

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL: O CASO DO BAIRRO CIDADE UNIVERSITÁRIA EM MACEIÓ, ALAGOAS

Danilo Bernardo Ribeiro¹

RESUMO

A produção do espaço urbano, ocorre pela atuação e influência de agentes, que impõem suas dinâmicas gerando muitas vezes contradições e conflitos marcantes. Segundo Corrêa (1989), tais agentes são: proprietários dos meios de produção; proprietários fundiários; promotores imobiliários; Estado e os grupos sociais excluídos. O objetivo geral do presente trabalho é verificar a atuação do Estado e promotores imobiliários nos últimos 5 anos (2020 a 2025) e seus reflexos com relação a segregação socioespacial no bairro Cidade Universitária em Maceió, Alagoas. A metodologia utilizada, partiu de uma abordagem crítica, estando fundamentada no materialismo histórico-dialético e possuindo um percurso metodológico composto por quatro etapas fundamentais: I - Levantamento bibliográfico e documental; II - Levantamento de dados; III - Sistematização por meio da formulação de quadros, tabelas e mapas e IV - Análise dos dados e informações. Sendo assim, foi possível verificar como resultado parcial a atuação do Estado por meio de obras institucionais e dos promotores imobiliários por meio de empreendimentos voltados a habitação, onde esse processo envolve questões de caráter socioespacial (segregação e uso do espaço urbano); físico-ambiental (padrão de ocupação incompatível com uma área de bacia endorreica) e jurídica (atualização do Plano Diretor do município de Maceió) com mudanças que afetam diretamente a dinâmica socioespacial do bairro.

Palavras-chave: Urbanização; Modificações urbanas; Estado; Promotores imobiliários; Segregar.

ABSTRACT

The production of urban space occurs through the actions and influence of various agents who impose their own dynamics, often generating striking contradictions and conflicts. According to Corrêa (1989), these agents are: the owners of the means of production; landowners; real estate developers; the State; and socially excluded groups. The general objective of this study is to examine the role of the State and real estate developers over the past five years (2020 to 2025) and their impacts regarding socio-spatial segregation in the Cidade Universitária neighborhood in Maceió, Alagoas. The methodology used was based on a critical approach, grounded in historical-dialectical materialism, and followed a methodological path composed of four fundamental stages: I - Bibliographic and documentary research; II - Data collection; III - Systematization through the creation of charts, tables, and maps; and IV - Data and information analysis. Thus, it was possible to identify as a partial result the role of the State through institutional construction projects and that of real estate developers through housing developments, where this process involves issues of a socio-spatial nature (segregation and the use of urban space); physical-environmental aspects (a pattern of occupation incompatible with an endorheic basin area); and legal aspects (updating of the Master Plan of the municipality of Maceió) with changes that directly affect the socio-spatial dynamics of the neighborhood.

Keywords: Urbanization; Urban changes; State; Real estate developers; Segregation.

¹ Mestrando no Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal de Alagoas (UFAL), danilo.ribeiro@igdema.ufal.br. O presente trabalho foi realizado sob apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Alagoas (FAPEAL) edital N° 01/2025.



INTRODUÇÃO

O acelerado processo de urbanização ocorrido, sobretudo no final do século XX no Brasil, foi responsável por produzir mudanças de caráter espacial, promovendo em diversas escalas desigualdades socioespaciais que se refletem até os dias atuais de forma direta e significativa sobre as condições de vida da população brasileira. Nesse sentido, a produção do espaço urbano, ocorre pela atuação e influência de agentes, que impõem suas dinâmicas gerando muitas vezes contradições e conflitos marcantes (Oliveira *et al.*, 2019).

Dessa maneira, Maceió, capital do estado de Alagoas devido ao seu processo de urbanização que não é muito diferente daquele observado em outras capitais do país, se apresenta como um exemplo interessante, devido ao processo de expansão de sua área urbana ocorrido nos últimos anos. Tal processo apresenta como particularidade, estar ocorrendo de maneira desordenada, fragmentada e sem planejamento adequado (Ribeiro, 2024).

O bairro Cidade Universitária, que se localiza no município de Maceió, expressa as particularidades e contradições presentes no processo de expansão urbana recente em Maceió. O bairro possui três tipos principais de parcelamentos: conjuntos, loteamentos e condomínios (de tipo vertical e horizontal) que são habitados por uma população de média e baixa renda, possuindo como principais usos: institucional; residencial; comercial e industrial. Além disso, está situado em uma bacia endorreica com área de cerca de 50 km² (Ribeiro, 2024).

Desse modo, verifica-se que nos últimos 5 anos (2020 a 2025) vem ocorrendo um processo de intensificação no padrão de uso e ocupação solo no bairro, onde o Estado por meio de investimentos institucionais e o setor imobiliário com investimentos voltados à habitação, promoveram modificações pontuais na infraestrutura do bairro, não contemplando a sua totalidade, que possui áreas com infraestrutura insuficiente e precária.

Assim, segundo Corrêa (1989) os agentes produtores do espaço urbano são: proprietários dos meios de produção; proprietários fundiários; promotores imobiliários; Estado e os grupos sociais excluídos. O presente trabalho possui como objetivo: verificar a atuação do Estado e promotores imobiliários nos últimos 5 anos (2020 a 2025) e seus reflexos com relação a segregação socioespacial no bairro Cidade Universitária em Maceió, Alagoas.

Estudos que tratam de segregação socioespacial, sobretudo em porções do território que se têm ausência de trabalhos sobre a temática, apresentam-se como fundamentais para a compreensão de como esse processo ocorre. Assim, na maioria das vezes a ausência de planejamento urbano adequado e políticas públicas de habitação efetivas ou eficientes, resulta em segregação de parcela significativa da população mais carente.

METODOLOGIA

Procedimentos metodológicos

A elaboração da presente pesquisa, partiu de uma abordagem crítica, estando fundamentada no materialismo histórico-dialético, que forneceu bases fundamentais para a interpretação dos fenômenos verificados. Desse modo, o percurso metodológico seguido possuiu quatro etapas fundamentais: I - Levantamento bibliográfico e documental; II - Levantamento de dados; III - Sistematização por meio da formulação de quadros, tabelas, mapas e IV - Análise dos dados e informações.

Caracterização da área de estudo

O bairro Cidade Universitária (figura 1) localiza-se no município de Maceió, Alagoas, na Região Administrativa 7, nas coordenadas geográficas 9°32'09.89" latitude Sul e 35°46'59.67" longitude Oeste, com uma área de 20,38 Km² e população estimada de 118.017 habitantes, limitando-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 (Bairros de Maceió, 2025).

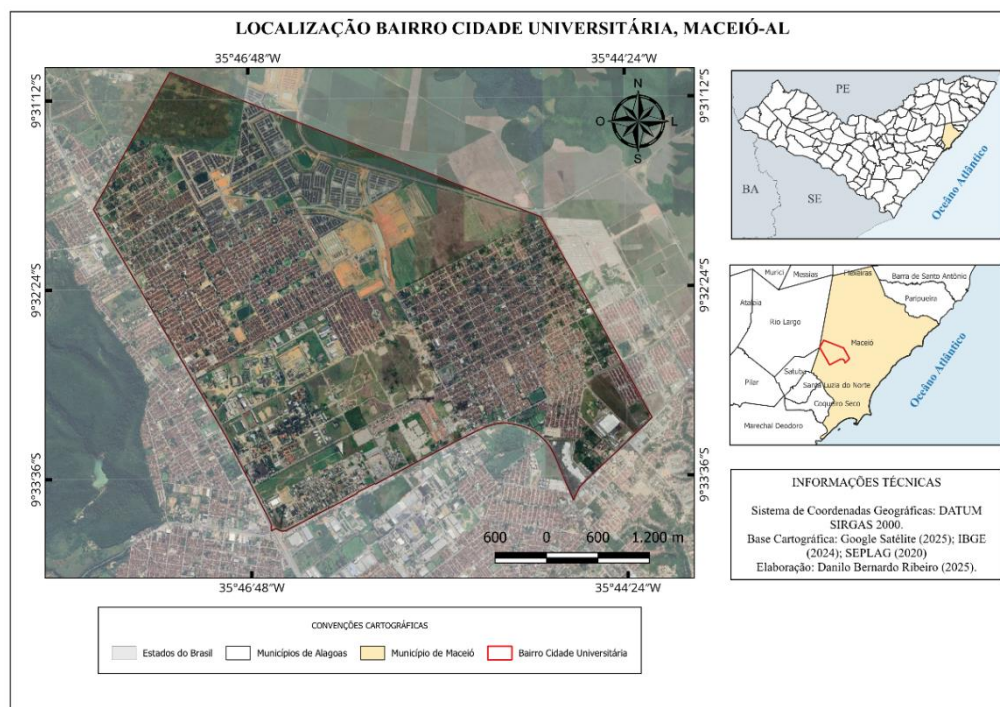


Figura 1 - Localização Bairro Cidade Universitária em Maceió, Alagoas
Fonte: Google Earth Pro (2025); IBGE (2024); SEPLAG (2020).
Elaboração: O autor (2025).



REFERENCIAL TEÓRICO

Produção do espaço urbano e a segregação socioespacial

A produção do espaço urbano, ocorre pela atuação e influência de inúmeros agentes que impõem suas dinâmicas em busca de satisfazer seus interesses, gerando muitas vezes contradições e conflitos. Assim, na contemporaneidade, o processo de globalização iniciado no século XX, devido a sua multidimensionalidade, é responsável por produzir inúmeras modificações no âmbito político, econômico, social e cultural. Além disso, um dos efeitos desse processo é a mudança na divisão social e territorial do trabalho e o agravamento da segregação e exclusão social (Marisco, 2020).

Nesse contexto, o uso do conceito de segregação urbana de forma mais ampla, remete a denominada Escola de Chicago nos anos de 1930 a 1940. Esse conceito era empregado buscando compreender a escolha locacional de tipo residencial de diversas famílias e/ou indivíduos de distintas classes de renda nas cidades estadunidenses. Assim, alguns autores entendiam a segregação urbana como característica presente em todas as cidades, onde cabia aos mesmos, por meio da observação, verificar se a segregação urbana confirmava a localização de indivíduos em lugares distintos (Vieira; Melazzo, 2003).

Além disso, Vieira e Melazzo (2003) destacam que os pesquisadores da Escola de Chicago, devido ao seu arcabouço teórico e metodologias utilizadas, não possuíam instrumentos para uma análise mais abrangente da realidade, ficando assim limitados as ideias de equilíbrio, liberdade individual de escolha e harmonia social. Porém, estudos mostram que é de suma importância compreender de forma aprofundada os processos, as causas, as condições e consequências da separação das classes sociais no espaço urbano. Assim, nos anos de 1960 a 1970, autores marxistas como: Henry Lefebvre, Manuel Castells e Jean Lojkine, “desnaturalizaram” a segregação socioespacial, colocando-a como resultado das contradições das relações sociais e das lutas de classe no sistema capitalista.

Desse modo, Lefebvre (2001) destaca que:

A segregação deve ser focalizada, com seus três aspectos, ora simultâneos, ora sucessivos: espontâneo (proveniente das rendas e das ideologias) – voluntário (estabelecendo espaços separados) – programado (sob o pretexto de arrumação e de plano) [...]. O fenômeno da segregação deve ser analisado segundo índices e critérios diferentes: ecológicos (favelas, pardieiros, apodrecimento do coração da cidade), formais (deterioração de seus elementos arquitetônicos), sociológico (níveis de vida e modos de vida, etnias culturas e sub-culturas etc.). (Lefebvre, 2001, p. 97-98).



Dessa maneira, Vieira e Melazzo (2003) destacam ainda que para Henry Lefebvre, o estilo ou a formação de organização do espaço urbano na sociedade capitalista, é tida como uma forma de organização e produção social, possuindo três condicionantes fundamentais: I - Espaço urbano como mercadoria; II - Acesso diferenciado do espaço urbano pelas classes sociais e III - Apropriação subjetiva e ideológica do espaço.

Em outro momento, Castells (1983) destaca de maneira importante a questão política no processo de segregação, bem como a atuação dos agentes políticos e ideológicos, que exercem papel na organização e produção do espaço urbano sob o modo de produção capitalista. Desse modo, define segregação como sendo:

[...] a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só nos termos de diferença, mas também de hierarquia (Castells, 1983, p. 210).

Posteriormente, Lojkine (1997) trabalha a segregação sob o modo de produção capitalista, como resultante da organização e divisão social, onde distingue três tipos de segregação urbana:

- 1) Uma oposição entre o centro, onde o preço do solo é o mais alto, e a periferia. O papel-chave dos efeitos de aglomeração explica, a nosso ver, a importância dessa “renda de acordo com a localização”.
- 2) Uma separação crescente entre as zonas e moradias reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e as zonas de moradia popular.
- 3) Um esfacelamento generalizado das “funções urbanas”, disseminadas em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas: zonas de escritórios, zona industrial, zona de moradia, etc. É o que a política urbana sistematizou e racionalizou sob o nome de zoneamento. (Lojkine, 1997, p. 189).

Nesse contexto, o presente trabalho utiliza como base a conceituação proposta por Corrêa (1989) que aponta que a segregação socioespacial apresenta-se de duas maneiras:

[...] pode-se falar em auto-segregação e segregação imposta, a primeira referindo-se à segregação da classe dominante, e a segunda á dos grupos sociais cujas opções de como e onde morar são pequenas ou nulas (Corrêa, 1989, p. 64).

Desse modo, Corrêa (2016) destaca ainda que a auto-segregação apresenta como particularidade se referir a forma espacial associada a elite, ou seja, a um pequeno grupo de



sujeitos que possuem recursos para ocupar áreas mais nobres e privilegiadas da cidade, onde habitações mais amplas, condomínios confortáveis e seguros fazem parte da realidade.

Ademais, a segregação imposta e induzida, atinge a parte mais expressiva da população, que por motivos socioeconômicos não possuem condições de renda formal ou informal suficientes para arcar com os custos de aluguéis e financiamentos de imóveis. Assim, essa parcela da população fica sem alternativas de escolha locacional e de habitação, sendo as favelas e comunidades urbanas o reflexo mais marcante dessa realidade (Corrêa, 2016).

Assim, a segregação e a exclusão social, são reflexos das cidades capitalistas contemporâneas, que possuem um tecido urbano desigual e marcadamente excludente e segregador. Além disso, o Modo de Produção Capitalista promoveu nos países periféricos a concentração de riqueza em pequenos grupos, enquanto que a pobreza se intensificava na maior parcela da população (Marisco, 2020).

Desse modo, a análise da segregação socioespacial se apresenta como fundamental, pois é a realização de uma articulação questionadora da totalidade social (viés econômico, político e ideológico do meio social) trazendo para a reflexão tempos e movimentos dessa totalidade (Oliveira *et al.*, 2019).

Nessa perspectiva, o debate contemporâneo sobre segregação socioespacial nas cidades tem evidenciado ainda mais a sua complexidade, onde é destacado que este é um fenômeno que se apresenta de diversas maneiras, a depender da realidade socioeconômica, política e cultural de cada país. Assim, podem ser encontrados também diversos tipos de segregação nesse contexto, como por: raça, religião, idade, sexo, etnia, situação civil, por classes, socioeconômico e dentre diversas outras (Oliveira *et al.*, 2019; Vieira, 2019).

Expansão urbana, o Estado e os promotores imobiliários

O processo de urbanização no Modo de Produção Capitalista, apresenta como particularidade ter a participação direta de agentes responsáveis pela produção do espaço urbano (quadro 1) que agem no sentido de defender seus interesses e atuar sobre o espaço urbano de maneira complexa ao longo do tempo. Assim, Corrêa (1989) destaca que tais agentes são:



Quadro 1 - Agentes produtores do espaço urbano e suas características

AGENTES	CARACTERÍSTICAS
Proprietários dos meios de produção	Grandes industriais e donos de grandes empresas comerciais
Proprietários fundiários	Agem no sentido de obter uma maior renda fundiária de suas propriedades
Promotores imobiliários	Realizam operações de incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física de imóvel e comercialização ou transformação do capital mercado em capital-dinheiro
Estado	Atua na organização espacial da cidade, de maneira complexa e variável no tempo e no espaço
Grupos sociais excluídos	Classe trabalhadora, que vive em moradias densamente ocupadas e em condições inadequadas de habitação nas periferias próximas a grandes centros

Fonte: Adaptado de Corrêa (1989).

Desse modo, verifica-se que a ação desses agentes no espaço urbano se dá dentro de um marco jurídico que regula de certa forma as suas ações. Este marco jurídico por sua vez não é neutro, visto que reflete o interesse dominante de um dos agentes. Assim, é importante destacar que o Estado, regulamenta e orchestra o uso e a ocupação do solo, atuando por meio de leis, normas, serviços públicos e de infraestrutura que podem refletir-se sobre o espaço urbano de maneira pouco positiva, deixando claro um conflito de interesses, criando condições que favorecem a segregação socioespacial (Corrêa, 1989; Lojkine, 1997).

Nesse contexto, é fundamental compreender o que seria esse espaço que é apropriado e utilizado por tais agentes. Assim, Santos (2004) destaca que:

O espaço deve ser considerado como um conjunto de relações realizadas através de funções e de formas que se apresentam como testemunho de uma história escrita por processos do passado e do presente. Isto é, o espaço se define como um conjunto de formas representativas de relações sociais do passado e do presente e por uma estrutura representada por relações sociais que estão acontecendo diante dos nossos olhos e que se manifestam através de processos e funções (Santos, 2004, p. 153).



Além disso, Santos (2006) destaca que a geografia poderia ser construída considerando o espaço como um conjunto de fixos e fluxos, onde os elementos fixos (fixados em cada lugar) permitem ações que promovem a modificação do próprio lugar, por meio de fluxos novos/renovados que recriam as condições ambientais e as condições sociais, redefinindo assim cada lugar. Já os fluxos são um resultado direto ou indireto das ações e atravessam ou até mesmo se instalam nos fixos, promovendo a modificação da sua significação e do seu valor, ao mesmo tempo em que se modificam. Desse modo, o espaço é um campo de forças cuja aceleração é desigual (Santos, 2004).

Com base no exposto anteriormente, é possível verificar as particularidades da ação do Estado e dos promotores imobiliários no bairro, onde:

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).

Além disso, Silva (2018) complementa de maneira importante, destacando a atuação complexa do Estado:

Apesar de haver uma miríade de sujeitos e atores que atuam de forma diferenciada na produção do espaço, o Estado é um ator hegemônico, já que dispõe da prerrogativa de regular e mediar a atuação dos demais atores, criando constrangimentos ou facilidades. Isso decorre do fato de o Estado dispor de maior capacidade institucional para coordenar e articular a ação do conjunto de atores presentes nas arenas políticas [...] (Silva, 2018, p. 39).

Nesse contexto, os promotores imobiliários, segundo Fabiane e Spinelli (2022) fazem com que o espaço urbano seja constantemente modificado e reconfigurado. Assim, a função desempenhada pelo mercado de imóveis; lógica de valorização; consumo e dominação por parte das grandes empresas do ramo, deixam as cidades em permanente transformação. Desse modo, o mercado imobiliário é entendido como sendo um conjunto de atividades que envolvem, a comercialização, venda e locação de solo ou edificações.

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).

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Os reflexos das recentes transformações urbanas

A elaboração da presente pesquisa promoveu a compreensão e entendimento de um processo que muitas vezes passa despercebido no cotidiano, que é a intensificação do uso do espaço urbano por parte de certos agentes. Assim, a medida que, tais agentes ampliam sua área de atuação, são evidenciadas as contradições e conflitos que permeiam esse processo. Isso é preocupante, pois na maioria das vezes a falta de planejamento urbano adequado ou que seja condizente com as necessidades da coletividade, gera situações distantes dos interesses da população, que acaba sofrendo com cenários de desigualdades de diversos tipos.

Desse modo, o bairro Cidade Universitária, que é composto por três tipos principais de parcelamentos: conjuntos, loteamentos e condomínios como: Village Campestre I e Village Campestre II; Eustáquio Gomes de Melo; Graciliano Ramos, Conjunto Residencial Tabuleiro do Martins; Inocoop, Jardim da Saúde e Simol, que são habitados por uma população de média e baixa renda, se mostrou como um exemplo importante na verificação do uso do solo urbano pelos agentes Estado e promotores imobiliários, onde o segundo vem atuando intensivamente não somente no bairro, bem como em outros bairros que compõem o município de Maceió, sobretudo aqueles localizados no litoral Norte.

O bairro possui como particularidades ter os seguintes usos: institucional (hospitais e Universidade); residencial (conjuntos, loteamentos e residenciais); comercial (shopping center; supermercados; panificadoras/padarias; restaurantes; farmácias e etc.) e industrial (Solara Água Mineral; Água Mineral Refresq e Água Mineral Itagy).

Nesse contexto, o bairro apresenta ainda uma característica de tipo físico-ambiental relevante, pois sua área, está localizada em uma grande bacia endorreica com cerca de 50 km². Desse modo, uma bacia endorreica, possui como função principal, recarregar os aquíferos subterrâneos para o abastecimento de água local, onde esse processo ocorre pelo direcionamento das águas provenientes de precipitação para os pontos de menor altitude, possibilitando assim a sua evaporação ou infiltração no solo (Carvalho, 2012; Ribeiro, 2024).

Além disso, a bacia limita-se com bacias exorreicas (direcionam as águas para mares, oceanos, rios e lagos) de seu entorno, recebendo contribuição de base dos sistemas aquíferos

locais. Devido as suas particularidades hídricas e a qualidade das águas subterrâneas, a comercialização de água mineral extraída de poços, se apresenta de maneira significativa no bairro. Porém, com o processo de intensificação da ocupação do bairro; impermeabilização do solo; pressão do setor imobiliário e supressão da vegetação, o ciclo hidrológico natural da bacia é severamente prejudicado, comprometendo a recarga dos aquíferos e o abastecimento de água no bairro e em seu entorno (Carvalho, 2012; Ribeiro, 2024).

Nesse sentido, nos últimos 5 anos (2020 a 2025) foram inaugurados uma série de empreendimentos (tabela 1) que impactaram a dinâmica do bairro, bem como promoveu um processo de intensificação do padrão de uso do solo de maneira marcante e visível.

Tabela 1 - Empreendimentos inaugurados no período de 2020-2025

EMPREENDIMENTOS	ANO DE INAUGURAÇÃO
Hospital Metropolitano de Alagoas	2020
Residencial Parque Metropolitan	2020
Grand Jardim dos Lírios	2021
Base Descentralizada do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU)	2021
Hospital do Coração Alagoano Professor Adib Jatene e Hemoal Unidade Via Expressa	2022
Grand Jardim das Amarílis	2022
Grand Pátio Club Residence II	2022
Grand Pátio Club Residence I	2023
Grand Jardim dos Girassóis	2023
Grand Jardim das Dracenas	2025

Fonte: O autor (2025).

Verifica-se a partir da tabela 1, um aumento significativo de empreendimentos (figura 2) no bairro nos últimos 5 anos, onde houve uma intensificação de um processo que também pode ser percebido com bastante clareza em outras porções do município de Maceió. Esse processo se torna preocupante, pois o principal instrumento de política e desenvolvimento da

área urbana, ou seja, o Plano Diretor do Município de Maceió (Lei Municipal nº 5.486, de 30 de dezembro de 2005) está defasado e não reflete mais a realidade do município.

Nesse contexto, o Plano diretor está previsto na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 182, bem como no Estatuto da Cidade, que é a regulamentação do que consta na Constituição Federal, através da lei nº10.257 de 10 de julho de 2001, onde destaca a obrigatoriedade do mesmo para cidades com mais de vinte mil habitantes. Além disso, o Estatuto da Cidade destaca que a lei que estabelece o Plano Diretor deve ser revista pelo menos a cada dez anos (Brasil, 2023; Brasil, 2001).

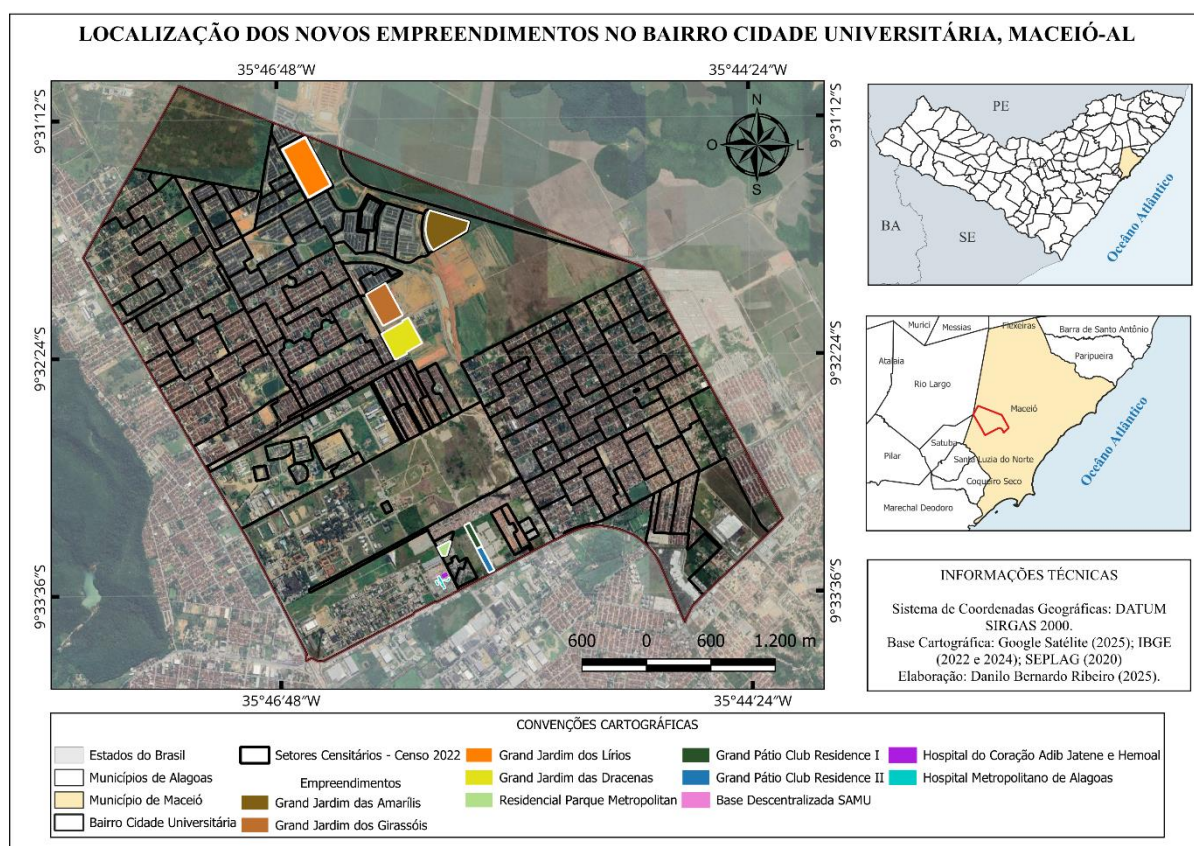


Figura 2 - Localização dos Empreendimentos no Bairro Cidade Universitária em Maceió, Alagoas
Fonte: Google Earth Pro (2025); IBGE (2022 e 2024); SEPLAG (2020).
Elaboração: O autor (2025).

Porém, o Plano Diretor do município de Maceió, está vigente e sem atualização há 19 anos. Vale destacar que, nesse período ocorreram transformações que modificaram severamente a dinâmica no município, podendo ser citada a evacuação e subsidência de diversos bairros (Pinheiro; Mutange; Bebedouro; Bom Parto e os limites do bairro Farol) gerado pela extração criminosa e inconsequente de Salgema pela empresa Braskem, que promoveu um êxodo das populações desses bairros em direção a outros bairros e municípios



do entorno. Além disso, o atual prefeito de Maceió, João Henrique Caldas (Partido Liberal), apesar de ter mobilizado no ano de 2024 uma equipe liderada pelo atual presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Maceió (IPLAN) Antônio Carvalho, o projeto se encontra atrasado e sem previsão de entrega (Ribeiro, 2024).

A evacuação dos bairros atingidos pela tragédia; intensificação na construção de empreendimentos e uma lógica urbana que vem ocorrendo sem planejamento adequado, ocasiona a segregação de parcela significativa da população que vive próxima ou nas áreas onde o setor imobiliário tem “passe livre” para atuar. O cenário verificado no bairro Cidade Universitária, expressa de maneira clara, como a ausência de um instrumento de política e desenvolvimento da área urbana atualizado e condizente com a realidade, promove um processo descontrolado de atuação de certos agentes.

Assim, como resultado parcial a pesquisa evidenciou a atuação do Estado por meio de obras institucionais e dos promotores imobiliários por meio de empreendimentos voltados a habitação. Tal resultado expressa uma característica do bairro, que é de atrair investimentos institucionais e residenciais. Porém, a forma como o mesmo vem sendo realizado sobretudo nos últimos 5 anos, de maneira mais intensiva, se faz importante de ser analisada de maneira ampla e verificando as suas peculiaridades.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa, embora ainda esteja em andamento, possibilitou até o momento verificar de maneira relevante que houve uma intensificação no padrão de uso e ocupação solo no bairro Cidade Universitária, causada pela atuação do Estado e do Setor imobiliário. Assim, esse processo envolve questões de caráter socioespacial (segregação e uso do espaço urbano); físico-ambiental (padrão de ocupação incompatível com uma área de bacia endorreica) e jurídica (atualização do Plano Diretor do município de Maceió) com mudanças que afetam diretamente a dinâmica socioespacial do bairro.

Portanto, tais mudanças devem ser analisadas de maneira ampla e crítica, promovendo a exposição das contradições que envolvem o recente processo de expansão urbana. Além disso, vale destacar que pesquisas que promovem a identificação dos efeitos da atuação de agentes produtores do espaço urbano em uma determinada área de estudo, contribuem para a ampliação dos conhecimentos científicos relacionados ao local da pesquisa, gerando informações que podem ser utilizadas para tomadas de decisão mais direcionadas, possibilitando ações que respeitem as particularidades de cada porção do território.

REFERÊNCIAS

- BAIRROS DE MACEIÓ. **Cidade Universitária**. Disponível em: <https://bairrosdemaceio.net/bairros/cidade-universitaria>. Acesso em: 22 jul. 2025.
- BRASIL. **LEI Nº 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/l10257.htm. Acesso em: 22 jul. 2025.
- BRASIL. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988**. Disponível em: <https://www.stf.jus.br/arquivo/cms/legislacaoConstituicao/anexo/CF.pdf>. Acesso em: 22 jul. 2025.
- 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.
- CASTELLS, M. **A questão urbana**. 1. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983. 560 p.
- CORRÊA, R. L. **O espaço Urbano**. 1. ed. São Paulo: Ática, 1989. 94 p.
- CORRÊA, R. L. Segregação Residencial: Classes Sociais e Espaço Urbano. In: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. 1. ed. São Paulo: Contexto, 2016. p. 39-59.
- FABIANE, D.; SPINELLI, J. Notas sobre o mercado imobiliário urbano e a formação de cidades globais na América Latina. **Revista Geo Uerj**, Rio de Janeiro, v. 1, n. 40, p. 01-24, jan/jun. 2022.
- LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. 1. ed. São Paulo: Centauro, 2001. 143 p.
- LOJKINE, J. **O estado capitalista e a questão urbana**. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997. 359 p.
- MARISCO, L. M. O. Revisitando autores sobre os conceitos de segregação socioespacial e exclusão social na análise da produção desigual do espaço urbano. **Revista Contexto Geográfico**, Maceió, v. 5, n. 9, p. 45-56, jul. 2020.
- OLIVEIRA, E. D. *et al.* A urbanização enquanto uma estrutura produtora de (des) igualdades socioespaciais e consciência crítica. **Revista Geográfica Acadêmica**, Boa Vista, v. 13, n. 1, p. 116-127, jul. 2019.
- RIBEIRO, D. B. **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**. 2024. 99 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) – Instituto de Geografia, Desenvolvimento e Meio Ambiente, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2024.



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

SANTOS, M. **Por uma Geografia nova**. 6. ed. São Paulo: Edusp, 2004. 286 p.

SILVA, S. A. da. As dimensões espacial, territorial e regional no âmbito do planejamento governamental brasileiro. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, v. 98, n. 1, p. 38-62, mar. 2018.

VIEIRA, K. L. S. S. Urbanização e segregação na cidade contemporânea: uma revisão bibliográfica. **Revista Eletrônica Acervo Científico**, Ituiutaba, v. 5, n. e1117, p. 1-5, ago. 2019.

VIEIRA, A. B; MELAZZO, E. S. Introdução ao conceito de segregação socioespacial. **Revista Formação (Online)**, Presidente Prudente, v. 1, n. 10, p. 161-173, 2003.