



The euphoria of the real estate market in Maceió and the socio-environmental disaster caused by Braskem

A euforia do mercado imobiliário em Maceió e o desastre socioambiental provocado pela Braskem

SANTOS, Caroline Gonçalves dos⁽¹⁾; LIMA, Gustavo Figueiredo⁽²⁾; MENDONÇA, Inara Querino de⁽³⁾; BULHÕES, Júlia Amorim⁽⁴⁾; RIZZO, Mirella Murta Gomes⁽⁵⁾;

⁽¹⁾ 0000-0001-5726-2632; Universidade Federal de Alagoas, docente da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Maceió, Alagoas (AL), Brasil. caroline.santos@fau.ufal.br.

⁽²⁾ 0000-0001-5982-5427; Universidade Federal de Alagoas, discente do curso de Arquitetura e Urbanismo. Maceió, Alagoas (AL), Brasil. gustavo.lima@fau.ufal.br.

⁽³⁾ 0000-0002-2401-1818; Universidade Federal de Alagoas, discente do curso de Arquitetura e Urbanismo. Maceió, Alagoas (AL), Brasil. inara.mendonca@fau.ufal.br.

⁽⁴⁾ 0009-0002-2858-8785; Universidade Federal de Pernambuco, mestranda em Desenvolvimento Urbano. Recife, Pernambuco (PE), Brasil. juliaabulhoes@gmail.com.

⁽⁵⁾ 0000-0002-9079-4910; Universidade Federal de Alagoas, discente do curso de Arquitetura e Urbanismo. Maceió, Alagoas (AL), Brasil. mirella.rizzo@fau.ufal.br.

O conteúdo expresso neste artigo é de inteira responsabilidade dos/as seus/as autores/as.

ABSTRACT

In view of the ongoing socio-environmental disaster in Maceió, resulting from the unbridled exploitation of rock salt by Braskem, the local real estate market, which had already been stagnant due to the national economic scenario and was attempting a timid recovery between 2018 and 2019, suffered a new setback with the 2020 pandemic. However, starting in 2020, with the beginning of the payments of compensation agreed between the company, the State and Federal Public Prosecutors' Offices and the State and Federal Public Defenders' Offices, a significant appreciation of properties was observed in some areas of the city. This article aims to analyze the reactions of the real estate market, both in the rental and sales sectors, after the announcement of the agreement and the guarantee of the existence of working capital, in order to verify whether the real demands for housing of the population affected by the disaster were met. For this analysis, reports by APSA, Panoramas do Mercado Imobiliário published by Sinduscon and FipeZAP Indexes were consulted. These data include the number of real estate launches, offers, sales, leases and available types. The results indicate an immediate increase in rental prices, followed by an increase in the value per square meter and a significant increase in the number of launches. However, the large-scale production of one-bedroom apartments is noteworthy, as they do not meet the emerging demand caused by population displacement and appear to prioritize excess profits.

RESUMO

Diante do desastre socioambiental em curso em Maceió, decorrente da exploração desenfreada de sal-gema pela Braskem, o mercado imobiliário local, que já vinha estagnado devido ao cenário econômico nacional e ensaiava uma recuperação tímida entre 2018 e 2019, sofreu um novo revés com a pandemia de 2020. No entanto, a partir de 2020, com o início dos pagamentos das indenizações acordadas entre a empresa, o Ministério Público Estadual e Federal e a Defensoria Pública do Estado e da União, observou-se uma valorização expressiva dos imóveis em algumas áreas da cidade. Este artigo tem como objetivo analisar as reações do mercado imobiliário, tanto no setor de locação quanto no de venda, após anúncio do acordo e a garantia da existência de capital circulante, a fim de verificar o atendimento às demandas reais por moradia da população atingida pelo desastre. Para esta análise, foram consultados relatórios da APSA, Panoramas do Mercado Imobiliário divulgados pelo Sinduscon e Índices FipeZAP. Nesses dados, foram observados os números de lançamentos imobiliários, ofertas, vendas, locações e tipologias disponíveis. Os resultados indicam uma alta imediata nos preços dos aluguéis, seguida por um aumento no valor do metro quadrado e um expressivo crescimento no número de lançamentos. Contudo, chama a atenção a produção em larga escala de apartamentos de tipologia quarto e sala, que não atende à demanda emergente causada pelos deslocamentos populacionais e parece priorizar o sobrelucro.

INFORMAÇÕES DO ARTIGO

Histórico do Artigo:

Submetido: 20/10/2023

Aprovado: 14/03/2025

Publicação: 18/03/2025



Keywords:

Subsidence of soil,
Mining, Forced
displacements

Palavras-Chave:

Subsidência do solo,
Mineração, Deslocamentos
forçados

Introdução

O caso do desastre socioambiental que atinge a cidade de Maceió, capital do estado de Alagoas, é inédito no país e pode ser considerado o maior, decorrente de mineração em área urbana, em curso no mundo. A cidade encara a subsidência do solo, ou seja, o afundamento da superfície, de ao menos 5 dos seus 50 bairros, em virtude da desestabilização das cavernas subterrâneas abertas para extração de sal-gema.

A concessão de lavra para a Salgema Indústrias Químicas S.A se deu ainda na década de 1960, pelo Decreto nº 59.356 de 4 de outubro de 1966, ao grupo Euvaldo Luz. Com o crescente interesse de empresários do ramo, as ações foram sendo repassadas a outras empresas, até que em junho de 1975 a Petroquisa passou a dividir com a Du Pont o controle da estatal, iniciando as operações no ano seguinte. Posteriormente aos volumosos investimentos do Estado, na década de 1990, a empresa foi privatizada, mudando a administração e o nome, passando a ser Trikem (Cavalcante, 2020). Em 2002, depois da fusão da Trikem com outras empresas do setor, foi criada a Braskem, que manteve a operação em Alagoas desde então.

Foram 40 anos de exploração nos 35 poços perfurados entre 900 e 1200 m de profundidade, concentrados nos bairros: Pinheiro, Bebedouro e Mutange, quando em fevereiro e março 2018, após fortes chuvas e um tremor de terra de 2.4 na escala *Richter*, intensificaram-se trincas, fissuras e rachaduras em vias e imóveis no bairro do Pinheiro. Enquanto os estudos realizados pelo Serviço Geológico do Brasil (SGB), por um ano, concluíam que as causas estavam relacionadas à desestabilização das cavernas, os problemas apareceram também no Mutange e Bebedouro, sendo nos meses seguintes identificados ainda no Bom Parto e Farol.

Na área de risco definida pela Defesa Civil Nacional e pela Defesa Civil de Maceió, com apoio do SGB, ao todo 14.549 imóveis foram identificados para desocupação, o que provocou o deslocamento forçado de cerca de 57 mil pessoas. Além disso, destaca-se a desativação de equipamentos de saúde, educacionais, religiosos, institucionais, incluindo o Instituto de Meio de Ambiente de Alagoas (IMA), cemitério – o qual passou a funcionar como Memorial –, bem como comércios, serviços, estação de VLT – interrompendo a linha em um trecho, demandando complementação com transporte público rodoviário – e interrupção de vias.

O conceito de desastre aqui adotado apoia-se na abordagem de Quarantelli (2015), que o define como um acontecimento trágico que rompe com a estrutura ou sistema social – tais como rotinas, lugares, saberes e práticas – e envolve uma crise ou emergência imediatas. Como se pode observar, as implicações do desastre em tela se dão nas várias dimensões: socioeconômicas, espaciais, ambientais e culturais. Essas consequências necessitavam de uma resposta célere dos agentes que produzem o espaço urbano, sobretudo o Estado, a fim de garantir aos deslocados as condições de reterritorialização na cidade e de mitigação dos

impactos, recuperação e/ou compensação dos danos, ainda que financiado pelo agente causador do desastre, a mineradora Braskem.

Mendes (2016) salienta que os Estados são a última garantia de apoio e de reconstituição dos laços sociais e das comunidades, após a ocorrência de um desastre. Mas o referido autor reflete também que as catástrofes revelam as articulações complexas do capitalismo e Estado, principalmente no neoliberalismo, expondo um Estado que ora age como predador, ora como protetor.

Sendo assim, observa-se que no caso de Maceió os agentes produtores do espaço urbano, considerados sob a ótica de Corrêa (1989) como os Proprietários Fundiários, Proprietários dos Meios de Produção (Braskem), Estado, Promotores Imobiliários e agrupamentos sociais excluídos, aqui entendidos como a população atingida pelo afundamento do solo e premida ao deslocamento, reagiram em descompasso. Observou-se: 1) o Estado bastante silente – nas esferas federal, estadual e municipal – sobre suas responsabilidades nas permissões concedidas e na fiscalização ao longo dos 40 anos de mineração na capital; 2) a empresa que se apressou em solicitar outros estudos para afastar sua responsabilidade com o ocorrido – os quais foram refutados; 3) a população em busca de respostas; 4) e o mercado imobiliário ainda arrefecido em virtude da crise econômica de 2014, com sinais de recuperação.

Destaca-se que somente em dezembro de 2019 sai o Acordo firmado entre Ministério Público Federal e Estadual (MPF e MPE), Defensoria Pública da União e do Estado (DPU e DPE) e Braskem. Feito sem participação dos atingidos, nele se definiu a evacuação da área considerada de risco, por meio do Programa de Compensação Financeira e Apoio à Realocação (PCF), o qual previa auxílio à desocupação no valor de R\$5 mil e auxílio aluguel de R\$1 mil até a execução indenizatória (Braskem, 2023).

Com o anúncio do programa, foram identificados inicialmente 4.500 imóveis em área de risco, mas à medida que o processo de desocupação iniciado em janeiro de 2020 foi evoluindo, acompanhado do contínuo monitoramento do entorno imediato, foram acrescidos mais de 10.000 imóveis. Assim, em virtude da alta procura, o mercado imobiliário, tanto no setor de locação, quanto sobretudo no de compra e venda, foi sendo pressionado, de modo que conforme ia se ampliando o número de famílias que recebia a compensação financeira, verificava-se o aumento massivo de lançamentos e alta nos preços.

Este artigo tem como objetivo analisar as reações do mercado imobiliário, tanto no setor de locação quanto no de venda, após anúncio do acordo e a garantia da existência de capital circulante, a fim de verificar o atendimento às demandas reais por moradia da população atingida pelo desastre. Para esta análise, foram consultados relatórios da APSA, que apresenta monitoramento das tendências no setor de locação e vendas; Panoramas do Mercado Imobiliário divulgados pelo Sinduscon e Índices FipeZAP, os quais enfocam no setor

de vendas. Nesses dados, foram observados os números de lançamentos imobiliários, ofertas, vendas, locações e tipologias disponíveis, com ênfase entre os anos de 2017 e 2024.

Parte-se da compreensão do mercado imobiliário, conforme discutem Lacerda e Tourinho (2022, p.4), “como o espaço geográfico e/ou de relações em que se operam negociações relacionadas a terrenos e/ou edificações, tanto novas quanto usadas”. No entanto, para fins de recorte, neste artigo consideram-se as negociações de locação e de compra e venda de imóveis residenciais, a partir dos dados disponibilizados nos relatórios listados acima.

Além disso, para fins de análise leva-se em conta o estudo de Lacerda e Tourinho (2022) que aponta cinco universalidades presentes em qualquer mercado imobiliário contemporâneo: 1) o bem imobiliário é um ativo real, uma vez que são adquiridos ou alugados para instalação de atividades (para uso) ou para obtenção de lucros em uma valorização futura (especulação) ou ainda como reserva de valor; 2) tem um valor também simbólico, historicamente vinculado ao poder, ao inserir o proprietário em determinado segmento social; 3) depende de um capital circulante (crédito), por ser um bem caro, frente o poder de compra da população em geral, dificilmente esse bem depara com uma demanda solvável imediata; 4) demanda a geração de sobrelucro, o qual é distribuído entre proprietário do terreno, promotor imobiliário e o detentor do capital financeiro; e 5) sua coordenação é reforçada pela atuação do Estado, pelas políticas públicas, aparato institucional, investimentos em infraestrutura que geram as condições de operar e as garantias de valorização imobiliária.

Para o caso em estudo destaca-se especialmente a terceira universalidade, a excepcionalidade da garantia da existência de um capital circulante com o anúncio do PCF e do acordo que definia que as vítimas receberiam compensação financeira pelo imóvel a ser desocupado, passando a titularidade à empresa causadora dos danos, a Braskem. Considera-se que essa garantia de demanda solvável imediata foi o que impulsionou o mercado no primeiro momento a ampliar sua oferta.

Segundo dados do Sinduscon (2020, 2023), em julho de 2019 a distância entre as unidades habitacionais vendidas (2.734 unidades) e lançadas (2.152) era pequena, e ampliou consideravelmente em julho de 2020 com 3.478 unidades vendidas *versus* 2.269 lançadas. Essa diferença foi ampliada após a alta procura por imóveis diante das desocupações, sendo invertida apenas em julho de 2021 com a intensificação de lançamentos, chegando a 5.460 unidades lançadas enquanto as vendidas somaram 4.432 unidades. Como consequência a esse aumento de lançamentos, passou-se a observar a elevação do preço do metro quadrado.

Quase sete anos desde o tremor, houve assinaturas de outros acordos, a exemplo do Ambiental e Sociourbanístico¹ em dezembro de 2020, com adesão total da Prefeitura de Maceió

¹ Em que a Braskem assume o compromisso, com cooperação entre poder público, iniciativa privada e demais setores, de arcar com todas as despesas financeiras para restabelecer e compensar, além de preservar, a ordem urbanística, a mobilidade urbana, o patrimônio – histórico, cultural, artístico, paisagístico e arqueológico –, a comunidade atingida, os vazios urbanos decorrentes das demolições e a memória dos bairros. (Brasil, 2020)

em julho de 2023, e o Acordo para Implementação de Medidas Socioeconômicas destinadas à Requalificação da Área do Flexal, em outubro de 2022, ambos sem participação da população. Os projetos previstos no Plano de Ações Sociourbanísticas (PAS), fruto do acordo ambiental, têm potencial de gerar mais valia urbana e impactar na valorização imobiliária. Enquanto isso, com a morosidade do Estado, com destaque para o atraso da atualização do Plano Diretor – principal instrumento de ordenamento do território cuja revisão foi retomada apenas em 2024 –, a reestruturação do espaço urbano tem se dado principalmente via promotores imobiliários e moradores atingidos, o primeiro porque vê a oportunidade de reaquecer o mercado e o segundo pela necessidade de reterritorialização, que não espera a demora de respostas e alternativas.

Assim este artigo é estruturado em três partes, além desta introdução e das considerações finais. Na primeira, aborda as implicações socioespaciais da implantação da indústria de extração de sal-gema; na segunda parte traz as primeiras reações do mercado imobiliário; e na terceira discute a consolidação das ações do mercado nos últimos anos, com uma produção residencial que se afasta das demandas dos moradores atingidos pelo desastre, motivo da existência de capital circulante, e passa a visar cada vez mais o sobrelucro.

Interesses e implicações na instalação da mineradora

Os efeitos da globalização e da mundialização do capital nas cidades, especialmente nos países em desenvolvimento, sempre foram marcados pela segregação socioespacial (Leal, 2017). Como afirma Harvey (2014), a acumulação do capital é um fenômeno histórico e geográfico que visa construir, destruir e reconstruir a cidade de acordo com seus próprios interesses. Em Maceió, a mineradora Braskem gerou inúmeras transformações na cidade, desde sua instalação em 1976, sempre priorizando o benefício de seu próprio capital, algo já esperado de uma empresa privada. A inserção da petroquímica se deu em um período ditatorial, no bairro do Pontal da Barra, uma área já com ocupação urbana na cidade, ambientalmente frágil, entre a laguna Mundaú e o mar.

Na década de 1980, existem registros e relatórios oficiais que mencionam a inconveniência da localização da indústria em relação à segurança da população maceioense, devido ao risco de acidentes envolvendo vazamento de produtos químicos (França, 2019). Entretanto, é importante destacar que, na época da instalação da indústria, a Lei nº 6.938, de agosto de 1981, que trata da política nacional do Meio Ambiente, ainda não estava vigente, e não havia uma definição legal específica para a delimitação de distritos industriais em Maceió. Somente em 1978, já com a empresa operando, a Prefeitura da cidade reconheceu o bairro do Pontal da Barra como zona industrial, através da Lei Municipal nº 2.485 (Cavalcante, 2020).

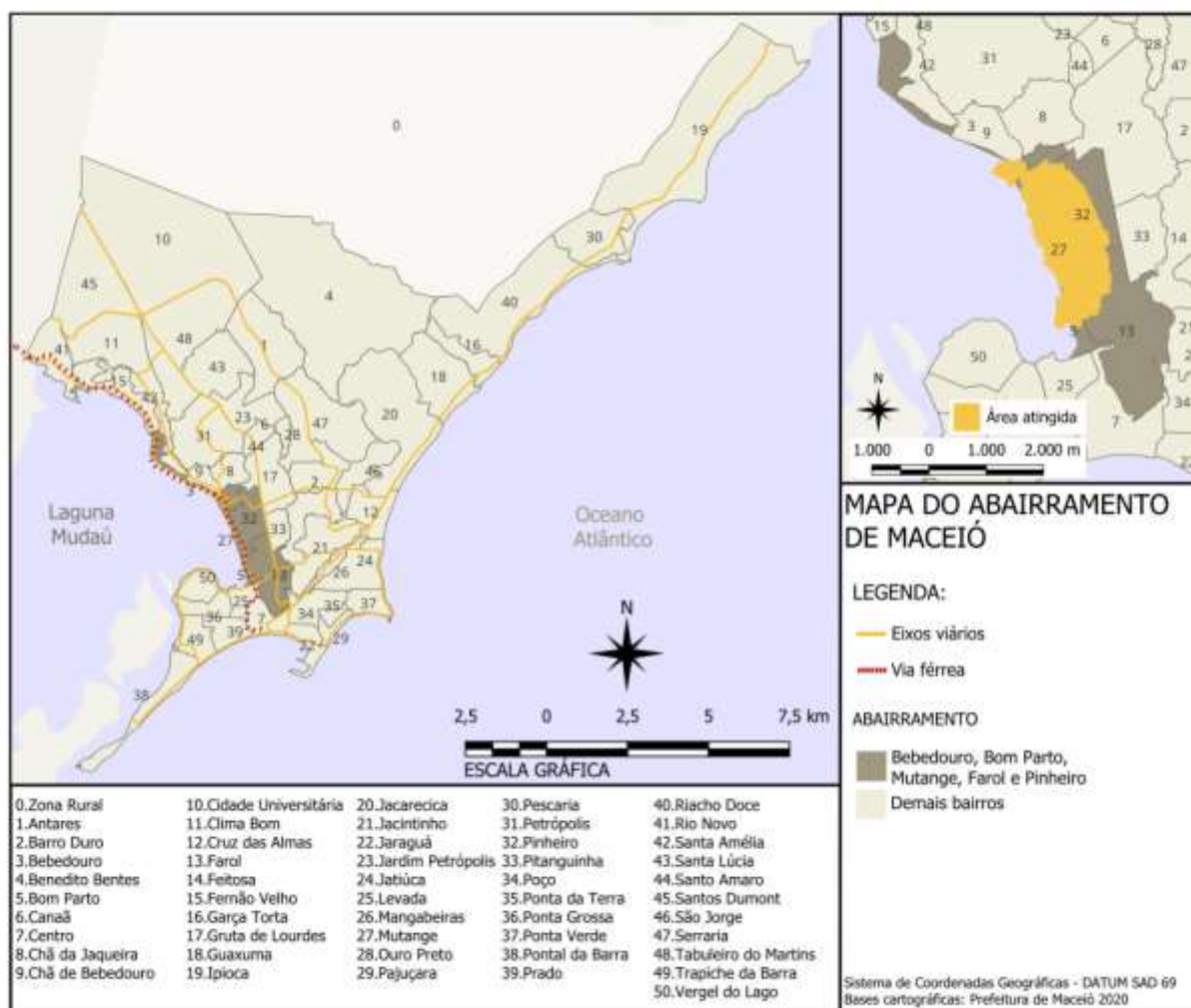
Assim sendo, a instalação da indústria nas proximidades da laguna Mundaú ocorreu sem levar em consideração os interesses dos moradores locais ou o impacto na economia da região, a qual depende substancialmente dos recursos naturais da laguna. Desde a implantação

da mineradora, a área tem sofrido constantes modificações, incluindo a redução das áreas verdes da restinga, a poluição causada pelo escoamento de líquidos industriais e o aterramento de grandes partes da lagoa (Normande, 2000). Para além desses impactos, a presença da indústria também resultou em mudanças significativas no mercado imobiliário, provocando a desvalorização de imóveis na orla marítima, especialmente no bairro Pontal da Barra, o que contribuiu para a reconfiguração socioeconômica e espacial da região.

É importante destacar que à época da sua instalação, entre as décadas de 1960 e 1970, a população de Maceió cresceu, proporcionalmente, mais do que a do Brasil, passando de 168.005 para 263.670 habitantes, reflexo de um intenso movimento migratório nacional que teve bastante impacto na cidade (Lopes & Junqueira 2018). A intensidade desse fluxo não permitiu grandes adaptações da cidade e estado, promovendo poucas construções de habitações para a baixa renda, que não conseguem amenizar os efeitos da migração. A partir disso, é possível identificar que o padrão de ocupação da cidade sob o ponto de vista das classes sociais fica evidente também quanto à sua relação com as águas: a ocupação da orla marítima, em contraponto com o da orla lagunar, ocorreu de maneira mais ordenada e com habitações de alto padrão.

Nessa mesma década, acontecem grandes modificações na orla marítima de Maceió, que resultam na preparação do lugar para exploração econômica, delineando a sua valorização enquanto área de investimentos de capitais imobiliário e comercial (Lopes & Junqueira 2018). Sendo assim, os bairros da Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca se consolidam como áreas de interesse de investimentos imobiliários voltados às classes média e alta, com o próprio Estado incentivando esse tipo de ocupação através da instalação de infraestrutura urbana. No entanto, essa tendência não se repete na parte sul da orla, principalmente por conta da instalação da então Salgema na região, atrelada à construção do emissário submarino, entre os bairros do Prado e Trapiche da Barra e a gradual poluição do riacho Salgadinho, entre os bairros do Centro e Jaraguá. Enquanto isso, os bairros que margeiam a laguna e estão entre os poços de sal e a indústria – Bebedouro, Bom Parto, Mutange, Levada, Vergel do Lago e Ponta Grossa – consolidaram-se como área de ocupação da população de baixa renda.

Além das alterações nas tendências de crescimento urbano diante da implantação do complexo industrial no litoral sul de Maceió, salienta-se a localização inadequada dos poços de extração de sal-gema. Durante as 4 décadas de mineração na área, os moradores conviveram com um risco que não era de conhecimento da maioria, muitos deles sequer sabiam da existência das minas na região. Ainda que nos Relatórios de Avaliação de Desempenho Ambiental, o Instituto de Meio Ambiente de Alagoas - IMA afirmava que nos monitoramentos realizados entre 2013 e 2017, “a superfície não apresenta irregularidade ou anormalidade nas áreas onde estão localizados os poços da Braskem.” (VIEIRA, 2019), os riscos que já estavam presentes desde o início das explorações passam a ser percebidos sobretudo após o tremor de terra em 3 de março de 2018.

Figura 1.*Mapa do abairramento da cidade de Maceió*

Nota: Autores (2024).

Como mencionado, o aparecimento das rachaduras, trincas e fissuras em vias públicas e imóveis da região se intensificaram. Porém, o problema já havia sido noticiado em 2013, e um estudo publicado em 2021 demonstra com imagens que havia indícios de subsidência, ao menos, desde 2004 (Vassileva et al., 2021). A partir da identificação da causa, atribuída à atividade da empresa petroquímica Braskem, as disputas pelo espaço urbano em Maceió adquirem uma nova dinâmica, na qual as perdas para a cidade se tornam mais evidentes. Essas perdas são tão complexas, senão mais, em comparação com as já mencionadas durante a implantação na década de 1970. Aquilo que era anteriormente considerado um risco descartado pela empresa e registrado em relatórios, se transformou em uma tragédia ambiental urbana sem precedentes.

Com o êxodo de mais de 50 mil pessoas, o acesso à cidade torna-se cada vez mais difícil, sobretudo pelo longo processo que se dá desde a remoção até o pagamento pelo imóvel, previsto pelo PCF e conduzido pela Braskem, que não tem seguido o cronograma que constava no acordo. Assim, com o passar do tempo, a situação dessas famílias torna-se cada vez mais

desafiadora, à medida que a cidade se fragmenta, com a reverberação negativa no uso do solo da cidade e a subsequente desvalorização da área atingida e de seu entorno. Um exemplo dessa desvalorização está na pressão exercida pelas seguradoras de imóveis que recusaram cobertura de seguros em 15 dos 50 bairros de Maceió. Ao mesmo tempo que outras áreas se valorizaram muito e rapidamente, impactando no poder de escolha locacional das famílias.

Especulações para o mercado pós subsidência: cenários de ação e reação

O espaço urbano entendido e produzido pelos ditames da necessidade da reprodução capitalista é moldado a partir da contínua produção valor excedente, que acaba regulando a realização da propriedade privada, sobrepondo o valor de troca ao valor de uso (Botelho, 2007). Sob essa perspectiva, o setor imobiliário atua com e para essa urbanização que busca a produção de mais-valia urbana, culminando em uma cidade cada vez mais fragmentada. A cada nova situação ou problemática que surge, essa atuação encontra narrativas que viabilizam seu incessante interesse em produzir o novo para atender uma demanda que não necessariamente é reflexo das rupturas que surgem no espaço urbano e o transforma abruptamente.

Retomando a compreensão das universalidades do mercado imobiliário trazidas por Lacerda e Tourinho (2022), volta-se à quarta, que se refere à imprescindível necessidade de gerar sobrelucro. Furtado (2014) salienta que para manter a geração de sobrelucro, o desenvolvimento capitalista busca sempre uma contínua transformação do espaço. Nesse processo de transformação que desencadeia episódios de reestruturação urbana, ocorre muitas vezes, o que Harvey (2011) chama de “destruição criadora”. Desvalorizam-se espaços para potencializar os novos investimentos, ou seja, desconstrói-se para a reconstrução de algo novo.

No caso em tela, a destruição criadora veio sem maiores esforços do mercado imobiliário, a destruição foi a consequência da exploração desenfreada e gananciosa de sal-gema da atual Braskem, como já mencionado, e que resultou no desastre socioambiental ainda em curso.

As ações do mercado imobiliário em Maceió no pós identificação de subsidência do solo se aproveitaram dessa lógica e, somado às inações do Estado na regulação dessa produção, tem-se um cenário aquecido a partir da injeção de capital circulante no mercado em decorrência dos pagamentos do PCF. Conjecturadas logo após o processo de subsidência, tais (re)ações, em alguns pontos, demandaram mais tempo para que fossem perceptíveis, ora consolidando movimentações que já se traçavam na cidade, ora gerando situações inéditas. A princípio, já tendo ciência de que haveria impactos em decorrência do deslocamento forçado, vários questionamentos foram feitos, tais como as implicações no preço dos aluguéis e vendas, as procuras ou falta de interesse em determinados bairros, as tipologias de imóveis

que seriam produzidas para suprir a nova demanda por moradia e até mesmo se, em consequência dessa procura, essa produção sofreria alguma influência.

Em resposta, o diagnóstico realizado pela Diagonal Social (2021), empresa contratada² pela Braskem para realizar estudos e propor para a cidade projetos que mitiguem os impactos da subsidência, captou esse cenário por meio de entrevistas.

Sob a ótica de atuação dos agentes responsáveis pela oferta no mercado imobiliário residencial formal, tanto daqueles que se encarregam da produção e oferta de novos imóveis quanto daqueles que intermediam a venda e o aluguel de imóveis usados, a dinâmica de deslocamentos espaciais decorrentes da realocação da área de criticidade e o pagamento das indenizações por parte da Braskem têm sido considerada como uma oportunidade em um processo de reaquecimento do mercado, como se depreende das entrevistas realizadas. (Diagonal Social, 2022, p.345).

O que está posto no relatório da Diagonal como “oportunidade em um processo de reaquecimento do mercado” para aqueles que se beneficiam do setor, no sentido contrário se pôs como fonte de preocupação principalmente para os moradores da área de risco que precisaram desocupar seus imóveis. Quando os primeiros números de possíveis deslocados iam sendo veiculados pelos mapas da Defesa Civil de Maceió, ficou ainda mais evidente o risco de não haver estoque disponível o suficiente para comportar essa demanda repentina, surgindo a preocupação de como o mercado corresponderia a isso, já que, em um cenário de falta de estoque para acolher essa população, a produção de novos empreendimentos requereria um longo processo de construção. Frente a essa problemática já era vislumbrado no setor imobiliário um aumento nos preços de aluguéis e vendas, mesmo que em um momento delicado de perdas e necessidade legal de moradia.

As tendências logo começaram a ser confirmadas e possivelmente em razão dos deslocamentos iniciados e indenizações que começavam a ser pagas, o número de ofertas – que desde 2016 vinha subindo, acompanhada de uma queda nas vendas – em Maceió e Região Metropolitana (RM) quase dobrou entre 2017 (anterior a identificação do afundamento do solo) e 2019, no ano em que se confirmou a subsidência. Apesar desse aumento, com 4.500 famílias, inicialmente, precisando ser realocadas de maneira urgente, a disponibilidade de oferta final (OF)³ era de apenas 6.049 ofertas, sendo que destas, somente 25% prontas para comercialização, ou seja, cerca de 1.500 imóveis (Sindicato da indústria da construção do estado de Alagoas, 2019). Se nesse cenário já não era possível atender a essa demanda, salienta-se o fato de que à época não foi feita a análise das tipologias que compunham esse número,

² Vale destacar que a contratação da referida empresa de consultoria faz parte de uma série de compromissos que a petroquímica assumiu mediante a assinatura do Acordo Socioambiental, o qual extinguiu ações civis públicas.

³ Em termos mobiliários a oferta final diz respeito à oferta disponível para comercialização no mercado, não necessariamente em estado finalizado de obra. É o “resultado da soma entre a oferta inicial com os lançamentos, menos as vendas do período (OI + Lançamentos — Vendas)”. (CBIC, 2017)

umentando a criticidade da situação, pois nem todas as possibilidades disponíveis eram capazes de corresponder às reais necessidades dos deslocados.

À época, os números analisados pelo Sinduscon destacavam os bairros de Jatiúca e Ponta Verde como pertencentes ao ranking dos 5 bairros com maior número de OF. Ambas as localidades e mais outras adjacentes, por estarem localizadas na orla marítima da cidade, região mais valorizada e atrativa para investimentos privados e públicos, adensam população, serviços e equipamentos de lazer. Observa-se a concentração tanto de unidades disponíveis para venda/locação, como a construção de novos empreendimentos, colocando os bairros como maiores contribuintes nos números de ofertas – com grandes números de vendas e valores médios de locação –, conjuntura já estabelecida há algumas décadas na cidade. Porém, mais uma vez indaga-se o quão acessível era esse estoque para os moradores dos bairros atingidos, tanto em termos de valores praticados, como de qualidade de vida e dinâmicas urbanas que se estabeleciam antes dos deslocamentos.

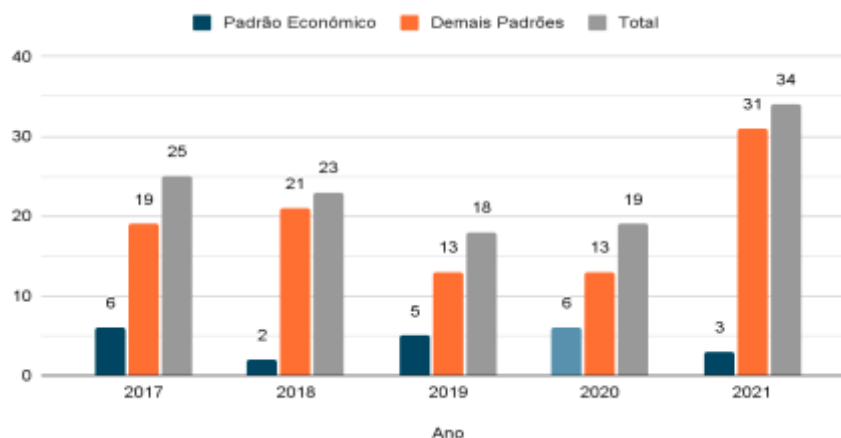
Apesar da concentração de ambos os bairros, em números gerais, no ano de 2017 mais de 74% dos estoques e lançamentos se concentravam na parte alta da cidade. Dentre esses bairros em processo de valorização e que tinham grande contribuição na oferta de imóveis da cidade – tais como Antares, Tabuleiro e Barro Duro – vale o destaque para o Pinheiro e Farol; aquele sendo destaque de lançamentos no ano de 2011 e este contribuindo desde então com o acumulado geral de lançamentos, vendas e ofertas. Considerados como área de risco, não somente tiveram que ser esvaziados pela população, como parte da oferta disponível que se encontrava na área afetada passou a não estar mais acessível à comercialização, elevando a criticidade das complicações sofridas na cidade.

Acrescida à problemática de OF e estoque disponível para comercialização, a questão da negativa das seguradoras aumenta ainda mais a escassez de imóveis, pois abrange aqueles que estão em área de risco e comportam também unidades que de acordo com a defesa civil estão situados em áreas seguras, contribuindo para o aumento no preço dos imóveis – pois há uma procura maior do que a oferta – e maior desvalorização do entorno. Frente a essa complexidade, os números de lançamentos, de maneira controversa, apenas em 2021 sinalizaram alterações⁴ que demonstrassem uma urgência em produzir o que se esperava para a população (ver gráfico 1). Mesmo considerando que a construção de moradias se dá de forma mais lenta do que os impactos em vendas e aluguéis, era esperado que essa reverberação se mostrasse mais cedo, e pelo contrário, os anos de 2018 e 2019 – pós-subsidência – apresentaram um acumulado geral menor do que em 2017.

⁴ Parte dos números de lançamentos no ano de 2021 são atribuídos à retenção do ano anterior, causada pela pandemia do Covid-19.

Gráfico 1.

Empreendimentos lançados por padrão em Maceió-AL – Mercado residencial vertical⁵



Nota: Adaptado de Sinduscon 2021 (2023).

Além das adversidades de ofertas, estoques e lançamentos, quando os primeiros moradores iniciaram a saída dos seus lares, o auxílio financeiro previsto dentro do PCF começou a ser pago, sendo também confirmado os panoramas de aquecimento nos números e preços dos aluguéis e vendas. Em apenas um ano a APSA registrou um crescimento de mais de 14% no número de imóveis alugados e em janeiro de 2020 foi possível que a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Alagoas (Ademi-AL) fizesse uma estimativa de um aumento de 20% nos valores dos aluguéis.

Nessa conjuntura, apesar das intencionalidades do acordo, na prática o PCF se mostrou ineficiente, pois a demanda súbita – e crescente – por imóveis impactou nos preços praticados na cidade, que estavam muito acima do valor disponibilizado mensalmente pela empresa, ficando a cargo dos próprios moradores arcar por parte dessas despesas não planejadas. Nessa situação, àqueles que não conseguem sustentar essas novas despesas, resta a procura por imóveis abaixo dos valores do acordo, que normalmente decaem em questão de qualidade, espaço, segurança e localização, fixados em bairros mais distantes, até mesmo em outros municípios.

Além de não cobrir os gastos mensais na totalidade, a empresa tem prolongado o prazo estabelecido no acordo, retardando o pagamento da “compensação financeira”, que em alguns casos chega a mais de dois anos. Nessa espera, boa parte dos moradores atingidos vivenciam um período de incertezas, sem saber onde e quando irão encontrar um novo imóvel. Acrescenta-se que ante a previsibilidade do recebimento da compensação, o processo de aluguel, compra e venda torna-se ainda mais dificultoso, uma vez que a própria população se comporta como promotor imobiliário e eleva o preço dos imóveis, atuando como agente passivo (FIX, 2007). Em alguns casos relatados pelos deslocados, o acordo para moradia por

⁵ Os dados de lançamento de empreendimentos do ano de 2021 são referentes até o terceiro trimestre do referido ano.

aluguel do imóvel só foi feito mediante a garantia de compra posterior, quando o valor da indenização fosse recebido pelo inquilino.

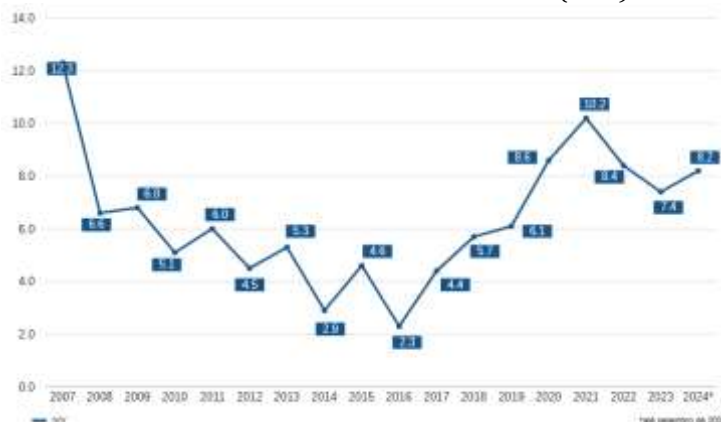
Consolidações no mercado pós subsidiência: Ações e Reações

Ao discutir a produção da cidade enquanto um negócio para a (re)produção do espaço urbano capitalista, Alvarez (2015, p. 70) destaca que a realização da propriedade privada dentro dessa lógica define “o lugar de cada um na cidade, ou a impossibilidade de viver nela”. Olhando para as reações já apontadas no mercado de aluguéis, a imobilização é produzida tanto pelo mercado formal quanto pelo informal, gerando impactos na estrutura urbana e dinâmicas diante do aumento significativo de contingente populacional em algumas áreas. Já no mercado de vendas, que também reflete o que está sendo lançado – produzido –, há um conjunto de variáveis mais complexas, que geralmente não estão alinhadas com as necessidades habitacionais da cidade.

Nesse cenário, observou-se a partir de 2021 a consolidação dos reflexos do aumento da oferta e procura, bem como da grande injeção de capital provocada pela subsidiência do solo no mercado de vendas. De acordo com os dados do Sinduscon, verificou-se que as vendas líquidas no referido ano obtiveram uma alta de 73,76% para Maceió e de 126,47% para a RM em relação a 2020, em um cenário em que o Índice de Velocidade Vendas (IVV) acaba atingindo a maior alta dos últimos anos com média de 10,2. Esse valor é o segundo maior da série histórica, atrás apenas do ano de 2007, com 12,3 (ver gráfico 2). É importante destacar a distinção que há entre os dois cenários supracitados, inclusive entre as ofertas, visto que atualmente é maior. Além do mais, em 2007 a economia mundial estava em alta, incluindo o mercado imobiliário brasileiro. Enquanto no cenário mais recente ainda que a taxa SELIC baixa contribua para o aquecimento do setor no país, os números de Maceió destoavam do cenário nacional.

Gráfico 2.

Série histórica do índice de Velocidade de Vendas (IVV) em Maceió-AL



Nota: Adaptado de Sinduscon 2024 (2025).

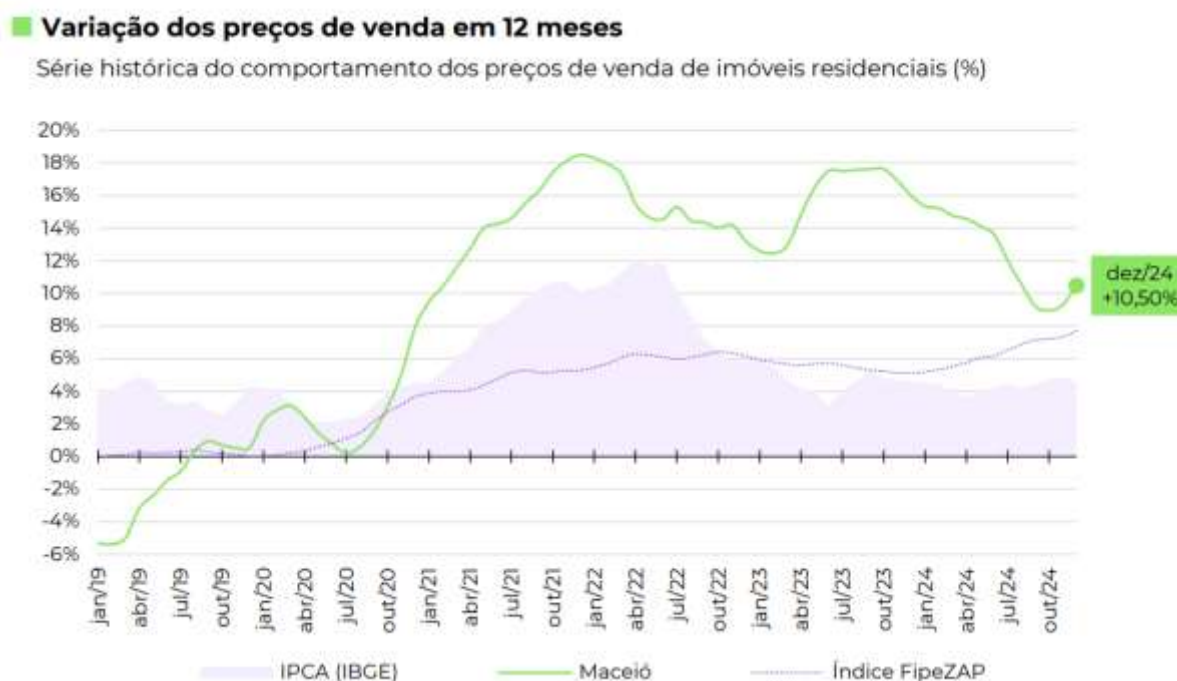
Ademais, cabe pontuar outras reações do mercado imobiliário através dos índices analisados e fazer uma leitura comparando com o fluxo de pagamento do PCF. A princípio, cabe destacar

que desde o segundo semestre de 2020 os valores praticados pelo mercado imobiliário destoam a curva do IPCA e da média das outras 56 cidades pesquisadas (ver gráfico 3), inclusive com um aumento exponencial do preço médio do m², segundo os dados do Fipezap (2024). Ainda segundo o mesmo índice, observou-se que em Maceió houve uma desaceleração desse aumento no início de 2022, com uma oscilação durante quase todo o ano, porém com a variação acumulada voltando a subir nos últimos meses do ano e início de 2024. Nesse último ano, houve uma nova oscilação, mas com um indicativo de aumento a partir do segundo semestre.

Nessa conjuntura, Maceió passou a ser a capital nordestina com o preço médio do m² mais caro desde março de 2023, superando Recife (ver gráfico 4). Contudo, cabe destacar que esse registro não reflete mudanças no perfil socioeconômico da população que lhe conferiu um maior poder aquisitivo. Pelo contrário, é uma reação desenfreada que provoca desequilíbrio na busca por habitação na cidade, imobilizando boa parte da população e intensificando a segregação socioespacial.

Gráfico 3.

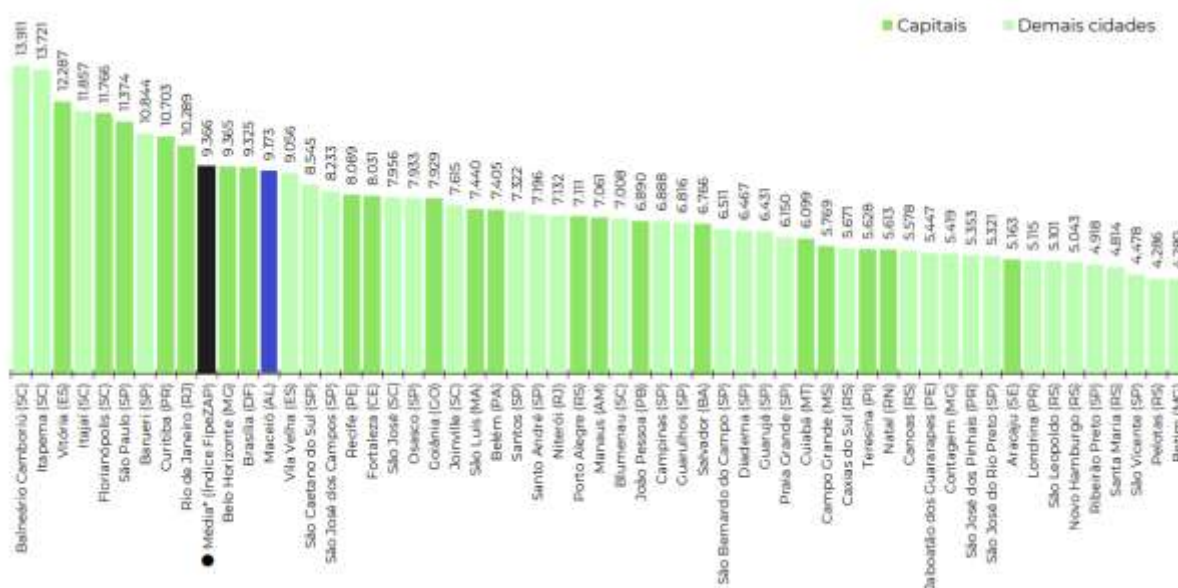
Variação acumulada do preço médio do m² em dezembro de 2024 em Maceió-AL



Nota: Fipezap (2025).

Gráfico 4.

Comparativo do preço médio (R\$/m²) de venda de imóveis residenciais nas 56 cidades pesquisadas pelo Fipezap para o mês de dezembro de 2024



Nota: Fipezap (2025).

Ao estabelecer uma relação com o fluxo do PCF, observa-se que essa alta inicia quando as primeiras compensações começaram a ser pagas, com isso o auxílio aluguel era encerrado e em muitos casos a aquisição do imóvel foi quase que imediata. Isso reflete a imobilidade de escolha imposta pelos baixos valores pagos pela Braskem, que é acirrada pela reação desenfreada do mercado imobiliário e a falta de políticas públicas habitacionais voltadas para essas populações, sobretudo aqueles com menor poder aquisitivo.

Contudo, considerando que o perfil socioeconômico da área desocupada é diverso, parte da população, principalmente nos bairros Pinheiro e Farol, puderam aguardar ou ainda aguardam certo tempo sem receber pelo imóvel – por diferentes motivos, entre os quais aqueles com poder aquisitivo, que permitiu complementar o valor do auxílio aluguel e trazer mais conforto na moradia provisória, além de conseguirem arcar com despesas jurídicas para reivindicar os valores oferecidos pela petroquímica ou esperarem por um melhor oportunidade de compra mesmo com o valor em mãos. Isso implica que, em certo momento, a procura por imóveis não era tão intensa quanto no início do PCF, e acabou refletindo nas vendas.

Ademais, é importante pontuar que a desaceleração ocorrida no início de 2022 não se sustentou e, a partir do momento em que a variação acumulada volta a subir até os últimos números divulgados – julho de 2023, é importante destacar 3 pontos observados na dinâmica da reterritorialização dessa população: 1. O PCF foi previsto para ser encerrado em dezembro de 2022, o que pode ter contribuído para a aceleração do fluxo de pagamentos no decorrer do último ano; 2. Até agosto de 2023, cerca de 0,98% das famílias (143 imóveis) ainda

permaneciam na área de risco, seja por se recusarem a sair, seja por não concordarem com o acordo; 3. É possível que muitas pessoas que já receberam o pagamento ainda estejam aguardando por uma oportunidade mais rentável para a aquisição do imóvel.

Os dados e análises divulgados pelo Sinduscon para março de 2023⁶ mostram em detalhes o cenário que se construiu a partir da euforia do mercado imobiliário. No preço do m² é interessante olhar não apenas para a sua média, como também para valores mínimos e máximos registrados por tipologia, uma vez que eles nos permitem fazer uma leitura do que está sendo produzido e para quem. Dessa forma, é visto que a alta é mais expressiva no mercado residencial vertical na tipologia 1, que registrou aumento de R\$ 5.355 em dezembro de 2020 – quando o mapa de desocupação foi atualizado pela última vez – para R\$ 17.191 em março de 2023 no preço médio do m². As tipologias de 2 dormitórios, 3 dormitórios e 4 dormitórios também registraram um aumento, porém com menor expressividade, sobretudo ao se voltar para os valores máximos observados em cada tipologia (ver tabela 1).

Tabela 1.

Comparativo entre os valores mínimo, médio e máximo de unidades residenciais verticais em Maceió- AL e Região Metropolitana de dezembro de 2020 e agosto de 2024.

Tipologia	dez./2020			Oferta final	ago./2024			Oferta final
	min.	med.	máx.		min.	med.	máx.	
1 dormitório	4.878 R\$/m ²	7.675 R\$/m ²	10.058 R\$/m ²	374	8.692 R\$/m ²	16.165 R\$/m ²	34.142 R\$/m ²	1.541
2 dormitórios	3.639 R\$/m ²	5.771 R\$/m ²	11.676 R\$/m ²	695	4.735 R\$/m ²	8.886 R\$/m ²	27.059 R\$/m ²	2.036
3 dormitórios	3.362 R\$/m ²	6.218 R\$/m ²	10.000 R\$/m ²	1040	5.632 R\$/m ²	11.875 R\$/m ²	16.735 R\$/m ²	571
4 dormitórios	4.438 R\$/m ²	7.440 R\$/m ²	16.561 R\$/m ²	123	7.413 R\$/m ²	14.370 R\$/m ²	35.443 R\$/m ²	210

Nota: Adaptado de Sinduscon (2020; 2024).

Na conjuntura nacional, observa-se uma tendência do mercado em propagar o discurso publicitário que busca cada vez mais oferecer produtos do tipo *studio* (quarto/sala), idealizando os espaços menores como uma forma de atender novos públicos que necessitam de praticidade e flexibilidade, entre outras justificativas formuladas, mas principalmente visando a locação para turista. Já para Maceió, o mercado imobiliário vê no desastre, que injetou capital na cidade e fez subir os preços com um aumento da demanda solvável, uma oportunidade de divulgar a cidade como a cidade em que o preço do metro quadrado mais valoriza, e assim atrair investidores, apostando sobretudo na tipologia de 1 dormitório como uma forma de obter renda através de aluguéis por temporada ou de curta duração.

⁶ Até o fechamento deste artigo, em agosto de 2023, não houve atualização dos relatórios do Sinduscon, geralmente são divulgados trimestralmente.

Nesse cenário, o mercado imobiliário encontrou também a divulgação massiva, pela gestão municipal, da cidade como destino turístico. Desse modo, o número de lançamentos e vendas desta tipologia se destaca na cidade, principalmente por sua concentração na planície baixa central, a qual já possui uma densa ocupação vertical de classe média/alta consolidada. Na figura 2 é possível observar a localização desses empreendimentos por meio da oferta final de março de 2023.

Ao se voltar para a produção de outras tipologias, é possível enxergar o que está sendo produzido nas áreas onde se concentram os moradores que saíram da área de risco. Os bairros Cidade Universitária, Tabuleiro dos Martins e Santa Lúcia estão entre os que mais receberam esse contingente populacional de acordo com o diagnóstico da Diagonal Social (2021) e, desde meados de 2022, observa-se que há uma concentração da oferta final e de vendas da tipologia com 2 quartos nos dois primeiros bairros citados e no Antares. A referida tipologia registrou o preço médio do m² saltando de R\$ 4.627 para R\$9.866 desde a última atualização do mapa de desocupação até março de 2023 (ver tabela 1). Nesse sentido, vale ressaltar que esses números também refletem a disponibilidade de imóveis que é negociada a partir dos promotores imobiliários passivos, isto é, mais um fator que complexifica as escolhas por um novo imóvel dentro da cidade.

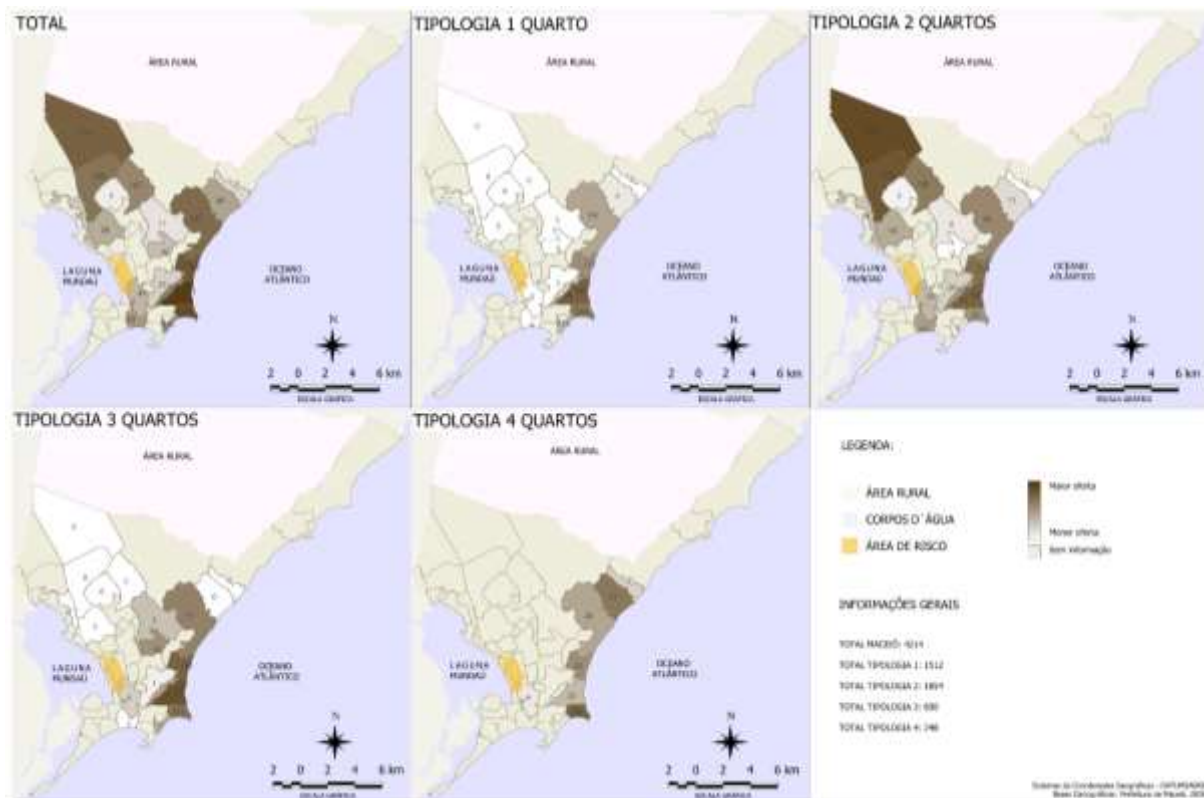
Ademais, a planície marítima central, área mais valorizada da cidade, concentra a produção imobiliária vertical da cidade com oferta de todas as tipologias produzidas (ver figura 2). Os valores praticados nessa área subiram exponencialmente desde a divulgação dos mapas de realocação e, paradoxalmente, tanto não atendem o perfil das famílias removidas (no caso da tipologia 1), quanto é inacessível para muitos, uma vez que os preços pagos pela Braskem não correspondem à realidade que se construiu.

No litoral norte, vetor de expansão da cidade que vem sendo consolidado nos últimos anos, nos bairros de Cruz das Almas, Jacarecica e Riacho Doce a produção de apartamentos com 1 quarto não aparece com a mesma incidência, muito embora o tamanho das unidades difere do que é visto na planície marítima central, com anúncio de unidade próximo aos 60 m². Na região, destaca-se a oferta de unidades com 4 quartos, mais uma que não é voltada para a população removida da área de risco.

A oferta de unidades com 3 quartos se concentra na planície marítima central, litoral norte e no bairro da Serraria em março de 2023 (ver figura 2). Cabe mencionar que o último faz parte do conjunto de bairros da parte alta que acabaram sendo destino de boa parte dessa população que buscava manter uma dinâmica com a cidade similar à anterior.

Figura 2.

Mapeamento da oferta final de unidades habitacionais verticais por tipologia em agosto de 2024 em Maceió-AL.



Nota: Adaptado de Sinduscon (2024).

Com isso, além da Serraria, os bairros da Gruta de Lourdes, Pitanguinha e o próprio Farol tiveram os valores de imóveis bastante impactados devido à alta procura, no entanto, a oferta final não reflete essa dinâmica. Uma das possíveis explicações pode se dar ao fato de que muito do que foi vendido nesses bairros corresponde a um estoque mais antigo, ou até mesmo pelos agentes imobiliários passivos que aproveitaram o cenário para mudar-se para novas frentes de expansão da cidade.

Considerações Finais

Este estudo focou em relacionar as reações do mercado imobiliário residencial em Maceió com a chegada repentina de uma demanda solvável imposta pelo desastre socioambiental provocado pela Braskem. Observa-se então que a dificuldade em manter os padrões de habitabilidade similares aos anteriores ao desastre socioambiental é repercutida territorialmente na intensificação do espraiamento da cidade, em que a ocupação da parte alta da cidade – com ofertas residenciais mais acessíveis – acabou aumentando o tráfego de veículos e acarretando mais tempo de deslocamento da população para acessar serviços e oportunidades concentradas no Centro. A mobilidade, porém, é um dos poucos focos de implementação de projetos do poder público e Braskem como forma de mitigação à subsidiária, mesmo que ainda passível de críticas. Os deslocados encontram-se atualmente

espalhados pela cidade e região metropolitana, separados da comunidade, com perda de referências afetivas-espaciais e, sobretudo, sem amparo e acompanhamento do Estado.

O Estado deveria ter implementado políticas de habitação, como o Plano Local de Habitação de Interesse Social de 2016, para orientar a construção de moradias que atendam às novas demandas. Deveria também atualizar esse plano e criar outros mais adequados, identificando o estoque de terras disponível e definindo padrões de oferta. Além disso, deveria acompanhar de perto os diagnósticos realizados e solicitar dados adicionais necessários.

No entanto, o mercado imobiliário, como destacado, vê nessa reestruturação urbana desordenada imposta à cidade uma oportunidade de lucrar com um discurso de venha investir na cidade em que o metro quadrado mais valoriza, mas oculta o real motivo que influenciou na valorização do mercado de Maceió. Ainda, o atraso na revisão do Plano Diretor de Maceió (2005), que deveria ter sido feita em 2015, impede que haja discussões sobre o futuro da área de desocupação e sua relação com o restante da cidade, já que a atualização deste documento é condicionante para as próximas intervenções. Por enquanto, a desatualização do PD, cuja revisão foi retomada em 2024, permite que o mercado imobiliário seja protagonista e produza uma cidade com uma regulação ultrapassada, incompatível com as dinâmicas urbanas atuais. A ação desenfreada dos promotores imobiliários acaba adensando áreas já consolidadas, como bairros da orla marítima – com apelo turístico – que têm sua infraestrutura sobrecarregada com os novos empreendimentos imobiliários verticais.

O que está sendo produzido, então, não é reflexo de uma demanda real, pois são criadas demandas quase exclusivamente mercadológicas sem atendimento à necessidade social. A longo prazo, a tendência é de que essa euforia imobiliária seja substituída por cenários mais contidos, em que haverá estabilização dos valores em um patamar alto. Isso implicará negativamente na escolha de moradia, que atualmente incide com maior peso sobre as famílias removidas da área de risco, com um estoque com características que não condizem com as necessidades de quem procura. A incompatibilidade entre a alta de preços do m² dos imóveis e a renda per capita em Maceió é um indicador de que os imóveis comercializados na cidade atualmente são voltados para investidores, e não ex-moradores da área de subsidência com necessidade imediata de moradia.

As narrativas construídas sobre a valorização dos imóveis na capital alagoana tendem a ser diferentes entre os diversos agentes. Na perspectiva mercadológica aqui abordada, há diferenciação com o que é divulgado e celebrado pelas campanhas publicitárias imobiliárias, em que é difícil achar um profissional da área que incorpore o desastre socioambiental ao fenômeno do aumento de preços em seu discurso – pois não é interessante falar de fundamento do solo enquanto se negocia imóveis. Maceió acaba sendo, portanto, mais uma cidade com o território reestruturado seguindo tendências ligadas ao capital – desde ações voltadas ao turismo até compra e aluguel de imóveis como investimentos, este último sendo feito inclusive por residentes não-atingidos como um agente passivo.

Estudos futuros devem considerar as implicações no mercado imobiliário metropolitano, já que parte da população deslocada buscou reterritorialização em municípios vizinhos devido à falta de opções das tipologias pretendidas no bairro pretendido, aumento dos preços ou insegurança em relação à localização em Maceió. Já se observa uma ampliação expressiva da oferta de condomínios de lotes e condomínios residenciais, que suscitam outras reflexões e aprofundamentos sobre impactos nas dinâmicas urbanas dessas cidades menores.

REFERÊNCIAS

- Alvarez, I. (2015). A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. In: A. F. Carlos, D. Volochko, I. P. Alvarez (eds.), *A cidade como negócio* (pp. 65-79). Contexto.
- Botelho, A. (2007). A produção do espaço urbano como estratégia do capital. In: A. Botelho, *O urbano em fragmento: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. Annablume, Fapesp.
- Braskem. (2023). *Sítio Braskem Alagoas*. Disponível em: <https://www.braskem.com.br/alagoas>. Acesso em: 22 jan. 2025.
- Câmara Brasileira da Indústria da Construção. (2017). *Indicadores imobiliários nacionais*. Disponível em: https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2017/11/Indicadores_Mobiliarios_Nacionais_2017.pdf. Acesso em: 21 jan. 2025.
- Cavalcante, J. (2020). *Salgema: do erro à tragédia*. Cesmac.
- Corrêa, L. (1989). *O espaço urbano*. Editora Ática.
- Diagonal Social. (2021). *Diagnóstico Técnico-Participativo do Plano de Ações Sociourbanísticas*. Disponível em: <https://maisdialogos.com/documentos>. Acesso em: 20 jan. 2025
- Diagonal Social. (2022). *Documento Técnico Complementar ao Diagnóstico PAS - Parte I*. Disponível em: <https://maisdialogos.com/documentos>. Acesso em: 20 jan. 2025
- FIPEZAP. (2023). *Índice Fipezap de Locação Residencial*.
- Fix, M. (2007). *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. Boitempo.
- França, L. (2019). ONG Movimento pela Vida era contra a instalação da Salgema em área povoada: vários setores da sociedade alertavam para riscos que empresa representava. *Tribuna Hoje*. Disponível em: <https://tribunahoje.com/noticias/cidades/2019/06/08/73026-ong-movimento-pela-vida-era-contr-a-instalacao-da-salgema-em-area-povoada>. Acesso em: 22 jan. 2025
- Furtado, C. R. (2014). Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 16, n. 32, pp. 341-363. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/cm/v16n32/2236-9996-cm-16-32-0341.pdf>. Acesso em: 12 jan. 2025.

- Harvey, D. (2011) *O enigma do capital e as crises do capitalismo*. São Paulo: Boitempo.
- Harvey, D. (2014). *Cidades rebeldes: Do direito à cidade à revolução urbana*. Selo Martins.
- Lacerda, N; Tourinho, H. L. Z. Mercados imobiliários: universalidades, particularidades e singularidades. *Revista brasileira de estudos urbanos e regionais*. v. 24, E202230pt, 2022. Doi <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202230pt>. Acesso em: 10 jan. 2025.
- Leal, S. R. (2017). A retração da acumulação urbana nas cidades brasileiras: a crise do estado diante da crise do mercado. *Cadernos Metrôpoles*, 19(39), 537-555. Doi: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3908>. Acesso em: 10 jan. 2025.
- Lopes, A., & Junqueira, E. (2005). *Habitação de interesse social em Maceió*. IBAM/DUMA.
- Mendes, J. (2016). A dignidade das pertencas e os limites do neoliberalismo: catástrofes, capitalismo, Estado e vítimas. *Sociologias*, 18(43), 58-86. Doi: <https://doi.org/10.1590/15174522-018004303>. Acesso em: 22 jan. 2025.
- Ministério Público Federal. (2020). *Termo de acordo para extinguir a ação civil pública socioambiental*. Disponível em: http://www.mpf.mp.br/al/arquivos/2021/Acordo_ambiental.pdf. Acesso em: 12 jan. 2025.
- Normande, E. (2000). *Apoio à proteção ambiental: Uma experiência de Cooperação técnica*. Seplan, IMA.
- Quarantelli, E. (2015). Uma agenda de pesquisa do século 21 em ciências sociais para os desastres: questões teóricas, metodológicas e empíricas, e suas implementações no campo profissional. *O Social em Questão*, 18(33).
- Sindicato da Indústria da Construção do Estado de Alagoas. (2019). *Censo do Mercado Imobiliário 2019*.
- Sindicato da Indústria da Construção do Estado de Alagoas. (2020). *Censo do Mercado Imobiliário 2020*.
- Sindicato da Indústria da Construção do Estado de Alagoas. (2021). *Censo do Mercado Imobiliário 2021*.
- Sindicato da Indústria da Construção do Estado de Alagoas. (2023). *Censo do Mercado Imobiliário 2023*.
- Vassileva, M., Al-Halbouni, D., Motagh, M., Walter, T. R., Dahm, T., & Wetzel, H-U. (2021). A decade-long silent ground subsidence hazard culminating in a metropolitan disaster in Maceió, Brazil. *Scientific Reports*, 11(1), 146-42. Doi: <http://dx.doi.org/10.1038/s41598-021-87033-0>.
- Vieira, L. (2019). *Audiência Pública: Instituto do Meio Ambiente do Estado de Alagoas IMA/AL*. Brasília: Câmara dos Deputados. Acesso em: 22 jan. 2025.