



GT 03 – Desafios do cumprimento da função social da propriedade e dos princípios da política urbana frente à (des)mercantilização da cidade

VERTICALIZAÇÃO POR SUBSTITUIÇÃO E GENTRIFICAÇÃO: UMA ANÁLISE DOS IMPACTOS NO BAIRRO DA PONTA VERDE, MACEIÓ/AL

Jorge Marcelo Cruz¹
Julia Cristina Soares Cruz²

1 INTRODUÇÃO

O processo de verticalização das cidades brasileiras emerge como um fenômeno central na atualidade. No entanto, quando esse processo ocorre por substituição – com a demolição de edificações preexistentes– para dar lugar a novas construções verticais de maior porte e valor agregado, seus impactos se intensificam.

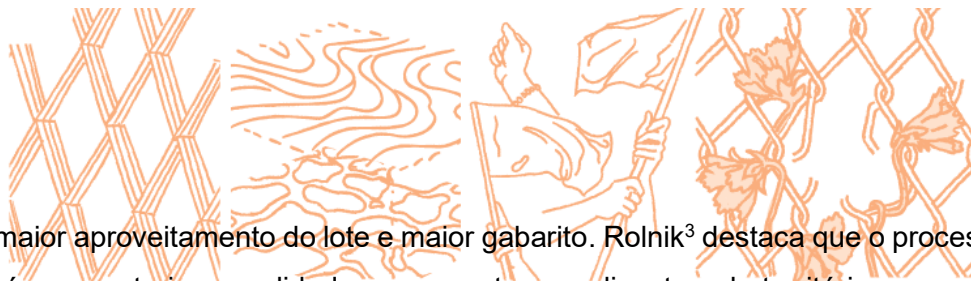
Este resumo expandido tem como objetivo analisar a verticalização por substituição no bairro da Ponta Verde, em Maceió/AL, com foco especial na gentrificação como um de seus principais desdobramentos. A investigação é centrada nos impactos deste processo nas relações sociais e na estrutura econômica do bairro, que se tornou alvo do capital imobiliário.

1.1 A Verticalização por Substituição: Conceituação, Mecanismos e Gentrificação

A verticalização por substituição distingue-se da verticalização de expansão. Nesta última, a opção é por áreas da cidade ainda não exploradas. Já no caso da verticalização por substituição, seu processo se desenvolve em áreas consolidadas da cidade, como é o caso do bairro da Ponta Verde, e é marcado pela destruição das edificações existentes e construção de novos empreendimentos, de padrão superior àqueles que foram demolidos, tanto do ponto de vista

¹ Doutorando, Universidade Federal da Alagoas, Professor Adjunto, jcruz@ctec.ufal.br.

² Graduanda, Universidade Federal da Alagoas, aluna do curso de Direito, juliacrstinacruz@outlook.com



econômico como do maior aproveitamento do lote e maior gabarito. Rolnik³ destaca que o processo de verticalização em áreas centrais consolidadas representa uma disputa pelo território, na qual o capital busca apropriar-se das rendas fundiárias mais elevadas.

A gentrificação é um dos efeitos mais marcantes e socialmente complexos da verticalização por substituição, especialmente em áreas valorizadas. O termo, cunhado por Ruth Glass⁴ na década de 1960, descreve o processo de transformação de bairros de classe trabalhadora em áreas residenciais e comerciais de alto padrão, resultando no deslocamento de seus moradores originais.

A gentrificação, portanto, não é apenas uma mudança física, mas um processo de reestruturação social e econômica que acentua as desigualdades urbanas e gera conflitos pelo direito à cidade. Segundo Furtado⁵, deveria haver um esforço em considerar a grande quantidade de processos e agentes que contribuem para esta reestruturação, entender as relações entre processos aparentemente independentes e, desta forma, buscar e construir novos estudos de caso.

2.0 METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho é o estudo de caso. A área estudada é o bairro de Ponta Verde, situado na cidade de Maceió, capital do Estado de Alagoas, região Nordeste do Brasil.

O bairro de Ponta Verde surgiu a partir do loteamento Álvaro Otacílio, que teve seu projeto aprovado no ano de 1953. A partir de então foi implementado, com abertura de ruas sem nenhum tipo de infraestrutura. A infraestrutura do bairro foi toda implementada pelo Poder Público ao longo

³ ROLNIK, Raquel. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

⁴ BIDOU-ZACHARIASEN, C. De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Anablume, 2006.

⁵ FURTADO, C. R. Intervenção Do Estado E (Re)estruturação Urbana. Um Estudo Sobre Gentrificação. Cadernos Metrópole, v. 16, n. 32, p. 341–364, nov. 2014. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/yjhVYyWtpKcRSj6wVV4KvgN/?format=pdf>. Acesso 09/06/2025.



dos anos, sendo a região que mais absorveu recursos públicos em toda a cidade e hoje conta com equipamentos públicos de qualidade. Isto promoveu sensível valorização da terra urbana, principalmente no período pós pandêmico.

Foi neste período pós pandêmico que o processo de verticalização por substituição se intensificou na área. Os principais mecanismos que impulsionam este processo incluem:

- Pressão imobiliária e valorização do solo urbano: A crescente valorização da terra em áreas com boa infraestrutura, serviços e atrativos paisagísticos tem direcionado para a região a atenção dos incorporadores.
- Obsolescência Edilícia: As construções mais antigas passam a ser consideradas "obsoletas", com um aproveitamento do terreno abaixo de seu potencial atual e com um padrão construtivo aquém das exigências do mercado.
- Investimento de Capital: O capital imobiliário tem encontrado no bairro da Ponta Verde um retorno financeiro elevado, o que tem impulsionado os negócios de aquisição e incorporação de imóveis, que passam a permitir um potencial construtivo mais elevado.
- Novos Padrões de Moradia e Consumo: A demanda por apartamentos compactos reflete as mudanças no mercado imobiliário, onde o modelo de negócio estilo "Airbnb" tem se consolidado. Aliado a isso, em um outro extremo, despontam os apartamentos de alto luxo, com grande área construída e de valor muito elevado.

A última alteração legislativa passou a permitir na região um gabarito máximo de 15 pavimentos, o que viabilizou a substituição de antigas edificações multifamiliares, de menor gabarito, por novos empreendimentos. Este processo está acarretando um deslocamento de moradores que viveram no bairro por décadas. O caso do edifício Engenheiro Demócrito Barroca é emblemático. O prédio projetado em 1973 foi o primeiro edifício vertical do bairro, ocupando um terreno de 1.800,00m², com baixo aproveitamento construtivo (2,5 vezes a área do terreno). A legislação atual permite ao mesmo terreno um potencial construtivo de 4,5 vezes a sua área, o que torna viável a demolição.

Além de suprimir uma edificação com valores mais acessíveis para aqueles que desejam comprar ou alugar um apartamento no bairro, o processo de substituição também afeta a memória. Neste caso específico, será perdido de forma definitiva um exemplar bastante representativo da arquitetura moderna no Nordeste, o primeiro prédio construído no bairro.



2. APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

A verticalização por substituição e a gentrificação no bairro da Ponta Verde estão gerando uma série de impactos socioespaciais significativos, que representam grandes desafios para o planejamento urbano:

- Aprofundamento da Segregação Socioespacial: Os processos contribuem para uma cidade mais polarizada, onde as classes de menor renda são empurradas para bairros menos valorizados, o que representa um acesso desigual a bens e serviços urbanos.
- Pressão sobre a Infraestrutura: A densificação populacional e o aumento do uso de serviços vem sobrecarregando a infraestrutura existente, implicando na necessidade de novos investimentos na região.
- Conflitos Fundiários e Sociais: O processo de especulação imobiliária e consequente expulsão tem provocado a luta pela permanência e gerado tensões.
- Questões Éticas e de Justiça Urbana: A gentrificação no bairro de Ponta Verde tem levantado debates profundos sobre a quem a cidade pertence e se o direito à propriedade se sobrepõe ao direito à moradia e à função social da propriedade.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A verticalização por substituição evidencia as profundas contradições do modelo de desenvolvimento urbano capitalista. Se por um lado gera renovação e atrai investimentos, por outro, provoca o deslocamento de populações, e o aprofundamento das desigualdades sociais.

Para mitigar esses efeitos e promover uma cidade mais justa e inclusiva, é fundamental repensar as políticas urbanas com a adoção de medidas sugeridas abaixo:

- Instrumentos de Controle da Especulação Imobiliária: Implementação de limitações ao direito de construir como o controle da densidade urbana e a adoção de parâmetros urbanísticos mais restritivos.
- Promoção de Moradia Social em Áreas Centrais: Desenvolvimento de políticas de habitação de interesse social em regiões bem localizadas.
- Proteção do Patrimônio e da Memória Local: Incentivo à preservação de edificações com valor histórico e ao reconhecimento da identidade cultural dos bairros. A



permanência de qualquer estrutura física depende da existência de políticas de conservação, como preconiza Manoel Castells⁶.

- Participação Social no Planejamento Urbano: Fortalecimento dos conselhos e audiências públicas, garantindo que as comunidades afetadas tenham voz ativa.
- Regulamentação e Fiscalização Efetivas: Aprimoramento da legislação urbanística para equilibrar os interesses do mercado com o direito à cidade e a função social da propriedade, acompanhado de fiscalização rigorosa para evitar abusos.

Em suma, a verticalização por substituição e a gentrificação são faces de um mesmo processo que exige uma abordagem multifacetada. Construir cidades verdadeiramente equitativas significa reconhecer os riscos desses fenômenos e implementar políticas estatais que garantam o direito à moradia e à cidade para todos os seus habitantes, independentemente de sua condição socioeconômica.

REFERÊNCIAS

CASTELLS, Manuel. **A intervenção administrativa nos grandes centros urbanos**. Revista Espaço e Debates, NERU, nº 6, São Paulo: Cortes Editores, jun/set, 1982

BIDOU-ZACHARIASEN, C. **De volta à cidade: Dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos**. São Paulo: Anablume, 2006.

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

FURTADO, C. R. **Intervenção Do Estado E (Re)estruturação Urbana. Um Estudo Sobre Gentrificação**. Cadernos MetrÓpole, v. 16, n. 32, p. 341–364, nov. 2014. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/yjhVYyWtpKcRSj6wVV4KvgN/?format=pdf>. Acesso em: 09 jun. 2025.

⁶ CASTELLS, Manuel. A intervenção administrativa nos grandes centros urbanos. Revista Espaço e Debates, NERU, nº 6, São Paulo: Cortes Editores, jun/set, 1982