadora de veículos, conforme detalhado no Apêndice B. Registra-se, ainda, a demolição de três imóveis, classificados como “viraram terreno”, em que foram construídos novos prédios.

A transformação urbana decorrente dessas mudanças consolidou as Avenidas Jatiúca (atual Doutor Júlio Marques Luz) e Amélia Rosa (atual Doutor Antônio Gomes de Barros) como os principais vetores de concentração de abandono. O novo ranking, coloca em terceiro lugar as avenidas João Davino/Álvaro Calheiros, devido à redução ocasionada pelas modificações nos imóveis. O Loteamento Stella Maris aparece na quarta posição, como uma área verticalizada valorizada, que também concentra grandes terrenos vazios.

A comparação entre a Tabela 10, que apresenta os dados de imóveis abandonados do IPLAN (2023), totalizando 21 unidades, e a Tabela 11, que mostra os imóveis identificados em 2024, evidencia um aumento significativo destes. Nos vetores das Avenidas Jatiúca/Amélia Rosa e Stella Maris, o crescimento foi de 50%. Por sua vez, na Parte Antiga, o número de imóveis abandonados aumentou em 400%, enquanto no vetor João Davino/Álvaro Calheiros a elevação foi de 36,37%.

Tabela 10 – Ranking considerando somente os imóveis abandonados IPLAN (2023)

Grupos	Distribuição das propriedades abandonados
	Somente os abandonados
1. Av Jatiúca /Amélia	9
2. Av. João/Álvaro	6
3. Parte Antiga	3
4. Stella Maris	3
Total	21

Fonte: Produzido pelo autor, com dados do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano da Prefeitura de Maceió, 2024.

Tabela 11 – Ranking considerando somente os imóveis abandonados

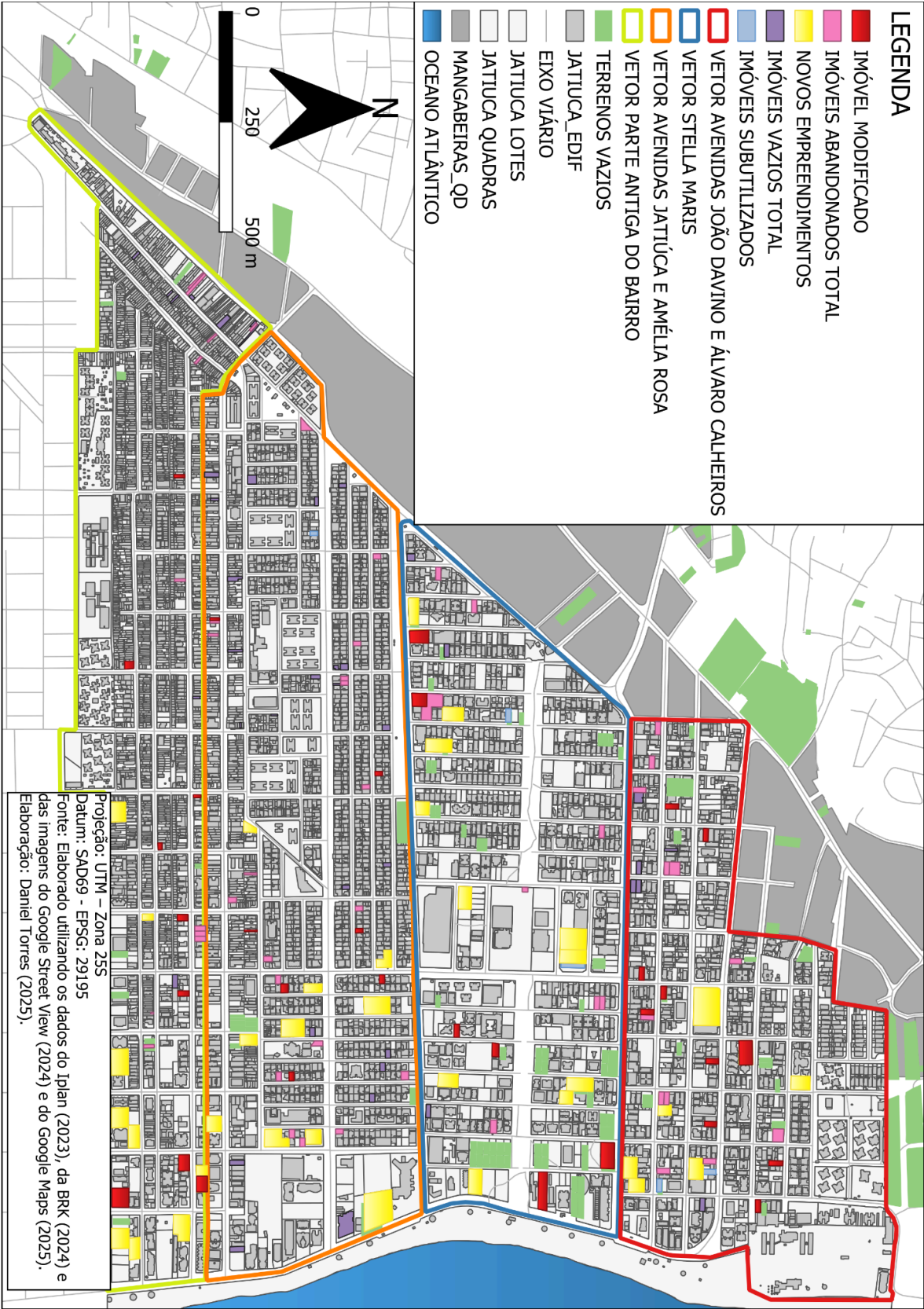
Grupos	Distribuição das propriedades abandonados (2024)
	Somente os abandonados
1. Av Jatiúca /Amélia	17
2. Parte Antiga	11
3. Av. João/Álvaro	10
4. Stella Maris	8
Total	46

Fonte: Produzido pelo autor, com dados do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano da Prefeitura de Maceió (2023) e sua contraposição com a análise do *Google Street View*, 2024 e *Google Maps*, 2025 e a Base Cartográfica de Maceió (2021).

Os imóveis vazios estão distribuídos por todo o bairro, tendo maior concentração nas quadras próximas ao Maceió *Shopping* e à orla marítima, no vetor das Avenidas Jatiúca/Amélia Rosa. Também se destacam a Parte Antiga, na divisa com o bairro da Mangabeiras, e o vetor João Davino, nas quatro últimas quadras próximas à Avenida Álvaro Calheiros, e ao Maceió *Shopping*, e ao limite com o mesmo bairro vizinho.

Outro fator relevante é o reduzido número de terrenos disponíveis, com destaque para o Loteamento Stella Maris, o vetor com menor incidência de esvaziamento, que concentra a maior quantidade de terrenos, sobretudo nas proximidades da orla. Esses terrenos encontram-se, em situação de especulação imobiliária, inseridos em uma das áreas mais valorizadas da cidade.

Figura 73 – Mapa Sobreposição dos dados da BRK, IPLAN, Google Maps e Google Street View



Fonte: Elaborado pelo autor (2025) pelo software QGIS, com base nos dados da BRK (2024), IPLAN (2023), Google Street View (2024), Google Maps (2025), sobre a base cartográfica de Maceió (2021).

4.3.7 Dinâmica imobiliária do bairro

A complexa dinâmica imobiliária do bairro foi observada em visita realizada no dia 27 de janeiro de 2025. O trajeto abrangeu as avenidas Álvaro Calheiros, Álvaro Otacílio, Doutor Júlio Marques Luz, Doutor Antônio Gomes de Barros e Empresário Carlos da Silva Nogueira. Além disso, as ruas contempladas foram Walfrido Rocha, Antônio Carlos de Moura Gama, Governador Carlos Lacerda, Professora Maria Esther da Costa Barros, Nelson de Azevedo Souza, Paulina Maria de Mendonça, Bancário José Farias de Almeida, Paulo Falcão e Hamilton de Barros Soltinho, bem como a Travessa Antônio Maciel de Oliveira.

Neste dia, verificou-se que alguns imóveis mapeados foram alugados ou vendidos, enquanto determinadas propriedades deram lugar a novos empreendimentos. Por sua vez, alguns tornaram-se vazios, enquanto outros permanecem abandonados e em deterioração, ressaltando a intensa comercialização da centralidade, conforme apresentado nas Figuras 74 a 77.

Figura 74 – (a) Antes, Julho de 2024 e (b) depois Janeiro de 2025, respectivamente



Fonte: Google Maps, 2024 e Registro do Autor, 2024, respectivamente.

Figura 75 – Antes, Julho de 2024



Fonte: Registro do Autor, 2024.

Figura 76 – Depois, Janeiro de 2025, imóvel demolido para a construção de um prédio



Fonte: Registro do Autor, 2025.

Figura 77 – Imóvel abandonado com placa de construtora



Fonte: Registro do Autor, 2025.

5 CONCLUSÃO

O abandono de imóveis reflete um processo dinâmico de valorização e desvalorização de áreas urbanas, influenciado por fatores sociais, políticos e econômicos. A segunda seção apresenta a conceituação do problema, partindo do pressuposto de que a vacância representa o início da desocupação de uma edificação que, após anos de deterioração física, resulta no abandono do imóvel. Essa afirmação segue a perspectiva de autores que entendem o abandono como um processo e não como um estado (Hillier *et al.*, 2003; Mallach, 2006, 2018; Wachsmuth, 2008; Fletcher, 2014; Frank, 2015).

Destaca-se, entretanto, a existência do chamado “estado de abandono”, conceito defendido por autores brasileiros como Santana (2006), Borde (2006), e Clemente, Silveira e Silveira (2011). De acordo com a interpretação adotada neste estudo, o “estado” ocorre antes da verticalização e não é consequência de anos de especulação imobiliária ou de um processo prolongado de deterioração. Contudo, a falta de demolição pode gerar impactos negativos na segurança da comunidade, conforme Mallach (2006).

Além disso, os conceitos de vacância imobiliária, subutilização e ocupação foram fundamentados a partir das definições de autores brasileiros como (Bomfim, 2004; Santana, 2006; Borde, 2006; Silva, Biava e Sígolo, 2009; Costa e Santoro, 2019). A legislação brasileira também foi considerada, com base na Constituição Federal (1988), no Estatuto da Cidade (2001), no Código Civil (2002) e na Lei da Regularização Fundiária e Urbana (2017).

Este trabalho adota uma definição de abandono que abrange três dimensões. A física, caracterizada pela negligência na manutenção; a financeira, relacionada à inadimplência de impostos e serviços essenciais; e a funcional, que se refere à ausência de uso, evidenciada pelo fechamento com tapumes e tijolos (Hillier *et al.*, 2003; Wachsmuth, 2008).

Além do mais, é ressaltada a responsabilidade dos proprietários sobre os imóveis abandonados, amplamente discutida na literatura. Esse tema é abordado no cenário internacional por Hillier *et al.* (2003), Mallach (2006, 2018) e Frank (2015) e,

no contexto acadêmico nacional, por Perea (2015), Denaldi *et al.* (2017), Costa e Santoro (2019), Sotto (2021) e Portes *et al.*, 2021).

A construção metodológica deste trabalho foi influenciada pelo estudo de Ada McMutrie (2021), que introduziu uma nova forma de mapeamento de imóveis abandonados com base em contratos inativos de energia e na análise pelo Google Street View. Este método foi considerado um ponto de partida importante para a coleta de dados.

Aliás, foram explorados estudos que aplicam outras ferramentas para avaliar a vacância imobiliária (Pedrozo, 2019; Figueiredo, 2021; Portes *et al.*, 2021; Carvalho, Leite e Sanfelici, 2023). Essas abordagens auxiliaram na seleção de variáveis, tais como os números dos imóveis abandonados, os índices do mercado imobiliário e os valores de inadimplência.

Durante a pesquisa, foram enfrentadas dificuldades no acesso aos dados secundários, tais como a recusa de fornecimento de informações que deveriam ser públicas. Esses entraves variaram desde a disponibilização parcial, referente à situação fiscal, ao tempo de cancelamento do contrato por lote ou domicílio, até a negativa completa, como ocorreu com a concessionária de energia.

Ademais, houve a falta, ou indisponibilidade, de informações em tempo hábil, como os dados do último Censo realizado pelo IBGE em 2022. Esse cenário reflete obstáculos enfrentados por diversos pesquisadores brasileiros. Entretanto, foi possível reunir informações suficientes para visualizar a localização dos imóveis abandonados e mapear os pontos de maior concentração.

A análise na terceira seção revelou a concentração de imóveis abandonados em duas centralidades, sendo suas coordenadas geográficas distribuídas, pelos dados do IPLAN (2023), em duas principais áreas. A primeira abrange os bairros do Centro, do Jaraguá e partes do Poço, do Farol e da Pajuçara; a segunda compreende parte do Poço e o bairro da Jatiúca. A contextualização evidenciou diferenças entre os bairros.

Inicialmente, avaliou-se a proporção entre o número de edificações abandonadas (IPLAN, 2023) e a quantidade de lotes em cada bairro (SEFAZ, 2023).

Observou-se que os bairros com maior número de notificações possuem entre 1.500 à 10.000 propriedades, podendo, em alguns casos, ultrapassar este intervalo de forma pouco expressiva, com exceção da Jatiúca, que conta com 24.699 lotes.

Entretanto, ao comparar com o ranking de imóveis abandonados, verificam-se algumas variações. Bairros como o do Farol, e da Jatiúca, apesar de apresentarem números absolutos elevados, possuem proporções relativamente baixas devido à sua maior extensão territorial. Por outro lado, bairros históricos como o do Centro, que se mantém na primeira posição, o do Jaraguá, o da Pajuçara e da Levada, dada a sua menor dimensão, exibem as taxas mais altas. Já o bairro do Poço ocupa uma posição intermediária.

Após isso, foi avaliada a relação entre o número de imóveis abandonados (IPLAN, 2023) e o número de contratos inativos de água (BRK, 2024). O resultado mostrou que os bairros com maiores índices foram o da Pajuçara, o da Jatiúca e o do Centro, em contraposição os bairros do Farol, do Jaraguá, da Levada e do Poço apresentaram menores valores, sinalizando a questão do furto de água como justificativa para essa discrepância.

Outro fator analisado foi a dívida de IPTU acumulada por bairro (SEFAZ, 2023). A Jatiúca e o Farol registram os maiores valores, enquanto o Centro ocupa uma posição mediana. Em contrapartida, os setores do Poço, da Pajuçara e do Jaraguá registram valores baixos na comparação. Além disso, quatro bairros possuem os metros quadrados mais caros de Maceió, na seguinte ordem: Pajuçara, Jatiúca, Poço e Farol.

Na sobreposição dos dados do (IPLAN, 2023; SEFAZ, 2023; BRK, 2024), constatou-se que, enquanto alguns bairros, como o da Jatiúca e do Farol, apresentavam alta inadimplência e baixos índices de registros inativos de água, outros, como o da Pajuçara, exibiam o comportamento oposto em relação a essas variáveis. Já os bairros do Poço, do Jaraguá e do Centro registraram dívidas entre 1 e 5 milhões de reais. Os dois primeiros apresentaram baixos índices de contratos inativos, enquanto o terceiro revelou um número expressivo de registros.

Com base nesses dados, o bairro da Jatiúca foi escolhido como estudo de caso por ocupar o segundo lugar no ranking de imóveis abandonados da prefeitura,

apresentar uma alta taxa de contratos inativos de água em relação a essas propriedades e ter um dos metros quadrados mais caros da cidade. Além disso, possui elevada inadimplência e ausência de restrições legais patrimoniais, características que, somadas à sua recente ocupação, o tornam um caso relevante.

A definição teórica apresentada na segunda seção foi aplicada na quarta, classificando os imóveis como abandonados, vazios, subutilizados, os estacionamentos e as ocupações. Os resultados indicaram, neste bairro, a existência de 46 imóveis abandonados, e 41 imóveis vazios, totalizando 86 propriedades em uma área de 31.090,57 m², com a taxa de vacância de 2,96%.

Essa análise possibilitou um paralelo com estudos anteriores sobre o centro de Maceió, além de um aprofundamento histórico. Na Jatiúca, o abandono ocorre em uma área que não havia sido previamente ocupada, com início de sua ocupação nos anos 1960. Até então, a morfologia urbana era caracterizada por uma vasta vegetação de coqueirais, com terrenos maiores próximos à praia e menores à medida que se afastavam dela (Japiassú, 2015; Barros, 2016).

Conforme as teorias que explicam as transformações do bairro, a partir das perspectivas de Andrews (1971), Logan e Molotch (1987), Smith (1996), Pitkin (2001) e Côrrea (2000), sua fase de crescimento foi impulsionada pela implantação de empreendimentos, como o Hotel Jatiúca (1979), o antigo *Shopping* Iguatemi (atual Maceió *Shopping*, 1989) e a construção de conjuntos habitacionais, além de sua ocupação pela elite. Esses fatores contribuíram para a valorização da área e seu desenvolvimento urbano (Lopes e Junqueira, 2005; Barros, 2016; Faria e Costa, 2014; Lins, 2018; Marroquim, 2017; Falcão, 2024).

Com o passar do tempo, a verticalização do bairro levou à substituição de antigas residências unifamiliares por novos edifícios, transformando sua paisagem e seu adensamento populacional. Em contrapartida, a área de concentração 1, que inclui os bairros do Centro e do Jaraguá, apresenta ocupação contínua desde sua fundação em 1815, com crescimento até a década de 1940 e posterior mudança de centralidade nos anos 1970 (Craveiro Costa, 1939 *apud* Carvalho, 2007; Carvalho, 2007). Além disso, trata-se de uma área de preservação patrimonial, sujeita a restrições legais construtivas.

Essa disparidade se reflete na quantidade de imóveis subutilizados. Segundo o Projeto Novo Centro (IPLAN, 2024c), há 69 imóveis subutilizados no bairro do Centro, predominantemente de uso comercial, enquanto no bairro da Jatiúca são apenas cinco (duas edificações e três estacionamentos). No bairro do Centro, 87 imóveis estão sem uso, um número superior ao da Jatiúca, que tem 45 unidades.

Na área central, aparenta acontecer uma especulação imobiliária aguardando por projetos de revitalização urbana. Esse cenário é impulsionado pela implantação do novo complexo administrativo municipal, com a reforma de prédios abandonados, como o Edifício Palmares e o antigo prédio do IBGE, e a aplicação do Projeto Novo Centro (IPLAN, 2024c) o que evidencia a importância de estudo desses desdobramentos.

Ademais, sua restrição construtiva é de quatro pavimentos, tornando-se menos atrativa para o mercado que busca ganhos por meio do solo construído. Em contraste, no bairro da Jatiúca é permitida a construção de até 15 pavimentos, no qual especulação imobiliária está associada, em grande medida, à substituição de edificações horizontais em pequenos lotes para verticalização de grandes novos empreendimentos.

Na comparação dos dois bairros encontramos diferentes cenários. No do Centro, vigora a teoria do “*rent gap*” de Neil Smith (1996), onde a renda potencial do solo é maior do que a renda atual com o seu declínio. Enquanto, no da Jatiúca isso não ocorre devido ao alto valor do solo e a intensa operação do mercado imobiliário.

O abandono concentra-se tanto na faixa litorânea quanto nos eixos do vetor João Davino/Álvaro Calheiros e no Stella Maris. A abertura das vias de automóvel cortando o Corredor Vera Arruda poderia interligar as vias internas entre os vetores, o que pode elevar o preço dos novos edifícios na área. Por sua vez, as áreas mais antigas e afastadas da praia, caracterizadas por menor renda, apresentam uma menor ocorrência de imóveis vazios e abandonados.

A análise dos imóveis demolidos e transformados em terrenos vazios, das edificações modificadas e do número total de imóveis vazios e abandonados evidencia a complexidade desse processo. Diante desse cenário, a implementação de instrumentos urbanísticos regulatórios, com uma abordagem punitiva e

arrecadatória, como o IPTU progressivo, a utilização compulsória do solo e a desapropriação com títulos da dívida pública, tornam-se indispensáveis. Esses instrumentos visam desestimular a ociosidade imobiliária nas áreas mais valorizadas do bairro.

Diante disso, é essencial evitar que a verticalização, concentrada na orla marítima e no vetor Stella Maris, que marca a segregação socioespacial, se expanda para as áreas de menor renda. Como mecanismo de contenção, destaca-se o controle do gabarito, a proibição do remembramento de lotes nas áreas mais pobres, a fim de evitar que a valorização imobiliária expulse as populações vulneráveis e intensifique processos de gentrificação. Os resultados pretendem fornecer subsídios para a formulação de políticas públicas que promovam uma ocupação menos predatória e segregadora, mitigando os efeitos negativos do abandono de imóveis.

5.1 Sugestões para pesquisas futuras

Para estudos futuros, sugere-se uma abordagem que inclua a análise do tempo de vacância, ou abandono, das edificações, além da utilização de contratos de energia, e dados de inadimplência, como métricas complementares. Adicionalmente, seria possível desenvolver uma pesquisa baseada em modelos estatísticos para determinar quais variáveis estão correlacionadas ao problema.

Estudos como os de Basset *et al.* (2006), Morckel (2014), Monteiro (2020), e Joo e Lee (2021), exploram fatores como perfil populacional, idade das construções, índices de violência, inadimplência tributária, escolaridade, raça e renda. O objetivo dessas investigações é compreender as dinâmicas associadas ao abandono de imóveis.

Nesse sentido, metodologias que acompanhem a evolução da vacância ao longo do tempo poderiam aprofundar a compreensão sobre as dinâmicas socioeconômicas que influenciam a ocupação do espaço urbano. Além disso, o acesso a dados institucionais, quando possível, permitirá uma avaliação mais precisa sobre inadimplência, contratos inativos, e outras variáveis que impactam diretamente a permanência, e o uso dos imóveis.

REFERÊNCIAS

- ACCORDINO, J. JOHNSON, G. T. Addressing the vacant and abandoned property problem. **Journal of Urban Affairs**, v. 22, p. 301–315, 2000. Disponível em: https://www.academia.edu/47018066/Addressing_the_Vacant_and_Abandoned_Property_Problem. Acesso em: 21 abr. 2024.
- AENA BRASIL. **Estatísticas**: dados mensais do tráfego de passageiros, das operações e do fluxo de cargas nos aeroportos administrados pela Aena Brasil. 2024. Disponível em: <https://www.aenabrasil.com.br/pt/corporativo/Estatisticas.html>. Acesso em: 26 de mar de 2025.
- AEROCLUBE DE ALAGOAS. **Nossa história**. 2019. Disponível em: <https://www.aeroclubedealagoas.com.br>. Acesso em: 9 set. 2024.
- ALMEIDA, E. M. A.; DUARTE, A. G. Fragmentos da memória: a evolução urbana nos 200 anos de história em Maceió, Alagoas. **Anais do 1º Simpósio Científico ICOMOS Brasil**, Belo Horizonte, 2017. Disponível em: <https://downloads.editoracientifica.com.br/articles/201102094.pdf>. Acesso em: 9 set. 2024.
- ALMEIDA, Eveline Maria de Athayde. **A cidade como um sistema complexo**: transformações morfológicas e climáticas em Maceió. Tese (doutorado em Arquitetura e Urbanismo: Dinâmicas do Espaço Habitado) – Universidade Federal de Alagoas. Centro de Tecnologia. Maceió, 2020.
- ANDREWS, R. B. **Urban land economics and public policy**. New York: The Macmillan Company, 1971.
- BARROS, C. P. G. de. **O impacto do ruído de canteiro de obra na qualidade acústica da circunvizinhança. Estudo de caso**: recorte do bairro da Jatiúca, cidade de Maceió/ AL. 2016. 130 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Alagoas, 2016.
- BASSETT, E. M.; SCHWEITZER, J.; PANKEN, S. Understanding housing abandonment and owner decision-making in Flint, Michigan: an exploratory analysis. **Working Paper** 06EB1. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, jul. 2006. Disponível em: <http://www.lincolninst.edu>. Acesso em: 26 jul. 2024.
- BELO HORIZONTE (Município). Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019. Institui o Plano Diretor de Belo Horizonte. **Diário Oficial do Município de Belo Horizonte**, Belo Horizonte, 8 ago. 2019. Suplemento, p. 1–352. Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/planejamento-urbano/plano-diretor/proposta>. Acesso em: 10 nov. 2024.
- BELSKY, E. S. Rental Vacancy Rates: A Policy Primer. **Housing Policy Debate**, n. 3, 1992.
- BOMFIM, V. C. **Os espaços edificadas vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana**. 2004. Dissertação (Mestrado) — Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

BORDE, A. P. L. **Vazios urbanos**: perspectivas contemporâneas. 2006. Tese (Doutorado) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006.

BOWMAN, A. O'M.; PAGANO, M. A. Terra Incógnita: Vacant Land and Urban Strategies. **Urban Public Economics Review**, Santiago de Compostela, v. 3, p. 96-101, 2004.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília-DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 20 out. 2023.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Agregados por setores censitários preliminares: população e domicílios**: resultados do universo: nota metodológica n. 02. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv102071.pdf>. Acesso em: 31 jan. 2025.

(a) BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Censo Demográfico 2022**: Características dos domicílios - Resultados do universo. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/>. Acesso em: 07 nov. 2025.

(b) BRASIL. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censo Brasileiro 2022: panorama Censo. 2023. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/>. Acesso em: 26 jul. 2023.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Regularização fundiária rural e urbana**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 25 nov. 2024.

BRASIL. **Lei nº 5.788/90. Estatuto da Cidade**. Presidente da República em 10 de julho de 2001. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70317/000070317.pdf>. Acesso em: 20 out. 2023.

BRASKEM. **A Braskem**: perfil e história. Disponível em: <https://www.braskem.com.br/perfil#1979>. Acesso em: 29 ago. 2024.

BRK. **É falso que a BRK tem ligação com a Braskem**. 2023. Disponível em: <https://www.brkambiental.com.br/conteudos/alagoas/atalaia/e-falso-que-a-brk-tem-ligacao-com-a-braskem#:~:text=Presente%20em%20mais%20de%20120,servi%C3%A7os%20de%20C3%A1gua%20e%20esgoto>. Acesso em: 29 de ago de 2024.

BRK. **Imóveis com cadastros inativos de água da cidade de Maceió**. Brookfield Ambiental, 2024.

BRAZTOA. **Anuário Braztoa**. Associação Brasileira das Operadoras de Turismo, 2024. Disponível em: https://www.braztoa.com.br/_files/ugd/469f26_7dd2f162847a4568b51ca6b4593f5afc.pdf. Acesso em: 26 ago. 2024.

BRITO, R. O. T.; CAVALCANTI FILHO, I. Vazios urbanos, imóveis subutilizados e patrimônio: os eixos das Trincheiras e do Tambiá em João Pessoa (Paraíba, Brasil). **Oculum Ensaios**, [S. l.], v. 21, p. 1–19, 2024. DOI: 10.24220/2318-0919v21e2024a7664. Disponível em: <https://seer.sis.puc-campinas.edu.br/oculum/article/view/7664>. Acesso em: 20 ago. 2024.

BULHÕES, J. A. **Colapso urbano? Narrativas de moradores do Pinheiro sobre a subsidência do solo em Maceió-AL**. 2022. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2022. Disponível em: <https://www.repositorio.ufal.br/handle/123456789/9807>. Acesso em: 17 dez. 2024.

BURCHELL, R. W. LISTOKIN, D. **Property abandonment in the United States**. 1981. In *The Adaptive Reuse Handbook*. Rutgers, NJ: Center for Urban Policy Research.

CAIRNEY, Paul. **Understanding Public Policy: Theories and Issues**. London: Bloomsbury Publishing, 2019. Disponível em: 9780230_229716_01_P1m (wordpress.com)chapter-2-upp-2nd-ed-8.3.19.pdf. Acesso em: 03 de set de 2023.

CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos**. 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CARDOSO, Adauto Lúcio. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. Rio de Janeiro: Lamparina, 2012.

CARNEIRO, G. R.; SILVA, E. E. D. Vazios urbanos: a não utilização dos imóveis municipais em Campina Grande e o descumprimento da função social da propriedade. **Urbe: Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 12, e20190294, 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.012.e20190294>. Acesso em: 30 out. 2024.

CARTY, Carolina Gabriel; COSTA, Luiz Augusto Maia. Vacância como materialização do processo de dispersão urbana. O centro histórico de Campinas, 2005-2014, um estudo de caso. **204.05 urbanização**. Ano 17, maio 2017. Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.204/6561>. Acesso em: 27 de jun de 2024.

CARVALHO, Marlise Lila Silva. **A evolução do parcelamento do solo na cidade de Maceió entre 1950 e 1970: uma análise dos bairros do Farol, Pinheiro, Pitanguinha e Gruta de Lourdes**. Dissertação (mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional) – Universidade Federal de Pernambuco. Centro de Artes e Comunicação. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Recife, 2007.

CARVALHO, Rubens Moreira R. LEITE, Pedro Henrique. SANFELICI, Daniel. Geoprocessamento aplicado ao estudo da dinâmica imobiliária: um estudo de caso

sobre vazios urbanos na região norte de Niterói/RJ. **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**, v. 25, e202324, 2023. Disponível em: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202324>. Acesso em: 14 de ago de 2024.

CASTELLS, Manuel. **The city and the grassroots**. Berkeley: University of California Press, 1983.

CAVALCANTE, Saulo Matheus de Oliveira Lima. **Dos vazios aos instrumentos: aplicação de PEUS e IPTU progressivo no tempo nos vazios urbanos de Natal**. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Centro de Tecnologia, Departamento de Arquitetura. Natal, RN, 2023.

CENTER FOR COMMUNITY PROGRESS. **The Problem with Calling Neighborhoods with Vacant Properties “Blighted”**. 2024a. Disponível em: <https://communityprogress.org/blog/what-is-blight/>. Acesso em: 25 de jun de 2024.

CENTER FOR COMMUNITY PROGRESS. **Progress Points: Systemic Vacancy**. 2024b. Disponível em: <https://communityprogress.org/wp-content/uploads/2022/01/Progress-Points-Systemic-Vacancy-2023.pdf>. Acesso em: 25 de jun de 2024.

CLEMENTE, J. C.; SILVEIRA, J. A. R. da; SILVEIRA, J. G. da. Vazio Urbano ou Subutilizado? Entre Conceitos e Classificações. **Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo**, [S. l.], v. 11, n. 2, p. 30, 2012. Disponível em: <https://editorarevistas.mackenzie.br/index.php/cpgau/article/view/6063>. Acesso em: 31 Jun. 2024.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4ª ed., 2ª impr. São Paulo: Ática, 2000.

COSTA, Craveiro. **Maceió**. Rio de Janeiro: Livraria José Olympio Editora, 1939.

COSTA, F. B. **Para onde vai o turismo de Maceió? Uma discussão sob a ótica da sustentabilidade**. 1998. Maceió: Programa Regional de Desenvolvimento e Meio Ambiente PRODEMA.

COSTA, Fábio Custódio; SANTORO, Paula Freire. O processo de implementação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: o caso dos imóveis não utilizados nos Distritos Centrais de São Paulo (SP). **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais [online]**. 2019, v. 21, n. 1, pp. 63-79. Disponível em: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2019v21n1p63>. ISSN 2317-1529.

CURITIBA [Município]. **Lei Ordinária nº 15.859, de 2021**. Altera o art. 192 da Lei nº 14.771, de 17 de dezembro de 2015 — revisão do Plano Diretor de Curitiba. Curitiba, 2021. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pr/c/curitiba/lei-ordinaria/2021/15859/lei-ordinaria-n-15859-2021-altera-o-art-192-da-lei-n-14771-de-17-de-dezembro-de-2015-que-dispoe-sobre-a-revisao-do-plano-diretor-de-curitiba-de-acordo-com-o-disposto-no-art-40-3-do-estatuto-da-cidade-para-orientacao-e-controle-do-desenvolvimento-integrado-do-municipio>. Acesso em: 10 nov. 2024.

DENALDI, Rosana *et al.* A aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC). **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana [online]**. 2017, v. 09, n. 02, pp. 172-186. AO02. Epub 13 Feb 2017. ISSN 2175-3369. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.009.002>. Acesso em: 12 Nov. 2024.

ESTADO. In: DICIO, **Dicionário Online de Português**. Porto: 7Graus, 2024. Disponível em: <<https://www.dicio.com.br/risco/>>. Acesso em: 14 nov. 2024.

EXÉRCITO BRASILEIRO. **Histórico do 59º BIMtz**. 59º Batalhão de Infantaria motorizado - Batalhão Hermes Ernesto da Fonseca, 2022. Disponível em: <https://59bimtz.eb.mil.br/index.php/historico>. Acesso em: 9 de set de 2024.

FABIANI, Tatiana Matucita. **Os vazios urbanos em Uberaba/MG e as políticas de uso e ocupação do solo**. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Uberlândia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, 2020.

FARIA, Geraldo M. G.; COSTA, Viviane R. Conjunto habitacional popular, tecido urbano e esfera pública – Maceió, Alagoas, Brasil: 1950-2000. **Paisagem e Ambiente**: ENSAIOS – n. 33 – São Paulo, p. 161-204, 2014. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/paam/article/view/90332/92989>. Acesso em: 5 de jan. 2025.

FARIA, Geraldo Majela Gaudêncio; CAVALCANTI, Verônica Robalinho. Sistema de espaços livres da cidade de Maceió. **Paisagem e Ambiente**, São Paulo, v. 26, p. 7-28, jun. 2009. Disponível em: <https://revistas.usp.br/paam/article/view/77318>. Acesso em: 15 abr. 2025.

FARIAS, Brian Falcão. **Cadastro, mapeamento e enfrentamento dos vazios urbanos**: SIG como ferramenta de implementação do PEUC e seus sucedâneos em Maceió, alagoas. Monografia de Graduação em Engenharia de Agrimensura (Trabalho de Conclusão de Curso) - Universidade Federal de Alagoas, Centro de Ciências Agrárias. Rio Largo, 2019.

FARIAS, Brian Falcão. **Por uma jatiúca popular**: o potencial dos espaços não ocupados para a transformação urbana e inclusão social em Maceió, Alagoas. Dissertação (Mestrado em Geografia) Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2024.

FARIAS, Ivo dos Santos. **Dominação e resistência operária no núcleo fabril de Fernão Velho/AL (1953-1962)**. 2012. Dissertação (Pós-graduação em Sociologia) – Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2012. Acesso em: 9 de ago de 2024.

FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE ALAGOAS - FIEA. **Manual técnico do cadastro dos pólos, distritos e núcleos industriais em Alagoas**. Maceió: FIEA, 2009.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **O mito da cidade-global**: o papel da ideologia na produção do espaço urbano. 2003. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

FIGUEIREDO, Maria Paula Fontana. **Vazios urbanos e o IPTU progressivo no tempo: análise da região central de Cascavel (PR)**. Dissertação (Mestrado) Universidade Estadual do Oeste do Paraná – UNIOESTE, 2021.

FIPEZAP+. **Índice FipeZAP+ de Locação Residencial**. Disponível em: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap-202410-residencial-locacao-publico.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2024.

FIPEZAP+. **Índice FipeZAP+ de Venda Residencial**. Disponível em: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202410-residencial-venda-publico.pdf>. Acesso em: 10 de dez. 2024.

FLETCHER, Vanessa. **Analysis of vacant and abandoned properties in the city of Toronto**. Master of Planning in Urban Development, Ryerson University, Toronto, Ontario, Canada, 2014. Disponível em: https://rshare.library.torontomu.ca/articles/thesis/Analysis_of_vacant_and_abandoned_properties_in_the_City_of_Toronto/14658075. Acesso em: 13 de abr de 2024.

FRANK, Alexander. **Land Banks and Land Banking**: 2nd Edition. Flint, MI: Center for Community Progress. 2015. Disponível em: <https://communityprogress.org/publications/land-banks-and-land-banking-2nd-edition/>. Acesso em: 20 out. 2023.

GALVÃO, Cláudia. Intendência abre as portas do primeiro presídio de Alagoas. 2007. **alagoas 24 horas**. Disponível em: <https://www.alagoas24horas.com.br/812275/intendencia-abre-as-portas-do-primeiro-presidio-de-alagoas/>. Acesso em: 9 de set de 2024.

GARCIA, Gabriel Pierry. A função social da propriedade urbana e os aspectos jurídicos do parcelamento, edificação e utilização compulsórios. **LEOPOLDIANUM**, ano 49, 2023 n° 138. Disponível em: <https://doi.org/10.58422/releo2023.e1445>. Acesso em: 13 de nov. 2024.

Anselin, Luc. Basic Mapping. Common map classifications: quantile map. 2020. **GEODA**. Disponível em: https://geodacenter.github.io/workbook/3a_mapping/lab3a.html#quantile-map. Acesso em: 25 de jul de 2024.

GHIRARDO, D. Y. **Architecture after modernism**. 1. ed. Londres: Thames & Hudson, 1996.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. - 4. ed. - São Paulo: Atlas, 2002.

GOIÂNIA (Município). Lei Complementar nº 349, de 4 de março de 2022. Plano Diretor do Município de Goiânia. **Diário Oficial do Município de Goiânia**, Goiânia, 4 mar. 2022. Suplemento, p. 1–352. Disponível em: <https://www.goiania.go.gov.br/>. Acesso em: 10 nov. 2024.

GOOGLE EARTH. **Bairro da Jatiúca** [imagem de satélite]. 2013. Disponível em: <https://earth.google.com/web/search/Jatiúca,+Maceió+-+State+of+Alagoas/>. Acesso em: 29 jan. 2025.. Acesso em: 29 jan. 2025.

GOOGLE MAPS. **Rua Alba Mendes, agosto de 2024**. Disponível em: https://www.google.com/maps/embed?pb=!4v1732299409360!6m8!1m7!1sJt9aHXx8qHI-u7_Yh0HD0w!2m2!1d-9.622966141958072!2d-35.7196239090886!3f44.22738363317537!4f2.5020263570109194!5f0.4000000000000002. Acesso em: 22 nov. 2024.

GOOGLE MAPS. **Bairro da Jatiúca** [mapa]. Janeiro de 2025. Disponível em: <https://www.google.com/maps/place/Jatiúca,+Maceió+-+AL/>. Acesso em: 31 dez. 2024.

GOOGLE STREET VIEW. **Bairro da Jatiúca**. Julho de 2024. Disponível em: <https://www.google.com/maps/place/Jatiúca,+Maceió+-+AL/>. Acesso em: 31 dez. 2024.

GREENBAUM, S. D. Housing abandonment in inner-city black neighborhoods: a case study of the effects of the dual housing market. In: ROTENBERG, R.; McDONOGH, G. (Org.). **The cultural meaning of urban space**. Westport, CT: Bergin & Garvey, 1993. p. 139–156.

HARVEY, David. The urban process under capitalism: a framework for analysis. In: DEAR, Michael; SCOTT, Allen (Org.). **Urbanization and urban planning in capitalist society**. New York: Methuen, 1981. p. 91-121.

HELENE, Diana. **A guerra dos lugares nas ocupações de edifícios abandonados do centro de São Paulo**. Dissertação (Mestrado: Área de concentração: planejamento urbano e regional). FAUUSP. São Paulo, 2009.

HILLIER, A. E.; CULHANE, D. P.; SMITH, T. E.; TOMLIN, C. D. Predicting housing abandonment with the Philadelphia Neighborhood Information System. **Journal of Urban Affairs**, v. 25, p. 91–106, 2003. Disponível em: <https://repository.upenn.edu/server/api/core/bitstreams/e21cc288-64ce-49cb-9347-240ccc42c91c/content>. Acesso em: 2 out. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL (IBAM); ÁREA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE (DUMA). **Documento de Informações Básicas**. Plano Diretor Maceió, Produto 5, vol.2. Maceió, Prefeitura de Maceió, 2005.

IPLAN. **Vazios urbanos e imóveis abandonados**. Prefeitura de Maceió. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (IPLAN). 2023.

(a) IPLAN. **Caderno de Leitura Técnica**. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (Revisão Plano Diretor de Maceió). 2024. Disponível em: <https://www.planodiretor.maceio.al.gov.br/>. Acesso em: 10 de dez. de 2024.

(b) IPLAN. **Caderno de Proposições Técnicas**. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (Revisão Plano Diretor de Maceió). 2024. Disponível em: <https://www.planodiretor.maceio.al.gov.br/>. Acesso em: 10 de dez. de 2024.

(c) IPLAN. **Caderno Técnico do Novo Centro**. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano. Vol.1 - Diagnóstico. 2024. Disponível em: <https://novocentro.maceio.al.gov.br/>. Acesso em: 10 de dez. de 2024.

(d) IPLAN. NOVO CENTRO DE MACEIÓ. **Descubra os benefícios e incentivos**. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (IPLAN). Prefeitura de Maceió, 2024. Disponível em: <https://novocentro.maceio.al.gov.br/>. Acesso em: 10 dez. 2024.

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

JOO, H. LEE, S. Spatial analysis of abandoned houses and their influencing factors in South Korea. **Applied Sciences**, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.3390/app11188576>. Acesso em: 16 out. 2021.

KILDEE, Dan. HOVEY, Amy. **NSP Land Banking 101: What Is A Land Bank?**. 2010. Center for Community Progress. Disponível em: <https://www.hudexchange.info/resource/490/nsp-land-banking-101-what-is-a-land-bank/>. Acesso em: 25 out. 2023.

KINGDON, J. **Agendas, Alternatives and Public Policies**. 1984. (New York, NY: Harper Collins).

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. Tradução de MARTINS, S. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

LEONETTI, Carlos Araújo. PONTES, David Gomes. O IPTU Progressivo no Tempo como Instrumento de Política Urbana no Brasil: Um Caso Concreto - O Município de Sobral-CE. **Conpedi Law Review**, Uruguai, v. 2, n. 4, pp. 374-393. ISSN 2448-3931. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/conpedireview/article/view/3670/0>. Acesso em: 13 de nov. 2024.

LINS, Livia Menezes das Neves. **O Maceió shopping como nova centralidade no espaço urbano**. 2018. 160 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geografia, Desenvolvimento e Meio Ambiente, Programa de Pós Graduação em Geografia, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2018.

LINS, R. D. B. *et al.* Vazios urbanos: entendendo as especificidades territoriais e ambientais das terras sem ocupação do litoral norte da cidade de Maceió, Alagoas, Brasil. **Anais**, Pluris, 2010, 4º Congresso para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável. Disponível em: <http://pluris2010.civil.uminho.pt/Actas/PDF/Paper610.pdf>. Acesso em: 21 de abr de 2024.

LOGAN, John; MOLOTCH, Harvey. **Urban fortunes: the political economy of place**. Berkeley: University of California Press, 1987.

LOPES, A. C. JUNQUEIRA, E. **Habitação de interesse social em Maceió**. Rio de Janeiro: IBAM/ DUMA. 2005. Disponível em: https://www.ibam.org.br/wp-content/uploads/2023/06/manual_maceio.pdf. Acesso em: 21 de jan de 2025.

LOPES, Bárbara Laurindo Santos. **As novas tipologias de edifícios residenciais verticais do litoral norte de Maceió**: o caso dos condomínios clube. 2017. 161 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura: Dinâmica do Espaço Habitado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2017.

MACEIÓ (Município). **Base cartográfica do Município de Maceió**. Sistema de coordenadas geodésicas elipsoidais SAD69; projeção UTM – Zona 25S – MC -33°. Maceió: Prefeitura Municipal de Maceió, 2021.

MACEIÓ (AL). Código de Posturas do Município de Maceió. **Lei Municipal nº 3.733, de 14 de fevereiro de 1985**. Maceió, 1985. Disponível em: <http://www.maceio.al.gov.br>. Acesso em: 10 nov. 2025.

MACEIÓ. Código de Urbanismo e Edificações de Maceió. **Mapa de Zoneamento de Maceió**. Maceió, 2007. Disponível em: https://www.semurb.maceio.al.gov.br/servicos/pdf/codigo_edificacoes/01_zoneamento_urbano.pdf. Acesso em: 6 dez. 2024.

ALAGOAS EM DADOS E INFORMAÇÕES. **Dados vetoriais do município de Maceió**. 2019. Disponível em: <https://dados.al.gov.br/catalogo/dataset/municipio-de-maceio/resource/dc607795-6bc9-4289-833e-d45b7470e532>. Acesso em: 29 de nov. 2024.

MACEIÓ. **Lei Municipal nº 6.145, de 1º de junho de 2012**. Dispõe sobre a manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos ou privados no âmbito do município de Maceió. Maceió, 2012. Disponível em: <https://www.maceio.al.leg.br/leis&pagina=39>. Acesso em: 07 fev. 2025.

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

MACEIÓ. Prefeitura de Maceió. **Relatório imóveis abandonados 2017 a 2020**. SEDET, 2020.

MACEIÓ. Prefeitura de Maceió. Secretaria de Turismo. **Maceió é a capital do Nordeste que mais cresce no fluxo de passageiros no acumulado de 2024**. Produzido por Bárbara Uchôa / Ascom Semtur, 2024. Disponível em: <https://maceio.al.gov.br/noticias/semtur/maceio-e-a-capital-do-nordeste-que-mais-cresce-no-fluxo-de-passageiros-no-acumulado-de-2024>. Acesso em: 26 mar. 2025.

MACEIÓ. Secretaria Municipal de Fazenda (SEFAZ). **Valores da Inadimplência por bairro**. 2023.

MALLACH, Allan. **Bringing Buildings Back**: From Abandoned Properties to Community Assets: A Guidebook for Policymakers and Practitioners. Rutgers University Press: New Brunswick, NJ, USA, 2006.

MALLACH, Allan. **The empty house next door: understanding and reducing vacancy and hypervacancy in the united states.** Lincoln Institute of Land Policy; Cambridge, USA, 2018.

MANAUS (Município). **Legislação urbanística municipal:** Plano Diretor Urbano e Ambiental de Manaus e suas leis complementares. 2021. Disponível em: <https://www2.manaus.am.gov.br/docs/porta/secretarias/implurb/PLANO%20DIRETOR%20-%20LIVRO%20DIGITAL/LEGISLA%C3%87%C3%83O%20URBAN%C3%8DSTICA%20MUNICIPAL%20-%20PLANO%20DIRETOR%20E%20AMBIENTAL%20DE%20MANAUS%20E%20SUAS%20LEIS%20COMPLEMEN TARES%20-%20Vers%C3%A3o%2001.pdf>. Acesso em: 8 dez. 2024.

MARROQUIM, Flávia Maria Guimarães. **Produção habitacional de Maceió-AL:** transformações espaciais da habitação de interesse social de 1964 a 2014. Tese (doutorado em Arquitetura e Urbanismo: Dinâmica do Espaço Habitado) – Universidade Federal de Alagoas. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Maceió, 2017.

MCMURTRIE, Ada Abrantes Penna. **Vazios invisíveis o método de identificação da vacância imobiliária por consumo zero.** Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura, 2021.

MELO, Juliana Costa. **A emergência da urbanização turística com base na rede hoteleira da cidade de Maceió – Alagoas.** Dissertação (mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Alagoas. Instituto de Geografia, Desenvolvimento e Meio Ambiente. Curso de Geografia. Maceió, 2017.

MILANI, Patrícia Helena. SILVA, Edima Aranha. Centralidade urbana um estudo do centro principal de três lagoas- ms. **Geografia em Atos**, n. 9, v.1. UNESP, Presidente Prudente, 2009. Acesso em: 5 de ago de 2024.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Governo Federal anuncia novos limites de renda do MCMV.** 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/governo-federal-anuncia-novos-limites-de-renda-do-mcmv>. Acesso em: 31 de mar de 2025.

MONTEIRO, Mônica dos Santos. **Reocupação de vazios urbanos como estratégia para cidades (mais) sustentáveis:** um olhar sobre a cidade do Rio de Janeiro. 2020. Dissertação (mestrado profissional MPGC) – Fundação Getulio Vargas, Escola de Administração de Empresas de São Paulo.

MORAES, Maicon Pinto de. **Obsolescência do espaço:** abordagem e compreensão dos vazios urbanos em cachoeira do sul. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa Maria, Centro de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo, RS, 2023.

MORCKEL, V. Predicting abandoned housing: does the operational definition of abandonment matter? **Community Development**, v. 45, n. 2, p. 122–134, 2014. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/15575330.2014.892019>. Acesso em: 10 nov. 2024.

MULLINS, P. Tourism urbanization. **International Journal of Urban and Regional Research**. Queensland, v.15, n.3, p-326-342, set. 1991.

O'FLAHERTY, B. **Making room**: the economics of homelessness. Cambridge, MA; London, UK: Harvard University Press, 1996.

ORDINÁRIO CAST. Abertura da Vera Arruda. Entrevistados: Jéssica Lima e Renan Silva. Entrevistadores: Diogo Moreira e Paulo André Montanha. 18 de abr. de 2023. Podcast. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=R0dlAdk6hCU>. Acesso em: 18 de abr de 2024.

PEDROZO, Alexandre do Nascimento. **O imposto predial e territorial urbano em Curitiba: possibilidades e limites para progressividade**. Dissertação (mestrado) - Programa de Pós Graduação em Planejamento Urbano, Setor de Tecnologia, Universidade Federal do Paraná, 2019.

PEREA, Nayara Moreno. **A perda da propriedade urbana pelo abandono aliado ao não pagamento dos tributos e o papel dos municípios**. 2015 Jusbrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-perda-da-propriedade-urbana-pelo-abandono-aliado-ao-nao-pagamento-dos-tributos-e-o-papel-dos-municipios/247744872?form=MG0AV3>. Acesso em: 21 de nov. 2024.

PESSÔA, Ivvy Pedrosa Cavalcante *et al.* A arte nos espaços urbanos de uso público: o caso do Corredor Cultural Vera Arruda, em Maceió. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, XI, 2004, Salvador. **Anais**. Salvador: ANPUR, 2004.

PITKIN, Bill. Theories of Neighborhood Change: Implications for Community Development Policy and Practice, Neighbourhood Change Research Partnership. **UCLA Advanced Policy Institute**. 2001. Disponível em: <https://coilink.org/20.500.12592/6n0jp5>. Acesso em: 7 maio. 2024.

SMTT. **SMTT apresenta projeto para melhorias na mobilidade no bairro da Jatiúca**. 2023. Prefeitura de Maceió. Produzido por Ascom SMTT Disponível em: <https://maceio.al.gov.br/noticias/dmtt/smtt-apresenta-projeto-para-melhorias-na-mobilidade-no-bairro-da-jatiuca>. Acesso em: 9 dez. 2024.

PORTES, Filipe Augusto *et al.* Entre o abandono e as obrigações tributárias: uma lacuna sobre a função social da propriedade. **Revista Direito GV**, v. 17, n. 1, p. e2118, 2021. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rdgv/a/6KJLkmqd556KH4MmYHLGxqK/> Acesso em: 21 de nov. 2024.

RANGEL, M. G. **Destinação turística Maceió**: ciclo de vida e perspectivas de crescimento nos próximos anos. 2010. 165 f. Dissertação (mestrado em desenvolvimento e meio ambiente: desenvolvimento sustentável. Programa Regional de Pós-graduação em Desenvolvimento Meio Ambiente). Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2010.

RECIFE (Município). Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021. Institui o Plano Diretor do Recife. **Diário Oficial do Município do Recife**, Recife, 23 abr.

2021. Disponível em: <https://licenciamentounificado.recife.pe.gov.br/lei-complementar-no-02-2021> Acesso em: 10 nov. 2024.

REDE BRASILEIRA DE URBANISMO EM ÁREAS CENTRAIS. **Cartilha de boas práticas**: volume I. Recife: Rede Brasileira de Urbanismo em Áreas Centrais, 2024. Disponível em: <https://www.redus.org.br/rede-brasileira-de-urbanismo-em-areas-centrais/biblioteca/a5baa991-8f02-47a3-a6ac-6a6d163bca95>. Acesso em: 15 dez. 2024.

RIO DE JANEIRO (Município). **Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024**. Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências. Disponível em: <https://www.camara.rio/plano-diretor>. Acesso em: 10 nov. 2025.

ROCHA, Ruth. **Minidicionário da língua portuguesa**. São Paulo: Scipione, 2005.

RODRIGUES, Mara Regina Pagliuso; LIBRELOTTO, Lisiane Ilha; FIORIN, Evandro. Identificação de manifestações patológicas em edificações históricas para reabilitação. **Scientific Journal ANAP**, [S. l.], v. 1, n. 4, 2023. Disponível em: <https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/anap/article/view/4031>. Acesso em: 30 out. 2024.

SALVADOR (Município). Lei nº 9.069, de 30 de junho de 2016. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador – PDDU 2016 e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de Salvador**, Salvador, 30 jun. 2016. Suplemento, p. 1–352. Disponível em: <https://sedur.salvador.ba.gov.br/pddu-2016/18-legislacao/65-leis-pddu>. Acesso em: 10 nov. 2024.

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

SANTORO, Paula Freire. **Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas**. 2012. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023. Dispõe sobre a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, aprovado pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. **Diário Oficial do Município de São Paulo**, São Paulo, 8 jul. 2023. Suplemento, p. 1–352. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17975-de-8-de-julho-de-2023>.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA DE MACEIÓ. **Mapa de Zoneamento de Maceió**. Maceió, 2020. Disponível em: https://www.semurb.maceio.al.gov.br/servicos/pdf/codigo_edificacoes/01_zoneamento_urbano.pdf. Acesso em: 6 dez. 2024.

SILVA, H. M. B; BIAVA, A. H; SÍGOLO, L. M. **Tributos imobiliários e imóveis vazios no Centro de São Paulo**. São Paulo: LabHab, 2009. Relatório Final. Disponível em: https://www.labhab.fau.usp.br/wp-content/uploads/2018/01/silva_tributos_vazios_centrosp.pdf. Acesso em: 12 de nov de 2024.

SILVA, José A. da. **O conceito de centro e centralidade como um instrumento de compreensão da realidade urbana**. 2013. **Conference: XVIII Simpósio Nacional de Geografia Urbana**, At: Rio de Janeiro - Brasil. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/346697094_O_conceito_de_centro_e_centralidade_como_um_instrumento_de_compreensao_da_realidade_urbana. Acesso em: 10 jul. 2025.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 25. ed. São Paulo: Malheiros. 2005.

SILVA, Sara Santos da. **A verticalização no Litoral Norte de Maceió: patrimônio e meio ambiente em destruição**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2020.

SILVA, Thiago. Transformações Multi-Temporais do Uso e Coberturas das Terras no Bairro de Cruz das Almas, Litoral Norte de Maceió, Alagoas, Nordeste do Brasil. **Revista Brasileira de Geografia Física**, 2019. Disponível em https://www.researchgate.net/figure/Figura-02-Conjunto-da-COHAB-AL-A-Conjunto-em-1967-B-Conjunto-em-2018-Fonte_fig2_333873697. Acesso em: 3 set. 2024.

SMITH, Neil. **The new urban frontier: gentrification and the revanchist city**. Londres, 1996, Routledge.

SOTTO, Débora. A arrecadação de imóveis abandonados nos municípios brasileiros: oportunidades, desafios e perspectivas. **Revista de Direito da Cidade** [Recurso Eletrônico], Rio de Janeiro, v.14, n.3, 2022. Disponível em: <https://dspace.almg.gov.br/handle/11037/47762>. Acesso em: 25 nov. 2024.

SOUSA C. A. **Do cheio para o vazio**. Metodologia e estratégia na avaliação de espaços urbanos obsoletos. 2010. Dissertação (Mestrado) — Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa. Lisboa, 2010.

SOUZA, Igor Reinaldo de. **Vazios urbanos e instrumentos urbanísticos: a zona residencial do bairro Centro em Maceió-Al como possibilidade de implantação de Zeis do tipo 2**. Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo) Universidade Federal de Alagoas, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Maceió, 2022.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Brasil registra déficit habitacional de 6 milhões de domicílios**. Produzido por Gabriel Tamietti. 2024. Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/brasil-registra-deficit-habitacional-de-6-milhoes-de-domicilios/>. Acesso em: 26 abr. 2024.

THE UNITED STATES POSTAL SERVICE. **USPS Vacancy Indicators**. 2024. Disponível em: <https://neocando.case.edu/cando/pdf/USPSIndicators.pdf>. Acesso em: 01 de mar de 2024.

TICIANELI, Edberto. Avenida Fernandes Lima, a antiga Estrada do Jacutinga. 2018. **História de Alagoas**. Disponível em: <https://www.historiadealagoas.com.br/avenida-fernandes-lima-a-antiga-estrada-do-jacutinga.html>. Acesso em: 5 set. 2024.

TICIANELI, Edberto. Jatiúca, o bairro que nasceu do sítio de Théo Brandão. 2019. **História de Alagoas**. Disponível em: <https://www.historiadealagoas.com.br/jatiuca-o-bairro-que-nasceu-do-sitio-de-theo-brandao.html>. Acesso em: 4 fev. 2025.

TOLEDO, Alexandre; BARBOSA, Mariana; SILVA, Bruno. Verticalização na cidade de Maceió: estudo de tipologias de edifícios multifamiliares (1986 a 1992). In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE QUALIDADE DO PROJETO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 4., 2015, Viçosa-MG. **Anais [...]** Viçosa-MG: Universidade Federal de Viçosa, 2015. Disponível em: <https://locus.ufv.br/handle/123456789/6033>. Acesso em: 8 jan. 2025.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard (Orgs.). **Intervenções em centros urbanos**. Objetivos, estratégias e resultados. 2ª edição, Barueri, Manole, 2009.

VIANNA, Mônica Peixoto. Permanências e rupturas na trama edificada pelas fábricas têxteis em Maceió-AL: um olhar sobre a urbanização e o cotidiano dos trabalhadores. **REVISTA OBSERVATORIO DE LA ECONOMIA LATINOAMERICANA**. Curitiba, v.21, n.11, p. 21888-21910. 2023.ISSN: 1696-8352. Disponível em: <https://ojs.observatoriolatinoamericano.com/ojs/index.php/olel/articl>. Acesso em: 8 jul. 2024.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. Studio Nobel, São Paulo; 1ª edição, 2001.

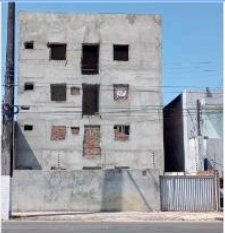
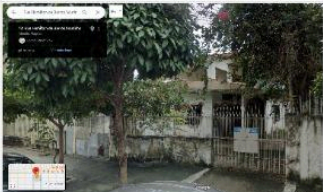
WACHSMUTH, D. From Abandonment to Affordable Housing: Policy Options for Addressing Toronto's Abandonment Problem. 2008. **Cities Centre**, University of Toronto. Disponível em: <https://tspace.library.utoronto.ca/handle/1807/94432>. Acesso em: 20 de abr de 2024.

WHITE, M. J. Property taxes and urban housing abandonment. **Journal of Urban Economics**, v. 20, p. 312–330, 1986.

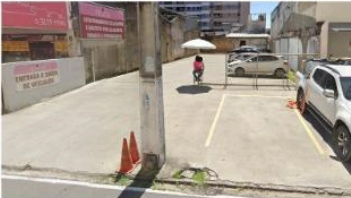
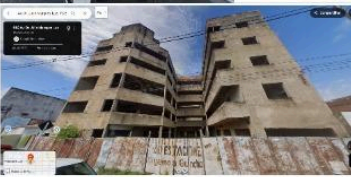
WILSON, D. MARGULIS, H.; KETCHUM, J. Spatial aspects of housing abandonment in the 1990s: the Cleveland experience. **Housing Studies**, v. 9, p. 493–510, 1994.

WOLF, Jan. BATISTA, Paulo. MARQUES, João Lourenço. Processos de transformação urbana. **Cidades** [Online], 41 | 2020. Disponível em: URL: <http://journals.openedition.org/cidades/2937>. Acesso em: 7 de ago de 2024.

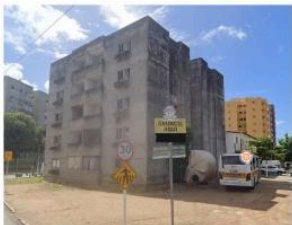
**APÊNDICE A – IMÓVEIS CATALOGADOS
DOS DADOS DOS CONTRATOS INATIVOS
DE ÁGUA (2024)**

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS CONTRATOS INATIVOS DE ÁGUA DA BRK (2024)								
ORDEM	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
1 Vetor: João Davino		4 Pavimentos	1.048 m²	Av. Alm. Álvaro Calheiros, 978 - Jatiúca (976)	-9.64463144134396, -35.708910633270385	Regular	Abandonado	Imóvel sem portas e janelas; algumas esquadrias foram vedadas com tijolos.
2 Vetor: Parte Antiga		1 Pavimento	290,624 m²	Rua Hamilton de Barros Soutinho, 744 - Jatiúca	-9.653643987795567, -35.705938217051255	Ruim	Abandonado	Casa em estágio avançado de deterioração, sem portas e janelas.
3 Vetor: Parte Antiga		2 Pavimentos	205 m²	Av. Dona Constança de Góes Monteiro, 460 - Jatiúca	-9.654049530763297, -35.71928498899713	Bom	Vazio	Imóvel fechado, com placa de 'aluga-se'.
4 Vetor: Parte Antiga		2 Pavimentos	781,27 m²	Av. Dona Constança de Góes Monteiro, 601 - Jatiúca	-9.653297182113707, -35.71853627144642	Bom	Vazio	Imóvel fechado, com placa de 'aluga-se'.
5 Vetor: Av. Jatiúca		4 Pavimentos	682,704 m² Vacância de aproximadamente 340 m²	Av. Dr. Antônio Gomes de Barros, 755 - Jatiúca	-9.651021318347611, -35.71432170763297	Bom	Subutilizado	Imóvel com indícios de uso em dois pavimentos; os outros dois estão vazios.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados da concessionária de água BRK (2024), confrontados com análise de imagens do *Google Street View* (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas via *Google Maps* (2025). As áreas foram determinadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no *software* QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS CONTRATOS INATIVOS DE ÁGUA DA BRK (2024)								
ORDEN	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
6 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	203 m²	Av Pretestato Ferreira Machado, 1394 - Jatiúca	-9.6498896188895 97, -35.713745902579 625	Ruim	Abandonado	Edificação degradada, sem cobertura, fachada deteriorada e pichada.
7 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	2.462,62m²	Av. Dr. Antônio Gomes de Barros, 3955 - Jatiúca	-9.6508537974741 63, -35.699712990943 056	Bom	Vazio	Imóvel usado para especulação imobiliária, fechado com tapumes, com propaganda de uma construtora em agosto de 2024.
8 Vetor: Av. Jatiúca		Sem Pavimento	214, 58 m²	Av. Dr. Júlio Marques Luz, 866 - Jatiúca	-9.6529633672597 14, -35.706899190943 06	Bom	Estacionamento	Estacionamento
9 Vetor: Av. Jatiúca		2 Pavimentos	139,798 m²	Av. Pio XII, 83b - Jatiúca	-9.6527649713212 08, -35.707116720506 3	Regular	Abandonado	Imóvel vedado com tijolos na porta.
10 Vetor: Av. Jatiúca		5 Pavimentos	3.151 m²	Av. Dr. Júlio Marques Luz, 1179- Jatiúca	-9.6535470482271 98, -35.709760692915 886	Regular	Ocupação	Imóvel em que vigora uma ocupação.
11 Vetor: Stella Maris		1 Pavimento	328 m²	Av. Empresário Carlos da Silva Nogueira, 184 - Jatiúca	-9.6491594806522 85, -35.702280681752 11	Regular	Vazio	Esquadrias cobertas, pichação e imóvel fechado.
12 Vetor: Parte Antiga		Sem Pavimento	1.437,26 m²	Rua Hamilton de Barros Soutinho, 466 - Jatiúca, Maceió - AL, 57035-690	-9.6538244917882 85, -35.703487075727 45	Bom	Estacionamento	Estacionamento do Hospital Vida, em um lote próximo.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados da concessionária de água BRK (2024), confrontados com análise de imagens do *Google Street View* (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas via *Google Maps* (2025). As áreas foram determinadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no *software QGIS*, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

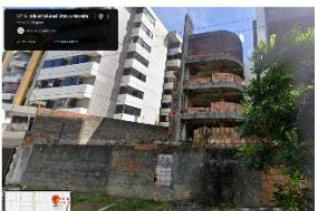
IMÓVEIS CATALOGADOS DOS CONTRATOS INATIVOS DE ÁGUA DA BRK (2024)								
ORDEM	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
13 Vetor: Parte Antiga		1 Pavimento	119,884 m²	Av. Cid Scala, 637 - Jatiúca	-9.6526325742548 84, -35.718680107959 9	Regular	Abandonado	Imóvel fechado, com passarela totalmente enferrujada e fachada deteriorada, indicando que está nessa condição há tempo suficiente para ser considerado abandonado, e não apenas vacante.
14 Vetor: Parte Antiga		2 Pavimentos	87,35 m²	Av. Cid Scala, 637 - Jatiúca	-9.6526325742548 84, -35.718680107959 9	Bom	Vazio	Imóvel fechado, sem registro de água, pichado e com crescimento de vegetação na entrada.
15 Vetor: Parte Antiga		2 Pavimentos	217,144 m²	Av. Paulo Falcão, 641 - Jatiúca	-9.6507139046067 02, -35.706883736710 395	Bom	Vazio	Imóvel com placa de venda e registro de água desativado.
16 Vetor: Stella Maris		2 Pavimentos	453 m²	R. Prof. Lourenço Peixoto, 2 - Jatiúca	-9.6494696118992 28, -35.713584389088 695	Bom	Vazio	Imóvel com placa de venda e registro de água desativado..
17 Vetor: Stella Maris		1 Pavimento	140,107 m²	R. Prof. Lourenço Peixoto, 68 - Jatiúca	-9.6488477771829 31, -35.713454274278 38	Ruim	Abandonado	Imóvel deteriorado, sem registro de água ativo.
18 Vetor: João Davino		5 Pavimentos	1.967 m²	. Ver. Mironildes Vieira, 621 - Jatiúca	-9.6410284007142 21, -35.705441433112 15	Regular	Ocupação	Imóvel em que vigora uma ocupação.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados da concessionária de água BRK (2024), confrontados com análise de imagens do *Google Street View* (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas via *Google Maps* (2025). As áreas foram determinadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no *software QGIS*, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

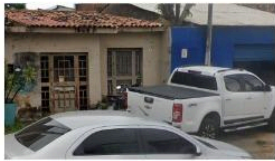
**APÊNDICE B – IMÓVEIS CATALOGADOS
DOS DADOS DOS IMÓVEIS
ABANDONADOS IPLAN (2023)**

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0205/0078 Vetor: João Davino	2024 	2 Pavimentos	354,93 m²	Rua Paulina Maria de Mendonça, 507 - Jatiúca	-9.644550, -35.704193	Ruim	Abandonado	Vegetação na altura do muro, tijolos nas portas, uma imagem de 2022 mostra que o imóvel foi notificado pela prefeitura.
0228/0042 Vetor: João Davino	2019  2024 	1 Pavimento		R. Dr. Roland Simon, 185 - Jatiúca	-9.64191643411399, -35.701125233344065	Bom	Imóvel Modificado	Imóvel declarado abandonado pela prefeitura, que pertenceu a uma construtora falida. Em 2022, há registros de reforma — bom sinal de conservação. A edificação está sem registro de água, segundo dados da BRK.
0157/0093 Vetor: Parte Antiga	2024 	1 Pavimento	53,50 m²	R. Santa Fernanda, 720 - Jatiúca	-9.654790355298154, -35.70434755524282	Regular	Abandonado	Imóvel fechado, com acúmulo de materiais de construção e portas e janelas enferrujadas, com registro de água aberto.
Mesmo lote do anterior 0157/0093 Vetor: Parte Antiga		2 Pavimentos		R. São Francisco de Assis, 1722 - Jatiúca	-9.655042, -35.704331		Imóvel Em Uso (Não Abandonado)	A outra parte da área demarcada na verdade é outro imóvel de 2 andares, aparentemente em uso como mostra a segunda imagem.
0158/0028 Vetor: Parte Antiga	2024 	1 Pavimento	200 m²	R. Santa Fernanda, 1563 - Jatiúca	-9.654786314013178, -35.703714157134044	Regular	Abandonado	Imóvel fechado, com grades enferrujadas e cheio de entulho.
0311/0030 Vetor: Parte Antiga	2024 	1 Pavimento		R. São Francisco de Assis, 116 - Jatiúca	-9.655155326910577, -35.717841268340926	Regular	Imóvel Em Uso (Não Abandonado)	Imóvel declarado abandonado pela prefeitura, mas nas imagens de 2024 e de anos anteriores não há sinais de abandono.

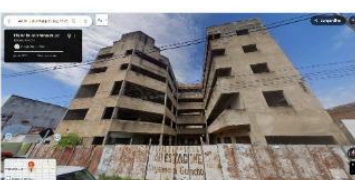
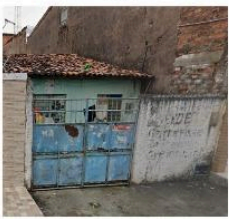
Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0194/0216 Vetor: Av. Jatiúca	2024 	1 Pavimento	238,89 m²	Av. Pio XII, 318 - Jatiúca	-9.652392915417659, -35.70544767960071	Regular	Abandonado	Casa em deterioração.
0195/0048 Vetor: Stella Maris	2024 	4 Pavimentos	437,23 m²	R. Industrial José Otávio Moreira, 177 - Jatiúca	-9.647669248559565, -35.70183818908866	Ruim	Abandonado	Há registro de fotos do abandono do imóvel no Google Maps desde 2011. Aparentemente, foi uma construção que não teve continuidade, permanecendo em estado de deterioração.
0061/0272 Vetor: Parte Antiga	2024 	2 Pavimentos	1.560 m²	Av. Dona Constança de Góes Monteiro, 501 - Jatiúca	-9.653992, -35.719239	Ruim	Abandonado	Imóvel abandonado, sem portas, janelas e teto. Há tijolos na porta de entrada e uma notificação da prefeitura referente ao combate à dengue. A edificação se estende até a rua de trás.
0206/0014 Vetor: Av. Jatiúca	2024 	1 Pavimento	188,92 m²	Av. Paulo Falcão, 117 - Jatiúca	-9.65078011597351, -35.71125817628343	Ruim	Abandonado	Imóvel em deterioração, com vegetação crescendo e pichações.
0190/0258 Vetor: Av. Jatiúca	2024 	1 Pavimento	243,12 m²	R. Profa. Maria Esther da Costa Barros, - Jatiúca	-9.652273250605333, -35.70507246924415	Regular	Abandonado	Casa classificada como abandonada pela prefeitura, atualmente com placa de aluguel.
0227/0132 Vetor: João Davino	2024 	1 Pavimento	173 m²	R. Ferroviário Manoel Gonçalves Filho, 333 - Jatiúca	-9.641860699467165, -35.70170540443419	Ruim	Abandonado	Casa abandonada dentro de um grande terreno fechado, com cobertura em deterioração.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0238/0477 Vetor: Stella Maris	2022  2024 	Em construção	306 m²	Rua Estudante Ubiracy Norberto Joazeiro de Farias Costa - Jatiúca	-9.648087893355 347, -35.71285050892 7716	Regular	Abandonado	Antigo terreno que, desde 2022, apresenta o mesmo estágio de construção; a obra está paralisada.
0182/0021 Vetor: Av. Jatiúca	2024 	1 Pavimento	146, 74 m²	Av. Dr. Júlio Marques Luz, 1481 - Jatiúca,	-9.653426156233 255, -35.71249708464 3545	Regular	Abandonado	Imóvel fechado, com cadeado na entrada e porta enferrujada.
0265/0282 Vetor: João Davino	2024 	1 Pavimento		R. Dr. Waldemiro Alencar Jr, 6 - Jatiúca,	-9.644236412090 061, -35.70578528921 838	Bom	Imóvel Em Uso (Não Abandonado)	Aparentemente está em uso, devido à sua conservação.
0170/0298 Vetor: Av. Jatiúca	2024 	1 Pavimento	203 m²	Av. Pretestato Ferreira Machado, 1394 - Jatiúca	-9.650037542836 06, -35.71376152748 35	Ruim	Abandonado	Edificação degradada, sem cobertura, com fachada deteriorada e pichada.
0188/0203 Vetor: Av. Jatiúca	2024  2019 	1 Pavimento		Av. Dr. Júlio Marques Luz, 1471 - Jatiúca	-9.653404238448 255, -35.71249345843 303		Imóvel Modificado	Imóvel fechado, cercado e pichado em 2019 e 2022. Nas imagens do Google Maps de 2024, apresenta uso.
0263/0196 Vetor: João Davino	2024 	Em construção	1. 140m²	R. Nelson de Azevedo Souza, 132 - Jatiúca	-9.644205561238 36, -35.70713793968 586	Ruim	Abandonado	Imóvel em construção abandonado, com pilares, com imagens desde 2022.

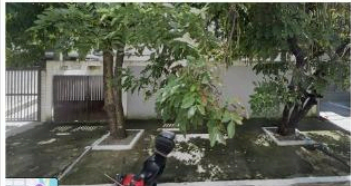
Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0259/0337 Vetor: João Davino	2024 	2 Pavimentos	364,72 m²	Rua Paulina Maria de Mendonça, 177 - Jatiúca	-9.644363545195606 -35.71016174724743	Ruim	Abandonado	Imóvel abandonado, sem esquadrias, pichado e em degradação.
0181/0058 Vetor: Av. Jatiúca	2024 	2 Pavimentos	234,93 m²	R. Comerc. José Pontes de Magalhães, 87 - Jatiúca	-9.651705474756763 -35.70162611805473	Regular	Abandonado	Imóvel fechado, com placa de aluguel, ao lado de um terreno em construção e um terreno abandonado.
0180/0047 Vetor: Av. Jatiúca	2024 	5 Pavimentos	3.151 m²	Av. Dr. Júlio Marques Luz, 1179 - Jatiúca	-9.653547048227198 -35.709760692915886	Regular	Ocupação	Imóvel em construção abandonado pelo proprietário, na mesma situação construtiva desde 2011, com ocupação em vigor.
0219/0228 Vetor: Av. Jatiúca	2024 	1 Pavimento	100 m²	Av. Paulo Falcão, 1200 - Jatiúca	-9.65053829680603, -35.711973370292625	Regular	Abandonado	Pintura deteriorando e crescimento de vegetação. Casa antiga, parte da vegetação cobriu portas e janelas.
0213/0122 Vetor: Parte Antiga	2024 	1 Pavimento		R. São Francisco de Assis, 50 - Jatiúca	-9.655174791182784 -35.71479829877129		Imóvel Em Uso (Não Abandonado)	Não há sinais de abandono nos anos anteriores
0176/0012 Vetor: Parte Antiga	2022  2024 	1 Pavimento		Tv. Antônio Maciel de Oliveira, 164 - Jatiúca	-9.654107762804061 -35.70631985225284	Bom	Imóvel Modificado	Em 2022, o imóvel estava abandonado; após isso, foi reformado.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0212/0288 Vetor: João Davino	2024 	1 Pavimento	350,09 m²	R. Gov. Carlos Lacerda, 78 - Jatiúca	-9.644345424798704 -35.70252622910018	Regular	Abandonado	Edificação abandonada, deteriorada, sem uso, pertencente a uma construtora.
0231/0039 Vetor: Stella Maris	2024 	2 Pavimentos		R. Empresario Antônio Magalhães, 195 - Jatiúca,	-9.647527748938446 -35.70775547732692		Imóvel Em Uso (Não Abandonado)	Não há indícios de abandono nos anos anteriores.
0231/0147 Vetor: Stella Maris	2024 	2 Pavimentos		R. Empresario Antônio Magalhães, 12 - Jatiúca	-9.648341548980904 -35.70784198908871		Imóvel Em Uso (Não Abandonado)	Embora o imóvel tenha estado à venda em 2018, não há indícios de abandono nos anos anteriores.
0251/0147 Vetor: Stella Maris	2024 	1 Pavimento	358,15 m²	R. Dra. Rosa Cabús, 46 - Jatiúca	9.645607, -35.708143	RUIM	Abandonado	Casa com placa de aluguel, esquadrias vedadas com tijolos, apresentando crescimento de vegetação e acúmulo de lixo.
0190/0330 Vetor: Av. Jatiúca	2022  2024 	1 Pavimento	239,35 m²	R. Profa. Maria Esther da Costa Barros, 294 - Jatiúca	-9.649814691775592 -35.705101930248496		Imóvel Modificado	Imóvel abandonado que foi demolido e deu lugar a um estacionamento.
0289/0438 Vetor: Av. Jatiúca	2024 	1 Pavimento	114,80 m²	R. Artur Charles Dorvillé, 426 - Jatiúca	-9.651615896662875 -35.71641159025079	Ruim	Abandonado	Residência com vegetação e em deterioração.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0178/0106 Vetor: Av. Jatiúca	2024 	1 Pavimento	248,47 m²	Rua Deputado Luiz Gonzaga Coutinho, 37 - Jatiúca	-9.65221875214974 8, -35.7030623946228 54	Regular	Abandonado	Imóvel abandonado, com tijolos nas portas. No Google Maps é possível perceber, além do muro, o telhado de uma edificação nos fundos.
0181/0236 Vetor: Av. Jatiúca	2024 	1 Pavimento		R. Ver. Pedro Moura, 62 - Jatiúca, Maceió - AL, 57036-360	-9.65193848186850 2, -35.7019002714275 05		Imóvel Em Uso (Não Abandonado)	Não existem indícios de abandono nos anos anteriores.
0254/0273 Vetor: Stella Maris	2024 	Sem Construção		R. Bancário José Farias de Almeida, 161 - Jatiúca	-9.645668, -35.705376		É terreno	Terreno usado para guardar os carrinhos dos ambulantes. Não se sabe o tempo de uso dessa atividade no local.
0254/0285 Vetor: Stella Maris	2024 	1 Pavimento		R. Bancário José Farias de Almeida, 161 - Jatiúca	-9.645668, -35.705376		Imóvel Em Uso (Não Abandonado)	Imóvel em uso onde funciona uma loja, com o fundo totalmente cercado e protegido. Não existem indícios de abandono nos anos anteriores.
0218/0042 Vetor: João Davino	2024 	1 Pavimento	356,49 m²	Av. João Davino, 466 - Jatiúca	-9.64337156708482 9, -35.7012002742054 5	Ruim	Abandonado	Imóvel abandonado, com pichações e esquadrias fechadas.
0213/0222 Vetor: João Davino	2024 	1 Pavimento		Rua Paulina Maria de Mendonça, 260	-9.64429402351326 1, -35.7020900355147 4		Imóvel Em Uso (Não Abandonado)	Não existem indícios de abandono nos anos anteriores.

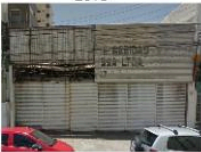
Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0220/0403 Vetor: João Davino	2024 	1 Pavimento		Av. Álvaro Otacílio, 5500 - Jatiúca, Maceió - AL, 57036-850	-9,641137936028493 -35,69933587913395 5		Imóvel Em Uso (Não Abandonado)	O imóvel está em uso, coincide com a área do Hotel Jatiúca e prédios adjacentes. A demarcação foi feita de forma errada.
0178/0077 Vetor: Av. Jatiúca	2018  2024 	1 Pavimento		Rua Deputado Luiz Gonzaga Coutinho, 63 - Jatiúca	-9,652000, -35,702989		Imóvel Modificado	O imóvel estava abandonado em 2018, e nas fotos de 2022, ele foi transformado em uma nova edificação.
0227/0078 Vetor: João Davino	2024 			R. Dr. Roland Simon, 431 - Jatiúca, Maceió - AL, 57035-552	-9,64196260253304, -35,7018645061825		É terreno	
0169/0018 Vetor: Parte Antiga	2024 	Sem Construção		Rua Hamilton de Barros Soutinho, 1767 - Jatiúca	-9,654074, -35,714960		É terreno	As imagens de satélites mostram que é terreno.
0145/0471 Vetor: Parte Antiga	2019  2024 	Sem Construção		R. São Francisco de Assis, 1389 - Jatiúca	-9,655186223463717 -35,71152043431709 4		Virou Terreno	Havia uma construção que foi demolida.

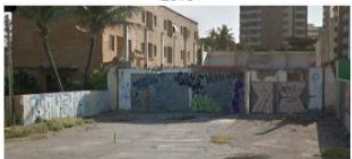
Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0205/066 Vetor: João Davino	2019  2024 	1 Pavimento		Rua Paulina Maria de Mendonça, 507 - Jatiúca	-9.644550, -35.704193		Imóvel Modificado	Antigo imóvel, declarado como abandonado pela prefeitura, que foi transformado em um lava jato.
0236/0354 Vetor: Stella Maris	2024 	Sem Construção		Rua Professora Nadyr Maia Gomes Rego, - Jatiúca	-9.647526726654267, -35.711549672424894		É terreno	Terreno notificado no trabalho de combate à dengue.
0237/0363 Vetor: Stella Maris	2019  2024 	Em construção		R. Est. Jader Izídio Malta de Araújo, 38	-9.649290361863374, -35.71212482109126		Imóvel Modificado	Imóvel abandonado demolido para a construção de um novo empreendimento vertical.
0174/0094 Vetor: Av. Jatiúca	2022  2024 	Em construção		R. Industrial Breno Lins Cansanção, 49 - Jatiúca	-9.652036408646985, -35.704835410384746		Imóvel Modificado	Imóvel antes abandonado, hoje em reforma.
0155/0144 Vetor: Parte Antiga	2019  2024 	Sem Construção		R. São Francisco de Assis, 855 - Jatiúca	-9.655152316462443, -35.706583475108594		Virou Terreno	Edificação abandonada demolida, a propriedade virou terreno.
0264/0042 Vetor: João Davino	2024 	Sem Construção		Av. Des. Valente de Lima, - Jatiúca	-9.643820638864675, -35.70666875061164		É terreno	

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0223/0334 Vetor: João Davino	2022  2024 	Em construção		Av. Dr. Mario Nunes Viêira, 363 - Jatiúca	-9.642487333834 707, -35.70329632849 7146		Imóvel Modificado	No lugar de uma casa demolida, iniciou-se a construção de um novo empreendimento. Já um antigo terreno e duas casas deram lugar a um terreno abandonado.
0217/0078 Vetor: João Davino	2018  2024 	1 Pavimento		Av. João Davino, 297 - Jatiúca	-9.643350264540 5, -35.70194383507 1766		Imóvel Modificado	Imóvel abandonado em 2018 que, desde 2019, passou a funcionar como um petshop.
0160/0301 Vetor: Parte Antiga	2022  2024 	1 Pavimento		R. Santa Fernanda, 711 - Jatiúca	-9.654672664726 208, -35.70782694220 051		Imóvel Modificado	O imóvel estava em construção em 2022, atualmente apresenta uso..
0192/0132 Vetor: Stella Maris	2018  2024 	2 Pavimentos		R. Escritor Antônio Saturnino de Mendonça Júnior, 26 - Jatiúca	-9.648564894614 99, -35.70386077211 067		Imóvel Modificado	Imóvel vazio com placa de venda em 2018, passou por reforma em 2022 e, em 2024, está em uso.
0188/0168 Vetor: Av. Jatiúca	2024 	1 Pavimento		Tv. Jatiúca, 1210 - Jatiúca	-9.653126, -35.711484		Era terreno	Era terreno em 2015. Não se sabe ao certo quando foi construída, pois há uma lacuna nas imagens até 2022, quando já há registros do funcionamento da galeria.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0265/0127 Vetor: João Davino 0265/0133	2016  2024 	Sem Construção		R. Dilermando Réis, 222 - Jatiúca	-9.643987, -35.704974		Virou Terreno	Havia um imóvel em 2016 que, em 2017, aparece demolido e desde então é um terreno.
0227/0144 Vetor: João Davino	2016  2024 	Sem Construção		R. Ferroviário Manoel Gonçalves Filho, 332 - Jatiúca	-9.642237268875 672, -35.70162382839 98		Virou Terreno	A construção foi demolida junto com outra ao lado.
10198/0480 Vetor: Stella Maris	2016  2024 	1 Pavimento		Av. Álvaro Otacilio, 6445 - Jatiúca	-9.646888063143 622, -35.70051568838 599		Imóvel Modificado	Imóvel abandonado em 2016, mas desde 2017 o terreno faz parte de uma locadora de veículos.
0198/0415 Vetor: Stella Maris	2024 	Sem Construção		Av. Álvaro Otacilio, Jatiúca,	-9.646164161485 089, -35.70056745206 362		É terreno	
0199/0279 Vetor: João Davino	2018  2024 	13 PAVIMENTOS		Av. Alm. Álvaro Calheiros, 161 - Jatiúca, Maceió - AL, 57035-558	-9.645373741474 62, -35.70137854247 183		Imóvel Modificado	Era um imóvel abandonado em 2019, após isso houve a demolição e o início de um novo empreendimento em 2022. Em 2024, está sendo finalizado.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0168/0097 Vetor: Parte Antiga	2022  2024 	2 Pavimentos		Rua Hamilton de Barros Soutinho, 1811a - Jatiúca	-9.654188377470856, -35.7154391579314		Imóvel Modificado	Em 2022 estava abandonada, mas em 2024 está em reforma.
0150/0398 Vetor: Parte Antiga	2019  2024 	14 PAVIMENTOS		Rua Prefeito Abdon Arroxelas, 150 - Jatiúca	-9.655545299306088, -35.70003044132764		Era terreno	Era terreno e, junto com o prédio ao lado, deu lugar a um novo edifício.
0263/0287 Vetor: João Davino	2019  2024 	1 Pavimento		Rua Paulina Maria de Mendonça, 264 - Jatiúca,	-9.64413827706935, -35.707968182588914		Era terreno	Em 2019 era um terreno, e a foto de 2024 mostra uma galeria.
0262/0208 Vetor: João Davino	2022  2024 	Em construção		Rua Paulina Maria de Mendonça, 329 - Jatiúca	-9.644137319150312, -35.70861183145412		Imóvel Modificado	Imóvel abandonado que deu lugar a um empreendimento em construção.

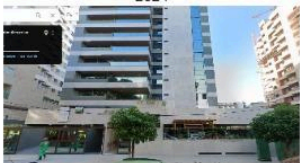
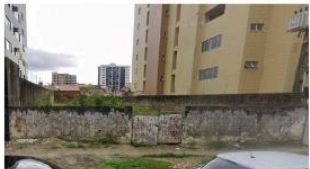
Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0262/0334 Vetor: João Davino	2024 	Sem Construção		Rua Paulina Maria de Mendonça, 329 - Jatiúca	-9.644137319150312 -35.70861183145412		Era terreno	Terreno junto com um conjunto de edificações, que deram lugar a um imóvel em construção.
0207/0336 Vetor: João Davino	2019  2024 	1 Pavimento		Rua Paulina Maria de Mendonça, 1 - Jatiúca	-9.644502332126255 -35.70264815843112		Era terreno	Terreno baldio em 2019, mas nos registros desde 2022 apresenta uso.
0188/0203 Vetor: Av. Jatiúca	2018  2024 	2 Pavimentos		Av. Dr. Antônio Gomes de Barros, 173 - Jatiúca	-9.650889255659513 -35.703916832365984		Era terreno	Era um terreno que, junto a uma casa existente em 2018, passou por demolição. Em 2022, restava apenas o terreno, e em 2024 deu lugar a um novo empreendimento.
0157/0104 Vetor: Parte Antiga	2024 	Sem Construção		R. Santa Fernanda, 720 - Jatiúca	-9.654830, -35.704280		É terreno	
0167/0024 Vetor: Av. Jatiúca	2024 	Sem Construção		Av. Dr. Júlio Marques Luz, 1839 - Jatiúca	-9.653456431513156 -35.70242746957242		É terreno	
0258/066 Vetor: João Davino	2024 	Sem Construção		Rua Paulina Maria de Mendonça, Jatiúca,	-9.644375, -35.708655		É terreno	

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0216/0054 Vetor: João Davino	2018  2024 	1 Pavimento		Av. João Davino, 435 - Jatiúca	-9.643267, -35.703188		Imóvel Modificado	Imóvel abandonado em 2018, mas desde 2019 apresenta indícios de uso.
0185/0100 Vetor: Av. Jatiúca	2022  2024 	Sem Construção		R. Desportista Cláudio da Rocha Lima, 247 - Jatiúca	-9.65024986057104, -35.70256437623999		Virou Terreno	Casa demolida.
0192/0338 Vetor: Av. Jatiúca	2017  2024 	2 Pavimentos		Av. Dr. Júlio Marques Luz, 925 - Jatiúca	-9.652991626372668, -35.707461296586246		Era terreno	Era terreno em 2017, em 2019 o empreendimento estava sendo construído e atualmente apresenta uso.
0341/0133 Vetor: Av. Jatiúca	2019  2024 	1 Pavimento		Av. Dr. Júlio Marques Luz, 1918 - Jatiúca	-9.653154, -35.716475		Era terreno	Era terreno em 2019, mas desde 2022 funciona um lava-jato.
0233/0337 Vetor: Stella Maris	2024 	Sem Construção		R. Áureliano Teixeira de Vasconcelos, 12 - Jatiúca	-9.649083, -35.709626		É terreno	

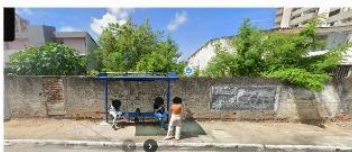
Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMOVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMOVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0164/0048 Vetor: Parte Antiga	2017  2024 	1 Pavimento		Rua Hamilton de Barros Soutinho, 628 - Jatiúca	-9.654154, -35.704758		Imóvel Modificado	Imóvel abandonado em 2017, passou por reforma em 2019 e, desde 2022, apresenta uso.
0284/0228 Vetor: Parte Antiga	2020  2024 	16 PAVIMENTOS		Rua Prefeito Abdon Arroxelas, 188 -	-9.655448007130 067, -35.70052716396 101		Imóvel Modificado	Era um prédio em 2017, transformou-se em terreno em 2019 e deu lugar a um novo prédio em 2022. Não há registros que comprovem o abandono no período, embora tenha sido classificado como abandonado pela prefeitura.
0153/0283 Vetor: Parte Antiga	2024 	Sem Construção		Rua Prefeito Abdon Arroxelas, 456 -	-9.655390598188 776, -35.70479330152 271		É terreno	
0156/0238 0156/0242 0156/0248 0156/0227 Vetor: Parte Antiga	2017  2024 	Sem Construção x 4		Rua Prefeito Abdon Arroxelas, 89	-9.655481756408 17, -35.70816463096 402		Virou Terreno	Conjunto de quatro casas em 2017, que se transformou em um terreno desde 2019, de acordo com registros fotográficos.
0204/0342 Vetor: Stella Maris	2024 	Sem Construção		R. Prof. Nabuco Lopes, 110 - Jatiúca	-9.646069, -35.704450		É terreno	

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0203/0416 Vetor: Stella Maris	2022  2024 	13 PAVIMENTOS		R. Prof. Sílvia Macedo, 154 - Jatiúca	-9.64651884022 5585, -35.7037410661 2799		Era terreno	Era terreno desde 2015, e em 2024 já tem um novo empreendimento erguido no local.
0268/0316 Vetor: João Davino	2022  2024 	1 Pavimento		R. Mário Palmeira Junior, 190 - Jatiúca	-9.64334720308 7883, -35.7080258892 3731		Imóvel Modificado	Em 2022, o imóvel estava abandonado, com vegetação e pichado, mas em 2024, nas fotos, está em reforma.
0226/0132 Vetor: João Davino	2019  2024 	1 Pavimento		R. Gov. Carlos Lacerda, 351 - Jatiúca	-9.64195305734 2347, -35.7026719002 6384		Era terreno	O terreno estava abandonado em 2019, mas desde 2022, funciona um lava jato no local.
0253/0297 Vetor: Stella Maris	2022  2024 	Em construção		Av. Eng. Paulo Brandão Nogueira, 331	-9.64560090557 855, -35.7055931638 9037		Era terreno	O terreno estava vazio em 2022 e será destinado a um novo empreendimento, juntamente com um imóvel subutilizado, que é uma antiga galeria.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0161/0036 Vetor: Parte Antiga	2019  2024 	15 Pavimentos		Rua Hamilton de Barros Soutinho, 263 - Jatiúca, Maceió - AL, 57035-690	-9.654052106342318, -35.7012519755976		Imóvel Modificado	Em 2016, era uma casa abandonada; em 2019, há registros de que o local se tornou um terreno; em 2022, o imóvel estava em construção, e em 2024 o novo edifício vertical foi concluído.
0193/0170 Vetor: Stella Maris	2019  2024 	1 Pavimento		Rua: Escritor Antônio Saturnino de Mendonça Junior, 162 - Jatiúca	-9.647773, -35.703559		Imóvel Modificado	Era um imóvel abandonado em 2019, mas os registros indicam que desde 2022 funciona uma loja no local.
0193/0185 Vetor: Stella Maris	2024 	Sem Construção		R. Escritor Antônio Saturnino de Mendonça Júnior, 162 - Jatiúca	-9.64763616732135, -35.70362005367352		É terreno	
0263/0311 Vetor: João Davino	2024 	Sem Construção		R. Mário Palmeira Junior, 112 - Jatiúca	-9.643998, -35.708042		É terreno	O terreno apresenta alta vegetação que ultrapassa os muros
0236/0354 Vetor: Stella Maris	2024 	Sem Construção		R. Est. Antônio Carlos de Moura Gama, 41 - Jatiúca	-9.649140259286966, -35.71121886210672		É terreno	
0247/0027 Vetor: Stella Maris	2024 	Sem Construção		R. Est. Alexandre G Sarmiento, 133 - Jatiúca	-9.646626, -35.710802		É terreno	

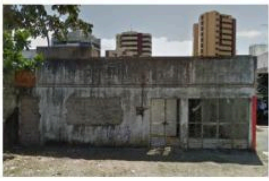
Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0235/0345 Vetor: Stella Maris	2019 	1 Pavimento		Av. Empresário Carlos da Silva Nogueira, 1144 - Jatiúca	-9.649088218311803 ,-35.7107760332705		Imóvel Modificado	O imóvel estava vazio em 2019, mas desde 2022, conforme as fotos, começou a ser utilizado.
	2024 							
0235/0183 Vetor: Stella Maris	2019 	Sem Construção		R. Walfrido Rocha, 65 - Jatiúca	-9.648716272324062 ,-35.710506226524956		Virou Terreno	Em 2019, o imóvel estava abandonado, foi demolido e, desde 2022, conforme as imagens, o terreno está cercado, indicando especulação imobiliária.
	2024 							
0235/0153 Vetor: Stella Maris	2019 	Sem Construção		R. Walfrido Rocha, 91 - Jatiúca,	-9.64846810269765, -35.710413086643086		Virou Terreno	Em 2019, o imóvel estava abandonado, foi demolido e, desde 2022, conforme as imagens, o terreno está cercado, indicando especulação imobiliária.
	2024 							
0235/0171 Vetor: Stella Maris	2019 	Sem Construção		R. Walfrido Rocha, 79 - Jatiúca	-9.648716272324062 ,-35.710506226524956		Virou Terreno	Em 2019, o imóvel estava abandonado, foi demolido e, desde 2022, conforme as imagens, o terreno está cercado, indicando especulação imobiliária.
	2024 							

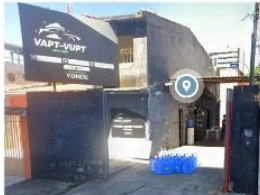
Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0248/0462 Vetor: Stella Maris	2018  2024 	15 PAVIMENTOS		R. José Carneiro da Cunha Sarmiento, 181 - Jatiúca	-9,646648, -35,710002		Era terreno	Era um terreno em 2018 e, segundo os registros, desde 2022 um novo prédio foi construído no local.
0168/0255 Vetor: Parte Antiga	2022  2024 	Em construção		Rua Hamilton de Barros Soutinho, 216 - Jatiúca	-9,653819247737 74, -35,70096407229 2116		Imóvel Modificado	Um prédio foi demolido em 2022 para ampliar o terreno destinado a um novo empreendimento.
0179/0316 Vetor: Parte Antiga	2022  2024 	2 Pavimentos		Rua Hamilton de Barros Soutinho, N° 1084 - Jatiúca	-9,653837533344 255, -35,70882361270 567		Imóvel Modificado	Imóvel abandonado em 2022, que em 2024 apresenta uma nova construção no local.
0202/0264 Vetor: Stella Maris	2024 	Sem Construção		R. Prof. Silvio Macedo, 20 - Jatiúca	-9,645447, -35,703296		É terreno	

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0215/0273 Vetor: Av. Jatiúca	2018  2024 	2 Pavimentos		Av. Paulo Falcão, 545 - Jatiúca	-9.6505514568239 6, -35.706016555073 09		Imóvel Modificado	O imóvel estava abandonado em 2018, mas nas fotos desde 2022, o imóvel está em uso como um centro empresarial.
0222/0204 Vetor: Av. Jatiúca	2017  2024 	Sem Construção		Av. Pretestato Ferreira Machado, 890 - Jatiúca	-9.6500958489923 98, -35.709146369852 036		Virou Terreno	O imóvel estava abandonado desde 2017 e foi demolido posteriormente.
0222/0214 Vetor: Av. Jatiúca	2017  2024 	2 PAVIMENTO		Av. Pretestato Ferreira Machado, 900 - Jatiúca	-9.6501179187691 35, -35.709314568076 1		Imóvel Modificado	O imóvel estava abandonado em 2017, foi demolido, e em 2022 passou a ser reconstruído. Após a conclusão da obra, está em uso atualmente.
0227/0066 Vetor: João Davino	2024 	1 Pavimento		R. Dr. Roland Simon, 229 - Jatiúca	-9.6418452959316 61, -35.702128773827 276		Imóvel Em Uso (Não Abandonado)	Não existem indícios de abandono nos anos anteriores.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0255/0144 Vetor: João Davino	2019  2024 	15 PAVIMENTOS		R. Dilermando Réis, 31 - Jatiúca,	-9.644729334311558 -35.70511411350486		Imóvel Modificado	Imóvel abandonado em 2019, que foi demolido e, junto com as casas ao lado, deu lugar a um novo prédio a partir de 2022.
0202/0018 Vetor: Stella Maris	2024 	Sem Construção		R. Prof. Sílvio Macedo, 331 - Jatiúca	-9.646926, -35.703487		É terreno	
0202/0033 Vetor: Stella Maris	2024 	Sem Construção		R. Prof. Sílvio Macedo, 174 - Jatiúca	-9.646926, -35.703487		É terreno	
0202/0462 Vetor: Stella Maris	2024 	Sem Construção		R. Prof. Sílvio Macedo, 174 - Jatiúca	-9.646926, -35.703487		É terreno	
0202/0414 Vetor: Stella Maris	2024 	Sem Construção		R. Prof. Sílvio Macedo, 174 - Jatiúca	-9.646926, -35.703487		É terreno	
0193/0038 Vetor: Av. Jatiúca	2022  2024 	2 Pavimentos		Av. Pio XII, 563 - Jatiúca, Maceió - AL, 57035-560	-9.652678, -35.706053		Imóvel Modificado	Casa abandonada que atualmente deu lugar a um lava-jato.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DOS IMÓVEIS ABANDONADOS DO IPLAN (2023)								
NÚMERO DO LOTE	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
0214/0288 Vetor: João Davino	2022  2024 	Sem Construção		Rua Paulina Maria de Mendonça, 626 - Jatiúca	-9.644355, -35.704719		Era terreno	Em 2022 era terreno; em 2024 virou estacionamento
0285/0032 Vetor: João Davino	2024 	1 Pavimento		R. Ver. Mironildes Vieira, 566 - Jatiúca	-9.641465456438 976, -35.70556002781 49		OCUPAÇÃO	O terreno está ocupado por barracos.
0220/0391 Vetor: João Davino	2022  2024 	1 Pavimento		Av. Roberto Mascarenhas Brito, 317 - Jatiúca	-9.642370954270 593, -35.70048209094 3176		Imóvel Modificado	O imóvel estava abandonado em 2019 e desde 2022 apresenta uso.
Na marcação do mapa, o terreno está ligado ao Hotel Jatiúca (0220/0403). Vetor: João Davino	2024 	Sem Construção		Av. Roberto Mascarenhas Brito, 102 - Jatiúca	-9.642324734531 536, -35.70034238601 957		É terreno	O terreno possui um muro e uma placa de publicidade na frente..

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em dados do IPLAN (2023), confrontados com análise de imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

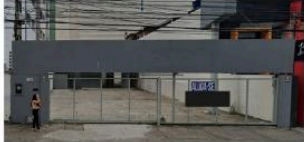
**APÊNDICE C – IMÓVEIS ENCONTRADOS
CATALOGADOS POR MEIO DO GOOGLE
STREET VIEW (2024) E *GOOGLE MAPS*
(2025)**

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DO GOOGLE STREET VIEW (2024) E GOOGLE MAPS (2025)								
NÚMERO	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
1 Vetor: João Davino		2 Pavimentos	563 m²	Av. Alm. Álvaro Calheiros, 970A - Jatiúca	-9.64479544382287, -35.70877583776801	Bom	Vazio	O imóvel apresenta tapumes e tijolos nas esquadrias para evitar roubos e ocupações.
2 Vetor: João Davino		1 Pavimento	347,07 m²	Rua José Luiz Calazans, 174 - Jatiúca	-9.643528147432466, -35.70029056468204	Bom	Vazio	O imóvel encontra-se fechado e sinalizado com o logotipo de uma construtora.
3 Vetor: Parte Antiga		3 Pavimentos	381 m²	R. Dulce Dantas Loureiro, 355 - Jatiúca	-9.653646259084702, -35.71778036468202	Regular	Abandonado	Prédio vazio em construção, com placa de venda há mais de dois anos, conforme observado nas imagens de 2022 e 2024.
4 Vetor: Parte Antiga		2 Pavimentos	366,38 m²	R. Manoel Ribeiro da Rocha, 604B - Jatiúca	-9.654351, -35.705122	Bom	Vazio	Imóvel fechado com placa de aluguel.
5 Vetor: Parte Antiga		2 Pavimentos	200 m²	Rua Hamilton de Barros Soutinho, 1312 - Jatiúca	-9.653911, -35.710874	Bom	Vazio	Imóvel fechado com duas placas de aluguel, uma de uma imobiliária.
6 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	416,23 m²	Av. Dr. Júlio Marques Luz, 62 - Jatiúca	-9.65303634753438, -35.69958077097649	Regular	Vazio	Imóvel fechado com tapume e logomarca de uma construtora, utilizado como especulação para um novo empreendimento.
7 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	375,70 m²	Av. Dr. Júlio Marques Luz, 1570 - Jatiúca	-9.653133712844319, -35.71330632023955	Bom	Vazio	Imóvel fechado com placa de aluguel.

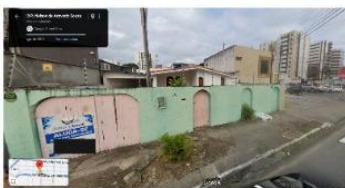
Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DO GOOGLE STREET VIEW (2024) E GOOGLE MAPS (2025)								
NÚMERO	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
8 Vetor: Av. Jatiúca		2 Pavimentos	208,61 m²	Av. Dr. Júlio Marques Luz, 1406 - Jatiúca	-9.65307083655 5573, -35.7118247332 7044	Bom	Vazio	Imóvel fechado com placa de aluguel ou venda.
9 Vetor: Av. Jatiúca		2 Pavimentos	113 m²	Rua R, 265 - Jatiúca	-9.65213482429 3162, -35.7105611291 00206	Bom	Vazio	Imóvel com placa de aluguel.
10 Vetor: Av. Jatiúca		2 Pavimentos	350 m²	R. Desportista Cláudio da Rocha Lima, 235 - Jatiúca, Maceió - AL, 57035-620	-9.65036683733 2221, -35.7026148874 4538	Bom	Vazio	Casa com placa de aluguel para atividade comercial.
11 Vetor: Parte Antiga		1 Pavimento	309,86 m²	Rua Hamilton de Barros Soutinho, 756 - Jatiúca	-9.65380825585 2665, -35.7059739748 2539	Ruim	Abandonado	Casa em estágio avançado de deterioração, sem portas e janelas.
12 Vetor: Parte Antiga		1 Pavimento	294 m²	Rua Hamilton de Barros Soutinho, 795 - Jatiúca	-9.65380825585 2665, -35.7061019958 81255	Ruim	Abandonado	Casa em estágio avançado de deterioração, sem portas, janelas e cobertura.
13 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	114 m²	Av. Paulo Falcão, 117 - Jatiúca	-9.65078011597 351, -35.7112581762 8343	Ruim	Abandonado	Imóvel em deterioração, com vegetação crescendo e pichações. A casa parece estar conectada a algumas lojas na avenida, mas na rua de trás, onde se encontra, está em abandono.

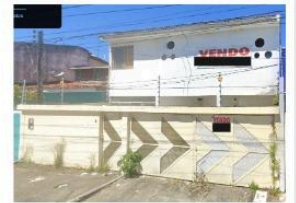
Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), *no software QGIS*, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DO GOOGLE STREET VIEW (2024) E GOOGLE MAPS (2025)								
NÚMERO	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
14 Vetor: Av. Jatiúca		2 Pavimentos	253 m²	Av. Dr. Júlio Marques Luz, 1741 - Jatiúca, Maceió - AL, 57035-700	-9.653364046661006, -35.714883203730196	Bom	Vazio	Imóvel para alugar, com presença de lixo acumulado no seu interior.
15 Vetor: Stella Maris		2 Pavimentos	1.100m² área total talvez sejam usadas 1 ou 2 salas	Av. Eng. Paulo Brandão Nogueira, 331	-9.646224138274109, -35.7051895834771	Bom	Subutilizado	Imóvel subutilizado que dará lugar a um novo empreendimento, junto a um terreno sem construção (nº de lote 0253/0297, na parte de trás). Atualmente, apenas uma parte é utilizada para a venda do empreendimento.
16 Vetor: Stella Maris		1 Pavimento	358,26 m²	Rua Professora Nadyr Maia Gomes Rego, 73 - Jatiúca	-9.648693956205785, -35.71179142857306	Bom	Vazio	Edificação vazia com placa de aluguel, com uma caixa de instalação aberta e sua tampa no chão.
17 Vetor: João Davino		1 Pavimento	319,13 m²	Av. João Davino, 668a - Jatiúca	-9.642949, -35.705327	Regular	Abandonado	Imóvel fechado e pichado.
18 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	408 m²	Av. Dr. Júlio Marques Luz, 246 - Jatiúca	-9.653065398399033, -35.70126312136374	Bom	Vazio	Imóvel fechado, vazio, com placa de aluguel.
19 Vetor: João Davino		1 Pavimento	359,91 m²	Rua Paulina Maria de Mendonça, 140 - Jatiúca.	-9.644453284116416, -35.70100840724565	Ruim	Abandonado	Imóvel abandonado, sem cobertura e esquadrias, com tapumes de uma construtora, à espera de verticalização.

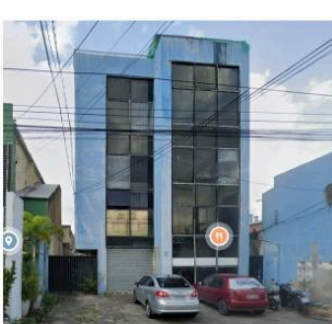
Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), *no software QGIS*, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DO GOOGLE STREET VIEW (2024) E GOOGLE MAPS (2025)								
NÚMERO	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
20 Vetor: João Davino		1 Pavimento	192,55 m²	Rua Paulina Maria de Mendonça, 802 - Jatiúca	-9.64412331364768, -35.70765940363253	Bom	Vazio	Imóvel com placa de aluguel.
21 Vetor: João Davino		2 Pavimentos	594 m²	Av. Alm. Álvaro Calheiros, 776 - Jatiúca	-9.644908675660183, -35.70682430518587	Bom	Vazio	Galeria completamente vazia, com salas disponíveis para aluguel.
22 Vetor: João Davino		1 Pavimento	367,08 m²	R. Joaquim Marques Luz, 314 - Jatiúca	-9.64451131590031, -35.70933612094841	Ruim	Abandonado	Imóvel abandonado, com acesso fechado e pichado. A imagem de satélite mostra que ainda há cobertura.
23 Vetor: João Davino		1 Pavimento	347,50 m²	R. Nelson de Azevedo Souza, 18 - Jatiúca	-9.64475889197998, -35.70701487572748	Bom	Vazio	Imóvel vazio, com placa de aluguel para fins comerciais.
24 Vetor: João Davino		1 Pavimento	350,90 m²	R. Nelson de Azevedo Souza, 19 - Jatiúca	-9.6448186589882, -35.707185214024776	Bom	Vazio	Imóvel vazio, com placa de aluguel para fins comerciais.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DO GOOGLE STREET VIEW (2024) E GOOGLE MAPS (2025)								
NÚMERO	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
25 Vetor: Stella Maris		1 Pavimento	90 m²	R. Miguel Alcides de Castro, 76 - Jatiúca	-9.647128442288267 -35.70687557954432	Regular	Abandonado	Edificação abandonada, pichada, com portas fechadas e tapumes nas janelas. Sua localização é próxima ao Empresarial Le Monde, no Corredor Vera Arruda.
26 Vetor: Stella Maris	 	2 Pavimentos	2.103,95 m²	R. Walfrido Rocha, 33 - Jatiúca	-9.649007, -35.710901	Ruim	Abandonado	Antiga escola, um prédio que ocupa 5 lotes e chega até a outra rua, em grande deterioração. Com placa de venda e aluguel.
27 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	186,10 m²	Av Pretestato Ferreira Machado, 869 - Jatiúca	-9.650411071687648 -35.70901652333384	Ruim	Abandonado	Imóvel abandonado, sem cobertura, com portas e janelas preenchidas com tijolos.
28 Vetor: Av. Jatiúca		2 Pavimentos	297,75 m²	Av. Paulo Falcão, 1559 - Jatiúca	-9.650810480696448 -35.71521433744804	Bom	Vazio	Imóvel à venda, com 14 salas e vegetação crescendo, inclusive na porta de entrada.
29 Vetor: Av. Jatiúca	 	1 Pavimento	247,35 m²	R. Dr. Augusto Cardoso, 111 - Jatiúca	-9.651510827095002 -35.70393489488302	Regular	Vazio	Imóvel vazio, com muro recentemente construído e muita vegetação, dando sinais de descuido, apesar de apresentar cobertura.

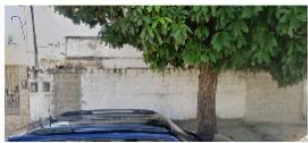
Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no *software* QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DO GOOGLE STREET VIEW (2024) E GOOGLE MAPS (2025)								
NÚMERO	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
30 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	244,11 m²	R. José Maia Gomes, 270 - Jatiúca,	-9.65009799579 0158, -35.7031657544 6393	Bom	Vazio	Casa vazia, com placa de aluga-se.
31 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	245,48 m²	R. José Maia Gomes, 288 - Jatiúca	-9.64997083290 5728, -35.7034728161 7387	Bom	Vazio	móvel vazio de construtora, com vegetação amontoada e cimento acumulado na parte interior, sem sinais de ocupação.
32 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	337 m²	Rua Deputado Luiz Gonzaga Coutinho, 333 - Jatiúca	-9.64962079073 524, -35.7030557197 2257	Ruim	Abandonado	Imóvel abandonado, cercado com logotipo de uma construtora. A casa está sem portas, esquadrias e cobertura.
33 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	197,30 m²	R. Ver. Pedro Moura, 147 - Jatiúca	-9.65104334362 8693, -35.7018745859 59935	Ruim	Abandonado	Imóvel abandonado, sem cobertura, com sinais de degradação física.
34 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	428,87 m²	R. Ernesto Gomes Maranhão, 1800 - Jatiúca	-9.65262259383 1603, -35.7154047822 4161	Bom	Vazio	Imóvel com placa de aluguel para fins comerciais.
35 Vetor: Av. Jatiúca		4 Pavimentos	1.080 m²	Av. Dr. Júlio Marques Luz, 1801 - Jatiúca	-9.65333343674 6234, -35.7153954981 454	Bom	Vazio	Imóvel fechado, com tapume em um dos andares. Após a avaliação na visita realizada, foi constatado que o imóvel apresenta uma placa de 'aluga-se'.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DO GOOGLE STREET VIEW (2024) E GOOGLE MAPS (2025)								
NÚMERO	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
36 Vetor: Parte Antiga		1 Pavimento	122,61 m ²	Av. Dona Constança de Góes Monteiro, 602 - Jatiúca	-9.653483619968 632, -35.71830636375 2724	Ruim	Abandonado	Imóvel fechado, com placa de 'vende-se', onde nas imagens de satélite está sem telhado.
37 Vetor: Parte Antiga		2 Pavimentos	94,58 m ²	Av. Dona Constança de Góes Monteiro, 509 - Jatiúca	-9.653861112159 879, -35.71920114268 838	Bom	Vazio	Imóvel fechado, com placa de aluguel.
38 Vetor: Parte Antiga		1 Pavimento	225,33 m ²	Av. Cid Scala, 46 - Jatiúca	-9.653648443566 69, -35.71962157865 843	Ruim	Abandonado	Imóvel abandonado, em ruínas, sem cobertura.
39 Vetor: João Davino		1 Pavimento	354,93 m ²	R. Gov. Carlos Lacerda, 78 - Jatiúca	-9.644345424798 704, -35.70252622910 018	Regular	Abandonado	Edificação abandonada, com deterioração e sem uso, pertencente a uma construtora.
40 Vetor: Stella Maris		1 Pavimento	361,88 m ²	R. Prof. Nabuco Lopes, 32 - Jatiúca	-9.645528659165 352, -35.70435726375 885	Regular	Abandonado	Imóvel abandonado, com placa de aluguel, junto aos outros dois terrenos seguidos, pertencentes a uma construtora.
41 Vetor: Stella Maris		1 Pavimento	360 m ²	R. Prof. Nabuco Lopes, 40 - Jatiúca	-9.645691097232 77, -35.70450922297 4536	Ruim	Abandonado	Imóvel abandonado, sem cobertura, com logotipo da construtora. Ao lado, há um terreno.
42 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	238,73 m ²	Av. Luiz Ramalho de Castro, 1005 - Jatiúca	-9.649876879316 125, -35.71020308820 282	Bom	Vazio	Imóvel vazio, com placa de aluguel para fins comerciais.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DO GOOGLE STREET VIEW (2024) E GOOGLE MAPS (2025)								
NÚMERO	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
43 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	172,62 m²	Av. Luiz Ramalho de Castro, 701 - Jatiúca	-9.6499924737729 1, -35.707422039803 15	Regular	Vazio	Casa vazia, fechada, com placa de venda e autorização da polícia para realizar buscas na propriedade.
44 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	192,43 m²	Av. Paulo Falcão, 596 - Jatiúca	-9.6503978582927 97, -35.706529219779 505	Regular	Abandonado	Imóvel cercado, com tijolos no lugar dos portões de entrada.
45 Vetor: João Davino		Sem Pavimento	355,67 m²	Av. João Davino, 1007 - Jatiúca	-9.6433201467593 13, -35.700957257672 705	Bom	Subutilizado	Estacionamento privado.
46 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	266,28 m²	Av. Dr. Antônio Gomes de Barros, 361 - Jatiúca	9.651398, -35.703715	Ruim	Abandonado	Imóvel abandonado, com tapumes e lixo.
47 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	104 m²	Av. Dr. Antônio Gomes de Barros, 1144 - Jatiúca	-9.6509728117932 49, -35.711534828509 18	Regular	Vazio	Imóvel fechado e pichado.

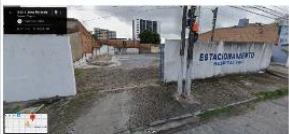
Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DO GOOGLE STREET VIEW (2024) E GOOGLE MAPS (2025)								
NÚMERO	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
48 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	85 m²	Av. Dr. Antônio Gomes de Barros, 1106 - Jatiúca	-9.65098177699 9277, -35.7111526303 6821	Bom	Vazio	Imóvel fechado, com placa de aluga-se.
49 Vetor: Av. Jatiúca		2 Pavimentos	416 m²	Av. Paulo Falcão, 1143 - Jatiúca	-9.65077360643 7316, -35.7114690707 8243	Regular	Vazio	Imóvel fechado e pichado.
50 Vetor: Av. Jatiúca	 	1 Pavimento	190,55 m²	R. Abelardo Pugliese, 161 - Jatiúca	-9.65132059918 5627, -35.7149062906 72985	Bom	Vazio	Casa vazia, com placa de aluguel.
51 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	205,84 m²	Av. Dr. Antônio Gomes de Barros, 437 - Jatiúca	-9.65134780713 5805, -35.7112691118 2415	Bom	Vazio	Casa vazia, com placa de aluguel.
52 Vetor: Parte Antiga		1 Pavimento	127,59 m²	Av. Dona Constança de Góes Monteiro, 484 - Jatiúca	-9.65419073419 89, -35.7191352967 701	Bom	Vazio	Imóvel fechado, com placa de aluguel anunciada por uma imobiliária.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DO GOOGLE STREET VIEW (2024) E GOOGLE MAPS (2025)								
NÚMERO	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
53 Vetor: Parte Antiga		3 Pavimentos	414 m²	Av. Dona Constança de Góes Monteiro, 378 - Jatiúca	-9.654894360319847, -35.7198716804951	Bom	Vazio	Imóvel fechado, com placa de venda, no qual a loja de motos que funcionava anteriormente mudou de endereço na mesma rua.
54 Vetor: Av. Jatiúca		Sem Pavimento	232 m²	R. Dr. Augusto Cardoso, 294 - Jatiúca	-9.649843435545552, -35.703666471427475	Bom	Estacionamento	Estacionamento de uma clínica.
55 Vetor: Av. Jatiúca		Sem Pavimento	1.409,21 m²	R. Comerc. José Pontes de Magalhães, 331 - Jatiúca	-9.649620926898857, -35.701820589863	Bom	Estacionamento	Estacionamento de um restaurante.
56 Vetor: Parte Antiga		1 Pavimento	156,07 m²	Rua Hamilton de Barros Soutinho, 1575 - Jatiúca	-9.654170504656625, -35.713294878922945	Ruim	Abandonado	Imóvel fechado, com placa de venda, crescimento de vegetação e acúmulo de telhas.
57 Vetor: Av. Jatiúca		2 Pavimentos	101 m²	Tv. Isabelle Gondim Lima, 1228 - Jatiúca	-9.652976200169096, -35.71024137202143	Bom	Vazio	Imóvel com placa de aluguel, com entulho nos portões de entrada.
58 Vetor: João Davino		Sem Construção	352,27 m²	Rua Paulina Maria de Mendonça, 1064 - Jatiúca	-9.644447, -35.700666	Bom	Subutilizado	Estacionamento de um restaurante, com placa de construtora para futuro empreendimento.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).

IMÓVEIS CATALOGADOS DOS DADOS DO GOOGLE STREET VIEW (2024) E GOOGLE MAPS (2025)								
NÚMERO	IMAGEM	TIPOLOGIA	ÁREA	ENDEREÇO	COORDENADAS	CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO	CONDIÇÕES DE USO	OBSERVAÇÃO
59 Vetor: Av. Jatiúca		1 Pavimento	239,35 m²	R. Profa. Maria Esther da Costa Barros, 294 - Jatiúca	-9,649814691775592, -35,705101930248496	Regular	Subutilizado	Imóvel abandonado que foi demolido e deu lugar a um estacionamento.
60 Vetor: Parte Antiga		Sem Pavimento	822,21 m²	R. Santa Sofia, 699 - Jatiúca	-9,654514, -35,704598	Bom	Estacionamento	Estacionamento do Hospital Vida, em um lote próximo.
61 Vetor: João Davino		Sem Pavimento	382 m²	Rua Paulina Maria de Mendonça, 626 - Jatiúca	-9,644355, -35,704719	Bom	Estacionamento	Estacionamento de uma padaria, em um lote próximo.
62 Vetor: Stella Maris		Sem Pavimento	356,43 m²	R. Walfrido Rocha, 195 - Jatiúca	-9,647474, -35,710357	Bom	Subutilizado	Terreno sem construção, usado como estacionamento.
63 Vetor: Stella Maris		Sem Pavimento	1.041,59 m²	R. Des. Alfredo Gaspar de Mendonça, 55 - Jatiúca	-9,648919, -35,704271	Bom	Estacionamento	Estacionamento de uma academia.
64 Vetor: Stella Maris		Sem Pavimento	420,73 m²	R. Mal. Antônio Guedes Muniz, 82 - Jatiúca	-9,648495, -35,702993	Bom	Estacionamento	Estacionamento de uma academia.
65 Vetor: Stella Maris		Sem Pavimento	458,15 m²	R. Industrial Climério Sarmento, 93 - Jatiúca	-9,648342179593412, -35,70260142287763	Bom	Estacionamento	Estacionamento de uma academia.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base em imagens do Google Street View (2024), fotos aéreas, endereços e coordenadas obtidas por meio do Google Maps (2025). As áreas foram delimitadas com base na Base Cartográfica de Maceió (2021), no software QGIS, utilizando o sistema de referência SAD-69 / UTM zona 25S (EPSG:29195).