

UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
CAMPUS A. C. SIMÕES
INSTITUTO DE GEOGRAFIA, DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE
CURSO DE GEOGRAFIA BACHARELADO

DANILO BERNARDO RIBEIRO

O PAPEL DOS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO NO BAIRRO
CIDADE UNIVERSITÁRIA EM MACEIÓ-AL, COM ÊNFASE NO ENTORNO DO
CONJUNTO RESIDENCIAL TABULEIRO DO MARTINS

Maceió, Alagoas

2024

DANILO BERNARDO RIBEIRO

**O PAPEL DOS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO NO BAIRRO
CIDADE UNIVERSITÁRIA EM MACEIÓ-AL, COM ÊNFASE NO ENTORNO DO
CONJUNTO RESIDENCIAL TABULEIRO DO MARTINS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao
Curso de Geografia do Instituto de Geografia,
Desenvolvimento e Meio Ambiente da
Universidade Federal de Alagoas como
requisito parcial à obtenção do título de
Bacharelado em Geografia

Orientadora: Profa. Dra. Luciane Maranha de
Oliveira Marisco

Maceió, Alagoas

2024

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

R484p Ribeiro, Danilo Bernardo.

O papel dos agentes produtores do espaço urbano no bairro cidade universitária em Maceió-al, com ênfase no entorno do conjunto residencial tabuleiro do martins / Danilo Bernardo Ribeiro. – 2024.

99 f. : il. : color.

Orientadora: Luciane Maranha de Oliveira Marisco.

Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso em Geografia : Bacharelado) – Universidade Federal de Alagoas. Instituto de Geografia, Desenvolvimento e Meio Ambiente, Maceió, 2024.

Bibliografia: f. 93- 99.

1. Espaço urbano- Aspectos socioespaciais. 2. Espaço urbano (Maceió- AL). 3. Infraestrutura urbana. 4. Comunidade urbana - Desenvolvimento (Maceió-AL). 5. Urbanismo. I. Título.

CDU: 911.375.5(813.5)

Folha de Aprovação

DANILO BERNARDO RIBEIRO

O papel dos agentes produtores do espaço urbano no bairro Cidade Universitária em Maceió-AL, com ênfase no entorno do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins

Trabalho de Conclusão de Curso submetido à banca examinadora do curso de Geografia da Universidade Federal de Alagoas e aprovado em 04 de março de 2024.

(Orientadora - Doutora, Luciane Maranha de Oliveira Marisco, Universidade Federal de Alagoas)

Banca examinadora:

(Examinador - Doutor, Lindemberg Medeiros de Araújo, Universidade Federal de Alagoas)

(Examinador - Doutor, Paulo Rogério de Freitas Silva, Universidade Federal de Alagoas)

Dedico este trabalho a minha família, amigos e a todos que me apoiaram e contribuíram para que minha trajetória acadêmica durante a graduação fosse inesquecível.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Universidade Federal de Alagoas (UFAL) pela estrutura, qualidade no ensino e acolhimento; ao Instituto de Geografia, Desenvolvimento e Meio Ambiente (IGDEMA) fundamental no meu processo de formação como Geógrafo; aos professores que me guiaram durante a graduação e me proporcionaram experiências de vida e acadêmica enriquecedoras; ao Laboratório de Dinâmica Urbana, Planejamento e Gestão (LDUPG) e a minha orientadora Profa. Dra. Luciane Maranha de Oliveira Marisco, pela orientação durante a elaboração deste trabalho. Agradeço imensamente a Deus, aos meus familiares e amigos, que com amor, carinho e apoio me ajudaram a seguir firme em busca deste grande objetivo.

“Eis o que é o espaço urbano: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim, a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais.” (CORRÊA, 1989, p. 9).

RESUMO

O município de Maceió vem passando por um processo acentuado de expansão de sua área urbana, apresentando características de um crescimento diferenciado no espaço que ocorre de maneira desordenada, fragmentada e sem planejamento adequado. O bairro Cidade Universitária reflete essa realidade, visto que nos últimos anos ocorreram mudanças que promoveram alterações no ordenamento territorial e no uso e ocupação do solo pelos agentes produtores do espaço urbano. Assim, é essencial estudos que identifiquem e analisem de que maneira esse processo ocorre, indicando os principais elementos modificados e quais os principais agentes atuantes. O objetivo geral do presente estudo é verificar quais os reflexos socioespaciais das mudanças ocorridas nos anos de 2020 a 2023 no bairro Cidade Universitária em Maceió-AL, com ênfase no entorno do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins; e como objetivo específico identificar as mudanças socioespaciais produzidas pelo Estado e por outros agentes produtores do espaço urbano. Os métodos utilizados foram Hipotético-Dedutivo e o método Dialético. A metodologia foi pesquisa bibliográfica, realizada em livros; jornais; sites institucionais, portais, blogs; sites especializados em publicação de artigos científicos em periódicos; trabalhos acadêmicos; e visita *in loco*. O estudo indicou como resultados que, houve além da atuação do Estado, uma intensificação da atuação dos Promotores Imobiliários no bairro, com a construção e lançamento de residenciais. Conclui-se que analisando o passado e o presente do bairro e seu entorno e entendendo as questões que envolvem Maceió atualmente, foi possível compreender como modificações na infraestrutura de porções do bairro, podem criar novas dinâmicas e refletir-se de forma significativa nos aspectos socioespaciais.

Palavras-chave: espaço urbano; mudanças socioespaciais; infraestrutura urbana.

ABSTRACT

The municipality of Maceió has been undergoing a pronounced process of expansion of its urban area, displaying characteristics of a differentiated growth in space that occurs in an disorderly, fragmented, and inadequately planned manner. The neighborhood of Cidade Universitária reflects this reality, as in recent years there have been changes that have promoted alterations in territorial organization and in the use and occupation of land by the agents producing urban space. Thus, it is essential to conduct studies that identify and analyze how this process occurs, indicating the main elements modified and the main active agents. The general objective of the present study is to verify the socio-spatial reflections of the changes that occurred in the years 2020 to 2023 in the neighborhood of Cidade Universitária in Maceió-AL, with an emphasis on the surroundings of the Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins; and as a specific objective, to identify the socio-spatial changes produced by the State and other agents producing urban space. The methods used were Hypothetical-Deductive and the Dialectical method. The methodology was bibliographical research, conducted in books; newspapers; institutional websites, portals, blogs; websites specialized in publishing scientific articles in journals; academic papers; and field visits. The study indicated as results that, in addition to the action of the State, there was an intensification of the action of Real Estate Developers in the neighborhood, with the construction and launch of residential areas. It is concluded that by analyzing the past and present of the neighborhood and its surroundings and understanding the issues involving Maceió currently, it was possible to understand how modifications in the infrastructure of portions of the neighborhood can create new dynamics and reflect significantly in socio-spatial aspects.

Keywords: urban space; socio-spatial changes; urban infrastructure.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 -	Localização do Município de Maceió, Alagoas.....	26
Figura 2 -	Localização das Regiões Administrativas do município de Maceió.....	27
Figura 3 -	Localização Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins.....	28
Figura 4 -	Projeto e situação atual do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins...	30
Figura 5 -	Entrada do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins, Maceió-AL em 2022.....	30
Figura 6 -	Espacialização do Histórico de empreendimentos e Infraestruturas instalados.....	32
Figura 7 -	Hidroavião pousado na Lagoa do Norte em Maceió, Alagoas em 1928....	33
Figura 8 -	Campo de pouso para aeronaves em Maceió, Alagoas em 1928.....	34
Figura 9 -	Aeroporto Internacional de Maceió - Zumbi dos Palmares em 2022.....	35
Figura 10 -	Campus A.C. Simões da UFAL em 1973.....	36
Figura 11 -	Campus A.C. Simões da UFAL em 2023.....	37
Figura 12 -	Reitoria Campus A.C. Simões da UFAL em 2024.....	37
Figura 13 -	Avenida principal Campus A.C. Simões da UFAL em 2024.....	38
Figura 14 -	Centro de Interesse Comunitário (CIC) Campus A.C. Simões da UFAL em 2024.....	38
Figura 15 -	Instituto de Geografia, Desenvolvimento e Meio Ambiente (IGDEMA) Campus A.C. Simões da UFAL em 2024.....	39
Figura 16 -	Biblioteca Central, Campus A.C. Simões da UFAL em 2024.....	39
Figura 17 -	Praça da Paz, Campus A.C. Simões da UFAL em 2024.....	40
Figura 18 -	Residência Universitária Alagoana (RUA) Campus A.C. Simões da UFAL em 2024.....	40
Figura 19 -	Restaurante Universitário, Campus A.C. Simões da UFAL em 2024.....	41
Figura 20 -	Estádio Universitário, Campus A.C. Simões da UFAL em 2024.....	41
Figura 21 -	Entrada do Polo Multissetorial Governador Luiz Cavalcante.....	42
Figura 22 -	Foto aérea da empresa do Grupo Ultra Descartáveis, localizado Polo Multissetorial Governador Luiz Cavalcante em 2023.....	43
Figura 23 -	Melhorias na pavimentação do Polo Multissetorial Governador Luiz Cavalcante em 2022.....	43

Figura 24 - Visão geral do Hospital Universitário Professor Alberto Antunes (HUPAA)	45
Figura 25 - Entrada Hospital Universitário Professor Alberto Antunes (HUPAA)	45
Figura 26 - Hospital Universitário Professor Alberto Antunes (HUPAA)	46
Figura 27 - Shopping Pátio Maceió 2023.....	47
Figura 28 - Vista aérea do Shopping Pátio Maceió em 2021.....	48
Figura 29 - Entrada Shopping Pátio Maceió.....	48
Figura 30 - Departamento Estadual de Trânsito de Alagoas (Detran-AL)	50
Figura 31 - Entrada Departamento Estadual de Trânsito de Alagoas (Detran-AL)	50
Figura 32 - Especialização dos recentes empreendimentos e serviços instalados.....	51
Figura 33 - Projeto e Obra do Hospital Metropolitano de Alagoas (HMA)	52
Figura 34 - Hospital Metropolitano de Alagoas (HMA) em 2022.....	54
Figura 35 - Plantio de mudas e mudanças na Calçada e no trecho de passeio.....	55
Figura 36 - Aumento de sinalização das vias.....	56
Figura 37 - Pavimentação e/ou melhorias das vias já existentes.....	56
Figura 38 - Instalação de pontos de ônibus.....	57
Figura 39 - Área antes da instalação do HMA em 2019.....	57
Figura 40 - Área após a instalação do HMA em 2023.....	58
Figura 41 - Hospital do Coração Alagoano Professor Adib Jatene (HCA) em 2023...	59
Figura 42 - Base Descentralizada do SAMU em 2021.....	60
Figura 43 - Obras do Complexo Viário em 2019.....	61
Figura 44 - Complexo Viário entre a BR-104/AL e a BR-316/AL após inauguração.	61
Figura 45 - Folder de divulgação Grand Pátio Club Residence I.....	62
Figura 46 - Projeto do Grand Pátio Club Residence I.....	63
Figura 47 - Folder com as características do Grand Pátio Club Residence I.....	63
Figura 48 - Folder de divulgação do empreendimento.....	64
Figura 49 - Obras do Grand Pátio Club Residence II.....	65
Figura 50 - Localização do Grand Pátio Club Residence II.....	65
Figura 51 - Post que cita os benefícios para o financiamento.....	67
Figura 52 - Residencial Parque Metropolitan 2021.....	68
Figura 53 - Residencial Parque Metropolitan 2023.....	68
Figura 54 - Folder de divulgação do Residencial Grand Reserva.....	70
Figura 55 - Folder de divulgação de benefícios do Residencial Grand Reserva.....	71

Figura 56 - Projeto do Residencial Grand Reserva.....	71
Figura 57 - Localização e vista do entorno do Residencial Grand Reserva.....	72
Figura 58 - Plano Diretor de Maceió, de 30 de dezembro de 2005.....	76
Figura 59 - Macrozoneamento urbano de Maceió-AL 2005.....	79
Figura 60 - Macrozoneamento da Bacia Endorreica indicando macrozonas do Cidade Universitária.....	81
Figura 61 - Manchete do jornal Mídia Caeté em 2024.....	85
Figura 62 - Manchete do jornal Gazeta de Alagoas em 2023.....	86
Figura 63 - Manchete do jornal Exame em 2023.....	86
Figura 64 - Manchete do jornal Gazeta de Alagoas em 2024.....	86
Figura 65 - Manchete do jornal Imobi Report em 2023.....	87
Figura 66 - Manchete do jornal Agência TATU.....	87

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1	- Capitais brasileiras com maior valorização imobiliária no período de 2019 a 2022.....	84
Gráfico 2	- Valores médios de locação no bairro Cidade Universitária em dezembro de 2022.....	88

LISTA DE QUADROS

Quadro 1	- Quadro síntese dos empreendimentos antigos e recentes do entorno da área de estudo.....	89
----------	-------------------------------------------------------------------------------------------	----

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	- Características do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins.....	29
Tabela 2	- Bairros mais valorizados para compra de imóveis em Maceió-AL em 2022.....	85

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CODEAL	Companhia de Desenvolvimento de Alagoas
HCA	Hospital do Coração Alagoano Professor Adib Jatene
HEMOAL	Unidade do Hemocentro de Alagoas
HMA	Hospital Metropolitano de Alagoas
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
MCMV	Minha Casa, Minha Vida
MPAL	Ministério Público do Estado de Alagoas
MPC	Modo de Produção Capitalista
PDU	Plano Diretor de Maceió
PL	Partido Liberal
RA	Região Administrativa
SESAU/AL	Secretaria de Saúde do Estado de Alagoas
SUDENE	Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste
SUS	Sistema Único de Saúde
UAVC	Unidade de Acidente Vascular Cerebral
UFAL	Universidade Federal de Alagoas
UPA	Unidade de pronto atendimento
UTI	Unidade de terapia intensiva

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	18
2	O PAPEL DO ESTADO NO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO CAPITALISTA.....	21
3	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO.....	26
4	AÇÕES DO ESTADO E DE OUTROS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO NO ENTORNO DO CONJUNTO.....	32
4.1	Histórico dos principais empreendimentos e infraestruturas.....	32
4.1.1	Aeroporto Internacional de Maceió - Zumbi dos Palmares.....	33
4.1.2	Universidade Federal de Alagoas (UFAL)	35
4.1.3	Polo Multissetorial Governador Luiz Cavalcante.....	42
4.1.4	Hospital Universitário Professor Alberto Antunes (HUPAA)	44
4.1.5	Shopping Pátio Maceió.....	47
4.1.6	Departamento Estadual de Trânsito de Alagoas (Detran-AL)	49
4.2	Espacialização dos recentes empreendimentos e serviços instalados.....	51
4.2.1	Hospital Metropolitano de Alagoas (HMA)	52
4.2.2	Hospital do Coração Alagoano Professor Adib Jatene (HCA)	58
4.2.3	Base Descentralizada do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU).	60
4.2.4	Complexo Viário entre a BR-104/AL e a BR-316/AL.....	60
4.2.5	Grand Pátio Club Residence I.....	62
4.2.6	Grand Pátio Club Residence II.....	64
4.2.7	Residencial Parque Metropolitan.....	67
4.2.8	Residencial Grand Reserva.....	70
5	O PLANO DIRETOR DE MACEIÓ X AS NOVAS DINÂMICAS DA CAPITAL.....	73
6	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	83
7	AS TRANSFORMAÇÕES E SEUS REFLEXOS.....	89
8	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	91
	REFERÊNCIAS.....	93

1 INTRODUÇÃO

Verifica-se que boa parte das cidades brasileiras passaram e/ou passam por um processo de expansão e crescimento de sua área urbana de maneira desordenada, fragmentada e sem planejamento adequado. Essa expansão ocorre de maneira mais ou menos acentuada a depender dos agentes que conduzem tais processos ou os financiam. Dessa maneira, os processos que ocorrem no município de Maceió, capital do estado de Alagoas, não são muito diferentes daqueles constatados em outras capitais do país, pois a cidade vem passando por um processo acentuado de expansão de sua área urbana apresentando características de um crescimento diferenciado no espaço (CARVALHO, 2012; ALMEIDA; FERREIRA, 2015).

Nessa perspectiva, o bairro Cidade Universitária, localizado em Maceió-AL, situado a 9°32'09.89" latitude Sul e 35°46'59.67" longitude Oeste e o Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins, implantado em 21 de dezembro de 1989, localizado a 9°33'30.85" latitude Sul e 35°45'48.53" longitude Oeste, são respectivamente o recorte geográfico e a área ênfase, por estarem presentes em uma área de expansão urbana e por terem sua localização próximo a dois grandes eixos de circulação da capital alagoana, que são as BR-104 e a Avenida Menino Marcelo (Via Expressa) (CARVALHO, 2012).

Dessa maneira, analisando-se o bairro Cidade Universitária em Maceió-AL, constata-se que as principais atividades encontradas no bairro são de uso residencial e institucional e que o mesmo é majoritariamente habitado por uma população de média e baixa renda, possuindo diversos loteamentos, conjuntos populares e residenciais (CARVALHO; SILVA, 2010).

De acordo com Corrêa (1989) os principais agentes responsáveis pela produção do espaço urbano são: os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos. Dentre esses o que tem maior destaque na área de estudo é o Estado, que pode atuar de maneira complexa e variável no espaço refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte integrante.

Desse modo, o estudo e entendimento da função que o Estado e outros agentes produtores do espaço urbano desempenham nas transformações ocorridas nos anos de 2020 a 2023 no bairro Cidade Universitária em Maceió-AL, com ênfase no entorno do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins, possibilitou a compreensão da maneira como a implementação de determinados empreendimentos podem criar novas dinâmicas socioespaciais e modificações estruturais significativas.

A escolha da temática se deu, tendo em vista as transformações e mudanças socioespaciais ocorridas no bairro Cidade Universitária em Maceió-AL nos anos de 2020 a 2023 que promoveram alterações significativas no ordenamento territorial e no uso e ocupação do solo pelos agentes produtores do espaço urbano.

Nessa perspectiva, é importante a identificação e análise de que maneira esse processo vem ocorrendo. Esse tipo de estudo, indica os principais elementos modificados, expõe e exemplifica as principais mudanças contribuindo para um conhecimento mais sistematizado em relação à recente expansão urbana que ocorre na área estudada.

Pesquisas que promovem a identificação dos efeitos da expansão urbana, contribuem para a ampliação dos conhecimentos científicos relacionados ao local da pesquisa, gerando informações que podem ser utilizadas para tomadas de decisão mais embasadas e direcionadas possibilitando a promoção de ações que respeitem as particularidades de cada porção do território.

Tendo em vista que as mudanças ocorridas são recentes e ainda não foram identificadas com o mesmo recorte, o estudo traz um reconhecimento das principais dinâmicas presentes apresentando o novo ordenamento territorial e explicitando suas áreas de influência no contexto da cidade de Maceió. Caracterizando-se assim como um estudo de caráter inédito a respeito da temática na área de estudo.

Dessa forma, quais os reflexos socioespaciais das mudanças ocorridas nos anos de 2020 a 2023 no bairro Cidade Universitária em Maceió-AL, com ênfase no entorno do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins? As recentes mudanças, produziram novas dinâmicas socioespaciais e novos fluxos no bairro Cidade Universitária, onde o entorno do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins teve o Hospital Metropolitano de Alagoas (HMA) como elemento propulsor das transformações.

Assim, objetivo geral foi: verificar quais os reflexos socioespaciais das mudanças ocorridas nos anos de 2020 a 2023 no bairro Cidade Universitária em Maceió-AL, com ênfase no entorno do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins; e como objetivo específico identificar as mudanças socioespaciais produzidas pelo Estado e por outros agentes produtores do espaço urbano.

Portanto, para responder a hipótese apresentada foram utilizados os métodos científicos: Hipotético-Dedutivo e o método Dialético que contribuiram para uma análise mais ampla do que deveria realmente ser investigado durante a pesquisa, indicando a maneira e os procedimentos metodológicos mais adequados.

Sendo assim, a metodologia consistiu em: pesquisa bibliográfica realizada em livros; jornais (digital); sites institucionais; portais; blogs; sites especializados em publicação de artigos científicos em periódicos e trabalhos acadêmicos; e visita *in loco* no bairro Cidade Universitária e entorno do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins, uma vez que a observação permite uma aproximação com o real, possibilitando interpretar as particularidades da área de estudo.

2 O PAPEL DO ESTADO NO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO CAPITALISTA

O processo de urbanização no Modo de Produção Capitalista (MPC) recebe influência de inúmeros agentes e elementos que modificam e impõem suas intensidades e dinâmicas no espaço urbano. O Estado por sua vez como um desses agentes modificadores, tem uma atuação importante na metamorfose do espaço urbano e na importância que tal espaço exerce no contexto social, econômico e político, tendo em vista a complexidade e multidimensionalidade das interações que se dão nesse espaço (PEREIRA; BIENENSTEIN, 2019; SAINTE; LAMMLE, 2019). Dessa maneira:

É preciso considerar que a ação do Estado processa-se em três níveis político-administrativos e espaciais: federal, estadual e municipal. A cada um destes níveis sua atuação muda, assim como o discurso que encobre os interesses dominantes. É no nível municipal, no entanto, que estes interesses se tornam mais evidentes e o discurso menos eficaz. Afinal a legislação garante a municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano, poderes que advêm, ao que parece, de uma longa tradição reforçada pelo fato de que, numa economia cada vez mais monopolista, os setores fundiário e imobiliário, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuação para as elites locais (CORRÊA, 1989, p. 26).

Nessa perspectiva, é necessário também destacar que o Estado não atua de forma isolada na modificação do espaço urbano, pois segundo Corrêa (1989) os principais agentes responsáveis pela produção do espaço urbano são:

- **Os proprietários dos meios de produção:** São sobretudo os grandes industriais e os donos de grandes empresas comerciais, que se apresentam como grandes consumidores de espaço devido a escala de sua atuação.
- **Os proprietários fundiários:** Agem no sentido de obter uma maior renda fundiária de suas propriedades, com o objetivo de que estas tenham o uso mais remunerador e lucrativo possível.
- **Os promotores imobiliários:** É constituído por um conjunto de agentes que realizam operações de incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física de imóvel e comercialização ou transformação do capital-mercado em capital-dinheiro.

- **O Estado:** Atua na organização espacial da cidade, de maneira complexa e variável no tempo e no espaço.
- **Os grupos sociais excluídos:** É constituído pela classe trabalhadora, que vive em moradias densamente ocupadas e em condições inadequadas de habitação nas periferias/favelas, próximas a grandes centros.

Além disso, é fundamental destacar que a ação desses agentes no espaço urbano ocorre dentro de um marco jurídico que regula de certa forma as suas ações. Este marco jurídico por sua vez não é neutro, pois reflete o interesse dominante de um dos agentes (CORRÊA, 1989).

Dessa forma, mesmo não atuando de maneira isolada o Estado possui um papel fundamental na produção do espaço urbano, visto que é ele quem promove, regulamenta e orquestra o uso e a ocupação do solo, muitas vezes disputado pelos agentes capitalistas que produzem a cidade, bem como atua como intermediador da distribuição de lucros, juros, rendas e salários, que são dinâmicas correlacionadas a maneira como a cidade exerce suas relações e interage com os agentes presentes na área de influência do Estado (CHAVES, 2019; OLIVEIRA *et al.*, 2018; PEREIRA; BIENENSTEIN, 2019).

Porém, a relação capital e Estado faz com que o segundo muitas vezes seja responsável por apresentar de forma contrastante as inúmeras contradições do capitalismo, pois elabora intervenções sobre o espaço, mas não se preocupa com questões de viés estrutural que de certa forma são a origem das questões sociais, como: direito à cidade e o direito à moradia. Isso ocorre, pois, o Estado vai atuar nesse contexto como aparelho territorial e também como agente da socialização espacial das relações de produção (CHAVES, 2019, LOJKINE, 1997).

Além disso, o Estado também pode agir por meio de leis, normas, serviços públicos e de infraestrutura que podem atuar sobre o espaço de maneira pouco positiva, uma vez que o mesmo pode mostrar uma contradição de interesses entre o privado e a sociedade criando condições para a potencialização de ações que favoreçam a segregação socioespacial (OLIVEIRA *et al.*, 2018; PEREIRA; BIENENSTEIN, 2019).

Nesse contexto, é necessário destacar que é aceito por diversos estudiosos do fenômeno da gênese urbana que as cidades precedem o capitalismo, bem como o fato de que o mesmo molda o ambiente urbano às suas necessidades buscando de forma efetiva a obtenção de lucros e acumulação de capital. Nessa perspectiva, constata-se que o processo de urbanização

que boa parte das cidades modernas vêm passando, acompanhou os diferentes estágios do sistema capitalista recebendo assim interferências diretas dos mesmos (CHAVES, 2019).

Além disso, segundo Harvey (2005), a ascensão do capitalismo foi acompanhada em partes pela criação e transformação das instituições e funções estatais para que assim conseguisse satisfazer as necessidades específicas desse sistema. Assim, Lojkine (1997) destaca:

A divisão social do trabalho sob o efeito da acumulação capitalista engendra assim dois fenômenos espaciais contraditórios, mas que decorrem simultaneamente de uma busca comum pelas firmas capitalistas de uma implantação que lhes permita fazer a economia máxima das falsas despesas de produção. É, por um lado, o subdesenvolvimento crescente das regiões menos equipadas em infra-estruturas urbanas (meios de circulação materiais e meios de consumos coletivos) e, por outro, o congestionamento urbano, a gigantesca aglomeração de “megalópoles” onde já estão concentrados os mais variados e densos meios de comunicação e de consumo coletivos. Aglomerações no interior das quais se reproduzirá o mesmo processo de diferenciação espacial entre as zonas mais bem equipadas que o serão cada vez mais – centros de negócios, zonas residenciais das classes dominantes – e as zonas menos equipadas, cuja distância em relação às primeiras tende sempre a crescer (LOJKINE, 1997, p. 185).

Nessa perspectiva, percebe-se que as relações entre o Estado e o urbano podem ser verificadas por diversas visões, como pelo lado da divisão social do trabalho, das relações sociais de produção, bem como pela própria relação entre o Estado e o chamado espaço urbano. Esse fato expõe a complexidade das relações que se dão nesse espaço onde os agentes presentes na cidade, produzem elementos e ações que determinam e influenciam a forma como as relações sociais e econômicas se (re) produzirão (OLIVEIRA, 1982).

Essa influência ocorre também, pois durante o processo de desenvolvimento do capitalismo a urbanização sempre exerceu um papel fundamental, visto que a cidade capitalista, desde o início da revolução industrial inglesa pode ser caracterizada tanto pela concentração dos meios de consumo coletivos, quanto pelo modo de aglomeração específica do conjunto dos meios de produção. Desse modo, percebe-se que em uma lógica capitalista o processo de urbanização é um produto essencial para o próprio desenvolvimento do sistema capitalista (CHAVES, 2019). Assim:

O sistema capitalista, assim como o processo de industrialização que dele decorre, afetou, sobremaneira, a estrutura socioespacial em diversos países do mundo, posto que modificou, a um só tempo, não apenas o modo de produção que até então era empregado, mas também as relações sociais e o próprio espaço no qual tais relações se desenvolviam (DIAS; HOMCI; SANTOS, 2021, p. 725).

Desse modo, a relação entre Estado, urbanização e acumulação capitalista se apresenta de maneira bem clara. Além disso, é importante destacar que a cidade nesse contexto é moldada também por diversos outros agentes/forças econômicas que veem na cidade uma oportunidade para alavancar e potencializar o seu lucro das mais variadas maneiras.

Esse fato fica evidente quando se constata que em grande parte das cidades brasileiras o Estado muitas vezes utiliza o seu aparato público para favorecer e beneficiar iniciativas do capital privado, sobretudo aquelas ligadas a questões imobiliárias e fundiárias que também contribuem para a criação de uma paisagem urbana severamente marcada pela segregação socioespacial e desigualdades que expressam esse dualismo do Estado (CHAVES, 2019; PEREIRA; BIENENSTEIN, 2019; MARQUES; BICHIR, 2001).

Percebe-se assim, que esses agentes e fatores que disputam a cidade muitas vezes interagem de forma direta com setores do Estado e buscam influenciar a produção do espaço urbano e a maneira como essa produção se dará, pois para eles a cidade é considerada como uma grande mercadoria, mercadoria esta que apresenta inúmeras possibilidades exploratórias e lucrativas em diversos níveis e escalas espaciais, que de certo modo influenciam diretamente no papel que a cidade tem para os grupos menos favorecidos da sociedade, criando formas de desigualdade, privação e exclusão (SAINTE; LAMMLE, 2019) desse modo:

[...] observa-se que as alterações do espaço urbano pelo modo de produção capitalista transformaram a qualidade de vida urbana e a própria cidade em verdadeiras mercadorias, acessíveis apenas pelas camadas sociais com elevado poder aquisitivo. Desse modo, exclui-se a população de baixa renda do acesso a direitos básicos que integram o conjunto mais abrangente do direito à cidade, como a moradia digna e serviços públicos elementares de transporte público e saneamento básico, por exemplo (DIAS; HOMCI; SANTOS, 2021, p. 727).

Nessa perspectiva, vale destacar um outro aspecto que está intimamente relacionado ao espaço urbano, que é o papel que os meios de consumo coletivos propostos pelo Estado têm no processo de transformação do espaço urbano capitalista e nas relações que se dão no mesmo. Assim, segundo Lojkine (1997) se tem dois aspectos que vão caracterizar a cidade capitalista que são: 1 - A crescente concentração dos "meios de consumo coletivos" que vão criar um modo de vida e novas necessidades sociais e 2 - o modo de aglomeração específica do conjunto dos meios de reprodução (do capital e da força de trabalho) que se tornarão condição determinante para o desenvolvimento econômico da cidade.

Dessa forma, é necessário também diferenciar os meios de consumos coletivos, dos meios de consumo individuais. Assim, pode se citar três características que distinguem esses dois meios, segundo Lojkine (1997) que são:

a) O valor de uso dos primeiros é coletivo, no sentido em que se dirige não a uma necessidade particular de um indivíduo, mas a uma necessidade social que só pode ser satisfeita coletivamente: por exemplo, os transportes coletivos de passageiros, a assistência hospitalar ou o ensino escolar são valores de uso coletivos no sentido em que se dirigem ao consumo de uma coletividade social e - ou - territorial (estratos sociais definidos por sua renda, e ainda, classes sociais cujo modo de consumo está ligado ao lugar no processo de produção e de reprodução do capital) [...].

b) A mesma dificuldade de inserir os meios de consumo coletivos no setor das mercadorias aparece com a própria duração de seu consumo - como destruição, consumação: o efeito da lentidão de sua renovação (uma habitação, uma escola, um hospital duram várias dezenas de anos) é uma diminuição da rotação do capital não produtivo no setor do consumo e, por conseguinte, uma rentabilidade capitalista muito fraca, a menos que se modifique o próprio valor de uso, o que significa quase sempre uma mutilação do seu valor de uso (casas pré-fabricadas transformando-se logo em pardieiros, prédios escolares sem nenhuma segurança contra incêndio, etc.).

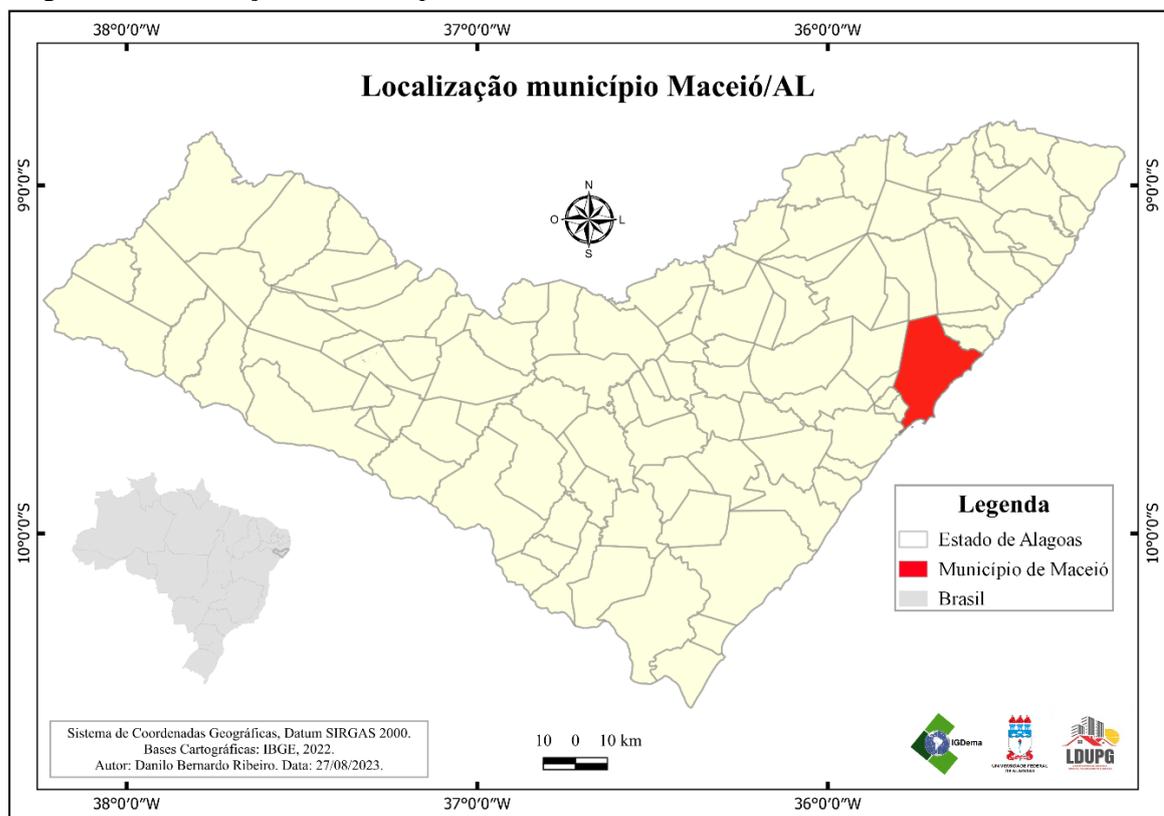
c) Valores complexos de uso (dificilmente divisíveis), duráveis, imóveis, os meios de consumo coletivos têm enfim a característica de não possuir valores de uso que se coagulem em produtos materiais separados, exteriores às atividades que os produziram. Edifícios escolares, hospitalares, culturais, equipamento ferroviário para transporte de viajantes, VRD, etc., esses equipamentos materiais, produtos separados do processo de produção dos meios de consumo coletivos, não devem ser confundidos com os serviços e com as prestações de serviço das quais são o suporte físico. (LOJKINE, 1997, p. 154-156).

Desse modo, é possível constatar/perceber a complexidade das relações que se dão no processo de urbanização capitalista, bem como as variáveis e atores que interferem por meio de suas ações na gênese do espaço urbano. Nessa perspectiva, a relação capital, Estado e o urbano, promove alterações significativas que vão se refletir não somente na esfera política e econômica, mas também na esfera social e ambiental, pois se tem uma relação mútua de interferência desses elementos.

3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

O bairro Cidade Universitária, localiza-se no município de Maceió (figura 1) capital do estado de Alagoas. Maceió está localizada na região Leste do Estado de Alagoas, na Mesorregião do Leste Alagoano e na Microrregião de Maceió. O município ocupa uma área de 509,320 km² com sede do município localizada a 9°39'00" latitude Sul e 35°43'00" longitude Oeste, com uma população de 957.916 habitantes. Possuindo uma densidade demográfica de 1.880,77 hab./km² (BATISTA *et al.*, 2021; IBGE, 2023).

Figura 1 – Localização do Município de Maceió/AL



Fonte: IBGE (2022)

Elaboração: Danilo Bernardo Ribeiro (2023)

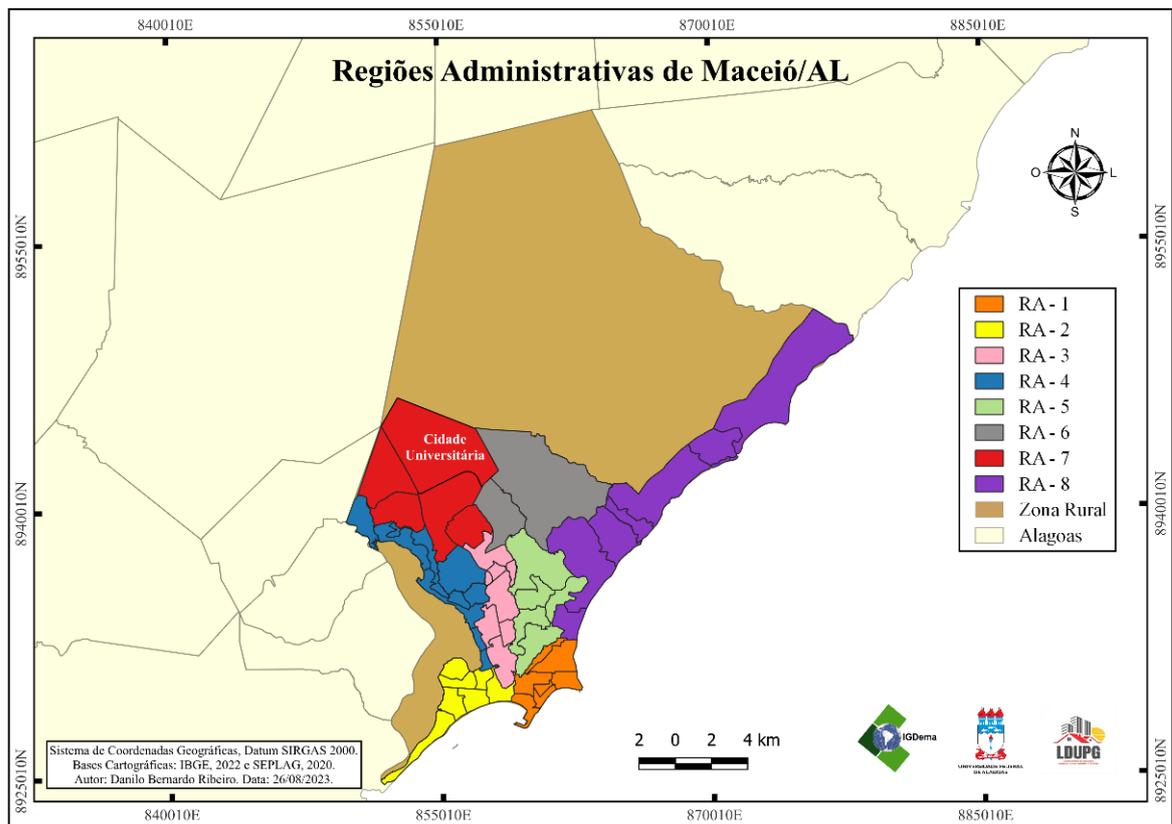
Assim, o município de Maceió limita-se: ao norte com Flexeiras, São Luís do Quitunde, Barra de Santo Antônio e Paripueira, ao sul com Coqueiro Seco, Marechal Deodoro e o Oceano Atlântico, a leste com o Oceano Atlântico e a oeste com Messias, Rio Largo, Satuba e Santa Luzia do Norte (MENDONÇA, 2012).

O Plano Diretor de Maceió (2005) exhibe que a área urbana da cidade é constituída por 50 bairros, subdividida em oito regiões administrativas (RAs). Essa divisão foi realizada

com base no levantamento de informações (dados estatísticos) da realidade econômica, social e ambiental do Município (SEFAZ, 2022).

Dessa forma, as regiões administrativas do município de Maceió (figura 2) são compostas pelos seguintes bairros: RA-1 - Poço, Jaraguá, Ponta da Terra, Pajuçara, Ponta Verde, Jatiúca e Mangabeiras; RA-2 - Centro, Pontal da Barra, Trapiche da Barra, Prado, Levada, Vergel do Lago e Ponta Grossa; RA-3 - Farol, Pitanguinha, Pinheiro, Gruta de Lourdes, Canaã, Santo Amaro, Jardim Petrópolis e Ouro Preto; RA-4 - Bom Parto, Mutange, Bebedouro, Chã de Bebedouro, Petrópolis, Chã da Jaqueira, Santa Amélia, Fernão Velho e Rio Novo; RA-5 - Jacintinho, Barro Duro, Serraria, São Jorge e Feitosa; RA-6 - Benedito Bentes e Antares; RA-7 - Santos Dumont, Cidade Universitária, Santa Lúcia, Tabuleiro dos Martins e Clima Bom; e RA-8 - Cruz das Almas, Jacarecica, Guaxuma, Garça Torta, Riacho Doce, Pescaria e Ipioca (SEFAZ, 2022).

Figura 2 – Localização das Regiões Administrativas do município de Maceió/AL



Fonte: IBGE (2022); SEPLAG (2020)

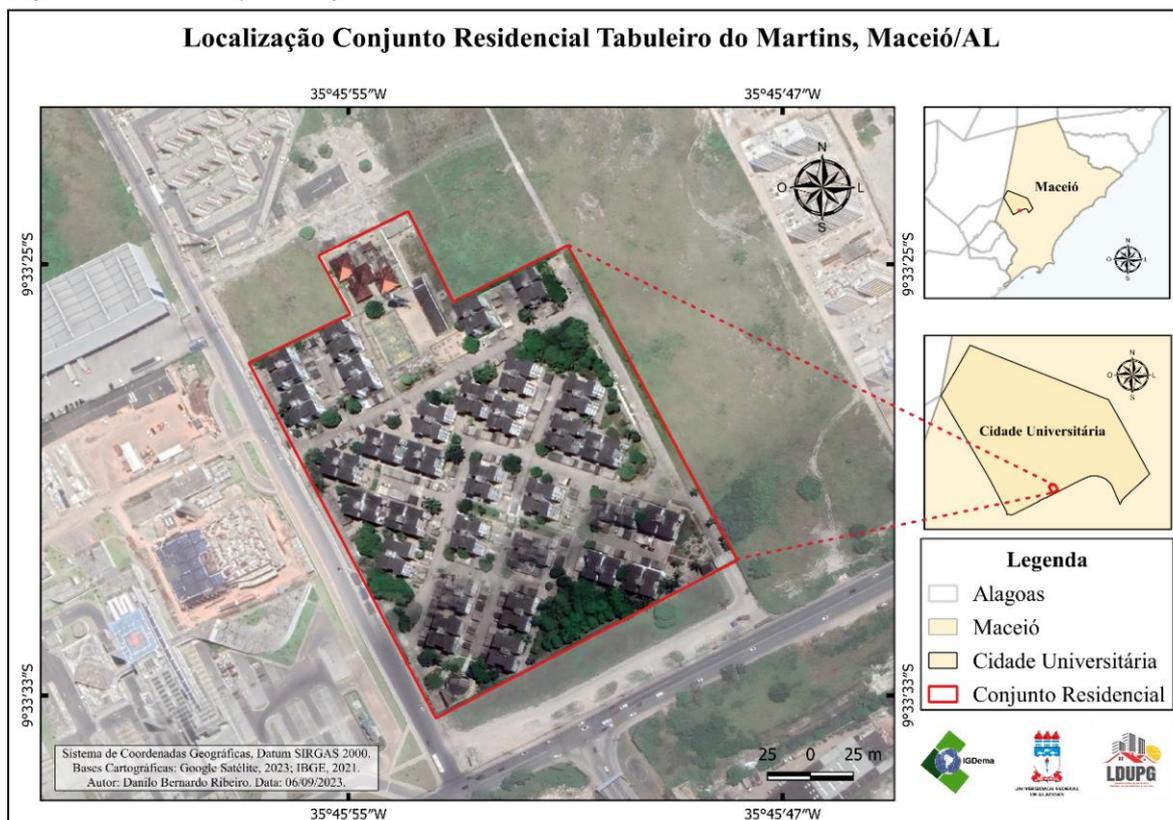
Elaboração: Danilo Bernardo Ribeiro (2023)

O bairro Cidade Universitária, localizado na região administrativa 7 (RA-7), limita-se: ao Norte com o município de Pilar; ao Sul com os bairros Tabuleiro do Martins, Clima Bom

e Santa Lúcia; a Leste com os bairros Benedito Bentes e Antares, e a Oeste com o bairro Santos Dummont e o município de Satuba e possui uma área territorial de 20,38 Km² com uma população estimada de 71.441 habitantes (BAIRROS DE MACEIÓ, 2022).

É importante destacar que o mesmo é composto por diversos conjuntos habitacionais, como o Eustáquio Gomes de Melo, Tabuleiro do Martins, Vilagge Campestre, Inocoop, Graciliano Ramos, Loteamentos Jardim da Saúde e Simol. Nesse contexto, o Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins (figura 3) está localizado a 9°33'30.85" latitude Sul e 35°45'48.53" longitude Oeste (ALMEIDA; FERREIRA, 2015; BAIRROS DE MACEIÓ, 2022).

Figura 3 – Localização Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins



Fonte: Google Earth Pro (2023); IBGE (2023)

Elaboração: Danilo Bernardo Ribeiro (2023)

Segundo Carvalho (2012) o Conjunto foi implantado em 21 de dezembro de 1989, e é caracterizado como um condomínio vertical (possui sua organização no formato de torres), onde suas principais características (tabela 1) podem ser verificadas a seguir:

Tabela 1 – Características do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins

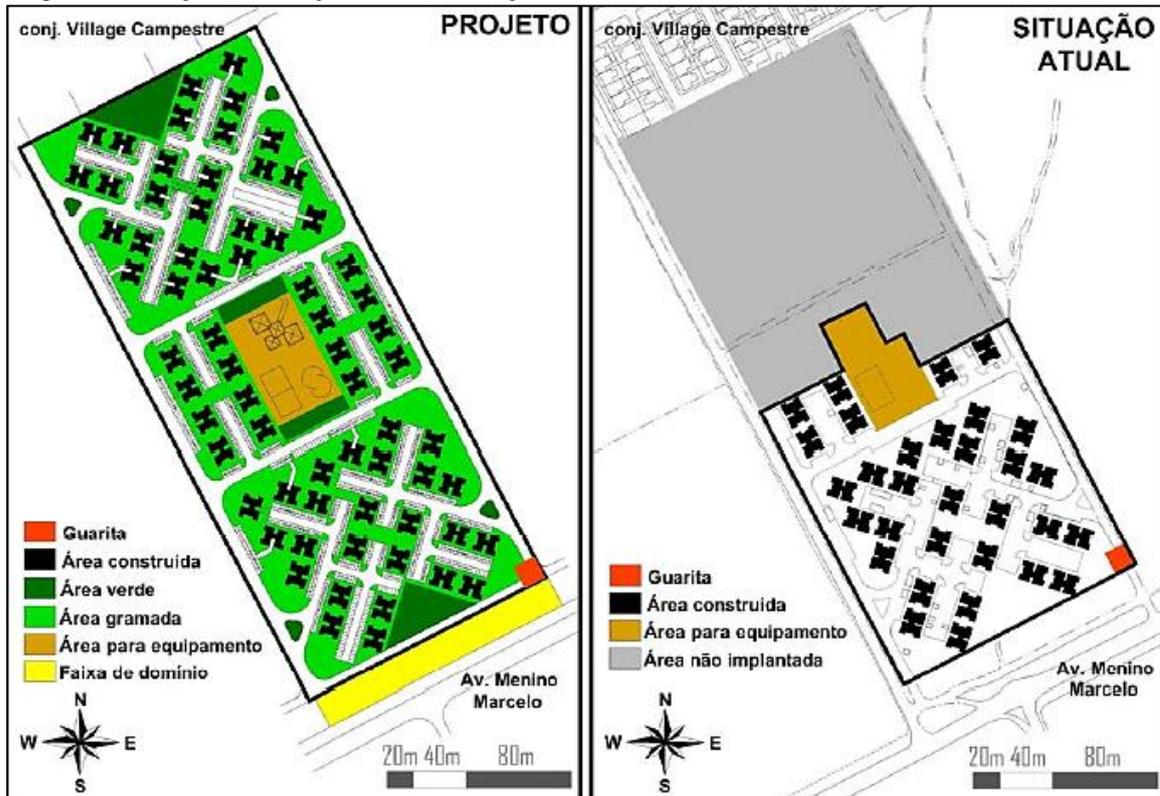
Projeto Previsto	
Área total	121.367,71m ²
Área construída	17.357,69m ²
Área não construída	104.010,02m ²
Número de edifícios	67
Unidades habitacionais	1.072
Número de pavimentos por edifício	4
Número de unidades por pavimento	4
Área média por unidade	65,46m ²
Densidade líquida	300,31 hab/ha
Projeto Implantado	
Área total	59.744,77m ²
Área construída	8.031,17m ²
Área não construída	51.713,60m ²
Número de edifícios	31
Unidades habitacionais	496
Número de pavimentos por edifício	4
Número de unidades por pavimento	4
Área média por unidade	65,46m ²
Densidade líquida	282,26 hab/ha

Fonte: Lina Martins de Carvalho (2012)

O projeto de construção do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins (figuras 4 e 5) previa a implantação de edifícios, áreas jardinadas, estacionamentos, áreas verdes, áreas com equipamentos comunitários, de lazer e convivência, quadra poliesportiva e playground. Além disso, na área localizada na parte externa do condomínio foi reservada uma faixa de domínio para a rodovia já prevendo sua futura ampliação, porém a mesma não foi aproveitada para projetos paisagísticos.

Além disso, é importante destacar que o Conjunto Residencial, se encontra localizado próximo a importantes eixos de circulação na porção Norte da capital Maceió, que são a BR-104 e a Avenida Menino Marcelo (Via Expressa), que além de facilitar o deslocamento para os moradores do bairro Cidade Universitária, facilita o fluxo de pessoas dos municípios do entorno em direção a essa porção da cidade (CARVALHO, 2012).

Figura 4 – Projeto e situação atual do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins



Fonte: Lina Martins de Carvalho (2012)

Figura 5 – Entrada do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins, Maceió-AL em 2022



Fonte: Residencial Tabuleiro do Martins (2022)

Nos últimos anos ocorreram mudanças significativas no uso e ocupação do solo em Maceió. A região administrativa 7 (RA-7) é uma das mais afetadas pelo processo de expansão urbana, que ocorre com mais destaque nas porções norte e noroeste da cidade. Esse processo é proveniente da instalação de diversos empreendimentos institucionais, comerciais e residenciais que provocam mudanças no ordenamento urbano (BATISTA *et al.*, 2021).

4 AÇÕES DO ESTADO E DE OUTROS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO NO ENTORNO DO CONJUNTO

4.1 Histórico dos principais empreendimentos e infraestruturas

Inicialmente, para que seja possível realizar uma análise coerente e sobretudo que leve em consideração as particularidades presentes no bairro Cidade Universitária em Maceió, Alagoas, se faz essencial uma breve contextualização e indicação das principais ações do estado tanto no bairro, quanto em seu entorno, bem como de outros agentes produtores do espaço urbano, indicando que de maneira os mesmos vêm atuando nas últimas décadas. Onde, segundo Corrêa (1989):

[...] o espaço urbano é um reflexo tanto de ações que se realizam no presente como também daquelas que se realizaram no passado e que deixaram suas marcas impressas nas formas espaciais do presente (CORRÊA, 1989, p. 8).

Nessa perspectiva, o presente capítulo busca indicar de forma breve os principais empreendimentos (figura 6) que se encontram no bairro Cidade Universitária ou próximos ao mesmo, onde será exposta a história; capital investido; transformações nos últimos anos e a importância dos mesmos para o contexto local e regional.

Figura 6 – Espacialização do Histórico de empreendimentos e Infraestruturas instalados



Fonte: Google My Maps (2024)

Elaboração: Danilo Bernardo Ribeiro, jan., 2024

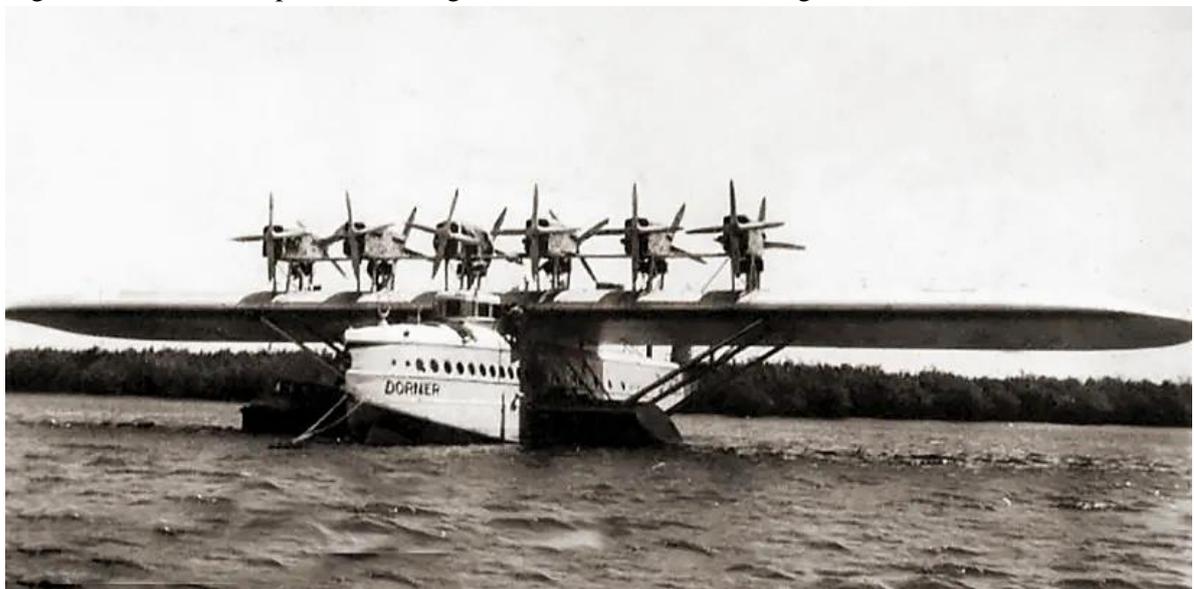
Nesse contexto, os empreendimentos e Infraestruturas instalados se encontram próximos uns dos outros e possuem uma importância significativa para o bairro Cidade Universitária e para bairros do entorno. Isso ocorre, pois se tem empreendimentos, infraestruturas e equipamentos que atendem de maneira mais ampla a população e as demandas do bairro, como o Hospital Universitário Professor Alberto Antunes (HUPAA) e a Universidade Federal de Alagoas (UFAL) que são referência no estado de Alagoas. Além disso, próximo ao bairro se tem o Shopping Pátio Maceió, que é uma importante opção de lazer para a população que vive nessa porção da cidade. Dessa forma, a seguir serão destacadas as principais características dos mesmos.

4.1.1 Aeroporto Internacional de Maceió - Zumbi dos Palmares

O Aeroporto Internacional de Maceió - Zumbi dos Palmares, está localizado entre o município de Maceió e o município de Rio Largo. Assim, exerce um papel importante, tanto para Maceió, quanto para Rio Largo e outros municípios do entorno.

Nesse contexto, segundo a Aena Brasil (2023), percebe-se que o aeroporto exerce um papel fundamental no desenvolvimento e projeção de Alagoas para o mundo, pois em 1928, ano de criação do primeiro aeroporto do estado de Alagoas chamado então de Costa Rêgo, recebia hidroaviões das companhias Pan American Airways, Panair do Brasil e Sindicato Condor, porém o aeroporto possuía uma localidade diferente da atual, na chamada Lagoa do Norte (figura 7).

Figura 7 – Hidroavião pousado na Lagoa do Norte em Maceió, Alagoas em 1928



Fonte: História de Alagoas (2017)

Posteriormente, para que fosse possível atender as necessidades do avião DC3 (principal modelo utilizado pelas empresas aéreas nacionais da época), foi necessário construir o primeiro campo de pouso para aeronaves (figura 8) por meio do decreto estadual de junho de 1927, que concedeu uma área de 100 hectares de terras devolutas, localizadas no Tabuleiro do Pinto em Rio Largo. Assim, a construção ficou a cargo da empresa Sociéte Franco-Sud-Américaine de Travaux Publics, sendo inaugurada em 14 de outubro de 1928 (AENA BRASIL, 2023).

Figura 8 – Campo de pouso para aeronaves em Maceió, Alagoas em 1928



Fonte: História de Alagoas (2017)

Assim, em 1951 o Aeroporto de Maceió foi renomeado e chamado de Campo dos Palmares, por meio da Lei nº 1.438, de 19 de setembro de 1951, tal nome foi escolhido em homenagem ao mais famoso dos quilombos, situado na Serra da Barriga em Alagoas (AENA BRASIL, 2023; AGÊNCIA SENADO, 2005).

Atualmente, o mesmo possui o nome de Aeroporto Internacional de Maceió - Zumbi dos Palmares, fazendo referência ao herói do Quilombo dos Palmares, chamado Zumbi. Essa alteração ocorreu possuindo como base a Lei nº 9.911, de 15 de dezembro de 1999. Posteriormente, o aeroporto fez mudanças em sua administração, passando do 2º Comando Aéreo Regional, para a Infraero, no ano seguinte houve outra mudança importante, que foi a

inauguração do Terminal de Logística de Carga nas dependências do aeroporto (AENA BRASIL, 2023).

Além disso, no que compreende a história recente do aeroporto, em 16 de setembro de 2005, dia do 188º aniversário da emancipação política de Alagoas, houve a reinauguração após uma grande reforma que construiu do zero um novo terminal de passageiros e promoveu mudanças na extensão do comprimento da pista de pouso e decolagem, custando cerca de R\$ 217 milhões do aeroporto de Maceió (figura 9) (AGÊNCIA SENADO, 2005).

Figura 9 – Aeroporto Internacional de Maceió - Zumbi dos Palmares em 2022



Fonte: Aviação Brasil (2022)

Nesse contexto, a reforma abrangeu o terminal de passageiros e a pista de pouso e decolagem, que aumentou de 2.200 para 2.600 metros (AGÊNCIA SENADO, 2005). Atualmente, seguindo o cronograma de concessão de operação de aeroportos no país, a empresa espanhola Aena em 13 de fevereiro de 2020, tornou-se a responsável por administrar o aeroporto.

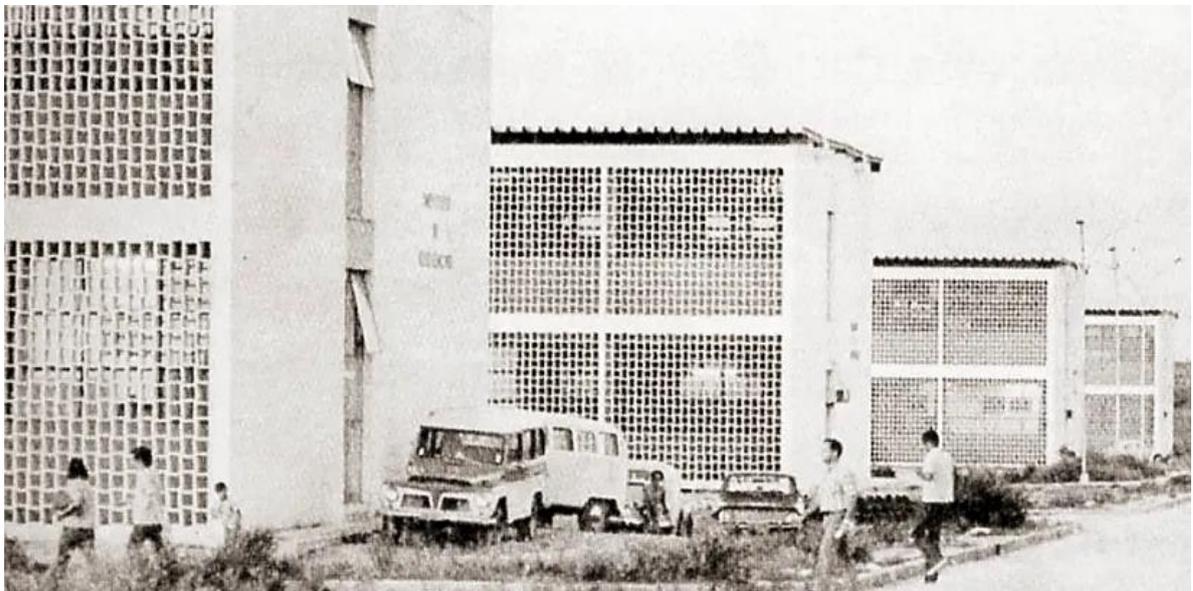
4.1.2 Universidade Federal de Alagoas (UFAL)

A Universidade Federal de Alagoas (UFAL), campus A.C. Simões, está localizada no bairro Cidade Universitária. A UFAL atua como um importante impulsionador para que novos empreendimentos imobiliários sejam promovidos em seu entorno, já que serve como um

atrativo no que diz respeito ao aspecto educacional, por ser a principal instituição de ensino superior do estado.

A Universidade Federal de Alagoas foi criada por ato do então presidente Juscelino Kubitschek (1956-1961), em 25 de janeiro de 1961. Posteriormente, quando Aristóteles Calazans (1961-1971), obteve a assinatura de J. K, no Palácio da Alvorada, foi possível consagrar a criação da Universidade (figura 10). Assim, desde sua criação, a mesma vem ampliando sua atuação e promovendo o desenvolvimento de Alagoas por meio de pesquisas e participação junto à sociedade alagoana do Litoral ao Sertão (UFAL, 2021a).

Figura 10 – Campus A.C. Simões da UFAL em 1973



Fonte: História de Alagoas (2015)

Dessa forma, apesar da assinatura de J. K, ainda era necessário construir uma infraestrutura adequada, ou seja, um Campus (figuras 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20), para que então fosse possível reunir os institutos que se encontravam de forma dispersa em Maceió, a exemplo das Faculdades de Direito (1933); Medicina (1951), Filosofia (1952), Economia (1954), Engenharia (1955) e Odontologia (1957) (HISTÓRIA DE ALAGOAS, 2015; UFAL, 2023).

Assim, após a aprovação do Planejamento Didático (base para o Plano Diretor) no ano de 1965 e a contratação das empresas: Oscar Valdetaro de Torres e Mello e Roberto Nadalluti, que foram responsáveis pela construção da Cidade Universitária de Santa Maria no Rio Grande do Sul, foi possível dar início a construção da UFAL no primeiro semestre de 1966,

sendo concluída em 1971, com inauguração em 25 de janeiro do mesmo ano (HISTÓRIA DE ALAGOAS, 2015; UFAL, 2023).

Figura 11 – Campus A.C. Simões da UFAL em 2023



Fonte: Acervo do autor (2023)

Figura 12 – Reitoria Campus A.C. Simões da UFAL em 2024



Fonte: Acervo do autor (2024)

Figura 13 – Avenida principal Campus A.C. Simões da UFAL em 2024



Fonte: Acervo do autor (2024)

Figura 14 – Centro de Interesse Comunitário (CIC) Campus A.C. Simões da UFAL em 2024



Fonte: Acervo do autor (2024)

Figura 15 – Instituto de Geografia, Desenvolvimento e Meio Ambiente (IGDEMA) Campus A.C. Simões da UFAL em 2024



Fonte: Acervo do autor (2024)

Figura 16 – Biblioteca Central, Campus A.C. Simões da UFAL em 2024



Fonte: Acervo do autor (2024)

Figura 17 – Praça da Paz, Campus A.C. Simões da UFAL em 2024



Fonte: Acervo do autor (2024)

Figura 18 – Residência Universitária Alagoana (RUA) Campus A.C. Simões da UFAL em 2024



Fonte: Acervo do autor (2024)

Figura 19 – Restaurante Universitário, Campus A.C. Simões da UFAL em 2024



Fonte: Acervo do autor (2024)

Figura 20 – Estádio Universitário, Campus A.C. Simões da UFAL em 2024



Fonte: Acervo do autor (2024)

Atualmente a UFAL conta com o Campus A.C. Simões (Maceió); Campus Arapiraca (com unidades acadêmicas em Viçosa, Penedo e Palmeira dos Índios) e Campus do Sertão (sede em Delmiro Gouveia e unidade em Santana do Ipanema). Além disso, oferece 84 cursos de graduação, distribuídos em 23 Unidades Acadêmicas; na pós-graduação são oferecidos 39 programas strictu sensu (30 mestrados e nove doutorados) e 13 especializações (UFAL, 2023).

4.1.3 Polo Multissetorial Governador Luiz Cavalcante

O Polo Multissetorial Governador Luiz Cavalcante (antigo Distrito Industrial Governador Luiz Cavalcante) (figuras 21, 22 e 23) está localizado no bairro Cidade Universitária, onde a sede da Associação das Empresas do Polo Multissetorial Governador Luiz Cavalcante (ADEDI) fica no próprio bairro Cidade Universitária. Assim, verifica-se que seu entorno recebe influência direta das diversas atividades que são desenvolvidas no mesmo, como: atividade sucroalcooleira; produtos químicos; construção civil; confecções; produtos alimentícios diversos; serviços editoriais e gráficos; produção de refrigerantes e refrescos; embalagens e artefatos diversos de material plástico; esquadrias de metal; móveis de madeira, e entre outras diversas atividades (FIEA, 2009).

Figura 21 – Entrada do Polo Multissetorial Governador Luiz Cavalcante



Fonte: ADEDI (2022)

Figura 22 – Foto aérea da empresa do Grupo Ultra Descartáveis, localizado Polo Multissetorial Governador Luiz Cavalcante em 2023



Fonte: TNH1 (2023)

Figura 23 – Melhorias na pavimentação do Polo Multissetorial Governador Luiz Cavalcante em 2022



Fonte: Tribuna Hoje (2022)

Nesse contexto, o Polo iniciou suas atividades de maneira parcial em meados dos anos de 1964, esse fato ocorreu, pois ainda não havia um planejamento técnico ou indústrias suficientes para que o mesmo pudesse iniciar suas atividades de maneira mais ampla. Assim, ocorreu um processo de atração industrial para que novas empresas se instalassem no Polo e promovessem em certa medida, uma diversificação do setor industrial de Alagoas, que na época possuía predominância dos setores têxtil e açucareiro (FIEA, 2009).

Posteriormente, em 1975 houve a elaboração e lançamento de um importante projeto que reestruturou a forma como o Polo era apresentado, tanto sua estrutura física, quanto organizacional, onde a Companhia de Desenvolvimento de Alagoas (CODEAL), ficou responsável pela nova planta básica; demarcação de ruas, avenidas, quadras, lotes e módulos. Além disso, foi nesse momento que foram construídos Galpões destinados para a locação de indústrias em fase de implantação e/ou realocização, com recursos provenientes da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE) (FIEA, 2009).

Dessa forma, no que compreende as suas especificidades, o Polo possui área total de 2.240.450 m² (224 Ha.); área utilizada em torno de 40% (655.962 m² ou 66 Ha) e lotes e módulos ociosos ocupando cerca de 60% (988.512 m² ou 99 Ha). Além disso, a área loteada que corresponde ao Uso Industrial é de 73,4%; de Proteção Ambiental 10,4%; Vias Internas 14,9% e Administração e Apoio 1,3%. Assim, de modo geral a quantidade de lotes é de 496, com lotes e módulos variando entre 1.250 m² e 4.500 m². Atualmente o mesmo é composto por 120 empresas, que geram cerca de 5.500 empregos diretos (CADA MINUTO, 2022; FIEA, 2009).

4.1.4 Hospital Universitário Professor Alberto Antunes (HUPAA)

O Hospital Universitário Professor Alberto Antunes (HUPAA) (figuras 24, 25 e 26) que possui este nome desde de 2000, como homenagem ao professor e doutor Carlos Alberto Fernandes Antunes pelo seu trabalho desenvolvido como diretor do HU e está localizado no bairro Cidade Universitária (UFAL, 2021b).

Assim, vale destacar que o HU exerce um papel fundamental no atendimento especializado à população alagoana, bem como possibilita uma atuação profissional mais completa a diversos estudantes, tanto da UFAL, quanto de outras instituições de ensino do estado de Alagoas, sendo assim, seu papel de referência e sua importância são inegáveis (UFAL, 2021b).

Figura 24 – Visão geral do Hospital Universitário Professor Alberto Antunes (HUPAA)



Fonte: UFAL (2021c)

Figura 25 – Entrada Hospital Universitário Professor Alberto Antunes (HUPAA)



Fonte: G1 (2020)

Figura 26 – Hospital Universitário Professor Alberto Antunes (HUPAA)



Fonte: Tribuna Hoje (2023)

A história do HU, teve início com a criação da Faculdade de Medicina, em meados de 1950, com isso foi elaborado o projeto de construção do Hospital Universitário, para que os novos profissionais pudessem ter uma formação e atuação mais completa e que atendesse as demandas presentes no estado. Nessa perspectiva, as obras do HU foram iniciadas somente em 1960, sendo concluídas somente nos anos 1990 (UFAL, 2021b).

Além disso, é importante citar outro momento importante em sua história, que ocorreu em outubro de 1973 (data oficial da fundação do HU) quando houve um interessante intercâmbio científico entre a UFAL e a Secretaria de Estado da Saúde e a Universidade de Harvard (EUA) que se deu quando aportou em Maceió o Navio-Hospital SS HOPE vindo dos Estados Unidos (UFAL, 2021b).

Esse momento foi fundamental para o desenvolvimento do novo hospital, visto que houve o incentivo a pesquisas, capacitação e atendimento a diversas pessoas que necessitavam de atendimento especializado no estado. Atualmente o mesmo conta com uma área ampla de 30.000m² de área construída e atende a múltiplas especialidades, como: atendimento a Gestante de Alto Risco; Unidade de Terapia Intensiva (UTI) Adulta e Neonatal; Banco de Leite Humano; Tratamento de Aids; Cirurgias por vídeo e entre outros (UFAL, 2021b).

4.1.5 Shopping Pátio Maceió

O Shopping Pátio Maceió (figuras 27, 28 e 29) inaugurado em 25 de novembro de 2009, está localizado no bairro Benedito Bentes. O mesmo representa um grande investimento na região, uma vez que o capital investido e as modificações que o mesmo causou, são significativas e impactantes em múltiplas escalas (NASCIMENTO; SANTOS, 2012).

De início é importante destacar que a chegada do Shopping Center, visando atender a demanda local, gerou/promoveu diversas transformações como: geração de mais empregos e renda para as famílias; movimentação do comércio na região; modificações estruturais como pavimentação de ruas de seu entorno, bem como valorização da área (NASCIMENTO; SANTOS, 2012).

Figura 27 - Shopping Pátio Maceió 2023



Fonte: Shopping Pátio Maceió (2023)

Figura 28 – Vista aérea do Shopping Pátio Maceió em 2021



Fonte: Tribuna Hoje (2021)

Figura 29 – Entrada Shopping Pátio Maceió



Fonte: Tripadvisor (2016)

Dessa forma, no que compreende a valorização da área, houve um aumento significativo dos investimentos imobiliários buscando expandir a região e seu entorno. Assim percebe-se que este movimento de investimento e busca por melhorias nessa região, se deu também por meio de programas de agências financiadoras de crédito para compras de imóvel,

como o Programa Minha Casa; Minha Vida (MCMV), que fez parcerias com promotores imobiliários, agências financiadoras de crédito e o Estado (NASCIMENTO; SANTOS, 2012).

Nessa perspectiva, para a construção do Shopping foram investidos aproximadamente R\$ 160 milhões de reais, onde o mesmo possui um potencial de vendas de mais de R\$ 160 milhões ao ano, ou seja, trata-se de um empreendimento que desde seu início movimentou uma quantia considerável de capital, onde segundo estudos realizados pela administração do shopping, foi possível verificar que a renda total anual da população que vive no entorno do Shopping supera o valor de R\$4,5 bilhões de reais em 2009, cerca de R\$390 milhões por mês proveniente de um público que ultrapassa 600 mil pessoas (BAIRROS DE MACEIÓ, 2009).

Além disso, no que compreende a sua estrutura o Shopping possui uma área de mais de 120 mil m² com 131 lojas satélites; 13 lojas âncoras; 7 semi-âncoras; 9 Megalojas e 2.058 vagas de estacionamento. Nesse contexto, se tem parques de diversões; área de lazer; Faculdade; Academia; Salas de cinema e lojas como: C & A, Marisa, Riachuelo e Centauro, Insinuante e Laser Eletro (CADA MINUTO, 2009; SHOPPING PÁTIO MACEIÓ, 2023).

4.1.6 Departamento Estadual de Trânsito de Alagoas (Detran-AL)

O Departamento Estadual de Trânsito de Alagoas (Detran-AL) (figuras 30 e 31), está localizado na Avenida Menino Marcelo, no bairro Cidade Universitária. Nessa perspectiva, o mesmo é o órgão responsável por coordenar, controlar e executar a política de trânsito, no estado de Alagoas, prestando uma série de serviços que buscam dar suporte para um trânsito mais seguro em território alagoano (DETRAN-AL, 2023).

Nesse contexto, a inauguração da atual sede em 04 de dezembro de 2014, significou um grande avanço no que diz respeito a consolidação do processo de inovação dos serviços que o Detran-AL presta à sociedade. Desse modo, para que ocorresse essa melhoria, foi necessário investir cerca de R\$30 milhões de reais de recursos oriundos do Estado em uma área de significativos 40 mil metros quadrados (BAIRROS DE MACEIÓ, 2014).

Figura 30 - Departamento Estadual de Trânsito de Alagoas (Detran-AL)



Fonte: Bairros de Maceió (2014)

Figura 31 – Entrada Departamento Estadual de Trânsito de Alagoas (Detran-AL)



Fonte: Gazeta Web (2023)

Além disso, é interessante destacar que a atual sede possui um prédio central; seis anexos; uma área de convivência arborizada, estacionamento; agência bancária, praça de alimentação, auditório para 220 pessoas, sala de treinamento para servidores e galpões para a realização do serviço de vistoria de carros. Assim, o mesmo atende aos principais setores operacionais de maneira completa, como o setor de veículos, infrações, educação e habilitação (BAIRROS DE MACEIÓ, 2014).

4.2 Espacialização dos recentes empreendimentos e serviços instalados

Analisando-se a atual configuração socioespacial da RA-7, mais especificamente o bairro Cidade Universitária, é possível visualizar e também constatar por meio de visitas *in loco* e leituras referentes a conteúdos pertinentes a dinâmica atual do bairro, que há um movimento bem significativo de expansão e modificação da infraestrutura do bairro, que está sendo alavancada pelos novos empreendimentos (figura 32) oferecimento de novos serviços, melhorias nas vias e infraestruturas mais complexas que possivelmente dão maior dinamicidade a área de estudo.

Figura 32 - Espacialização dos recentes empreendimentos e serviços instalados



Fonte: Google My Maps (2023)

Elaboração: Danilo Bernardo Ribeiro, jul., 2023

Nessa perspectiva, de um modo geral os recentes empreendimentos e serviços instalados se encontram espacialmente próximos uns dos outros e expõem como o bairro Cidade Universitária e o entorno do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins vem sendo modificados de forma relativamente rápida, tendo em vista que tal processo foi intensificado a partir do ano de 2020 e vem sendo verificado até os dias atuais de maneira bem evidente.

4.2.1 Hospital Metropolitano de Alagoas (HMA)

O Hospital Metropolitano de Alagoas (HMA) (figura 33) fica localizado a apenas 500 metros do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins, ficando exatamente na rua ao lado do mesmo. Nesse sentido, percebe-se que o HMA, é o principal propulsor das novas transformações ocorridas no entorno do Conjunto. Vale destacar que, isso ocorreu devido à grande infraestrutura do HMA e o grande investimento feito para a construção do mesmo, bem como o contexto ao qual o mesmo foi inserido.

Figura 33 – Projeto e Obra do Hospital Metropolitano de Alagoas (HMA)



Fonte: Arquitetura e arte (2023)

Nessa perspectiva, o Hospital Metropolitano de Alagoas (HMA) surge como um fixo relevante para essa porção do bairro Cidade Universitária, onde segundo Santos (2006):

[...] a geografia poderia ser construída a partir da consideração do espaço como um conjunto de fixos e fluxos (Santos, 1978). Os elementos fixos, fixados em cada lugar, permitem ações que modificam o próprio lugar, fluxos novos ou renovados que recriam as condições ambientais e as condições sociais, e redefinem cada lugar. Os fluxos são um resultado direto ou indireto das ações e atravessam ou se instalam nos fixos, modificando a sua significação e o seu valor, ao mesmo tempo em que, também, se modificam (Santos, 1982, p. 53; Santos, 1988, pp. 75-85) (SANTOS, 2006, p. 38).

Desse modo, fixos como os hospitais; escolas; casas; portos; armazéns; fábricas; parques e jardins; lojas; edifícios de escritórios, exercem uma função importante na modificação do espaço urbano e nas dinâmicas presentes no mesmo, interferindo diretamente na infraestrutura urbana (BARROS, 2020). Assim, segundo Corrêa (1989) os fluxos atuam da seguinte maneira:

[...] o espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado: cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais, ainda que de intensidade muito variável. Estas relações manifestam-se empiricamente através de fluxos de veículos e de pessoas associadas às operações de carga e descarga de mercadorias, aos deslocamentos quotidianos entre as áreas residenciais e os diversos locais de trabalho, aos deslocamentos menos frequentes para compras no centro da cidade ou nas lojas do bairro, às visitas aos parentes e amigos, e as idas ao cinema, culto religioso, praia e parques (CORRÊA, 1989, p. 7).

Nesse sentido, o HMA desde sua inauguração em 15 de maio de 2020, em um dos picos da pandemia da Covid-19¹, passou a integrar a rede hospitalar do estado de Alagoas. Assim, vale destacar que o mesmo desempenha um papel importante no atendimento especializado no estado, visto que possui estrutura suficiente para atendimentos de média e alta complexidade. É necessário destacar que o HMA não possui setor de urgência e emergência, sendo assim, os pacientes dos 102 municípios alagoanos, são encaminhados pelas Unidades de Pronto Atendimento (UPA) e Hospitais da Rede e Municípios que realizam o agendamento de cirurgias previamente no HMA (SESAU/AL, 2023a).

Dessa forma, segundo a Secretaria de Saúde do Estado de Alagoas - SESAU/AL (2023) o mesmo possui 183 leitos, onde 36 leitos são de Unidade de terapia intensiva (UTI)

¹ Segundo o Ministério da Saúde (2024) Covid-19 é uma infecção respiratória aguda causada pelo coronavírus SARS-CoV-2, grave, de elevada transmissibilidade e de distribuição global. O SARS-CoV-2 é um betacoronavírus descoberto em amostras de lavado broncoalveolar obtidas de pacientes com pneumonia de causa desconhecida na cidade de Wuhan, província de Hubei, China, em dezembro de 2019. Pertence ao subgênero Sarbecovírus da família Coronaviridae e é o sétimo coronavírus conhecido a infectar seres humanos.

para adultos; 133 leitos de enfermaria (10 cirúrgicos; 80 clínicas médicas; 33 cardiológicos; 10 neurológicas); e 14 leitos de Unidade de Acidente Vascular Cerebral (UAVC) que contribuem para o programa “AVC dá Sinais”. Assim, possui as seguintes especialidades: cardiologia; clínica geral; geriatria; mastologia; nefrologia; neurologia; vascular; cirurgia geral; neurocirurgia; cirurgia de cabeça e pescoço; cirurgia plástica; otorrinolaringologia; anestesiologia; coloproctologia; mastologia; gastroenterologia; ortopedia; geriatria; reumatologia; urologia; hematologia; infectologia e radiologia.

Além disso, o HMA (figura 34) realiza diversos exames complementares em algumas especialidades como: radiologia; tomografia; ultrassonografia; endoscopia; colonoscopia; ecocardiograma; eletrocardiograma; ultrassonografia com doppler; broncoscopia e laboratoriais. Vale destacar que o HMA é o único hospital do Estado que realiza reconstrução mamária de pacientes que tiveram câncer por meio do programa “Ame-se” (ALAGOAS, 2022a; SESAU/AL, 2023a).

Figura 34 – Hospital Metropolitano de Alagoas (HMA) em 2022



Fonte: Arquitetura e arte (2022)

Nesse contexto, tendo em vista a instalação do HMA, pode ser destacado o que é exposto por Corrêa (1989):

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudanças, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (CORRÊA, 1989, p. 11).

Desse modo, no que diz respeito as transformações em termos de infraestrutura na área do bairro ao qual o HMA fica situado, percebe-se que em seu entorno houve melhorias significativas e importantes, como: pavimentação ou melhorias das vias já pavimentadas; aumento da sinalização (faróis de trânsito, placas de trânsito e faixas de pedestres); iluminação e Arborização (uso de mudas em áreas sem vegetação alguma, para promover a arborização) (figuras 35 e 36).

Figura 35 – Plantio de mudas e mudanças na Calçada e no trecho de passeio



Fonte: Acervo do autor (2023)

Figura 36 – Aumento de sinalização das vias



Fonte: Acervo do autor (2023)

Percebe-se que tais mudanças foram importantes para os moradores dessa área, visto que a mesma apresentava uma infraestrutura precária, com pouca sinalização, pouca iluminação e ruas esburacadas. Após a instalação do HMA as mudanças são bem visíveis (figura 37 e 38).

Figura 37 – Pavimentação e/ou melhorias das vias já existentes



Fonte: Acervo do autor (2023)

Figura 38 – Instalação de pontos de ônibus



Fonte: Acervo do autor (2023)

Além de melhorias em seu entorno mais imediato, houve a criação de estabelecimentos comerciais como pode ser visto no antes e depois de uma área (figuras 39 e 40) nas imediações do HMA, possivelmente a criação dos mesmos foi motivada pelas mudanças promovidas pela construção do HMA, visto que antes a área não possuía qualquer tipo de infraestrutura para que comércio pudessem desenvolver suas atividades de forma segura.

Figura 39 – Área antes da instalação do HMA em 2019



Fonte: Google Street View (2019)

Figura 40 – Área após a instalação do HMA em 2023



Fonte: Acervo do autor (2023)

4.2.2 Hospital do Coração Alagoano Professor Adib Jatene (HCA)

O Hospital do Coração Alagoano Professor Adib Jatene (HCA) (figura 41) fica localizado a 500 metros do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins e assim como o Hospital Metropolitano de Alagoas (HMA) vem desenvolvendo um papel importante no atendimento especializado no estado de Alagoas, devido a sua estrutura e especificidades.

Assim o HCA contou com investimento do Tesouro Estadual estimado em R\$55 milhões de reais, inaugurado em 02 de setembro de 2022, recebeu o nome de Adib Jatene, em homenagem ao cirurgião cardiovascular que foi referência e um dos pioneiros da área no Brasil. Além disso, juntamente com sua inauguração foi inaugurado também a Unidade do Hemocentro de Alagoas (HEMOAL), que também está interligado ao HMA (G1, 2023).

Figura 41 – Hospital do Coração Alagoano Professor Adib Jatene (HCA) em 2023



Fonte: Alagoas (2023b)

Dessa forma, o mesmo possui algumas particularidades, pois atende apenas pacientes cardiopatas de Alagoas que necessitem de atendimento especializado de alta e média complexidade, onde possui uma estrutura que compreende a 57 leitos, dos quais 29 leitos de enfermaria (adulto e pediátrico); 10 leitos de enfermaria para recuperação pós-anestésica; 4 leitos de preparo e intervenção no; e 14 leitos de enfermaria (adulto e pediátrico) (SESAU/AL, 2023b; MELHOR NOTÍCIA 2022).

Nesse contexto, vale destacar segundo Corrêa (1989) que:

[...] é através da implantação de serviços públicos, como sistema viário, calçamento, água, esgoto, iluminação, parques, coleta de lixo etc. Interessantes tanto às empresas como a população em geral, que a atuação do Estado se faz de modo mais corrente e esperado (CORRÊA, 1989, p. 24).

Desse modo, verifica-se que o HCA representa uma grande conquista para o estado de Alagoas e para os pacientes atendidos pelo Sistema Único de Saúde (SUS), pois o mesmo coloca o estado de Alagoas como o terceiro no país a contar com um hospital público destinado exclusivamente para pacientes cardíacos. Estima-se que nos três primeiros meses de funcionamento, foram realizados cerca de 2.969 procedimentos médicos. Além disso, o mesmo possui um moderno projeto arquitetônico que se interliga ao Hospital Metropolitano (HMA), possuindo quatro pavimentos e uma estrutura sofisticada (SESAU/AL, 2022; É ASSIM, 2022).

4.2.3 Base Descentralizada do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU)

A Base Descentralizada do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU) (figura 42) presente no bairro Cidade Universitária, inaugurada em 08 de março de 2021, assim como HMA e o HCA, representa um grande avanço no atendimento médico especializado na parte alta do município de Maceió e Região Metropolitana.

Figura 42 – Base Descentralizada do SAMU em 2021



Fonte: Cada Minuto (2021)

Nesse sentido, vale destacar que a Base Descentralizada contribui para a diminuição do tempo de resposta dos chamados feitos pela população da região, bem como amenizar os efeitos de atendimentos tardios que ocorrem devido ao deslocamento das ambulâncias (CADA MINUTO, 2021).

4.2.4 Complexo Viário entre a BR-104/AL e a BR-316/AL

O Complexo Viário entre a BR-104/AL e a BR-316/AL, conhecido anteriormente como “Viaduto da PRF”, foi inaugurado em 13 de maio de 2021 com a promessa de reduzir engarrafamentos e assim facilitar a vida da população que utiliza diariamente a rodovia. A obra

teve início em meados de 2017, porém foi somente em 2019 e 2020 (figuras 43 e 44) que a mesma começou a apresentar resultados mais significativos.

Figura 43 – Obras do Complexo Viário em 2019



Fonte: Google Earth Pro (2023)

Figura 44 - Complexo Viário entre a BR-104/AL e a BR-316/AL após inauguração



Fonte: Brasil (2021)

Nesse contexto, o Complexo Viário entre a BR-104/AL e a BR-316/AL, contempla a principal via de acesso à capital alagoana, onde estima-se que passam 50 mil veículos diariamente. Tendo em vista a sua importância, a obra contou com um investimento federal de R\$77,4 milhões de reais (BRASIL, 2021).

4.2.5 Grand Pátio Club Residence I

O Grand Pátio Club Residence I (figuras 45 e 46) é um empreendimento promovido pela empresa Telesil Engenharia e Serviços do Brasil Ltda. A empresa responsável esteve ou está à frente de diversos outros empreendimentos tanto residenciais, quanto comerciais, podendo ser citadas as obras já concluídas: Residencial Porto Grande I; Grand Pátio Club Residence II; Residencial Parque Gonçalves Lêdo; Residencial Reserva do Alto; Residencial Villa Rica; Residencial Costa Norte; Residencial Alto da Boa Vista; Residencial Varandas do Horto; Residencial Bosque das Palmeiras; Residencial Varandas do Vale; Residencial Vista do Mar; Residencial Bosque das Acácias; Residencial Bosque das Casuarinas; Residencial Cachoeira do Imburi; Residencial Park Boa Vista; Residencial Bosque dos Ipês; Residencial Comendador Guttenberg Brêda; Residencial Dr. Tibério Rocha; Residencial Porto Grande II e Hotel Mercure Maceió Pajuçara (TELESIL ENGENHARIA, 2023a).

Figura 45 – Folder de divulgação Grand Pátio Club Residence I



Fonte: Telesil Engenharia (2023)

Figura 46 – Projeto do Grand Pátio Club Residence I



Fonte: Telesil Engenharia (2023)

Devido a alguns atrasos nas obras, o Grand Pátio Club Residence I ainda não foi finalizado, porém é possível visualizar no site da empresa responsável, algumas especificidades do mesmo (figuras 47 e 48). Os apartamentos contarão com 2 opções de planta, uma de 44,23m² e a outra com 49,5m². Além disso, os apartamentos possuirão: Área privativa de 44.23m²; 2 Quarto (s); 1 Vaga de garagem; Condomínio fechado; Cozinha; Área de serviço; Sala de jantar; Sala de estar; WC Social e Hall. No que compreende as demais características do empreendimento, o mesmo terá 1 Elevador; 5 Torres; 8 Unidades por andar; 8 Pavimentos; Ar Condicionado Split; Guarita; Jardim Externo; Piscina e Salão de Festas (TELESIL ENGENHARIA, 2023a).

Figura 47 – Folder com as características do Grand Pátio Club Residence I

Conforto e beleza na área da cidade que mais cresce.

Localização é tudo. Estrutura é diferenciada:

- 5 torres | 8 andares /cada
- 2 Quartos
- Lage técnica e infraestrutura pra instalação de Split nos quartos
- Elevador

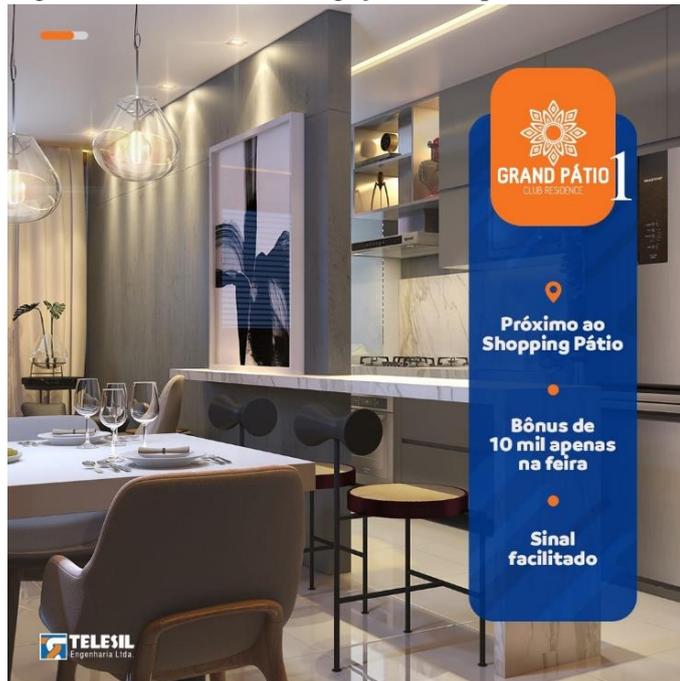
APROVEITE CONDIÇÕES FACILITADAS E GARANTA A SUA UNIDADE!

Construção: **TELESIL** Engenharia Ltda.

Vendas: **ZAMPARINI** 2121-6000

Fonte: Telesil Engenharia (2023)

Figura 48 – Folder de divulgação do empreendimento



Fonte: Telesil Engenharia (2023)

De maneira geral, percebe-se que o empreendimento possui uma estrutura complexa e ampla, bem como que as suas 5 torres, que possuem 8 pavimentos e 8 apartamentos por piso, possuindo assim 64 apartamentos por torre e um total de 320 apartamentos somando as 5 torres, comportará uma quantidade significativa de pessoas, sendo evidente que o empreendimento e os moradores desses novos apartamentos influenciarão o fluxo de pessoas no bairro e criarão uma dinâmica diferente da que se tinha anteriormente.

Além disso, é importante destacar o papel que o programa do governo federal, Minha Casa; Minha Vida (MCMV) desempenha nesse contexto, pois é o principal financiador e instrumento utilizado para que diversas pessoas adquiram sua casa própria, bem como o principal aspecto utilizado na divulgação do empreendimento, ou seja, as propagandas e demais materiais de divulgação exploram de forma estratégica esta opção de financiamento e a localização do mesmo no município de Maceió-AL.

4.2.6 Grand Pátio Club Residence II

O Grand Pátio Club Residence II (figuras 49 e 50) é um empreendimento também promovido pela empresa Telesil Engenharia e Serviços do Brasil Ltda. Dessa forma, verifica-se que o mesmo possui estrutura semelhante ao do Grand Pátio Club Residence I, tendo em vista que os dois empreendimentos foram construídos no mesmo terreno e pela mesma empresa,

possuindo apenas como mudança mais significativa a entrada que se encontra na Avenida Menino Marcelo.

Figura 49 – Obras do Grand Pátio Club Residence II



Fonte: Telesil Engenharia (2023)

Figura 50 – Localização do Grand Pátio Club Residence II



Fonte: Telesil Engenharia (2023)

As obras do Grand Pátio Club Residence II, já foram finalizadas e os apartamentos entregues no ano de 2022. Dessa forma, os mesmos contam com 2 opções de planta, uma de 44,23m² e a outra com 49,5m². Além disso, os apartamentos possuem: Área privativa de 44.23m²; Área privativa de 44.23m²; Condomínio fechado; Cozinha; Área de serviço; Sala de jantar; Sala de estar; WC Social e Hall. No que compreende as demais características do empreendimento, o mesmo têm 1 Elevador; 4 Torres; 8 Unidades por andar; 8 Pavimentos; Ar Condicionado Split; Guarita; Jardim Externo; Piscina e Salão de Festas (TELESIL ENGENHARIA, 2022).

Assim, percebe-se que o empreendimento possui uma estrutura ampla possuindo 4 torres, com 8 pavimentos e 8 apartamentos por pavimentos, ou seja, 64 apartamentos por torre e somando as 4 torres possui um total de 256 apartamentos. Assim como o Grand Pátio Club Residence I.

Nesse contexto, com relação a construção de residenciais, pode-se refletir ainda segundo Corrêa (1989):

[...] nas cidades do Terceiro Mundo: o capital não tem interesse em produzir habitações para as camadas populares. Numa sociedade onde parte ponderável da população não tem acesso à casa própria ou mesmo não tem condições de pagar aluguel, a estratégia dos promotores imobiliários é basicamente a seguinte:

(a) dirigir-se, em primeiro lugar, à produção de residências para satisfazer a demanda solvável; e

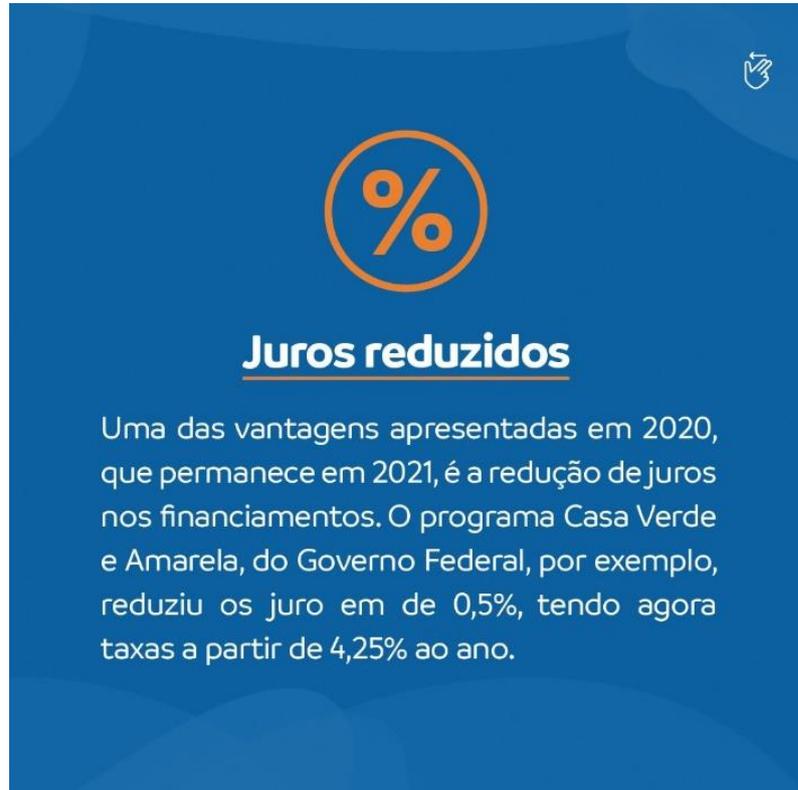
(b) obter ajuda do Estado no sentido de tornar solvável a produção de residências para satisfazer a demanda não-solvável.

Em relação à primeira categoria, verifica-se a produção de imóveis de luxo visando atender aqueles que dispõem de recursos [...].

A existência de uma demanda solvável saturada e de uma não-solvável insatisfeita explica o interesse do capital imobiliário em obter ajuda do Estado, de modo a permitir tornar viável a construção de residências para as camadas populares: créditos para os promotores imobiliários, facilidades para desapropriação de terras, e créditos para os futuros moradores. A criação de órgãos, como foi o caso do Banco Nacional de Habitação (BNH) e das Cooperativas de Habitação (COHABS), e a criação de mecanismos jurídicos e financeiros, como o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), visam viabilizar a acumulação capitalista via produção de habitações, cujo acesso é agora ampliado (CORRÊA, 1989, p. 22-23).

Nesse contexto, é possível verificar que a principal forma de financiamento é o programa do governo federal, Minha Casa; Minha Vida (MCMV) (figura 51). Esse fato era bastante utilizado nas divulgações para venda do empreendimento, juntamente com a localização e os benefícios de se morar próximo a universidades, supermercados, Shopping e entre outros atrativos.

Figura 51 – Post que cita os benéficos para o financiamento



Fonte: Telesil Engenharia (2023)

4.2.7 Residencial Parque Metropolitan

O Residencial Parque Metropolitan (figuras 52 e 53) foi inaugurado no ano de 2020 e conta com 200 apartamentos, construído e entregue pela empresa Solidez Engenharia, que está no mercado da construção a cerca a 17 anos, sendo uma empresa certificada no ano de 2012 com a ISO 9001/2000, bem como pelo Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat - (PBQP-H) (SOLIDEZ ENGENHARIA, 2021).

A empresa apresenta números significativos quanto a sua atuação ao longo de seus 17 anos de atuação no mercado, podendo ser citados: área construída de 211.846 m²; com 10 empreendimentos de grande porte; 512 imóveis em construção; 3.695 imóveis entregues e cerca de 21.065 clientes atendidos (SOLIDEZ ENGENHARIA, 2021).

Figura 52 - Residencial Parque Metropolitan 2021



Fonte: Solidez Engenharia (2021)

Figura 53 - Residencial Parque Metropolitan 2023



Fonte: Acervo do autor (2023)

A Solidez Engenharia foi responsável também pela construção de diversos outros empreendimentos como: Plaza Santa Lúcia; Residencial Jorge Quintella; Loteamento Jardins Barnabé; Residencial Barnabé Oiticica; Vila Galé Alagoas; Residencial Vale Bentes I; Residencial Vale Bentes II; Residencial Ouro Preto e Residencial Santa Inês. Porém, a empresa não disponibiliza dados dos empreendimentos como área, número de torres, e entre outros aspectos importantes (SOLIDEZ ENGENHARIA, 2021).

Assim como outros empreendimentos, a Solidez Engenharia também oferece financiamento facilitado por meio de programas do governo como o Minha Casa; Minha Vida (MCMV) e faz uso de propagandas que exploram este aspecto para atrair possíveis compradores. Assim, vale destacar o papel que a corretora de imóveis Soares Nobre desempenha nesse contexto.

Dessa forma, é importante destacar segundo Corrêa (1989):

A estratégia dominante, de produzir habitações para a população que constitui a demanda solvável, tem um significativo rebatimento espacial. De fato, a ação dos promotores imobiliários se faz correlacionada a:

(a) preço elevado da terra e alto status do bairro;

(b) acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transporte;

(c) amenidades naturais ou socialmente produzidas; e

(d) esgotamento dos terrenos para construção e as condições físicas dos imóveis anteriormente produzidos, conforme indica R. S. de Almeida. Estas características em conjunto tendem a valorizar diferentemente certas áreas da cidade, que se tornam alvo da ação maciça dos promotores imobiliários: são as áreas nobres, criadas e recriadas segundo os interesses dos promotores, que se valem de maciça propaganda. Assim, de um lado, verifica-se a manutenção de bairros de status, que continuam a ser atrativos ao capital imobiliário e, de outro a criação de novas áreas nobres em razão do esgotamento de áreas disponíveis em outros setores valorizados do espaço urbano: os novos bairros nobres são efetivamente criados ou resultam da transformação da imagem de bairros antigos que, dispendo de alguns atrativos, tornam-se de status elevado.

A atuação espacial dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista. E, na medida em que em outros setores do espaço produzem conjuntos habitacionais populares, a segregação é ratificada (CORRÊA, 1989, p. 23-24).

Desse modo, percebe-se que a corretora de imóveis Soares Nobre é a principal parceira da empresa Solidez Engenharia, atuando assim na divulgação dos novos empreendimentos por meio de ações nas ruas com carros de som e funcionários fazendo panfletagem e tratando da própria concretização das vendas dos apartamentos. Assim, percebe-se que essa relação entre as construtoras e as corretoras de imóveis são amplamente presentes

não somente no bairro Cidade Universitária, bem como em outros bairros do município de Maceió-AL.

4.2.8 Residencial Grand Reserva

O mais novo empreendimento da empresa Telesil Engenharia e Serviços do Brasil Ltda. o Residencial Grand Reserva (figuras 54, 55, 56 e 57) contará com uma grande estrutura. Dessa forma, o empreendimento se encontra em sua fase inicial, onde ainda não foram iniciadas as obras do mesmo.

Porém é possível verificar no site da empresa responsável diversas informações interessantes com relação ao empreendimento, podendo ser citadas: terá 2 opções de planta de 48,02 a 69,44m²; 8 torres, com 8 Apartamentos por andar; Elevador; Apartamentos com 2 quartos, sendo 1 suíte; Sala de estar e jantar; Cozinha; Área de serviço; Varanda; Varanda descoberta (somente em alguns apartamentos no térreo); nas áreas de lazer Área de lazer terá Piscinas adulto e infantil; Salão de Festa; Playground; Espaço Gourmet; Quadra Poliesportiva; Quadra de areia - Futevôlei, Vôlei, Futebol; Quadra de Beach Tênis; Academia ao ar livre; Praça do Jovem; Mini Anfiteatro; Espaço Pet; e Espaço Fitness (TELESIL ENGENHARIA, 2023b).

Figura 54 – Folder de divulgação do Residencial Grand Reserva



Fonte: Telesil Engenharia (2023)

Figura 55 – Folder de divulgação de benefícios do Residencial Grand Reserva



Fonte: Telesil Engenharia (2023)

Figura 56 – Projeto do Residencial Grand Reserva



Fonte: Telesil Engenharia (2023)

Figura 57 – Localização e vista do entorno do Residencial Grand Reserva



Fonte: Telesil Engenharia (2023)

Percebe-se que o empreendimento seguirá a mesma lógica dos outros propostos pela empresa Telesil Engenharia, ou seja, otimização do espaço por meio da construção de torres que possibilita a construção de mais apartamentos e assim mais lucro para a empresa. Assim, o Residencial Grand Reserva, possuirá 8 torres, com 8 andares e 8 Apartamentos por pavimento, ou seja, serão mais 512 novos apartamentos em uma porção do bairro que já vem sendo sobrecarregada com os outros empreendimentos, tanto da Telesil Engenharia, quanto da Solidez Engenharia. Nesse sentido, é inegável que tais transformações, além de criar uma nova dinâmica no bairro, gerará novas demandas e novos problemas com relação ao uso do espaço urbano.

5 O PLANO DIRETOR DE MACEIÓ X AS NOVAS DINÂMICAS DA CAPITAL

O Plano diretor é uma lei municipal que se apresenta como o principal instrumento para se criar regras e parâmetros para o desenvolvimento e crescimento da área urbana de uma cidade. Desse modo, o Plano Diretor está previsto na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 182, como pode ser visto a seguir:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I – Parcelamento ou edificação compulsórios;

II – Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III – Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais (BRASIL, 2023, p. 159-160).

Nesse contexto, o Estatuto da Cidade é a regulamentação do que consta na Constituição Federal. Assim, através da lei nº10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, é destacado que:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei (BRASIL, 2001, p. 26-27).

Ainda segundo o Estatuto da Cidade (2001) é importante ressaltar as particularidades e o papel que o Plano Diretor desempenha como principal instrumento de política e desenvolvimento das áreas urbanas, assim:

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – A promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – A publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – O acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos (BRASIL, 2001, p. 27).

Desse modo, vale destacar uma definição interessante proposta por Villaça (1999), onde o Plano Diretor é definido como:

[...] um plano que, a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa, da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infra-estrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal [...] (VILLAÇA, 1999, p. 238).

Nessa perspectiva, no que compreende ao contexto de Maceió, até o ano de 1979, constata-se que os projetos de parcelamento do solo eram regidos pelas Leis Municipais nº 172, de 29 de março de 1911 e nº 575, de 26 de novembro de 1957. Além disso, a Lei nº 575 de 1957 passou a regulamentar algumas exigências importantes sobre o parcelamento do solo municipal (CARVALHO, 2012; COSTA, 2006).

Vale destacar, que apesar de cada município brasileiro regulamentar suas próprias normas de ordenamento territorial, não se tinha até meados do final da década de 1970 uma legislação específica, a nível federal, que orientasse o parcelamento do solo urbano. Sendo somente aprovada em 19 de dezembro de 1979 a Lei Federal nº 6.766/79, a chamada lei de

parcelamento do solo urbano. Assim, após a lei ser aprovada, os municípios tiveram de se adaptar as novas exigências, surgindo assim o Plano de Desenvolvimento de Maceió, elaborado em 1981, sendo a primeira lei a zonear a cidade, exigindo desse modo estudos aprofundados sobre os diferentes padrões de ocupação (CARVALHO, 2012).

Nessa perspectiva, segundo Carvalho (2012):

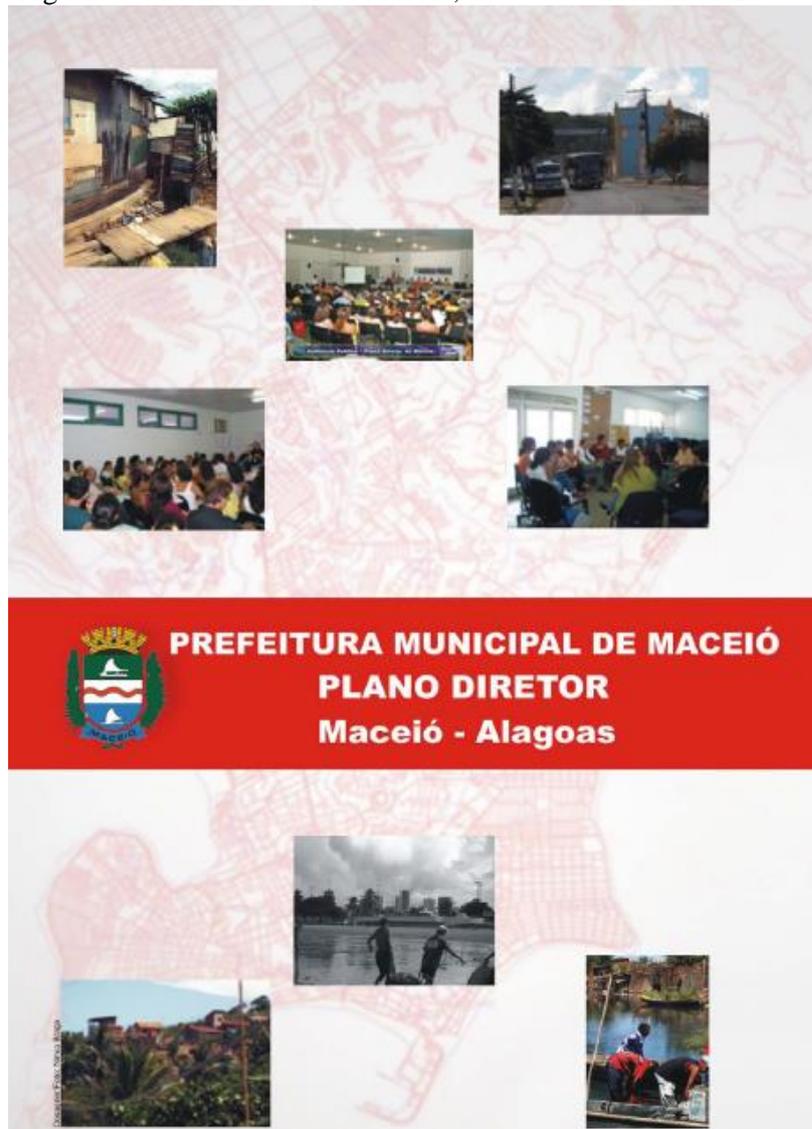
Decorrentes do Plano de Desenvolvimento de Maceió (1981) foram elaborados e aprovados em 1985 o Código de Urbanismo (Lei Municipal nº 3.536, de 23 de dezembro de 1985), o Código de Edificações (Lei Municipal nº 3.537, de 23 de dezembro de 1985) e Código de Posturas (Lei Municipal nº 3.538 de 23, de dezembro de 1985). Juntos, estes códigos foram nomeados de Plano Diretor de Maceió de 1985 [...].

[...] A partir de 1989 outras legislações municipais foram criadas com o objetivo de complementar os códigos de 1985, foram elas: Lei Municipal nº 3.943, de 9 de novembro de 1989 (Complemento I); Lei Municipal nº 4.067, de 22 de agosto de 1991 (Complemento II); Lei Municipal nº 4.138, de agosto de 1992 (Nova Redação) [...].

[...] As Leis Municipais nº 4.067/91 e nº 4.138/92 surgiram posteriormente e acrescentaram alguns artigos [...] (CARVALHO, 2012, p. 44-46).

Tendo em vista a complexidade e quantidade de dispositivos legais que regiam o ordenamento e parcelamento do solo urbano de Maceió, buscou-se simplificar essa estrutura por meio da Lei Municipal nº 5.354, de 16 de janeiro de 2004, que diz respeito ao Código de Edificações e Urbanismo de Maceió, revogando assim os códigos de 1985 juntamente com seus anexos e alterações feitos posteriormente. Seguindo essa tendência de mudanças, a Câmara aprovou o Plano Diretor do Município de Maceió, Lei Municipal nº 5.486, de 30 de dezembro de 2005 (figura 58) (CARVALHO, 2012).

Figura 58 – Plano Diretor de Maceió, de 30 de dezembro de 2005



Fonte: SEMURB (2005)

O Plano diretor do município de Maceió, instituído pela Lei Municipal nº 5.486 de 30 de dezembro de 2005, é o documento que estabelece diretrizes gerais de política de desenvolvimento urbano e dá outras providências. Assim, traz logo de início que:

Art. 2º O Plano Diretor é o principal instrumento da política de desenvolvimento urbano e ambiental de Maceió, aplicável a todo o território municipal e referência obrigatória para os agentes públicos e privados que atuam no Município (MACEIÓ, 2005, p. 10).

Além disso, a Lei Municipal nº 5.486 de 30 de dezembro de 2005, traz como objetivos do Plano Diretor de Maceió:

Art. 4º Os princípios orientadores e o processo participativo na elaboração deste Plano definiram os seguintes objetivos gerais para o desenvolvimento de Maceió:

I – Distribuir igualmente os benefícios e ônus decorrentes de obras, serviços e infraestrutura urbana, reduzindo as desigualdades sócio-espaciais;

II – Favorecer o acesso à terra e à habitação para toda a população, estimulando os mercados acessíveis aos segmentos da população de baixa renda;

III – Incorporar a componente ambiental na definição dos critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, sobretudo para a proteção de mananciais e recursos hídricos, recuperação de áreas degradadas, tratamento de áreas públicas e expansão dos serviços de saneamento básico;

IV – Promover o desenvolvimento econômico tendo como referência a qualidade ambiental e a redução das desigualdades que atingem diferentes camadas da população e regiões do Município;

V – Buscar a universalização da mobilidade e acessibilidade;

VI – Promover o aumento da eficiência econômica do Município, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado;

VII – Fortalecer o setor público, valorizando as funções de planejamento, articulação e controle, inclusive mediante o aperfeiçoamento administrativo;

VIII – Estimular a participação da população nos processos de decisão, planejamento e gestão do desenvolvimento territorial (MACEIÓ, 2005, p. 10-11).

Nessa perspectiva, ao analisar o Plano Diretor de Maceió (2005) o mesmo, distribuiu em capítulos os tópicos mais relevantes para o planejamento municipal de Maceió. Assim, os capítulos: do sistema produtivo; do meio ambiente; da mobilidade; da política habitacional; do uso e ocupação do solo; dos instrumentos de regulação fundiária; e das unidades de gestão urbana, trazem minimamente aspectos importantes para o entendimento das dinâmicas presentes no município na época em que foi elaborado.

Desse modo, para o presente estudo o capítulo intitulado “do uso e ocupação do solo” merece ser analisado de maneira mais ampla. Isso ocorre, pois, o mesmo traz elementos que indicam a condição do bairro Cidade Universitária nesse contexto de planejamento e gestão do espaço urbano maceioense. Vale destacar que, mesmo o Plano Diretor estando defasado e não indicar mais as novas dinâmicas presentes em Maceió, é essencial analisá-lo e correlacioná-lo com as recentes demandas e mudanças que ocorrem em Maceió nos dias atuais.

Nesse contexto, para fins de determinação de uso e ocupação do solo, o território do município foi dividido em áreas e subdividido em macrozonas:

- **I - Área Rural:**

a) **Macrozona agrícola:**

Art. 123. A Macrozona Agrícola é constituída por áreas com predominância de cultura extensiva, destinadas às atividades rurais e à implantação de equipamentos urbanos ou estabelecimentos de grande porte, como aterro sanitário, estação de tratamento de água e de efluentes líquidos e agroindústria (MACEIÓ, 2005, p. 47).

b) **Macrozona de manejo sustentável:**

Art. 124. A Macrozona de Manejo Sustentável é constituída pelo cinturão ao longo dos limites da Área Urbana do Município e de municípios vizinhos, incluindo a área abrangida pela Área de Proteção Ambiental – APA do Prataji, destinado aos usos e às atividades que provoquem baixos impactos ambientais negativos e permitam a proteção dos mananciais de abastecimento da Cidade (MACEIÓ, 2005, p. 47-48).

• **II - Área Urbana:**

a) **Macrozona de adensamento controlado:**

Art. 127. A Macrozona de Adensamento Controlado é constituída:

I – Na planície costeira, por áreas com boas condições de acessibilidade e mobilidade e presença de vazios urbanos, em bairros de ocupação consolidada passíveis de adensamento, que embora dotadas de infra-estrutura urbana, necessitam de melhoramento ou redimensionamento;

II – No tabuleiro, por áreas em bairros de ocupação consolidada, que embora dotadas de infra-estrutura urbana insuficiente ou subdimensionada, são passíveis de adensamento condicionado a melhorias na acessibilidade e mobilidade e nos sistemas de saneamento básico (MACEIÓ, 2005, p. 49).

b) **Macrozona prioritária para implantação de infraestrutura urbana:**

Art. 128. A Macrozona Prioritária para Implantação de Infra-Estrutura Urbana é constituída por áreas de intensa ocupação, sobretudo pelos segmentos da população caracterizados no artigo 96 desta Lei, situadas na planície costeira e flúvio-lagunar e no tabuleiro, com potencial de acessibilidade e mobilidade, que deverão prioritariamente ter implantados sistemas de infra-estrutura urbana, especialmente redes de água e esgoto (MACEIÓ, 2005, 50-51).

c) **Macrozona de restrição à ocupação:**

I – Na planície costeira e flúvio-lagunar:

a) Áreas de fragilidade ambiental com deficiências de infra-estrutura urbana e baixa intensidade de ocupação urbana;

b) Áreas de fragilidade ambiental que necessitam de restrição ao uso e à ocupação urbana para se compatibilizarem à capacidade de suporte físico natural;

c) Áreas em situação de risco ambiental pela proximidade ao complexo cloroquímico do Pontal da Barra;

II – No tabuleiro:

a) Áreas de mananciais ou bacias de recarga cujas condições ambientais exigem controle na ocupação e nas atividades a serem implantadas;

b) áreas com restrições legais ou institucionais à ocupação urbana;

III – nas encostas, áreas com declividade superior a 17° (dezesete graus) e inferior a 45° (quarenta e cinco graus) (MACEIÓ, 2005, p. 52).

d) Macrozona de estruturação urbana:

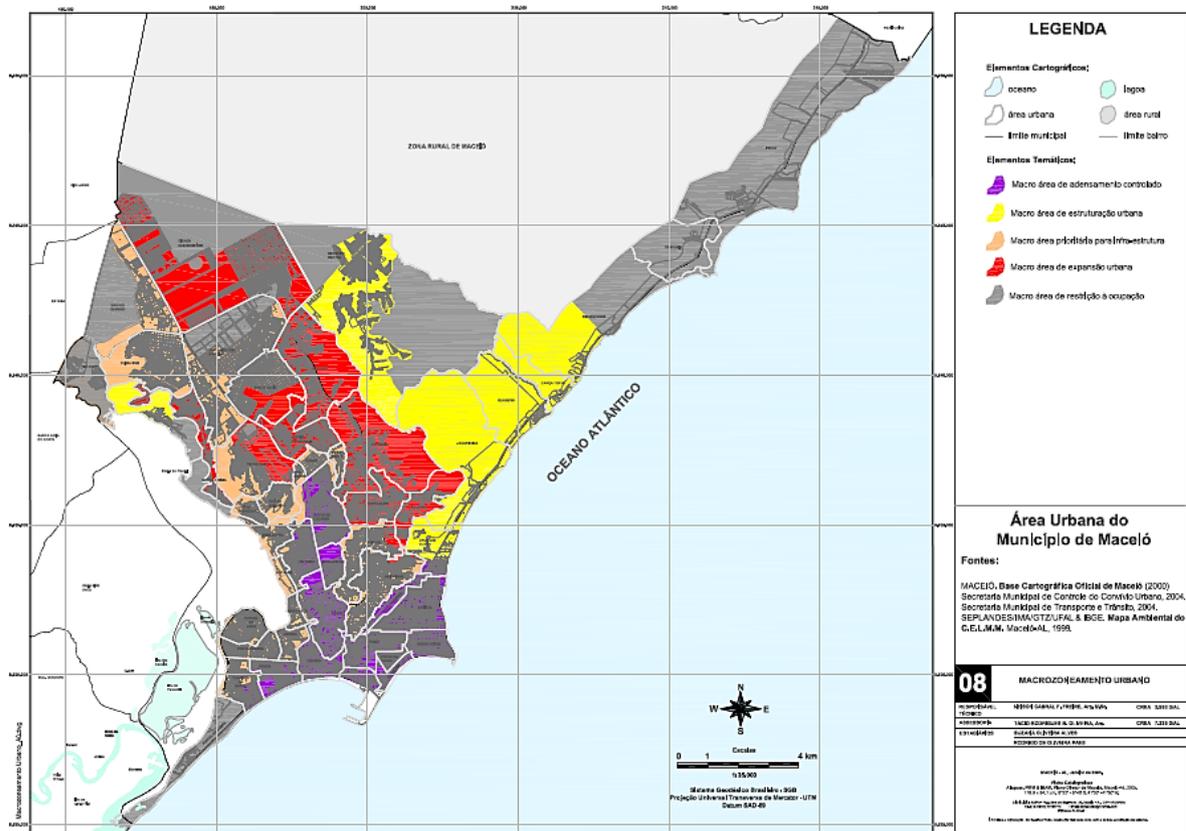
Art. 130. A Macrozona de Estruturação Urbana é constituída por áreas na planície costeira e flúvio-lagunar e no tabuleiro, com intensidade de ocupação média ou baixa e deficiências de infra-estrutura urbana, que requerem integração urbanística à malha urbana e implantação de infra-estrutura (MACEIÓ, 2005, p. 54).

e) Macrozona de expansão intensiva:

Art. 131. A Macrozona de Expansão Intensiva é constituída por áreas de baixa intensidade de ocupação ou áreas subutilizadas nos interstícios de áreas ocupadas, situadas no tabuleiro junto aos vetores de crescimento urbano, com potencial para atendimento por redes de saneamento básico e pelo Sistema Municipal de Mobilidade (MACEIÓ, 2005, p. 56).

Dessa forma, o bairro Cidade Universitária, que compõe a região administrativa 7 (RA-7) está inserido em duas macrozonas importantes, que são: macrozona de restrição à ocupação (cor cinza escuro no mapa) e a macrozona de expansão intensiva (cor vermelha no mapa) (figura 59).

Figura 59 – Macrozoneamento urbano de Maceió-AL 2005



Fonte: SEMURB (2005)

Dessa maneira, a macrozona de restrição à ocupação, abrange os seguintes bairros:

§ 3º Os bairros de Pescaria e Ipioca e parte dos bairros de Cidade Universitária, Petrópolis, Santa Lúcia, Jardim Petrópolis, Tabuleiro, Pinheiro, Benedito Bentes, e Riacho Doce integram a Macrozona de Restrição à Ocupação no tabuleiro (MACEIÓ, 2005, p. 53).

A segunda macrozona em que o bairro Cidade Universitária está inserido, é a macrozona de expansão intensiva, que possui as seguintes finalidades e diretrizes:

§ 1º A instituição da Macrozona de Expansão Intensiva tem por finalidades:

I – Evitar aumento nos custos de infra-estrutura urbana em decorrência de uma expansão extensiva da Cidade;

II – Favorecer a integração entre as áreas já ocupadas;

III – Evitar grandes deslocamentos para a população residente na periferia.

§ 2º Os bairros de Santa Amélia, Antares, Cidade Universitária, Barro Duro, Serraria, São Jorge e parte dos bairros Petrópolis e Feitosa integram a Macrozona de Expansão Intensiva.

§ 3º São diretrizes para a Macrozona de Expansão Intensiva:

I – Incentivo ao uso residencial e às atividades complementares à moradia;

II – Preservação da vegetação nas bordas dos tabuleiros para evitar desmoronamentos, avaliando a viabilidade de implantação de mirantes e via;

III – Melhoria da acessibilidade e mobilidade urbana;

IV – Destinação de áreas para lazer público nos bairros de São Jorge, Serraria e Antares;

V – Estímulo aos empreendimentos e atividades econômicas de comércio e serviços que incentivem à ocupação urbana;

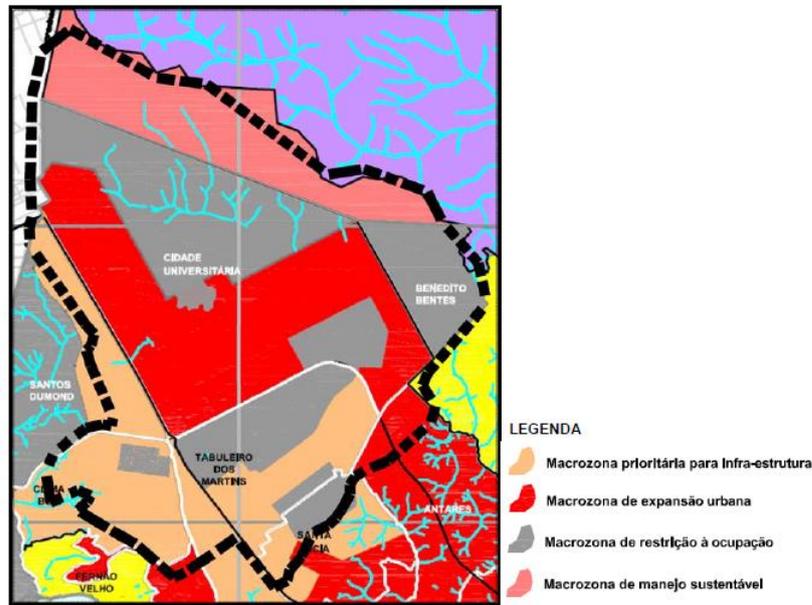
VI – Qualificação dos espaços públicos;

VII – Adoção de parâmetros urbanísticos para uso e ocupação urbana diferenciados nos lotes situados nas vias arteriais, especialmente na Avenida Menino Marcelo, e nos lotes situados em vias coletoras e locais (MACEIÓ, 2005, p. 56-57).

Nesse contexto, com base no Plano Diretor de Maceió (2005), constata-se que a parte do bairro classificada como sendo macrozona de restrição à ocupação e macrozona de expansão intensiva, são macrozonas que atualmente vem recebendo inúmeros empreendimentos e sendo ocupada de maneira mais ampla. Esse fato merece atenção pois, o bairro Cidade Universitária é caracterizado como uma grande bacia endorreica (responsável pela recarga de aquíferos que alimentam os mananciais) de 50 km² de superfície (figura 60), ou

seja, cerca de um quinto de toda a área urbana de Maceió (CARVALHO, 2012; CABRAL, 2011; MENDONÇA, 2012).

Figura 60 – Macrozoneamento da Bacia Endorreica indicando macrozonas do Cidade Universitária



Fonte: Carvalho (2012)

Nessa perspectiva, a ocupação da área que compreende a bacia endorreica, deveria ser ocupada de maneira menos intensiva. Esse fato gera uma contradição no Plano Diretor de Maceió, que além de estar desatualizado/defasado, possivelmente não levou em consideração alguns aspectos físicos mais específicos do bairro.

Nesse contexto o novo Plano Diretor de Maceió, poderia ser uma solução para indicar com mais clareza o que deve ser feito para o desenvolvimento urbano do município nos dias atuais. Porém, ainda não há previsão de quando o mesmo será divulgado ou entrará em vigor, visto que o PDM era para ter sido atualizado em 2015, quando então completava uma década de vigência. Contudo, as discussões só foram retomadas no ano de 2016 até meados do ano de 2018, quando foi encerrada sem que a redação final fosse elaborada e discutida (GAZETA DE ALAGOAS, 2023).

Essa situação é preocupante pois, segundo a lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, o Plano Diretor deve ser atualizado pelo menos a cada dez anos. Já o Plano de Maceió está vigente há 18 anos e não reflete as mudanças e transformações ocorridas nos últimos anos.

Assim, para tentar solucionar a situação, o Ministério Público do Estado de Alagoas (MPAL), por meio da Promotoria de Urbanismo instaurou um inquérito civil e cobrou

explicações da Câmara e do atual prefeito de Maceió João Henrique Caldas, do Partido Liberal (PL) sobre em que situação se encontra o Plano Diretor do município. Tal cobrança, não foi a primeira, visto que por diversas vezes já foram solicitados esclarecimentos, mas o descaso e a falta de comprometimento com esse importante documento para a cidade são preocupantes (TRIBUNA HOJE, 2023).

Esse descaso é ainda mais preocupante, tendo em vista as novas dinâmicas geradas no município de Maceió após o afundamento gerado pela extração inadequada de Salgema pela empresa Braskem² que gerou a evacuação dos bairros do Pinheiro; Mutange; Bebedouro; Bom Parto e os limites do bairro Farol. Devido a esta tragédia, estima-se que cerca de 57 mil pessoas foram obrigadas a abandonar seus lares, pois corriam risco de vida caso permanecessem em suas residências (SANTOS; LIMA; BULHÕES, 2022). Dessa maneira, a tragédia modificou a dinâmica do município de Maceió e promoveu um grande processo migratório em direção a outros bairros e municípios.

O setor imobiliário evidenciou de forma rápida os efeitos do esvaziamento dos bairros atingidos. Assim, à medida que houve de maneira inevitável a desvalorização da área de subsidência e seu entorno, ocorreu o aumento significativo do preço do metro quadrado nos demais bairros da cidade, onde os aluguéis ficaram elevados e o valor de compra de imóveis subiram exorbitantemente. Tal processo, obrigou muitas famílias a recomeçar suas vidas em outros municípios (SANTOS; LIMA; BULHÕES, 2022).

De maneira geral, percebe-se que embora haja discussões sobre o mesmo, ainda não há previsão do lançamento de um novo Plano Diretor para Maceió, porém um aspecto deve ser discutido e estar em pauta durante a sua formulação, que são as alternativas para entender a cidade após o afundamento dos bairros e o que deve ser feito para minimizar os diversos e elevados impactos para as pessoas que perderam suas casas, bem como as que são impactadas diariamente.

² Segundo o portal de notícias O Globo (2023) desde os anos 1980, pesquisadores da Universidade Federal de Alagoas (UFAL) já alertavam para os riscos ocasionados pela mineração de salgema realizada pela empresa Braskem, que atua na região desde a década 1970. Em 2018, o desnivelamento começou a se tornar evidente, e em alguns bairros foi possível visualizar rachaduras de 280 metros de extensão, que surgiram nas casas e nas ruas. A Braskem foi obrigada a interromper a mineração e a evacuar os moradores das áreas mais afetadas.

6 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

O setor imobiliário, faz com que o espaço urbano seja constantemente modificado e seja reconfigurado de diversas formas. Nesse sentido, a função desempenhada pelo mercado de imóveis; pela lógica de valorização; consumo e dominação por parte das grandes empresas do ramo, deixam as cidades em permanente transformação. Assim, seus impactos podem ser constatados em diversas escalas e dimensões, muitas delas que só podem ser percebidas com o tempo (FABIANE; SPINELLI, 2022).

Nesse contexto, é interessante destacar que, o mercado imobiliário pode ser entendido como sendo um conjunto de atividades que envolvem, a comercialização, venda e locação de solo ou edificações. Dessa maneira, o capital imobiliário possui forte relação e articulação com o poder público; o setor privado e sobretudo o setor financeiro. Assim, as ações desses agentes agem potencializando e valorizando o setor imobiliário através do fracionamento; regulação; mudança de uso e melhoria da infraestrutura de equipamentos e serviços presentes no espaço urbano (FABIANE; SPINELLI, 2022).

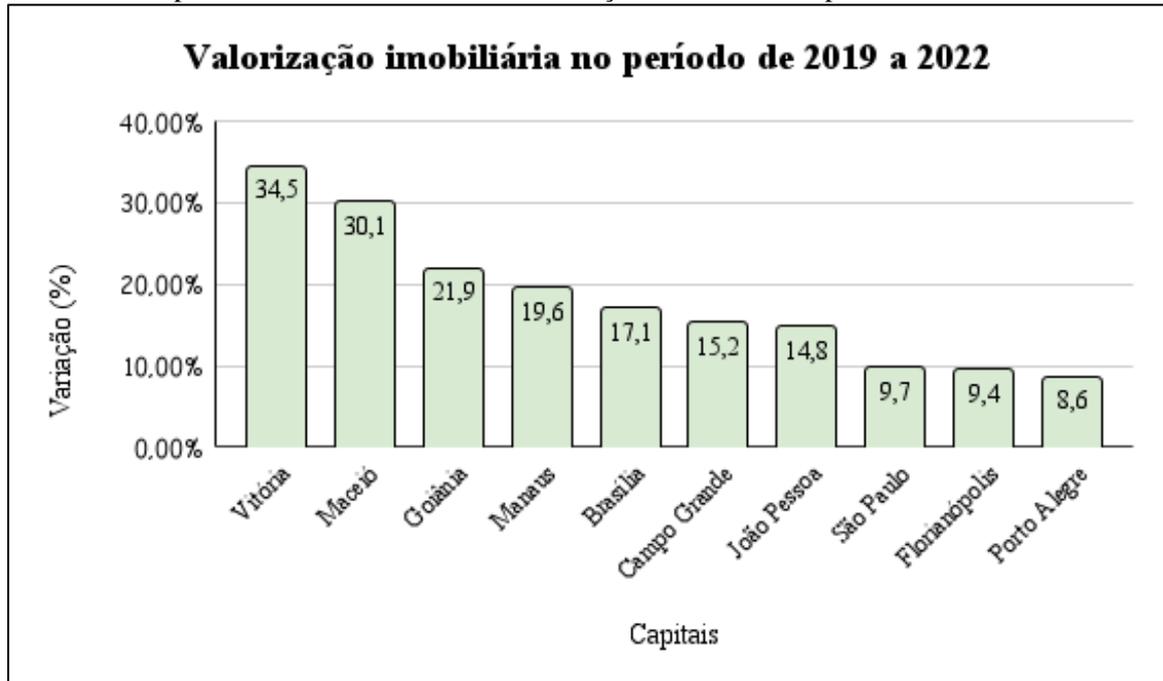
Nesse contexto, tendo em vista a significativa atuação dos promotores imobiliários no bairro Cidade Universitária, vale destacar as principais operações atribuídas aos mesmos segundo Corrêa (1989):

- (a) incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação, assim como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades;
- (b) financiamento, ou seja, a partir da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel;
- (c) estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos, visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e à luz do código de obras;
- (d) construção ou produção física do imóvel, que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras; e
- (e) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros; os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por essa operação (CORRÊA, 1989, p. 20).

Desse modo, no que compreende ao cenário brasileiro, constata-se que as capitais do país, vêm apresentando números relevantes quanto ao setor imobiliário, sobretudo quanto à

crecente valorização imobiliária ocorrida em algumas capitais (Gráfico 1). Desse modo, percebe-se que o preço do m² em algumas capitais vem aumentando de maneira exorbitante e indicando uma tendência que já vem sendo verificada a algum tempo, que é a atuação ainda mais determinante do setor imobiliário na economia.

Gráfico 1 – Capitais brasileiras com maior valorização imobiliária no período de 2019 a 2022



Fonte: Agência TATU (2022).

Elaboração: Danilo Bernardo Ribeiro, out., 2023

Nesse contexto, fazendo-se uma análise da forma como se dá a valorização imobiliária em Alagoas, mais especificamente em Maceió, constata-se que a capital alagoana apresentou números importantes se comparada a outras capitais do país, colocando-a como a segunda capital do país e a primeira do Nordeste com maior valorização imobiliária, onde em um período de 4 anos (2019 a 2022), sofreu uma valorização de 30,1%, ficando atrás apenas de Vitória (ES) que ficou com 34,5% (AGÊNCIA TATU, 2022).

Desse modo, aplicando um recorte mais reduzido, os bairros de Maceió que tiveram maior valorização imobiliária em 2022 (tabela 2) são:

Tabela 2 – Bairros mais valorizados para compra de imóveis em Maceió-AL em 2022

Bairro	Custo por m ²
Jacarecica	R\$8.945,00
Pajuçara	R\$8.641,00
Ponta Verde	R\$8.223,00
Jatiúca	R\$7.910,00
Cruz das Almas	R\$7.273,00
Mangabeiras	R\$6.665,00
Poço	R\$6.471,00
Barro Duro	R\$4.843,00
Gruta de Lourdes	R\$4.655,00
Serraria	R\$3.193,00

Fonte: Jornal Extra (2023).

Nesse sentido, os bairros que tiveram a maior valorização no ano de 2022, estão localizados na parte baixa da cidade ou próximos a ela, porção da orla de Maceió que historicamente é mais valorizada com relação às demais.

Além disso vale destacar que a subsidência dos bairros do Pinheiro; Mutange; Bebedouro; Bom Parto e os limites do bairro Farol, provocaram ações do mercado imobiliário que potencializam as estratégias de obtenção de lucro por parte de empresas do setor (figuras 61, 62, 63, 64, 65 e 66) que impacta negativamente na compra e locação de móveis pelas pessoas impactadas pela tragédia. Desse modo, muitas pessoas foram para a parte alta da Cidade³, onde se tem a presença de bairros periféricos que possuem infraestrutura mais precária.

Figura 61 – Manchete do jornal Mídia Caeté em 2024



Fonte: Mídia Caeté (2024)

³ Segundo Santos *et al* (2022) as famílias atingidas pela tragédia provocada pela empresa Braskem, estão se deslocando para diversos bairros, inclusive para aqueles mais periféricos e cidades vizinhas, com destaque para Satuba e Marechal Deodoro, municípios da Região Metropolitana de Maceió.

Figura 65 – Manchete do jornal Imobi Report em 2023



Fonte: Imobi Report (2023)

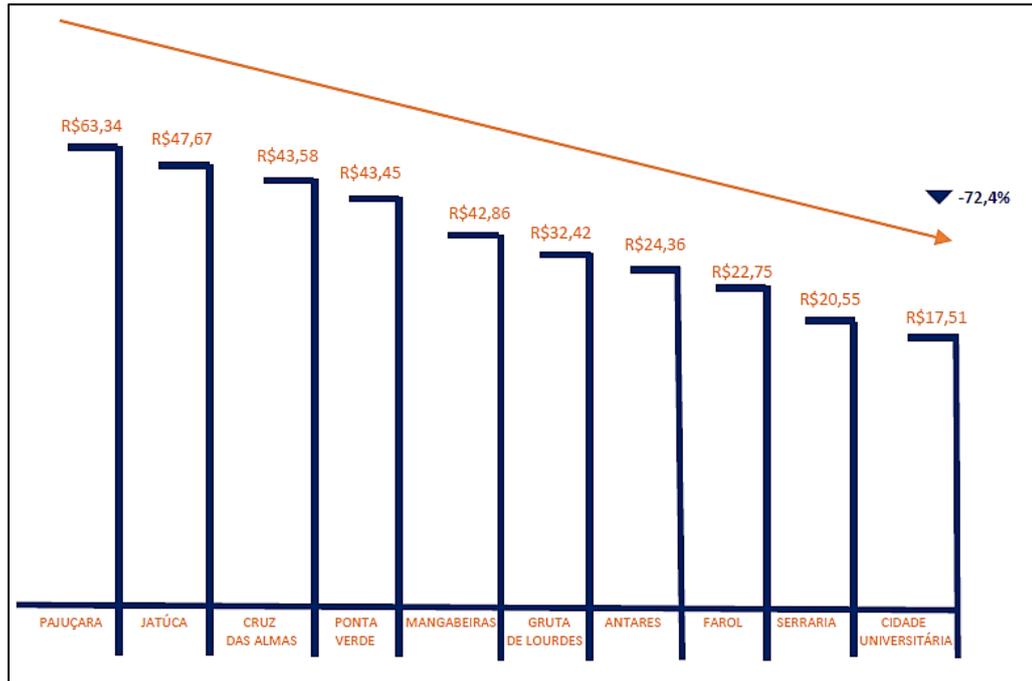
Figura 66 – Manchete do jornal Agência TATU



Fonte: Imobi Report (2023)

No que compreende ao bairro Cidade Universitária, assim como em outros bairros localizados na parte alta de Maceió, percebe-se que o processo de valorização imobiliária constatado nos últimos anos, também se reflete no bairro. Porém, quando se compara o bairro com os demais, vê-se que o mesmo ficou ofuscado devido ao grande aumento da valorização de outros bairros do município. Dessa forma, mesmo com o lançamento de diversos empreendimentos no bairro Cidade Universitária, o mesmo no mês de dezembro de 2022, apresentou por exemplo um dos menores valores médios de locação de imóveis, conforme o relatório de inteligência imobiliária divulgado pela empresa de administração condominial APSA (gráfico 2).

Gráfico 2 – Valores médios de locação no bairro Cidade Universitária em dezembro de 2022



Fonte: APSA (2022).

De maneira geral, percebe-se que as recentes transformações ocorridas no bairro Cidade Universitária, mais especificamente no entorno do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins, se refletem, assim como ocorre em outros bairros do município de Maceió em aumentos médios de compra e locação de imóveis. Contudo, vale destacar que as modificações verificadas no bairro ainda são recentes, visto que as mesmas se apresentaram de maneira mais evidente somente a partir do ano de 2020, com a inauguração do Hospital Metropolitano de Alagoas (HMA), bem como são fragmentadas e não englobam o bairro em sua totalidade.

7 AS TRANSFORMAÇÕES E SEUS REFLEXOS

Ao observar a espacialização dos antigos empreendimentos instalados no entorno do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins e as recentes modificações realizadas nos anos de 2020 a 2023 (quadro 1) constata-se que houve uma intensificação da atuação do Estado e dos Promotores Imobiliários, com a construção e lançamento de residenciais, que expressam uma dinâmica que é presente no bairro desde sua criação, que é a construção de conjuntos habitacionais, residenciais e condomínios.

Quadro 1 – Quadro síntese dos empreendimentos antigos e recentes do entorno da área de estudo

EMPREENHIMENTO		AGENTE	ANO
ANTIGOS	Aeroporto Internacional de Maceió - Zumbi dos Palmares	Estado	1928
	Polo Multissetorial Governador Luiz Cavalcante	Estado	1964
	Universidade Federal de Alagoas	Estado	1966
	Hospital Universitário Professor Alberto Antunes	Estado	1973
	Shopping Pátio Maceió	Proprietários dos Meios de Produção	2009
	Departamento Estadual de Trânsito de Alagoas	Estado	2014
RECENTES	Hospital Metropolitano de Alagoas	Estado	2020
	Residencial Parque Metropolitan	Promotores Imobiliários	2020
	Base Descentralizada do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência	Estado	2021
	Complexo Viário entre a BR-104/AL e a BR-316/AL	Estado	2021
	Hospital do Coração Alagoano Professor Adib Jatene	Estado	2022
	Grand Pátio Club Residence II	Promotores Imobiliários	2022
	Grand Pátio Club Residence I	Promotores Imobiliários	-
	Residencial Grand Reserva	Promotores Imobiliários	-

Fonte: O autor (2024)

Nesse contexto, os residenciais: Grand Pátio Club Residence I (obras em andamento); Grand Pátio Club Residence II (inaugurado); Residencial Parque Metropolitan (inaugurado) e o Residencial Grand Reserva (obras em andamento), mostram bem um aspecto

interessante, que é a construção de empreendimentos que possuem estrutura vertical, mais especificamente no formato de torres, que além de otimizar o uso do espaço adquirido pelos agentes promotores das modificações, ainda potencializa os possíveis lucros com tais empreendimentos, pois o número de pisos por torre e conseqüentemente o número de apartamentos favorece a venda de um maior número de apartamentos e lucros significativos a esses agentes.

Além disso, é importante ressaltar que a construção do Hospital Metropolitano de Alagoas (HMA); Hospital do Coração Alagoano Professor Adib Jatene e a construção da Base Descentralizada do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU), inegavelmente promoveram melhorias no que diz respeito ao acesso a serviços de saúde especializado no bairro, algo que já era bem positivo com a presença do Hospital Universitário Professor Alberto Antunes (HUPAA), que atende de maneira ampla a população de Alagoas como um todo.

Ademais, a consolidação do Complexo Viário entre a BR-104/AL e a BR-316/AL, possibilitou um deslocamento mais eficiente nessa porção da cidade de Maceió, visto que os deslocamentos foram de certa forma otimizados com as intervenções feitas nos últimos anos nesse complexo, que presencia diariamente um grande fluxo de veículos.

Nesse sentido, vale destacar também que, o fato do Plano Diretor de Maceió estar defasado e não refletir mais as dinâmicas presentes no município de Maceió, é preocupante não só para o bairro Cidade Universitária, mas para todos os bairros que compõem Maceió. Esse descaso com o documento mais importante para o município, reflete uma série de contradições e interesses que estão em jogo na formulação e divulgação do novo Plano, visto que o desafio de se entender Maceió após a tragédia promovida pela Empresa Braskem é grande. Dessa maneira, analisando o passado e o presente do bairro e seu entorno e entendendo as questões que envolvem Maceió atualmente, foi possível entender como os eventos fazem parte de um processo mais amplo de modificações que impactam na vida urbana de milhares de pessoas e criam novas dinâmicas que se refletirão ainda mais em um futuro próximo.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Quando se iniciou a pesquisa, constatou-se que estava ocorrendo transformações e mudanças socioespaciais importantes no entorno do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins, localizado no bairro Cidade Universitária em Maceió-AL, onde as mesmas tiveram início em 2020 e continuavam ocorrendo em 2024. Desse modo, percebeu-se que era importante o estudo do tema, pois tais mudanças, que correspondem a empreendimentos construídos com investimentos elevados, promoveram alterações no ordenamento territorial e no uso e ocupação do solo da área de estudo pelos agentes produtores do espaço urbano.

Foi possível constatar que o Estado e os Promotores Imobiliários, foram os agentes que mais interviram na área de estudo e conseqüentemente os que mais promoveram modificações. Assim, esse tipo de estudo possibilita indicar os principais elementos modificados pelos agentes atuantes; expõe o processo e contribui para a ampliação dos conhecimentos científicos referentes a área estudada, possibilitando o uso das informações levantadas na promoção de tomadas de decisão mais assertivas e que respeitem as particularidades do bairro.

Diante disso, a pesquisa teve como objetivo geral verificar quais os reflexos socioespaciais das mudanças ocorridas nos anos de 2020 a 2023 no bairro Cidade Universitária em Maceió-AL, com ênfase no entorno do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins. Assim, contata-se que o objetivo geral foi atendido pois, por meio da busca por dados e informações, visitas *in loco* e registro das mudanças, o trabalho conseguiu verificar através das etapas realizadas, boa parte das modificações e seus reflexos no entorno da área de estudo.

Além disso, teve como objetivo específico, identificar as mudanças socioespaciais produzidas pelo Estado e por outros agentes produtores do espaço urbano, onde o mesmo foi atendido por meio do levantamento detalhado dos novos empreendimentos, das características dos mesmos e dos agentes responsáveis por tais mudanças.

Dessa forma, a pesquisa partiu da hipótese de que as recentes mudanças, produziram novas dinâmicas socioespaciais e novos fluxos no bairro Cidade Universitária, onde o entorno do Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins teve o Hospital Metropolitano de Alagoas (HMA) como elemento propulsor das transformações, pois o mesmo foi um grande atrativo para que construtoras investissem ainda mais em novos residenciais na área de estudo, que possui uma boa localização, próxima a dois eixos de circulação importantes, que são a BR-104 e a Avenida Menino Marcelo (Via Expressa), bem como a proximidade com o Shopping Center Pátio Maceió, outro grande atrativo para interessados em adquirir um imóvel.

Assim, a hipótese foi confirmada, tendo em vista que após o lançamento do Hospital Metropolitano de Alagoas (HMA) no ano de 2020 no auge da pandemia da Covid-19, houve a divulgação e inauguração de outros empreendimentos como: Residencial Parque Metropolitan em 2021; Grand Pátio Club Residence II em 2021; Base Descentralizada do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU) em 2021; e Hospital do Coração Alagoano Professor Adib Jatene (HCA) em 2022.

Além disso, haverá o lançamento do residencial Grand Pátio Club Residence I e Residencial Grand Reserva, que indicam ainda mais essa influência do HMA, pois durante o levantamento de informações sobre os mesmos, foram constatados nos materiais de divulgação, marketing indicando as vantagens de se morar em um bairro que possui tais equipamentos. Vale destacar que o Complexo viário entre a BR-104/AL e a BR-316/AL, inaugurado em 2021 é o único que não recebeu influência direta do HMA, sendo o mesmo indicado apenas para expor as mudanças e a sua importância no contexto geral de transformações.

Diante disso, houveram algumas limitações, que correspondem a ausência de informações mais detalhadas e atualizadas sobre o bairro Cidade Universitária, informações sobre o novo plano diretor de Maceió; dados mais específicos sobre a valorização imobiliária nos bairros localizados na parte alta de Maceió; e diante do tempo disponível e do tempo necessário para aprovação de questionários pelo comitê de ética da Universidade Federal de Alagoas (UFAL), não foi possível a aplicação de questionários para constatar a percepção dos moradores do bairro sobre as transformações. Acredita-se que se tais pontos estivessem mais acessíveis ou demandassem menos tempo, poderiam contribuir para um aprofundamento maior das novas dinâmicas que vêm ocorrendo no bairro.

Portanto, recomenda-se para posteriores estudos que abordem tal temática, que haja pesquisa de assuntos sociais complementares, bem como que se realizem aplicações de questionários para agregar variáveis e elementos importantes para os possíveis estudos.

REFERÊNCIAS

ADEDI. ASSOCIAÇÃO DO POLO MULTISSETORIAL GOVERNADOR LUIZ CAVALCANTE. **Polo Multissetorial Governador Luiz Cavalcante**. Maceió, AL, 10 dez. 2016. Facebook: Adedi. Disponível em:

https://www.facebook.com/adedimaceio/?locale=pt_BR. Acesso em: 18 out. 2023.

AENA BRASIL. **Aeroporto Internacional de Maceió - Zumbi dos Palmares**. Disponível em: <https://www.aenabrasil.com.br/pt/aeroportos/aeroporto-internacional-de-maceio-zumbi-dos-palmares/Historico.html>. Acesso em: 16 jun. 2023.

AGÊNCIA SENADO. **Aeroporto é inaugurado em Maceió com a presença de Lula e Renan**. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2005/09/16/aeroporto-e-inaugurado-em-maceio-com-a-presenca-de-lula-e-renan>. Acesso em: 16 jun. 2023.

AGÊNCIA TATU. **Imóveis de Maceió têm o maior aumento de preço entre as capitais do Nordeste**. Disponível em: <https://www.agenciatatu.com.br/noticia/imoveis-de-maceio-tem-o-maior-aumento-de-preco-entre-as-capitais-do-nordeste/>. Acesso em: 29 out. 2023.

AGÊNCIA TATU. **Com metro quadrado mais caro, maceioense demoraria 20 anos para comprar casa própria**. Disponível em: <https://www.agenciatatu.com.br/noticia/comprar-casa-propria-nordeste/>. Acesso em: 3 jan. 2024.

ALAGOAS. GOVERNO DO ESTADO DE ALAGOAS. **Hospital Metropolitano completa dois anos como referência de assistência humanizada**. Maceió, 2022a. Disponível em: <https://alagoas.al.gov.br/noticia/hospital-metropolitano-completa-dois-anos-como-referencia-de-assistencia-humanizada>. Acesso em: 18 out. 2023.

ALMEIDA, A. J. P.; FERREIRA, J. V. N. Análise do processo de urbanização e impermeabilização do solo da bacia endorreica do Tabuleiro do Martins. Maceió-AL. *In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPEGE*. 11. 2015, Presidente Prudente. **Anais [...]**. Presidente Prudente: UNESP, 2015, p. 5711-5722.

APSA. **Relatórios de Inteligência Imobiliária**. Disponível em: https://apsa.com.br/sites/default/files/relatorios/Relatorio_de_Inteligencia_Imobiliaria_Maceio_o_Dezembro22.pdf. Acesso em: 30 out. 2023.

ARQUITETURA E ARTE. **Hospital Metropolitano - Responsável Pelo Projeto Executivo, Gerenciamento e Coordenação do Projeto-20220927T195323Z-001**. Disponível em: <https://www.arquiteturaearte.com/portfolio/hospital-metropolitano-2/>. Acesso em: 18 out. 2023.

AVIAÇÃO BRASIL. **Aeroporto Internacional de Maceió (Zumbi dos Palmares)**. Disponível em: <https://aviacaobrasil.com.br/aeroporto-internacional-de-maceiozumbi-dos-palmares/>. Acesso em: 16 jun. 2023.

BARROS, J. D. A. **Fixos e fluxos: revisitando um par conceituai**. Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía, v. 29, n. 2, p. 493-504, 2020.

BATISTA, B. A. *et al.* Avaliação da expansão urbana na Cidade de Maceió, Alagoas – Nordeste do Brasil. **Research, Society and Development**, Vargem Grande Paulista, v. 10, n. 11, p. 1-14, ago. 2021.

BAIRROS DE MACEIÓ. **Cidade Universitária**. Disponível em: <http://www.bairrosdemaceio.net/bairros/cidade-universitaria>. Acesso em: 7 jun. 2022.

BAIRROS DE MACEIÓ. **Shopping Pátio Maceió é inaugurado**. Disponível em: <http://www.bairrosdemaceio.net/noticias/cidade-universitaria-shopping-patio-maceio-e-inaugurado>. Acesso em: 20 jun. 2023.

BAIRROS DE MACEIÓ. **CIDADE UNIVERSITÁRIA - Governo inaugura nova sede do Detran-AL**. Disponível em: <http://www.bairrosdemaceio.net/noticias/cidade-universitaria-governo-inaugura-nova-sede-do-detran-al>. Acesso em: 25 jun. 2023.

BRASIL. **LEI N° 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001**. Estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 27 out. 2023.

BRASIL. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988**. Disponível em: <https://www.stf.jus.br/arquivo/cms/legislacaoConstituicao/anexo/CF.pdf>. Acesso em: 02 jan. 2024.

BRASIL. **Inaugurado complexo viário em via de acesso a Maceió (AL)**. Disponível em: <https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/noticias/2021/05/inaugurado-complexo-viario-em-via-de-acesso-a-maceio-al>. Acesso em: 25 out. 2023.

CADA MINUTO. **Rodrigo Cunha garante investimentos no Polo Multissetorial de Maceió e anuncia construção do Polo Industrial de Arapiraca**. Disponível em: <https://www.cadaminuto.com.br/noticia/2022/08/18/rodrigo-cunha-garante-investimentos-no-polo-multissetorial-de-maceio-e-anuncia-construcao-do-polo-industrial-de-arapiraca>. Acesso em: 17 jun. 2023.

CADA MINUTO. **Nova Base Descentralizada do Samu é inaugurada no Hospital Metropolitano de AL**. Disponível em: <https://www.cadaminuto.com.br/noticia/2021/03/08/nova-base-descentralizada-do-samu-e-inaugurada-no-hospital-metropolitano-de-al>. Acesso em: 25 out. 2023.

CADA MINUTO. **Shopping Pátio Maceió: Data de inauguração confirmada**. Disponível em: <https://www.cadaminuto.com.br/noticia/2009/07/14/shopping-patio-maceio-data-de-inauguracao-confirmada>. Acesso em: 20 jun. 2023.

CARVALHO, L. M. de. **Processo de urbanização em área de bacia endorreica: caracterização dos padrões de ocupação dos espaços construídos e dos espaços livres de construção em Maceió-AL**. 2012. 141 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2012.

CARVALHO, L. M.; V. R.; SILVA J. D. N. Expansão urbana versus planejamento em área de bacia endorreica: o bairro Cidade Universitária, Maceió (AL). *In: CONGRESSO LUSO-*

BRASILEIRO PARA O PLANEJAMENTO URBANO, REGIONAL, INTEGRADO, SUSTENTÁVEL. 4. 2010, Faro. **Anais [...]**. Faro: Universidade do Minho, 2010, p. 1-12.

CABRAL, S. L. **Avaliação dos processos sedimentológicos na Bacia do Jacarecica, em Maceió-AL**. 2011. 133 f. Dissertação (Mestrado em Recursos Hídricos e Saneamento) – Centro de Tecnologia, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2011.

CHAVES, C. R. C. E. *et al.* Estado e capital na produção do espaço urbano: a questão do direito à cidade nos centros urbanos antigos do Brasil. *In: JORNADA INTERNACIONAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS*, 9. 2019, São Luís. **Anais [...]**. São Luís: UFMA, 2019. p. 1-12.

CORRÊA, R. L. **O espaço Urbano**. 1. ed. São Paulo: Ática, 1989. 94 p.

COSTA, V. R. A Imaginação Urbanística nos Projetos e Parcelamento do Solo na Cidade de Maceió 1945-1980. *In: II CONGRESSO LUSO BRASILEIRO PARA O PLANEJAMENTO, URBANO, REGIONAL, INTEGRADO, SUSTENTÁVEL (PLURIS)*, 27. 2006, Braga. **Anais [...]**. Braga: Portugal, 2006. p. 75-85.

DETRAN-AL. DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DE ALAGOAS. **Institucional**. Disponível em: <https://www.detran.al.gov.br/conteudo/o-detranal/>. Acesso em: 25 jun. 2023.

DIAS, D. M. D. S.; HOMCI, J. V.; SANTOS, J. C. D. O ESTADO E O DIREITO À CIDADE: REFLEXÕES SOBRE AS TRANSFORMAÇÕES PÓS-MODERNAS NO ESPAÇO URBANO. **Revista Jurídica Cesumar**: Mestrado, v. 21, n. 3, 2021.

EXAME. **Como a crise causada pela Braskem em Maceió afeta o mercado imobiliário**. Disponível em: <https://exame.com/mercado-imobiliario/como-a-crise-causada-pela-braskem-em-maceio-afeta-o-mercado-imobiliario/>. Acesso em: 3 jan. 2024.

É ASSIM. **Hospital do Coração, exclusivo para pacientes do SUS, é um marco na saúde em Alagoas**. Disponível em: <https://eassim.com.br/hospital-do-coracao-exclusivo-para-pacientes-do-sus-e-um-marco-na-saude-em-alagoas/>. Acesso em: 25 out. 2023.

FABIANE, D.; SPINELLI, J. Notas sobre o mercado imobiliário urbano e a formação de cidades globais na América Latina. **Revista Geo Uerj**, n. 40, 2022.

FIEA. FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE ALAGOAS. **Cadastro dos Pólos, Distritos e Núcleos Industriais em Alagoas**. Maceió: IEL, 2009. 68 p.

GAZETA DE ALAGOAS. **Preço dos imóveis residenciais em Maceió tem a maior alta do país**. Disponível em: <https://d.gazetadealagoas.com.br/economia/656770/preco-dos-imoveis-residenciais-em-maceio-tem-a-maior-alta-do-pais>. Acesso em: 3 jan. 2024.

GAZETA DE ALAGOAS. **Câmara de Maceió recebe projeto de revisão do Plano Diretor**. Disponível em: <https://d.gazetadealagoas.com.br/politica/399185/camara-de-maceio-recebe-projeto-de-revisao-do-plano-diretor>. Acesso em: 3 jan. 2024.

GAZETA DE ALAGOAS. **Caso Braskem causou efeito dominó nos preços de aluguel.** Disponível em: <https://d.gazetadealagoas.com.br/cidades/396232/caso-braskem-causou-efeito-domino-nos-precos-de-aluguel>. Acesso em: 3 jan. 2024.

G1. **Hospital do Coração Alagoano realiza 38 cirurgias de marcapasso e zera fila de espera no SUS em 15 dias.** Disponível em: <https://g1.globo.com/al/alagoas/especial-publicitario/secom-secretaria-de-comunicacao-social/juntos-por-uma-alagoas-de-todos/noticia/2023/06/09/hospital-do-coracao-alagoano-realiza-38-cirurgias-de-marcapasso-e-zera-fila-de-espera-no-sus-em-15-dias.ghtml>. Acesso em: 25 out. 2023.

G1. **Hospital Universitário de AL abre vagas para profissionais que vão atuar no combate ao coronavírus.** Disponível em: <https://g1.globo.com/al/alagoas/noticia/2020/05/28/hospital-universitario-de-al-abre-vagas-para-profissionais-que-vaio-atuar-no-combate-ao-coronavirus.ghtml>. Acesso em: 25 jan. 2024.

HARVEY, D. **Produção Capitalista do Espaço.** 1. ed. São Paulo: Annablume, 2005. 251 p.

HISTÓRIA DE ALAGOAS. **Aeroclube e a história da aviação alagoana.** Disponível em: <https://www.historiadealagoas.com.br/aeroclube-e-a-historia-da-aviacao-alagoana.html>. Acesso em: 16 jun. 2023.

HISTÓRIA DE ALAGOAS. **Criação da Ufal: uma conquista de muitos.** Disponível em: <https://www.historiadealagoas.com.br/criacao-da-ufal-uma-conquista-de-muitos.html>. Acesso em: 16 jun. 2023.

IBGE. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Maceió.** Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/al/maceio/panorama>. Acesso em: 7 jun. 2022.

IMOBIL REPORT. **O brutal impacto de uma tragédia urbana sobre o mercado imobiliário.** Disponível em: <https://imobireport.com.br/245-o-brutal-impacto-de-uma-tragedia-urbana-sobre-o-mercado-imobiliario/>. Acesso em: 3 jan. 2024.

JORNAL EXTRA. **Maceió entra no rol das cidades com maior valorização imobiliária.** Disponível em: <https://ojornalextra.com.br/noticias/alagoas/2023/03/88201-maceio-entra-no-rol-das-cidades-com-maior-valorizacao-imobiliaria>. Acesso em: 29 out. 2023.

LOJKINE, J. **O estado capitalista e a questão urbana.** 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997. 359 p.

MACEIÓ. **LEI MUNICIPAL Nº 5486 de 31 DE DEZEMBRO DE 2005.** Institui o Plano Diretor do Município de Maceió, estabelece diretrizes gerais de política de desenvolvimento urbano e dá outras providências. Disponível em: https://www.semurb.maceio.al.gov.br/servicos/pdf/plano_diretor/00_lei_municipal_5486.pdf. Acesso em: 27 out. 2023.

MARQUES, E. C.; BICHR, R. M. Estado e espaço urbano: revisitando criticamente as explicações sobre as políticas urbanas. **Revista de Sociologia e Política**, Curitiba, n. 16, p. 09-29, 2001.

MELHOR NOTÍCIA. **Hospital do Coração será inaugurado nesta sexta e se chamará Dr. Adib Jatene.** Disponível em: <https://melhornoticia.com.br/noticia/saude/mn112236152/hospital-do-coracao-sera-inaugurado-nesta-sexta-e-se-chamara-dr-adib-jatene>. Acesso em: 25 out. 2023.

MENDONÇA, C. A. P. **Enciclopédia municípios de Alagoas.** 3. ed. Maceió: Instituto Arnon de Mello Leonardo Simões, 2012. 540 p.

MÍDIA CAETÉ. **Em meio à crise por moradia, ADEMI comemora preço alto dos imóveis em Maceió: “brilhou intensamente”.** Disponível em: <https://midiacaete.com.br/em-meio-a-crise-por-moradia-ademi-comemora-preco-alto-dos-imoveis-em-maceio-brilhou-intensamente/>. Acesso em: 3 jan. 2024.

MINISTÉRIO DA SAÚDE. **Coronavírus.** Disponível em: <https://www.gov.br/saude/pt-br/assuntos/coronavirus>. Acesso em: 29 jan. 2024.

NASCIMENTO, S. P. G. do. SANTOS, J. R. U. dos. A importância dos agentes sociais: espaço urbano das RAs que compreendem o tabuleiro parte alta da cidade de Maceió (AL). **Revista Geonorte**, Manaus, v. 1, n. 4, p. 340-348, 2012.

O GLOBO. **Desastre em Maceió: entenda o que provocou o rompimento de mina de sal-gema da Braskem.** Disponível em: <https://oglobo.globo.com/brasil/noticia/2023/12/11/desastre-em-maceio-entenda-o-que-provocou-o-rompimento-de-mina-de-sal-gema-da-braskem.ghtml>. Acesso em: 3 jan. 2024.

OLIVEIRA, F. de. O Estado e o urbano no Brasil. **Revista Espaço e Debates**, São Paulo, v. 2, n. 6, p. 36-54, 1982.

OLIVEIRA, O. F. *et al.* A produção capitalista do espaço urbano e o direito à cidade em Natal/RN. **Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais**, Recife, v. 7, n. 2, p. 108-125, 2018.

PEREIRA, R. C. D.; BIENENSTEIN, R. O papel do Estado na produção do espaço urbano: apontamentos sobre a política urbana de Niterói-RJ. *In*: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 16. 2019, Goiabeiras. **Anais [...]**. Goiabeiras: UFES, 2019. p. 3438-3457.

RESIDENCIAL TABULEIRO DO MARTINS. **Residencial Tabuleiro do Martins.** Maceió, AL, 29 ago. 2022. Facebook: Residencial Tabuleiro do Martins. Disponível em: https://www.facebook.com/photo/?fbid=439857684828447&set=a.439857654828450&locale=pt_BR. Acesso em: 10 mar. 2024.

SAINTE, G.; LAMMLE, L. O Estado e a política da urbanização: nova perspectiva para o desenvolvimento socioeconômico da cidade de Porto Príncipe (Haiti). **GOT: Revista de Geografia e Ordenamento do Território**, Porto, n. 18, p. 179-208, 2019.

SANTOS, C. G.; LIMA, G. F.; BULHÕES, J. A. Subsistência do solo e remoções forçadas em Maceió-AL: as disputas pela cidade: Land subsidence and forced removals in Maceió-AL: the disputes over the city. **Brazilian Journal of Development**, v. 8, n. 10, p. 65711-65734, 2022.

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 4. ed. São Paulo: Edusp, 2006. 260 p.

SEFAZ. SECRETARIA DA FAZENDA DO ESTADO DE ALAGOAS. **Regiões administrativas**. Maceió: SEFAZ, 2022. Disponível em: <https://www.participa.maceio.al.gov.br/participa-maceio/regiaoAdministrativas.faces>. Acesso em: 7 jun. 2022.

SEMURB. SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO. **Plano Diretor**. Disponível em: https://www.semurb.maceio.al.gov.br/servicos/plano_diretor. Acesso em: 27 out. 2023.

SESAU/AL. SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE DE ALAGOAS. **Hospital Metropolitano de Alagoas**. Maceió, 2023a. Disponível em: <http://cidadao.saude.al.gov.br/unidades/hospitais/hospital-metropolitano-de-alagoas/>. Acesso em: 18 out. 2023.

SESAU/AL. SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE DE ALAGOAS. **Hospital do Coração Alagoano Prof. Adib Jatene**. Maceió, 2023b. Disponível em: <http://cidadao.saude.al.gov.br/unidades/hospitais/hospital-do-coracao-alagoano-prof-adib-jatene/>. Acesso em: 25 out. 2023.

SESAU/AL. SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE DE ALAGOAS. **Inaugurado há três meses, Hospital do Coração Alagoano já realizou cerca de 3 mil procedimentos**. Maceió, 2022. Disponível em: <https://www.saude.al.gov.br/inaugurado-ha-tres-meses-hospital-do-coracao-alagoano-ja-realizou-cerca-de-3-mil-procedimentos/>. Acesso em: 25 out. 2023.

SHOPPING PÁTIO MACEIÓ. **O Shopping**. Disponível em: <https://institucional.patioshoppingmaceio.com.br/shopping.php>. Acesso em: 20 jun. 2023.

SOLIDEZ ENGENHARIA. **Residencial Parque Metropolitano**. Disponível em: <https://solidez-al.com.br/empreendimentos/residencial-parque-metropolitan/>. Acesso em: 26 out. 2023.

TELESIL ENGENHARIA. **Grand Pátio 1**. Maceió: Telesil Engenharia, 2023a. Disponível em: <https://www.telesilengenharia.com.br/empreendimento/grand-patio-1/>. Acesso em: 25 out. 2023.

TELESIL ENGENHARIA. **Residencial Grand Reserva**. Maceió: Telesil Engenharia, 2023b. Disponível em: <https://www.telesilengenharia.com.br/empreendimento/residencial-grand-reserva/>. Acesso em: 26 out. 2023.

TELESIL ENGENHARIA. **Grand Pátio 2**. Disponível em: <https://www.telesilengenharia.com.br/empreendimento/grand-patio-2/>. Acesso em: 26 out. 2023.

TRIBUNA HOJE. **MP/AL exige de JHC apresentação do novo Plano Diretor de Maceió**. Disponível em: <https://tribunahoje.com/noticias/cidades/2023/05/31/121288-mpal-exige-de-jhc-apresentacao-do-novo-plano-diretor-de-maceio>. Acesso em: 28 out. 2023.

TRIBUNA HOJE. **Obras de drenagem e duplicação no Polo Multissetorial Governador Luiz Cavalcanti são iniciadas.** Disponível em: <https://tribunahoje.com/noticias/politica/2022/10/07/110189-obras-de-drenagem-e-duplicacao-no-polo-multissetorial-governador-luiz-cavalcanti-sao-iniciadas>. Acesso em: 25 jan. 2024.

TRIBUNA HOJE. **HUPPA: 50 anos de ensino e assistência em saúde à população alagoana.** Disponível em: <https://tribunahoje.com/noticias/saude/2023/10/10/127824-huppa-50-anos-de-ensino-e-assistencia-em-saude-a-populacao-alagoana>. Acesso em: 25 jan. 2024.

TRIBUNA HOJE. **Shopping Pátio Maceió comemora a Semana do Consumidor com ofertas.** Disponível em: <https://tribunahoje.com/noticias/economia/2021/03/18/47336-shopping-patio-maceio-comemora-a-semana-do-consumidor-com-muitas-novidades-e-ofertas>. Acesso em: 28 jan. 2024.

TRIPADVISOR. **Shopping Pátio Maceió.** Disponível em: https://www.tripadvisor.com.br/Attraction_Review-g303216-d9802859-Reviews-Shopping_Patio_Maceio-Maceio_State_of_Alagoas.html. Acesso em: 28 jan. 2024.

TNH1. **Empresa no Distrito Industrial oferece 70 vagas de emprego; 10 delas para PCD.** Disponível em: <https://www.tnh1.com.br/noticia/nid/empresa-no-distrito-industrial-oferece-70-vagas-de-emprego-10-delas-para-pcd/>. Acesso em: 25 jan. 2024.

UFAL. UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS. **Ufal completa seis décadas de evolução, conquistas e muita história.** Maceió: UFAL, 2021a. Disponível em: <https://ufal.br/estudante/noticias/2021/1/ufal-completa-seis-decadas-de-evolucao-conquistas-e-muita-historia>. Acesso em: 16 jun. 2023.

UFAL. UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS. **Apresentação.** UFAL, 2023. Disponível em: <https://ufal.br/ufal/institucional/apresentacao>. Acesso em: 16 jun. 2023.

UFAL. UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS. **Hospital Universitário - HU.** UFAL, 2021b. Disponível em: <https://ufal.br/ufal/institucional/orgaos-de-apoio/academico/hospital-universitario>. Acesso em: 20 jun. 2023.

UFAL. UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS. **Pesquisadores do HU precisam atualizar cadastro na Plataforma Brasil.** UFAL, 2021c. Disponível em: <https://ufal.br/servidor/noticias/2021/8/pesquisadores-do-hu-precisam-atualizar-cadastro-na-plataforma-brasil>. Acesso em: 20 jun. 2023.

VILLAÇA, F. Dilemas do Plano Diretor. In: CEPAM. **O município no século XXI: cenários e perspectivas.** São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – Cepam, 1999. p. 237-247.