

UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
CAMPUS A. C. SIMÕES
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

CARINE BARBOSA ALEXANDRE

DISPUTAS URBANAS NO LAGO DA PERUCABA:
UMA PROPOSTA DE DEMARCAÇÃO DE ZEIS PARA A VILA DOS PESCADORES

Maceió - AL

2023

CARINE BARBOSA ALEXANDRE

DISPUTAS URBANAS NO LAGO DA PERUCABA:
UMA PROPOSTA DE DEMARCAÇÃO DE ZEIS PARA A VILA DOS PESCADORES

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

Orientador (a): Prof^ª. Dr^ª. Caroline Gonçalves dos Santos.

Maceió - AL

2023

Catlogação na fonte
Universidade Federal de Alagoas
Biblioteca Central
Divisão de Tratamento Técnico

Bibliotecária Responsável: Helena Cristina Pimentel do Vale CRB-4/ 661

A381d Alexandre, Carine Barbosa.
 Disputas urbanas no Lago da Perucaba : uma proposta de demarcação de ZEIS para a
 Vila dos Pescadores / Carine Barbosa Alexandre. – 2023.
 92 f. : il.

Orientadora: Caroline Gonçalves dos Santos.
Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso – Arquitetura e Urbanismo) –
Universidade Federal de Alagoas. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Maceió, 2023.

Bibliografia: f. 85-92.

1. Disputas urbanas. 2. Impactos socioespaciais. 3. Condomínios fechados.
4. Perucaba, Lago da (AL). 5. Urbanismo. I. Título.

CDU: 72(813.5)

AGRADECIMENTOS

A Deus, pela minha vida e por me conceder saúde para concluir mais esta etapa e me ajudar a vencer os obstáculos vivenciados ao longo da graduação.

À minha família, por todo suporte e amor depositados em mim. Em especial ao meu avô, Pedro, *in memoriam*, por todo incentivo nos estudos enquanto esteve presente e vibrou comigo na aprovação do vestibular.

Ao meu companheiro de vida, Thony, por todo amor, amparo afetivo, paciência e apoio do início ao fim da graduação.

Aos amigos que a Universidade Federal de Alagoas me presenteou, em especial às minhas amigas Fernanda Farias, Jussara Manuela e Lílian Leite, que foram companheiras quando mais precisei, sempre parceiras e cúmplices.

À minha sobrinha Sofia por ser fonte inesgotável de alegria.

A todos os professores da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, por todo conhecimento compartilhado durante a graduação.

À minha orientadora Caroline Gonçalves, por aceitar e me conduzir durante a construção deste trabalho.

À banca examinadora, pelas orientações e contribuições neste trabalho.

RESUMO

Esta pesquisa apresenta uma análise das transformações socioespaciais produzidas no espaço urbano após passar a ser alvo dos interesses do capital imobiliário, o qual construiu condomínios fechados e empreendimentos de uso comercial na região situada às margens do Lago da Perucaba, conhecido antigamente como açude DNOCS. O lago está localizado em uma área de preservação ambiental e próximo a uma comunidade de pescadores, chamada de Vila dos Pescadores, no bairro Zélia Barbosa Rocha, município de Arapiraca - AL. Nas últimas décadas, tem sido observado o intenso processo de urbanização da região e a falta de planejamento urbano adequado, causas das transformações no cenário da cidade. Além disso, torna-se perceptível a união entre o poder público municipal e o setor imobiliário na aplicação de recursos em prol da implantação de condomínios residenciais, proporcionando a valorização desse local através de investimentos em infraestrutura urbana e equipamentos urbanos. O presente trabalho pretende identificar e analisar os efeitos socioespaciais decorrentes do surgimento desses empreendimentos imobiliários, com foco na dinâmica das classes sociais e nas disputas urbanas pela área de estudo. Para tanto, perceber a cidade também fez parte da metodologia, com o entendimento e aprofundamento do tema através da revisão bibliográfica, por meio da consulta e análise de textos, mapas, plano local e leis municipais. Ademais, foi possível observar como consequência a produção de processos segregatórios socioespaciais, desapropriações e remoções da população de baixa renda do seu local de moradia para outros pontos da cidade. Posto isso, tornou-se necessária a concepção e aplicação de diretrizes urbanísticas e a demarcação de um instrumento urbanístico chamado de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) para a Vila dos Pescadores, a qual possui função social, garante o direito à cidade e a redução das desigualdades sociais existentes.

Palavras-chave: disputas urbanas; impactos socioespaciais; condomínio fechado; Lago da Perucaba.

ABSTRACT

This research presents an analysis of the socio-spatial transformations produced in the urban space after becoming the target of the interests of real estate capital, which allowed closed condominiums and commercial development in the region located on the shores of Lake da Perucaba, formerly known as the DNOCS dam. The lake is located in an area of environmental preservation and close to a fishing community, called Vila dos Pescadores, in the Zélia Barbosa Rocha neighborhood, in the municipality of Arapiraca - AL. In recent decades, the intense process of urbanization in the region and the lack of adequate urban planning have been observed, causes of transformations in the city scenario. In addition, the union between the municipal public power and the real estate sector in the application of resources in favor of the implantation of residential condominiums, providing the valorization of this place through investments in urban infrastructure and urban equipment. The present work intends to identify and analyze the socio-spatial effects arising from real estate developments, focusing on the dynamics of social classes and urban disputes over the study area. To do so, perceive the city was also part of the methodology, with the understanding and deepening of the theme through the bibliographical review, through the consultation and analysis of texts, maps, local plan and municipal laws. In addition, it was possible to observe, as a consequence, the production of socio-spatial income segregation processes, expropriations and removals of the low-income population from their place of residence to other parts of the city. That said, it became the design and application of design guidelines and an urban instrument called the Special Social Interest Zone (ZEIS) for Vila dos Pescadores, which has a social function, guarantees the right to the city and the reduction of social inequalities existing.

Keywords: urban disputes; sociospatial impacts; gated community; Lake da Perucaba.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Árvore Arapiraca, a primeira morada de Manoel André	15
Figura 2 – Feira livre de Arapiraca	16
Figura 3 – Feira livre de atualmente	17
Figura 4 – Localização geográfica do município de Arapiraca dentro do estado de Alagoas.....	18
Figura 5 – Mapa da microrregião de Arapiraca	19
Figura 6 – Evolução da população urbana e rural do município de Arapiraca	20
Figura 7 – Ocupação de empreendimentos por décadas em Arapiraca	25
Figura 8 – Acesso principal do condomínio Jardins Perucaba 1	26
Figura 9 – Vista dos gradis para o interior	27
Figura 10 – Delimitação do condomínio Jardins Perucaba 1	28
Figura 11 – Delimitação do condomínio Jardins Perucaba 1	28
Figura 12 – Via de acesso ao Perucaba Bairro Planejado	29
Figura 13 – Calçada do condomínio Reserva Perucaba	29
Figura 14 – Oferta de segurança dos condomínios	31
Figura 15 – Oferta de segurança dos condomínios	32
Figura 16 – Espaços de lazer nos condomínios.....	32
Figura 17 – Vista aérea do açude DNOCS, atual Lago da Perucaba.....	37
Figura 18 – Localização do parque e das moradias que serão desapropriadas.....	40

Figura 19 – Localização do parque e das moradias desapropriadas.....	41
Figura 20 – Evolução da área no entorno do lago	41
Figura 21 – Localização da Vila dos Pescadores	42
Figura 22 – Pescador da vila.....	43
Figura 23 – Pescador da vila.....	43
Figura 24 – Foto das moradias na Vila dos Pescadores	44
Figura 25 – Foto das moradias na Vila dos Pescadores	44
Figura 26 – Foto das moradias na Vila dos Pescadores	45
Figura 27 – Foto das moradias na Vila dos Pescadores	45
Figura 28 – Vista aérea do lago em fevereiro de 2004.....	47
Figura 29 – Vista aérea do lago em julho de 2008	47
Figura 30 – Vista aérea do lago em junho de 2014	47
Figura 31 – Vista aérea do lago em abril de 2022	47
Figura 32 – Material de divulgação do novo loteamento próximo ao lago	49
Figura 33 – Mapa de remoção do matadouro público	50
Figura 34 – Localização do Parque Lago da Perucaba.....	51
Figura 35 – Playground degradado no parque Lago da Perucaba	52
Figura 36 – Antes e depois dos restaurantes existentes na área	53
Figura 37 – Masterplan do Perucaba Bairro Planejado	55
Figura 38 – Localização dos empreendimentos e da vila dos pescadores.....	56

Figura 39 – Ocupação de loteamentos durante a década 1960 em Arapiraca	59
Figura 40 – Ocupação de loteamentos durante a década de 1970 em Arapiraca	60
Figura 41 – Ocupação de loteamentos durante a década de 1980 em Arapiraca	62
Figura 42 – Ocupação de loteamentos durante a década de 1990 em Arapiraca	63
Figura 43 – Ocupação de loteamentos durante a década de 2000 em Arapiraca	65
Figura 44 – Ocupação de loteamentos durante os anos de 2010 a 2015 em Arapiraca	66
Figura 45 – Habitações precárias em Arapiraca – AL.....	68
Figura 46 – Assentamentos precários em Arapiraca – AL.....	69
Figura 47 – Mapa de remoções.....	72
Figura 48 – Vista de satélite da Vila dos Pescadores onde está inserido um hotel no projeto do bairro planejado.....	73
Figura 49 – ZEIS definidas pelo Plano Diretor de Arapiraca.....	76
Figura 50 – Proposta de demarcação ZEIS Vila dos Pescadores	78
Figura 51 – Mapeamento das diretrizes.....	81

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CESMAC	Centro de Estudos Superiores de Maceió
DNOCS	Departamento Nacional de Obras Contra as Secas
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IFOCS	Inspetoria Federal de Obras Contra as Secas
IOCS	Inspetoria de Obras Contra as Secas
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PEUC	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória
PIB	Produto Interno Bruto
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
PT	Partido dos Trabalhadores
UNEAL	Universidade Estadual de Alagoas
ZEIA	Zona Especial de Interesse Ambiental
ZEIA PN	Zona Especial de Patrimônio Ambiental Natural
ZEIA PN A2	Zona Especial de Patrimônio Ambiental Natural - Zona de Proteção aos Mananciais Remanescentes de Cobertura Vegetal
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	11
2. AS RECENTES TRANSFORMAÇÕES URBANAS EM ARAPIRACA E AS DISPUTAS NO TERRITÓRIO.....	14
2.1 A CIDADE DE ARAPIRACA.....	14
2.2 AS DISPUTAS EM TORNO DO ESPAÇO URBANO	21
2.3 VIDA INTRAMUROS ARAPIRAQUENSE: HISTORIANDO O PROCESSO.....	23
2.3.1 MARKETING DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.....	30
2.4 SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E SUA RELAÇÃO COM OS ENCLAVES...	33
3. DIAGNÓSTICO DO BAIRRO ZÉLIA BARBOSA ROCHA.....	36
3.1 AÇUDE DNOCS E O PANORAMA PRÉ-URBANIZAÇÃO DO LAGO DA PERUCABA.....	36
3.1.1 PARQUE LAGO DA PERUCABA	50
3.2 PERUCABA BAIRRO PLANEJADO	53
3.3 URBANIZAÇÃO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: UMA REFLEXÃO SOBRE TAIS PROCESSOS NO ENTORNO DO LAGO DA PERUCABA.....	57
4. GARANTINDO A PERMANÊNCIA: PROPOSTA DE ZEIS 1 – VILA DOS PESCADORES	71
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	83
REFERÊNCIAS	85

1 INTRODUÇÃO

Ao longo das últimas décadas, as cidades brasileiras têm passado por acelerados processos de urbanização. A crescente expansão da população urbana e o notório desenvolvimento econômico da cidade ocasionam em modificações no desenho dos municípios, que muitas vezes contam com a ausência de planejamento urbano adequado e políticas públicas, contribuindo para o cotidiano das cidades ser marcado por incertezas, inseguranças e medo da violência urbana.

Segundo Sogiro (2015), os condomínios fechados foram um tipo de moradia urbana idealizada durante o século XVII para a aristocracia inglesa. Com a privatização dos espaços coletivos e dos serviços que os cercam, a prática tornou-se comum pelo mundo. Dessa maneira, essas ações são capazes de aumentar a necessidade de construção de novas moradias para uma certa parcela da sociedade.

De acordo com Silva (2007), o mercado globalizado exige cada vez mais o aumento da demanda por habitações. Com isso, nota-se que algumas áreas são mais privilegiadas em relação a outras, visto que contam com a oferta de serviços básicos oferecidos pelo poder público, como asfalto, saneamento básico, entre outros. Todavia, os mesmos serviços urbanos não acontecem em áreas que retratam um baixo nível social, onde há notoriamente ausência desses serviços ou se existem, são extremamente precários (NEUMANN et al., 2014). A falta de planejamento de algumas cidades apresenta como consequência a segregação socioespacial, um processo segundo o qual as classes sociais são fragmentadas em diferentes espaços da cidade, ou seja, a tendência é de que haja a formação de uma organização espacial em locais de homogeneidade social.

Sendo assim, o interesse pelo tema surgiu ao observar as transformações urbanas ocorridas na cidade de Arapiraca - AL e as implicações socioespaciais ocasionadas por elas. Certamente pode ser confirmada a auto-segregação quando se trata da implantação de condomínios de médio a alto padrão, considerado o exclusivismo de classe e a qualidade de vida ao escolher morar nesse modelo de habitação. Também são observadas as desapropriações dos antigos moradores do entorno do lago para outros pontos da cidade e, com isso, as disputas em torno do espaço urbano, sobretudo da comunidade de pescadores.

Os objetivos deste Trabalho Final de Graduação visam responder ao problema de pesquisa definido previamente, mediante a realização do levantamento de referencial teórico acerca do tema em questão, apresentando as disputas em torno do espaço urbano entre a comunidade tradicional de pescadores e a população atraída pelos condomínios introduzidos pelo mercado imobiliário, bem como seus impactos socioespaciais. O objetivo geral do presente trabalho é de propor a demarcação de uma ZEIS para a Vila dos Pescadores, a fim de viabilizar a permanência no seu local de origem, haja vista as transformações urbanas recorrentes na área. Desta maneira, fez-se necessário determinar os objetivos específicos a seguir:

- Compreender as disputas urbanas que ocorrem no espaço;
- Identificar e caracterizar mudanças no perfil socioeconômico da comunidade de pescadores e as remoções após as transformações no entorno do Lago da Perucaba;
- Refletir sobre as transformações urbanas causadas pelo processo de especulação imobiliária no entorno do lago.

Para a realização deste trabalho, foram estruturados os seguintes procedimentos metodológicos a partir dos objetivos traçados, os quais serviram de base na investigação do problema apresentado por esta monografia. Foi realizada uma revisão bibliográfica em livros e em trabalhos acadêmicos, como monografias, dissertações e teses, além de publicações *on-line* acerca dos temas relacionados a esta monografia para uma melhor compreensão sobre as principais temáticas discutidas neste trabalho, relacionando-os: o processo de urbanização do Brasil e da cidade de Arapiraca; análises das disputas no entorno do Lago da Perucaba entre um modelo de moradia que promove os enclaves, e a comunidade de pescadores que fazem uso do espaço urbano; histórico do processo de vida intramuros; buscas e investigações de documentos da cidade de Arapiraca, como o Plano Diretor Municipal e o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), bem como fenômenos urbanísticos como a especulação imobiliária.

O presente trabalho encontra-se estruturado em cinco capítulos. No primeiro capítulo foi realizada uma breve introdução a respeito do tema de forma mais abrangente, apresentando o objetivo geral, os objetivos específicos, a justificativa, bem como os procedimentos metodológicos adotados para o desdobramento do trabalho.

O segundo capítulo deste trabalho aborda o processo de urbanização da cidade de Arapiraca através da apresentação da origem, do significado do nome do município e a base de

sua economia. Além disso, para um melhor entendimento quanto ao seu desenvolvimento, foram discutidas as disputas pelo território, as transformações ocorridas na cidade após o macroprojeto de urbanização do parque Lago da Perucaba, a implantação de empreendimentos e de um bairro planejado às margens do lago, chamado antigamente de açude do DNOCS. O início da vida intramuros e as propagandas dos empreendimentos imobiliários também são retratados a fim de compreender os resultados de fenômenos urbanísticos que provocam, tais como a desigualdade e segregação socioespacial.

O terceiro capítulo caracteriza o bairro objeto deste estudo, partindo da história de sua ocupação, da origem e finalidade do açude DNOCS e as transformações ocorridas no espaço, passando a ser chamado de Lago da Perucaba. Neste capítulo, também foi discutido o processo de especulação imobiliária. O quarto capítulo apresenta os resultados obtidos com esta pesquisa e a proposta de demarcação da ZEIS Vila dos Pescadores e de diretrizes projetuais. Por fim, o quinto capítulo traz as considerações finais deste Trabalho Final de Graduação.

2 AS RECENTES TRANSFORMAÇÕES URBANAS EM ARAPIRACA E AS DISPUTAS NO TERRITÓRIO

Para o estudo de caso em questão, foi escolhida a região do entorno do atual Lago da Perucaba, localizado no bairro Zélia Barbosa Rocha na cidade de Arapiraca – AL, circunvizinho ao bairro Manoel Teles. Sendo assim, este capítulo tem como objetivo compreender as disputas em torno do espaço urbano entre dois tipos de moradia nos arredores do Lago da Perucaba, para tanto, torna-se necessário, primeiramente, produzir uma análise crítica e histórica acerca desse município, partindo-se da história de sua formação populacional, bem como de sua caracterização geográfica e econômica.

Fez-se necessária uma investigação a respeito da vida intramuros em Arapiraca, impulsionada pelas ações de *marketing* dos empreendimentos imobiliários, os quais se aproveitam de problemas sociais e urbanos, como o medo da violência urbana para atrair novos moradores.

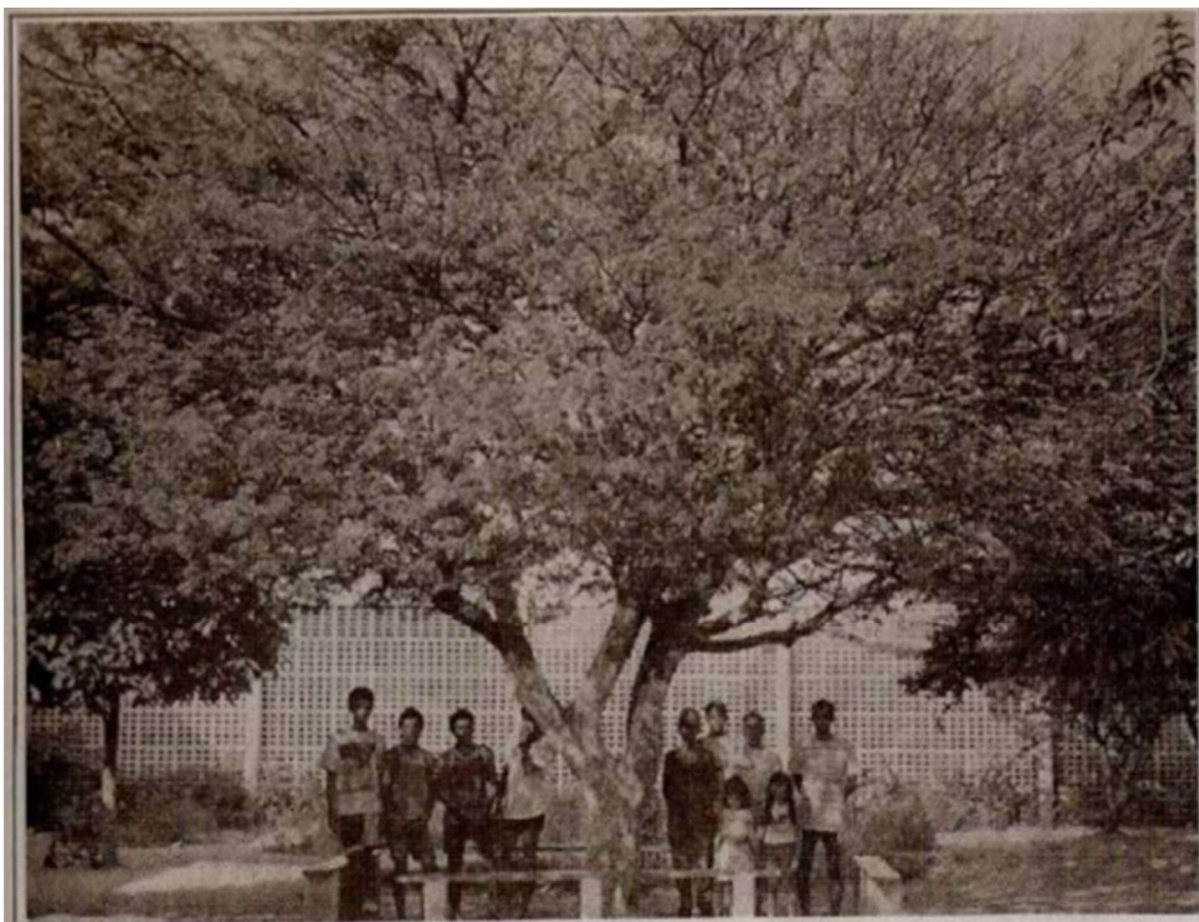
2.1 A CIDADE DE ARAPIRACA

Segundo Zezito Guedes (1999), historiador e detentor de saberes do povo arapiraquense, a história da cidade de Arapiraca se deu através de relatos passados de geração para geração. A palavra Arapiraca tem origens indígenas e quer dizer: “ramo que arara visita”. Então, em 1848, foi embaixo dessa árvore frondosa situada à margem direita do Rio Piauí, mais conhecido como Riacho Seco, que o fundador Manoel André Correia dos Santos em um dia de trabalho de muito sol, descansava sob a árvore (ver figura 1) e usou as seguintes palavras: “essa Arapiraca, por enquanto, é a minha casa”.

De acordo com o portal da Prefeitura de Arapiraca (2017), o precursor Manoel André construiu uma cabana de madeira coberta com cascas de angico, estabelecendo-se nos primeiros dias e a partir de então fez surgir a primeira casa, onde mais tarde, com a chegada de outras famílias a árvore seria cercada por um povoado. Posteriormente, a cidade foi elevada à categoria

de município no dia 30 de outubro de 1924, após ser subordinada como distrito às cidades de Penedo, Porto Real do Colégio, São Brás e Limoeiro de Anadia.

Figura 1 - Árvore Arapiraca, a primeira morada de Manoel André



Fonte: MACEDO, Valdemar (1994).

Conhecida popularmente como a “capital do fumo”, a cidade de Arapiraca já foi destaque mesmo antes de sua emancipação política no que diz respeito às feiras livres, passando a ganhar maior visibilidade a partir da década de 1940 com a cultura do fumo, sendo “um grande centro e porque não dizer o maior centro fumicultor do Nordeste entre as décadas de 1940 até 1970” (GUEDES, 1999). Posteriormente, a cultura do fumo também contribuiu para a elevação da cidade à categoria de município.

Segundo Romão (2008), a expansão da economia do fumo é manifestada na conformação física da cidade, através da modernização das praças e da construção de prédios

com linhas retas, como o prédio dos Correios, cinema, mercado, entre outros. No entanto, a queda da cultura do fumo no decorrer da década de 1990 proporcionou desemprego e pobreza. Após essa época, a diversificação econômica mostrou-se importante posteriormente ao ano de 2000, pois o Produto Interno Bruto (PIB) municipal aumentou significativamente (GOMES; SILVA; FERREIRA, 2015).

A localização central da cidade fomentou a existência da feira livre, um local de trocas comerciais (ver figuras 2 e 3). Logo, essa posição contribuiu para Arapiraca tornar-se uma cidade polo da região do agreste alagoano, como resultado da economia ser voltada principalmente para o comércio e prestação de serviços, com destaque para a área da saúde, a Unidade de Emergência do Agreste Dr. Daniel Houly, além da agricultura familiar e indústrias de alimentos, como o Grupo Coringa Indústrias Reunidas e a fábrica da Coca-Cola. Em vista disso, esse destaque na área do comércio é explicado na passagem a seguir:

Arapiraca apresentava facilidade no que se refere a ligação entre litoral e sertão, o que contribuiu significativamente na atuação e no desempenho do seu setor econômico, já que servia também como lugar de troca de produtos advindos tanto do litoral rumando ao sertão, como do sertão ao litoral. Isto foi facilitado com a construção de rodovias na década de 1950 (FIRMINO, 2016, p.134).

Figura 2 - Feira livre de Arapiraca



Fonte: Prefeitura de Arapiraca.

A origem da feira livre de Arapiraca remonta ao século XIX, mais precisamente ao ano de 1884, após Esperidião Rodrigues, responsável pela emancipação política da cidade, perceber o desenvolvimento do povoado Veados, atualmente chamado de Canaã, com sua feira livre, onde os residentes da região vendiam, trocavam ou compravam alimentos, sobretudo produtos agropecuários, como algodão, farinha de mandioca e carne seca.

Figura 3 - Feira livre atualmente



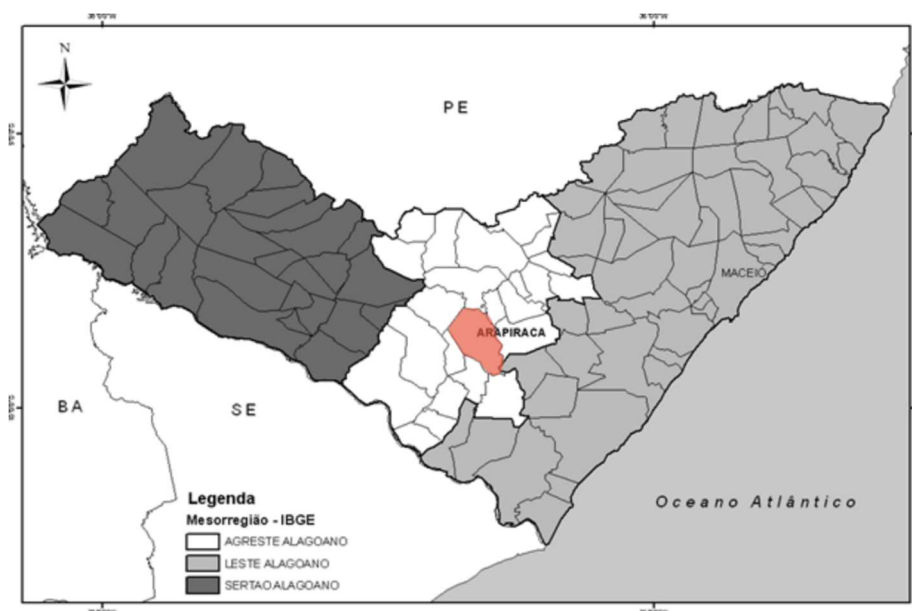
Fonte: Prefeitura de Arapiraca (2021).

A feira acontece tradicionalmente todas às segundas-feiras em diversos bairros da cidade, com produtos rurais vindos dos povoados, onde circulam pelo local não somente pessoas de cidades circunvizinhas, mas de todo o Agreste, Sertão e Baixo São Francisco. Com isso, segundo o portal da Prefeitura de Arapiraca (2017), Hermeto Pascoal relata que:

Não se trata de uma feira que se estabeleceu numa cidade. Mas uma cidade que se formou em torno de uma feira. Desde que Arapiraca é Arapiraca, todas as segundas-feiras, certo como é o nascer do sol, era também os ruídos de marteladas e trote de mulas com suas cargas rangentes, o burburinho de vozes acordando mais cedo os moradores das ruas do centro (PREFEITURA DE ARAPIRACA, 2017).

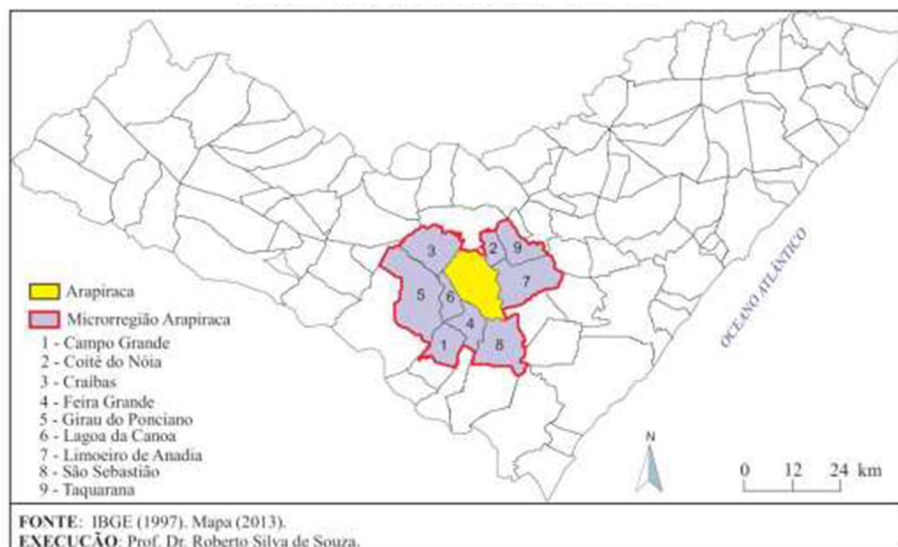
A cidade de Arapiraca está localizada na mesorregião do Agreste Alagoano (ver figura 4), na parte central do Estado, há aproximadamente 130km de distância da capital, Maceió. O Estado de Alagoas, por sua vez, encontra-se localizado na região do Nordeste Brasileiro. Além disso, o município faz divisa com algumas cidades, como Craíbas, Coité do Nóia, Limoeiro de Anadia, São Sebastião, Feira Grande, Lagoa da Canoa, Junqueiro e Igaci. Em virtude da sua localização central, Arapiraca tornou-se rota de muitas trocas comerciais, fazendo com que sua economia estivesse sempre em constante crescimento entre as cidades dessa região (MESSIAS, et. al. 2019).

Figura 4 - Localização geográfica do município de Arapiraca dentro do estado de Alagoas



Fonte: XAVIER; DORNELLAS (2012), adaptado.

Figura 5 - Mapa da microrregião de Arapiraca



Fonte: BARROS, Alice (2022).

Segundo dados do IBGE (2010), a cidade tem uma área total de 356,2km² e está situada numa planície a aproximadamente 260 m acima do nível do mar. Com base nas informações do mesmo censo demográfico de 2010, o município possui cerca de 214.006 habitantes e em 2021, uma população estimada em 234.309 pessoas, densidade demográfica de 600,84 hab/km² e 84,8% da população de Arapiraca encontra-se na zona urbana. Ainda de acordo com dados do IBGE (2020), o município apresenta o segundo maior PIB per capita do Estado de Alagoas, perdendo apenas para Maceió. Portanto, é considerado um município de porte médio e a segunda maior cidade de Alagoas. Para Sposito (2006), no Brasil, cidades de porte médio apresentam entre 50 mil a 500 mil habitantes, ainda que esse conceito esteja em discussão e sendo trabalhado por vários autores.

A partir da década de 1960 do século XX (ver figura 6), Arapiraca começa a crescer em um ritmo acelerado, concentrando sua população na área urbana e tornando-se um centro comercial de grande importância. Na década de 1970, tanto a zona urbana quanto a rural cresceram significativamente, contudo, a população urbana teve uma notável explosão populacional. De acordo com informações do livro “A cidade do futuro: Agenda 21 Arapiraca”, o processo de migração do campo para a cidade ocasionado pela queda da cultura do fumo, em conjunto com pouca oferta de emprego na região e outros fatores sociais e econômicos, contribuíram para o adensamento urbano e início da favelização e pobreza.

Figura 6 - Evolução da população urbana e rural do município de Arapiraca

Município	1960	1970	1980	1991	1996	2000	2007
Arapiraca	53.483	94.287	136.179	164.921	173.339	186.466	202.398
Urbano	21.149	46.549	87.175	130.963	138.243	152.354	163.708
Rural	23.334	47.738	49.004	33.958	35.096	34.112	38.690

Fonte: Diagnóstico do Plano Diretor Municipal de Arapiraca (2005) / Censo IBGE 2000 e 2007.

Fonte: ROMÃO, Simone (2008).

Até o final do século XX, o padrão arquitetônico predominante na cidade de Arapiraca era de residências com um ou dois pavimentos, até ser modificado por torres de apartamentos e loteamentos fechados de alto padrão, ocasionando alterações na infraestrutura dos bairros, elevação do preço do solo urbano e ampliação da segregação e desigualdades socioespaciais. Sobretudo, desde o início do século XXI, os empreendimentos imobiliários representam os investimentos de maior relevância na cidade, com destaque para o significativo aumento do número de loteamentos aprovados pelos órgãos públicos (GOMES; SILVA; FERREIRA, 2015).

Em Arapiraca, as mudanças socioespaciais resultam de atividades de agentes públicos e privados com diferentes intenções, acentuadas nas últimas décadas pela introdução e lógicas globais em detrimento das dinâmicas locais e regionais. Já na primeira década do século XXI, o município quase quadruplicou sua economia, gerando empregos e reestruturando o espaço urbano através dessas lógicas econômicas, como exemplo tem-se a implantação e reforma de parques e praças, equipamentos de lazer, implantação de escolas, entre outros (GOMES; SILVA; FERREIRA, 2015). A passagem a seguir demonstra outras intervenções ao longo dos anos na cidade:

No que se refere às ações dos agentes econômicos, destacam-se a implantação ou intensificação da oferta de diferentes atividades e produtos imobiliários, como os loteamentos fechados de médio e alto padrão, as torres de apartamentos, *shopping center*, redes atacadistas internacionais, cadeias de *fast-food*, bares e restaurantes especializados etc (GOMES; SILVA; FERREIRA, 2015, p.29).

Em síntese, pode-se compreender que o fumo foi a principal atividade agropecuária estruturante da economia desse município e, juntamente com as feiras livres, tornou a cidade um grande centro regional comercial. Além disso, conforme observado nos dados acerca da evolução urbana da cidade, o processo de êxodo rural culminou na migração de pessoas do campo para a cidade, resultando em uma maior concentração populacional na zona urbana. Com isso, o processo de urbanização da cidade de Arapiraca é semelhante à de outras cidades brasileiras, onde tem-se uma cidade fragmentada, com o mercado imobiliário em crescente expansão (SANTOS, 2018), além das dinâmicas dos grupos em relação às disputas em torno do espaço urbano, análises que serão apresentadas mais adiante.

2.2 AS DISPUTAS EM TORNO DO ESPAÇO URBANO

Sob o olhar do urbano a partir de teorias marxistas, tem-se o capitalismo enquanto sistema econômico que visa ao lucro e à acumulação de riquezas produzidas socialmente e apropriadas a partir de meios privados de mercado, onde há muito tempo requereu uma proporção concentradora da sociedade e das condições de reprodução social humana. Sendo assim, as mudanças que ocorreram ao longo do tempo em grandes cidades traduzem as transformações tanto no processo produtivo, quanto nos arranjos espaciais através de investimentos em infraestrutura e urbanização. A paisagem urbana é, em certa medida, uma expressão da sociedade na qual está inserida, ou seja, o espaço urbano é organizado e estruturado com o objetivo de facilitar a dinâmica capitalista de produção (TRINDADE, 2020).

O processo de urbanização no Brasil se deu de maneira mais acelerada se comparado com outros países capitalistas, pois, “[...] na segunda metade do século XX, a população urbana passou de 19 milhões para 138 milhões, multiplicando-se 7,3 vezes, com uma taxa média anual de crescimento de 4,1%, ou seja, a cada ano, em média, mais de 2,3 milhões de habitantes foram acrescidos à população urbana brasileira” (BRITO, 2006, p. 223).

Levando em consideração esse processo de urbanização, assim como outras questões, a exemplo do motor de crescimento econômico brasileiro através do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) concebido e implantado durante o governo do presidente Lula (PT), o qual foi lançado em 2009 e concedeu subsídios e financiamentos habitacionais a

cerca de 2,4 milhões de famílias que apresentassem renda entre zero e dez salários mínimos, o que colocou em cheque R\$ 320 bilhões até o ano de 2015 (KOPPER, 2017), o programa sendo um componente importante para promover a realização de grandes projetos, atenuando os conflitos referentes às remoções de populações mais pobres, deslocando-as para conjuntos habitacionais

Esse modelo de financeirização da habitação promovido por governos revela que a moradia se tornou um item privilegiado de consumo e trouxe consigo problemas como o abandono da ideia de cidade enquanto objeto público, do conceito de moradia como um bem social e, como já lembrou Rolnik (2015), essa economia política de habitação também é considerada uma economia política de urbanização, por meio da qual se produz efeitos contrários que repercutem em problemas sociais, como a segregação socioeconômica “[...] que desterritorializa os pobres urbanos e seus modos alternativos de habitar a cidade” (KOPPER, 2017, p. 132).

De acordo com Rolnik (2015), o processo de financeirização de moradias acarreta no desenvolvimento de práticas de insegurança, cujos moradores de determinada área podem perder a condição de manter-se em seu local de moradia, ocasionada tanto por forças políticas de remoção quanto pela cobiça do mercado imobiliário. Ainda para Rolnik (2015), o papel do estado foi transformado através da privatização das reservas públicas de moradia, dentro das quais a habitação pública é relacionada à marginalidade e à pobreza e, para além disso, o estado passou a assumir o papel de apoiador e facilitador dos mercados privados de moradias, deixando de lado sua atribuição de proporcionar o bem-estar de seus cidadãos.

A partir disso, foi observado na região do atual Lago da Perucaba a presença de disputas em torno do espaço urbano entre dois vetores: de um lado, os moradores da Vila dos Pescadores resistindo às remoções e em busca de permanecerem em seu local de moradia e trabalho, do qual tiram seu sustento; e do outro, os interesses do capital imobiliário sobre o espaço urbano através da construção de condomínios e outras tipologias de empreendimentos em um local de crescente valorização pelo mercado e, ocasionalmente, acabam provocando a expulsão da classe pobre para dar lugar à classe social que possui um elevado poder aquisitivo, assim configurando uma mudança no perfil socioeconômico da população, onde pode-se incorporar, neste sentido, o termo da transitoriedade permanente trabalhado por Rolnik (2015).

Para tanto, a autora assegura que na guerra dos lugares, são as comunidades em situação fundiária irregular as mais desprotegidas e suscetíveis aos processos de remoções ditados pelo mercado, ao passo que as pessoas que ocupam essa área seriam chamadas de transgressores da lei e da ordem, quando, na realidade “ocupam um espaço composto de camadas de legalidade permeadas de tensões de toda a ordem” (KOPPER, 2015, p. 135), onde “tais indeterminações são os mecanismos por meio dos quais se constrói a situação de permanente transitoriedade [...]” (ROLNIK, 2015, p. 174).

Por fim, cabe salientar a importância da discussão sobre as disputas em torno do espaço urbano, verificando-se as mudanças ocorridas na paisagem urbana do município e expressas através dos incentivos nas relações capitalistas em detrimento da promoção de direitos civis.

2.3 VIDA INTRAMUROS ARAPIRAQUENSE: HISTORIANDO O PROCESSO

Na América Latina, o surgimento dos condomínios fechados ocorreu por volta da década de 1970 e intensificou-se a partir das décadas de 1980 e 1990 (VIEIRA, 2008). Especificamente no Brasil, foi durante o final da década de 1970 que os condomínios surgem para compor a paisagem das cidades brasileiras.

A consolidação desse modelo de empreendimento imobiliário marca o início da década de 1980, com sua rápida propagação, e estabelece, com o passar do tempo, seu formato à morfologia das cidades brasileiras (SILVA, 2005). O pioneiro no Brasil foi o Alphaville em Barueri - SP, implantado em 1973, mas logo intensificaram-se as construções pelo estado e em seguida disseminou-se pelo restante do país. Trazendo o olhar para Alagoas, tem-se o Aldebaran em Maceió – AL, implantando no ano de 1981 (SILVA, 2019) e o Ouro Verde em Arapiraca, do ano de 2007. De acordo com Manhas e Silva (2013): “[...] o crescente aumento do número de condomínios fechados no Brasil é uma realidade; os condomínios correspondem a uma forte tendência na urbanização do país”. Assim como foi possível ver o crescimento de condomínios no país, a partir do Ouro Verde, o interesse por essa tipologia de moradia na cidade de Arapiraca também se intensificou.

Conforme o entendimento de Caldeira (2000), os condomínios fechados não são uma criação original dos brasileiros, mas sim modelos de moradia trazidos dos norte-americanos.

Para eles, esse jeito de morar significava viver em comunidade, ao passo que, no Brasil, está relacionado ao morar em segurança. Ou seja, para a autora, esses espaços encontram a motivação no medo da violência. Todavia, compartilham algumas diferenças. Em primeiro lugar, os condomínios fechados brasileiros são murados e têm o acesso controlado, enquanto nos Estados Unidos esse modelo compreende apenas cerca de 20%.

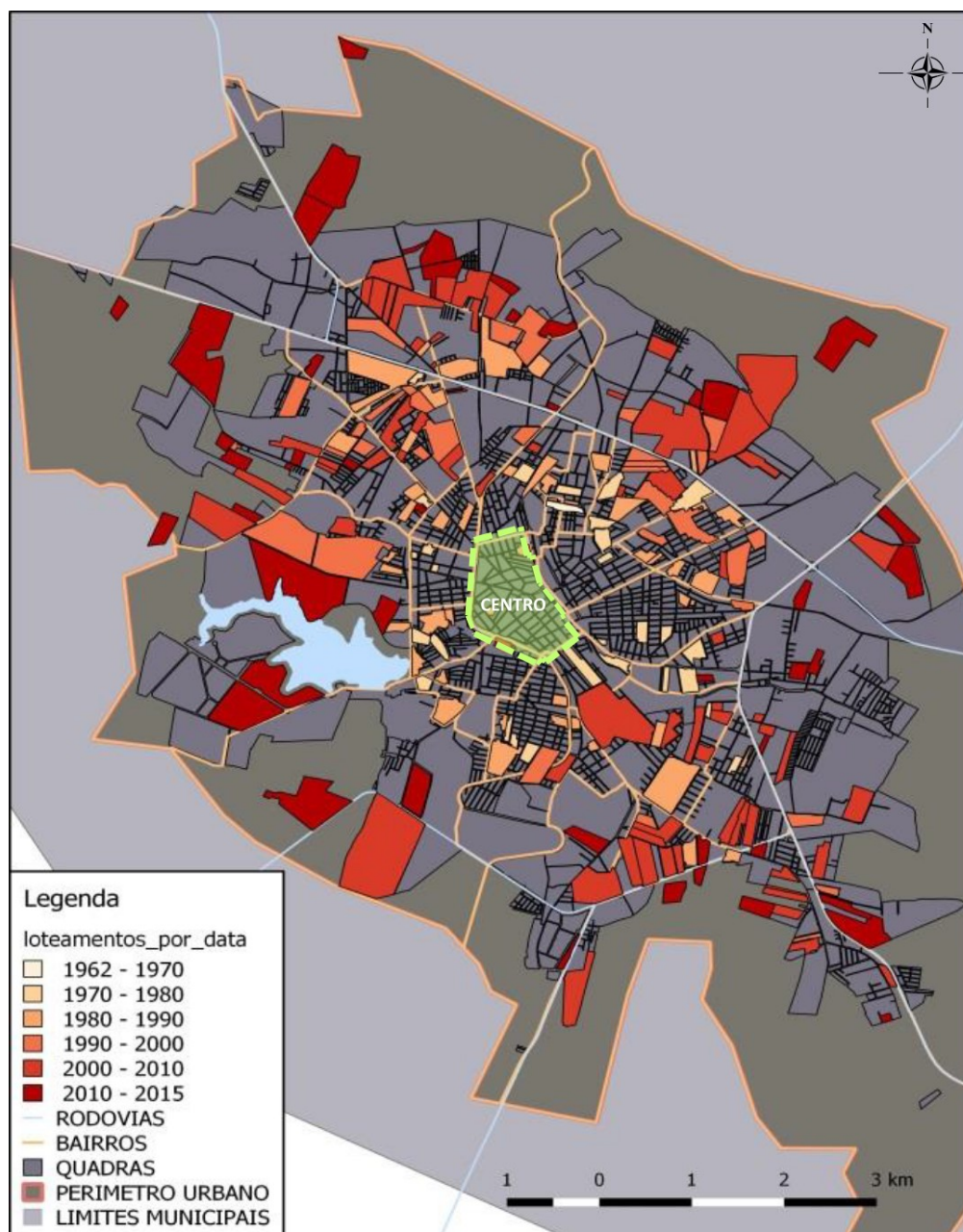
Ainda de acordo com a percepção da autora citada, a partir da década de 1970, a garantia de segurança é o principal componente na comercialização desses empreendimentos. Logo, tem-se “[...] que a insegurança é, inicialmente, uma ideia criada pela mídia” (BATISTA; PEREIRA; BARTOLO, 2019, p.851). Dessa forma, “[...] o enclausuramento foi uma estratégia imobiliária e de *marketing* que se tornou dominante nas décadas seguintes: hoje, os procedimentos de segurança são requisitos em todos os tipos de prédios que aspirem a ter prestígio” (CALDEIRA, 2000, p. 261).

Na perspectiva apresentada por Caldeira (2000), os condomínios fechados são uma versão residencial que passam a ser chamados de enclaves fortificados, propriedades privadas para uso coletivo, onde valorizam o privado e desvalorizam o público. Nesta pesquisa, os enclaves fortificados servem para designar os locais fisicamente limitados e separados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos.

O processo de expansão da cidade de Arapiraca se deu através do surgimento de enclaves fortificados para pessoas que tinham o poder aquisitivo de viver uma vida intramuros, conceito trabalhado por Caldeira (2000) e adotado neste trabalho, mas ainda em discussão por alguns autores. A imagem a seguir (ver figura 7) representa as implantações de empreendimentos privados distribuídos pela cidade de Arapiraca por décadas, começando a partir do ano de 1960 até o ano de 2015, sendo possível perceber o tamanho das áreas que são ocupadas por esses empreendimentos. Segundo Damasceno et al. (2016), até o momento de realização da pesquisa (2016), Arapiraca contava com 225 empreendimentos privados e, segundo a distribuição quantitativa por décadas:

[...] na década de 1960 – 01 loteamento; da década de 1960 até 1979 – 22 loteamentos; na década de 1980 até 1989 – 53 loteamentos; da década de 1990 até 1999 – 31 loteamentos; na década de 2000 a 2009 – 53 empreendimentos, considerando loteamentos e condomínios, que passaram a existir com a chegada do Condomínio Ouro Verde; e por fim, no período de 2010 a 2015 – 65 empreendimentos implantados (DAMASCENO et al., 2016, p. 6).

Figura 7 - Ocupação de empreendimentos por décadas em Arapiraca



Fonte: Damasceno et al. (2016, p. 7), adaptado.

O modelo de uma cidade composta por parcelas muradas - verdadeiros enclaves, apresenta alguns aspectos negativos, dentre eles pode-se citar: a dissociação da realidade da cidade, a segregação espacial, desigualdade social, transformação da mobilidade urbana e diminuição da interação entre a própria vizinhança, ou seja, esses espaços excluem as pessoas que não podem arcar com esse tipo de moradia, além da criação de áreas de lazer que não podem ser acessadas livremente na cidade, assuntos que serão abordados nos itens adiante. Apesar

desse texto que aponta os aspectos negativos que os enclaves proporcionam na cidade, por que continuam atraindo novas pessoas para morarem nesses lugares? No entanto, pode-se perguntar primeiro: o que acontece na cidade que faz com que as pessoas queiram ir para dentro desses enclaves? Tais respostas podemos encontrar na ausência de segurança e de infraestrutura oferecida pelo poder público nas cidades. Com isso, o mercado imobiliário se utiliza dessas ausências para atrair cada vez mais clientes.

A proliferação desse modelo de moradia cria a realidade de um espaço privilegiado, uma fuga da heterogeneidade e do inesperado fora dos muros, no qual grupos determinam códigos e convenções de uso, onde pessoas de uma mesma classe social e capacidade de consumo estabelecem uma cultura do morar (MEDEIROS; JUNIOR; FERREIRA, 2008). Além disso, “[...] o espaço público torna-se cada vez mais abandonado e carente de sociabilidade” (SILVA; MANHAS, 2013). Observa-se, também, a redução da vivência da cidade pelos moradores, uma vez que passam a não caminhar pelas ruas da cidade, assim como não fazem uso dos espaços públicos.

Nesse cenário, a imagem a seguir (ver figura 8) caracteriza a delimitação da extensão do condomínio através de muros e gradil em parte dele, o que possibilita a visibilidade entre aqueles que estão dentro e fora do local. Barros (2022) explica que a presença de elementos como muros, guarita com porteiros, câmeras, cercas elétricas e vigilância concedem exclusividade e criam restrições de acesso para aqueles que não moram no local.

Figura 8 - Acesso principal do condomínio Jardins Perucaba 1



Fonte: Google Maps (2023).

O partido urbanístico do bairro planejado apresenta uma rua circundando todo o seu perímetro, sem a presença de lotes com fundo para o muro do condomínio, como o objetivo de atender ao conceito de segurança privada (ROMÃO; NEVES, 2016). Nas imagens a seguir (ver figuras 9 e 10), é possível observar a delimitação dos muros quando esses estão voltados para espaços vazios, impedindo a permeabilidade física e visual. Com isso, é possível perceber que a presença dos gradis é voltada apenas para o interior dos enclaves fortificados.

Figura 9 - Vista dos gradis para o interior



Fonte: Google Maps (2023), adaptado.

Figura 10 - Delimitação do condomínio Jardins Perucaba 1



Fonte: Google Maps (2023).

Figura 11 - Delimitação do condomínio Jardins Perucaba 1



Fonte: Google Maps (2023).

Do lado direito (ver figura 12), está o Lago Perucaba, do outro, um terreno com criação de animais e vegetação nativa. No entanto, apesar de apresentar calçada, essas parecem não estar de acordo com as normas de acessibilidade (ver figura 13). Durante toda sua extensão, conta com a presença de arborização em algumas áreas.

Figura 12 - Via de acesso ao Perucaba Bairro Planejado



Fonte: Google Maps (2023).

Figura 13 - Calçada do condomínio Reserva Perucaba



Fonte: Google Maps (2023).

Ao observar essas imagens, percebe-se que as calçadas são estreitas e não são atrativas para as pessoas circularem. Além disso, podem apresentar a sensação de medo e insegurança.

2.3.1 MARKETING DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

No dicionário, a palavra *marketing* significa: “1 Conjunto de recursos estratégicos e conhecimento especializado, que contribuem para o planejamento, lançamento, e aspectos essenciais para a sustentação de um produto no mercado. 2 Conjunto de estratégias que têm como objetivo influenciar o público, fortalecendo a ideia, a marca, a instituição, o produto, a embalagem, os pontos de venda etc”. Levando isso em consideração, pode-se estabelecer uma relação com as propagandas persuasivas dos empreendimentos imobiliários, onde Silva (2019) afirma que esses se utilizam do discurso segundo o qual os enclaves constituem um conceito de estilo de vida ideal, apresentando a solução para os problemas coletivos da cidade.

A constante implementação de enclaves nas cidades promove alterações na configuração do espaço e atinge os indivíduos através de propagandas de vendas desses ambientes, onde é criada uma aura simbólica que transforma a habitação em *status*. Entretanto, a realidade tende a ser diferente para aqueles que estão fora dos muros (SILVA, 2019).

De acordo com Baudrillard (2008), conforme citado por Silva (2019, p.19), o consumo desse tipo de moradia não é mais sustentado apenas na funcionalidade que apresenta, ou seja, a função morar deixou de ser prioridade, e o que passou a ser foram os significados que podem entregar aos usuários, sendo estes bem construídos na intenção de mostrar os benefícios e vantagens alimentados também, pela falta de serviços públicos adequados. Nas propagandas, “[...] são comuns palavras como segurança, felicidade, organização, contato com a natureza, controle, vigilância 24 horas, exclusividade etc.” (SILVA, 2019, p. 19).

Do mesmo modo, Caldeira (2000, p. 259) diz que “os enclaves fortificados conferem status. A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdades sociais”. Considerando isso, o uso de meios literais de separação física transforma, como já visto, o isolamento e a vigilância em símbolos de *status*, muito presentes em anúncios imobiliários.

As ações de *marketing* promovem e impulsionam os empreendimentos no que diz respeito à oferta de segurança e lazer privativo, de maneira a tentar suprir os serviços e equipamentos que deveriam ser ofertados pelo poder público (BARROS, 2022). Em Arapiraca, o primeiro bairro planejado de Alagoas, o Perucaba Bairro Planejado, apresenta o conceito de

fornecer a seus moradores todos os serviços de uma cidade. O fato é observado através das propagandas espalhadas pela cidade e em suas mídias sociais, como no *Instagram* e *Facebook*, onde dizem: “somente um bairro que nasceu planejado pode oferecer a você e sua família tudo que você precisa em qualidade de vida, segurança e infraestrutura” (SANTOS; MOURA, 2019).

Pode-se, ainda, levantar questões acerca da relação entre o Estado e o mercado imobiliário. Em concordância com Silva (2019), o Estado possibilita facilidades para a implementação dos enclaves, tais como: alterações no entorno dos empreendimentos ou adaptações nas leis. O trecho a seguir explicita de forma clara esse processo:

Enquanto contrapartida da infraestrutura pelo poder público, a Prefeitura se comprometeu com a estação de tratamento do bairro: com a retirada do matadouro público; a promoção de habitação para as famílias carentes e dos pescadores fora da área; as vias de acessos em seu entorno, interligando com as rodovias estaduais e locais (ROMÃO; NEVES, 2016, p. 32)

Figura 14 - Oferta de segurança dos condomínios



Fonte: Página do Perucaba Bairro Planejado (2019).

Figura 15 - Oferta de segurança dos condomínios



Fonte: Página do Perucaba Bairro Planejado (2019).

Figura 16 - Espaços de lazer nos condomínios



Fonte: Página do Perucaba Bairro Planejado (2019).

A partir da observação dessas imagens, é possível perceber a sedução do conceito de viver em um paraíso. Silva (2019) afirma que os elementos que os enclaves promovem apresentam uma qualidade superior aos que são oferecidos pela cidade, colaborando para o desejo de aquisição destes espaços. A valorização das áreas de lazer é um dos principais pontos observados nas propagandas do bairro planejado, compreendendo que os espaços públicos passam a ser esquecidos e abandonados. No entanto, a proliferação desses enclaves é condicionada à pouca oferta desses espaços espalhados pela cidade (SILVA, 2019).

2.4 SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E SUA RELAÇÃO COM OS ENCLAVES

Nas palavras de Lôro (2018), conhecer a forma pela qual se deu a organização urbana brasileira e compreender as atuais paisagens das cidades, a exemplo da disseminação dos enclaves fortificados, é refletir a respeito de processos urbanos diversificados, como a própria privatização desses espaços e a acentuação da segregação e desigualdades socioespaciais. Ou seja, quando o espaço urbano vira negócio e avança como mercadoria, aprofunda-se a segregação socioespacial.

O conceito de segregação começou a ser empregado no século XX, mais precisamente durante a década de 1920 pela Escola de Chicago, cujos princípios enxergavam a cidade como um organismo vivo (MEDEIROS, 2018). Em resumo, defendiam que: “gostos e conveniências pessoais, interesses racionais e econômicos tendem infalivelmente a segregar e, assim, classificar as populações das grandes cidades” (PARKER, 1967, p. 5, tradução nossa). Durante os anos de 1970, estudos sobre a segregação a partir da ótica da urbanização capitalista demonstraram que existem outros elementos a serem discutidos além de interesses vocacionais individuais (MEDEIROS, 2018).

Villaça (2011, p. 37), parte da ideia de que: “nenhum aspecto da sociedade brasileira poderá ser jamais explicado/compreendido se não for considerada a enorme desigualdade econômica e de poder político que ocorre em nossa sociedade”. Em síntese, nota-se a importância do estudo da segregação na compreensão do espaço urbano, pois ela é a maior demonstração espacial-urbana da presença de desigualdade socioespacial na sociedade. Adentrando ao campo urbano: “nenhum aspecto do espaço urbano brasileiro poderá ser jamais

explicado/compreendido se não forem consideradas as especificidades da segregação social e econômica que caracteriza nossas metrópoles, cidades grandes e médias" (VILLAÇA, 2011, p. 37).

O autor ainda afirma que a visão sobre os ricos estarem localizados no centro e os pobres na periferia decorre da teoria dos círculos concêntricos adotada pela Escola de Chicago durante o início do século XX, porém, uma descrição contestada por esse autor. Ainda segundo ele, existe uma concentração das classes de alta renda em determinada localidade, ao contrário do que se pensava delas estarem distribuídas ou concentradas no centro da cidade.

Na literatura atual, o termo segregação socioespacial é o mais utilizado. Sendo assim, ele se caracteriza como a separação do espaço urbano em zonas socialmente homogêneas ou, neste caso, áreas residenciais homogêneas, proporcionando cada vez mais o aparecimento de cidades heterogêneas, seja no campo econômico, social ou cultural.

Conforme apresentado por Levy (2010), o espaço foi modificado a partir do processo de globalização do urbano. Inicialmente, surgiram algumas fronteiras como forma de separar ou selecionar uma parte da população beneficiada pelo desenvolvimento econômico, contribuindo para o surgimento de novos espaços, como bairros planejados e enclaves fortificados. Segundo ele, esses espaços são reflexo da fragmentação e segregação urbana não planejada, e na maioria das vezes, produtos da especulação imobiliária. Além disso, confirmam a localização espacial da pobreza e da riqueza, enfatizando a segregação socioespacial do meio urbano.

Destaca-se a dominação de um espaço para consumo, tornando-se evidente a distinção desses lugares dentro da paisagem urbana para determinados grupos sociais, onde a classe dominante controla o espaço urbano, ou seja, o acesso à moradia é imposto pelo poder aquisitivo dos indivíduos. A segregação é um processo inseparável do capital e do mercado imobiliário, ou seja, é subordinada à lógica do mercado e de seus interesses (BATISTA; PEREIRA; BARTOLO, 2019).

Percebemos, dessa maneira, que o processo de globalização proporcionou a intensificação das desigualdades e contribuiu na formação de espaços homogêneos, cujas áreas são formas espaciais segregatórias, visto que são contra a cidade a partir do momento que existe a proliferação dos enclaves. De acordo com Leitão (2005, p. 238) conforme citado por Levy

(2010), “[...] os condomínios fechados produzem um ambiente exclusivo e de exclusão, centrado no espaço privado, representando espaços que se fecham em si mesmo”. Nesse sentido, a implementação de enclaves colabora para uma negação da cidade enquanto cidade, posto que, segundo Levy (2010), deve haver uma convivência e interações cotidianas para que exista cidade.

3 DIAGNÓSTICO DO BAIRRO ZÉLIA BARBOSA ROCHA

O presente capítulo objetiva identificar as transformações ocorridas no espaço urbano e analisar as desapropriações da população que residia às margens do atual Lago da Perucaba, em Arapiraca - AL. Fez-se necessária, inicialmente, compreender a origem e a finalidade da inserção do açude DNOCS, assim como a história e ocupação ao longo dos anos no entorno do Lago da Perucaba.

Em um segundo momento, foi necessário discutir sobre a categoria bairro e a implantação do Perucaba Bairro Planejado, o primeiro bairro planejado de Alagoas, além de abordar questões a respeito da relação entre a urbanização e a especulação imobiliária na região do entorno do lago.

3.1 AÇUDE DNOCS E O PANORAMA PRÉ-URBANIZAÇÃO DO LAGO DA PERUCABA

O órgão foi criado sob o nome de Inspetoria de Obras Contra as Secas – IOCS em 21 de outubro de 1909 através de um decreto. Antes de apropriar-se de sua designação atual, como Departamento Nacional de Obras Contra as Secas - DNOCS, concebida em 1945, ainda recebeu o nome de Inspetoria Federal de Obras Contra as Secas – IFOCS.

O Departamento Nacional de Obras Contra as Secas – DNOCS se constitui da mais antiga instituição federal com atuação no Nordeste, sendo o primeiro órgão a estudar a problemática do semiárido. Diante disso, conforme dispõe a sua legislação básica, o DNOCS tem como função executar a política do Governo Federal no que se refere ao beneficiamento de áreas e obras de proteção contra as secas e inundações, irrigação e radicação de população em comunidades irrigantes ou em áreas especiais abrangidas por seus projetos. Além disso, presta auxílio em questões relacionadas no campo do saneamento básico, assistência às populações atingidas por calamidades públicas e cooperação com os municípios.

A proposta de ampliação do açude correspondeu ao cenário de ações do DNOCS no Polígono das Secas no Nordeste durante a década de 1950. Tendo isso em vista, Lima (2019) explica que durante o regime ditatorial instalado no Brasil, açudes como este foram implantados em várias cidades do Nordeste como propaganda das ações realizadas pelo governo militar, assim como aconteceu na cidade de Arapiraca.

Ademais, o fornecimento de água na cidade de Arapiraca sempre se mostrou ineficaz devido à pouca oferta natural do recurso, mesmo a cidade abrigando quatro bacias hidrográficas: Rio Traipu, Riacho Piauí, Rio Perucaba e Rio Coruripe. Sendo assim, a proposta de construir um açude artificial na cidade seria uma forma de abastecer com água os bairros Cacimbas e Baixão. No entanto, a finalidade não foi alcançada, pois as águas do Riacho Perucaba apresentavam alto teor de sal, tornando-se impróprias para consumo, como é explicado a seguir:

Os projetos de construção que existem para cada açude obedecem a um modelo comum, que se concentra quase que exclusivamente nos aspectos de engenharia da barragem, sem incorporar nenhuma avaliação rigorosamente econômica, dando apenas vagas indicações dos usos futuros para a água acumulada. Somente depois da construção, e num ritmo lento, projetos foram feitos, e ainda assim para uma minoria de casos, para explorar a irrigação de culturas, o cultivo de áreas de montante, a criação de peixes, a perenização de rios e o abastecimento de água de áreas urbanas e rurais (ASSUNÇÃO; LIVINGSTONE, 1993, p.430).

Figura 17 - Vista aérea do açude DNOCS, atual Lago da Perucaba



Fonte: ALVES, Renato (2018).

De acordo com Santos (2017), no que diz respeito ao período que antecedeu a urbanização do entorno do açude, essa região já era considerada um local carente de políticas públicas, composta por pessoas socialmente vulneráveis e que, em grande parte, encontraram através da ocupação dessa região a solução para a falta de moradia e fonte de renda. Ainda segundo o autor, as famílias que não dependiam exclusivamente da pesca no lago como forma de sobrevivência tinham como fonte de renda o trabalho em serviços de limpeza dos subprodutos gerados pelo abate de animais do antigo matadouro que era estabelecido às margens do lago.

A princípio, “a intensificação da ocupação das áreas ao redor do açude que hoje compõem parte dos bairros Manoel Teles, Cacimbas e Zélia Barbosa Rocha se deu a partir da década de 1980” (LIMA, 2019, p. 227). Durante o período compreendido entre 1980 a 1985 foram registrados mais de 900 lotes para construção de residências, fora os lotes não regulados que chegam a cerca de 30 mil moradias de acordo com estimativa da Prefeitura no ano de 2013 (LIMA, 2019).

Por fim, a forma de resolver o problema de abastecimento de água dos bairros citados anteriormente, a partir da construção de uma barragem de água salobra do rio Perucaba produziu impactos ambientais na área, como a extinção do antigo Poço Frio (ponto de lazer das gerações passadas), destruição da fauna aquática e da vegetação nativa. Além disso, como consequência, o matadouro público, alguns pescadores e assentamentos precários instalaram-se na área do lago (ROMÃO, 2008).

Segundo Romão e Neves (2016), a paisagem urbana dessa área passou a ser alterada a partir do século XXI, quando em 2009, com a inauguração do macroprojeto urbanístico público chamado de “urbanização do Lago da Perucaba” pela Prefeitura de Arapiraca, houveram remoções das famílias carentes para conjuntos habitacionais públicos. No entanto, sabe-se que anos depois essas famílias foram desapropriadas como pode ser observado nas imagens a seguir (ver figura 18), onde o número 1 representa a obra do parque e o número 2 as moradias que posteriormente foram afetadas (ver figura 19). Em uma visita ao local de estudo, teve-se a oportunidade de uma conversa informal com um morador da área desapropriada e uma moradora que reside próximo a essa área, onde eles relataram que todos os moradores foram indenizados. Assim, alguns compraram suas casas próximo ao lago, outros foram para o

conjunto habitacional Brisa do Lago e apenas um ou dois habitantes foi ocupar a Vila dos Pescadores.

Segundo Santos (2018), com o rápido crescimento populacional da cidade, o entorno do açude começou a ser ocupado progressivamente por pessoas de baixo poder aquisitivo, ou seja, pescadores que tiravam seu sustento através da atividade pesqueira. A área começou a ser ocupada sem planejamento e sem cuidado por parte do poder público. Em suma, o objetivo principal de abastecer a população carente que sofria com a seca não foi alcançado. Além disso, pode-se entender que a demanda por moradias fez com que as pessoas ocupassem áreas ausentes de estrutura urbana, como é o caso da ocupação dos bairros citados anteriormente, situados próximos ao atual Lago da Perucaba, antigo açude DNOCS. A região passou a receber os dejetos do antigo matadouro público e a ser destino dos esgotos dos bairros circunvizinhos, onde o seguinte trecho reafirma a ocupação da área:

Suas águas começaram a adquirir resíduos das mais diferentes formas: lixo domésticos, restos de construções trazidos por carroceiros, esgotos domésticos das ribeirinhas e das casas mais próximas ao corpo hídrico, águas de drenagem urbana, esgoto do Hospital Regional de Arapiraca, dentre outros. [...] outras situações agravaram ainda mais a situação do açude, com maior ênfase para o Matadouro Público Municipal que contribuiu, durante vários anos, com o despejo do sangue dos animais e do resto de suas carcaças, presentes em suas águas (PEREIRA; SOUZA, 2015, p.08-09 apud SANTOS, 2018, p. 73).

Figura 18 – Localização do parque e das moradias que serão desapropriadas



Fonte: Google Earth, adaptado (2023).

Na imagem de satélite acima, observa-se ainda em fase de construção as obras do parque Lago da Perucaba e a presença das famílias que ainda viviam no local.

Figura 19 – Localização do parque e das moradias desapropriadas



Fonte: Google Earth, adaptado (2023).

Com o avanço das obras e o interesse pela área, essas famílias foram desapropriadas do entorno do lago para dar espaço à expansão do parque, como pode ser constatado na figura a seguir (ver figura 20), assim como é possível observar o processo de remoção do matadouro nessa região. Em vermelho, está marcado o perímetro de onde eram localizadas as moradias e em azul, o antigo matadouro público do município.

Figura 20 – Evolução da área no entorno do lago

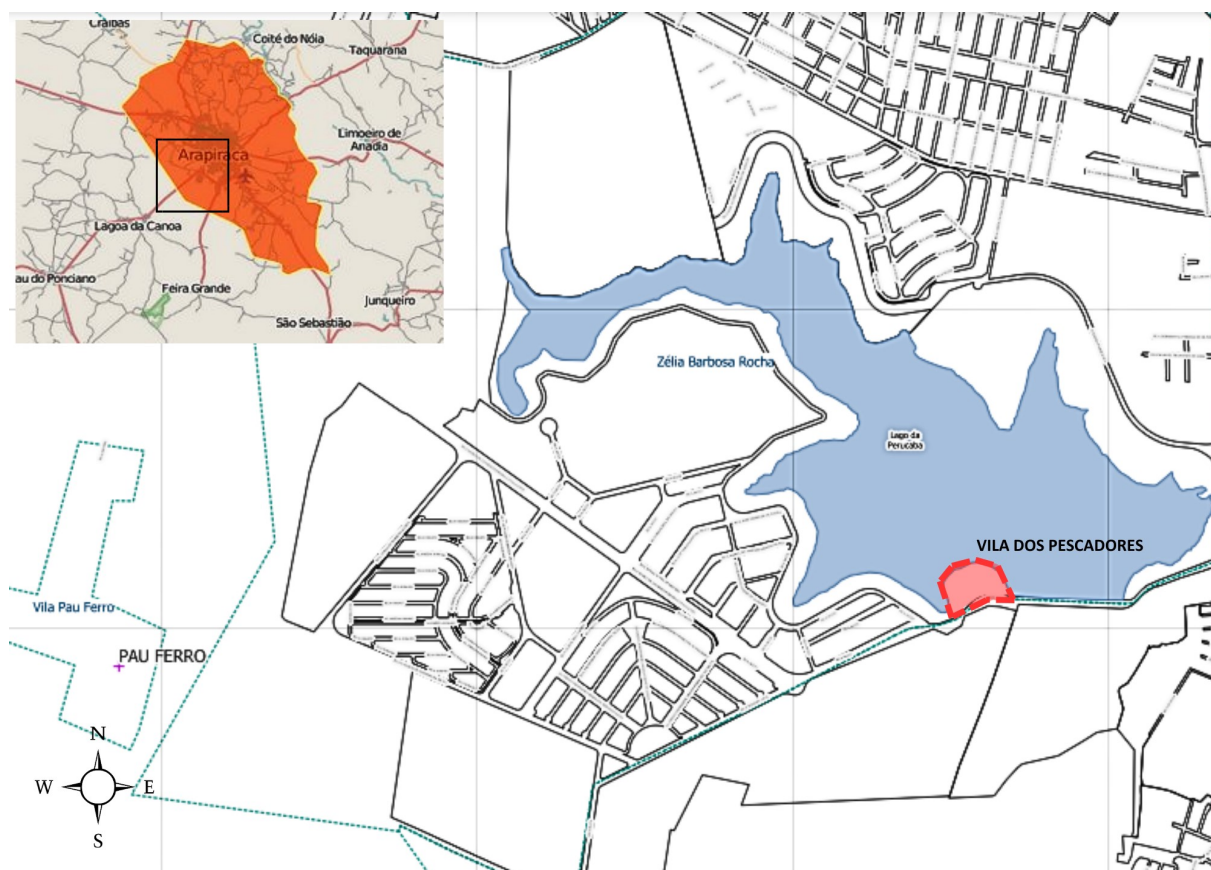


Fonte: Google Earth, adaptado (2023).

A Vila dos Pescadores está localizada às margens do Lago, em uma área de aproximadamente 20.000m² na rua Manoel Leal, bairro Zélia Barbosa Rocha, tendo o Perucaba Bairro Planejado e os bairros Manoel Teles e Padre Antônio Lima Neto como seus confrontantes. Está situada na porção oeste da cidade e na parte sul do Lago, em uma área de preservação ambiental como especifica o Plano Diretor Municipal e sob responsabilidade do DNOCS. Os pescadores estão estabelecidos no local há mais de 45 anos, sendo que ao todo compreende 65 famílias que sobrevivem da pesca, mas apenas 12 famílias residem no local e tem a pesca como o único meio de sobrevivência (SANTOS, 2018).

Segundo Romão e Neves (2016), essas famílias que sobrevivem da pesca no lago são constantemente ameaçadas de despejo devido à pressão dos grupos econômicos pela área de interesse. Ainda de acordo com os autores citados, uma organização social foi criada com o intuito de apoiar e proteger a causa dos pescadores e que, segundo relatos em abril de 2015, um despejo foi evitado pela comunidade após sofrerem pressões dos grupos econômicos e da própria Prefeitura.

Figura 21 - Localização da Vila dos Pescadores



Fonte: Autoral (2023).

A Vila dos Pescadores do Lago da Perucaba é uma comunidade estabelecida próxima aos portões do condomínio Reserva Perucaba e, caracteriza-se como uma continuidade histórica resistente às transformações ocorridas naquela região. Sendo assim, Lima (2020) revela que a mesma apresenta resistência por parte dos pescadores em continuar ocupando seu lugar dentro da cidade. Apesar de estar inserida na malha urbana, a vila é considerada um assentamento precário da cidade de Arapiraca, pois é um espaço com ausência de infraestrutura urbana, sem o abastecimento, tratamento de água e saneamento básico.

Figura 22 – Pescador da vila



Fonte: Perucaba para os pescadores (2016).

Figura 23 – Pescador da vila



Fonte: Perucaba para os pescadores (2016).

Figura 24 – Foto das moradias na Vila dos Pescadores



Fonte: Perucaba para os pescadores (2016).

Figura 25 – Foto das moradias na Vila dos Pescadores



Fonte: Google Maps (2022).

Figura 26 – Foto das moradias na Vila dos Pescadores



Fonte: Perucaba para os pescadores (2016).

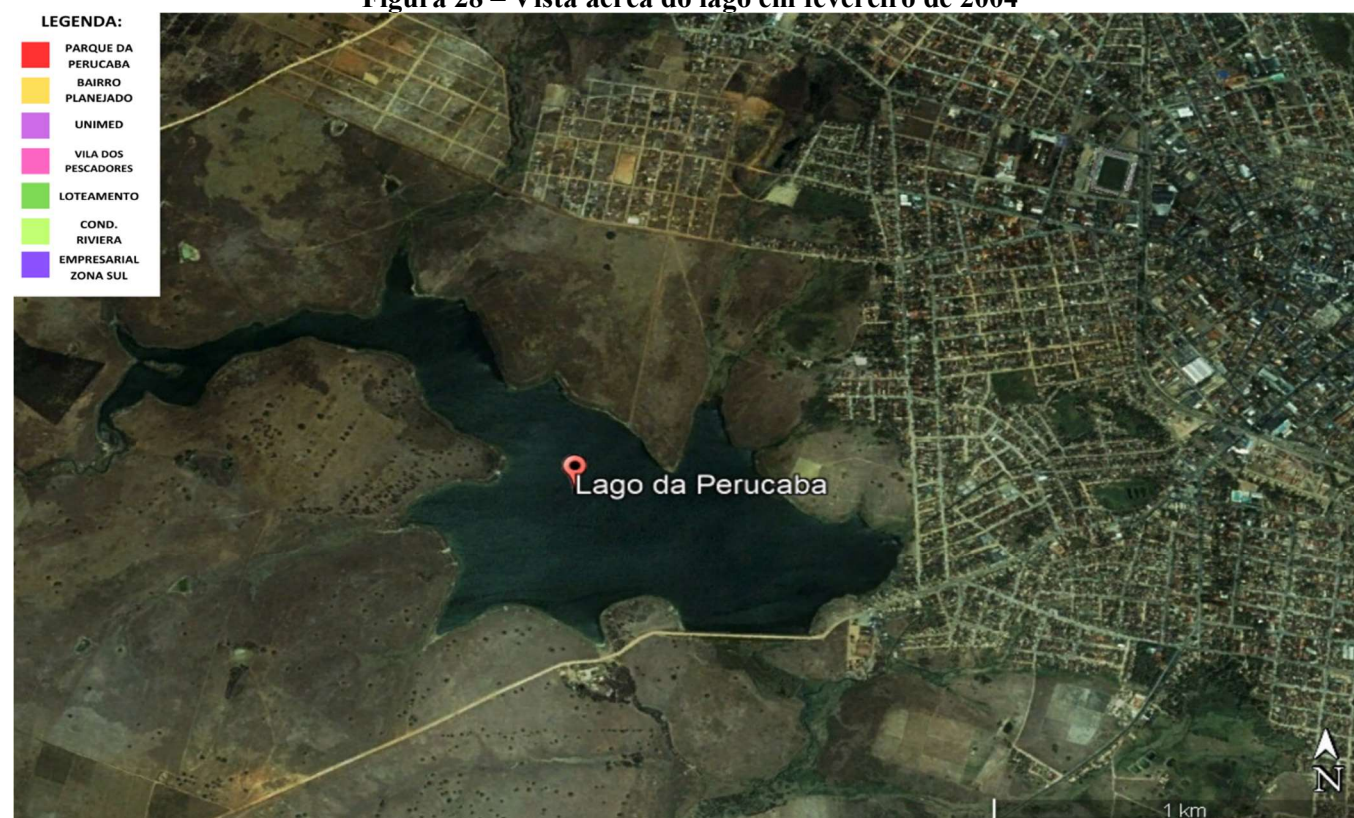
Figura 27 – Foto das moradias na Vila dos Pescadores



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

A partir da observação dessas imagens, é possível perceber algumas transformações no que diz respeito às moradias, que antigamente eram feitas de taipa e atualmente são construídas de alvenaria.

Figura 28 – Vista aérea do lago em fevereiro de 2004



Fonte: Google Earth, adaptado (2023).

Figura 29 - Vista aérea do lago em julho de 2008



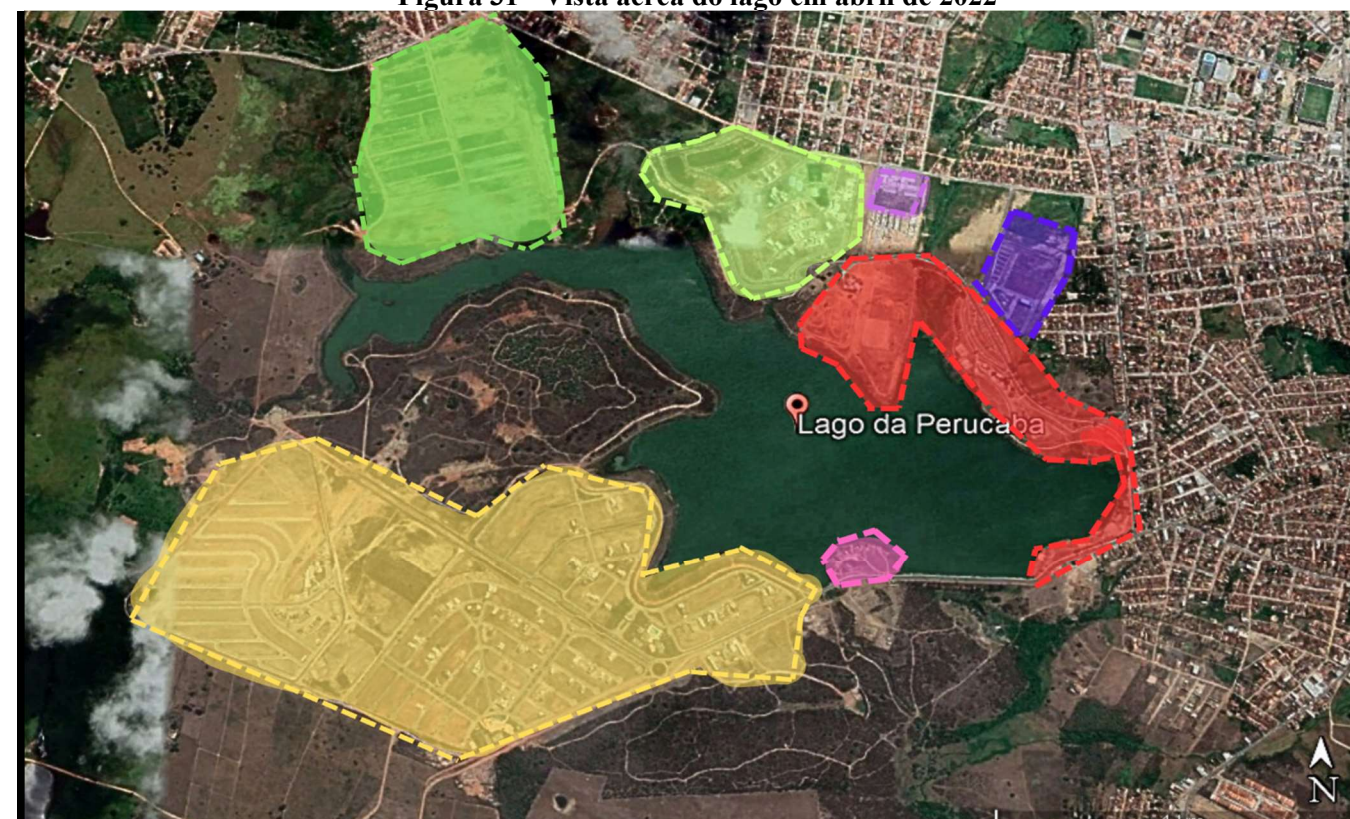
Fonte: Google Earth, adaptado (2023).

Figura 30 – Vista aérea do lago em junho de 2014



Fonte: Google Earth, adaptado (2023).

Figura 31 - Vista aérea do lago em abril de 2022



Fonte: Google Earth, adaptado (2023).

Com base nos registros históricos acima, a partir de imagens de satélites adquiridas através do programa *Google Earth* utilizando-se do recurso de retrocesso histórico, será apresentada uma análise da evolução da ocupação urbana no entorno do Lago da Perucaba a partir do ano de 2004 até o ano de 2022. A primeira figura (ver figura 28) mostra o açude do DNOCS em fevereiro de 2004, sem apresentar nenhuma intervenção em seu entorno. Sendo assim, pode-se compreender que essa área ainda não era alvo de interesses econômicos ou o fato de nessa época o açude ser poluído. Ademais, a região também não contava com ações públicas ou edificações relevantes (SANTOS, et al., 2016).

Já em 2007, foi iniciada a implantação do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) pelo Governo Federal, o qual consistiu em um conjunto de medidas destinadas a incentivar o investimento tanto privado quanto público em infraestrutura, visando estimular o crescimento econômico, aumentar o número de empregos e melhorar a qualidade de vida da população brasileira.

É nesse cenário que entre os anos de 2007 e 2008 começa uma transformação urbanística na região, o início da implantação do Parque Lago da Perucaba (ver figura 29), porém, essa intervenção urbanística não estava prevista no Plano Diretor. Segundo Lima (2020), a entrada de dinheiro federal contribuiu para modificações urbanas em Arapiraca, dentre elas, pode-se citar o projeto de urbanização de uma parcela do açude do DNOCS, sendo rebatizado de “Lago da Perucaba”. Além disso, a área abrigou a construção de dois grandes equipamentos públicos, um planetário e um centro de convenções. Diante desses investimentos, a área logo passou a ser palco de eventos públicos e privados e *shows*.

Já no ano de 2014 (ver figura 30), é perceptível o início das obras dos empreendimentos em volta do lago e do parque. A partir desse momento, até os dias atuais, cerca de 10 anos depois (ver figura 31), o entorno do lago ainda continua sendo ocupado por esses enclaves e desenvolvidos outros tipos de empreendimentos, como o empresarial Zona Sul, o qual consiste em “um condomínio fechado com toda infraestrutura para a construção de clínicas médicas, escritórios jurídicos ou empresariais; Unimed; bares; SESI; e pizzaria” (PEREIRA; SOUZA, 2015, p. 12 apud SANTOS, 2018, p. 82).

Atualmente, está em fase de implantação um novo loteamento (ver figura 32) no lado norte do lago, na lateral do condomínio Riviera do Lago, com previsão de lançamento em maio de 2023. Em síntese, pode-se imaginar que daqui há alguns anos, toda a área de entorno do lago

estará ocupada por vários empreendimentos, tanto de uso residencial como de uso comercial, já constatando que não falta muito para isso acontecer.

Figura 32 – Material de divulgação do novo loteamento próximo ao lago



Fonte: Página do Instagram, Buriti Empreendimento (2023).

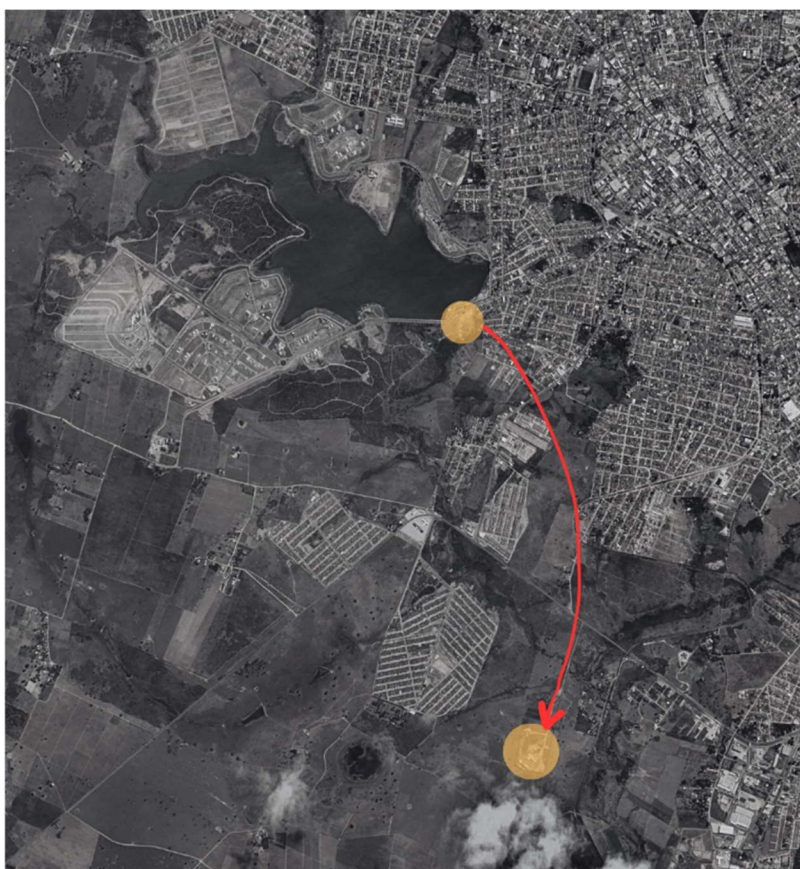
Em síntese, o processo de expansão da cidade de Arapiraca compreende e revela uma dinâmica de desenvolvimento ditada pelo mercado, sem considerar estudos técnicos a respeito da evolução da cidade para dar lugar ao crescimento físico como forma de arrecadação financeira e lucrativa das incorporadoras imobiliárias, onde essa lógica do mercado imobiliário está acima da própria lei municipal expressa por meio do Plano Diretor, como também desconsidera o planejamento urbano e ambiental que foi proposto no macrozoneamento da referida lei. Dessa forma, “[...] a cidade pós-moderna, ou a lógica perversa deste modelo de fragmentação espacial e de criação de paraísos nobres, remetendo ao modelo medieval, tem

sido a expressão máxima da fragmentação da desigualdade socioespacial” (ROMÃO; NEVES, 2016, p. 27).

3.1.1 PARQUE LAGO DA PERUCABA

O projeto arquitetônico e urbanístico do parque Lago da Perucaba é de autoria do escritório Traço Arquitetura e Planejamento, coordenado pelo arquiteto Mário Aloísio. Já o projeto paisagístico foi concebido pela arquiteta Tatiane Macedo. O projeto teve início em 28 de junho de 2006, e sua primeira etapa foi concluída em 20 de março de 2009 e “[...] contou com a remoção do matadouro público para a zona industrial da cidade, localizado atualmente no bairro Olho D’Água dos Cazuzinhos, relocação da população carente da área para conjuntos habitacionais públicos em regiões periféricas (SANTOS, 2018, p. 74) e, além disso, sabe-se que parte da população que residia próxima ao matadouro público foi para a vila dos pescadores e outra parte seguiu para o conjunto residencial Brisa do Lago (ver figura 33).

Figura 33 – Mapa de remoção do matadouro público

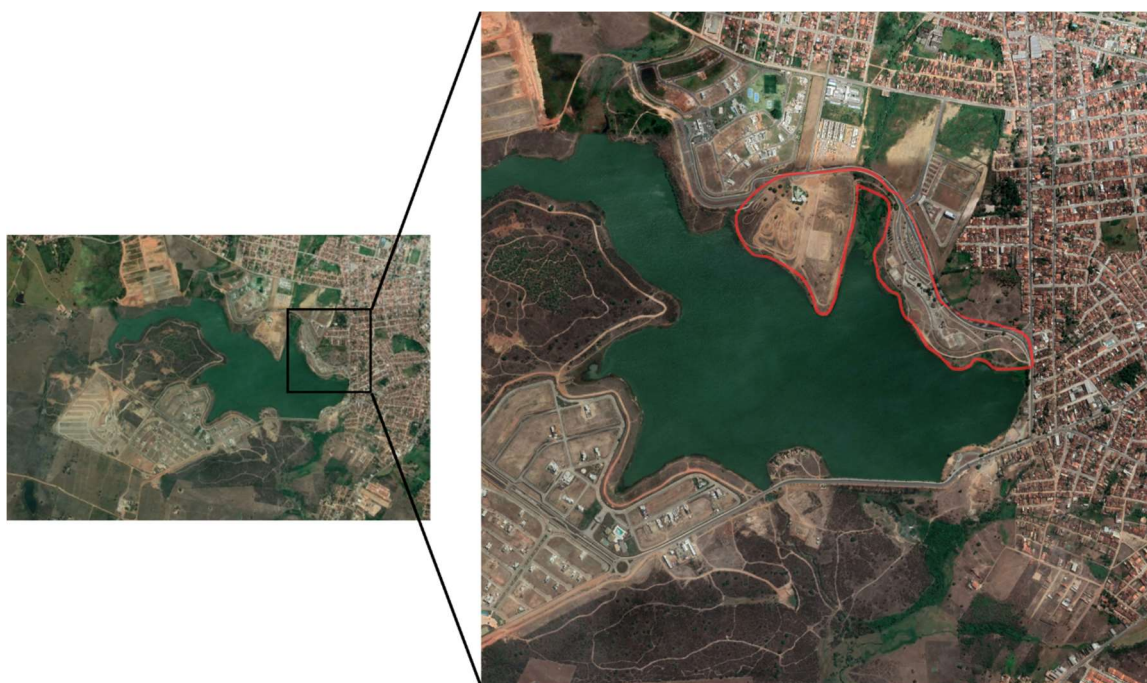


Fonte: Autoral (2023).

Nessa primeira etapa, foi entregue à população uma nova área de convívio urbano com duas quadras poliesportivas, duas quadras de areia, dois playgrounds, três restaurantes, ciclovia, áreas de passeio e praça para eventos ao ar livre, tais elementos foram bastante usados pelos usuários que frequentavam o local. De acordo com Santos (2018, p. 74-75), “a segunda etapa que seria a complementação dos serviços já realizados na primeira etapa, além da construção de um centro de convenções, píer, unidades habitacionais e uma fonte luminosa não sucederam”.

As obras da segunda etapa de infraestrutura e urbanização no entorno do Lago da Perucaba já deveriam estar finalizadas. A ordem de serviço para a ampliação do lago está assinada, desde 2012, num valor de R\$ 2,6 milhões, porém, até o momento, não foi iniciada nenhuma obra pública, mas apenas obras de condomínios de luxo” (PEREIRA; SOUZA, 2015, p. 12-13 apud SANTOS, 2018, p. 75).

Figura 34 – Localização do Parque Lago da Perucaba



Fonte: Google Earth (2023), adaptado.

De acordo com Gonçalves (2019), o parque contava com variados equipamentos e mobiliários urbanos, em um local que se tornou o mais novo cartão postal da cidade de Arapiraca, de grande relevância para os moradores da cidade e de municípios vizinhos, concedendo muita visibilidade para a região. O espaço passou a receber diferentes tipos de eventos e atividades culturais, como concursos de quadrilhas juninas, shows e outras comemorações particulares. No entanto, com o passar dos anos, o parque acabou sendo degradado em decorrência da falta de manutenção e investimentos pelo poder público, ocasionando em sua inutilização por um certo período de tempo, transformações que podem ser observadas nas imagens a seguir (ver figuras 35 e 36):

Figura 35 – Playground degradado no parque Lago da Perucaba



Fonte: GONÇALVES, Ana (2019).

Figura 36 - Antes e depois dos restaurantes existentes na área



Fonte: GONÇALVES, Ana (2019).

3.2 PERUCABA BAIRRO PLANEJADO

Nos dicionários, a palavra “bairro” significa: “bair.ro sm (ár barrī) 1 Cada uma das partes em que se divide uma cidade. 2 Porção de território de uma povoação; arraial, povoado. 3 Área urbana onde moram indivíduos de uma mesma classe social”. No campo do urbanismo, Lynch (1997), em sua obra “A imagem da cidade”, explica que o espaço urbano é formado por cinco elementos: as vias, os limites, os bairros, os pontos nodais e os marcos. Segundo o autor, o bairro é definido como: “partes razoavelmente grandes da cidade na qual o observador “entra”, e que são percebidas como possuindo alguma característica comum, identificadora” (LYNCH, 1997, p. 66). Em suma, ele é elemento integrante da cidade e só se constitui enquanto bairro se fizer parte dela (ROMÃO; NEVES, 2016).

O projeto arquitetônico do primeiro bairro planejado de Alagoas foi assinado pelo arquiteto Mário Aloísio e o projeto paisagístico pela arquiteta e paisagista Tatiane Macedo, depois de um período de três anos de estudos da fauna e flora local para que a natureza fosse preservada e ampliada. Em relação à sua localização, o bairro conta com a vantagem de estar

distante apenas 2km do centro. A concepção do bairro planejado partiu da premissa de ser uma área essencialmente zoneada, no qual o ambiente construído esteja ligado ao meio ambiente local, garantindo-lhe o caráter de sustentabilidade urbana.

O bairro deverá ser composto por um conjunto de oito condomínios fechados de tipologias residenciais distintas em razão de ser capaz de atender diversos públicos, sendo interligados através de grandes vias de acesso e, conforme seus divulgadores anunciam, ele surgiu da necessidade de resolver os principais problemas de uma cidade em desenvolvimento. Em resumo, o bairro planejado foi concebido como uma cidade ideal, dentro da qual todos os condomínios possuem o Lago da Perucaba como foco contemplativo e estético, além de todas as quadras apresentarem a frente voltada para o lago e, quanto melhor a vista, consequentemente mais caro é o imóvel (ROMÃO; NEVES, 2016).

Outro ponto importante é que o bairro oferece todos os serviços que uma cidade pode oferecer, seguindo regras do desenho universal de mobilidade urbana, organização das vias e cada condomínio terá seus próprios equipamentos urbanos, relacionado às áreas de lazer e áreas sociais (ROMÃO; NEVES, 2016). O projeto também conta com a implantação de duas faculdades (CESMAC e UNEAL), do hospital Santa Casa de Misericórdia, hotel, bosque, hipermercado, áreas verdes, marina, área residencial vertical e escola particular (Colégio Contato e Rosa Mística), além de ciclovias e áreas de lazer.

O primeiro empreendimento da empresa Urbis Perucaba inaugurado foi o Reserva Perucaba, contendo 207 lotes distribuídos em 09 quadras, seguido do Jardins Perucaba I, com um total de 447 lotes distribuídos em 20 quadras e Jardins Perucaba II, com 600 lotes em uma área de 300 hectares escolhida pelos empresários José Levino e seu filho, Levino Júnior. O empresário José Levino é muito conhecido na cidade através do Grupo Coringa, uma indústria de alimentos que atua com mais de 30 produtos, entre eles: flocos de milho (cuscuz), flocos de arroz, leite de coco, coco ralado, milho para pipoca, munguzá, entre outros, cuja sede administrativa está localizada na cidade de Arapiraca, sendo conhecido também pelo hotel Sol Nascente.

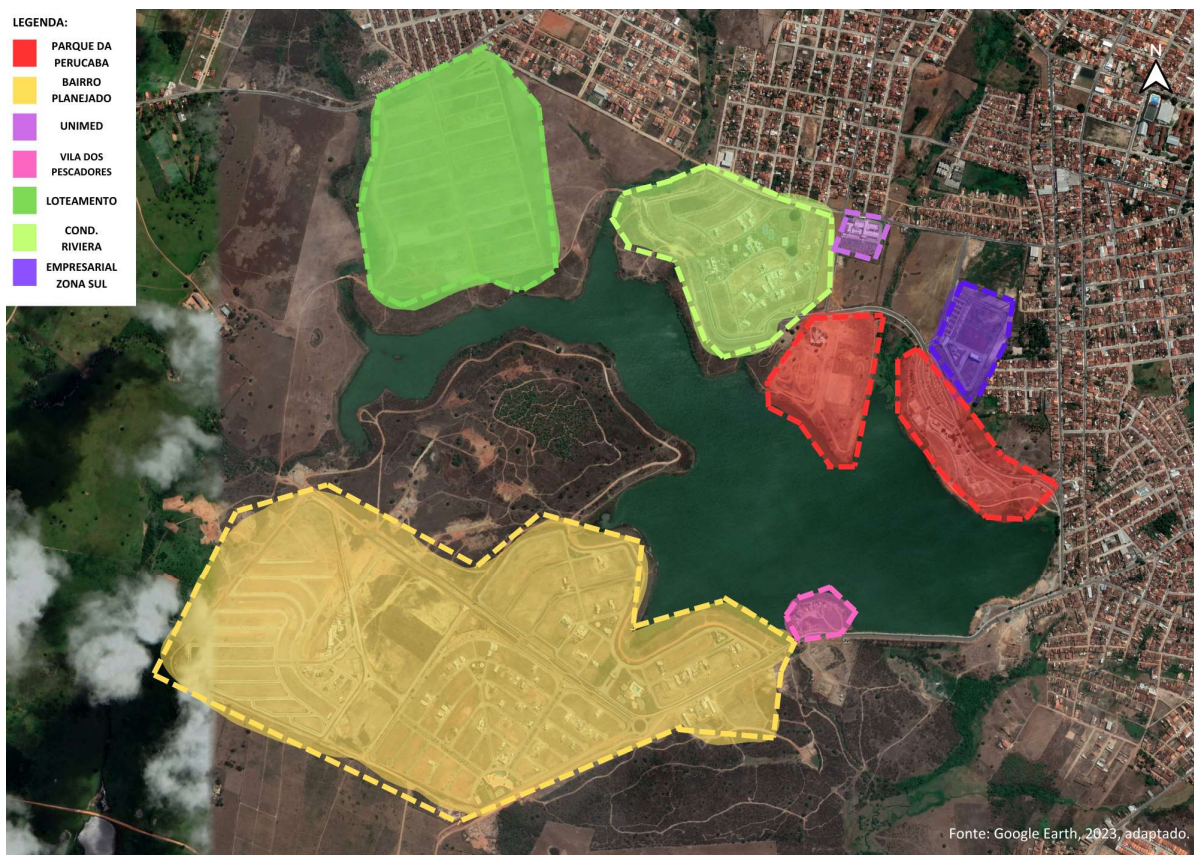
Figura 37 - Masterplan do Perucaba Bairro Planejado



Fonte: Perucaba Bairro Planejado, portfólio digital (2023), adaptado.

Na imagem a seguir (ver figura 38), pode-se observar a localização dos empreendimentos no entorno do Lago e o parque. Além dos condomínios Jardins e Reserva Perucaba, a região conta com mais dois empreendimentos, o Residencial Riviera do Lago, que é do empresário e presidente do grupo Coringa, José Alexandre em parceria com a Terral Incorporadora e o Empresarial Zona Sul, também do empresário José Alexandre. Na cidade de Arapiraca, há alguns anos, o entorno do atual Lago da Perucaba vem apresentando alterações em sua configuração habitacional e urbanística, sobretudo após a implantação de condomínios fechados de alto padrão (SANTOS, 2018).

Figura 38 - Localização dos empreendimentos e da Vila dos Pescadores



Fonte: Google Earth (2023), adaptado.

Segundo o portal da Prefeitura de Arapiraca (2013), durante a solenidade de pré-lançamento do bairro planejado, o empresário Levino Júnior contou que a expectativa é de que o empreendimento imobiliário modifique o conceito de urbanismo e desenvolvimento sustentável em Alagoas, pois os bairros planejados são uma forte tendência de construção no mundo e no Brasil, com o objetivo de resolver problemas como falta de infraestrutura urbana, violência, trânsito, entre outros. Entretanto, o bairro planejado está sendo construído em uma área não planejada e carente de políticas públicas, pois, segundo o Plano Diretor Participativo do Município de Arapiraca (Lei 2.424/2006), para a região do Lago da Perucaba foram determinadas diretrizes de preservação e conservação ambiental do açude DNOCS por ser a única lâmina d'água do município, logo, a área em questão está inserida em uma área classificada como Zona Especial de Patrimônio Ambiental (ZEIA), conforme é apresentado no texto a seguir:

Art. 77. São Zonas Especiais de Patrimônio Ambiental porções do território destinadas à proteção e recuperação do patrimônio ambiental natural e do patrimônio ambiental cultural, onde qualquer intervenção será objeto de análise especial, conforme quadros 4 e 6 em anexo.

§ 1º. Para fins desta Lei, as Zonas Especiais de Patrimônio Ambiental Natural ZEIA PN dividem-se em:

I - ZEIA PN A - Zona de Preservação Permanente;

II - ZEIA PN B - Zona de Manejo.

§ 2º. Para fins desta Lei, as Zonas Especiais de Patrimônio Ambiental Natural localizam-se:

I - ZEIA PN A1 - Remanescentes de Mata Atlântica na Serra do Ferreira e área da Bananeira;

II - ZEIA PN A2 - Vegetação entorno Açude DNOCS; do Riacho Seco, Rio Piauí, Rio Perucaba, Rio Coruripe e afluentes; e Nascentes; (PDPMA, 2006, p.34, grifo nosso).

A Zona Especial de Patrimônio Ambiental (ZEIA) PN A2 é caracterizada como áreas de proteção aos mananciais, florestas e demais formas de vegetação definidas pela legislação federal, estadual e municipal na área ao redor de reservatórios naturais e artificiais, com a função de preservar a paisagem, os recursos hídricos, entre outros. Em relação ao que consta do Plano Diretor, a região deveria apresentar ocupações menos impactantes, com vistas a transformar a área em um grande complexo ambiental municipal. No entanto, o que consta na lei está ocorrendo de forma bastante excludente, quando é levado em consideração que a área está se tornando ambientalmente preservada para uma certa parcela da sociedade que tem condições de usufruir deste benefício (ROMÃO; NEVES, 2016).

3.3 URBANIZAÇÃO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: UMA REFLEXÃO SOBRE TAIS PROCESSOS NO ENTORNO DO LAGO DA PERUCABA

Atualmente, sabe-se que mais da metade da população mundial vive na cidade. Em países subdesenvolvidos, há um movimento migratório das zonas rurais e das cidades industriais para as metrópoles. Já em países mais urbanizados, há um movimento das cidades pequenas para as cidades grandes, dos subúrbios aos centros urbanos. No Brasil, há um crescimento nas periferias dada à limitação em zonas centrais (LING, 2019).

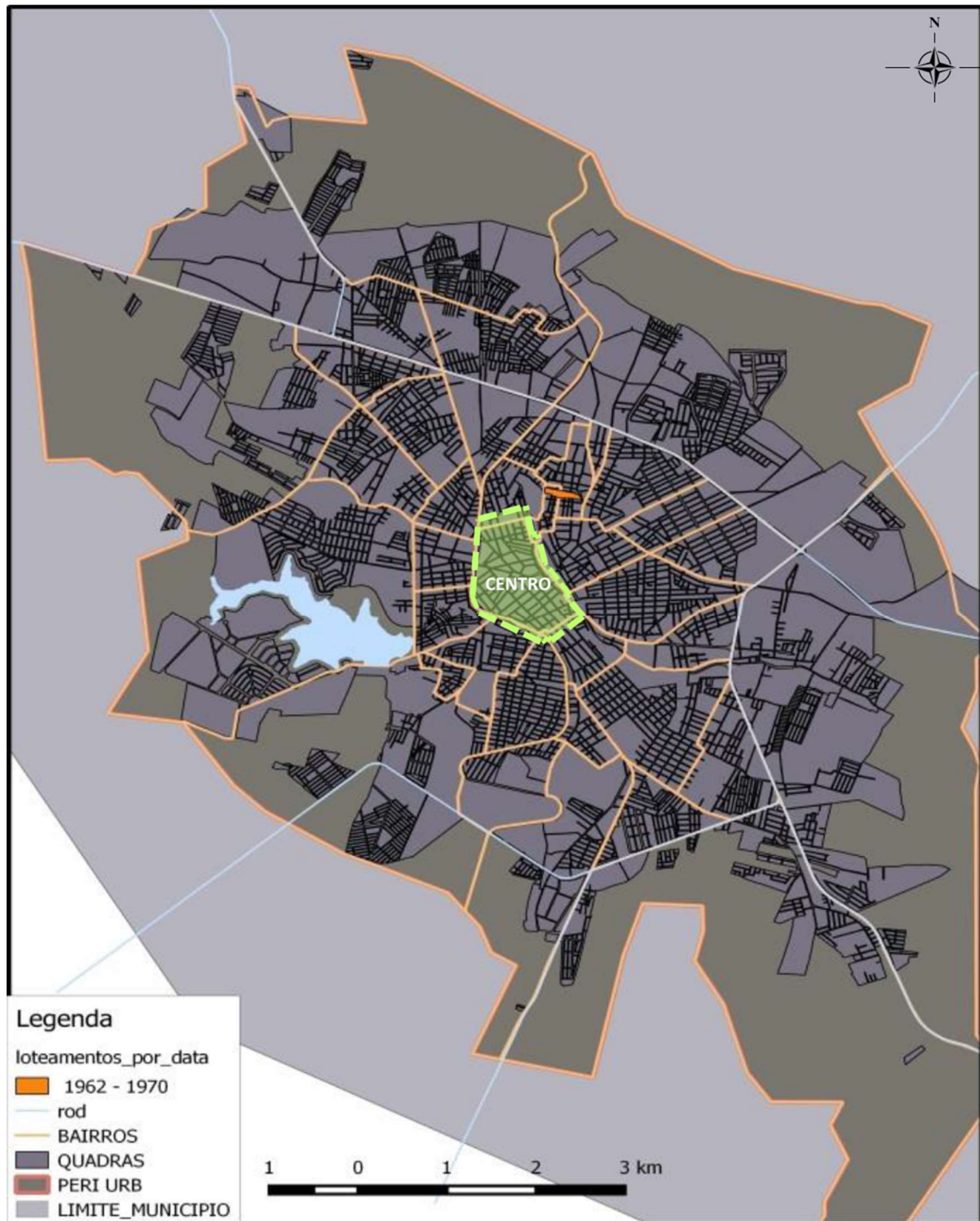
O crescimento do capitalismo, o advento da globalização e o desenvolvimento da tecnologia transformaram os espaços de acordo com as necessidades dos indivíduos. Com isso, a globalização proporcionou vários problemas de ordem social e urbana, os quais afetaram diretamente a configuração de cidades tradicionais e modernas ao estimular a inserção de capital especulativo sobre a terra urbana. Nas metrópoles, a desigualdade social e a degradação foram acentuadas devido ao processo de especulação imobiliária, capaz de influenciar diretamente no controle da produção do espaço urbano, mesmo com a presença de legislação urbanística (RESENDE; MOTA; CAMARGO, 2019).

Segundo Saboya (2010), a definição de especulação imobiliária é “[...] a retenção de imóveis (especialmente terrenos urbanos) com a única finalidade de esperar sua valorização para revendê-los com lucros”. Isto é a lógica do capital, mediante o seu processo de acumulação, que comanda o movimento de apropriação privada do espaço urbano em prol de regalias individuais. Nesse cenário, o setor imobiliário é o principal interessado ao selecionar áreas com capacidade de valorização futura, por meio de ferramentas como o *marketing* urbano, o qual desperta o desejo de consumo de certos fragmentos da cidade em um jogo de interesses entre o público e privado.

Ling (2019) estabelece que diversos fatores atraem os moradores para esses locais e contribuem para a elevação dos preços da terra nesses “bairros” revitalizados, uma vez que criam uma “escassez” de terras no mercado. Sabe-se que o valor do terreno pode subir pelas melhorias que podem ser vistas através da provisão de infraestrutura (água, esgoto, energia), serviços urbanos (grandes equipamentos urbanos, etc.) e melhorias nas condições de acessibilidade (abertura de vias, pavimentação, etc.) (SABOYA, 2008).

Em Arapiraca, Barros (2022) afirma que na cidade existem várias opções de moradias em loteamentos, condomínios, apartamentos, entre outros. Durante as décadas de 1960 e 1970 (ver imagens 34 e 35), eles estavam localizados em bairros mais próximos ao centro da cidade pela disponibilidade de áreas vazias, sendo contemplados com infraestrutura por terem sido implantados nessa localidade. Com o movimento pendular de uma parcela de indivíduos que passaram a residir em Arapiraca, intensificou-se a construção de novas moradias, principalmente em bairros mais afastados do centro.

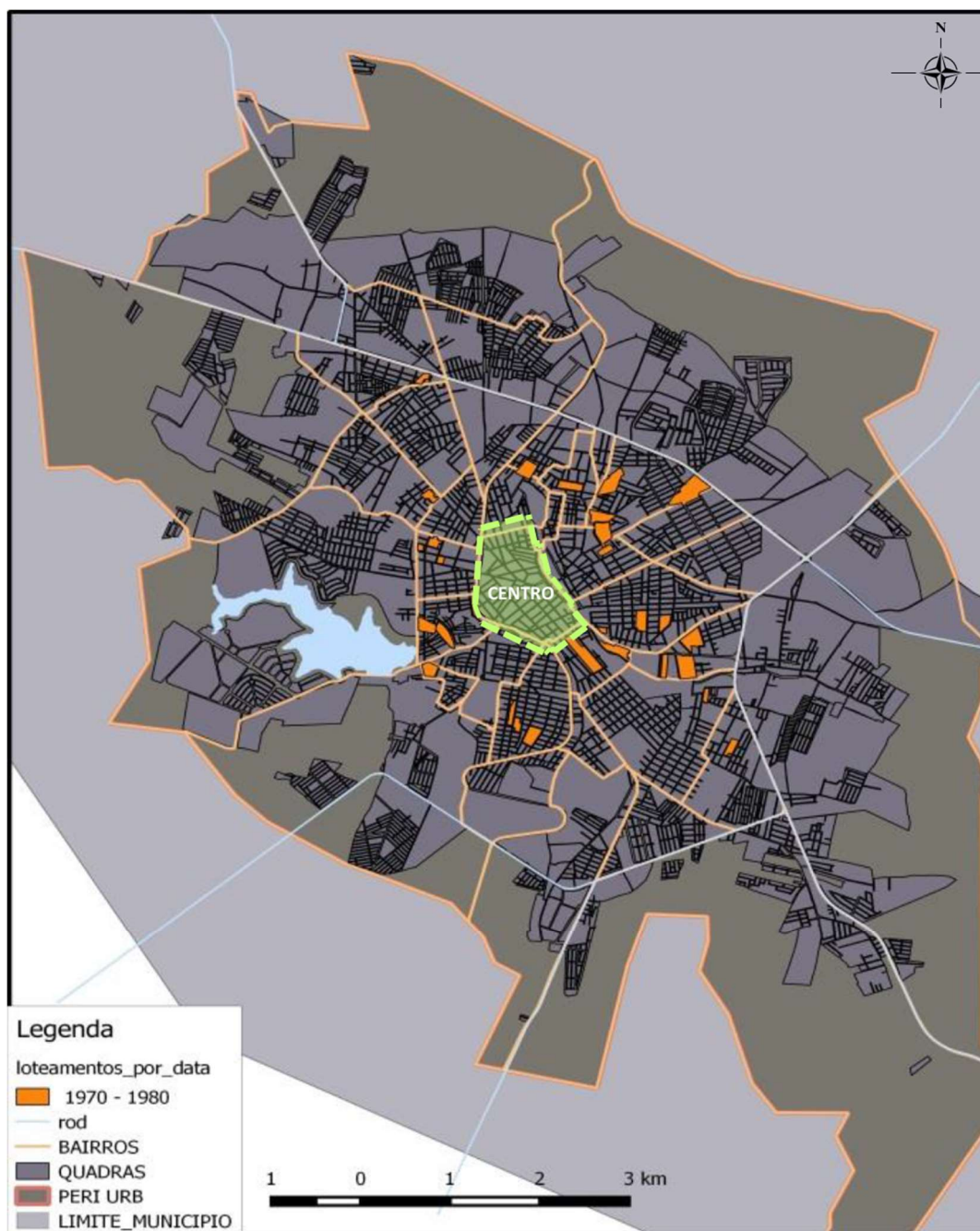
Figura 39 - Ocupação de loteamentos durante a década de 1960 em Arapiraca



Fonte: Damasceno et al. (2016, p. 7), adaptado.

Na figura acima (ver figura 39), é possível perceber que entre as décadas de 1962 a 1970, houve a implantação de apenas um loteamento no município de Arapiraca, localizado próximo ao Centro da cidade.

Figura 40 - Ocupação de loteamentos durante a década de 1970 em Arapiraca

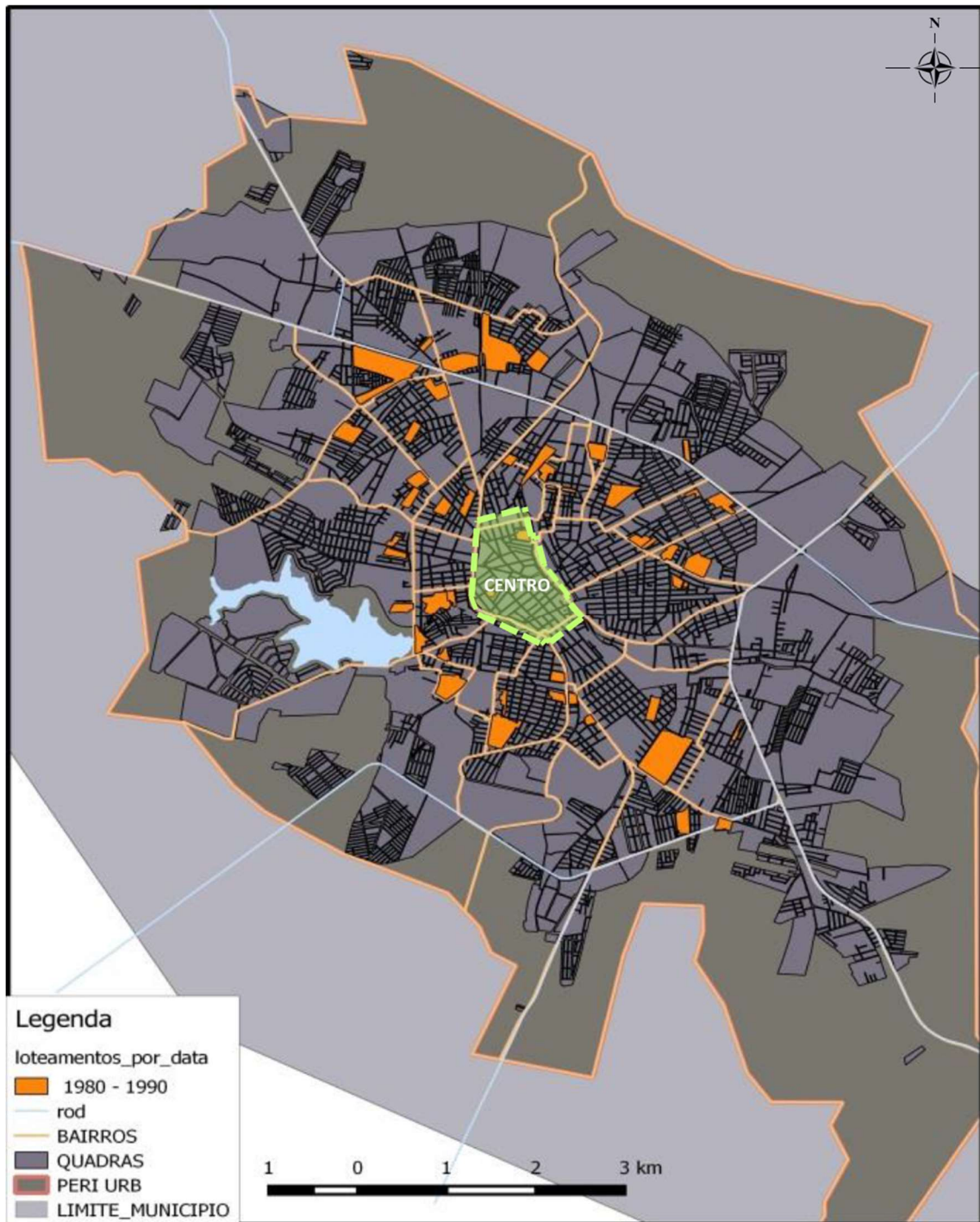


Fonte: Damasceno et al. (2016, p. 7), adaptado.

Durante a década de 1980 e 1990 (ver figuras 41 e 42), já é possível perceber que estão começaram a ocupar áreas mais afastadas do centro. A partir da análise da imagem a seguir, Barros (2022) afirma que:

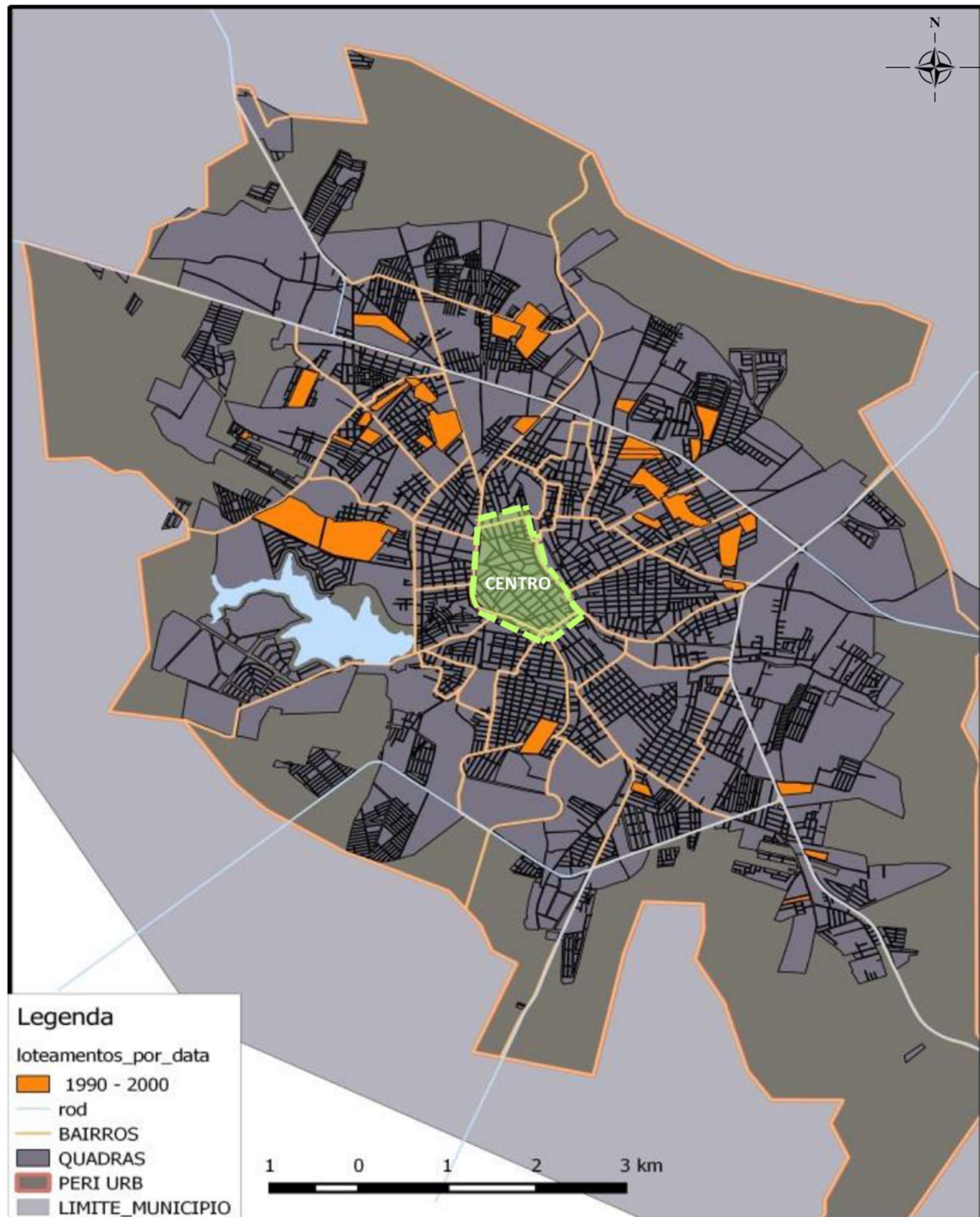
Nas décadas de 1980 e 1990 os loteamentos passam a ocupar grandes áreas nos bairros mais periféricos da cidade, pois os terrenos disponíveis no Centro e seu entorno foram parte mantidos vazios (foco na especulação imobiliária) e em outra parte foram construídas lojas, estacionamentos, clínicas médicas etc. (BARROS, 2022, p. 63).

Figura 41 - Ocupação de loteamentos durante a década de 1980 em Arapiraca



Fonte: Damasceno et al. (2016, p. 8), adaptado.

Figura 42 - Ocupação de loteamentos durante a década de 1990 em Arapiraca



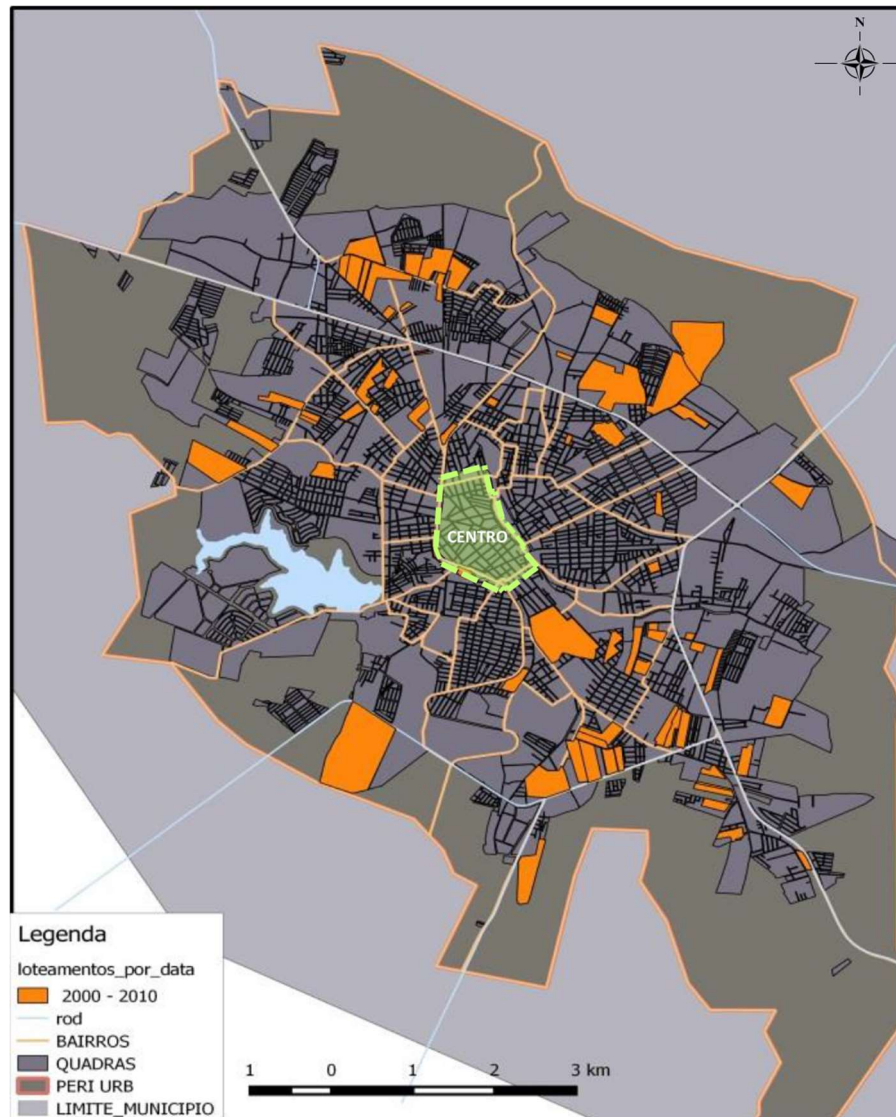
Fonte: Damasceno et al. (2016, p. 8), adaptado.

De 2007 até 2010, os bairros mais periféricos receberam ampliação nas redes de energia elétrica, distribuição de gás e rede de celular. Além disso, outros investimentos foram aplicados na construção de equipamentos públicos, como a implantação do parque às margens do Lago da Perucaba, sendo possível confirmar, conforme a passagem a seguir um exemplo da implementação dessa política por meio da construção de grandes equipamentos:

Antes, áreas periféricas, vistas como estoque de terras, foram diagnosticadas como degradadas ou alvo de intervenções urbanas que pudessem, além de reverter o estado de degradação, a dinamização econômica e promoção política por meio da instalação de grandes equipamentos. Essas ações, mais próximas ao *marketing urbano*, visam promover determinadas partes das cidades, mediante potenciais identificados capazes de agregar valor ao solo urbano (RESENDE; MOTA; CAMARGO, 2019, p. 670).

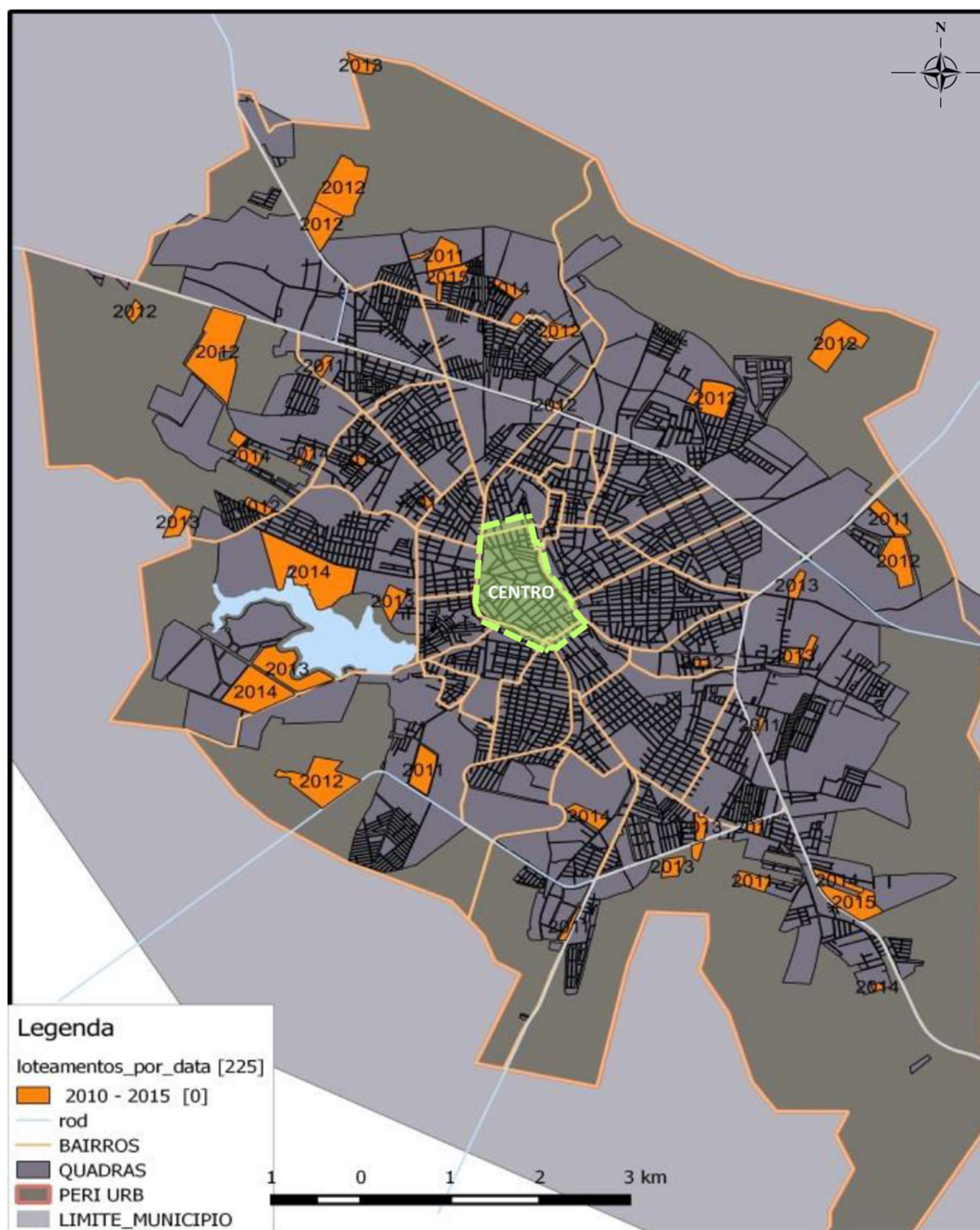
Os loteamentos e condomínios que foram implantados entre os anos de 2000 até 2015, estão localizados ainda mais longes do centro (ver figura 43), pois os donos de grandes terrenos até mesmo da zona rural perceberam a lucratividade na construção desse tipo de empreendimento. Ainda de acordo com a autora, nesse mesmo período, Arapiraca passou por melhorias em sua estrutura urbana através de ações do poder público, que alteraram a paisagem urbana.

Figura 43 - Ocupação de loteamentos durante a década de 2000 em Arapiraca



Fonte: Damasceno et al. (2016, p. 8), adaptado.

Figura 44 - Ocupação de loteamentos durante os anos de 2010 a 2015 em Arapiraca



Fonte: Damasceno et al. (2016, p. 8), adaptado.

Arapiraca possui um Plano Diretor Participativo estabelecido pela Lei 2.424/2006, que contém diretrizes para que a política urbana do município garanta a todos os moradores o direito à cidade. Segundo Silva (2018, p. 45), “[...] o Plano Habitacional estabelece a construção de lotes urbanos habitacionais como tentativa de diminuir o difícil habitacional existente na cidade”.

Já em 2014, foi criado o PLHIS na tentativa de diminuir o déficit habitacional, cujo princípio básico desse plano é o direito à moradia digna para todos, o qual apresenta objetivos como a inclusão social; criação de emprego e renda; sustentabilidade social e ambiental nas atividades e projetos habitacionais; maior integração de instrumentos políticos de habitação a nível federal, estadual e municipal; combater o déficit habitacional e problemas relacionados a habitações de forma organizada e em conjunto com cidades circunvizinhas; restaurar áreas degradadas dos assentamentos; regularização fundiária de conjuntos habitacionais e habitações presentes em assentamentos precários, entre outros (PLHIS, 2014, p. 92-94). Ademais, “o PLHIS é utilizado para que o município seja capaz de se planejar adequadamente e saiba de que forma a cidade irá crescer” (SILVA, 2018, p. 46).

Com o progresso desorganizado da cidade, Silva (2018, p. 50) diz que a cidade vem sofrendo com os efeitos do processo de favelização e do espaço especulado, onde “[...] a dificuldade no acesso ao solo urbano torna frequente a criação de moradias irregulares formando favelas e assentamentos precários por toda a cidade”. Ou seja, mesmo com a presença das políticas de habitação ainda é comum a precariedade na pavimentação, na iluminação pública e no saneamento básico. Resumidamente, as regiões próximas a esses assentamentos precários podem sofrer com a especulação e remover ou realocar os moradores para outras áreas. A imagem a seguir (ver figura 45), mostra a localização dos assentamentos precários espalhados por toda malha urbana de Arapiraca. Durante o diagnóstico habitacional do PLHIS em 2014, a habitação precária atingia 1.884 famílias com renda mensal de zero até três salários mínimos, cerca de 3,5% dos domicílios do município (PLHIS, 2014, p. 72).

Figura 45 - Habitações precárias em Arapiraca - AL



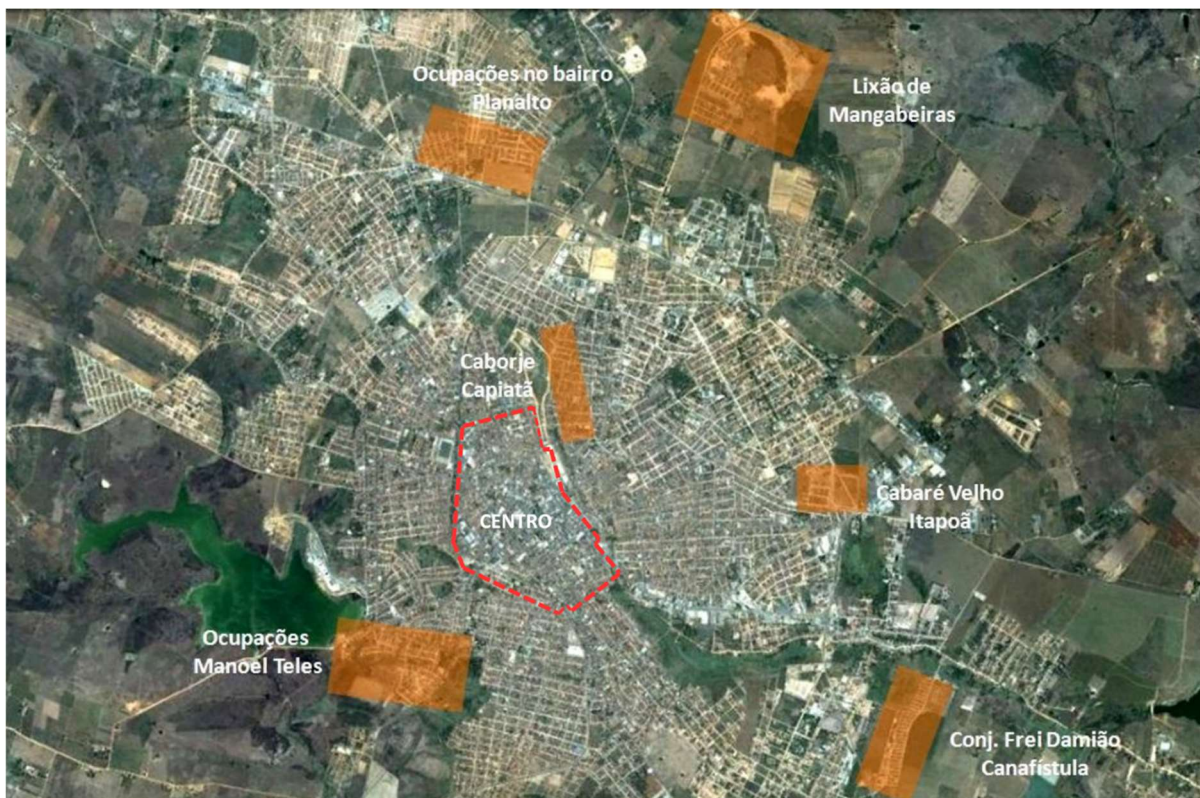
Fonte: PLHIS, 2014, p. 40, adaptado.

Para tanto, de acordo com o Plano Local de Habitação de Interesse Social de Arapiraca (PLHIS), o processo de especulação imobiliária que cresce dentro da malha urbana da cidade também representa um dos motivos para o desordenado crescimento do município em várias direções, o que acaba tornando supervalorizado o solo urbano central.

Na imagem a seguir (ver figura 46), observa-se também os assentamentos precários, sendo possível perceber essas ocupações no bairro Manoel Teles, próximo ao lago. Silva (2018) assegura que a presença de novos condomínios próximos à essa região colaborou com o sofrimento da população de baixa renda devido à pressão da valorização dessas terras e, além

disso, essa população pode ser empurrada para outras áreas. Conforme a autora, os donos desses condomínios visam ocupar a área e propõem a expulsão dos moradores economicamente hipossuficientes.

Figura 46 - Assentamentos precários em Arapiraca – AL



Fonte: PLHIS, 2014, p. 41, adaptado.

Em síntese, nota-se os problemas urbanos provocados pela especulação imobiliária, podendo-se citar a desigualdade na distribuição de infraestrutura, visto que ela pode ficar sobrecarregada em algumas regiões e subutilizada em outras, o mesmo problema acontece com a densificação apenas em certas áreas da cidade. Além disso, a especulação imobiliária ainda prejudica a mobilidade urbana, visto que aumenta a distância e o tempo de deslocamento da população de baixa renda de casa para o trabalho.

Na visão de Saboya (2010), uma das soluções para a especulação imobiliária seria a implementação do IPTU progressivo no tempo, um instrumento legal presente na Constituição Federal (art. 182) e por uma lei federal (Lei 10.257/2001), chamada de Estatuto da Cidade, o

qual impõe maiores taxas a imóveis subutilizados em áreas dotadas de infraestrutura, ou seja, o objetivo é de combater a ociosidade de imóveis e estimular a sua utilização. A adoção de um instrumento indutor do uso social da propriedade decorre, principalmente, de atitudes especulativas, quando os proprietários esperam por condições vantajosas para comercializá-los. Nesse intervalo, o preço da terra aumenta no mercado imobiliário pela escassez de oferta e os encarece.

Por fim, mesmo a cidade possuindo um Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) no combate ao déficit habitacional, onde seus objetivos, diretrizes e metas possuem a finalidade de tornar a cidade mais justa e meios para que a população carente possa viver decentemente em moradias adequadas e providas de todos os serviços básicos de infraestrutura, na cidade ainda existem vários assentamentos precários onde não há saneamento básico adequado, iluminação pública, redes de abastecimento de água, drenagem e pavimentação (SANTOS, 2018).

A utilização de outros instrumentos como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC), que visa garantir o princípio da função social da propriedade, onde o poder público obriga o proprietário da terra a parcelar, edificar ou utilizar o imóvel que não estiver sendo aproveitado adequadamente, combatendo a injustiça gerada pelo uso especulativo da terra. Ademais, outro meio de coibir práticas que favoreçam a incorporação de empreendimentos seria a proibição do remembramento, no qual pode ocorrer a unificação de dois ou mais lotes com o objetivo de formar uma área maior.

4 GARANTINDO A PERMANÊNCIA: PROPOSTA DE ZEIS 1 – VILA DOS PESCADORES

Após as análises realizadas a partir da revisão bibliográfica nos assuntos trabalhados em questão nesta pesquisa, os quais foram citados anteriormente tanto em escala global, nacional, estadual e municipal, foram obtidos até o presente momento alguns resultados acerca do problema de pesquisa definido ainda durante a construção do Plano de Trabalho, os quais direcionaram ao desenvolvimento de diretrizes urbanísticas e à criação de uma ZEIS específica para a Vila dos Pescadores.

Primeiramente, notou-se o interesse por parte do mercado imobiliário pela área do diagnóstico desta pesquisa com o início de intervenções realizadas pelo poder público, após o projeto de requalificação do antigo açude DNOCS, ou seja, através da implantação de um parque fruto de um macroprojeto urbanístico público onde o açude recebeu o nome de Lago da Perucaba. Com essa transformação, com o passar dos anos houve a valorização do local e o início das construções do bairro planejado e outros empreendimentos, como já visto na análise realizada a partir da comparação das imagens de satélite retiradas do Google Earth.

Assim, de acordo com Lima (2019), depois das obras de urbanização, a prefeitura de Arapiraca realizou a desapropriação das casas localizadas às margens do açude, adquirindo para si e indenizando as famílias. Após esse conjunto de melhorias observadas, conforme pode ser observado no mapa de remoções a seguir (ver figura 47), determinados moradores deixaram a margem leste do açude e passaram a procurar casas nas redondezas da rua Manoel Leal, alguns foram para o conjunto Brisa do Lago e sabe-se que um ou dois moradores foram ocupar a Vila dos Pescadores, uma comunidade pesqueira localizada na parte Sul do município, às margens do Lago da Perucaba, onde residem famílias que vivem e dependem diretamente da pesca no lago. No mapa, estão representados os deslocamentos através de manchas, onde a mancha vermelha (1) simboliza de onde as famílias saíram e a verde para onde foram (3, 4 e 5). Também foi colocado um ponto de referência de onde o matadouro saiu (2) e o local que ele está instalado atualmente (6). Ademais, essa comunidade representa uma continuidade histórica resistente às transformações ocorridas por esse espaço.

A Vila dos Pescadores apresenta problemas que são comuns à assentamentos que ofertam infraestrutura precária, exclusão urbana, vulnerabilidade socioeconômica e segregação social, na qual as famílias de baixa renda são excluídas das oportunidades habitacionais geradas pelas políticas governamentais. Santos (2018), ainda afirma que a vila está inserida na malha urbana, mas classifica-se como um assentamento precário da cidade de Arapiraca, onde os serviços básicos não chegam.

Figura 47 – Mapa de remoções



Fonte: Google Earth, adaptado (2023).

Para Corrêa (2005, p. 145 apud Neumann et al. 2014, p. 257), “o espaço urbano é visto enquanto objetivação geográfica dos estudos da cidade e apresenta, simultaneamente, várias características que interessam ao estudo da geografia. Sendo fragmentado e articulado, reflexivo e condição social, e campo simbólico e de lutas.” É nesse sentido que Neumann et al. (2014) reforça que a fragmentação do espaço urbano é desleal, visto que acaba acarretando conflitos sociais, como a exclusão social de uma parcela da sociedade.

O fato pode ser facilmente confirmado por meio do processo judicial movido pela Prefeitura de Arapiraca em desfavor da comunidade de pescadores localizada às margens do lago, próxima aos condomínios Jardins Perucaba I e II e ao Reserva Perucaba, com o objetivo de remover a comunidade estabelecida no local há mais de duas décadas, utilizando-se da justificativa de proporcionar melhorias para todos e que em tal local estavam previstas a construção de equipamentos públicos de lazer e práticas esportivas, como academia ao ar livre e a construção de um espaço para que os pescadores guardem seus materiais de trabalho e armazenem os peixes. No entanto, sabe-se que tal fato pode ser relacionado facilmente à finalidade de valorizar ainda mais os empreendimentos imobiliários e como uma forma de corrigir a paisagem urbana, onde estava explícito que a prefeitura não tinha o interesse de construir equipamentos na área da vila, mas sim ceder o terreno à prática da especulação imobiliária, como pode ser visto na imagem a seguir (ver figura 48) através do projeto do bairro planejado onde está previsto a construção de um hotel na área de ocupação da vila, sendo que a área do açude é de propriedade do DNOCS desde os anos de 1950.

Figura 48 – Vista de satélite da Vila dos Pescadores onde está inserido um hotel no projeto do bairro planejado



Fonte: Google Earth e Perucaba Bairro Planejado, adaptado (2023).

Ademais, cabe ainda adentrar ao caso de remoção do antigo matadouro público para a zona industrial da cidade, onde ele estava localizado em um espaço próximo à entrada do Perucaba bairro planejado.

O poder público é o responsável por planejar, formular, executar, controlar e fiscalizar suas ações no âmbito da questão habitacional, de modo a assegurar principalmente às famílias de baixa renda o acesso à terra urbanizada e o direito constitucional à moradia digna. No entanto, na prática não é isso que ocorre, pois, as forças do capital têm sido determinantes em direcionar os benefícios da atuação do estado visto que o poder é capaz de beneficiar outros mediante suas obras, principalmente através de obras de revitalização e requalificação, visto que áreas que apresentavam baixo valor de terreno, passam a ser valorizadas.

Sendo assim, será proposto a demarcação de uma ZEIS em específico para a Vila dos Pescadores, com o intuito de solucionar os problemas apontados no diagnóstico. Trata-se de um instrumento que possui grande importância na inclusão socioterritorial ocasionado por meio do excludente processo de urbanização brasileiro, sendo marcado por quase um século de duração, onde a sociedade pôde vivenciar a ausência, insuficiência e inadequação de políticas públicas de habitação. Faz-se necessária a adoção de normas especiais com restrições urbanísticas para empreendimentos imobiliários, onde as áreas demarcadas possam assegurar a permanência da população nos locais em que já tinham suas moradias estabelecidas e para que não haja a renovação da área por famílias com outras características, inibindo a especulação imobiliária, consequência da valorização do espaço urbano.

Para tanto, em análise ao art. 76 do Plano Diretor de Arapiraca (2006), as Zonas Especiais de Interesse Social são “porções de terra destinadas à produção de habitação de interesse social e a regularização fundiária” (PDPMA, 2006, p.34). Sendo divididas em (ver figura 49):

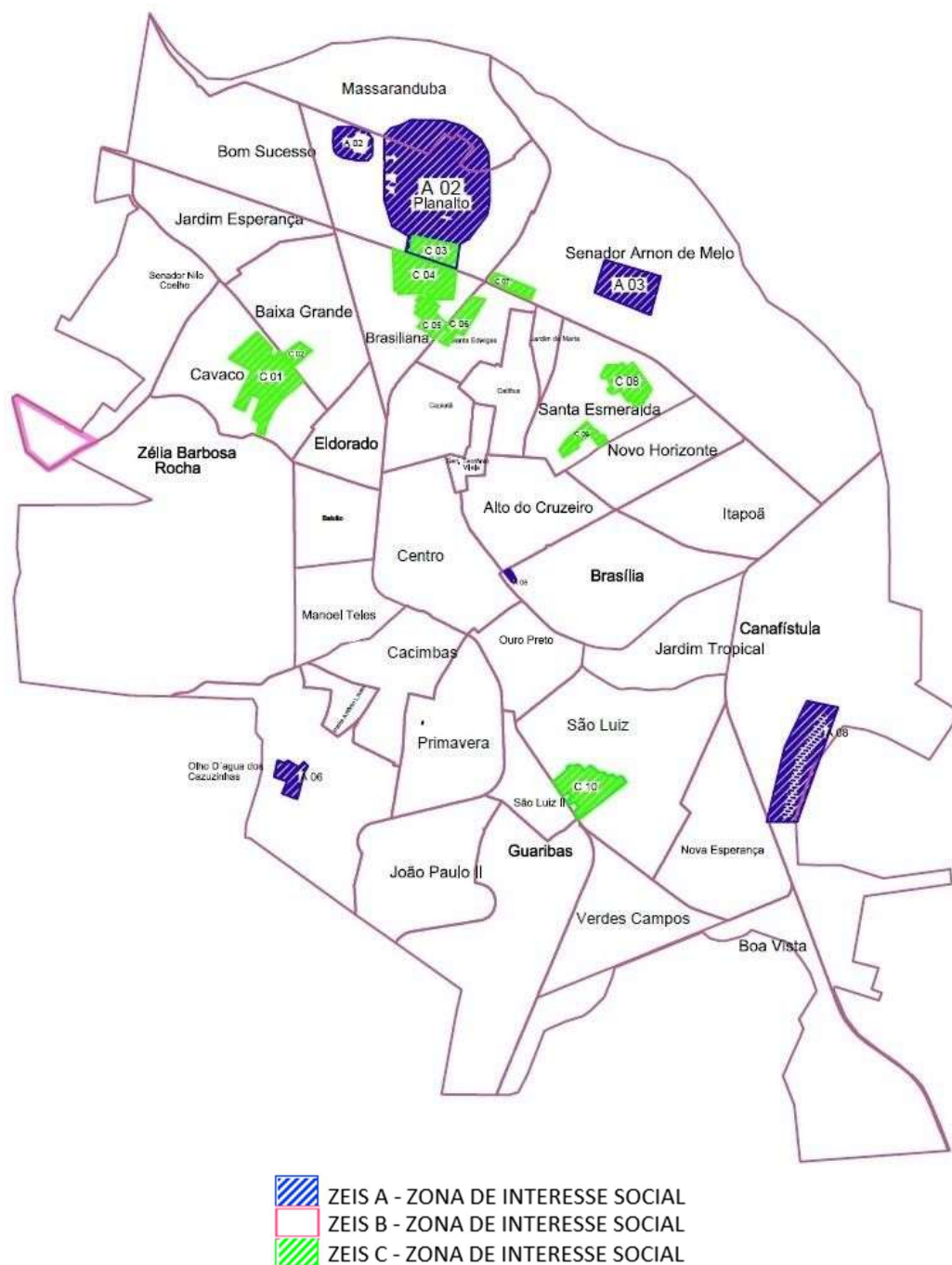
I – ZEIS A – destinada prioritariamente à regularização fundiária;

II – ZEIS B – áreas ocupadas, por população de baixa renda, remanejadas de áreas não urbanizáveis e regularizáveis;

III – ZEIS C – vazios urbanos, privados ou públicos, destinados à habitação de interesse social (PDPMA, 2006, p. 34).

Já segundo o art. 82 do PDPMA, as ZEIS têm como objetivo geral promover o desenvolvimento urbano, social, econômico e ambiental. Em resumo, tem a finalidade de implementar diretrizes políticas nos setores de regularização fundiária, habitação e meio ambiente; distribuição de benefícios e investimentos públicos a todos; acesso à terra, à moradia e serviços públicos de forma democrática; atribuir a regularização fundiária e urbanização em áreas ocupadas por famílias de baixa renda que residem em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS); elevar o padrão de vida da população urbana no que se refere ao combate à miséria e a promoção de ações de lazer, habitação e aos serviços públicos, a fim de reduzir as desigualdades sociais existentes. Apesar disso, no município de Arapiraca nada se observa em relação à contribuição para a permanência da comunidade na própria Vila dos Pescadores nem a viabilidade do direito de respeitar as características dessa comunidade.

Figura 49 – ZEIS definidas pelo Plano Diretor de Arapiraca



Fonte: Plano Diretor de Arapiraca (2006).

A imagem acima (ver figura 49) representa onde estão localizadas as ZEIS no município de Arapiraca. As ZEIS são um instrumento capaz de proporcionar “a simplificação de normas de parcelamento, a redução das áreas mínimas dos lotes e a proibição de que fossem lembrados” (BASSUL, 2004, p. 63), ou seja, pode afastar a cobiça do mercado e amenizar o processo de periferização, possibilitar a oferta de lotes e estoque de terras para a construção

de moradias populares destinadas à população de baixa renda. Além disso, é considerada um importante instrumento que dificulta a especulação imobiliária, visto que retira a área do mercado para outros usos, provocando a redução de preços e a permanência da população no local (CRUZ, 2012). Precisam ser criadas por meio de uma lei municipal, assim como devem prever a aplicação em conjunto com instrumentos de indução do desenvolvimento urbano, como o PEUC e o IPTU progressivo no tempo, instrumentos já citados ao longo deste trabalho.

São áreas ocupadas por assentamentos precários, incluindo favelas e loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares de moradores de baixa renda, onde constituem a forma predominante de moradia popular no Brasil. Entre os objetivos do estabelecimento desse instrumento destacam-se as condições urbanísticas especiais para a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários, a regulação do mercado e o preço das terras urbanas, também visa estimular e garantir a participação da população em todas as etapas de implementação e por fim, permite que sejam introduzidos infraestrutura urbana e serviços em locais carentes dessas demandas. Além disso, existem duas classificações para as ZEIS, podendo ser de áreas ocupadas por assentamentos precários (ZEIS tipo 1) e de áreas vazias ou subutilizadas (ZEIS tipo 2), podendo ser utilizada para a produção de HIS.

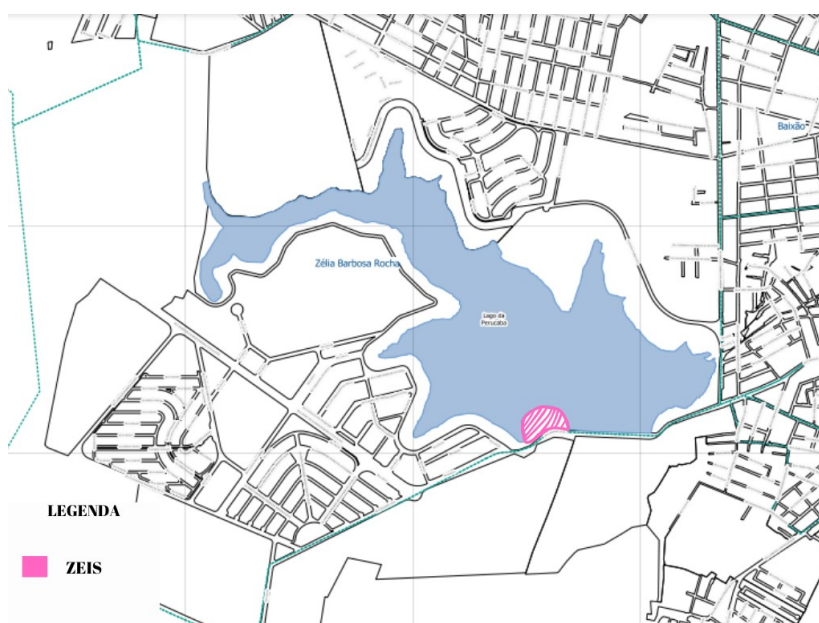
A adoção de um instrumento de política urbana, fundiária e habitacional, uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), a qual possui a função social e de regularização fundiária de modo a garantir a inclusão e o direito à moradia digna para a população de baixa renda através de melhorias urbanísticas, servida da implantação de infraestrutura urbana, equipamentos sociais, áreas verdes, comércios e serviços locais. Esse instrumento está incluído no Estatuto da Cidade como instrumento jurídico e político (art. 4º, V).

A partir disso, serão realizados direcionamentos para implementação da ZEIS tipo 1 na Vila dos Pescadores a partir de três passos apoiados no Guia para Delimitação e Regulamentação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de Vazios Urbanos (2009). O primeiro é através da demarcação da ZEIS em áreas ocupadas, seguido da sua regulamentação e por fim, a participação da população. Segundo o Guia para Delimitação e Regulamentação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de Vazios Urbanos (2009), o reconhecimento das ZEIS como instrumento de política urbana e habitacional é o resultado do processo de lutas sociais e reorganização dos movimentos de moradia iniciados na década de 1980 durante o período de redemocratização, em um contexto de grande mobilização popular, através do Movimento Nacional de Reforma Urbana que tinha como principal bandeira de luta o direito à

cidade, no qual foram reivindicadas questões fundiárias, destacando-se a adoção de medidas contra a especulação imobiliária, reconhecimento do direito à posse da terra e regularização fundiária. Nesse contexto, segundo o Estatuto da Cidade, o direito à cidade é entendido como: “direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações”.

Em primeiro lugar, o objetivo da delimitação de ZEIS em áreas que são ocupadas por assentamentos precários é favorecer a integração urbana, através de ações que articulam: participação da comunidade; obras de urbanização e recuperação ambiental e regularização fundiária do assentamento. Em relação à determinação dos seus parâmetros urbanísticos, tem-se restrições ao remembramento de lotes; tamanho mínimo de lote e testada; faixas não edificáveis; regulamentação nas transações de compra e venda; usos do solo permitidos; porcentagem de áreas públicas a serem doadas na aprovação de parcelamentos do solo; diretrizes para a infraestrutura básica e requisitos mínimos de infraestrutura. A garantia de participação da população na implementação das ZEIS deve ser efetivada por meio da criação de um Grupo Gestor ou Comissão de Acompanhamento, participando os moradores, poder público, entre outros a fim de garantir a participação e aprovação pelos moradores de todas as etapas dos projetos de urbanização e regularização fundiária. Assim, foi demarcada a ZEIS Vila dos Pescadores, como poder ser visto na figura a seguir (ver figura 50).

Figura 50 – Proposta de demarcação ZEIS Vila dos Pescadores



Fonte: Autoral (2023).

Em conjunto, propõe-se a implementação de diretrizes, as quais foram elencadas conforme necessidades observadas da comunidade, com a finalidade de que a população possa exercer seu direito à habitação de forma digna e harmônica, como a proteção da área de interesse ambiental, pois a área de estudo faz parte da Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA), especificamente, segundo o PDPMA, da Zona de Proteção aos Mananciais e remanescentes de cobertura vegetal, que compreende à vegetação do entorno do açude DNOCS.

Para tanto, foram desenvolvidas quatro diretrizes urbanísticas após o levantamento das especificidades da comunidade Vila dos Pescadores.

- Diretriz 1: Discorre sobre a questão da infraestrutura urbana e saneamento ambiental;
- Diretriz 2: Discorre sobre os usos e atribuições de novos espaços comunitários;
- Diretriz 3: Discorre sobre a valorização das práticas econômicas e culturais;
- Diretriz 4: Discorre sobre a questão ambiental;
- Diretriz 5: Discorre sobre a regularização fundiária.

Diretriz 1 – Promover infraestrutura urbana e saneamento ambiental

A presente diretriz pretende promover infraestrutura urbana e saneamento ambiental que será fornecido à comunidade Vila dos Pescadores. Com o objetivo de proporcionar melhorias na infraestrutura urbana e no saneamento básico, no manejo dos resíduos sólidos, das águas pluviais e nos serviços urbanos.

Da mesma forma que há a necessidade de ampliação do sistema de abastecimento de água para a comunidade, também é necessário a instalação de um sistema de esgotamento sanitário. Através de uma conversa informal, o segurança do espaço onde era o localizado o antigo matadouro e que hoje funciona a feira do gado, relatou que os habitantes da Vila dos Pescadores utilizam a água do próprio lago para determinados afazeres e também vão buscar em baldes na caixa d'água do antigo matadouro. Além disso, a iluminação pública é ineficiente sendo necessária a inserção de novos postes de iluminação pública.

Diretriz 2 - Inserir equipamentos urbanos de acordo com a dinâmica da população de pescadores

Como não há um espaço livre público destinado especificamente para o lazer da população local, propõe-se a implantação de espaços para convívio social, pois promovem bem-estar social, como praças, jardins, áreas verdes, campos de futebol, quadras esportivas e playgrounds, pois contribuem para a integração e socialização da comunidade.

Diretriz 3 – Valorizar as práticas econômicas e culturais da Vila dos Pescadores

A presente diretriz visa promover o fortalecimento da atividade pesqueira, visto que a pesca é uma atividade importante para a comunidade, a fim de garantir a preservação, a manutenção da identidade da comunidade de pescadores e valorizar as práticas econômicas e culturais existentes na vila, por meio da adequação dos postos de trabalho. A inserção de uma associação de pescadores pode apoiar, através de oficinas, a passagem de conhecimento de geração para geração. Também está prevista uma área comercial para que os pescadores possam vender peixes e a população dos bairros vizinhos possa ir até o local comprar, podendo ser montadas bancas/barracas de feira em um espaço de centro pesqueiro.

Ademais, esse local pode ser utilizado para que os pescadores armazenem os materiais que utilizam para a prática de pesca. Com a implantação dessas intervenções, a vila poderá ter condições de exercer o direito à cidadania e moradia adequada para seus moradores. Mediante essas todas questões, o zoneamento tem o intuito de favorecer a permanência dos moradores na vila por meio da implantação de políticas públicas e fornecimento de serviços essenciais para os habitantes.

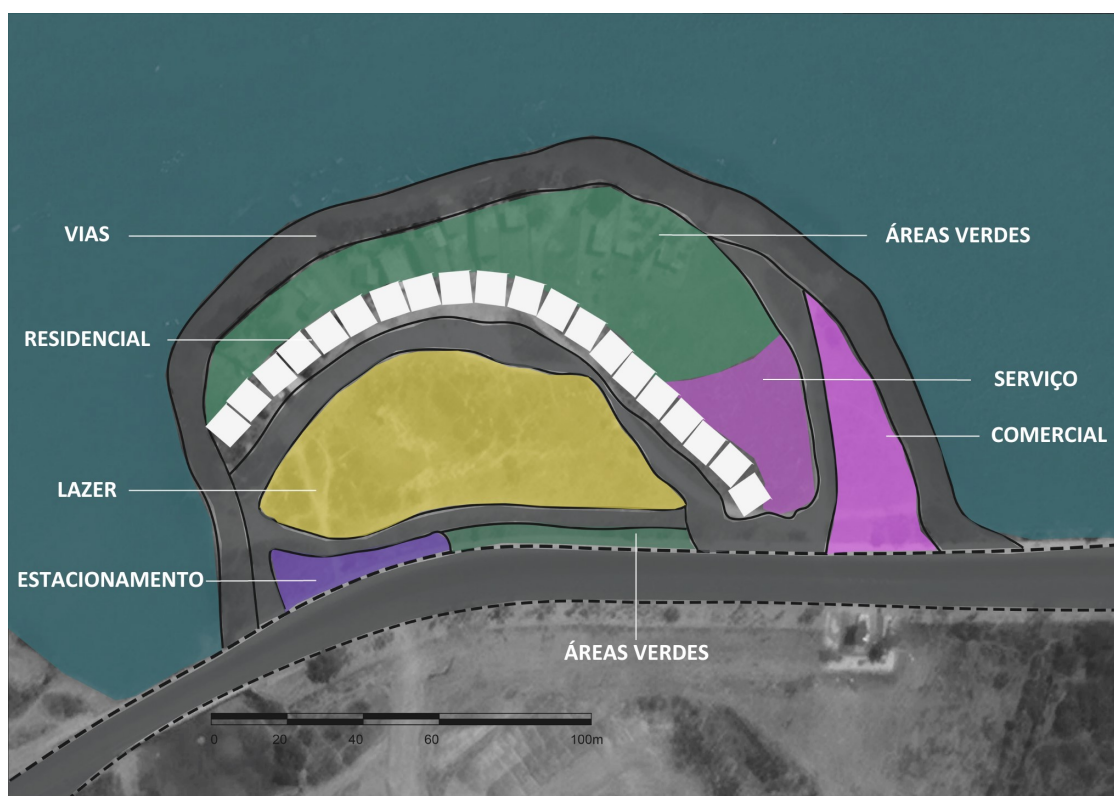
Diretriz 4 – Recuperar a qualidade ambiental

Faz-se necessário conscientizar a população sobre a importância de proteger o meio ambiente, mediante a educação ambiental nas escolas, nas associações dos moradores, entre outros. Além disso, propõe-se a recomposição da vegetação nativa através do plantio de viveiros de pau-brasil, conforme a Lei Florestal, Nº 6.607, de 07 de dezembro de 1978.

Diretriz 5 – Promover a regularização fundiária

Em conjunto com a proposta de demarcação da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), também foi pensada na regularização fundiária da área da Vila dos Pescadores. A regularização fundiária promove o direito de posse às pessoas que vivem em assentamentos, a fim de garantir o direito social à moradia, bem como o desenvolvimento da função social da propriedade urbana, acesso aos serviços públicos, proporcionando cidadania e qualidade de vida para toda a comunidade.

Figura 51 – Mapeamento das diretrizes



Fonte: Autoral (2023).

Para tanto, as diretrizes elencadas anteriormente foram demonstradas na figura acima (ver figura 51), sendo setorizadas na área da Vila dos Pescadores a fim de atender às necessidades da comunidade, onde elas foram elaboradas respeitando a legislação do município

e visando respeitar a natureza. Contudo, caso haja necessidade deve haver uma flexibilização nas leis em prol da satisfação e bem-estar social dos moradores.

Primeiramente, foram respeitadas às margens do lago, pois de acordo com a Resolução Nº 302, de 20 de março de 2002 do Conselho Nacional de Meio Ambiente, deve-se ter uma distância mínima de 15 metros para implantar qualquer edificação. Sendo assim, foi pensada para essa faixa de 15 metros de distância uma área destinada para o sistema viário, que compreenderá vias, no sentido de acesso aos pedestres e à própria circulação. Outra proposta para essa área não edificável seria a sua destinação à recomposição da vegetação nativa nas próprias margens do lago. Além disso, as formas dos acessos já existentes também foram respeitadas.

Atualmente existem 14 residências na Vila dos Pescadores, com casas construídas em dimensões pequenas que variam de 35m² à 70m², aproximadamente. Em vista disso, para a área loteável pretende-se padronizar as dimensões dessas residências e destinar cerca de 8% da área total da vila, que é de aproximadamente 20.00m², com a construção de mais 6 residências, totalizando 20 casas de 80m² cada uma na comunidade. Para o lazer da população, foram destinados 10% da área para implantação de praças, jardins, quadras, campos de futebol e playground. No setor de comércio, foi estabelecido um percentual de 5% destinado para uma área que fosse contemplada com um centro pesqueiro onde tivessem barracas de feira para que os pescadores possam comercializar os peixes e 2,5% para o setor de serviço, através da construção de uma associação de pescadores, onde eles podem dar oficinas e repassar o conhecimento e 5% para um estacionamento proposto para visitantes. No mais, os outros espaços serão destinados a áreas verdes, plantação de mudas de pau brasil, jardins e vias.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Entende-se que a inclusão e o direito à moradia digna devem ser articulados a uma associação de regalias capazes de promover aos moradores de determinada área a garantia de seus direitos de acordo com as necessidades que apresentam. Conforme o que foi defendido neste trabalho, a adoção de um instrumento urbanístico que viabiliza a regularização fundiária, como a regulamentação de uma Zona Especial de Interesse Social e de outras diretrizes urbanísticas, são mecanismos capazes de proporcionar o acesso à terra urbana.

Para tanto, um dos primeiros passos em um processo de regularização fundiária se dá através da identificação do público alvo e do local, analisando seus problemas para que sejam implantadas propostas adequadas capazes de atender e respeitar toda a população daquela área.

Diante disso, quando se iniciou este trabalho de pesquisa, procurou-se observar o acelerado processo de expansão e urbanização do município de Arapiraca, o qual contribuiu para o surgimento de assentamentos precários. Analisar o surgimento dos enclaves fortificados e as origens das disputas urbanas tornou-se necessário para compreender o papel do poder público no que diz respeito à garantia do direito ao acesso à cidade e moradia digna, visto que o próprio age em favor do capital especulativo e imobiliário. Sendo assim, tem-se como consequência desses processos a desigualdade, a exclusão e segregação socioespacial.

A ideia inicial desta pesquisa sempre foi de trabalhar com a Vila dos Pescadores, objetivando, desde a construção do Plano de Trabalho, identificar os impactos produzidos tanto pela inserção do parque quanto pela implantação dos empreendimentos no entorno do lago. No entanto, durante o desdobramento do trabalho surgiram algumas limitações, como a impossibilidade da realização de entrevistas dos moradores pela autora pelo pouco tempo disponível e a falta de trabalhos voltados em específico ao estudo da comunidade de pescadores no entorno do lago.

Por fim, a autora desta monografia espera que as pesquisas apresentadas neste trabalho possam contribuir de forma positiva para futuros estudos relacionados à comunidade Vila dos Pescadores e ao parque Lago da Perucaba, bem como das disputas urbanas presentes na região do entorno do lago. Dessa forma, com base na temática abordada neste trabalho, novos estudos podem ser realizados, tais como: proposta de inserção de um centro pesqueiro para a

comunidade Vila dos Pescadores a nível de projeto executivo; um estudo mais aprofundado sobre a evolução das transformações e do desenho urbano da região.

REFERÊNCIAS

A Buriti, em parceria com o empresário José Alexandre (Grupo Coringa), traz para Arapiraca, o Residencial Alto das Baraúnas! Arapiraca, 06 abr. 2023. Instagram: @buritimpredimentos. Disponível em: https://www.instagram.com/p/CqsaQpXs_1P/. Acesso em: 12 abr. 2023.

ASSUNÇÃO, L. M; LIVINGSTONE, I. **Desenvolvimento inadequado**: construção de açudes e secas no sertão do Nordeste. Revista Brasileira de Economia, Rio de Janeiro, v. 47, n. 3, p. 425-448, 1993.

BAIRRO. In: Michaelis. Disponível em: <https://michaelis.uol.com.br/busca?r=0&f=0&t=0&palavra=bairro>. Acesso em: 17 mar. 2023.

BARROS, Alice de Almeida. **Incoesão social**: estudo sobre loteamentos residenciais cercados em Arapiraca - AL. 2022. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2022. Disponível em: <https://www.repositorio.ufal.br/jspui/bitstream/123456789/9605/1/Incoes%c3%a3o%20social%3a%20estudo%20sobre%20loteamentos%20residenciais%20cercados%20em%20Arapiraca-AL.pdf>. Acesso em: 28 fev. 2023.

BASSUL, José Roberto. **Estatuto da Cidade**: Quem ganhou? Quem perdeu? Dissertação (Mestrado) – Curso de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília. 2004.

BRITO, F. O deslocamento da população brasileira para as metrópoles. **Estudos Avançados**, v. 20, n. 57, 2006, p. 221-236. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/ybD6Zn3KWKf3kffYcmSPRMh/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 02 maio 2023.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidades de Muros**: Crime, segregação e cidadania em São Paulo. 1. ed. São Paulo: Editora 34, 2000.

CONFEE. **Arapiraca, uma cidade que se formou em torno de uma feira.** Disponível em: <https://confaa.com.br/2022/11/25/arapiraca-uma-cidade-que-se-formou-em-torno-de-uma-feira/>. Acesso em: 17 fev. 2023.

CRUZ, A. C. M. **Análises dos parâmetros urbanísticos para regulamentação das Zonas Especiais de Interesse Social.** Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal do Ceará. 2012.

DAMASCENO, A. T. *et al.* Análise espacial do desenho urbano contemporâneo: o processo de evolução da ocupação urbana a partir da expansão dos empreendimentos privados em Arapiraca/AL, Brasil. **7º Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável: Contrastes, Contradições e Complexidades.** 05 a 07 out. 2016. Maceió.

DEPARTAMENTO NACIONAL DE OBRAS CONTRAS AS SECAS. **História.** Disponível em: <https://www.gov.br/dnocs/pt-br/acesso-a-informacao/institucional/historia>. Acesso em: 27 fev. 2023.

FIRMINO, P. C. S. **Arapiraca/AL e Itabaiana/SE: a feira livre como gênese e desenvolvimento de dois centros regionais do interior do Nordeste brasileiro.** 2016. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. Departamento de Geografia, São Paulo, 2016.

GOMES, M. A. S.; SILVA, R. N.; FERREIRA, R. V. Mudanças socioespaciais urbanas em Arapiraca - AL na aurora do século XXI. **Espaço & Geografia**, Brasília, v. 18, n. 1, p. 25-53, 2015. Disponível em: <https://periodicos.unb.br/index.php/espacoegeografia/article/view/40026/31118>. Acesso em: 28 fev. 2023.

GONÇALVES, Ana Paula Ramos. **Requalificação urbano paisagística do parque urbano da Perucaba no município de Arapiraca - AL.** 2019. Trabalho de Conclusão de Curso - Centro Universitário Cesmac, Maceió, 2019.

GUEDES, Zezito. **Arapiraca através do tempo.** Maceió: Mastergraphy Ltda, 1999.

GUERRA, Paulo de Brito. **A civilização da Seca: o Nordeste é uma história mal contada.** Fortaleza: Ministério do Interior, Departamento Nacional de Obras Contra as Secas, 1981.

GUIA PARA DELIMITAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO DE ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL, 2009.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico 2010**. Arapiraca. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/al/arapiraca/panorama>. Acesso em: 14 fev. 2023.

KOPPER, M. Entre o mercado e o governo: as políticas habitacionais e a financeirização da moradia no Brasil. **Civitas: Revista de Ciências Sociais**, Porto Alegre, v. 17, n. 1, p. 131-137, 2017.

LEVY, D. R. Os condomínios residenciais fechados e a reconceitualização do exercício da cidadania nos espaços urbanos. **Ponto-e-vírgula: Revista de Ciências Sociais**, v. 7, p. 95-108, 2010.

LIMA, R. J. O. Quem tem o direito de morar? Desenvolvimento urbano e interesses de classes na cidade de Arapiraca - AL. **Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais**, Recife, v. 8, n. 1, p. 214-234, 2019. Disponível em: <https://periodicos.ufpe.br/revistas/revistamseu/article/viewFile/240733/32937>. Acesso em: 27 fev. 2023.

LIMA, R. J. O. **Interesses e conflitos de classe na dinâmica da produção do espaço urbano de Arapiraca - AL (2000-2020)**. 2020. Dissertação (Mestrado em História) - Instituto de Ciências Humanas, Comunicação e Artes. Universidade Federal de Alagoas, Maceió, p.169, 2020. Disponível em: <https://www.repositorio.ufal.br/bitstream/riufal/7644/1/Interesses%20e%20conflitos%20de%20classe%20na%20din%20amica%20da%20produ%20ao%20do%20espa%20urbano%20de%20Arapiraca-AL%20%282000-2020%29.pdf>. Acesso em: 27 fev. 2023.

LYNCH, K. **A imagem da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LING, A. **Você sabe o que é “especulação imobiliária?”**. ArchDaily. 20 nov. 2019. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/928636/voce-sabe-o-que-e-especulacao->

imobiliaria#:~:text=%C3%8Dtalo%20Calvino%2C%20ao%20descrever%20a,o%20personagem%20do%20especulador%20Sr. Acesso em: 27 mar. 2023.

MACEDO, Valdemar Oliveira de. **Arapiraca na história de Alagoas.**

MARKETING. *In*: Michaelis. Disponível em: <https://michaelis.uol.com.br/busca?r=0&f=0&t=0&palavra=marketing>. Acesso em: 17 mar. 2023.

MEDEIROS, C. R.; JUNIOR, V. M. V.; FERREIRA, A. P. Condomínios horizontais fechados: segregação do espaço social. **Revista Eletrônica de Administração**, v. 11, ed. 12, 2008.

MEDEIROS, S. R. F. Q. **Segregação e gentrificação**: os conjuntos habitacionais em Natal. Natal: EDUFRN, 2018, 384p.

MESSIAS, A. K.; HOLANDA, J. P.; SILVA, L. **Arapiraca**: cidade da gente. Fortaleza: Didáticos, 2019.

NEUMANN, C.; CZEKALSKI, A.; MARCHIORO, C.; GUIMARÃES, D. F. Segregação sócio-espacial em Guarapuava/PR: um estudo de caso no parque do lago. **V Colóquio Internacional sobre comércio e consumo urbano**. Eixo temático – Estudos Urbanos Regionais, 2014.

PARKER, R. E. **The city**: suggestions for the investigation of human behavior in the urban environment. In: PARKER, R. E.; BURGESS, E. W.; MCKENZIE, R. D. *The city*. Chicago: University of Chicago Press, 1967.

PERUCABA PARA OS PESCADORES. 2015. Disponível em: <https://www.facebook.com/perucabaparaospescadores>. Acesso em: 17 mar. 2023.

PERUCABA BAIRRO PLANJEDO, portfólio digital. Disponível em: <https://perucababairroplanejado.com.br/>. Acesso em: 20 fev. 2023.

PLHIS – **Plano Local de Habitação de Interesse Social**. Prefeitura de Arapiraca, 2014.

PREFEITURA DE ARAPIRACA. **Célia destaca empreendimento imobiliário**. 22 nov. 2013. Disponível em: <https://web.arapiraca.al.gov.br/2013/11/celia-destaca-empreendimento-imobiliario/>. Acesso em: 17 mar. 2023.

PREFEITURA DE ARAPIRACA. **Esperidião Rodrigues**: conheça a história do responsável pela emancipação. 16 out. 2017. Disponível em: <https://web.arapiraca.al.gov.br/2017/10/esperidiao-rodrigues-o-homem-dos-olhos-azuis-responsavel-pela-emancipacao-de-arapiraca/>. Acesso em: 20 fev. 2023.

PREFEITURA DE ARAPIRACA. **Feira livre**. Disponível em: <https://web.arapiraca.al.gov.br/feira-livre/>. Acesso em: 17 mar. 2023.

PREFEITURA DE ARAPIRACA. **Feiras livres de Arapiraca são modernizadas e espaços fortalecem feirantes**. 25 jun. 2021. Disponível em: <https://web.arapiraca.al.gov.br/2021/06/feiras-livres-de-arapiraca-sao-modernizadas-e-espacos-fortalecem-feirantes/>. Acesso em: 17 mar. 2023.

PREFEITURA DE ARAPIRACA. Lei n. 2424/2006. **PDPMA - Plano Diretor Participativo do Município de Arapiraca**. Disponível em: <https://web.arapiraca.al.gov.br/arquivos/lei-no-2-4242006-plano-diretor-participativo-do-municipio-de-arapiraca/>. Acesso em: 01 mar. 2023.

PREFEITURA DE ARAPIRACA. **Pioneiro Manoel André fez da sombra de uma Arapiraca “a sua casa”**. 09 out. 2017. Disponível em: <https://web.arapiraca.al.gov.br/2017/10/pioneiro-manoel-andre-fez-da-sombra-de-uma-arapiraca-a-sua-casa/>. Acesso em: 27 fev. 2023.

RESENDE, S. C. P.; MOTA, M. A. G.; CAMARGO, A. G. Da Vila Redenção aos Condomínios Horizontais Fechados: Sprawl Urbano, especulação imobiliária e cidade-região

na Região Sudeste de Goiânia – GO. **Simpósio Nacional de Geografia Urbana**, 14 a 17 de novembro de 2019.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 1 ed. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROMÃO, S. R. L. **A cidade do futuro**: Agenda 21 Arapiraca. Maceió: Ideário, 2008.

ROMÃO, S. R. L.; NEVES, R. R. **A fragmentação urbana na cidade contemporânea**: o caso do Bairro Planejado Perucaba, em Arapiraca, Brasil. *In*: Gabriel Castañeda Nolasco. (Org.). *Visiones iberoamericanas hacia el hábitat sustentable*. 1 ed. Chiapas: Universidad Autónoma de Chiapas, 2016, v. 1, p. 17-38.

SABOYA, R. **O que é especulação imobiliária?** Urbanidades. 21 set. 2008. Disponível em: <https://urbanidades.arq.br/2008/09/21/o-que-e-especulacao-imobiliaria/>. Acesso em: 15 jun. 2022.

SABOYA, R. **Mais um pouco sobre especulação imobiliária**. Urbanidades. 29 nov. 2010. Disponível em: <https://urbanidades.arq.br/2010/11/29/mais-um-pouco-sobre-especulacao-imobiliaria/>. Acesso em: 27 mar. 2023.

SANTOS, A. C. **Urbanismo Democrático**: Direito à habitação para a comunidade pesqueira do Lago da Perucaba, Arapiraca - AL. 2018. Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade Federal de Alagoas, Arapiraca, 2018.

SANTOS, A. C.; MOURA, S. R. L. A produção social do espaço urbano no entorno do açude DNOCS, Arapiraca – AL. **Congresso Internacional Interdisciplinar em Sociais e Humanidades**, n. 8, 28 a 31 out. 2019. Maceió.

SANTOS, P. R. C. **Espoliação Urbana**: o caso do Parque Lago da Perucaba, Arapiraca/AL. 2017. Trabalho de Conclusão de Curso – Universidade Federal de Alagoas, Arapiraca, 2017.

SANTOS, J. C.; SILVA, R. M.; FRANCELINO, L. C.; BARBOSA, R. V. R.; ROMÃO, S. R. L. Estudo da evolução da malha urbana de Arapiraca - AL, Brasil: Um comparativo entre a cartografia do Plano Diretor e os mapas georreferenciados contemporâneos. **7º Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável: Contrastes, Contradições e Complexidades**. 05 a 07 out. 2016. Maceió.

SILVA, Leonardo Fireman de Castro; MANHAS, Adriana Capretz Borges da Silva. **O condomínio Aldebaran, um simulacro urbano e seu impacto na cidade**. Minha Cidade, São Paulo, ano 13, n. 151.02. Vitruvius, fev. 2013. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/13.151/4666#:~:text=O%20primeiro%20lo%20teamento%20fechado%20da>. Acesso em: 22 mar. 2023.

SILVA, K. L. A. R. **A precariedade das condições de vida e habitação como efeito do espaço especulado**: estudo de caso na favela do pai Alex no município de Arapiraca - AL. 2018. Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade Federal de Alagoas, Arapiraca, 2018.

SILVA, Edima Aranha. Transformações sócio-espaciais e a problemática ambiental no Brasil: o caso das hidrelétricas. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 8, n. 23, p. 34-40.

SOGIRO, Willian. Condomínios fechados: impactos na dinâmica e organização das cidades. **19º Congresso Nacional de Iniciação Científica**. 2015.

SPOSITO, M. E. B. **Loteamentos fechados em cidades médias paulistas - Brasil**. In: SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Org.) Cidades médias: produção do espaço urbano regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

TRINDADE, J. R. **A disputa social da cidade**. Disponível em: <https://aterraeredonda.com.br/a-disputa-social-da-cidade/>. Acesso em 02 maio 2023.

VALÕES, José Inaldo. **A expansão do capital imobiliário, os conflitos pela terra e a atuação do Estado**: a ação político-jurídica dos pescadores de Perucaba, Arapiraca - AL. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal de Campina Grande, 2018.

VIEIRA, Waldir. **Condomínios residenciais: segregação, auto-segregação imposta no município de Rio Claro (SP)**. Dissertação (Mestrado). Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, 2008.

VILLAÇA, Flávio. **São Paulo: segregação urbana e desigualdade**. Estudos Avançados, v. 25, n. 71, p. 37-58, 2011. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/7G8LTmdQbCjCHqXg87Gs3SD/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 21 mar. 2023.

XAVIER, R. A.; DORNELLAS, P. C. Caracterização ambiental do município de Arapiraca, Região Agreste de Alagoas. **Revista Ambientale – UNEAL**, v. 3, p. 108-120. 2012.