



INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL  
DEPARTAMENTO DE ALAGOAS

NOTA PÚBLICA

Maceió – Alagoas, 11 de abril de 2026

O IAB Alagoas, com seu compromisso histórico com a Reforma Urbana- e tendo este ano participado do fórum máximo de gestão democrática, a Conferência Nacional das Cidades em Brasília- vem parabenizar a equipe técnica que escutou e organizou o processo participativo e a compilação dos dados para este processo de revisão, mas também declarar **preocupação e atenção aos riscos de um anúncio de “URGÊNCIA” para o envio e votação do Plano Diretor Participativo de Maceió na Câmara de Vereadores de Maceió.**

**A revisão, que estava atrasada desde 2015, teve última audiência pública no fim do ano 2024 e desde então houve um hiato onde o produto nem foi divulgado nem enviado para discussão com o CONSELHO DO PLANO DIRETOR<sup>1</sup> instituído para este processo.**

É republicano, e parte do processo participativo, que essa minuta tivesse passado pelo CONSELHO DO PLANO DIRETOR antes de seguir para a Câmara para que fosse verificado se, e como, as propostas realizadas nas audiências participativas foram consideradas e como essas contribuições se expressaram nos mapeamentos e equações que devem espelhar os desejos da população para a ordenação do território de Maceió, com responsabilidade ambiental e justiça social como prevê o ESTATUTO DAS CIDADES.

É de conhecimento geral e senso comum que Maceió sofre com uma infraestrutura e equipamentos urbanos que não acompanharam a velocidade da ocupação, exploração econômica e mercadológica do território e este fato se agrava com a crise do clima e os efeitos dos extremos climáticos. É questionável a estrutura/capacidade de carga tanto da infraestrutura quanto do ambiente de Maceió para receber mais verticalização, adensamento, impermeabilização de solo e espalhamento da cidade sobre determinadas regiões do município principalmente naquelas de fragilidade socioambiental, APPs e planície costeira e lagunar. Esse fato se comprova com os relatórios do IMA que apontaram que praticamente TODAS as praias municipais estão contaminadas, os congestionamentos diários- principalmente após os impactos da mineração que sitiou mais de 5 bairros de Maceió – e o espalhamento da cidade que compromete o atendimento a infraestruturas e equipamentos públicos são alguns exemplos desse fato.

A cidade que temos não possui base que suporte o modelo de exploração do espaço urbano como vem sendo reproduzido; alagamentos, contaminação de corpos d’água, rebaixamento de lençóis freáticos, engarrafamentos, calor e supressão de áreas verdes, a

---

<sup>1</sup> Formado por representantes do governo e da sociedade civil que é crucial para garantir a participação popular, fiscalizar e revisar as diretrizes urbanas periodicamente.

<https://planodiretor.maceio.al.gov.br/conselho.html>



**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL  
DEPARTAMENTO DE ALAGOAS**

questão da mineração, especulação imobiliária e gentrificação, erosão costeira, letargia na aplicação do PGI-Orla Maceió, entre outras questões expõem essa problemática.

Para além da discussão sobre verticalização e a pressão imobiliária com suas narrativas de “progresso e desenvolvimento”, é preciso lembrar das questões da vulnerabilidade social e assegurar que as especificidades do território alagoano — suas grotas, suas orlas e seus desafios socioambientais históricos — estejam no centro dos planos e das decisões da Política Urbana visando a garantia dos direitos à Cidade para todos e todas. Frisa-se aqui, que no cenário nacional, as cidades têm sido palco de concentração de riquezas e de reprodução de tragédias decorrentes da irresponsabilidade ambiental, a exclusão social e, num passado recente, do negacionismo científico.

**Embora o Plano Diretor Participativo de Maceió (PDP) incorpore um discurso humanista e progressista, introduzindo ideias da “cidade compacta”, a “equidade territorial” e a função social da propriedade, os parâmetros urbanísticos apresentados, em certa medida, materializam uma lógica oposta, orientada ao mercado imobiliário especulativo.**

Exemplos dessa contradição é a legitimação do acesso controlado em loteamento (art. 284 ao 293), o coeficiente de aproveitamento máximo que permite multiplicar até sete a nove vezes a área do terreno (ZAC 2 e 3) mediante pagamento de contrapartida financeira (Outorga Onerosa) e sem que qualquer previsão de isenção, redução para casos de Habitação de Interesse Social (HIS). **E mesmo a indicação de flexibilização dos parâmetros urbanísticos (art.298) para Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS) pode levar a diferentes interpretações que divergem do princípio norteador desejado.** Nestes aspectos, portanto, a cidade se afasta das premissas que o próprio plano celebra, é tratada como mera mercadoria que deve ser vendida e exponencialmente replicada e não como um direito a ser garantido.

Reforçamos aqui que o valor da terra resulta mais do trabalho e a dinâmica produtiva coletiva que do esforço individual dos proprietários ou empreendedores, como tão bem esclarece o geógrafo e filósofo Milton Santos, e neste contexto é importante discutir os termos mercadológicos como “a visão do Marketing Territorial” presente no texto de apresentação da proposta de revisão do Plano como fator de *desenvolvimento* da cidade.

Entendemos que a pluralidade de atividades econômicas são importantes para o desenvolvimento local mas também que questões como os pontos de ativação urbana citados – “a Cadeira Gigante e o Cavalo Marinho do Marco dos Corais, (...) marcos de atração turística, *vendendo* a imagem de uma capital acolhedora e inovadora, afinal, *Maceió é Massa*” – e outros mobiliários de turistificação não devem ser confundidos com paisagem cultural (cujo conceito se refere ao território de práticas culturais consolidadas pelo povo- moradores, não turistas- ao longo dos anos) dos maceioenses.



**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL  
DEPARTAMENTO DE ALAGOAS**

A “venda” ou “marketing territorial” não devem se sobrepôr a questões da melhora da qualidade de vida da população local que vive, tem memória/vínculos, transita, trabalha e reside em Maceió nem ofuscar referenciais históricos presentes em bairros que não foram marcados como Zona Especial de Preservação Cultural (ZEP) mas que se relacionam diretamente com o Centro histórico da cidade. Destes, sente-se falta de reconhecimento das unidades modernistas localizadas nos bairros do Prado, Levada e trapiche da Barra que pertencem a memória urbana histórica de Maceió. Esses bairros possuem exemplares ainda presentes na paisagem e são áreas do Centro, mas fora da ZEP, que apresentam potencial risco para descaracterização da paisagem e seus marcos históricos principalmente após demarcação como Zonas de Adensamento Controlado (ZAC 2).

Este Plano deve atender as responsabilidades técnicas e considerar legislação, sobreposição de planos e programas nacionais, estaduais e municipais existentes, incluso os internacionais que o Brasil é signatário, materiais técnicos e científicos de planejamento de modo que sua formulação atenda aos direitos à cidade, assegure a responsabilidade administrativa da gestão e resguarde a qualidade de vida e a segurança social em sua base mais original, que é a garantia da saúde e proteção contra riscos de morte principalmente em um cenário mundial de instabilidade ambiental e geológica.

Dessa forma este posicionamento vai além da representação institucional, é uma defesa técnica e política pelo Direito à Cidade e dos Direitos Humanos diante da discussão sobre meios eficientes e estratégicos para o enfretamento dos desafios contemporâneos, com promoção de justiça social e reparação histórica, efetivação da função social da propriedade e a realização de investimentos que priorizem a habitação e a resiliência ambiental e urbana.

Finalmente, o Instituto pontua que, apesar de o produto Plano Diretor ser um processo inter, multi e transdisciplinar, com forte participação popular para escuta e materialização dos desejos da sociedade, portanto democrático, o produto é um trabalho de tradução técnica e crítica desses desejos e, portanto, é científico e restrito a formação, responsabilidade e exercício profissional do URBANISMO, como prevê Lei Brasileira, diante da complexidade que o espaço urbano ambiental é composto.

O IAB Alagoas segue firme no apoio, crítica e luta pela construção de cidades mais justas, democráticas e humanas, na conexão do debate nacional às urgências de cada município de nosso estado, na proteção dos direitos sociais e valorização dos profissionais urbanistas envolvidos neste processo democrático e republicano.

Documento assinado digitalmente



JOSEMEE GOMES DE LIMA  
Data: 14/04/2026 16:53:39-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Josemee Lima**

**Presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento de Alagoas.**

**Gestão 2026/2028**  
**Presidente Josemée Lima**  
(82) 9999-2738  
@iab.alagoas  
[iab.alagoas@gmail.com](mailto:iab.alagoas@gmail.com)