



VERTICALIZAÇÃO “PÉ NA AREIA” E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL: ANÁLISE DO BAIRRO DE GUAXUMA, CIDADE DE MACEIÓ - ALAGOAS.

Adeilan Rocha Oliveira ¹
Paulo Rogério de Freitas Silva ²

RESUMO

O artigo analisa como o processo de verticalização contribui para o processo de autosegregação e segregação induzida no bairro de Guaxuma, na cidade de Maceió – Alagoas. Para isso, buscou-se analisar como alguns dos agentes produtores do espaço geográfico (os promotores imobiliários, o Estado e o grupos sociais excluídos) participam desse processo e como a integração entre dois desses agentes, o Estado e os promotores imobiliários, promovem transformações urbana seletivas que tendem a priorizar as localizações dotadas de amenidades naturais. A verticalização, muitas vezes impulsionada pela elaboração de legislações flexíveis, utiliza-se de atrativos paisagísticos para atrair consumidores das classes média e alta em busca de uma forma de moradia denominada “pé na areia”. A partir dessa perspectiva, buscou-se também entender como a propaganda, alicerçada na proposta de psicofera empresarial, se apresenta como importante estratégia dos promotores imobiliários e como ela se torna peça integrante da prática de reprodução espacial da região produtora do processo de verticalização. A pesquisa teve como fundamento o método dialético com sua abordagem qualitativa e a utilização de técnicas auxiliares, a exemplo de observação assistemática e análise documentais. Por meio dessa abordagem, foi possível identificar como a verticalização “pé na areia” possui intrínseca relação com o processo segregação socioespacial no respectivo bairro e como essa relação intensifica ou promove condições desiguais de uso e ocupação do solo urbano no respectivo local.

Palavras-chave: Verticalização, práticas espaciais, segregação socioespacial.

ABSTRACT

This article analyzes how the process of verticalization contributes to the process of self-segregation and induced segregation in the Guaxuma neighborhood of Maceió, Alagoas. To this end, we sought to analyze how some of the agents that produce geographic space (real estate developers, the State, and excluded social groups) participate in this process and how the integration between two of these agents—the State and real estate developers—promotes selective urban transformations that tend to prioritize locations with natural amenities. Verticalization, often driven by flexible legislation, uses attractive landscapes to attract middle- and upper-class consumers seeking a type of housing called "beachfront house". From this perspective, we also sought to understand how advertising, based on the corporate psychosphere, presents itself as an important strategy for real estate developers and how it becomes an integral part of the spatial reproduction practice of the region producing the verticalization process. The research was based on the dialectical method with its qualitative approach and the use of auxiliary techniques, such as unsystematic observation and documentary analysis. Through this approach, we were able to identify how "on the beach" verticalization is intrinsically related to the process of socio-spatial segregation in the respective neighborhood and how this relationship intensifies or promotes unequal conditions of urban land use and occupation in the respective location.

Keywords: Verticalization, spatial practices, socio-spatial segregation.

¹ Mestrando do Curso de Geografia da Universidade Federal de Alagoas – UFAL, adeilanrocha@gmail.com;

² Doutor em Geografia Humana, Universidade de São Paulo – USP, Paulo.silva@igdem.ufal.br.



INTRODUÇÃO

O processo de verticalização das cidades brasileiras é um reflexo direto dos múltiplos fenômenos socioespaciais que se manifestam no espaço geográfico. Intrinsecamente relacionado ao uso do solo urbano, ele é resultado da profunda e, muitas vezes, contraditória relação entre os agentes produtores do espaço.

Esses agentes, ao engendrar ações que se acumulam ao longo do tempo, produzem e consomem o espaço urbano para atender as suas demandas e realizar as tarefas diárias. Contudo, cabe ressaltar que as ações promovidas por todos os agentes espaciais sempre objetivam satisfazer os interesses de suas respectivas classes, promovendo conflitos pelo uso e ocupação do solo urbano (CORRÊA, 2002). Desta maneira, a luta de classes evidenciada nas cidades acaba por influenciar consideravelmente o processo de verticalização, resultando em moradias verticalizadas que respondam aos interesses de quem a efetivou.

Nesse contexto, o processo de verticalização pode assumir diversos fins, entre eles: a verticalização voltada para a prestação de serviços comerciais, caso do Edifício Breda, primeira construção verticalizada elevada na cidade de Maceió – Alagoas; a verticalização popular, fundada na perspectiva de moradia destinada à população de baixa renda; e a verticalização capitalista, especulativa e segregadora, pautada na construção de empreendimentos de auto padrão e direcionados às classes de maior poder aquisitivo. Nesse trabalho, propomo-nos a analisar como a verticalização especulativa e capitalista resulta em uma produção do espaço urbano segregado e excludente no bairro de Guaxuma, cidade de Maceió - Alagoas.

Villaça (2009), ao abordar o conceito de localização na produção do espaço urbano, enfatiza como a produção imobiliária vertical pode propiciar ou intensificar o processo de segregação socioespacial. De acordo com o referido autor, os promotores imobiliários, por meio da construção de edifícios de altos gabaritos, convertem as localidades dotadas de “amenidades naturais” em produto especulativo de alta rentabilidade para suas finanças. Porém, para que a lógica especulativa promova os resultados financeiros esperados, torna-se necessário que o uso desses equipamentos verticais seja restrito apenas a grupos dotados de maior poder aquisitivo, resultando na exclusão de um importante agente produtor do espaço, “os grupos sociais excluídos” (Corrêa, 2002). É a partir dessa condição que o processo de verticalização excludente promove uma reorganização espacial que se expressa de duas maneiras intimamente relacionadas na cidade: a autosegregação e a segregação socioespacial induzida.

Nessa perspectiva, a realidade vivenciada pela população do bairro de Guaxuma, localizado na cidade de Maceió – Alagoas, credencia-se como um propício objeto de análise para o tema em destaque. O bairro de Guaxuma – juntamente aos bairros de Jacarecica, Garça Torta, Riacho Doce, Pescaria e Ipioca – integra a Região denominada Litoral Norte de Maceió (Figura 1). No período de 2010 a 2022 o respectivo bairro evidenciou um crescimento populacional de 445,34% (ALAGOAS EM DADOS, 2025), algo que reflete a dinâmica atual de Maceió, que direciona sua expansão urbana para o Litoral Norte, alterando significativamente as suas condições espaciais e, consequentemente, do respectivo bairro.

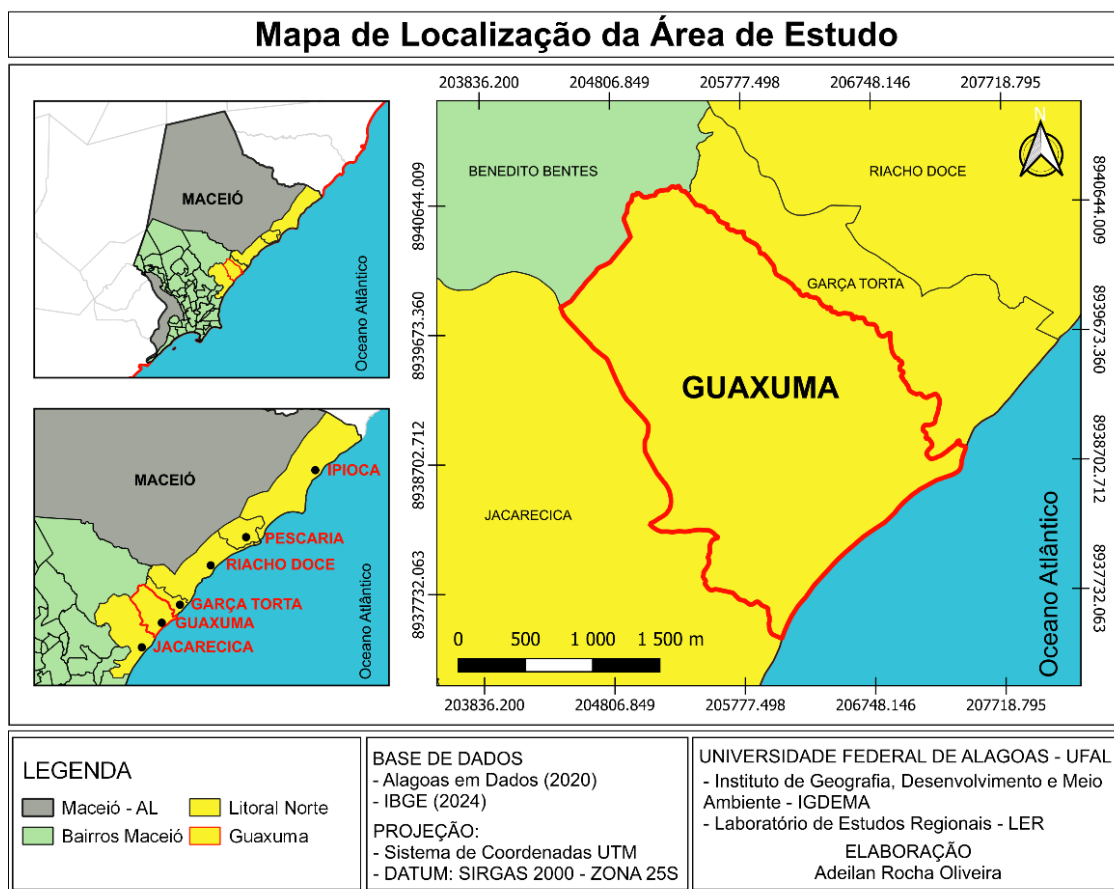


Figura 1: Localização do Bairro Guaxuma, cidade de Maceió – Alagoas.

O Litoral Norte de Maceió é caracterizado pela presença de uma planície costeira com sedimentos quaternários e altitudes que variam de 2 a 8 metros, além de tabuleiros localizados sobre os sedimentos terciários do Grupo Barreira com altitude de aproximadamente 60 metros. O fato de estar localizado em uma Planície Flúvio Marinha (também conhecida como planície costeira) com a existência de praias de areias claras se tornou um fator preponderante na escolha desse bairro pelo mercado imobiliário. As belezas paisagísticas locais somadas ao uso massivo de propaganda promovem as condições necessárias para a implantação de um padrão de



construção verticalizada e baseada em uma condição singular de moradia: a “moradia pé na areia”, proposta essa amplamente divulgada pelo marketing das incorporadoras imobiliárias que atuam no bairro.

Nesse contexto, essa pesquisa visou compreender como os diferentes sujeitos atuam na produção do espaço geográfico e como a produção do espaço urbano no bairro de Guaxuma está condicionada a uma proposta de desenvolvimento significativamente determinada pelos interesses dos agentes imobiliários.

METODOLOGIA

A estruturação do trabalho científico deve ser apoiada no uso de métodos, abordagens e técnicas de pesquisa que propiciem a sustentação e a fundamentação para a pesquisa realizada. O método, enquanto conjunto de atividades sistemáticas e racionais, proporciona à pesquisa maior segurança e economia, convertendo-a em conhecimentos válidos e verdadeiros para apoiar as decisões do cientista (MARCONI e LAKATOS, 2017). Trata-se do procedimento determinado pelo pesquisador para ampliar os conhecimentos sobre determinado objeto, fato ou fenômeno (ZANELLA, 2011); condição essencial para a efetivação prática uma série de procedimentos intelectuais e técnicos para atingir os fins científicos.

O presente trabalho optou pelo método dialético e pela abordagem qualitativa para orientar os caminhos da pesquisa. Essa escolha foi condicionada pelas contradições percebidas no espaço geográfico do respectivo bairro e na tarefa de compreender como a ação dos agentes produtores do espaço se materializa nesse ambiente urbano socialmente desigual.

Marconi e Lakatos (2017), ao definir a “interpenetração dos contrários” como uma das leis fundamentais da dialética, possibilitou-nos entender como a ação e reação provenientes do Estado, do mercado imobiliário e dos grupos sociais excluídos promovem a contínua produção e reprodução da cidade.

A análise empírica e bibliográfica do objeto de estudo, bem como a utilização de técnicas auxiliares, a exemplo da observação assistemática e análises documentais, também foram adotados nessa pesquisa para compreender como uso da propaganda aliada à infraestrutura estatal fortaleceram a especulação imobiliária local.

Cabe também destaque à escolha da escala de análise intra-urbana (Villaça, 2012) como referência para essa pesquisa. Essa escala, por entender a cidade como um espaço segregado, busca compreender como a atuação do Estado e do mercado imobiliário atuam concretamente na produção do espaço. A escala intra-urbana concebe ao pesquisador uma gama de ferramentas



que possibilitam ao pesquisador realizar uma análise fiel das especificidades da cidade; ela também permite-nos relacionar como os agentes produtores do espaço criam e recriam concretas formas espaciais para estabelecimento de suas relações.

Para Ferreto (2020), as localizações intraurbanas surgem como resultado direto da produção do espaço; essa produção envolve a participação efetiva dos diversos agentes atuantes no espaço e resulta nos mais diversos produtos sociais, cabendo destaque para o processo de segregação socioespacial.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DO BAIRRO DE GUAXUMA

Em sua concepção teórica, a “cidade vertical” envolve a noção de edifício alto, de arranha-céu. A verticalização foi definida como a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador” (SOMEKH, 1997, p.20). Trata-se do processo de apropriação do espaço urbano pautado na sobreposição do solo por meio de construções a partir de 4 pavimentos que se associa às inovações tecnológicas e que altera significativamente a paisagem urbana.

Apesar de se apresentar como algo consolidado, esse processo somente teve início no Brasil por volta dos primeiros anos do século XX nas cidades do Rio de Janeiro e de São Paulo. A partir desse período ele rapidamente atingiu todo o território nacional, não se restringindo às metrópoles e grandes centros urbanos e atingindo também as médias cidades (OLIVEIRA E SILVEIRA, 2011).

Cabe salientar que o Brasil vem se tornando um país de destaque nesse tipo de edificação, pois o ritmo e acelerado de construções apresentado no país assume condição de destaque em todo o mundo. Mendes (2003) evidencia essa condição do Brasil ao constatar que o país é na atualidade um expressivo promotor desse tipo de edificação diversos estados.

A realidade do município de Maceió também possuiu um percurso bastante peculiar. Cavalcante (2015), evidencia que o respectivo município iniciou sua urbanização vertical de modo relativamente atrasado em relação as outras capitais brasileiras. O mesmo autor constatou que na cidade de Maceió “o processo de verticalização se iniciou com os edifícios verticais para o setor terciário (comerciais, escritórios e institucionais), destacando como primeiro edifício vertical com elevador em Maceió, o edifício Breda (1957), no centro da cidade (...)” (CAVALCANTE, 2015, p. 62). O primeiro edifício familiar (edifício São Carlos), localizado



na praia da avenida, somente seria construído em 1960. Foi a partir desse edifício que se inaugurou o processo de verticalização da orla central da cidade.

Contudo, a verticalização do bairro Guaxuma somente seria concretizado a partir da década de 2012. Para (Silva 2020) essa realidade foi reflexo de duas condições específicas que possuem íntima relação: a necessidade estratégica de novas áreas dotadas de condições mercadológicas para a construção de edifícios de alto padrão; e o adensamento populacional ocorrido em outras regiões da cidade, algo que redirecionou os olhares do mercado para o Litoral Norte. Foi nesse contexto que o Bairro de Guaxuma foi inserido na proposta de verticalização especulativa apresentada na atualidade.

O primeiro edifício elevado no bairro foi o Green Village, lançado em 2012 pela construtora Mendonça Engenharia e entregue em 2019 (SILVA, 2020). Esse empreendimento possui uma estrutura composta por uma torre de 20 pavimentos e uma cobertura. O bairro conta também com mais dois edifícios com características estruturais semelhantes: o primeiro dele é o Gran Marine, lançado em 2014 pela V2 Construções e entregue em 2019. Esse edifício possui 240 unidades distribuídas em duas torres de 20 pavimentos cada. O segundo é o Paradise Beach Residence que conta com 13 pavimentos e fica localizado próximo à divisa com o bairro Garça Torta. Esse prédio foi lançado em 2018 e entregue em 2021 pela construtora Cerutti Engenharia.

Somados aos empreendimentos entregues, o bairro conta até o momento com mais 3 empreendimentos e fase de lançamento ou pré-venda: o Edifício Rivage, o Salsa Home Resort e o Pier Norte Residence, todos eles com previsão de entrega entre os anos de 2025 e 2029. A figura 2 evidencia a localização e organização espacial desses empreendimentos entregues e dos empreendimentos em processo de construção no bairro do Guaxuma.

Assim, a distribuição atual desses empreendimentos, bem como a proposta para as futuras construções com essa magnitude, evidencia claramente como a estratégia de construção vertical de alto gabarito se apresenta como uma tendência marcante no respectivo bairro.

Outro fator de destaque é que o Bairro Guaxuma, por possuir atualmente baixo adensamento urbano e populacional, apresenta condições mercadológicas favoráveis para a construção de empreendimentos com características similares. Essa realidade é corroborada pela presença de placas e letreiros em pontos estratégicos do respectivo bairro anunciando futuras construções de prédios de alto padrão.

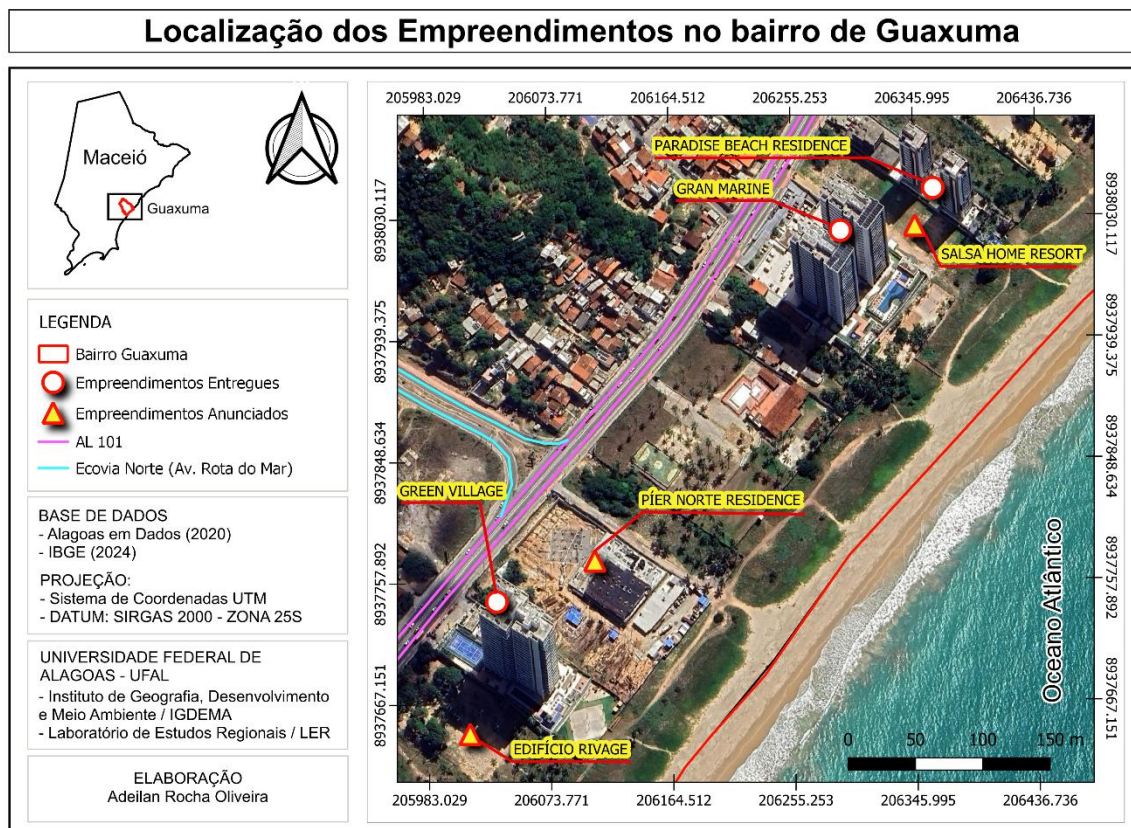


Figura 2: Localização dos empreendimentos verticais no bairro Guaxuma.

ATORES E PRÁTICAS ESPACIAIS NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DO BAIRRO GUAXUMA

A verticalização do bairro de Guaxuma, apesar de recente, já pode ser considerada um evento de grande expressão no respectivo bairro. Esse processo é resultado prático da intensa teia de relações que permeia a produção do solo urbano e que envolve os diversos agentes produtores do espaço urbano.

Para Corrêa (2002), a produção do espaço urbano capitalista é realizada por agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. São esses agentes que produzem e reproduzem o espaço urbano para satisfazer as suas necessidades financeiras, sociais, culturais, econômicas.

De acordo com o referido autor, esses agentes são: (a) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; (b) os proprietários fundiários; (c) os promotores imobiliários; (d) o Estado; e (e) os grupos sociais excluídos. Cabe salientar que existem diferenças estratégicas entre os três primeiros agentes citados, porém, quando o objetivo é



atender os interesses das classes dominantes, esses atores podem agir de maneira uníssona para satisfazer os seus interesses em comum.

Outro aspecto de destaque é que as tipologias apresentadas pelo autor se apresentam muito mais com natureza analítica do que efetivamente absoluta, pois no estágio atual do capitalismo, muitos desses agentes podem estar integrados direta ou indiretamente em grandes corporações. De toda forma, a divisão proposta de analisá-los individualmente foi muito valiosa para essa pesquisa, pois foi por meio dessa condição que se tornou possível analisar como se relacionam o Estado, os promotores imobiliários e os grupos sociais excluídos no processo de verticalização do bairro Guaxuma. De modo similar, é também por meio dessa análise que se torna possível compreender como esses grupos agem e reagem ao consequente processo de segregação socioespacial que surgem como reflexo da especulação imobiliária no local.

O fato de não analisar a ação dos proprietários dos meios de produção e os proprietários fundiários nessa pesquisa não indica a inação desses atores no processo de verticalização; ao contrário, as digitais desses importantes produtores do espaço urbano se mostram muito presentes em todas as condições expostas por esse estudo. Porém, a intenção desse trabalho foi focar como a ação do Estado, dos promotores imobiliários e dos grupos sociais excluídos repercutem diretamente na realidade do respectivo bairro. Essa proposta, apesar de limitar a análise a três agentes, mostrou-se eficiente por abordar com detalhes as atuações desses atores propiciadas por demandas, interesses e maneiras distintas de conceber na cidade.

Santos (1977) ao definir os circuitos superior e inferior da economia nos mostra como a ação dos atores de cada circuito é sempre orientada para os próprios interesses. Nas ideias do respectivo autor, podemos definir a atuação dos “promotores imobiliários” como do circuito superior; do “Estado” como pertencente aos dois circuitos, podendo atuar de acordo com as demandas; e dos “grupos sociais excluídos” que tem por objetivo atender as demandas das camadas populares e que, nessa escala de análise, pertencem ao circuito inferior da economia.

A raiz desse trabalho, que é a análise do processo de verticalização como condição inicial do processo de segregação socioespacial, permite-nos compreender como o respectivo processo possui sustentáculos em práticas espaciais realizadas por agentes produtores do espaço na busca de satisfazer seus interesses: a escolha do local para a realização dos projetos (seletividade espacial); a compra de lotes a preços baixos antes das posteriores valorizações (antecipação espacial); e uso intensivo de propaganda para promover o consumo atual e futuro de suas edificações (reprodução da região produtora) são estratégias constantes utilizadas pelos promotores imobiliários nesse processo. Porém, como nenhuma ação ocorre de modo isolado



no espaço, torna-se necessário também analisar como o estado e os grupos sociais excluídos são inseridos nessa condição.

Será a partir dessa perspectiva que abordaremos como a ação estatal, que apesar de pertencer aos dois circuitos, notadamente tem propiciado condições que favorecem os agentes do circuito superior no processo de verticalização do bairro de Guaxuma.

A atuação do Estado no processo de verticalização do bairro Guaxuma

A escolha do Estado como o primeiro agente a ser analisado ocorreu pela magnitude de sua influência na produção do espaço da cidade. Por mais que o resultado dos eventos ocorridos no solo urbano tenha participação efetiva de todos os agentes, é por meio do Estado que toda ação se torna possível; a sua participação permite que os interesses de classe adquiram concretude na cidade. Trata-se do agente que carrega consigo as condições de propor soluções para as mais diversas demandas, independentemente de qual outro agente as proponha.

Corrêa (2000), afirma que os agentes produtores do espaço promovem suas decisões a partir do marco jurídico regulatório proposto pelo Estado. Para esse autor:

(...) a ação destes agentes se faz dentro de um marco jurídico que regula a atuação deles. Este marco não é neutro, refletindo o interesse dominante de um dos agentes, e constituindo-se, em muitos casos, em uma retórica ambígua, que permite que haja transgressões de acordo com os interesses do agente dominante. (CORRÊA, 2000. p. 11).

Cabe salientar que o conceito de estado adotado nesse trabalho compreende o limite espectral relacionado ao processo de gestão de dado limite territorial. A concepção aqui adotada compreende o Estado enquanto ente definidor de normas e produtor das ações que determinam os rumos dos processos socioeconômicos. Assim, o Estado não se limita ao ente federativo chefiado pelo governador. Para Corrêa (2000, p. 26) “é preciso considerar que a ação do Estado se processa-se em três níveis políticos-administrativos: federal, estadual e municipal”.

No plano da geografia urbana, inúmeros trabalhos analisam a participação do Estado na gestão das cidades. Porém, quando relacionamos ao processo de verticalização, cabe destaque ao trabalho de Somekh que evidenciou como esse agente “desenvolve o monopólio das ideias sobre o planejamento territorial, constituído por regulamentos e normativas, e sobre investimentos determinantes na organização da cidade” (SOMEKH, 1997, p. 29). Para essa autora, o arranjo espacial das cidades se adapta às funções do Estado enquanto ente coordenador das demais instancias que produzem do espaço urbano.



Desta maneira, o objetivo desse capítulo foi evidenciar como o Estado de modo direto (pela instituição de novas leis) e de modo indireto (por meio de investimentos estruturais) produz condições que corroboram com os interesses do mercado imobiliário na formatação do quadro atual de verticalização no bairro de Guaxuma.

Nesse contexto, a primeira ação direta do Estado em relação ao processo ocorreu pela instituição da lei 4952/2000, marco legal que deu origem ao respectivo bairro. Silva (2020) relata essa condição ao analisar o processo de composição municipal de Maceió na criação dos novos bairros a partir dos anos 2000. De acordo com a respectiva autora, a região denominada de Litoral Norte de Maceió que hoje é composta pelos bairros de Cruz das Almas, Jacarecica, Guaxuma, Garça Torta, Riacho Doce, Pescaria e Ipioca, passou a ter essa configuração a partir de demandas recentes da cidade. (...) “Até 1980, quando foi lançado o primeiro Código de Edificações e Urbanismo apenas Cruz das Almas fazia parte do perímetro urbano, tornando os demais bairros do Litoral Norte em área rural da cidade.” (SILVA, 2020, p. 84). Antes da lei 4952/2000, o bairro de Guaxuma fazia parte da zona rural do município de Maceió e por esse motivo havia uma limitação de gabarito em relação a construção de moradias no litoral.

Porém, as mudanças significativas do processo de edificação da região iniciariam a partir dos anos 2004, com a atualização do código de urbanismo e edificações do município (lei 5354/2004). Entre outros aspectos, foi a partir da instituição dessa lei que a quantidade de pavimentos dos prédios localizados na região litorânea passou para 20 gabaritos, condição que permanece até o momento atual.

Com a elaboração do Plano Diretor de 2005 o município passou a adotar o “coeficiente de aproveitamento” para diferentes zonas da cidade, algo que proporcionou mais flexibilidade na construção dos prédios ao permitir maior densidade construtiva em determinadas zonas. Porém, em 2007, por meio da lei 5593/2007, algumas restrições foram instituídas para tentar frear a elevação de prédios em locais demasiadamente próximos à faixa litorânea. Foi por meio dessa lei que o estabelecimento de novas construções ficou restrito a uma faixa mínima de 33 metros da preamar média da planície costeira flúvio-lagunar.

Contudo, a instituição dessa norma legal não foi suficiente para impedir o desenfreado e crescente processo de verticalização capitalista no bairro de Guaxuma. Na atualidade, setores representantes da sociedade civil participam ativamente da atualização do Plano Diretor com o objetivo de propor um novo regimento legal que contenha esse processo de verticalização especulativo que está causando sérios problemas socioambientais tanto para o bairro de Guaxuma quanto para todo o Litoral Norte da cidade.

Além do benefício direto evidenciado por meio da atualização do Plano Diretor e dos Códigos de Edificação e Urbanismo, o Estado também beneficia indiretamente o mercado imobiliário por meio de investimentos na implantação e requalificação da infraestrutura local. Dois exemplos são marcantes nessa condição: o primeiro deles foram as obras de duplicação da AL – 101 que liga os bairros de Garça torta a Jacarecica, trecho que compreende também o bairro de Guaxuma. Com orçamento inicial de R\$: 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), essa duplicação tem o objetivo de otimizar a mobilidade no Litoral Norte de Maceió, incentivando o turismo e a atração de novos investimentos para a região (Costa, 2009).

O segundo exemplo de melhorias das condições de acesso e infraestrutura do bairro partiu do governo municipal com a construção, em 2002, da Ecovia Norte (Avenida Rota do Mar). Essa importante avenida possui 5,9 Km de extensão e estabelece uma conexão estratégica entre o bairro Benedito Bentes (parte alta da cidade) com o entroncamento da AL – 101 Norte, localizado no Bairro Guaxuma (Figura 2). Além dessa obra, o ente municipal também propiciou a valorização do bairro ao instalar 458 novas luminárias na AL – 101 Norte. Essa instalação, que ajudou a elevar o preço do metro quadrado da região, teve um custo de 2,73 milhões de reais aos cofres públicos municipais (ROCHA, 2024).

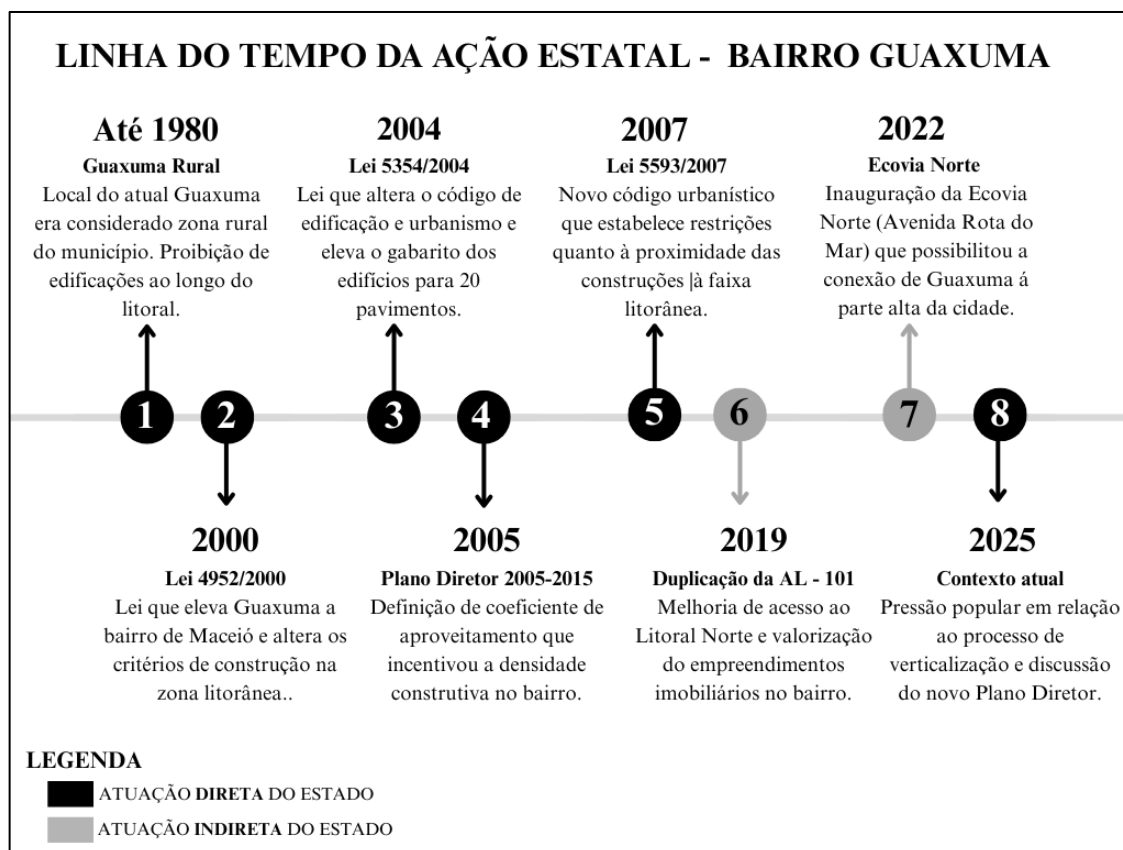


Figura 3: Atuação estatal no bairro Guaxuma.



A figura 3 evidencia um resumo dos eventos que levaram o atual bairro de Guaxuma de zona rural do município de Maceió à condição de objeto de consumo do processo de verticalização especulativa da cidade.

Os Promotores Imobiliários e suas estratégias empresariais

Outro importante agente produtor do espaço urbano são os promotores imobiliários. Para Corrêa (2002) esse grupo é compreendido por agentes que realizam, parcial ou totalmente as seguintes atividades:

- a) incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária (...).
- 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 e à construção do imóvel;
- c) estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos, visando verificar a viabilidade técnica da obra (...).
- d) construção e produção física do imóvel (...).
- e) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro; agora acrescido de lucros; (...) (CORRÊA, 2002, p. 20-21)

A escolha por ambientes dotados de “amenidades naturais” (CORRÊA, 2002) e baseados em localização com condições proveitosas para a reprodução do capital (VILLAGA, 2009) é um aspecto necessário para a reprodução das estratégias financeiras dos promotores imobiliários. Uma prática notável desses agentes caracteriza-se por evitar construções de imóveis populares de baixo custo para focar na construção de residências de alto padrão que promova a solvência de capital necessária aos seus objetivos. É nesse contexto que as construções verticalizadas em zonas com potencial de valorização surgem com ótima opção.

Contudo essa “seletividade espacial” não é a única estratégia utilizada pelos incorporadores imobiliários para atingir os seus objetivos capitalistas. Santos (1977) proporcionou um amplo entendimento de como o circuito superior utiliza de diversas ferramentas, entre elas a propaganda, para produzir o espaço geográfico. Para esse autor, basta entender que “a atividade do sistema superior está grandemente baseada em anúncios, uma das armas ofensivas usadas para alterar os gostos e modificar o perfil normal da demanda.” (SANTOS, 1977, p.45).

Carvalho (2019) contribui nesse aspecto ao realizar uma análise da psicosfera publicitária no contexto da rede urbana brasileira. Esse autor, fundamentado nas concepções de



Milton Santos acerca da tecnosfera e psicosfera, propõe que o processo de construção vertical especulativa está fortemente vinculado ao fomento da mentalidade consumista, seja ela do ponto de vista estrutural (moradia em edifícios modernos e dotados de objetos técnicos) ou da necessidade simbólica de lazer, segurança, conforto.

Considerando essa perspectiva, Silva (2020) foi assertivo ao analisar peças publicitárias da Construtora Mendonça e Engenharia durante a construção do Edifício Green Village no Bairro de Guaxuma; a propaganda dizia: “toda a diversão aos seus pés, inclusive a praia.”. Outra proposta de caráter semelhante em Guaxuma foi encampada pela V2 Construtora, quando ao promover o Edifício Gran Marine, evidenciava as vantagens “de morar com os pés na areia (...) de frente para o mar de Guaxuma, o novo horizonte de Maceió”. Esse são exemplos claros no qual o estímulo ao consumo promove a reprodução do capital a partir dos interesses dos clientes. Porém, como toda ação engendrada por um agente reflete diretamente na condição existencial de outros, o resultado contraditório dessa atividade é o processo de segregação socioespacial.

Cabe salientar que esse tipo de propaganda funciona em duas frentes muito importantes para o setor imobiliário: 1) como recurso para expressar e valorizar as amenidades locais para as vendas momentâneas; 2) para garantir solvência e liquidez em projetos futuros baseados em uma proposta semelhante. Trata-se da prática de “reprodução espacial da região produtora” no qual a propaganda bem elaborada desse tipo de moradia já garante a continuidade dessa proposta em empreendimentos futuros.

Outra característica marcante do mercado imobiliário é sua intensa relação com o ente público estatal. Essa realidade é facilmente compreendida ao entendermos que “as atividades do circuito superior se beneficiam direta ou indiretamente da ajuda governamental” (SANTOS, 1977, p.45). Toda a infraestrutura construída e todas as alterações dos dispositivos legais realizadas pelos entes estatais (figura 3) são utilizados como estratégia especulativa por parte dos incorporadores imobiliários para promover a valorização de seus empreendimentos.

Ou seja, além da extensa capacidade financeira própria de suas atividades, os promotores imobiliários ainda catalisam direta ou indiretamente a iniciativa estatal ao seu favor, capitalizando o máximo possível de suas atividades e induzindo cada vez mais os grupos sociais excluídos ao processo de segregação socioespacial.

Os grupos sociais excluídos e a segregação socioespacial

A partir da composição dessa teia de relações do processo de verticalização especulativa no bairro de Guaxuma, fica evidente que a atuação estatal somada às estratégias dos promotores



imobiliários promove um processo de exclusão seletiva que elimina gradativamente determinadas classes sociais das “vantagens” das moradias “pé na areia”. Os grupos sociais excluídos são expostos a uma condição de segregação socioespacial que desconsidera todos os vínculos e valores construídos historicamente desses moradores com o local. Contudo, para realmente compreender essa verticalização segregacionista, é necessário entender inicialmente qual é o tipo de segregação está presente no Bairro de Guaxuma e como ele afeta as relações socioespaciais do local.

Corrêa (2022), ao analisar a segregação residencial – entendida como sinônimo de segregação socioespacial – distingue esse processo em três tipos: 1) **a autossegregação**, caracterizada por uma separação voluntária do grupo que escolhe viver em áreas separadas. Trata-se de grupos que podem arcar financeiramente com o prestígio, segurança e conforto que determinadas localizações propiciam; 2) **a segregação imposta**, característica dos grupos sociais que são forçados a viver em locais distantes devido a fatores como pobreza e falta de políticas públicas; 3) **a segregação induzida**, que resulta das ações disfarçadas do poder público que, em sintonia com diversos agentes, a exemplo do mercado imobiliário, especula o solo urbano de modo a influenciar diretamente onde certos grupos sociais podem morar e estabelecer suas relações. Nessa condição, as famílias buscam localizações com custo de vida menos elevado por não conseguirem arcar com o custo de vida das localidades hipervalorizadas. Trata-se de um tipo de expulsão que remove a identidade do local a partir do momento que promove a saída dos moradores tradicionais. O tipo de segregação analisada nessa pesquisa será a “autossegregação” e a “segregação induzida”.

Oliveira (2017) estabelece a íntima relação entre a autossegregação e a segregação induzida ao expor que expulsão dos mais pobres dos locais socialmente privilegiados nem sempre ocorre por meio da segregação imposta. Para o autor, as novas formas de excluir estão condicionadas à produção de construções exclusivas, dotadas de uma gama de sistemas que garantem a separação entre os que residem nesses novos empreendimentos e o que estão do lado de fora. Trata-se de um modo refinado de segregação que combina dois processos de naturezas distintas na produção do espaço urbano: 1) os interesses dos que produzem esse espaço (aqui sintetizado nos promotores imobiliários) que se interessam em oferecer um produto diferente (moradia pé na areia) com características únicas e voltadas para o imaginário de um cliente exclusivo dotado de poder aquisitivo; 2) aqueles que consomem esse produto (pessoas que buscam a autossegregação ou que possuem condições financeiras de arcar com os custos desse tipo de moradia) e que redefinem sua maneira de se relacionar com a cidade. Essa condição promove reiteradamente a distinção social catalizadora do processo de verticalização



desigual, impossibilitando que grupos sem condições financeiras participem dessa nova forma de moradia especulativa.

A partir dessa concepção:

A forte presença da autoss segregação consta como um novo tipo de segregação socioespacial, onde em determinados locais são constituídos verdadeiros oásis residenciais, com toda pompa e requinte exigidos pelos mais favorecidos. Cria-se assim um isolamento da circunvizinhança, apresentando uma forte tendência à ruptura do tecido espacial da cidade. (OLIVEIRA, 2017, p. 110)

Esses “oásis residenciais” são promovidos por meio das diferentes maneiras de se apropriar e de separar quem dela não é convidado à participação: um exemplo notável é o isolamento pelo custo de compra ou utilização de determinado produto. Essa condição se torna evidente ao constataremos que os empreendimentos entregues no bairro (figura 2) se enquadram em uma proposta do segmento de luxo, baseando na oferta de serviços de lazer, conforto e segurança de alto custo. Essa realidade promove a construção de equipamentos de elevado valor na qual a relação de preços já funciona como um componente segregador em sua gênese.

Podemos tomar como referência o relatório de inteligência imobiliária publicado em janeiro de 2025 pela APSA. Esse relatório evidencia que o bairro de Guaxuma tem um dos metros quadrados mais caros da cidade de Maceió, sendo contado em janeiro de 2025 a um valor de R\$:10.818 por metro quadrado. Já em relação aos preços dos imóveis, constata-se atualmente uma variação de R\$: 425.300,00 (quatrocentos e vinte cinco mil e trezentos reais) a R\$: 2.250.000,00 (dois milhões, duzentos e vinte cinco mil reais) por imóvel. Outro aspecto de destaque são os valores das taxas de condomínio, no qual os valores variavam de R\$: 400,00 (quatrocentos reais) a R\$: 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais).

Nota-se que a autoss segregação não é um processo autônomo e que anda de mãos dadas com a diferenciação espacial. A busca constante das elites pelo isolamento exige dos promotores imobiliários a construção de novos empreendimentos propícios a esse afastamento. Nesse contexto, a verticalização de áreas dotadas de amenidades naturais também pode ser entendida como uma resposta prática do mercado imobiliário às demandas introduzidas pelas classes de maior poder aquisitivo (OLIVEIRA, 2017).

Essas condições intensificam o processo de autoss segregação que funciona como um condicionante específico da segregação induzida no respectivo bairro, algo que pode ocorrer de diversas maneiras, desde a ocorrência da gentrificação, alteração da organização espacial que



leva à impossibilidade de acesso a alguns ambientes públicos, aumento dos preços dos aluguéis e perda de identidade local com a saída dos moradores tradicionais.

Silva (2020) contribui de modo significativo para essa análise em seus estudos sobre o processo de verticalização do Litoral Norte da cidade de Maceió. Um dos aspectos marcantes da pesquisa proposta por essa autora foi a presença de restrições de acesso à praia em decorrência do cercamento de terrenos para as futuras construções verticais. No Bairro de Guaxuma, essa condição já é uma realidade para os atuais moradores lotados nas vizinhanças das futuras construções, pois a delimitação dos terrenos por meio de cercamentos e muros faz com que o acesso anteriormente liberado por essas regiões seja reduzido. Outro aspecto de destaque é que esses terrenos ficam localizados ao lado dos empreendimentos já instalados, evidenciando que a continuidade dessa prática irá tornar o acesso a esses locais ainda mais restrito em momentos futuros.

Nesse contexto, nota-se que a verticalização impulsionada pelo mercado imobiliário no bairro de Guaxuma promove sérios entraves sociais no local. O “paraíso da moradia pé na areia” proposto pela propaganda das incorporadoras imobiliárias contrasta com uma realidade excludente que cria uma série de fatores que levam à segregação socioespacial dos moradores tradicionais do bairro.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da discussão encampada nesse estudo, fica evidente que o processo de verticalização ocorrido no bairro de Guaxuma é essencial para entender o processo de segregação socioespacial induzida presente no local. Entender como a especulação imobiliária atua em consonância com o Estado nos possibilita compreender como as práticas espaciais, quando efetivadas por agentes capitalistas, são componentes íntimos do processo de segregação que exclui famílias de menor poder aquisitivo das vantagens locacionais do bairro. Fato maior é que essas práticas promovem uma reestruturação do espaço urbano rentável ao capital imobiliário, algo que nos possibilita projetar a sua continuidade, independentemente dos condicionantes sociais negativos que ela proporciona.

Nesse contexto, o presente trabalho se apresenta como um esforço intelectual na busca de entendermos como se dão as práticas capitalistas de verticalização especulativa no bairro Guaxuma. A partir das análises e contribuições teóricas propostas nessa pesquisa, buscaremos desenvolver ferramentas capazes de confrontar esse processo e assim conduzir uma ação estatal que atenda as demandas de todos os agentes produtores do espaço.



REFEÊNCIAS

ALAGOAS EM DADOS. Bairros de Alagoas. Maceió 2025. Disponível em: https://dados.al.gov.br/catalogo/pt_PT/dataset/bairros-de-alagoas. Acesso em: 14 de julho 2025.

APSA. Relatório de inteligência imobiliária 2025. Maceió 2025. Disponível em: <https://apsa.com.br/relatorios-de-inteligencia-imobiliaria/?e-filter-042b14a-ano=2025>. Acesso em: 10 de julho 2025.

CARVALHO, Ronaldo Cerqueira. A psicofera publicitária do ponto de vista da rede urbana brasileira e influência estrangeira. **Anais do XVI Simpósio Nacional de Geografia Urbana-XVI SIMPURB**, v. 1, p. 1160-1174, 2019.

CAVALCANTE, Morgana Maria Pitta Duarte. **Diálogos da forma na orla de Maceió: edifícios verticais 1980-2012**. EDUFAL, 2015.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4. Ed. São Paulo: Ática, 2002. (Série Princípios).

CORRÊA, Roberto Lobato. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PITAUDI, Silvana Maria (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial** – 1ª ed., 2ª reimpressão –. São Paulo: Contexto, 2022.

COSTA, KAUE. Obras da duplicação da AL-101 Norte avançam entre Jacarecica e Garça Torta. **Tribuna Hoje**, Maceió – Al, 16 outubro 2019. Disponível em: <https://tribunahoje.com/noticias/cidades/2019/10/16/73922-obras-da-duplicacao-da-al-101-norte-avancam-entre-jacarecica-e-garca-torta>. Acesso em: 4 abril 2025.

ENGENHARIA, DLT. **Pier Norte Residence**. Disponível em: <https://www.engematltda.com.br/piernorte>. Acesso em: 12 de julho 2025.

EMPREENDIMIENTOS, Uchôa. **Edifício Rivage**. Disponível em: <https://www.uchoaempreendimentos.com.br/empreendimento/rivage>. Acesso em: 12 de julho 2025.

FERRETTO, Diego. Categorias de análise intraurbanas na perspectiva teórica da produção do espaço. **Terra Livre**, v. 1, n. 54, p. 170-197, 2020.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de Metodologia científica**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

MACHADO, José Roberto; MÊNDES, César Miranda. O processo de verticalização do centro de Maringá-PR, Brasil. **Investigaciones geográficas**, n. 52, p. 53-71, 2003.

NASCIMENTO, F, do N. **Estudo da Capacidade do Adensamento Urbano no Litoral Norte de Maceió, nos Bairros de Jacarecica e Guaxuma**. Dissertação (Mestrado Desenvolvimento e Meio Ambiente) – Programa Regional de pós-graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente (PRODEMA), Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2007.



OLIVEIRA, GAS de; SILVEIRA, RLL da. O Processo de Verticalização em Cidades Médias: um estudo preliminar sobre Santa Cruz do Sul-RS, no período de 1970 a 2009. **SEMINÁRIO INTERNACIONAL DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL**, v. 5, p. 1-22, 2011.

RESORT, Salsa Home. **Salsa Home Resort**. Disponível em: https://salsahomeresort.com.br/?gad_source=1. Acesso em: 12 de julho 2025.

ROCHA, VINÍCIUS. Trecho da AL-101 Norte, em Guaxuma, começa a receber iluminação em LED. **Prefeitura de Maceió**, Maceió - AL, 6 março 2024. Disponível em: <https://maceio.al.gov.br/noticias/ilumina/trecho-da-al-101-norte-em-guaxuma-comeca-a-receber-iluminacao-em-led>. Acesso em: 5 abril 2025.

SANTOS, Milton. Desenvolvimento econômico e urbanização em países subdesenvolvidos: os dois sistemas de fluxo da economia urbana e suas implicações espaciais. **Boletim Paulista de Geografia**, n. 53, p. 35-60, 1977.

SILVA, S, S da S. **Verticalização no Litoral Norte de Maceió: Patrimônio e Meio Ambiente em Destruição**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2020.

SOMEKH, Nádía. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Editora Mackenzie e Romano Guerra Editora, 1997.

VILAÇA, F. **O espaço intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel. 2001. 373p.

ZANELLA, Liane Carly Hermes. Metodologia de pesquisa/Liane Carly Hermes Zanella.–2. ed. reimp. **Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração/UFSC**, 2013.