

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA NATUREZA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E AS TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS NO
BAIRRO JABUTIANA, ARACAJU/SE (2001 A 2014)**



Nathaly Cardoso Santos

Dissertação de Mestrado
João Pessoa - PB
Agosto de 2016



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA NATUREZA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
Área de Concentração: Território, Trabalho e Ambiente

NATHALY CARDOSO SANTOS

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E AS TRANSFORMAÇÕES
SOCIOESPACIAIS NO BAIRRO JABUTIANA, ARACAJU/SE (2001 A 2014)**

Dissertação apresentada como requisito à obtenção do grau de Mestra em Geografia do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Paraíba, na área de concentração “Território, Trabalho e Ambiente”.

Orientadora: Profa. Dra. Doralice Sátyro Maia.

João Pessoa - PB
Agosto de 2016

Catálogo na publicação
Setor de Catalogação e Classificação

S237p Santos, Nathaly Cardoso.
A produção do espaço urbano e as transformações
socioespaciais no bairro jabutiana, Aracaju/SE (2001 a 2014) /
Nathaly Cardoso Santos. - João Pessoa, 2016.
161 f. : il. -

Orientadora: Doralice Sátyro Maia.
Dissertação (Mestrado) – UFPB/CCEN

1. Geografia. 2. Produção do Espaço Urbano.
3. Transformações Socioespaciais. 4. Segregação Socioespacial.
5. Bairro Jabutiana – Aracaju/SE. I. Título.

UFPB/BC

CDU – 911(043)

**“A Produção do Espaço Urbano e as Transformações
Socioespaciais no Bairro Jabutiana, Aracaju/SE (2001 a 2014)”**

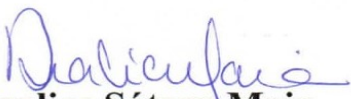
por

Nathaly Cardoso Santos

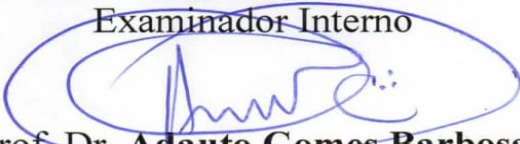
Dissertação apresentada ao Corpo Docente do Programa de Pós-Graduação
em Geografia do CCEN-UFPB, como requisito parcial para obtenção do
título de Mestre em Geografia.

Área de Concentração: Território, Trabalho e Ambiente

Aprovada por:


Prof^a Dr^a **Doralice Sátyro Maia**
Orientadora


Prof. Dr. **Carlos Augusto de Amorim Cardoso**
Examinador Interno


Prof. Dr. **Adauto Gomes Barbosa**
Examinador Externo


Prof. Dr. **Everaldo Santos Melazzo**
Examinador Externo

**Universidade Federal da Paraíba
Centro de Ciências Exatas e da Natureza
Programa de Pós-Graduação em Geografia
Curso de Mestrado em Geografia**

Agosto/2016

AGRADECIMENTOS

Agradeço de modo especial à Dora pela orientação ao longo do Mestrado, por sua prontidão em responder *e-mails* e mensagens, pela oportunidade de realizar a missão de estudos na UNESP, pelos ensinamentos, por ter me apresentado um mundo novo, por ter ido à Aracaju me acompanhar em trabalho de campo, pela paciência e pela confiança em mim depositada. E, sobretudo, por ter sido o porto seguro durante os momentos de agonia, desfazendo os nós quando tudo parecia difícil e embaralhado, apontando caminhos, indicando leituras certas, esclarecendo dúvidas, sendo atenciosa comigo e com este estudo. Foi um prazer desenvolver esta pesquisa sob sua orientação e compartilhar experiências que vão além dos muros da universidade, por isso faria tudo novamente se fosse preciso e me esforçaria para fazer melhor!

Aos membros da banca de exame de qualificação desta dissertação, o professor Carlos Augusto Amorim Cardoso da UFPB e o professor Everaldo Santos Melazzo da UNESP, que contribuíram para o aprimoramento desta pesquisa indicando direcionamentos para sua conclusão.

Aos professores Aduino Gomes Barbosa do IFPE, Carlos Augusto Amorim Cardoso da UFPB e Everaldo Santos Melazzo por terem aceitado gentilmente o convite e comporem a banca examinadora desta dissertação. Sou grata pela leitura atenta, pelo diálogo, pelos apontamentos e pelas críticas construtivas sobre este trabalho.

À Sônia, secretária da Pós Graduação em Geografia/UFPB, por sua solicitude e competência para resolver situações, dar informações e ajudar os pós-graduandos, sobretudo àqueles advindos de outros estados do país.

À CAPES, pois sem a Bolsa de Mestrado que me foi concedida não seria viável realizar esta pesquisa, além disso agradeço por ter subsidiado a Missão de Estudos na UNESP. Assim fica demonstrada a importância da continuidade ou criação de programas de financiamento à pesquisa científica no Brasil.

Ao GEURB/UFPB por seu acervo bibliográfico, pelas discussões teóricas e pelas amizades conquistadas neste grupo de pesquisa, em especial sou grata à Wilma, Elizângela, Mariana, Nirvana e Ari pelos encontros agradáveis, pelo intercâmbio de ideias e referências bibliográficas, e por termos compartilhado as alegrias e angústias da vida e do fazer pesquisa.

Aos colegas de Mestrado, sobretudo a Rayssa, Ana Cristina, Diego e Eliane pelo carinho e por todas as experiências que partilhamos durante o intenso primeiro ano de mestrado.

Agradeço aos professores da UNESP Maria Encarnação Spósito, Everaldo Santos Melazzo e Márcio José Catelan, bem como aos colegas do GASPPER, Rita, Natália, Cláudio, Cássio, Rafael, Edna, Wagner, Agnaldo, Aline e Bruno pela receptividade durante o período de vivência da Missão de Estudos. Esse intercâmbio acadêmico proporcionou o aprendizado da metodologia de análise dos preços dos imóveis através dos classificados de jornal, o conhecimento da existência das Fichas Resumos dos empreendimentos do PMCMV e me presenteou com a amizade de Rita, a quem agradeço pela acolhida em sua residência, pelos préstimos para tradução do espanhol, pelo carinho e pela amizade que conseguimos construir e manter apesar da distância.

À Alexandrina Luz Conceição que em meio a tantos afazeres dedicou um pouco do seu tempo para ler a minha primeira versão de proposta de pesquisa e cuja avaliação contribuiu significativamente para a formulação dos questionamentos que alicerçaram os objetivos específicos desta dissertação. Ainda sou grata por ter aberto a sua biblioteca pessoal para mim e por toda a torcida para que eu conseguisse desenvolver a pesquisa.

Aos meus amigos Márcio, Marcelo, Andresa, Shauane e Yure por terem encontrado tempo para me acompanhar em trabalho de campo.

Ainda agradeço aos meus companheiros do GT de Urbana da AGB/Seção Aracaju, Márcio, Marcelo, Maria José e Lucas, pois foi durante as nossas reuniões que o interesse em realizar esta pesquisa surgiu. Sou agradecida por todo o apoio que recebi de vocês.

À advogada Tatiane Dantas por ter gentilmente me ajudado na viabilização da pesquisa documental na Caixa Econômica Federal. Agradeço ainda a Joice Oliveira, a então estagiária dessa instituição, pelo auxílio atencioso durante a pesquisa das Fichas Resumos dos empreendimentos do PMCMV.

Aos moradores das Comunidades Largo da Aparecida e Jabotiana Sul, e dos conjuntos habitacionais Sol Nascente, J.K. e Santa Lúcia que participaram diretamente desta pesquisa.

Quero agradecer de modo especial àqueles que foram a minha família em João Pessoa durante os anos que aqui vivi, Ana Laura, Emerson, Zenilda, Thiago Henrique

Rayssa, Cesinha, Tamara, Heloísa, Cristiano e Clarinha. Vocês coloriram os meus dias longe de casa, me deram o amor e a força necessários para chegar até aqui.

Não poderia deixar de registrar a minha gratidão à Ana Laura por ter sido a minha melhor companhia, por ter tornado os meus dias mais leves, pelo zelo, por ter acompanhado todo o processo de construção desta dissertação, inclusive lendo cada linha que escrevi, de modo que acabou se tornando a jurista mais geógrafa urbana que conheço. Ao seu lado, me tornei uma pessoa melhor, muito aprendi sobre tolerância, lealdade, paciência, feminismo, comida goiana, astrologia, filmes e séries. Nós não só dividimos a casa, nós dividimos a vida e assim construímos nossa amizade. A minha família ficou maior com sua chegada, Afro!

À Rayssa agradeço pela generosidade, pelo companheirismo, pelo incentivo e por todo o carinho. Ra, você foi um dos melhores presentes que o mestrado me deu, por isso sou muito grata à vida por ter proporcionado nosso encontro e reencontro, como você mesma já mencionou.

À Andresa por ter se feito presente neste processo apesar da distância, por ter me estimulado a fazer o mestrado, por ter despendido tempo para ler partes desta dissertação, para ir ao campo comigo, para me auxiliar na elaboração dos mapas e na conferência do banco de dados dos empreendimentos do PMCMV. Obrigada por permanecer na minha vida desde a graduação, pelo carinho e pelas longas conversas por *Skype* e telefone.

À Denise e à Jéssica por terem tornado a distância entre João Pessoa e Aracaju insignificante através do carinho para comigo. Agradeço, sobretudo pelo apoio e encorajamento durante o momento de trava de escrita.

Agradeço com toda sinceridade e afeto aos meus familiares, avós, tias, tios, primas e primos pela torcida incondicional. Sou imensamente grata aos meus pais Celina e Roberto por serem os meus maiores incentivadores, por terem compreendido as minhas ausências e por terem sido só dedicação e amor ao longo da minha vida. Agradeço ao meu irmão Rafael e a minha cunhada Alana por todo bem-querer, estímulo e pela ajuda em meu último trabalho de campo.

Por fim, quero expressar minha gratidão às pessoas que não contribuíram com esta pesquisa, porém foram fundamentais na minha vida durante o mestrado. Agradeço à Norma, Alaine, minha madrinha Márcia, Daiana, Cristina, Luzia e Rivaldo.

Aos moradores do Bairro Jabutiana que vivem em condições inadequadas de moradia e são símbolos de resistência e permanência neste espaço.

Àqueles que lutam pelo direito à moradia e compartilham da esperança e do desejo de viver em uma cidade mais justa, onde não existam pessoas sem casa e casa sem pessoas.

RESUMO

A dinâmica do espaço urbano é fruto da atuação cotidiana de agentes sociais que através das suas práticas, seja na busca pela reprodução do capital ou reprodução social, caracterizam-no como um espaço dinâmico, historicamente mutável. Dessa forma, a presente pesquisa analisa as transformações socioespaciais no Bairro Jabutiana na cidade de Aracaju - SE, entre 2001 a 2014. Foram utilizados como procedimentos metodológicos o levantamento bibliográfico, a pesquisa documental, trabalhos de campo com registro fotográfico e a realização de entrevistas informais e semiestruturadas. A parte inicial do trabalho destaca o caráter socioespacial da pesquisa; apresenta a trajetória urbana do Bairro Jabutiana e discute sobre os agentes produtores do espaço. Em seguida, reflete-se especificamente sobre a atuação do Estado na produção do espaço urbano, por meio da implementação dos programas habitacionais PAR e PMCMV. Por fim, discute-se a relação entre o mercado imobiliário e a valorização do espaço no Bairro Jabutiana, a apropriação da natureza pelo capital imobiliário através do atributo do “verde” e o processo de segregação socioespacial, uma vez que nele coexistem grupos sociais com rendas, necessidades e interesses distintos. Esta pesquisa demonstrou que os proprietários de terras, o Estado e as construtoras-incorporadoras são os principais agentes envolvidos no processo de valorização do espaço no Bairro Jabutiana, com destaque para a atuação do Estado como promotor imobiliário e fomentador da segregação socioespacial. Além disso, esta pesquisa constatou que a expansão urbana do Bairro Jabutiana foi iniciada, em 2001, com a implantação do PAR e intensificada com o PMCMV. A análise dos Registros de Imóveis dos empreendimentos do PMCMV indicou que o Bairro Jabutiana antes de ser alvo do mercado imobiliário era formado por propriedades rurais, bem como mostrou que as construtoras passaram atuar como proprietárias fundiárias, em 2005, e como incorporadoras imobiliárias desde 2008. A partir dos Registros de Imóveis e das Fichas Resumos dos Empreendimentos do PMCMV foi possível inferir o tempo médio que os terrenos ficaram ociosos à espera de valorização. A pesquisa ainda apontou aumento de 2.400,1% no preço de mercado dos imóveis, majoração de 4,8% no valor do IPTU, bem como apresentou o aumento do número de condomínios verticais construídos no período de 2001 a 2014, evidenciando o processo de verticalização do Bairro Jabutiana. Sendo assim, este estudo revelou que a atual configuração do Bairro Jabutiana na cidade de Aracaju-SE é resultante das estratégias e das práticas espaciais de diversos agentes produtores do espaço urbano, sobretudo do Estado e das construtoras-incorporadoras imobiliárias.

Palavras-Chave: Produção do Espaço Urbano; Transformações Socioespaciais; Segregação Socioespacial; Bairro Jabutiana - Aracaju/SE.

RESUMEN

La dinámica del espacio urbano es resultado de la actuación cotidiana de agentes sociales que, a través de sus prácticas, sea en la búsqueda por la reproducción del capital o reproducción social, caracterizan a este espacio como dinámico, históricamente cambiante. Así pues, esta investigación analiza las transformaciones socioespaciales en el barrio Jabutiana en la ciudad de Aracaju – SE, entre 2001 y 2014. Utilizamos como procedimientos metodológicos levantamiento bibliográfico, investigación documental, trabajo de campo, con registro fotográfico y realización de entrevistas informales y semiestructuradas. En la parte inicial del trabajo destacamos el carácter socioespacial de la investigación; presentamos la trayectoria urbana del barrio Jabutiana y discutimos sobre los agentes productores del espacio. Luego, reflexionamos específicamente sobre la actuación del Estado en la producción del espacio urbano a través de la implementación de los programas de viviendas PAR y PMCMV. Por último, discutimos la relación entre mercado inmobiliario y valorización del espacio en el barrio Jabutiana, la apropiación de la naturaleza por el capital inmobiliario a través del atributo del “verde” y el proceso de segregación socioespacial, una vez que en él coexisten grupos sociales con rentas, necesidades e intereses distintos. En esta investigación demostramos que los propietarios de tierras, el Estado y las constructoras-incorporadoras son los principales agentes involucrados en el proceso de valorización del espacio en el barrio Jabutiana, con destaque para la actuación del Estado como promotor inmobiliario y fomentador de la segregación socioespacial. Además de esto, en esta investigación constatamos que la expansión urbana del barrio Jabutiana tuvo inicio en el 2001, con la implantación del PAR e intensificada con el PMCMV. El análisis de los Registros de Inmuebles de los emprendimientos del PMCMV indicó que el barrio Jabutiana antes de ser punto de interés del mercado inmobiliario era formado por propiedades rurales, como también mostramos que las constructoras pasaron a actuar como propietarias de tierras en el 2005, y como incorporadoras inmobiliarias desde el 2008. Desde los Registros de Inmuebles y de las “Fichas Resumos dos Empreendimentos” del PMCMV fue posible inferir el tiempo promedio que las tierras quedaron sin uso a la espera de valorización. Esta investigación también mostró un aumento de 2.400,1% en el precio del mercado de inmuebles, aumento de 4,8% en el valor del IPTU, así como presentó aumento del número de condominios verticales construidos en el período de 2001 a 2014, evidenciando el proceso de verticalización del Barrio de Jabutiana. De esa manera, este estudio reveló que la actual configuración del barrio Jabutiana en la ciudad de Aracaju-SE es resultado de estrategia y prácticas espaciales de diversos agentes productores del espacio urbano, sobre todo del Estado y de las constructoras-incorporadoras inmobiliarias.

Palabras-Clave: Producción del Espacio Urbano; Transformaciones Socioespaciales; Segregación Socioespacial; Barrio Jabutiana - Aracaju / SE.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Demonstração do Procedimento de Correção dos Preços dos Imóveis	27
Figura 2 - Principais Rios de Navegação em Sergipe	37
Figura 3 - Aspectos Ambientais do Sítio onde o Plano Urbanístico da Cidade de Aracaju foi executado.....	40
Figura 4 - O Quadrado de Pirro e Algumas Edificações do Poder Político-Administrativo-Religioso.	43
Figura 5 - A Configuração Espacial do Arruamento do Desenho Urbanístico Elaborado por Pirro.....	45
Figura 6 - Recorte do Documento de Transferência de Dívida do INOCOOP ao Banco Bradesco.	49
Figura 7 - Recorte de Reportagem Publicada na Coletânea Bairros de Aracaju.....	50
Figura 8 - Recorte de Reportagem Publicada na Coletânea Bairros de Aracaju.....	52
Figura 9 - Vista panorâmica do Bairro Jabutiana em 1998.	53
Figura 10 - Definição das ações realizadas pelos promotores imobiliários	63
Figura 11 - Apresentação do Sistema de Cadastro de Terrenos Disponíveis no Mercado de Terras utilizado pela Construtora-Incorporadora AC-Engenharia.....	104
Figura 12 - Apresentação das vantagens locacionais do Bossa Nova Condomínio Clube no Bairro Jabutiana.....	118
Figura 13 - Recortes de Reportagem publicada no Jornal Cinform de Sergipe	129

LISTA DE FOTOGRAFIAS

Fotografia 1 - Vista das Praças Fausto Cardoso e Olímpio Campos na Área Central de Aracaju nos anos de 1950.....	44
Fotografia 2 - Empreendimento do PAR - Residencial Lagoa Doce no Conjunto Santa Lúcia	74
Fotografia 3 - Empreendimento do PAR - Residencial Santa Fé no Conjunto Santa Lúcia	74
Fotografia 4 - Residencial Portal das Flores no Bairro Jabutiana	79
Fotografia 5 - Residencial Canto Belo no Bairro Jabutiana	79
Fotografia 6 - Esgoto doméstico despejado sem tratamento no Rio Poxim.....	91
Fotografia 7 - Área de mangue aterrado e de desmonte de morro para construção de empreendimento imobiliário no Conjunto Santa Lúcia.....	92
Fotografia 8 - Área de desmonte da Formação Barreiras.....	93
Fotografia 9 - Transbordamento do canal no Conjunto Santa Lúcia - Bairro Jabutiana	94
Fotografia 10 -Alagamento na Avenida Escritor Graciliano Ramos no Bairro Jabutiana	95
Fotografia 11 - Alagamento da Rua 10 no Conjunto Santa Lúcia - Bairro Jabutiana....	95
Fotografia 12 - Aviso de Cumprimento de Determinação da ADEMA pela União Engenharia.....	120
Fotografia 13 - Área de Plantio de Árvores pela União Engenharia para Recuperação da Mata Ciliar.....	120
Fotografia 14 - A Verticalização do Bairro Jabutiana.....	124
Fotografia 15 - Ocupação à margem do Rio Poxim próxima à ponte do Conjunto Santa Lúcia	132
Fotografia 16 - Comunidade Largo da Aparecida cercada por prédios.....	132
Fotografia 17 - Alagamento na Comunidade Largo da Aparecida no Bairro Jabutiana	134
Fotografia 18 - Alagamento na Comunidade Largo da Aparecida no Bairro Jabutiana	134

LISTA DE QUADROS

Quadro 1- Empreendimentos imobiliários construídos pelo Programa de Arrendamento Residencial no Bairro Jabutiana	71
Quadro 2 - Produção Habitacional do PMCMV por Faixa de Rendimento, em Aracaju, no período de 2009 a 2014	78
Quadro 3- Distribuição dos Empreendimentos Imobiliários do PMCMV em Aracaju, no período de 2009 a 2014	78
Quadro 4 - Contingente populacional e nº de domicílios do Bairro Jabutiana, no período de 2000 a 2010.....	81
Quadro 5 - Síntese das Informações contidas nas Certidões Vintenárias e nas Certidões de Inteiro Teor dos Empreendimentos Imobiliários do Programa Minha Casa Minha Vida	101
Quadro 6 - Variação do preço dos imóveis no Bairro Jabutiana, no período de 2000 a 2014	109
Quadro 7 - Corretoras imobiliárias em exercício no Bairro Jabutiana, em 2014, criadas no contexto do PMCMV	111
Quadro 8 - Construtoras atuantes no Bairro Jabutiana, segundo o nº de empreendimentos do PMCMV construídos entre o período de 2009 a 2014.....	112
Quadro 9 - Listagem dos Condomínios Residenciais Aprovados em Etapas.....	114
Quadro 10 - Variação do Preço de Imóvel no Bairro Jabutiana.....	128

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1- Variação do Número de Anúncios de Venda de Imóveis no Bairro Jabutiana	110
Gráfico 2 - Expansão Predial no Bairro Jabutiana	125
Gráfico 3 - Crescimento do Número de Anúncios de Venda de Apartamentos no Bairro Jabutiana	126

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Localização da Área de edificação do Bairro Jabutiana	51
Mapa 2 – Carta-imagem do Bairro Jabutiana.....	55
Mapa 3 - Localização do Bairro Jabutiana	56
Mapa 4 - Distribuição dos Empreendimentos Imobiliários do PAR no Bairro Jabutiana	72
Mapa 5 – Vias de Acesso aos Condomínios Residenciais do Programa Minha Casa Minha Vida no Bairro Jabutiana.....	84
Mapa 6 - Conflito entre o Uso e a Ocupação do Solo Urbano no Bairro Jabutiana e o que as Leis Reguladoras determinam.	89
Mapa 7 - Distribuição dos Vazios Urbanos no Bairro Jabutiana	107
Mapa 8 – Mapa de Vegetação do Bairro Jabutiana	117

LISTA DE SIGLAS

ADEMA - Administração Estadual do Meio-Ambiente

AGB - Associação de Geógrafos Brasileiros

BNH - Banco Nacional de Habitação

CRAS - Centro de Referência da Assistência Social

COHAB-SE - Companhia Nacional de Habitação Popular

COHAJU - Cooperativa Habitacional de Aracaju

COHAMAR - Cooperativa Habitacional 31 de Março

CRECI-SE - Conselho Regional de Corretores Imobiliários de Sergipe

DETRAN - Departamento Estadual de Trânsito de Sergipe

EMURB - Empresa Municipal de Obras e Urbanização

FAR - Fundo de Arrendamento Residencial

FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

GIHABAJ - GE - Gerência Executiva de Habitação de Aracaju

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IHGS - Instituto Histórico e Geográfico de Sergipe

IPCA-E - Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial

IPG-DI - Índice Geral de Preços-Disponibilidade Interna

INOCOOP/BASE - Instituto de Orientação as Cooperativas Habitacionais Bahia e Sergipe

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

J.K - Juscelino Kubitschek

OGU - Orçamento Geral da União

PAR - Programa de Arrendamento Residencial

PDDU - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

PDDU - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável

PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SEPLAG - Secretaria do Estado de Planejamento, Orçamento e Gestão

SEPLAN - Secretaria Municipal de Planejamento e Orçamento

SMTT - Superintendência Municipal de Transporte e Trânsito de Aracaju

UFS - Universidade Federal de Sergipe

ZAB - Zona de Adensamento Básico

ZEA - Zona de Expansão Urbana de Aracaju

SUMÁRIO

RESUMO	9
INTRODUÇÃO.....	18
1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E O PROCESSO DE FORMAÇÃO DO BAIRRO JABUTIANA EM ARACAJU	31
1.1 Produção e Reprodução do Espaço Urbano - o caráter socioespacial da pesquisa	32
1.2 A Formação do Bairro Jabutiana no Processo de Urbanização de Aracaju	35
1.3 Agentes Produtores do Espaço Urbano	57
2. O ESTADO E A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO BAIRRO JABUTIANA	69
2.1 A Implementação dos Programas Habitacionais – o Estado enquanto promotor imobiliário e fomentador da segregação socioespacial	69
2.2 O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju – a ação do Estado no planejamento da cidade	86
3. MERCADO IMOBILIÁRIO E A VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO NO BAIRRO JABUTIANA.....	98
3.1 Agentes Imobiliários e a Valorização Imobiliária no Bairro Jabutiana.....	99
3.2 Jabutiana: o “último bairro verde de Aracaju”	116
3.3 Bairro Jabutiana: espaço da autosegregação e da resistência/permanência.....	122
CONSIDERAÇÕES FINAIS	136
REFERÊNCIAS	141
APÊNDICES	148
ANEXO	157

INTRODUÇÃO

A dinâmica do espaço urbano é fruto da atuação cotidiana de agentes sociais como o Estado, os proprietários industriais, os proprietários de terra, os promotores imobiliários e os trabalhadores urbanos. As práticas dos agentes, seja na busca pela reprodução do capital ou reprodução social, estão materializadas no espaço, nas formas, cores e sons da cidade, por conseguinte, em seu movimento constante de transformação.

A compreensão da produção do espaço utilizada neste estudo concebe o espaço enquanto produto social e histórico, resultante do trabalho. Ideia ratificada por Ana Fani Alessandri Carlos (2008, p. 36) ao afirmar que:

O trabalho é entendido aqui como a mediação necessária da relação homem-natureza, na qual o espaço geográfico aparece como um produto histórico e social, onde o homem é o sujeito, ele não se relaciona com o espaço, mas o produz a sua imagem e semelhança, e neste sentido o espaço, num momento histórico determinado, será produto e condição do processo de reprodução da sociedade.

Ao considerar o espaço uma produção histórica e social, bem como condicionante da reprodução da sociedade, propõe-se a analisar o processo de constituição do espaço urbano, para tanto, elege-se a cidade de Aracaju-SE, mais especificamente, o Bairro Jabutiana como ponto de partida do caminhar elucidativo da produção espacial urbana. A noção de bairro adotada nesta pesquisa é a de divisão político-administrativa utilizada pela Prefeitura Municipal de Aracaju. De antemão, é preciso salientar que a escolha por esta definição não sinaliza negligência ao debate conceitual realizado por pesquisadores do urbano, como Odette Carvalho de Lima Seabra e Henri Lefebvre. Visto que, o processo de formação de um bairro não é simplista, o bairro não nasce/surge apenas com a delimitação de seus limites físicos. Efetivamente, ele se constitui a partir da apropriação, das práticas sociais em seu espaço.

Duas situações foram fundamentais para despertar o interesse em realizar este estudo: 1) as discussões realizadas, em 2012, no Grupo de Trabalho de Geografia Urbana da Associação de Geógrafos Brasileiros - AGB/Seção Aracaju a respeito do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) do município de Aracaju; 2) a observação de que nas propagandas de televisão e nos *outdoors*, com o objetivo de promover a venda de imóveis, o Bairro Jabutiana se destacava como o local de

edificação de grande parte dos empreendimentos imobiliários construídos ou a ser construídos na cidade de Aracaju.

Desse modo, a motivação para o desenvolvimento da pesquisa pautou-se no fato do Bairro Jabutiana ter se tornado alvo das grandes construtoras imobiliárias – as quais anteriormente voltavam seus interesses para bairros da zona sul da cidade, como 13 de Julho, Jardins, Farolândia e para a Aruanda na Zona de Expansão de Aracaju (ZEA) – após a implementação de duas políticas habitacionais: o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), criado em 2001 e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), instituído em 2009. A mudança de foco por parte das construtoras acarretou o surgimento de vários condomínios residenciais destinados à população de renda média neste espaço urbano.

Além disso, outro fator motivacional é a possibilidade de analisar a diferenciação e a concretização da segregação socioespacial no Bairro Jabutiana, uma vez que nele existem duas localidades, o Largo da Aparecida e o Jabutiana Sul, habitadas por uma população de baixa renda em meio à grande quantidade de edifícios, cujos habitantes possuem renda média.

O entusiasmo diante desta realidade resultou na formulação de questionamentos constitutivos da pesquisa a respeito das transformações na dinâmica e na morfologia do Bairro Jabutiana a partir de 2001. As questões que orientaram esse estudo foram as seguintes:

1. Quem são e como atuam os principais agentes produtores do espaço urbano estudado?
2. Quais razões fizeram o mercado imobiliário¹ voltar seu interesse para o Bairro Jabutiana?
3. Quais as características socioespaciais do Bairro Jabutiana antes dele vir a ser alvo da especulação imobiliária?
4. O Bairro Jabutiana era composto, sobretudo, por terrenos ociosos à espera da valorização da terra?
5. Quais as ações governamentais implementadas no Bairro Jabutiana no período estudado? E quais foram as consequências das ações?

¹ Conforme Adriano Botelho (2007), o mercado corresponde ao subsetor imobiliário caracterizado pelo desenvolvimento de atividades ligadas ao setor terciário, por exemplo, a incorporação e o loteamento, a compra, a venda e a locação.

6. O uso e a ocupação do solo urbano no Bairro Jabutiana estão de acordo com as determinações do Plano Diretor do município de Aracaju?

O objetivo central desta pesquisa foi definido a partir de tais questionamentos. Sendo assim, este trabalho dedica-se à análise das transformações socioespaciais ocorridas no Bairro Jabutiana, no período de 2001 a 2014. Esta escala temporal foi escolhida porque ela permite analisar as transformações do espaço desencadeadas a partir do ano de implementação do PAR no Bairro Jabutiana.

Considerando que a investigação acerca da produção do espaço no Bairro Jabutiana por meio das transformações socioespaciais reporta, inevitavelmente, aos agentes sociais produtores da dinamicidade do espaço urbano, foi necessário o desdobramento em objetivos específicos.

Dessa forma, entende-se que o desenvolvimento deste estudo necessita identificar e revelar a atuação dos principais agentes sociais envolvidos no processo de produção do espaço no Bairro Jabutiana, na escala temporal da pesquisa; requer a análise das implicações dos programas governamentais – PAR e PMCMV – para a ocupação e transformação do Bairro Jabutiana no período de 2001 a 2014; demanda a identificação e análise dos empreendimentos imobiliários construídos a partir da ação do Estado nesse período; e por fim, busca-se verificar as contradições existentes entre o uso e ocupação do solo urbano do Bairro Jabutiana e a lei que os regulamentam, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do município de Aracaju, no tocante à política do meio ambiente, ao controle do uso e ocupação do solo e aos instrumentos da gestão urbana.

Para que esta pesquisa fosse desenvolvida e os objetivos delimitados alcançados, se fez necessário traçar caminhos metodológicos na perspectiva da pesquisa qualitativa, mas também utilizando instrumentos quantitativos - como dados estatísticos para complementar alguns aspectos deste estudo, rejeitando deste modo, o estabelecimento da dicotomia entre metodologias qualitativas e quantitativas, como Ruth Sautu (2005) orienta.

Assim, os passos a serem dados para o desenrolar da pesquisa foram definidos. O primeiro corresponde ao levantamento bibliográfico, fundamental para obtenção do embasamento teórico-conceitual acerca dos principais assuntos que permeiam o tema deste estudo, como produção do espaço, agentes sociais, morfologia urbana, mercado imobiliário e segregação socioespacial.

De forma paralela, essa fase exploratória incluiu a busca por trabalhos no

domínio da Geografia Urbana sobre a cidade de Aracaju e o Bairro Jabutiana que pudessem servir de referencial teórico, porém não foram encontradas pesquisas referentes a este bairro.

Através das leituras, discussões e interpretações das noções, conceitos, teorias e ideias de autores com postura teórica crítica a respeito do fenômeno urbano, como Arlete Moysés Rodrigues, Ana Fani Alessandri Carlos, David Harvey, Horacio Capel, Flávio Villaça, Roberto Lobato Corrêa, Maria Encarnação Beltrão Spósito, Kátia Afonso Silva Loureiro, Neuza Maria Góis Ribeiro, Vera Lúcia Alves França, Sarah Lúcia Alves França e Lygia Nunes Carvalho é que se pôde compreender a dinâmica do espaço urbano a partir da lógica capitalista, considerando o contexto histórico aracajuano e a especificidade do Bairro Jabutiana.

Leituras e produção de fichamentos de artigos, revistas, livros, dissertações e teses, entre outros, foram realizadas do início ao final deste estudo, tendo em vista que se defende que o levantamento bibliográfico deve acontecer durante todo o processo de construção da análise.

O segundo passo refere-se à pesquisa documental nas instituições governamentais e não governamentais com intuito de reunir informações sobre o processo de formação da cidade de Aracaju e do Bairro Jabutiana, de obter dados sobre as atividades econômicas e o perfil da população residente no bairro, as políticas públicas implementadas, a legislação urbana vigente, o registro de Habite-se², a especulação imobiliária, além dos documentos cartográficos.

É importante salientar que esta fase da pesquisa foi morosa e de difícil concretização em decorrência da burocracia estabelecida nas instituições, o que pode ser considerada muitas vezes como entrave à pesquisa.

A pesquisa documental foi executada nas seguintes instituições:

- **Instituto Histórico e Geográfico de Sergipe (IHGS)** - ocorreu em 11 de setembro de 2014, foi possível coletar informações sobre processo de formação da cidade de Aracaju e do Bairro Jabutiana.

² Habite-se é um documento que atesta que o imóvel foi construído seguindo-se as exigências (legislação local) estabelecidas pela prefeitura para a aprovação de projetos. A informação foi retirada do seguinte site: <http://www.escolher-e-construir.eng.br/dicas/dicasi/habite/pag1.htm>. Acesso: 28/09/2015.

- **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)** – foi realizada nos dias 21 de novembro de 2014 e 23 e 26 janeiro de 2015, para coleta de dados estatísticos referentes aos anos de 2000 e 2010 sobre o número de habitantes e de domicílios e o rendimento nominal médio mensal dos domicílios particulares permanentes no bairro. Dados que contribuíram significativamente na análise das características socioespaciais do Bairro Jabutiana, antes dele vir a ser alvo da especulação imobiliária.
- **Secretaria do Estado de Planejamento, Orçamento e Gestão (SEPLAG)** - aconteceu em 19 de janeiro de 2015, para aquisição de fotografias aéreas capturadas em 1971, 1978-79 e em 1986. Essas fotografias possibilitaram saber como era a paisagem urbana do Bairro Jabutiana e o uso do solo no período de sua formação e bem como permitiram inferir o início da sua ocupação e edificação.
- **Secretaria Municipal de Planejamento e Orçamento (SEPLAN)** – o trabalho iniciou-se com a busca no *site* da prefeitura pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju em agosto de 2012 quando se pensou na possibilidade de elaboração do projeto de pesquisa sobre espaço urbano do Bairro Jabutiana. Posteriormente, em 07 de agosto de 2014 foi possível conseguir o Plano Diretor atualizado e a lei que estabelece a delimitação dos bairros em Aracaju.

Em 21 de janeiro de 2015, deu-se início à pesquisa documental na instituição, apesar de ter enfrentando dificuldades referentes à escassez de profissionais aptos a desempenhar atividades relacionadas ao geoprocessamento, como a seleção dos arquivos vetoriais em formato digital. A pesquisa foi concretizada com a coleta da planta do Bairro Jabutiana e o zoneamento da cidade de Aracaju.

Por conseguinte, as imagens de satélite capturadas em 2008, 2010 e 2013 foram obtidas em 31 de março de 2015. Essas imagens foram importantes para identificação e análise das transformações no espaço urbano do Bairro Jabutiana ao longo do recorte temporal desta pesquisa e foram fundamentais para a elaboração de mapas que representem as transformações espaciais e as contradições existentes entre o uso do solo

do bairro e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju.

- **Empresa Municipal de Obras e Urbanização (EMURB)** – a pesquisa documental realizada na instituição buscou informações dos empreendimentos do PAR e do PMCMV construídos no Bairro Jabutiana entre 2001 e 2014 – como a cópia do projeto aprovado, as tipologias das edificações, além do registro de Habite-se.

Dentre as três informações, somente o registro de Habite-se foi disponibilizado, os demais não foram sob a “justificativa” de que a cópia do projeto aprovado e a do documento que apresenta a tipologia da edificação não poderiam ser fornecidas por serem de autoria das construtoras imobiliárias. No entanto, sabe-se que tanto os empreendimentos do PAR quanto do PMCMV foram financiados pelo Estado, significa dizer que as construtoras foram contratadas com recursos públicos. Portanto, toda e qualquer documentação produzida para a construção desses empreendimentos de acordo com as exigências do Estado é de domínio público, sendo assim, pode e deve ser disponibilizada.

Deve-se ressaltar que a não disponibilização dos dados por parte da EMURB suscitou a busca dessas informações em duas instituições públicas federais, o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal.

- **Arquivo Público Municipal de Aracaju** – Em 27 de agosto de 2014 foi possível pesquisar documentos cartográficos como a antiga delimitação das áreas de baixa renda de Aracaju, a planta aerofotogramétrica de 1979 com a delimitação dos bairros, antigo mapa da zona de expansão urbana, o zoneamento urbano de 1986, além do artigo publicado pela prefeitura de Aracaju sobre a resolução nº413 que trata da instituição desta cidade como a capital de Sergipe. Todos esses documentos respaldaram, direta ou indiretamente, a discussão do processo de formação da capital sergipana e do Bairro Jabutiana.
- **Ministério das Cidades** – realizada por meio do portal de acesso à

informação no *site* do Governo Federal, em 05 e 26 de janeiro de 2015, onde foi possível preencher um formulário solicitando as informações sobre os empreendimentos do PAR e do PMCMV em Aracaju e no Bairro Jabutiana. As planilhas de dados disponibilizadas permitiram identificar os empreendimentos e as construtoras imobiliárias, a faixa de renda exigida para aquisição do imóvel, o início e o término da construção, a instituição financiadora, o valor da operação, o número de unidades habitacionais, etc.

- **Caixa Econômica Federal (CEF)** – a pesquisa documental ocorreu na Gerência Executiva de Habitação de Aracaju (GIHABAJ) da Superintendência Regional da Caixa em Sergipe, no período de 25 de fevereiro a 05 de março de 2016. Nesta instituição foi possível pesquisar as Fichas Resumos e as Certidões Vintenárias e de Inteiro Teor dos Empreendimentos do PMCMV construídos no Bairro Jabutiana até 2014. As informações coletadas foram organizadas em planilhas para posteriormente serem analisadas. Vale ressaltar que a análise desses documentos foi de suma importância para identificar e revelar a atuação dos agentes imobiliários envolvidos no processo de valorização do espaço e para a constatação da especulação imobiliária.

A relevância da pesquisa documental realizada na Superintendência Regional da Caixa em Sergipe para a substancialização deste estudo e consequentemente para o entendimento da dinâmica espacial do Bairro Jabutiana é evidente. No entanto, ter acesso às Fichas Resumos dos Empreendimentos do PMCMV não foi tarefa fácil, por isso julga-se necessário relatar, brevemente, a trajetória realizada para tanto.

A primeira ação foi solicitar ao Ministério das Cidades, via o Portal de Acesso à Informação no *site* do Governo Federal, as Fichas Resumos dos Empreendimentos do PMCMV. Essa instituição informou que a CEF era quem dispunha da documentação, desse modo, em 26 de junho de 2015, a solicitação das Fichas Resumos dos Empreendimentos à CEF foi protocolada via o Portal de Acesso à Informação.

Em 14 de julho de 2015, a CEF respondeu ao pedido, concedendo acesso aos documentos na Gerência Executiva de Habitação de Aracaju

(GIHABAJ), uma vez que esses estavam contidos em meio físico. Apesar da permissão para realizar a pesquisa documental, foi difícil conseguir agendamento através do *e-mail* e do telefone fornecidos pela CEF, sendo necessário o deslocamento de João Pessoa para Aracaju para agendar pessoalmente, em 21 de janeiro de 2016.

No período de 21 a 25 de janeiro de 2016 foram realizadas várias tentativas de agendamento, mas sem êxito. Diante dessa situação, foi inevitável a busca por uma advogada para intermediar a solicitação administrativamente e, em caso de insucesso, ajuizar uma ação de *habeas data* para ter acesso às Fichas Resumos dos Empreendimentos do PMCMV construídos no Bairro Jabutiana. Vale ressaltar, que não foi necessário ajuizar a petição, pois o impasse foi resolvido administrativamente e o acesso aos documentos foi concedido de pronto pela Gerência Executiva de Habitação de Aracaju (GIHABAJ) da Superintendência Regional da Caixa em Sergipe.

- **Jornal Cinform do Estado de Sergipe** – este jornal foi escolhido por ser o de maior circulação no Estado de Sergipe. A pesquisa documental nos classificados do referido jornal, foi sem dúvida a que demandou mais tempo. A pesquisa exigiu formulação de uma metodologia própria para sua execução, além disso, exigiu, ao mesmo tempo, atenção e agilidade, uma vez que havia dia e horário determinados para realização da coleta.

Para a viabilização da pesquisa foi necessário definir quais jornais seriam pesquisados, tendo como base a escala temporal e os objetivos da pesquisa. Desta forma, foram selecionados os classificados dos jornais editados nos anos de 2000, 2007 e 2014, visto que a intenção era observar a variação nos preços dos imóveis, considerando o contexto anterior e posterior à implementação dos programas habitacionais PAR e PMCMV. Em vista desse intervalo temporal optou-se por verificar a variação no preço dos imóveis no intervalo de 7 em 7 anos.

Após a escolha dos anos, foi preciso definir outro recorte temporal, pois mesmo com a decisão de pesquisar somente os classificados dos jornais desses 3 anos ficaria inviável realizar o trabalho devido a grande

quantidade de anúncios. Assim, foram escolhidos os classificados publicados aos domingos dos meses de fevereiro, junho e outubro de cada ano selecionado com o objetivo de observar a variação dos preços ao longo do ano.³

Portanto, além de tornar essa pesquisa documental executável, a metodologia possibilitou observar não só a valorização imobiliária a cada 7 anos, mas também a variação ao longo do ano, uma vez que foram obtidos dados do início, do meio e do fim de cada ano.

Posteriormente, as informações coletadas foram organizadas em planilhas para poderem ser representadas por meio de tabelas, gráficos e posteriormente analisadas.

³ Deve-se mencionar que os meses de julho e dezembro não foram escolhidos porque alguns dos classificados publicados, em 2000, não foram arquivados pelo Jornal Cinform de Sergipe, conforme informado pelo chefe do setor. Portanto, a comparação dos dados entre os anos 2000, 2007 e 2014 não foi possível.

Figura 1 - Demonstração do Procedimento de Correção dos Preços dos Imóveis

Os campos com * são de preenchimento obrigatório

Correção de valor por índices de preços

Selecione o índice para a correção: IGP-DI (FGV) - a partir de 02/1944

* Data inicial (MM/AAAA)
(Inclui a taxa do mês inicial) 02/2000

* Data final (MM/AAAA) 02/2014

Valor a ser corrigido 90000,00

Metodologia

Corrigir valor Voltar

Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPUBLICO/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores>.
Acessado em 17 de setembro de 2015.

É importante ressaltar que os preços de oferta dos imóveis foram deflacionados pelo Índice Geral de Preços-Disponibilidade Interna (IGP-DI) através da calculadora do cidadão acessível no *site* do Banco Central do Brasil, para tanto se tomou por base o mês correspondente de cada anúncio, conforme demonstrado na figura 1. Esse procedimento tem por objetivo corrigir os preços do passado para tornar possível a comparação com os preços atuais. O terceiro passo consistiu em pesquisas de campo no Bairro Jabutiana, onde foram realizadas entrevistas informais. De acordo com Silvio Antonio Colognese e José Luiz Bica de Mélo (1998), a entrevista informal é um procedimento metodológico utilizado na fase exploratória da pesquisa, no momento formativo da mesma, quando o principal objetivo ainda não é a elucidação de questões previamente definidas, mas o de ampliação dos horizontes acerca da realidade a ser estudada com o propósito de subsidiar a formulação das problemáticas a serem enfocadas em entrevistas posteriores, na fase informativa da pesquisa.

As entrevistas informais foram realizadas junto aos moradores da Comunidade Largo da Aparecida, Jabutiana Sul, aos antigos moradores dos conjuntos habitacionais Juscelino Kubitschek (J.K.) e Sol Nascente e aos moradores dos empreendimentos do PMCMV, a fim de reunir informações como: a formação do bairro, as políticas públicas implementadas, o uso do solo urbano antes da especulação imobiliária, os conflitos

sociais entre os moradores da Comunidade Largo da Aparecida e as construtoras imobiliárias. Bem como, sobre as estratégias utilizadas pelas construtoras, a existência de entidade representativa da sociedade civil organizada – associação de moradores – e os conflitos sociais resultantes da produção e apropriação desigual do espaço. Por fim, informações a respeito das atividades econômicas desenvolvidas, dos problemas urbanos e a qualidade de vida.

Além disso, durante o trabalho de campo registros fotográficos foram feitos para a observação das transformações no espaço no que diz respeito aos tipos de empreendimentos imobiliários construídos no período estudado, a segregação socioespacial e as contradições existentes entre o uso e ocupação do solo urbano da cidade de Aracaju e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Ainda foi possível registrar os empreendimentos do PAR e do PMCMV, o despejo de esgoto doméstico no rio Poxim, o desmonte de encostas da Formação Barreiras, além do aterro de manguezal e de lagoas para a criação de solo urbano visando à reprodução do capital imobiliário.

Foram realizados 10 trabalhos de campo, sendo que o primeiro ocorreu em 24 de fevereiro de 2014, antes mesmo do início do período letivo do programa de pós-graduação que esta pesquisa está vinculada. Este campo teve como objetivo o reconhecimento da realidade da área estudada. Os demais ocorreram em 26/07/2014, 19/01/2015, 30/01/2015, 04/02/2015, 20/01/2015, 20/02/2016, 21/04/2016 e 23/04/2016, 25/04/2016.

O levantamento empírico também permitiu a coleta de documentos oficiais do financiamento das casas junto aos moradores dos conjuntos J.K. e Sol Nascente.

Vale ressaltar que as entrevistas informais foram realizadas com a intenção de apreender uma visão geral acerca da questão pesquisada e de estabelecer uma relação de confiança com os moradores e assim conseguir realizar as entrevistas semiestruturadas. Segundo Colognese e Mélo (1998), a entrevista semiestruturada é caracterizada pela formulação prévia da maioria das perguntas e pela participação ativa do entrevistador. Esses autores destacam que o entrevistador apesar de observar o roteiro ordenado de questões, pode fazer perguntas adicionais para explicar os questionamentos ou ajudar a recompor o contexto. As entrevistas semiestruturadas ocorreram mediante a apresentação do Termo de Consentimento Livre e Esclarecido, o qual garante o caráter ético da pesquisa, o anonimato dos entrevistados e a divulgação das informações cedidas pelos entrevistados durante os diálogos. É importante mencionar que além de entrevistar os moradores da Comunidade Largo da Aparecida e Jabutiana Sul, houve

tentativas de realizar entrevistas com representantes de algumas construtoras imobiliárias atuantes no Bairro Jabutiana, a fim de saber o que as motivaram a direcionar seus investimentos para este bairro e saber se elas têm um planejamento de ações a ser executado neste recorte numa perspectiva de médio e/ou curto prazo. Porém, as entrevistas não se concretizaram devido à indisponibilidade dos representantes das construtoras.

O quarto passo para o desenvolvimento desta pesquisa, corresponde à sistematização e análise dos dados coletados. De posse dos classificados do Jornal Cinform foi possível elaborar uma planilha de preços dos imóveis, contendo as seguintes informações: nº da edição do jornal, período e ano de edição do jornal, localização do imóvel, tipo do imóvel (casa, apartamento ou terreno), nome do empreendimento imobiliário, tipo de uso (residencial, comercial ou misto), nº de dormitórios, existência ou não de dependência para empregada, área construída, responsável pelo anúncio e o preço do imóvel.

Após a organização dos dados os mesmos foram analisados, sendo possível inferir: a localidade que possui mais ofertas de vendas de imóveis, o tipo de imóvel e de uso predominante, as corretoras imobiliárias fundadas no contexto da criação e implementação do PMCMV, a corretora de imóveis mais atuante, as preferências das construtoras imobiliárias no que se refere às características físicas dos imóveis, além da localização e o tipo de imóvel com preço mais elevado.

Os dados fornecidos pelo Ministério das Cidades como informações sobre os empreendimentos imobiliários do PAR e do PMCMV, também necessitou de sistematização, pois diversas planilhas foram cedidas com informações incompletas. Desse modo, foi necessário verificar quais as informações eram e quais não eram comuns a todas as planilhas de dados. A partir do cruzamento das informações foi possível criar uma única base de dados (uma planilha matriz) para facilitar a posterior análise.

A interpretação de mapas, fotografias aéreas e imagens de satélite da área de estudo forneceu subsídio à elaboração dos mapas temáticos desta pesquisa. Tal procedimento foi importante para a confecção do mapa que mostra a distribuição dos empreendimentos imobiliários do PAR e do PMCMV e para a elaboração do mapa de uso e ocupação do solo do Bairro Jabutiana.

Diante do exposto, para facilitar a compreensão do processo de pesquisa e dos resultados atingidos optou-se por dividir este trabalho em três capítulos.

O primeiro capítulo, intitulado “*A Produção do Espaço e o Processo de Formação do Bairro Jabutiana em Aracaju*” apresenta a base teórico-metodológica da pesquisa de modo articulado à discussão sobre o processo de formação da área de estudo, sem deixar de evidenciar a atuação dos agentes produtores do espaço de urbano.

O segundo capítulo, denominado “*O Estado e a (Re)Produção do Espaço no Bairro Jabutiana*” mostra de que forma o Estado produz o espaço urbano no Bairro Jabutiana, levando em consideração os múltiplos papéis que este agente é capaz de desempenhar. Nessa seção, coube analisar as implicações da atuação do Estado na promoção imobiliária e planejamento urbano.

O terceiro capítulo, “*Mercado Imobiliário e a Valorização do Espaço no Bairro Jabutiana*”, por sua vez, é dedicado à atuação dos agentes imobiliários, sobretudo às construtoras-incorporadoras, em dois processos espaciais: segregação socioespacial e verticalização do espaço.

Deste modo, o trabalho está assim estruturado para melhor apresentar ao leitor as ideias, as reflexões e os resultados alcançados nos meandros do processo de construção do conhecimento a respeito da dinâmica espacial do Bairro Jabutiana.

1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E O PROCESSO DE FORMAÇÃO DO BAIRRO JABUTIANA EM ARACAJU

O espaço urbano é resultado das relações sociais estabelecidas no decorrer do tempo, significa dizer que seu processo constitutivo é contínuo, caracterizando-o como um espaço dinâmico, historicamente mutável.

Apesar de estar em permanente transformação, o espaço urbano carrega as marcas da sociedade que o produziu anteriormente. Desse modo, é possível perceber que este espaço é, simultaneamente, presente e passado, pois além de apresentar aspectos da sociedade capitalista atual, exprime características da sociedade que o criou em momento anterior.

Roberto Lobato Corrêa⁴ (2005, p.8) afirma que o espaço urbano é reflexo da sociedade, e explica a assertiva ao comparar a cidade capitalista e a medieval. Segundo o referido autor, o espaço da cidade capitalista é fortemente dividido em áreas residenciais segregadas porque esta reflete a complexa estrutura social em classes, enquanto que a cidade medieval apresentava uma configuração espacial influenciada pelas corporações dos diversos artesãos. Dessa forma, demonstra que existe uma produção espacial para cada sociedade, porém, não deixando de salientar que o espaço urbano é resultado de ações que acontecem no presente, bem como daquelas que se realizaram no passado e que deixaram suas marcas impressas nas formas espaciais atuais.

É por compreender o espaço urbano atual (e a cidade, conseqüentemente) como fruto da acumulação e combinação de cidades preexistentes e por considerar que este espaço passa por transformações, tanto na conformação espacial quanto nos aspectos sociais, que neste capítulo busca-se discutir 3 pontos:

- A produção do espaço urbano, que se constitui no principal sustentáculo teórico-metodológico da pesquisa;

⁴ Neste trabalho, escreve-se por extenso cada vez que o nome de um autor ou autora é mencionado pela primeira vez com o objetivo de demarcar a presença das mulheres no meio científico, uma vez que conforme Débora Diniz (2013), a visibilidade das mulheres na produção científica é um espaço a ser conquistado. Portanto, tendo em vista que a chamada apenas pelo último oculta a presença das mulheres e leva o leitor, de modo inconsciente, a considerar que se trata de um pesquisador é que se optou por esse tipo de chamada.

- Os fatores históricos determinantes no processo de formação e conformação do Bairro Jabutiana em Aracaju – SE;
- Os agentes sociais produtores do espaço urbano, em linhas gerais, porém procurando estabelecer a interface com os agentes sociais produtores do espaço urbano aqui estudado.

1.1 Produção e Reprodução do Espaço Urbano - o caráter socioespacial da pesquisa

O espaço consiste em uma das categorias de análise da realidade social mais utilizada nos estudos de Geografia Urbana. Diante das diversas definições de espaço existentes na literatura geográfica, a definição utilizada neste trabalho baseia-se na concepção desenvolvida por Carlos (2008) que por sua vez teve como alicerce teórico-metodológico o pensamento marxista de Henri Lefebvre.

Para a autora, o espaço geográfico não é humano, simplesmente, por ser o local de habitação do homem, mas antes de tudo porque é produto, condição e meio de toda a atividade humana. Conforme reitera essa pesquisadora em outro momento, “o ato de produzir é o ato de produzir o espaço – isto é, a produção do espaço faz parte da produção das condições materiais objetivas da produção da história humana.” (CARLOS, 2011, p. 17).

Tomando esse conceito como ponto de partida para a reflexão a ser apresentada aqui, entende-se que o homem ao produzir através do trabalho os meios para sua sobrevivência ao longo da história, como alimento, vestuário, abrigo e instrumentos, produz também o espaço. De acordo com Ruy Moreira (2009), constitui-se dialeticamente na relação homem-natureza, na qual o homem ao transformar a natureza primitiva em segunda natureza (a exemplo, de um tecido, uma enxada ou um tijolo) transforma a si mesmo.

É por considerar o espaço como produto social e histórico que nesta pesquisa não cabe falar de organização do espaço, mas sim de “produção do espaço”. Essa afirmação pode suscitar o simples questionamento: por que não é pertinente a discussão sobre a organização do espaço? A resposta para essa indagação surge da reflexão acerca do sentido das palavras “organização” e “produção”.

Etimologicamente, a palavra organização reporta à ordenação, ao arranjo, à disposição, neste sentido, tratar da organização espacial seria apresentar como as

atividades humanas estão dispostas no espaço. Além disso, seria considerar que o espaço geográfico é estático, podendo assim ser modelado em busca do “ordenamento” espacial, negando, desta maneira, as contradições do espaço.

Em vista disso, esta análise está centrada no conceito de “produção do espaço”, a qual remete ao processo de formação espacial e ao entendimento de que o espaço é construído pelas ações dos agentes sociais. Pensar em “produção do espaço” pressupõe considerar as relações socioespaciais, implica enxergar a dinamicidade do espaço e ainda, significa não negligenciar as contradições espaciais que são endêmicas à produção capitalista do espaço. Sendo tais questões pertinentes ao presente estudo, busca-se apresentar o conceito de produção do espaço.

Compreende-se que o processo de produção do espaço é contínuo e imprescindível para a reprodução da vida e a do capital. Nesta pesquisa considera-se que os processos de produção e de reprodução do espaço são indissociáveis. Na obra *A Condição Espacial*, Carlos (2011) defende que o espaço apresenta-se como uma das produções humanas em um determinado momento, que em virtude do seu constante movimento é condição para que uma nova produção ocorra, portanto, produção e reprodução são processos inseparáveis.

Neste contexto, verifica-se que na Geografia compreender o processo de produção do espaço geográfico é uma premissa. Sendo o fenômeno urbano uma produção social, logo, se trata de um produto com dimensão espacial, justificando assim, a importância de buscar compreender como ocorre o processo de produção do espaço urbano materializado na cidade.

Nas palavras de Corrêa (2003, p.1), o espaço urbano é

[...]fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais.

O espaço urbano é fragmentado, à medida que se verifica a existência de espaços vazios na malha urbana – áreas não construídas – e ao passo que se trata de um conjunto de áreas que são definidas a partir do tipo de uso da terra estabelecido em cada uma delas. O resultado dos diversos tipos de uso é a criação de áreas industriais, residenciais, comerciais, administrativas, áreas de lazer (como parques urbanos), além de áreas de expansão (áreas de reserva à espera da valorização da terra). No entanto,

trata-se de uma fragmentação articulada, uma vez que essas áreas se relacionam entre si através do fluxo de pessoas, de mercadorias e de informação.

Este mesmo espaço é produto social à proporção que, como dito anteriormente, é produção humana, que exprime as características da sociedade que o produz, no que se refere ao desenvolvimento das forças produtivas, das relações que se estabelecem no modo de produção. No caso da sociedade capitalista, o espaço urbano expressará a sociedade de classes, a divisão social e territorial do trabalho, a desigualdade, as contradições e os conflitos sociais que são inerentes ao modo capitalista de produção.

Além disso, o espaço urbano exprimirá as heranças produzidas e acumuladas em um determinado tempo histórico. Essas heranças são formas espaciais que podem ter sofrido modificações para satisfazer necessidades do presente ou podem não ter sofrido nenhuma alteração significativa no decorrer do tempo. A título de exemplo, um prédio construído no centro de uma determinada cidade, no período da proclamação da República no Brasil, pode ter o seu espaço físico adaptado e então reutilizado para atender a uma demanda econômica ou ainda, este prédio pode permanecer sem transformações devido ao seu simbolismo, a sua representatividade.

Essa situação, em que formas espaciais passam a exercer uma nova função no espaço, pode ser observada no Centro da cidade de Aracaju. Visto que, desde 2010, o edifício Palácio Olímpio Campos, criado em 1856 (época do Brasil Império), para ter a função de sede do Governo Provincial e residência do governador na capital de Sergipe, passou a funcionar como museu.⁵

Compreender o espaço urbano como um produto da sociedade capitalista, significa percebê-lo também como condição para a reprodução desta sociedade. Assim, este espaço será segregador à medida que ocorre a criação de áreas direcionadas para a habitação da população de baixa renda, onde a infraestrutura é precária e as casas, em geral, são construídas através de “autoconstrução”⁶, seja individual ou coletiva. E à medida que se criam áreas autossegregadas, as quais são destinadas à população de *status* médio e alto e que são caracterizadas pelos condomínios de luxo próximos aos melhores hospitais, escolas e locais de lazer. Além disso, por meio da construção de

⁵ Informações contidas no seguinte site: <http://www.palacioolimpiocampos.se.gov.br>. Acesso em: 30/06/2015.

⁶ O termo “autoconstrução” não está utilizado em sentido literal, pois se sabe que as casas não se constroem sozinhas, na verdade, elas são resultado do sobretrabalho individual ou coletivo. A “autoconstrução” é entendida enquanto um processo longo e penoso calcado na cooperação entre amigos e vizinhos ou apenas com a unidade familiar para a construção da casa durante os finais de semana, como aponta Arlete Moysés Rodrigues (2001, p. 30-31).

locais concentradores de determinadas atividades, como os *shoppings centers*, o espaço torna-se também condição para a reprodução ampliada do capital.

Dessa maneira, o espaço urbano possibilita, simultaneamente, a reprodução dos grupos sociais e a do capital, evidenciando assim o valor de uso e o valor de troca que este espaço tem.

Diante do caminho trilhado nessa discussão, fica nítido que para compreender o processo de produção do espaço urbano é fundamental considerar que este não surge acidentalmente. Na verdade, é resultante da atuação de agentes sociais ao longo do tempo. Como mencionado anteriormente, significa dizer que, o espaço urbano é social e historicamente construído.

Sendo assim, torna-se relevante para a análise das transformações socioespaciais recentes do Bairro Jabutiana estudar o processo histórico de formação deste espaço. Por conseguinte, para entender a dinâmica espacial desse bairro é necessário conhecer os fatores históricos determinantes da sua atual configuração urbana. Portanto, concorda-se com a afirmação de Maria Encarnação Beltrão Spósito (2014), segundo a qual, para entender a cidade de hoje, é preciso revisitar as suas origens na tentativa de reconstruir, ainda que de forma sintética, a sua trajetória.

1.2 A Formação do Bairro Jabutiana no Processo de Urbanização de Aracaju ⁷

Pretende-se aqui versar, em linhas gerais, sobre o contexto histórico no qual se deu a produção do espaço da cidade de Aracaju, no século XIX, para então compreender o cenário de formação do Bairro Jabutiana. Uma vez que, se considera indispensável para o estudo do bairro - no tocante à sua gênese e às transformações socioespaciais nele produzidas - partir da relação com a totalidade, isto é, da realidade social aracajuana. Busca-se assim, desenvolver uma pesquisa sobre o urbano que não esteja firmada apenas no nível do aparente, do simples apontamento das transformações ocorridas numa determinada escala temporal, mas sim, realizar um estudo que além de apresentar as transformações, esteja preocupado em discutir como e por que elas ocorreram. Para tanto se toma como ponto de partida tecer algumas considerações

⁷ Ao longo do trabalho ao referir-se ao Bairro Jabutiana, será utilizada essa nova grafia que deriva da palavra jabuti. Porém, em alguns momentos a antiga grafia, Jabotiana, será mantida por assim aparecer nos documentos pesquisados.

acerca do início da urbanização brasileira com o objetivo de situar a área de estudo nesse processo.

O processo de urbanização do Brasil está intimamente relacionado à formação do território brasileiro. Visto que, os primeiros núcleos de povoamento foram estabelecidos durante o período colonial. Ao discutir a formação do território brasileiro na obra, *A questão do território no Brasil*, Manuel Corrêa de Andrade (2004) fornece as condições necessárias para entender como se processou a urbanização brasileira.

O autor afirma que as primeiras cidades e vilas do Brasil são resultado da expansão territorial portuguesa sobre a América, movida pela Revolução Comercial na Europa. E expõe que a ocupação do território brasileiro pela Coroa Portuguesa, a partir do século XVI, ocorreu de modo direto e indireto. Diretamente, quando núcleos de povoação, já com o *status* de cidade, foram criados com objetivo de defender a posse das terras da resistência indígena e dos possíveis ataques de outros povos colonizadores, como os franceses e os holandeses. E indiretamente, quando o território brasileiro foi dividido em 15 capitanias hereditárias concedidas aos donatários, os quais teriam a missão de administrar e iniciar o povoamento de seus respectivos lotes. Por sua vez, os donatários iniciaram a ocupação através da implantação de vilas e povoações, do cultivo da cana-de-açúcar e da instalação de engenhos. Posto que, o açúcar era um dos principais produtos comerciais no mercado europeu.

Foi no cenário da presença de franceses e da resistência indígena à ocupação do território, que a cidade de São Cristóvão foi fundada, em 1590, pela administração portuguesa para ser a sede da capitania Sergipe D'el Rey.

Conforme Acrísio Tôrres Araújo (1970), citado por Cid Olival Feitosa (2005), a criação de São Cristóvão teve como objetivos a expansão do domínio português, o estabelecimento da comunicação segura entre os principais núcleos coloniais – as capitanias de Pernambuco e da Baía de Todos os Santos – além da produção de alimento e da criação de gado para a região canavieira desta última capitania. A cidade de São Cristóvão continuou exercendo a função de centro administrativo e político durante o período imperial brasileiro, de modo que foi capital da Província de Sergipe até 1855.

A economia da Província de Sergipe era baseada na produção pecuária, algodoeira e, sobretudo, na produção açucareira. O cultivo de cana-de-açúcar ocorria no vale dos rios Real, Piauí, Vaza-Barris, Sergipe, Cotinguiba e Japarutuba. Sendo, o escoamento da produção feito através dos portos Capivaras, Pedreiras e Porto das Redes

pela maior produção em Sergipe, chegando a ultrapassar a do vale do Vaza-Barris, onde a cidade de São Cristóvão está situada. Diante das dificuldades impostas pelas péssimas condições de navegabilidade dos principais rios por onde se dava a entrada e a saída de mercadorias, a oligarquia açucareira do vale do Cotinguiba, representada pela figura de João Gomes de Melo - o Barão de Maruim - pressionou o presidente da província para que a situação fosse solucionada por meio da mudança da capital.

Desse modo, Ignácio Joaquim Barbosa, presidente da Província de Sergipe, decide criar uma nova capital impulsionado pelo contexto político e econômico, isto é, o auge da produção açucareira na região do vale do Cotinguiba e o declínio das classes dominantes ligadas a São Cristóvão.

As cidades de Estância, Laranjeiras e Maruim por possuírem grande importância econômica, política e cultural apresentavam-se como opções para exercer o posto de capital. No entanto, o Povoado Santo Antônio do Aracaju foi o local escolhido para fundar a nova capital devido à sua posição geográfica, à proximidade com a região açucareira e com o mar. Além disso, a escolha do povoado deveu-se ao fato de nele ser possível instalar um porto comercial com condições de navegabilidade melhores, considerando as dos demais portos existentes na Província de Sergipe. Afirmção corroborada nas palavras de Porto (1945) ao dizer que:

O fator geográfico na fundação de Aracajú foi preponderante. [...]. Geograficamente, Aracajú derrotou Estância, Laranjeiras, Maruim e Pôrto das Redes, que se tornavam cada vez mais distantes do mar à medida que aumentava o porte dos navios.

Geograficamente Aracajú estava próxima da mais poderosa região econômica: a Cotinguiba. [...]

Geograficamente Aracajú derrotou interesses políticos e individuais que ha muito desejavam a mudança da Capital, não como foi feita, mas para locais mais ao alcance dos tentáculos de sua influência, a fim de melhor dominarem a administração da Província. (PORTO, 1945, p. 22-23).

Kátia Afonso Silva Loureiro (1983, p. 50) destaca que, assim como a maioria das cidades da América Latina,

Aracaju já nasce a serviço das relações internacionais com os países mais evoluídos, numa posição ao mesmo tempo favorável em relação à zona canavieira e ao acesso dos navios de alto mar, como entreposto comercial para servir aos interesses econômicos dos barões rurais dos vales do Cotinguiba e do Japarutuba.

Após a escolha do Povoado Santo Antônio do Aracaju para ser o centro administrativo e político da província, medidas foram tomadas para dar início ao processo de mudança da capital. Segundo Porto (1945), a partir de novembro de 1854 a Alfândega e a Mesa de Rendas Provinciais foram transferidas para o referido povoado, além disso, foram criados no local mais alto (a Colina do Santo Antônio) uma Agência do Correio e uma Subdelegacia Policial.

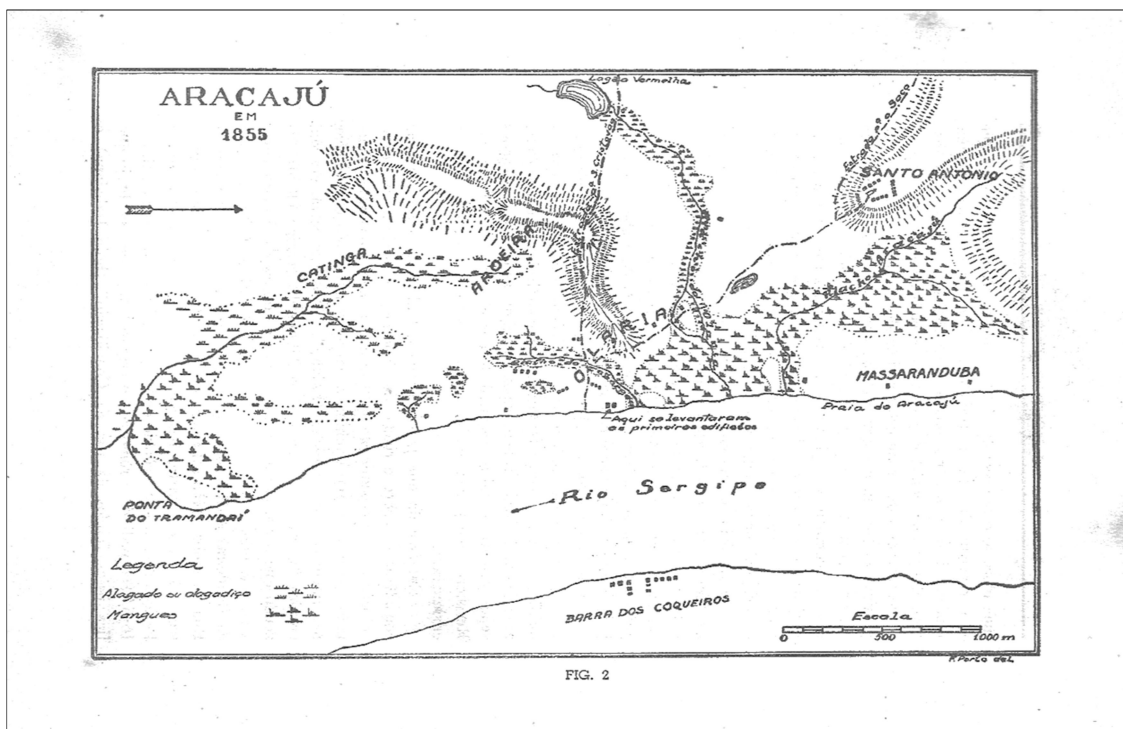
Ainda de acordo com o autor, aos primeiros dias de março de 1855, o projeto que elevava o povoado à categoria de cidade e transferia para ele a capital foi recebido em sessão da Assembleia Legislativa da Província, aberta em uma das poucas e modestas casas de pescadores existentes no Povoado do Aracaju, quando deveria ocorrer em São Cristóvão. Alguns deputados durante as sessões na Assembleia se mostraram contra a mudança da capital ao evidenciar o aspecto insalubre e inóspito do Povoado. No entanto, mesmo diante das contestações a transferência da capital foi aprovada em 17 de março de 1855, por meio do decreto da Resolução nº 413.

Além das medidas mencionadas, Neuza Maria Góis Ribeiro (1985), cita que o poder público concedeu aforamentos de terreno da marinha e adiantamentos para que os funcionários públicos construíssem suas casas a fim de consolidar a nova capital.

Desse modo, a capital da Província de Sergipe passa a ser a cidade de Aracaju, cuja função é de cidade-portuária símbolo de modernidade e deixa no passado a cidade de São Cristóvão – típica cidade colonial fundada sob o modo português de pensar e construir cidades, isto é, a criação de cidades-fortaleza, com a função de proteção do território, devendo estar, por essa razão, situadas distante da costa e sobre topografia elevada, fator este que propiciou a conformação urbana da cidade dividida em dois planos, a parte alta e a baixa.

Aracaju foi fundada na margem direita do Rio Sergipe sobre a planície litorânea, caracterizada pela presença de rios, riachos, mangues, pântanos, lagoas e dunas, como pode ser verificado na figura 3.

Figura 3 - Aspectos Ambientais do Sítio onde o Plano Urbanístico da Cidade de Aracaju foi executado.



Fonte: Porto, 1945.

As características do sítio urbano de Aracaju também foram abordadas nos trabalhos dos pesquisadores Loureiro (1983) e Alexandre Felizola Diniz (1963). Ambos enfatizaram as condições de inabitabilidade de Aracaju. Conforme o último estudioso, a região onde a nova capital foi constituída era uma “praia inóspita, inundável, devido às próprias condições morfológicas cheia de lagoas e pântanos.” (DINIZ, 1963, p. 7).

Desse modo, a transferência da capital para a inóspita e pantanosa Aracaju desencadeou protestos da população de São Cristóvão. Uma das formas que seus habitantes utilizaram para manifestar a insatisfação foi através de versos populares, a exemplo destes apresentados por Inaê Elias Magno da Silva em artigo sobre a história de Aracaju, publicado na Revista de Aracaju (2002, p. 132):

Aracaju não é cidade
Nem também povoação
Tem casinhas de palha
Forradinhas de melão
(Silva, 1992:79)

São Cristóvão passageiro
Santo que faz milagre
Por amor dos sergipanos

Fazem voltar a cidade (SILVA, 1992:75)

Quem for para Aracaju
Leve terço pra rezá
Que Aracaju é a terra
Onde as almas vão pená. (SILVA, 1992:83)

O último trecho desses versos demonstra bem a expectativa quanto ao potencial de insalubridade da nova capital e pode ser vista como um prenúncio dos dias penosos pelos quais passariam os seus habitantes. Visto que Aracaju enfrentou dificuldades para se consolidar enquanto capital. Meses após sua fundação a cidade foi acometida pela epidemia de cólera-morbo e malária, que ocasionaram muitas mortes, inclusive a do presidente da província Ignácio Joaquim Barbosa.

A situação epidêmica se agravava diante do quadro de precariedade de infraestrutura e condições sanitárias. O historiador Ibarê Dantas (2004) ao analisar a história de Sergipe no período republicano aponta que, ainda em 1890, trinta e cinco anos após sua criação, um dos pontos mais críticos de Aracaju era a infraestrutura, pois as ruas não dispunham de calçamento e nem de energia elétrica, as residências não possuíam esgoto ou água encanada, a população se abastecia nas cacimbas, nos tanques naturais ou artificiais, ingerindo líquido de qualidade suspeita. Além disso, o autor fala que devido às artérias da cidade estarem situadas em terrenos baixos, o escoamento das águas se tornava problemático, ao passo que nos períodos de chuva formavam-se grandes lagoas nas ruas e praças.

O traçado inicial das ruas de Aracaju corresponde a uma malha do tipo ortogonal. De acordo com Teresa Barata Salgueiro (1992, p. 215-216), a malha ortogonal é caracterizada por "quarteirões rectangulares com uma praça (ou praças) quadrangular correspondente a dois quarteirões ou a um com as quatro ruas que o contornam." Ainda conforme a autora, esse tipo de malha é a que melhor se adapta às áreas planas e principalmente aquelas que estão próximas a um elemento linear de orientação, como a linha de costa ou um rio.

Esses aspectos contribuíram para que o engenheiro Sebastião José Basílio de Pirro optasse por esse tipo de malha ao planejar a cidade de Aracaju, uma vez que, o sítio urbano está em terreno plano e circundado pelo rio Sergipe. Deve-se considerar, conjuntamente, que o engenheiro elaborou o projeto da cidade no momento, em que estavam em evidência no Brasil, as tendências urbanísticas marcadas pela regularidade e utilização de traços retos nos planos das novas cidades e na modificação das existentes.

E que diante da urgência do presidente em firmar a cidade, o plano ortogonal era uma boa alternativa em virtude da facilidade de elaboração.

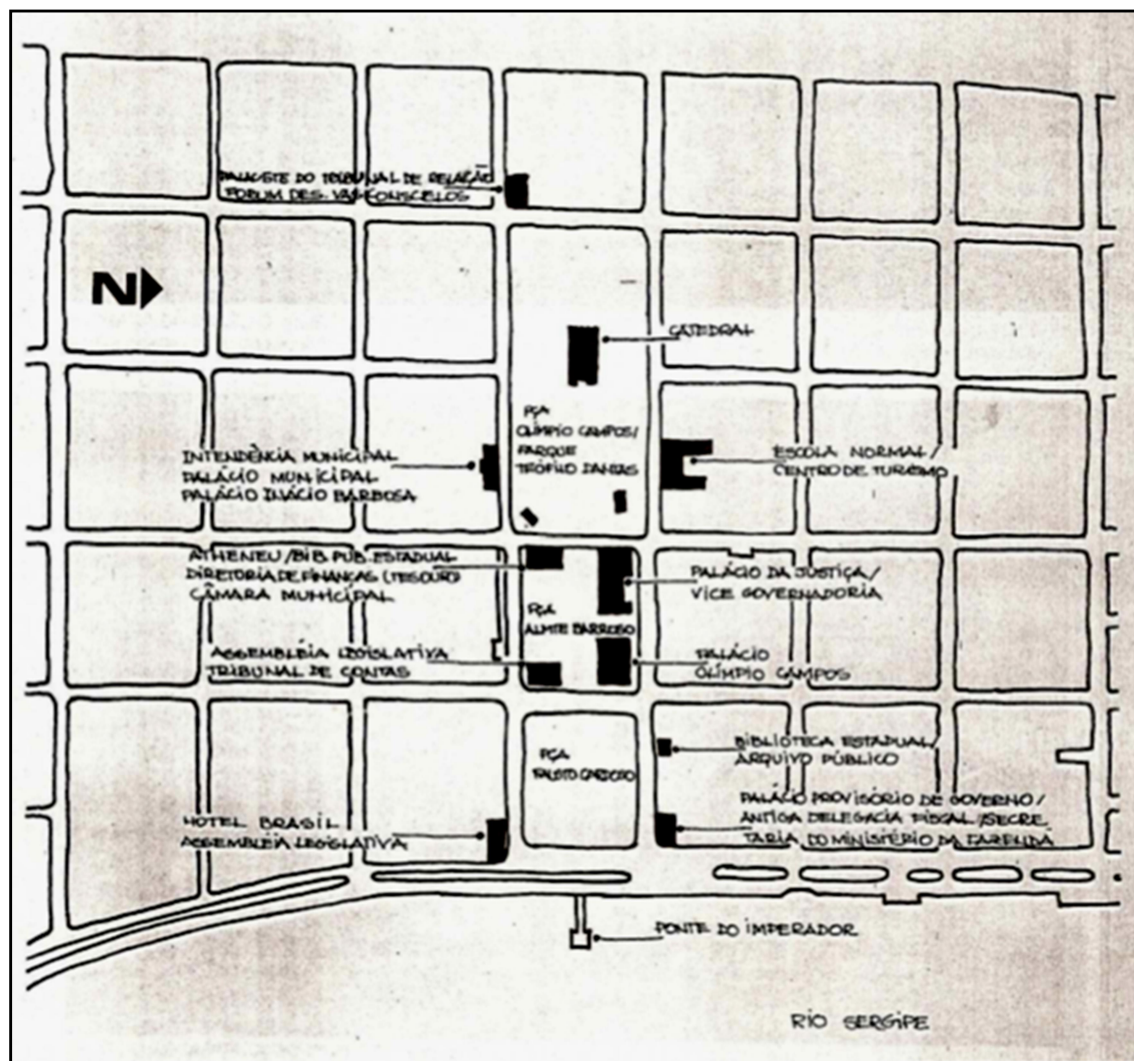
Afirmção confirmada por Porto (1945), segundo ele no ofício, de 30 de abril de 1859, enviado por Sebastião José Basílio de Pirro ao Presidente da Província de Sergipe na época, Manoel da Cunha Galvão, o engenheiro demonstra que teve que agir rapidamente, pois Inácio Barbosa queria consumir a criação da cidade de Aracaju. Isso implicou na não realização de um levantamento completo do local da nova cidade. Portanto, não foi possível executar um plano que se adaptasse melhor às características físicas do terreno, que facilitasse as posteriores obras de abertura de ruas, que evitasse grandes aterros e que contribuísse com os serviços de drenagem. Desse modo, perceber-se que a malha ortogonal atendia as condições expostas, posto que podia ser idealizada em gabinete e era fácil de ser demarcada no terreno.

Ainda a respeito dos motivos que levaram o engenheiro Sebastião José Basílio de Pirro a decidir por implantar a malha ortogonal, é possível encontrar fundamentação nas considerações de Antonio Zárate Martín (1991) sobre a importância do sítio e da situação na escolha do espaço para implantar uma cidade e, consequentemente, para a morfologia urbana da mesma. Para o autor,

[...] emplazamiento y la situación, que hacen referencia a las condiciones naturales del espacio físico sobre el que se construye y organiza la ciudad; explican las razones que dieron lugar a la fundación de la ciudad e imponen importantes condicionantes a su desarrollo. (MARTÍN, 1991, p. 74).

A rigidez geométrica dos quarteirões em ângulos retos e a intercalação de praças são características do plano urbano de Aracaju que podem ser observadas na figura 4 e na fotografia 1.

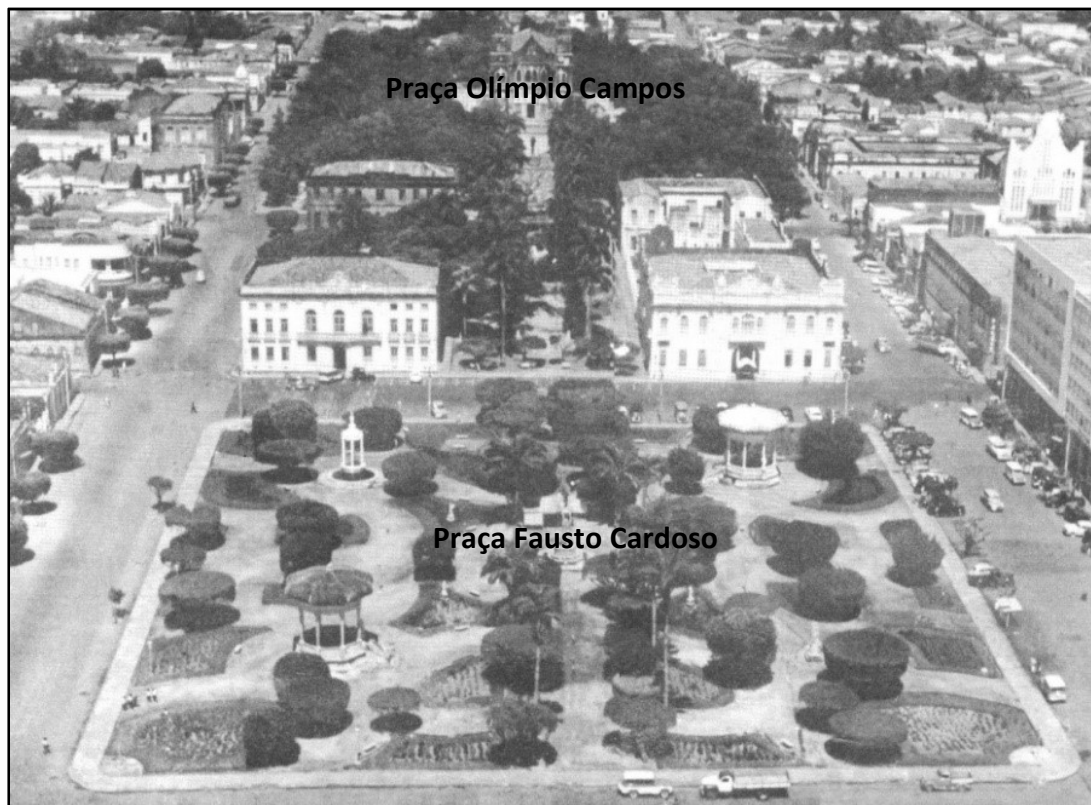
Figura 4 - O Quadrado de Pirro⁸ e Algumas Edificações do Poder Político-Administrativo-Religioso.



Fonte: Barboza, 1992, p. 38 in Coelho, 2012 p. 43.

⁸ - O Quadrado de Pirro ou Tabuleiro de Xadrez de Pirro são designações dadas à área planejada da cidade de Aracaju pelo engenheiro Sebastião José Basílio de Pirro.

Fotografia 1 - Vista das Praças Fausto Cardoso e Olímpio Campos na Área Central de Aracaju nos anos de 1950.



Fonte: http://manoelhistoria.blogspot.com.br/2012_12_01_archive.html.
Data do acesso: 31/07/2014.

O desenho urbano elaborado por Pirro correspondia a um quadrado com 540 braças de lado, o que equivale a 1118 metros, constituído por 32 quadras de iguais dimensões (110m X 110m), separadas por ruas com 60 braças de largura. O quadrado se estendia ao norte até a Alfândega, situada na praça General Valadão, ao sul limitava-se com a Avenida Barão de Maruim e ao oeste se estendiam até a Rua São Paulo, atual Rua Dom Bosco.

De acordo com Diniz (1963), Aracaju cresceu lentamente por causa das condições físicas do terreno e da crise político-econômica, pela qual a Província de Sergipe passou com as sucessivas trocas de presidente.

O crescimento da malha urbana deu-se através do prolongamento das ruas delimitadas no plano e da abertura de novas ruas, a exemplo da Rua da Aurora (atual Rua da Frente), na direção sul com as ruas de Maruim e Estância, em 1859, na direção norte com a Estrada Nova (atual Avenida João Ribeiro) que ligava a área central à Colina do Santo Antônio (local onde o Povoado Santo Antonio do Aracaju estava situado) e com a instalação, em 1884, da primeira fábrica de tecido (no atual Bairro

em que o código de posturas de 1864⁹ não permitia a construção de casas de taipa ou de palha na área central planejada.

Segundo Porto (1945), esse fato implicou na expulsão da população pobre – formada por pescadores e por libertos que migraram para Aracaju – para fora dos limites do Quadrado de Pirro, desencadeando dessa maneira, o surgimento de becos e labirinto de ruas.

Esse cenário impulsionaria, de acordo com Diniz (1963), o incipiente processo de formação de bairros em Aracaju no início do século XX, período caracterizado pela modernização do espaço urbano através da instalação da rede de distribuição de água, em 1908; da rede de energia elétrica e dos bondes de tração animal, em 1910; da rede de esgotos e da ferroviária, em 1914; e de bondes elétricos, em 1926, e consequentemente pelo fortalecimento da centralidade, pelo aumento do contingente populacional e pelo surgimento dos bairros de Aracaju.

Os primeiros bairros da cidade foram criados nos arrabaldes do núcleo primaz, a exemplo do Santo Antônio, do Industrial, do 18 do Forte (localizados na zona norte) e do Presidente Barbosa (atual São José, que se trata da expansão da área central). Posteriormente, surgiu a Praia Formosa (atual 13 de Julho) na região sul, e o Aribé (atual Siqueira Campos) no oeste da cidade.

Aracaju começou a crescer em todas as direções, mas, foi para o oeste que a expansão urbana se intensificou, a princípio, devido à implantação da ferrovia e seguidamente, em razão das estradas de rodagem, fazendo com que bairros fossem formados ao longo dessas vias de transporte durante o período de 1930 a 1950. Configurando assim, a fase que Diniz (1963) denominou de crescimento tentacular ao analisar a evolução urbana da capital de Sergipe.

É nesse contexto de expansão da cidade de Aracaju em direção ao oeste, estimulado pela atuação do Estado através da implantação desses equipamentos urbanos, que o Bairro Jabutiana é criado na área periférica oeste da cidade, no final da década de 1970.

Ribeiro (1985), ao estudar as transformações do espaço urbano de Aracaju ocorridas no período posterior a 1964, aponta outros fatores que também contribuíram para a expansão da cidade em direção ao oeste. Dentre os condicionantes elencados pela

⁹ - Documento encontrado na seguinte referência bibliográfica: COELHO, Hamilton Gomes. As posturas e o saneamento básico em Aracaju entre 1855 a 1920. Dissertação de Mestrado. Universidade São Judas Tadeu. São Paulo, 2012.

autora, é possível inferir os que estão diretamente ligados à formação e consolidação do Bairro Jabutiana, como a instalação da Petrobras, a construção das avenidas 31 de Março (atual Tancredo Neves) e Marechal Rondon, a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e a fundação da Universidade Federal de Sergipe (UFS).

A descoberta de diversas riquezas minerais em Sergipe, sobretudo do petróleo, em 1963, e a consequente transferência, em 1969, para Aracaju da sede administrativa da Região de Produção do Nordeste da Petrobras, que antes ficava em Maceió no Estado de Alagoas, implicou na fixação dos funcionários dessa mineradora, oriundos de várias cidades brasileiras, na capital sergipana. Além disso, como bem destaca Loureiro (1983), a presença da Petrobras estimulou diretamente o setor bancário, o de serviços de transporte e de reparação, o de comércio de gêneros alimentícios e o setor imobiliário¹⁰.

Dessa maneira, a Petrobras se configura no vetor de atração populacional, contribuindo significativamente para o aumento do fluxo migratório, e, por conseguinte, para a demanda por habitação. Tal fato pode ser observado a partir dos dados do IBGE. Conforme o Censo Demográfico (IBGE), em 1960 (antes da descoberta do petróleo em Sergipe), a população de Aracaju era de 115.713 habitantes, já em 1970 (no ano seguinte da transferência da sede regional da mineradora), a cidade passou a ter 186.838 habitantes.

Diante desse quadro, a elevada demanda por moradia estabelecida no contexto de crescimento demográfico movido pelo dinamismo econômico de Aracaju nos setores industrial, de serviços e de mineração, é que o BNH, criado pelo governo federal em 1964, atua de maneira intensa na expansão do tecido urbano dessa cidade, sobretudo na zona oeste.

A construção dos conjuntos habitacionais através de financiamento¹¹ do BNH, para a população de renda baixa e média, se deu de forma predominante nessa área da cidade por intermédio dos seus agentes operacionais locais, a Companhia Nacional de Habitação Popular (COHAB-SE) e o Instituto de Orientação as Cooperativas Habitacionais Bahia e Sergipe (INOCOOP/BASE).

¹⁰ Com base em Adriano Botelho (2007, p.25), entende-se, neste trabalho, setor imobiliário como “o conjunto de atividades que envolvem os subsetores de materiais de construção, de construção de edifícios e obras de engenharia civil, bem como aqueles ligados ao terciário, tais como as atividades imobiliárias e as atividades de manutenção predial”.

¹¹ O financiamento habitacional era viabilizado pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o qual utilizava os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) para tal.

A inserção do Bairro Jabutiana no processo de expansão do tecido urbano de Aracaju se dá nessa conjuntura, visto que os conjuntos habitacionais que o conformam – Sol Nascente e Juscelino Kubitschek – foram criados pelo INOCOOP-BASE, em 1978¹², para atender à população de renda média, sobretudo, aos funcionários da Petrobras e, posteriormente, aos da Universidade Federal de Sergipe (UFS) – e o conjunto habitacional Santa Lúcia foi criado pela COHAB-SE, em 1993.

De acordo com o morador M02 do J.K., a Cooperativa Habitacional de Aracaju - COHAJU e a Cooperativa Habitacional 31 de Março - COHAMAR foram responsáveis, respectivamente, pela construção e venda das casas dos conjuntos Sol Nascente e J.K.

Vale ressaltar que, conforme a moradora¹³ M01 do Conjunto Sol Nascente, o tempo de pagamento do financiamento das habitações era de 25 anos e em 1983, o INOCOOP – instituição responsável pela construção das residências – fez o repasse da dívida para o Banco Bradesco, o qual passou a ser o agente financiador. Como pode ser observado na figura 6.

¹² Os conjuntos habitacionais Sol Nascente e Juscelino Kubitschek foram criados em 1978, porém a entrega das casas só ocorreu em 1982.

¹³ Com o objetivo de resguardar os moradores entrevistados optou-se por manter o anonimato dos mesmos através da codificação. Dessa forma, os moradores serão citados no texto pelos códigos M01, M02 e assim sucessivamente.

Figura 6 - Recorte do Documento de Transferência de Dívida do INOCOOP ao Banco Bradesco.

Prezado(a) Cliente,

Ref.: CRÉDITO HIPOTECÁRIO QUE ONERA O IMÓVEL SITO A
NOVA: [REDACTED] N: [REDACTED] [REDACTED] - 100 S. NASCENTE

Comunicamos que, por força de contrato de cessão de Créditos Hipotecários celebrado entre esta Entidade e a BRADESCO CRÉDITO IMOBILIÁRIO - 4a. REGIÃO S/A. cedemos e transferimos os direitos creditórios em epígrafe, de que eramos titulares perante V.Sa. .

Consequentemente, as prestações ainda devidas por V.Sa. deverão ser pagas nos respectivos vencimentos à BRADESCO CRÉDITO IMOBILIÁRIO - 4a. REGIÃO S/A., que lhe passará as competentes quitações (Recibos).

Atenciosamente,

CADERNETA - Associação de Poupança e Emprestimo
 Em Liquidação Ordinária
 EZEQUIEL BERTOLAZZI

RECEBI A PRIMEIRA VIA EM [REDACTED] ... 21/3 ...

[REDACTED]

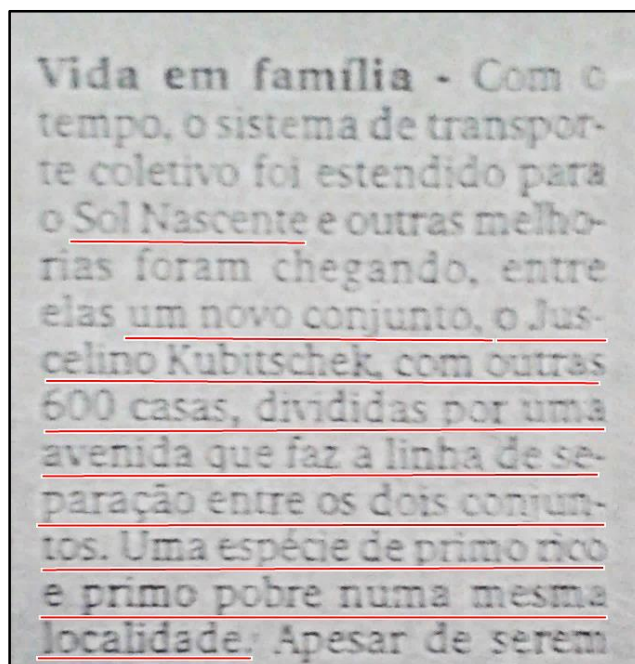
MUTUÁRIO(A)

Fonte: Cedido pela Moradora M01 em trabalho de campo realizado, em 04/02/2015, no Bairro Jabutiana.

A construção dos conjuntos J.K. e Sol Nascente corresponde a uma diferenciação e desigualdade socioespacial, pois com base nas informações cedidas por M03, moradora do J.K., havia uma diferença entre o padrão das casas dos conjuntos citados anteriormente, as residências do Conjunto Sol Nascente possuíam um melhor padrão, pois tinham uma área maior com recuo lateral e frontal, além de serem lajeadas. Enquanto que as residências do Conjunto J.K. apresentavam uma área menor, não tinham laje e eram do tipo geminadas (as casas eram agregadas duas a duas).

A distinção na estrutura padrão das casas implicou no preço dos imóveis, e por consequência, na desigualdade socioespacial, uma vez que as casas do Conjunto Sol Nascente só poderiam ser compradas por aqueles que possuíam uma maior renda. A coletânea de informações sobre os bairros de Aracaju, publicada pelo Jornal da Cidade, em 1998, apresenta uma notícia em que a desigualdade socioespacial supracitada pode ser confirmada, conforme mostra a figura 7.

Figura 7 - Recorte de Reportagem Publicada na Coletânea Bairros de Aracaju



Fonte: Jornal da Cidade, 1998.

A segregação residencial ocorrida com a construção dos conjuntos habitacionais em questão é do tipo induzida. Visto que, de acordo com Corrêa (2013), esse tipo de segregação residencial é uma política de classe criada por aqueles que detêm poder e que controlam os meios de produção para aqueles que ainda podem fazer algumas escolhas dentro de limites estabelecidos pelo preço da terra e dos imóveis.

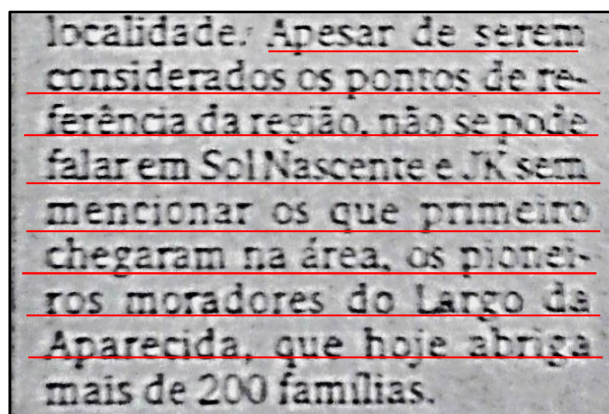
Por sua vez, a criação do Campus da UFS em São Cristóvão, em 1981, a oeste de Aracaju, além de ter sido um dos direcionadores da expansão urbana para a região oeste da cidade, foi um elemento consolidador do Bairro Jabutiana em virtude da proximidade com o mesmo.

Deve-se salientar que, a análise das Certidões Vintenárias e das Certidões de Inteiro Teor dos imóveis situados na área que atualmente corresponde ao Bairro Jabutiana permitiu constatar que, antes da construção dos conjuntos habitacionais, a região pertencia à zona rural de Aracaju. A área era formada por propriedades de caráter agropastoril, como as fazendas Santa Fé, São José, Bonsucesso, Jabotiana, a chácara Alvorada, os sítios Santa Lúcia - outrora Lagoa Funda e Boa Esperança – outrora Saguim. O mapa 1 ratifica essa situação, pois ele evidencia que, em 1965, a malha urbana de Aracaju não alcançava a área do bairro.

O Jornal da Cidade (1998) salientou essa característica rural ao noticiar que o local onde o Bairro Jabutiana se formou era um imenso sítio, um espaço não edificado onde as crianças dos bairros adjacentes, como Siqueira Campos, América e Novo Paraíso, costumavam passar o dia colhendo frutas. Sítio este que, posteriormente, em função da atuação do Estado assumiu a condição de um dos grandes bairros da capital sergipana.

Apesar do Bairro Jabutiana ter ganhado notoriedade, em 1978, com a construção dos conjuntos habitacionais J.K. e Sol Nascente para a população de renda média e da sua delimitação só ter sido oficializada em 1982, por meio da lei municipal nº 873/1982, não se pode ignorar aqueles que chegaram primeiro, como bem demonstrou o Jornal da Cidade ao publicar, em 1998, que esses conjuntos habitacionais são os destaques do bairro, mas sem deixar de frisar os primeiros moradores do Bairro Jabutiana, conforme mostra a figura 8.

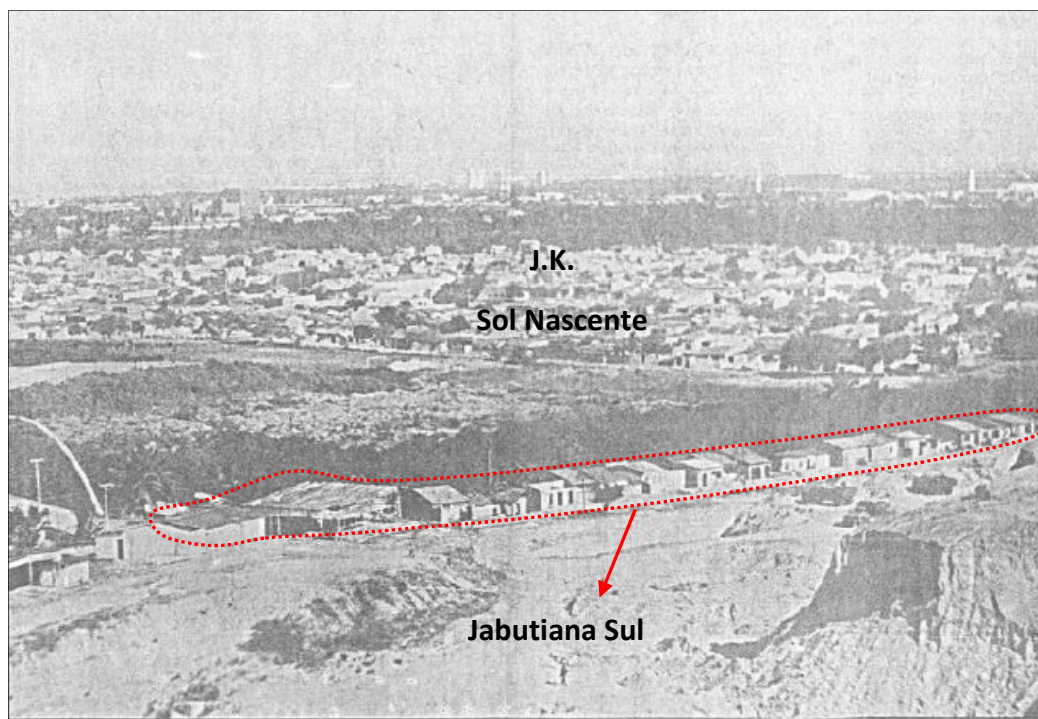
Figura 8 - Recorte de Reportagem Publicada na Coletânea Bairros de Aracaju



Fonte: Jornal da Cidade, 1998.

Embora o Jornal da Cidade cite os moradores do Largo da Aparecida como os primeiros habitantes, com base nas entrevistas realizadas com os moradores mais antigos do bairro, o processo de urbanização do Bairro Jabutiana começa no início da década de 1970, com a formação da Comunidade Jabutiana Sul, localizada nas proximidades da Estrada da Jabutiana. E posteriormente, ainda na década de 1970, surgiu a Comunidade Largo da Aparecida, às margens da Avenida 31 de Março (atual Avenida Tancredo Neves). Sendo assim, a Comunidade Jabutiana Sul é o primeiro núcleo de povoação do bairro Jabutiana, seus moradores já o habitavam antes mesmo da consolidação de sua urbanização, em 1978, com a construção dos conjuntos habitacionais Sol Nascente e J.K. Essa comunidade pode ser observada na figura 9.

Figura 9 - Vista panorâmica do Bairro Jabutiana em 1998.



Fonte: Jornal da Cidade, 1998. Adaptação: Santos, N.C., 2016.

Atualmente, o Bairro Jabutiana¹⁴ é formado pelas comunidades Jabutiana Sul, Largo da Aparecida, que são identificadas pela baixa renda de seus moradores, e pelos conjuntos habitacionais Sol Nascente, J.K. e Santa Lúcia, caracterizados pela população de renda média. Esse bairro tem como limítrofes ao norte o bairro Capucho, ao sul os bairros São Conrado, Santa Maria e com o Povoado Aloque, ao leste os bairros América, Ponto Novo, Luzia e Inácio Barbosa e ao oeste o município de São Cristóvão. A configuração do Bairro Jabutiana e seus limites territoriais, assim como a sua localização na cidade de Aracaju podem ser observadas nos mapas 2 e 3.

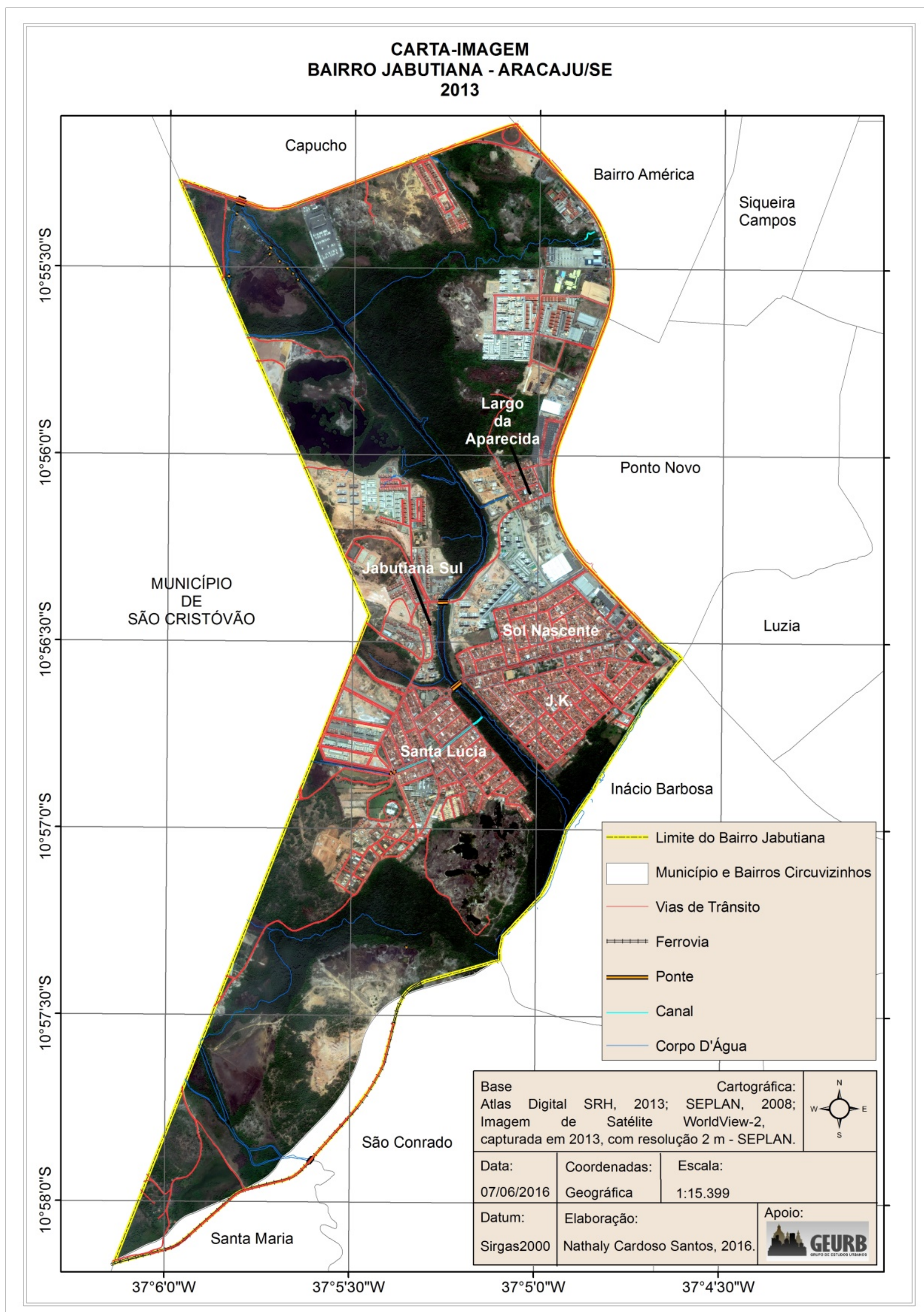
Perante a exposição de como se deu a formação do Bairro Jabutiana pode-se afirmar que este, desde sua origem, é marcado pela desigualdade socioespacial, visto que os conjuntos habitacionais (Sol Nascente, JK e Santa Lúcia) e as comunidades (Largo da Aparecida e Jabutiana Sul) que conformam o bairro são a materialização no espaço da estratificação social de acordo com a diferença de renda.

Diante da discussão do processo histórico de formação do Bairro Jabutiana, considerando sua inserção no processo de produção do espaço da cidade de Aracaju é

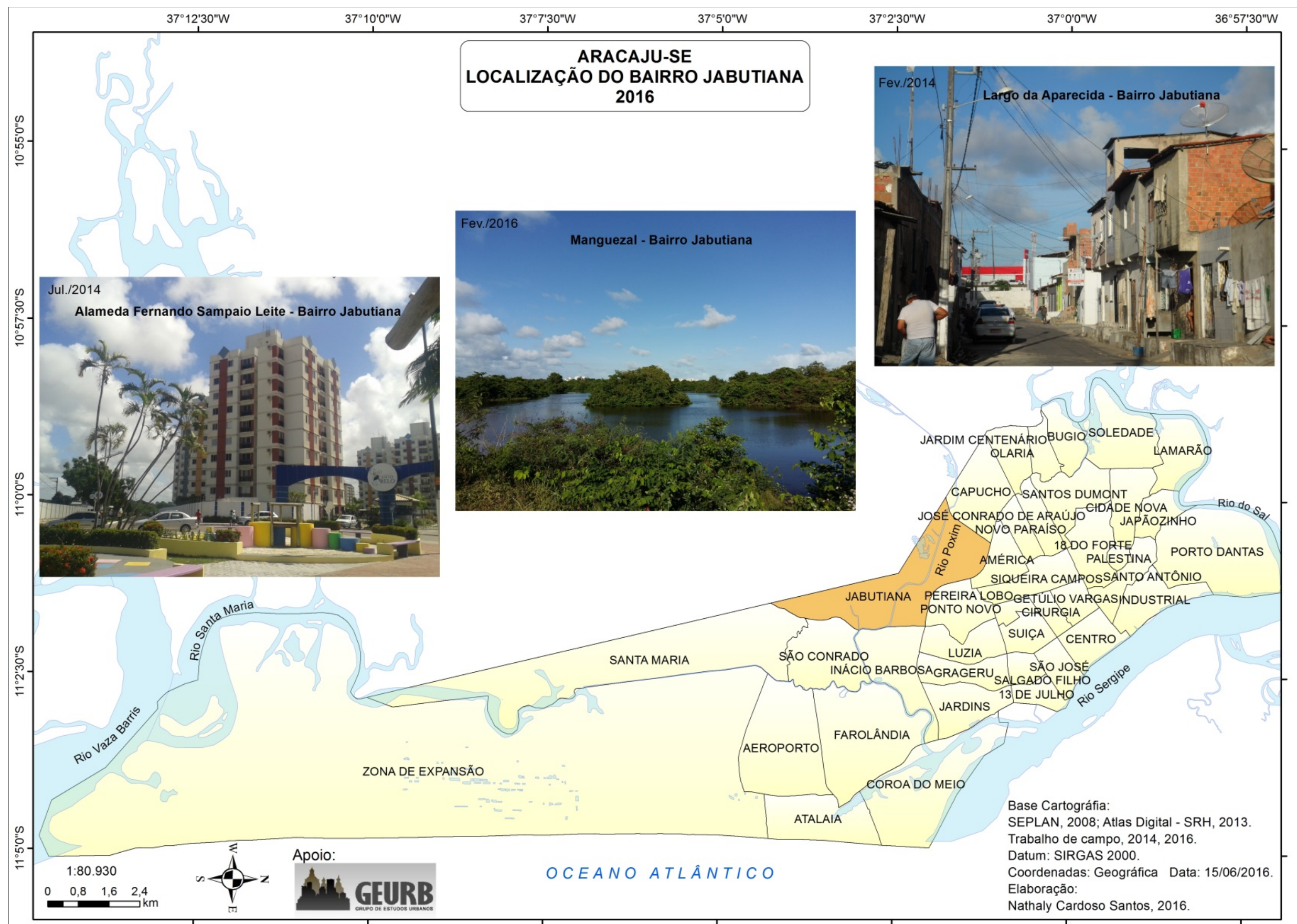
¹⁴ É preciso esclarecer que durante a delimitação do objeto de estudo desta pesquisa se optou por analisar apenas as áreas do bairro com ocupação urbana consolidada, por isso esta análise não abrangeu os loteamentos Morada das Mangueiras e Jardim dos Coqueiros, localizados no conjunto Santa Lúcia.

possível perceber que o espaço urbano é construído a partir da atuação cotidiana dos agentes sociais, como o Estado, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários e os trabalhadores ao longo tempo. Dessa forma, julga-se necessário analisar de forma mais detalhada as práticas e as estratégias dos principais agentes sociais produtores do espaço urbano, partindo do nível geral até a singularidade das ações dos agentes que produzem o espaço urbano da área aqui analisada.

Mapa 2 – Carta-imagem do Bairro Jabutiana.



Mapa 3 - Localização do Bairro Jabutiana



1.3 Agentes Produtores do Espaço Urbano

Analisar o espaço urbano sob um olhar crítico significa considerar que a constituição do espaço é processual, que o mesmo não surge de um passe de mágica, mas sim de práticas e estratégias dos agentes sociais envolvidos na produção espacial.

Implica refletir sobre a realidade posta, buscando evidenciar o que está oculto (intencionalidades, práticas e estratégias), procurando transpor a análise da aparência, da materialidade da cidade. Para tanto, entende-se que identificar e desvelar a atuação dos principais agentes sociais envolvidos no processo de produção do espaço urbano é o caminho a ser trilhado, pois através dele é possível compreender de que modo ocorrem processos espaciais, como a segregação socioespacial, e a maneira segundo a qual a morfologia urbana é constituída.

Nessa perspectiva, Mark Gottdiener (1993, p.207) ao tratar da produção do espaço urbano assegura que um estudo apenas no nível das formas espaciais, sem a preocupação de relacionar a morfologia e os sistemas particulares de organização social, é responsável por confundir aparência com explicação. Ainda acrescenta que “a ciência urbana deve ser capaz de penetrar através da aparência ou forma para descobrir as forças que produzem espaço”.

Arlete Moysés Rodrigues (2011, p. 214) corrobora com essas ideias ao afirmar que “a produção da cidade é coletiva, realizada por múltiplos agentes”. Por sua vez, Corrêa (2011, p.43) contribui ao falar que a produção do espaço urbano é “consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade”.

A discussão a respeito dos agentes responsáveis por construir o espaço urbano tem sido feita por diversos estudiosos, resultando em uma pluralidade de tipologias acerca do assunto. Horacio Capel (1983) ao analisar o espaço urbano espanhol aponta que os produtores do espaço são: os proprietários dos meios de produção, os proprietários do solo, os promotores imobiliários acompanhados das empresas de construção e os organismos públicos.

Por sua vez, Corrêa (1989) identifica os agentes sociais que fazem e refazem a cidade como sendo os proprietários dos meios de produção, principalmente, os grandes industriais, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

É em razão de Capel (1983) considerar que os habitantes pouco influem no modelado da cidade e do espaço em geral, que a tipologia utilizada aqui é a adotada por Corrêa (1989),

uma vez que este reconhece a atuação dos grupos sociais excluídos no processo constitutivo do espaço urbano.

No entanto, faz-se necessário salientar que apesar desses pesquisadores apresentarem tipologias diferentes, ambos constituem o eixo teórico na discussão acerca das ações dos agentes sociais, visto que possuem ideias convergentes a respeito da complexidade da atuação dos agentes.

Tanto Capel (1983) quanto Corrêa (1989) atentam para o fato de que diferentes agentes podem ter estratégias e práticas espaciais semelhantes, bem como um único agente pode agir de maneiras distintas no espaço urbano. A explicação para esse fato está na busca incessante de alguns agentes pela apropriação das rendas fundiárias urbanas. E é por meio das práticas e estratégias para se alcançar a renda da terra que determinados agentes sociais contribuem para a conformação da cidade.

Nesta perspectiva, Capel (1983) salienta que a configuração do tecido urbano é afetada pelas decisões e estratégias dos proprietários dos meios de produção, de modo geral, as grandes empresas industriais e de serviços. O autor explica que a indústria tem uma série de exigências quanto ao uso do solo, como por exemplo, a necessidade de grandes espaços para suas instalações e para uma possível ampliação, e somado a isso está a necessidade de uma localização estratégica, isto é, próximo às redes de comunicação e de outras infraestruturas. Os terrenos que dispõem desses requisitos possuem preços altos, o que propicia aos seus proprietários auferir rendas fundiárias maiores. A localização estratégica dos terrenos proporcionará aos industriais um sobrelucro, o qual será apropriado pelos proprietários de terras sob a forma de renda fundiária, isto é, o pagamento feito pelos industriais para obter o direito à propriedade da terra. Desse modo, percebe-se que o cumprimento dessas exigências acarreta a concentração de indústrias em setores específicos do espaço urbano, assim como o surgimento de zonas industriais na cidade.

Essa situação pode ser observada no Bairro Jabutiana, pois a necessidade de uma boa localização, no sentido econômico, fez com que indústrias e grandes empresas comerciais fixassem suas instalações ao longo da Avenida Tancredo Neves, a principal via de acesso ao bairro e uma das principais vias de acesso à capital sergipana.

Dessa maneira, empresas comerciais e industriais - como a concessionária de veículos Toyota, o supermercado varejista e atacadista Mercantil Rodrigues (uma das empresas da rede varejista chilena Cencosud), a Gerdau Comercial de Aços (presente na Espanha, na Índia, na América do Norte e em vários países latino-americanos), a indústria metalúrgica CVA, a

indústria de equipamentos esportivos Metaltec, a construtora imobiliária Aliance, dentre outras empresas – estão localizadas na Avenida Tancredo Neves em razão da visibilidade e da facilidade de acesso.

Esta afirmação foi ratificada por Adriana Nogueira (2004) que ao realizar a análise sintático-espacial das transformações urbanas de Aracaju identificou essa via como a mais integrada da cidade e uma das de maior movimento. Segundo a autora, o fluxo de pessoas e veículos na via é intenso devido às diversas atividades desenvolvidas nas suas margens, pois é na Avenida Tancredo Neves que estão localizadas a Faculdade Pio X e a Fundação Nacional de Saúde, além do Departamento Estadual de Trânsito de Sergipe (DETRAN), frisando também o fato da avenida ser um dos acessos à Universidade Federal de Sergipe.

Observa-se que a estratégia desses proprietários dos meios de produção tem rebatimento no espaço, visto que cria uma área de concentração das principais atividades comerciais e industriais desempenhadas no Bairro Jabutiana e consequentemente, dá um determinado uso para essa parcela do solo urbano do bairro.

Na discussão a respeito da atuação das empresas industriais e comerciais no espaço urbano, não se pode deixar de lado os conflitos sociais. Conforme discutido anteriormente, os proprietários dos meios de produção são grandes consumidores de espaço com condições favoráveis de localização, um dos interesses desses agentes é a diminuição dos custos despendidos com a instalação, para isso esses usam como estratégia de atuação a busca por terrenos de preços baixos.

Sendo assim, infere-se que a especulação do solo não é bem vista pelos empresários do setor industrial e comercial como é para os proprietários fundiários, pois esses dois agentes possuem interesses distintos quanto ao preço do solo urbano. A especulação do solo urbano é entendida, conforme Candido Malta Campos Filho (1992), como

[...] uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente, através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos que são os meios coletivos de produção e consumo ao nível do espaço urbano. (CAMPOS FILHO, 1992 *apud* CARVALHO, 2013, p. 20).

Neste sentido, Capel (1983) diz que isso conduz, inevitavelmente, a um conflito entre os proprietários dos meios de produção e proprietários fundiários, uma vez que esses últimos, naturalmente, desejam dedicar o terreno de sua propriedade a outros usos mais rentáveis, como por exemplo, a residência intensiva.

Esse autor apresenta outra causa do conflito entre proprietários dos meios de produção e proprietários do solo: a possibilidade que as empresas industriais têm de pressionar diretamente os escalões superiores da administração, devido ao poder econômico e de relações financeiras e políticas que possuem, para assim conseguir o direito de realizar expropriações de pequenos proprietários agrícolas para sua implantação ou para a formação de polígonos industriais.

Partindo para a atuação dos proprietários fundiários, Corrêa (1989, p.16), somando-se às ideias de Capel (1983), afirma que os proprietários fundiários buscam extrair a maior renda possível das suas terras, por conta disso, voltam interesses para os usos comercial e residencial de status médio e elevado, pois são esses os usos que lhes conferem maiores rendimentos.

Esses agentes sociais também estão interessados na expansão do perímetro urbano por meio da transformação da terra rural em terra urbana, uma vez que no mercado fundiário, a terra urbana é mais valorizada que a rural. Esse autor assevera que os proprietários fundiários estão basicamente interessados no valor de troca da terra e não no valor de uso.

Com base no interesse dos proprietários fundiários, Rodrigues (2001, p.24) julga necessário distinguir duas categorias de proprietário de terras. Para essa pesquisadora, existem “aqueles que possuem uma terra para edificar a casa própria e os que especulam com a terra. Aqueles que têm uma casa para morar e aqueles que têm muitas casas para alugar”. A autora frisa que os que têm sua casa/terra para moradia, não a enxergam como objeto de especulação.

Rodrigues (2001) ainda contribui para a discussão da atuação dos proprietários fundiários ao afirmar que

[...] os proprietários de terra não são apenas agentes da produção do espaço urbano quando, associados ou não, promovem loteamentos, mas também quando deixam a terra vazia, fazendo no mínimo uma ocupação da cidade com aparência de caos. Grandes espaços vazios numa cidade que se espraia pelas “periferias”. Terra vazia e homens sem terra, coexistindo no mesmo espaço e tempo. (RODRIGUES, 2011, p.24).

Conforme as reflexões de Corrêa (1989), os grandes proprietários de terra podem pressionar o Estado, sobretudo na escala da municipalidade, com o objetivo de intervir no processo de elaboração das leis reguladoras do uso do solo urbano, direcionando os investimentos públicos - como obras viárias - para a área de suas propriedades. Sendo assim, percebe-se que essa é uma maneira desses agentes conseguirem a valorização de suas terras

por meio da intervenção pública, significa dizer que esses proprietários fundiários acabam não tendo nenhum tipo de gasto com infraestrutura.

Ao tratar da atuação dos proprietários de terra, é preciso ter em mente que esses agentes agem de forma diferenciada no espaço. Nessa perspectiva, Corrêa (1989) explica de forma evidente as ações espacialmente diferenciadas desses produtores do espaço urbano.

O autor aponta que os proprietários de terras localizadas próximas às amenidades naturais (mar, lagoa, vegetação, dentre outras), agem pressionando o Estado com o objetivo de conseguir a instalação de equipamentos urbanos ou de obter créditos bancários para que esses equipamentos sejam implementados por eles. Por outro lado, para aqueles que possuem terras em áreas periféricas e desprovidas de amenidades naturais (consequentemente não são áreas de atração da população de status médio ou elevado) resta como estratégia e prática espacial criar loteamentos populares, caracterizados pela infraestrutura ínfima e muitas vezes ineficiente.

O interessante nas ações desses dois tipos de proprietários de terras é o elemento capaz de incitá-los ou não a se tornarem promotores imobiliários, além de proprietários fundiários. Mais uma vez, a renda da terra aparece como pano de fundo na atuação desses agentes sociais. Cabe ainda, ressaltar que ao aspirar à maximização da renda fundiária, os proprietários de terras que se tornam promotores, passam a atentar para a escolha do público alvo (segmento da população) para qual as terras ou empreendimento serão destinados.

Esta reflexão demanda não esquecer a segregação socioespacial¹⁵ característica do espaço urbano capitalista, bem como perceber que a produção deste espaço ocorre de modo desigual. Sendo assim, as melhores terras são sempre destinadas à população com renda elevada, visto que elas podem pagar para morar próximo às melhores escolas e aos melhores hospitais, ao *shopping center* ou ainda próximo ao mar. Desse modo, como se trata de uma população com elevado poder aquisitivo, os proprietários podem identificar ser vantajoso atuarem como promotores imobiliários, ficando responsáveis por lotear, vender e construir as habitações, pois assim conseguem extrair uma maior renda da terra.

Enquanto que as terras distantes do centro comercial ou de amenidades naturais, com mínima ou nenhuma infraestrutura são destinadas à população de renda baixa, assim essa população se vê privada do direito de deslocar-se no espaço, forçada a morar longe do local de trabalho e obrigada a viver com uma infraestrutura urbana insuficiente. Sendo assim, os proprietários não se interessam em agir como promotores imobiliários em virtude dos baixos

¹⁵ Conceito que será apresentado mais adiante.

salários dessa população diante do custo da habitação produzida conforme a lógica de mercado.

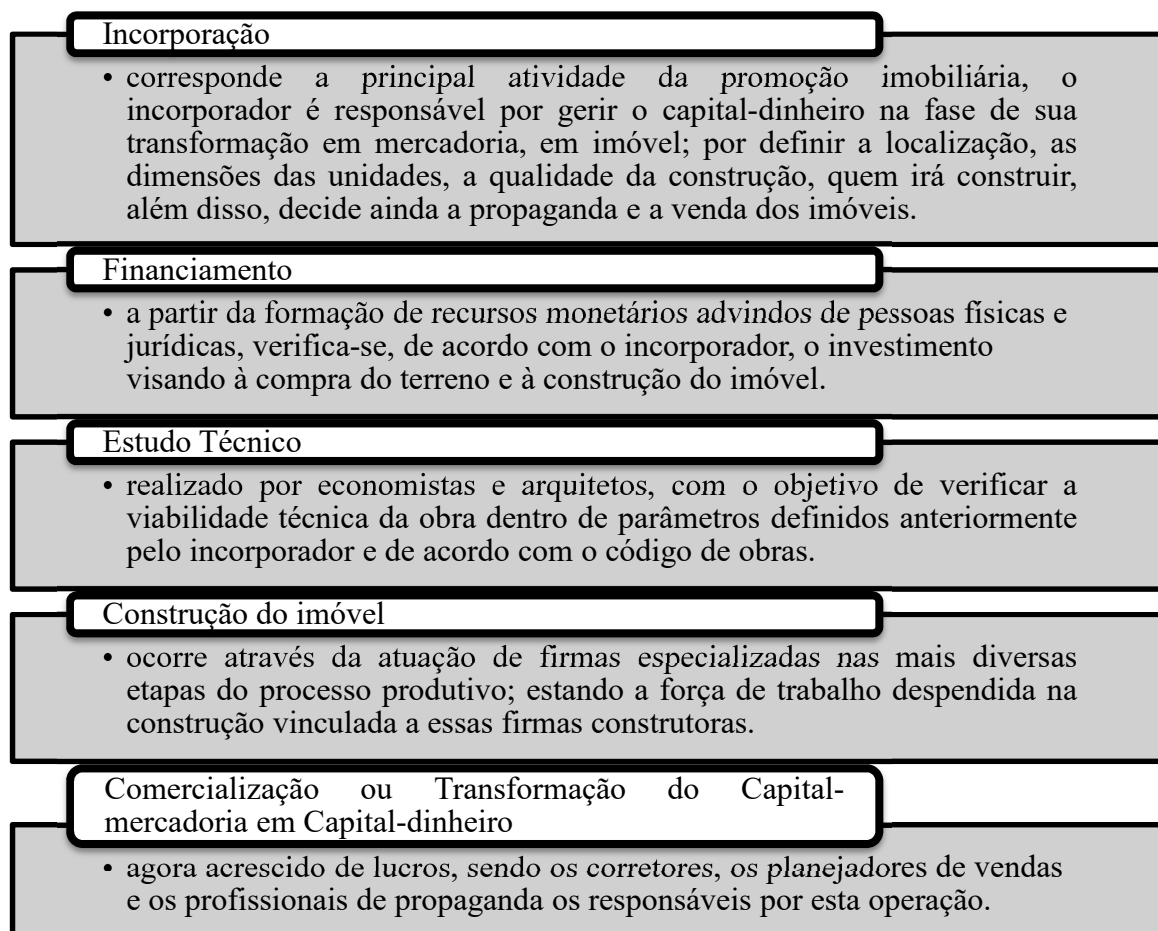
Para corroborar com essa ideia expõem-se aqui as considerações de Corrêa (1989) a respeito da desmotivação desses proprietários de terras. O autor frisa que

[...] tendo em vista o baixo poder aquisitivo da população que para aí se desloca, não há interesse desses proprietários em se transformarem em promotores imobiliários. Apenas realizarão o loteamento: as habitações serão construídas pelo sistema de autoconstrução ou pelo Estado, que aí implanta enormes e monótonos conjuntos habitacionais. (CORRÊA, 1989, p.19)

Antes de falar da atuação dos promotores imobiliários no espaço urbano julga-se necessário saber quem são esses agentes. Pedro de Almeida Vasconcelos (2011) ao realizar uma breve revisão de literatura acerca da utilização da noção de agentes sociais nos estudos urbanos destaca que Christian Topalov na obra *Les promoteurs immobiliers*, publicada em 1974, diz que o promotor imobiliário é um agente social que atua simultaneamente sobre os mercados da habitação, de terrenos e o de capitais, tendo como funções a promoção imobiliária, o estudo técnico, a construção e a comercialização.

Por sua vez, Corrêa (1989, p.20) compreende que os promotores imobiliários enquanto um conjunto formado por diferentes agentes responsáveis por realizar, de maneira parcial ou não, as operações apresentadas na figura a seguir:

Figura 10 - Definição das ações realizadas pelos promotores imobiliários



Fonte: Santos, N.C. (2016), com base em Corrêa (1989).

Ainda conforme o autor, a partir dessa diversidade de operações vários tipos de agentes podem surgir, a exemplo do proprietário-construtor do terreno, das firmas exclusivamente incorporadoras e das firmas especializadas em terraplenagem.

Essa assertiva é um convite a voltar o olhar para a realidade do Bairro Jabutiana, com o objetivo de pesquisar se na escala temporal deste estudo, havia algum promotor imobiliário que fosse também proprietário de terra. A Construtora Impacto é um exemplo de construtor-proprietário fundiário. Com base no quadro resumo dos loteamentos concluídos em Aracaju, entre 2000 e 2009, pesquisado junto à EMURB essa construtora imobiliária foi responsável pela criação do Loteamento Anexo IV em terreno de sua propriedade. Além disso, a partir da análise das Certidões Vintenárias e de Inteiro Teor de empreendimentos construídos com financiamento do PMCMV, foi possível perceber que a Construtora Impacto, bem como a Construtora Norcon, são responsáveis pela construção de diversos empreendimentos

imobiliários em terras próprias, como por exemplo, o Residencial Solar Mediterrâneo e o Vivendas do Bosque, respectivamente.

Outro tipo de agente que pode se originar a partir do leque de atividades que os promotores imobiliários desempenham é o construtor-proprietário industrial, um exemplo disso é a Construtora Norcon que além de ter construído no Bairro Jabutiana os Condomínios Residenciais Parque das Serras e Canto Belo por meio da política pública habitacional - Programa Minha Casa Minha Vida, atua no setor industrial da construção civil, fabricando blocos de concreto e pré-moldados.

A respeito da justaposição de agentes produtores do espaço urbano, Corrêa (1989, p.13) explica que

[...] no estágio atual do capitalismo, os grandes capitais industrial, financeiro e imobiliário podem estar integrados indireta e diretamente, neste caso em grandes corporações que, além de outras atividades, compram, especulam, financiam, administram e produzem espaço urbano. Como consequência desta integração muito dos conflitos entre aqueles agentes supramencionados desaparecem.

Desse modo, entende-se que os conflitos surgem a partir do choque de interesses entre os agentes sociais atuantes no processo de produção do espaço urbano. Para Capel (1983, p. 85), o Estado atua ao mesmo tempo como agente produtor do espaço e como mediador desses conflitos sociais. O autor assinala que:

[...] los organismos públicos, agentes y árbitros a la vez en el proceso de producción del espacio urbano – agentes en cuanto que realizan operaciones concretas que contribuyen a modelar la ciudad, y árbitros en cuanto que intervienen en los conflictos surgidos entre los otros agentes contribuyendo a superar sus contradicciones.

Nessa perspectiva, Corrêa (1989, p.24) afirma que o Estado atua de forma complexa e variável no tempo e no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade a qual constitui, neste caso, a capitalista.

A atuação desigual do Estado no espaço urbano também é destacada por Rodrigues (2011). A autora salienta que o Estado capitalista atua de modo diferente no espaço dependendo dos agentes e dos interesses em jogo e exemplifica mostrando que “os setores imobiliários, mesmo quando não cumprem a legislação urbana e ambiental, são considerados alavancadores de desenvolvimento ‘sustentável’ e do progresso”, enquanto que

os ocupantes de terra para moradia estão nas “piores” áreas, aquelas que não interessam ao capital, e são tidos como dilapidadores do “meio ambiente”.

Quando as áreas ocupadas passam a ter interesse para o capital, no entanto, a população é removida, criando conflitos mediados pelo Estado. (RODRIGUES, 2011, p. 214).

A complexidade está nas possibilidades de atuação desse agente social. De acordo com Samson (1980), citado por Corrêa (2011), o Estado pode atuar no espaço urbano como grande industrial, consumindo espaços amplos e com localizações específicas; como proprietário fundiário à medida que as terras públicas servem como reserva fundiária para cumprir um determinado uso no futuro, por exemplo, para negociar com outros agentes sociais envolvidos na produção do espaço urbano. Conforme Adriano Botelho (2007, p.8), o Estado enquanto proprietário fundiário auferir a renda da terra urbana ao cobrar pela “concessão de serviços públicos (água, luz, saneamento) e de terrenos para a prestação de serviços (transporte), e atualmente pelo direito de construir”.

Além disso, o Poder Público pode atuar como promotor imobiliário através de instituições como o INOCOOP/BASE e a COHAB/SE responsáveis pela construção dos conjuntos habitacionais do Bairro Jabutiana. Ademais, o Estado age como regulador do uso do solo por meio da criação de marcos jurídicos como o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do município de Aracaju, o qual, dentre as suas diretrizes gerais, define as zonas da cidade que devem ter o adensamento estimulado ou restringido.

Ao analisar a cidade de Paris na França, Jean Lojkine (1981) destaca as funções do Estado ao dizer que esse agente tem incumbência de organizar a produção e a circulação de mercadorias ou produtos fundiários e imobiliários, de tornar o solo viável, de construir imóveis residenciais e comerciais, além dos meios de consumo coletivo de uso social, como centro cultural, creche e escola. Esse estudioso também menciona o papel do Estado na organização do uso do solo através da criação de zonas de atividades específicas, como por exemplo, as zonas industriais-portuárias e o centro de lazer.

As práticas do Estado como a implantação de serviços públicos – calçamento de ruas, rede elétrica e de esgoto sanitário, sistema de abastecimento de água e sistema viário – visa atender não só à população, mas também a agentes como os empresários industriais e comerciais, além dos proprietários fundiários e dos promotores imobiliários. Assim esse agente cria condições para a reprodução social e do capital.

Corrêa (1989, p. 26) reforça esse pensamento ao dizer que:

[...] a atuação do Estado se faz, fundamentalmente [...], visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é,

condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações.

Além da implantação desses serviços públicos, o Estado atua no espaço urbano por meio de políticas públicas habitacionais como o Programa de Arrendamento Residencial e o Programa Minha Casa Minha Vida. O autor supracitado adverte que essas ações do Estado visam propiciar a acumulação capitalista via produção de habitações, lembra ainda que isso só é possível em razão da importância da produção de habitação na sociedade capitalista.

Sendo assim, entende-se que a produção de habitações na sociedade capitalista tem a função de amortecer as crises cíclicas da economia, uma vez que essa atividade cria numerosos empregos e desencadeia o aquecimento de outros setores econômicos.

É necessário salientar que o Estado ao fornecer os serviços públicos de modo desigual no espaço, privilegiando bairros habitados por uma população de *status* médio e elevado em detrimento dos bairros habitados pela população de baixa renda, torna-se alvo de reivindicações de movimentos sociais urbanos ou de associações de moradores. Por exemplo, a população do Largo da Aparecida no Bairro Jabutiana pressiona o Governo Municipal reivindicando a construção de uma creche e a reativação da Escola José Airton de Andrade.

Diante do exposto, vale frisar a parcialidade do Estado, pois a atuação desse agente não é neutra, nem harmônica e tampouco homogênea. As práticas espaciais do Estado revelam-se contraditórias, desiguais e classistas à medida que privilegiam de modo a garantir os interesses das classes detentoras do poder político-econômico. O Estado atua no espaço urbano tanto na escala federal quanto na estadual e municipal, porém é nesta última que a atuação desigual e classista desse agente se torna mais sensível.

Neste sentido, pode-se afirmar que assim como os promotores imobiliários, o Estado acaba fomentando e alimentando a segregação socioespacial à medida que cria condições de vida diferenciadas para cada segmento social.

Na sociedade capitalista, o acesso aos bens e serviços produzidos socialmente não ocorre de modo igualitário, existe uma diferenciação na acessibilidade que está diretamente relacionada às condições socioeconômicas. Essa situação pode ser identificada facilmente nas capitais e nas cidades médias brasileiras, basta pensar na seguinte indagação: toda população de uma dessas cidades possui habitação, seja ela alugada, própria ou cedida? A resposta é não. É necessário apenas uma breve caminhada no centro da cidade ou olhar para baixo de pontes e viadutos para logo perceber que existe uma grande parcela da população que não possui

uma habitação. Ainda atrelado a isso está o desemprego, o subemprego, e o baixo nível de escolaridade.

Essa população integra os grupos sociais excluídos. São considerados integrantes desses grupos todos aqueles que estão privados do direito ao acesso de serviços como transporte coletivo, saneamento básico, sistema de abastecimento de água e de energia elétrica e habitação em condições mínimas de ser ocupada.

Corrêa (1989) ao estudar os agentes produtores do espaço urbano mostra que aos grupos excluídos restam como possibilidades de moradias os cortiços localizados próximos ao centro da cidade (que no passado foram antigas residências da elite e no momento atual são caracterizados pelo estado de degradação e por estarem densamente ocupados), a casa produzida no sistema de autoconstrução em loteamentos periféricos, os conjuntos habitacionais construídos pelo Estado, geralmente construídos longe do centro e a outra possibilidade é a favela.

O autor citado anteriormente chama atenção para o fato de somente na produção da favela, seja em terrenos públicos ou privados, é que a população excluída se transforma em agente modelador do espaço urbano, pois constroem o próprio espaço, na maioria dos casos sem depender de outros agentes.

Sendo assim, os moradores das Comunidades¹⁶ Jabutiana Sul e Largo da Aparecida são considerados agentes sociais atuantes na produção do espaço urbano do Bairro Jabutiana, visto que ocuparam um espaço e construíram nele suas casas através da “autoconstrução” individual e coletiva, do sobretrabalho nos finais de semana e feriados.

Basta verificar as ruas estreitas, a ausência de recuo lateral ou frontal nas casas, a irregularidade na dimensão das mesmas e na infraestrutura obtida por meio da mobilização e reivindicação junto ao Estado para perceber a ação desses agentes. Assim, os moradores do Jabutiana Sul e do Largo da Aparecida modelam o espaço urbano do Bairro Jabutiana, deixam suas marcas na morfologia urbana.

Além disso, é preciso ressaltar que os moradores das comunidades citadas são sujeitos envolvidos no processo de segregação socioespacial existente no Bairro Jabutiana. Assim como os agentes produtores das favelas do Rio de Janeiro que Corrêa (1989) utiliza como

¹⁶ Neste trabalho, o termo comunidade é entendido como sinônimo de favela, porém optou-se por utilizá-lo por ser a denominação usada pela população tanto da Comunidade Largo da Aparecida quanto da Comunidade Jabutiana Sul e pela Prefeitura de Aracaju. No entanto, deve-se expor que em concordância com Marcelo Lopes de Souza (2011), o uso do termo comunidade se trata de uma estratégia tácita, de eufemismo, de uma tentativa interna ou externa de reduzir a carga pejorativa que o termo favela carrega e assim diminuir o estigma socioespacial que seus moradores sofrem.

exemplo, a produção do espaço da Comunidade Jabutiana Sul e da Comunidade Largo da Aparecida também é uma forma de resistência e ao mesmo tempo uma estratégia de sobrevivência no sistema capitalista, ao passo que esses moradores lutam cotidianamente pelo direito à cidade.

A discussão acerca da atuação dos agentes sociais no processo de produção do espaço urbano é densa, não sendo possível encerrá-la aqui nesta seção na qual se buscou elaborar um apanhado geral a respeito do tema. Por isso, a discussão sobre os principais agentes produtores do espaço do Bairro Jabutiana será retomada no segundo e terceiro capítulos.

2. O ESTADO E A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO BAIRRO JABUTIANA

O Estado é um dos agentes sociais mais importantes na construção e transformação do espaço urbano, podendo desempenhar diversos papéis, desde promotor imobiliário a regulador do uso e da ocupação do solo urbano, conforme apresentado no capítulo anterior.

A participação do Estado na produção habitacional no Brasil tem início na década de 1930, através dos Institutos de Aposentadorias e Pensões e da Fundação da Casa Popular, como mostra Nabil Bonduki (2004), mas é a partir de 1964 que o poder estatal passa a atuar de modo mais significativo no espaço urbano brasileiro por meio da execução de uma política habitacional, caracterizada pela criação do Sistema Financeiro Habitacional (SFN) e do Banco Nacional de Habitação (BNH). Posteriormente, passa a atuar através da criação de programas habitacionais como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Além disso, o Estado intervém no espaço urbano por meio da Legislação Urbana, sendo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano o principal instrumento de atuação do Poder Público nas cidades brasileiras.

Desse modo, este capítulo versa sobre a atuação estatal na promoção imobiliária e no controle do uso e da ocupação do solo urbano no Bairro Jabutiana, levando em consideração os rebatimentos de suas ações no espaço do bairro.

2.1 A Implementação dos Programas Habitacionais – o Estado enquanto promotor imobiliário e fomentador da segregação socioespacial

Com base no que foi discutido no primeiro capítulo, pode-se afirmar que o Estado desempenha papel de destaque na história do Bairro Jabutiana, estando presente desde a sua fundação até os dias atuais.

Nos últimos anos, mais especificamente no período de 2001 a 2014, o Poder Público apresenta-se como indutor da expansão urbana do Bairro Jabutiana através da implementação do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Enquanto, no período de atuação do BNH, o Estado centralizava a produção habitacional, sendo responsável pela gestão, construção e comercialização das habitações, a partir do PAR essa situação começa a se alterar, o Estado não mais centraliza as atividades, designando a atribuição de produzir e comercializar para o setor privado, limitando-se a atuar como agente gestor e operacionalizador do financiamento habitacional.

O PAR foi criado pela Medida Provisória nº 2.135-23, em 28 de dezembro de 2000, a qual foi convertida na Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001. Essa lei instituiu o PAR sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra da unidade habitacional ao final do prazo contratado, definiu a Caixa Econômica Federal (CEF) como instituição responsável pela gestão e operacionalização do programa e estabeleceu o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) ¹⁷ como fonte de recursos para o financiamento da produção e do consumo de habitações.

O PAR tinha por objetivo diminuir o déficit habitacional no Brasil, que de acordo com a Fundação João Pinheiro, o número estimado era de 7.222.645 moradias, em 2000. O programa foi resultado da parceria entre o Governo Federal e os governos municipais¹⁸ e tinha como público alvo a população com renda mensal de 3 a 6 salários mínimos.

Segundo Bianca Dourado Queiroz Araújo e Jose Adailton Barroso da Silva (2011), em Aracaju o PAR consistiu em uma parceria entre a Prefeitura Municipal através da Fundação Municipal do Trabalho (FUNDAT), o Governo Federal e a CEF, com a finalidade de eliminar o déficit habitacional da cidade e retirar as pessoas das áreas de risco. O Poder Municipal atuou no gerenciamento do programa, na concessão de incentivos fiscais e na implantação de infraestrutura sanitária e de transporte.

De acordo com a análise dos dados pesquisados junto ao Ministério das Cidades, em Aracaju foram construídos 39 empreendimentos imobiliários pelo PAR, o que corresponde à construção de 6.850 habitações na cidade através desse programa habitacional.

Do universo de 39 empreendimentos construídos na capital sergipana, 8 estão localizados no Bairro Jabutiana, correspondendo a um total de 1.447 unidades habitacionais. O número de empreendimentos concede ao bairro o posto de segundo lugar entre os bairros de Aracaju que mais receberam investimentos do PAR, ficando atrás apenas da Zona de Expansão da cidade que possui 11 empreendimentos residenciais. Os imóveis construídos por esse programa no Bairro Jabutiana estão listados no quadro 1.

¹⁷ Os recursos desse fundo eram oriundos do Fundo Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS), do Fundo de Investimento Social (FINSOCIAL), do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e do Programa de Difusão Tecnológica para Construção de Habitação de Baixo Custo (PROTECH).

¹⁸ Essas informações foram retiradas do site da Caixa Econômica Federal. http://www.caixa.gov.br/pj/pj_social/mg/habitacao_social/par/saiba_mais.asp. Acesso: 06/08/2014.

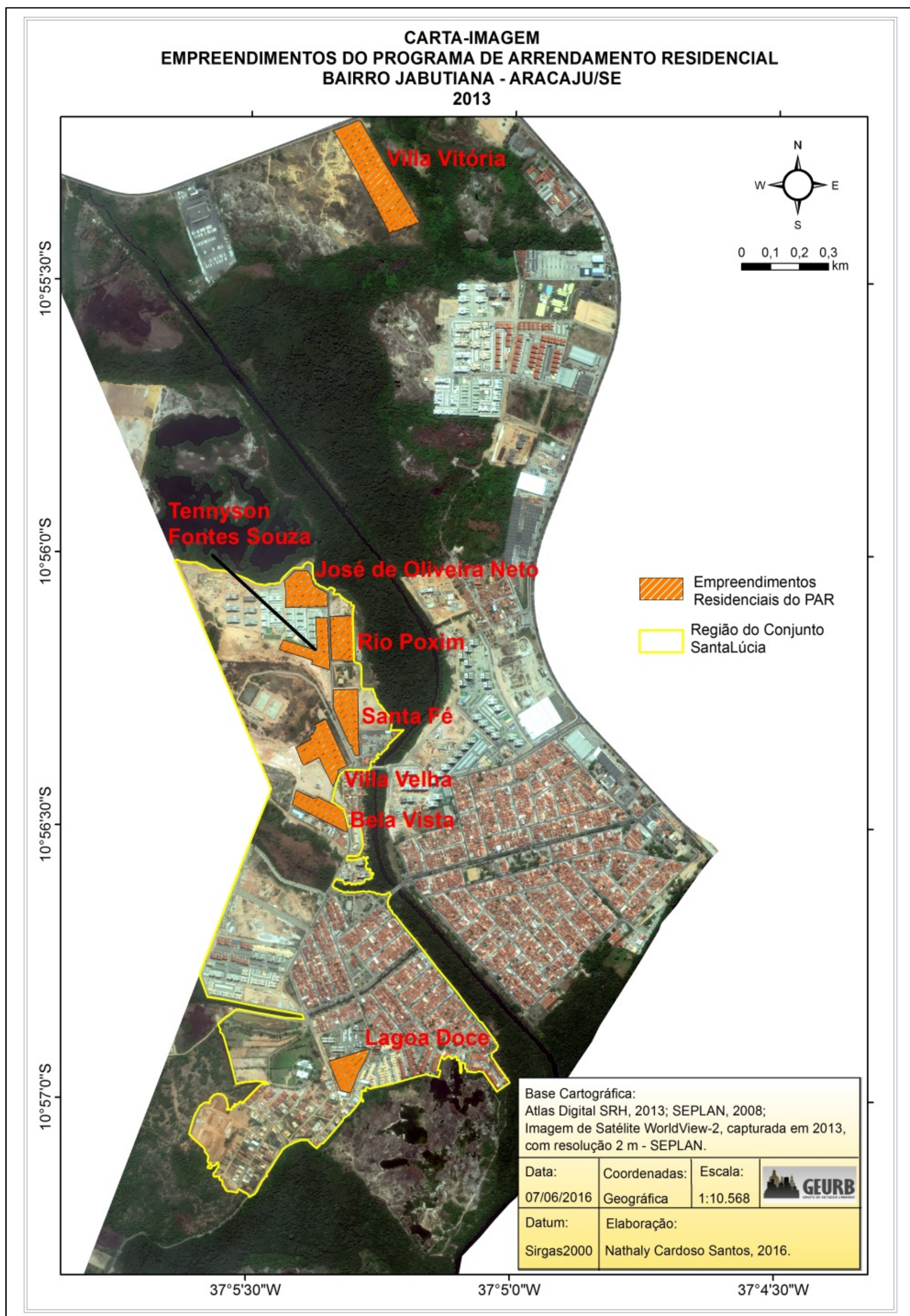
Quadro 1- Empreendimentos imobiliários construídos pelo Programa de Arrendamento Residencial no Bairro Jabutiana

PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DO PAR NO BAIRRO JABUTIANA			
Nº	Empreendimento	Ano	Unidades
1	Residencial Lagoa Doce	2001	96
2	Residencial Bela Vista	2002	144
3	Residencial Villa Vitória	2003	407
4	Residencial Villa Velha	2004	240
5	Residencial Santa Fé	2005	176
6	Residencial Rio Poxim	2007	160
7	Residencial Tennyson Fontes Souza	2007	160
8	Residencial José Rosa de O. Neto	2008	208
Total			1.591

Fonte: Caixa Econômica Federal - GIHABAJ - GE.

A distribuição espacial dos empreendimentos imobiliários do PAR no Bairro Jabutiana é marcada pela concentração no Conjunto Santa Lúcia, pois todos os empreendimentos, com exceção do Residencial Villa Vitória, estão situados nele, conforme pode ser observado no mapa 4.

Mapa 4 - Distribuição dos Empreendimentos Imobiliários do PAR no Bairro Jabutiana



A concentração deve-se ao fato de que dentre os 3 conjuntos habitacionais que constituem o Bairro Jabutiana, o Santa Lúcia é o que apresentava menor oferta de serviços e equipamentos urbanos de consumo coletivo, como creches, escolas, áreas de lazer e unidades de saúde. Portanto, a área possuía uma infraestrutura urbana insuficiente, o que contribuiu para que o preço do solo urbano fosse mais baixo e, conseqüentemente, implicou de forma decisiva na escolha do Conjunto Santa Lúcia pelas construtoras imobiliárias para edificação dos empreendimentos do PAR.

O debate teórico realizado por Paul Singer (1979), Luiz Cézar de Queiroz Ribeiro (1997) e Botelho (2007), sobre a renda fundiária urbana e os mecanismos que influenciam no preço da terra, demonstra que as características locacionais, tanto no âmbito da proximidade com as amenidades naturais quanto da disponibilidade de infraestrutura urbana, são um dos fatores determinantes na constituição do preço dos terrenos urbanos.

Sendo o Estado o principal agente responsável pela distribuição desigual de infraestrutura e de equipamentos no espaço urbano, ele contribui ativamente para determinação do preço da terra urbana, para formação da renda diferencial e, conseqüentemente para o processo de segregação socioespacial no Bairro Jabutiana.

Com base no estudo sobre o Estado e a questão urbana desenvolvido por Lojkin (1981), o Poder Público promove a segregação socioespacial através das políticas urbanas e dentre os tipos de segregação apontadas pelo autor como sendo ocasionadas pela ação desse agente no espaço urbano está a distribuição desigual dos equipamentos coletivos. Desse modo, o subequipamento urbano do Conjunto Santa Lúcia em relação aos conjuntos Sol Nascente e J.K. configura-se como segregação socioespacial.

Antes da implantação do PAR, a tipologia das habitações do Bairro Jabutiana era caracterizada pela predominância de construções horizontais com 1 a 2 pavimentos. A partir do programa habitacional inicia-se processo de verticalização no bairro, uma vez que os empreendimentos do PAR construídos neste espaço urbano são edificações de uso residencial multifamiliar com 3 a 4 pavimentos, conforme mostram as fotografias 2 e 3.

De acordo com a análise das certidões de Habite-se coletadas junto à EMURB, os empreendimentos residenciais PAR, possuem 4 apartamentos por andar, com unidades habitacionais, apresentando a seguinte tipologia padrão: 2 quartos, sala, cozinha, área de serviço e banheiros social, totalizando área útil de aproximadamente 45 m². De modo geral, a área comum dos empreendimentos é composta por guarita com sanitário, casa de lixo, coleta seletiva, casa de gás, salão de festas com copa, quadra esportiva e churrasqueira.

Fotografia 2 - Empreendimento do PAR - Residencial Lagoa Doce no Conjunto Santa Lúcia



Fonte: Nathaly Cardoso Santos. Trabalho de Campo, 24 fev. 2014.

Fotografia 3 - Empreendimento do PAR - Residencial Santa Fé no Conjunto Santa Lúcia



Fonte: Instituto Marcelo Déda. Disponível em:
<http://www.institutomarcelodeda.com.br/wp-content/uploads/2005/12/foto21474foto.jpg>.
Acesso em: 29 jun. 2016.

O PAR manteve-se em atividade até 2009, porém em Aracaju as obras do programa se encerraram em 2008 com a construção do Residencial José Rosa de Oliveira Neto no Bairro Jabutiana. Após quase 9 anos de duração, o PAR foi substituído pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em 25 de março de 2009, por meio da Medida Provisória nº 459, a qual em seguida foi convertida na Lei nº 11.977, publicada em 7 de julho 2009.

De acordo com a Cartilha do PMCMV, o programa consiste em uma parceria entre União, estados, municípios e empreendedores imobiliários, com objetivo de construir 1 milhão¹⁹ de moradias por meio de financiamento com recursos do Orçamento Geral da União (OGU), do FAR, do FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

O PMCMV é dividido em dois subsistemas conforme o perfil da demanda populacional: o subsistema de Habitação de Interesse Social destina-se à população com rendimento médio até 3 salários mínimos, tendo como meta a construção de 400 mil unidades habitacionais, enquanto que o subsistema de Habitação de Mercado é direcionado à população que possui renda de 3 a 10 salários mínimos, propondo-se a construir de 400 mil unidades habitacionais para população na faixa de renda entre 3 e 6 salários mínimos e de 200 mil unidades para a população na faixa de renda mensal entre 6 e 10 salários mínimos.

Segundo Adauto Lúcio Cardoso e Thêmis Amorim Aragão (2013), a produção de habitação de interesse social é executada via financiamento do FAR sob a forma de “oferta”, isto é, a construtora define o terreno e o projeto junto aos órgãos competentes e vende integralmente o que produzir para a CEF, sem gastos de incorporação imobiliária e comercialização, e sem risco de inadimplência dos compradores ou vacância das unidades. A CEF, por sua vez, define o acesso às unidades através de listas de demanda, elaboradas pelas prefeituras. Os municípios têm como incumbência cadastrar as famílias com rendimento até 3 salários mínimos, além da participação por meio da doação de terrenos, isenção tributária e desburocratização nos processos de aprovação e licenciamento, bem como na flexibilização das normas urbanísticas com o intuito de permitir o aumento dos índices de utilização do solo nos empreendimentos do PMCMV.

Ainda conforme os autores citados, já na produção de habitação de mercado, o financiamento ocorre por meio do FGTS, as construtoras/incorporadoras apresentam projetos de empreendimentos à CEF, que realiza pré-avaliação e autoriza o lançamento e comercialização. Após o término da análise e comprovação da comercialização mínima exigida, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção. A comercialização das unidades

¹⁹ Com o lançamento da segunda fase do PMCMV, em 16/06/2011, a meta do programa passou a ser a construção de 2 milhões de habitações.

habitacionais é feita pelas construtoras ou nos “feirões” da CEF, havendo a possibilidade de que os pretendentes à aquisição consigam uma carta de crédito junto a CEF para ir ao mercado atrás de uma moradia para aquisição.

Deve-se ressaltar que, no PMCMV a atuação das construtoras não ficou restrita às atividades que envolvem o processo de construção de moradias, elas participaram diretamente da concepção elaborativa do programa, passando a ter protagonismo na política habitacional brasileira. Cardoso e Aragão (2011) corroboram ao dizer que o programa foi concebido pelo setor imobiliário, que inspirado nas experiências mexicana e chilena estruturou-o de modo que ele viesse a ser executado pela iniciativa privada e assim atendesse aos interesses da indústria da construção civil.

Nesse sentido, Mariana de Azevedo Barretto Fix (2011, p. 140) frisa em sua pesquisa esse aspecto do programa ao afirmar que, o PMCMV “foi elaborado sob liderança da Casa Civil e do Ministério da Fazenda, em diálogo direto com representantes da construção, e sem participação popular”.

Assim como o PAR, o PMCMV tem a finalidade de reduzir o déficit habitacional brasileiro através da concessão de financiamento ao produtor e ao consumidor de moradias. Conforme a Cartilha do PMCMV, além de conceder financiamento às famílias com renda até 3 salários para aquisição de imóvel e às construtoras imobiliárias para produção de habitação popular direcionada às famílias com rendimento de 3 a 10 salários mínimos, priorizando a faixa de 3 a 6 salários mínimos, o programa concede financiamento às entidades sem fins lucrativos (como associações e cooperativas) tanto no espaço rural quanto no urbano, bem como financia a execução de obras de infraestrutura interna ou externa dos empreendimentos imobiliários através do crédito corporativo.

Apesar de o PMCMV ter sido lançado para minorar o déficit habitacional no país, cabe ressaltar que na realidade a criação desse programa foi uma reação do Governo Federal frente à crise econômica mundial de 2008, que teve os Estados Unidos como epicentro. Uma vez que, ampliar os investimentos no setor imobiliário significa dinamizar a economia através da geração de grande número de empregos e diminuir a demanda por moradia.

Em consonância com o que foi dito, Fix (2011) ao tratar do surgimento e da configuração do circuito imobiliário no Brasil, assevera que o lançamento do PMCMV consistiu em uma das principais respostas do governo à crise econômica, tendo o programa o papel de reduzir os possíveis efeitos da crise financeira de 2008 no Brasil, por seu caráter

anticíclico e, ao mesmo tempo, ampliar o acesso à moradia. A autora ainda reforça a ideia ao dizer que

[...]. O programa articula um problema social real e importante, a falta de moradias dignas, à mobilização conformista do imaginário popular e aos interesses capitalistas. Responde, a um só tempo, a problemas de *acumulação*, por meio da injeção de recursos no circuito imobiliário (construção de edificações e construção pesada, indústria de materiais e componentes, mercado de terras) e *legitimação*, ao responder à pressão das lutas sociais do ponto de vista da demanda por habitação e por emprego. (FIX, 2011, p. 141).

O PMCMV utiliza as pesquisas sobre déficit habitacional desenvolvidas pela Fundação João Pinheiro para determinar o volume de recursos a ser disponibilizado para cada município. Segundo os estudos da fundação, em 2010, o déficit de moradia em Aracaju era de 24.481 habitações, o que justifica a adesão do município ao PMCMV e o recebimento de investimentos do programa no total de 1 bilhão de reais.²⁰

Ao avaliar os resultados do PMCMV em Aracaju, no período de 2009 a 2013, Sarah Lúcia Alves França (2014), aponta que embora o déficit habitacional na cidade seja maior entre a população de baixo rendimento, sendo equivalente a 95,70% do déficit de moradia apresentado em 2010, a maioria das unidades habitacionais construídas foi direcionada para a população na faixa de renda entre 3 e 10 salários mínimos.

A análise dos dados pesquisados junto ao Ministério das Cidades e à Gerência Executiva de Habitação de Aracaju (GIHABAJ) da Superintendência Regional da Caixa em Sergipe indica que foram construídos em Aracaju 118 empreendimentos imobiliários do PMCMV, no período de 2009 a 2014, dentre os quais apenas 9 correspondem à faixa de rendimento até 3 salários mínimos, como demonstrado no quadro 2. Deve-se salientar que, o número total de 118 empreendimentos, corresponde exatamente ao número de contratos de financiamento assinados junto à CEF e o Banco do Brasil.

²⁰ A informação quanto ao volume de recursos do PMCMV que Aracaju recebeu, até o ano de 2014, foi divulgada, em 12/02/2015, no seguinte site: <http://www.brasil247.com/pt/247/sergipe247/169976/Em-Sergipe-Kassab-prop%C3%B5e-Plano-Diretor-de-Obras.htm>

Quadro 2 - Produção Habitacional do PMCMV por Faixa de Rendimento, em Aracaju, no período de 2009 a 2014

Distribuição Habitacional do PMCMV por Faixas de Renda 2009 a 2014			
	Até 3 salários	De 3 a 10 salários mínimos	Total
Nº de Empreendimentos Habitacionais	9	108	118
Nº de Unidades Habitacionais	1.934	14.781	16.715

Fonte: Ministério das Cidades; Caixa Econômica Federal – GIHABAJ - GE.

Os dados apresentados no quadro acima demonstram o direcionamento do mercado imobiliário em Aracaju. As construtoras imobiliárias priorizam a produção de habitação para demanda solvável, em virtude da garantia de obtenção de maior rentabilidade na comercialização de moradias com preços mais elevados. Os empreendimentos habitacionais do PMCMV em Aracaju estão distribuídos entre 13 bairros, conforme o quadro 3 apresenta.

Quadro 3- Distribuição dos Empreendimentos Imobiliários do PMCMV em Aracaju, no período de 2009 a 2014

Distribuição dos Empreendimentos do PMCMV 2009-2014		
	Bairro	Nº de Empreendimentos
1	Japãozinho	1
2	Industrial	2
3	Soledade	2
4	18 do Forte	3
5	Aeroporto	3
6	Cidade Nova	3
7	Olaria	3
8	Santo Antônio	3
9	Porto Dantas	4
10	Santa Maria	6
11	Inácio Barbosa	7
12	Zona de Expansão	16
13	Jabutiana	57
	Total²¹	110

Fonte: Ministério das Cidades.

²¹ O número de bairros e o número total de unidades habitacionais é superior ao informado no quadro, pois os dados do Ministério das Cidades, não indicavam o nome e o endereço de 8 residenciais, fazendo com que eles pudessem ser contabilizados no número total, mas não fossem computados no quadro distribuição entre os bairros.

De acordo com o quadro, o Bairro Jabutiana foi o que mais recebeu investimentos do PMCMV, visto que do total de 110 empreendimentos imobiliários contratados e distribuídos entre os bairros da capital sergipana, mais da metade está localizada no bairro. O adensamento imobiliário do PMCMV no Bairro Jabutiana possui relação direta com o estoque de terras e com o controle do uso e da ocupação do solo urbano na cidade. As razões do adensamento serão mais bem discutidas no terceiro capítulo deste trabalho.

Sendo assim, conforme o exposto pode-se afirmar que é para a região oeste, mais especificamente para o Bairro Jabutiana, que o PMCMV tem impulsionado o crescimento urbano de Aracaju.

Além disso, a análise dos dados do Ministério das Cidades e da GIHABAJ permitiu observar uma peculiaridade do Bairro Jabutiana quanto ao segmento de mercado para o qual os empreendimentos residenciais foram destinados: não há no bairro um único empreendimento do PMCMV voltado para a população de baixa renda. Todos os empreendimentos residenciais do programa inseridos no Bairro Jabutiana são destinados à demanda com rendimento acima de 3 salários mínimos. Os empreendimentos do PMCMV no bairro podem ser observados nas fotografias 4 e 5.

Fotografia 5 - Residencial Canto Belo no Bairro Jabutiana Fotografia 4 - Residencial Portal das Flores no Bairro Jabutiana



Fonte: Nathaly Cardoso Santos.
Trabalho de Campo, 23 abril 2016.



Fonte: <http://imprensa.norcon.com.br>.
Acesso em: 08 jul. 2016.

A construção de moradias do PMCMV somente das faixas 2 e 3 no Bairro Jabutiana – direcionados, respectivamente, ao atendimento da demanda de 3 a 6 salários mínimos e de 6 a 10 salários mínimos – endossa os dados do IBGE a respeito do rendimento médio mensal da

população do bairro. Conforme o Censo de 2010, no Bairro Jabutiana o rendimento nominal médio mensal dos domicílios particulares permanentes era de R\$ 3.394,51. Resultado que confere ao bairro a maior renda da zona oeste de Aracaju e o coloca entre os 13 maiores rendimentos da cidade, podendo assim ser caracterizado como um bairro habitado por uma população de renda média.

De acordo com a análise das Fichas Resumos dos Empreendimentos pesquisadas na GIHABAJ da Superintendência Regional da Caixa em Sergipe, no Bairro Jabutiana os condomínios residenciais do PMCMV apresentam entre 4 a 16 pavimentos, podendo ter entre 1 a 12 blocos com 4 a 8 apartamentos por andar.

Nota-se uma diversidade tipológica dos empreendimentos imobiliários do PMCMV no Bairro Jabutiana, de modo que existem residenciais com até 21 tipos de unidades habitacionais, podendo ser encontrados apartamentos de 1 até 3 quartos, com área privativa que varia entre 41,05 a 126,98 m². No que diz respeito à área comum, também é possível notar variedade, pois além das áreas padrões (como guarita, salão de festas, quadra poliesportiva, piscina adulto e infantil, depósito seletivo de lixo e casa de gás), os condomínios apresentam espaços como academia, *home cine*, sala de massagem, sauna, *lan house*, sala de estudos, brinquedoteca, *pet care*, sala de música e *home office*.

A grande quantidade de condomínios fechados construídos por meio do PMCMV no Bairro Jabutiana revela a responsabilidade do Estado na consolidação dessa nova forma de morar no bairro, a qual fornece *status* social diferenciado àqueles que optam por habitar em um espaço fechado com pessoas de perfil socioeconômico semelhante. O Estado torna-se responsável ao permitir que as construtoras imobiliárias escolham livremente a tipologia do empreendimento a ser produzido, por sua vez, essas priorizam a construção de empreendimentos residenciais verticais, visto que desse modo é possível construir muitos imóveis em um espaço reduzido.

Sendo assim, é por meio do PMCMV que o Poder Público fomenta o processo de autossegregação socioespacial no Bairro Jabutiana com a construção em larga escala dos condomínios fechados verticais. Apesar de não estarem no mesmo padrão socioeconômico dos condomínios horizontais denominados de “enclaves fortificados” por Teresa Pires do Rio Caldeira (1997), os condomínios verticais do Bairro Jabutiana possuem algumas semelhanças em relação aos estudados por esta pesquisadora, pois também são espaços privados, fechados e monitorados, sobretudo em função do medo da violência e que vêm exercendo forte atração entre a população de renda média e alta por sua capacidade de aparta-las da esfera pública das

ruas, que no imaginário social são consideradas como o espaço dos pobres e muito suscetíveis à violência.

Somado ao processo de segregação socioespacial, deve-se assinalar que o Bairro Jabutiana apresentou aumento significativo do contingente populacional e do número de domicílios entre o período de 2000 a 2014, como demonstrado no quadro 4. Fato que não pode ser considerado de modo dissociado dos programas habitacionais implementados pelo Estado no bairro. Uma vez que, antes da implantação do PAR, em 2000, a população do Bairro Jabutiana era de 9.713 habitantes, no sétimo ano de vigência do programa o crescimento populacional foi de 32,2%. E em relação a 2010, ano seguinte à criação do PMCMV, o aumento foi equivalente a 76,6%.

Quadro 4 - Contingente populacional e nº de domicílios do Bairro Jabutiana, no período de 2000 a 2010.

Contingente populacional e nº de domicílios do Bairro Jabutiana 2000 a 2014		
Ano	População (nº de hab.)	Nº total de domicílios
2000	9.713	1.900
2007	12.844	3.713
2010	17.157	6.170

Fonte: Censo Demográfico, 2000, 2010 – IBGE; Contagem da População, 2007- IBGE.

Quanto aos domicílios, o quadro mostra que o número de residências mais que triplicou no período entre 2000 e 2010, atestando assim a potencialidade construtiva do PAR e, sobretudo, do PMCMV no Bairro Jabutiana.

Não se pode falar do alcance do PMCMV no Bairro Jabutiana sem mencionar a ideologia da casa própria incutida no Brasil. Pois, o próprio nome do programa – “Minha Casa Minha Vida” – em si é um convite à reflexão, tendo em vista que reforça, publicitariamente, a ideia do “sonho da casa própria”, que há muito faz parte da política habitacional brasileira.

Fix (2011, p. 141) atenta para o fato do Brasil ser uma terra fecunda para a disseminação da ideologia da casa própria, em razão da “escassez de alternativas, das ameaças de despejos nas favelas e cortiços, da instabilidade econômica, da insegurança no emprego, da

debilidade das redes de proteção social.” Além disso, a autora menciona que a campanha publicitária do PMCMV em torno do imaginário da casa própria foi uma exigência dos agentes econômicos, pois essa foi uma estratégia que ajudou as empresas do setor imobiliário a enfrentar problemas anteriores à crise.

O PMCMV, ao reproduzir a ideologia da casa própria, representou para os moradores dos condomínios no Bairro Jabutiana a oportunidade de adquirir seu primeiro imóvel e assim “sair do aluguel” ou da coabitação com parentes ou amigos. Como é o caso da moradora M06 do Residencial Parque das Fontes, que antes de adquirir seu imóvel no Bairro Jabutiana, morava com a mãe no bairro 13 de Julho. Outro exemplo é o da moradora M07 do Residencial Recanto das Palmeiras, que residia há 2 anos na casa cedida por uma amiga no bairro Inácio Barbosa.

Para grande parte dos moradores dos condomínios do PMCMV no Bairro Jabutiana, só foi possível ter acesso à casa própria em razão dos mecanismos facilitadores que o programa oferece para aquisição do imóvel, como o fundo garantidor²² e o subsídio para redução do valor de financiamento. Assertiva ratificada na declaração da moradora M06, ao ser questionada sobre os motivos que a incentivaram a adquirir um imóvel no Bairro Jabutiana e o interesse de morar no local, explicou que não havia intenção de residir no Bairro Jabutiana: “mas com o processo de expansão do bairro através do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, na época, o financiamento era acessível a minha realidade e então adquirimos o imóvel por meio do financiamento”.

O expressivo crescimento populacional do Bairro Jabutiana, resultante da inserção dos empreendimentos residenciais do PMCMV em seu espaço, criou demandas estruturais (saneamento básico, escolas, unidades de saúde e policiais, iluminação pública, transporte coletivo e rede viária, por exemplo) a serem supridas por meio de investimento público.

Nesse sentido, o Poder Municipal e Estadual executou e tem executado obras com o intuito de melhorar o sistema viário da capital. Algumas destas beneficiam diretamente o Bairro Jabutiana, por exemplo, a abertura ou prolongamento de ruas que dão acesso aos condomínios fechados do PMCMV (como as ruas Fátima Maria Chagas, João Géniton da Costa, Nourival da Silva, Jasiel de Brito Côrtes e a Antônio José dos Santos, avenidas Escritor Graciliano Ramos e Josefina Ribeiro de Carvalho) como mostra o mapa x, da duplicação do Viaduto Manoel Celestino Chagas – designado de Viaduto do DETRAN, devido a sua

²² O Fundo Garantidor “aporta recursos para o pagamento das prestações em caso de inadimplência por desemprego e outras eventualidades”, dessa forma foi possível reduzir as taxas de juros, uma vez que o Fundo Garantidor propicia a redução do risco do financiamento imobiliário. (CARDOSO e ARAGÃO, 2011, p.89).

proximidade com a instituição e do anel viário da Avenida Tancredo Neves, que melhorou a acessibilidade aos conjuntos J.K. e Sol Nascente.



Vale ressaltar que o Estado ao executar as obras de infraestrutura viária promove a valorização imobiliária no Bairro Jabutiana. Afirmção ratificada na análise desenvolvida por Flávio Magalhães Villaça (2001) a respeito da relação que existe entre as vias de transportes e a capacidade que esses elementos da estrutura urbana têm de atrair a ocupação urbana e de ocasionar a valorização da terra. Pois, segundo o autor, o primeiro efeito que uma via de transporte provoca nos terrenos adjacentes é a melhoria de sua acessibilidade e a sua consequente valorização, visto que há um aumento de valor (criação de valor), que é resultado do trabalho socialmente necessário dispendido na construção da via e na produção de todos os pontos que a ela possam ser contatados (todos os pontos do espaço construído).

Em síntese, Villaça (2001, p. 80) explica que em razão do aumento da acessibilidade, “os terrenos adjacentes trarão economia de transporte a seus eventuais ocupantes; seus valores se alterarão e seus proprietários embolsarão essa valorização”. Desse modo, o Poder Público interfere na dinâmica do mercado imobiliário no Bairro Jabutiana não só por meio do financiamento à produção e ao consumo de moradias, mas também através de investimentos públicos, sobretudo no sistema viário.

Cabe ainda mencionar que, a Prefeitura Municipal por intermédio da Superintendência Municipal de Transporte e Trânsito de Aracaju (SMTT) aumentou o número de linhas de transporte coletivo cujo itinerário atende ao Bairro Jabutiana. Atualmente, a população do bairro é atendida pelas seguintes linhas de ônibus: 706 - Santa Lúcia/Centro, única linha que liga o bairro diretamente ao Centro, passando pelas principais avenidas da cidade como a Hermes Fontes, Augusto Franco, Tancredo Neves, Heráclito Rollemberg; 402.1 - Santa Lúcia/D.I.A., 402.2 - Santa Lúcia/D.I.A., 402.3 - Santa Lúcia/D.I.A. - 03 e 406 - Aloque/D.I.A., ligam o bairro ao principal terminal de integração da cidade, o Terminal do Distrito Industrial de Aracaju (D.I.A.).

No entanto, essas melhorias não foram suficientes para suprir a demanda criada pelo PMCMV. Pois, durante as entrevistas realizadas tanto com os moradores dos conjuntos habitacionais Sol Nascente, J.K. e Santa Lúcia, e dos condomínios do PMCMV, quanto com os habitantes das comunidades Jabutiana Sul e Largo da Aparecida, o trânsito, juntamente com a iluminação pública, foram citados entre os principais problemas identificados no Bairro Jabutiana.

A fala da moradora M05 do Conjunto Sol Nascente corrobora a situação, ao ser questionada sobre quais são os problemas que ela identifica na localidade onde mora e no

Bairro Jabutiana como um todo, a moradora diz que são os relacionados à acessibilidade ao bairro, pois

[...] tanto faltam vias públicas para dar acesso ao bairro, quanto as poucas que existem não são boas, há como fazer mais vias de acesso e pavimentá-las, mas não há interesse dos órgãos públicos. O transporte público possui poucas linhas de ônibus, com poucos veículos, os horários e rotas também são ineficientes. O percurso das rotas demora muito e não consegue atender a demanda dos moradores do bairro. A iluminação pública é deficiente, causando medo nos moradores de transitar pelas calçadas etc. (Entrevista realizada em 18/05/2016).

Como se pode ver, a atuação do Estado no Bairro Jabutiana se deu no âmbito da produção habitacional e da implantação de infraestrutura urbana, porém as suas ações não estão restritas apenas a esses campos, uma vez que esse agente social também atua no bairro através do planejamento urbano.

É nessa perspectiva que se discutirá a seguir a atuação do Poder Público Municipal no Bairro Jabutiana na elaboração e observância das diretrizes de controle do uso e ocupação do solo urbano estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do município de Aracaju.

2.2 O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju – a ação do Estado no planejamento da cidade

A ação planejada do Estado sobre o espaço urbano brasileiro, no que diz respeito ao controle do uso e ocupação do solo, não se trata de algo recente, a exemplo dos códigos de posturas, do urbanismo sanitaria ou dos planos de melhoramento e embelezamento. No entanto, atualmente, é inevitável pensar em planejamento urbano e não falar de Plano Diretor. Não por acaso, é que Villaça (1999, p. 182) considera que o planejamento urbano está “cristalizado na figura do plano diretor”.

O Plano Diretor tornou-se instrumento básico e obrigatório da política de desenvolvimento e de expansão urbana para cidades com mais de 20 mil habitantes por meio do artigo 182 da Constituição Federal Brasileira. Com a aprovação do Estatuto da Cidade, através da Lei Nº 10. 257 de 10 de julho de 2001, o Plano Diretor passou a ser obrigatório não só para as cidades que possuem esse contingente populacional, mas também para cidades que integram regiões metropolitanas e áreas de especial interesse turístico, bem como para cidades

que estão inseridas em área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

Apesar da obrigatoriedade prevista na Constituição, a cidade de Aracaju somente teve seu primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano em 04 de outubro de 2000, instituído pela Lei Nº 042/2000. Atualmente, o Plano Diretor em vigência na capital sergipana é o aprovado pela Lei Nº 6 de 19 de novembro de 2010, que passou a ser denominado de Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável (PDDUS) pela Emenda 328.

O PDDUS de Aracaju define as diretrizes de ordenamento e controle do uso e ocupação do solo urbano, indicando o que deve ser instigado, preservado ou o que não pode ser permitido no que diz respeito ao crescimento da cidade.

O PDDUS é um instrumento estratégico da Política de Desenvolvimento Urbano que orienta a ação dos agentes públicos e privados, na produção do espaço urbano, buscando ordenar o crescimento e a funcionalidade da cidade, de modo a garantir qualidade de vida à população.

Entretanto, Anselmo Belém Machado (2012) ao realizar uma análise preliminar do PDDUS de Aracaju constata a existência de várias contradições entre o uso e a ocupação do solo urbano e o que o Plano Diretor determina. Para o autor, o PDDUS foi elaborado com o intuito de favorecer interesses e desejos dos grupos privilegiados em detrimento da maioria da população.

Dessa maneira, percebe-se que as considerações desse autor vão ao encontro das ideias de Lojkin (1981) e Ermínia Menon Maricato (2003). Visto que, Lojkin (1981, p.171) ao analisar o papel do Estado na urbanização capitalista demonstra que as políticas públicas urbanas possuem caráter contraditório ao passo que respondem

[...] à necessidade de desenvolver a socialização das forças produtivas materiais e humanas responde a necessidade oposta, que o capitalismo tem, de subordinar o crescimento econômico unicamente à valorização do capital. [...].

A afirmação de Machado (2012) de que o PDDUS favorece determinados grupos em detrimento da maioria da população, pode ser entendida no âmbito da aplicação desigual da lei no espaço urbano. É aí que se estabelece a relação com as ideias de Maricato (2003). A autora diz que dentre os vários fatores que influem na aplicabilidade da lei, a localização é o fator mais significativo e exemplifica ao falar que a lei se impõe quando a localização de uma terra ocupada por favelas é valorizada pelo mercado imobiliário. Desse modo, Maricato

(2003, p. 159) assevera que é a “lei de mercado, e não norma jurídica, que determina o cumprimento da lei.”.

Com base na fala da autora é possível entender a realidade da Comunidade Largo da Aparecida no Bairro Jabutiana, uma vez que, após a construção dos empreendimentos residenciais do PMCMV em seu entorno, os moradores da comunidade foram notificados pelo Poder Público de que construíram suas casas em terreno de Marinha e em Área de Preservação Permanente (APP) ao longo de Rio Poxim, como pode ser observado no mapa 5.

De acordo com os artigos 15 e 16 do PDDUS de Aracaju, os mangues são considerados APP, por isso constituem área não parcelável, portanto, não pode haver ocupação urbana, o que justificaria a notificação emitida pelo Poder Público aos moradores da Comunidade Largo da Aparecida. Porém, é possível verificar no mapa 5 que a comunidade não está em Área de Preservação Permanente e nem na faixa marginal do Rio Poxim, definida pelo artigo 4 do Código Florestal como sendo a área de 50m em cada margem do rio, destinada à preservação da vegetação nativa. O mesmo não se pode dizer do Condomínio Residencial Vila Verde construído pela Construtora Norcon por meio do financiamento do PMCMV, cujas obras se iniciaram em 2012. No entanto, a construtora não foi impedida de construir o empreendimento imobiliário na APP e nem seus moradores receberam notificação do Poder Público.

Os moradores da Comunidade Largo da Aparecida percebem a atuação contraditória do Estado no Bairro Jabutiana. A evidência disso está na fala questionadora da moradora M08:

[...] a gente mora aqui há muito tempo, nem existia todos esses prédios, nunca a prefeitura veio dizer que aqui é terreno de Marinha, mas depois que esses prédios aí atrás foram construídos, alguns moradores daqui receberam uma carta dizendo que a gente tinha que pagar o imposto porque toda essa área é da Marinha e de preservação. Mas, se a gente está no terreno da Marinha, esses prédios aí também estão e deviam ser notificados também. Por que só a gente recebeu? (Entrevista realizada em: 24/02/2014).

Além do caráter contraditório da ação do Estado no Bairro Jabutiana, a fala da moradora revela o conflito social existente entre os agentes imobiliários e a população da Comunidade Largo da Aparecida.

Ao passo que o PDDUS de Aracaju contribui para a ordenação do uso e da ocupação do solo também promove a segregação socioespacial, uma vez que a sua aplicabilidade ocorre de modo desigual e contraditório no espaço da cidade. Pois, como salienta Lojkine (1981, p. 171), a política urbana está longe de suprimir a contradição entre meios de reprodução do capital e meios de reprodução da força de trabalho, na realidade ela tende a exacerbá-la.

Segundo o artigo 140 do PDDUS, a Prefeitura Municipal de Aracaju deverá promover a regularização fundiária de assentamentos espontâneos localizados em áreas públicas, a exemplo dos terrenos de Marinha, através da concessão real de uso, devendo assegurar, gratuitamente, prestação de serviço de assistência jurídica e técnica à população que receba até 03 salários mínimos, para promoção de ação competente de regularização do título aquisitivo.

Embora as comunidades Jabutiana Sul e Largo da Aparecida sejam consideradas áreas de interesse social e assentamentos espontâneos²³ foi constatado, através da realização de entrevistas junto aos moradores, que os imóveis não possuem regularização fundiária e que os moradores não receberam assistência jurídica e técnica por parte da prefeitura para solicitar a regularização. Alguns moradores da Comunidade Largo da Aparecida, como a moradora M08 e o morador M09, relataram ter enfrentado dificuldades nas instituições competentes ao tentarem solicitar a concessão real de uso.

²³ O PDDUS de Aracaju considera assentamentos espontâneos as áreas ocupadas por população de baixa renda, destituídas da legitimidade do domínio dos terrenos, cuja forma se dá em alta densidade e em desacordo com os padrões urbanísticos legalmente instituídos.

Conforme o artigo 15 do PDDUS do município de Aracaju, além das áreas de manguezal, são consideradas Áreas de Proteção Ambiental (APP) os cursos d'água, as lagoas e as encostas com mais de 30° de inclinação. O Bairro Jabutiana é um dos poucos bairros aracajuano onde ainda é possível encontrar todas essas áreas.

Como apontado anteriormente, apesar do Plano Diretor determinar que as mesmas devam ser preservadas, notam-se contradições entre a legislação urbana e a realidade posta. A intensa verticalização impulsionada pela crescente valorização imobiliária²⁴ tem transformando sobremaneira o espaço no Bairro Jabutiana.

As contradições e transformações espaciais foram facilmente identificadas durante os trabalhos de campo em razão da intensificação na dinâmica urbana do bairro nos últimos anos. Um exemplo disso é a não preservação de áreas que deveriam ser preservadas, conforme pode ser observado na fotografia 6, que retrata o despejo de esgoto doméstico sem tratamento no Rio Poxim.

Fotografia 6 - Esgoto doméstico despejado sem tratamento no Rio Poxim



Fonte: Nathaly Cardoso Santos. Trabalho de campo, 24 fev. 2014.

²⁴ A crescente valorização imobiliária é demonstrada no próximo capítulo através do aumento progressivo do IPTU e dos preços dos imóveis no Bairro Jabutiana.

Em diversos locais do Bairro Jabutiana foi verificado o aterramento de lagoas e do mangue que compõe a APP ao longo do Rio Poxim, conforme se percebe na fotografia 8. Além disso, foi possível verificar o desmonte de encostas da Formação Barreiras com o objetivo de criar solo urbano edificável para a construção de condomínios residenciais como pode ser constatado nas fotografias 7 e 8. Deve-se salientar que os sedimentos retirados da Formação Barreiras são utilizados na pavimentação de ruas e no aterramento de lagoas e da vegetação nativa.

Fotografia 7 - Área de mangue aterrado e de desmonte de morro para construção de empreendimento imobiliário no Conjunto Santa Lúcia



Fonte: Nathaly Cardoso Santos. Trabalho de campo, 24 fev. 2014.

Fotografia 8 - Área de desmonte da Formação Barreiras



Fonte: Nathaly Cardoso Santos. Trabalho de campo, 24 fev. 2014.

Conforme Marcelo Lopes de Souza (2003), os problemas urbanos são aqueles que estão intimamente ligados às peculiaridades do espaço urbano (as formas espaciais, o modo de vida e as estratégias de sobrevivência), por exemplo, a violência no trânsito e o congestionamento, a pobreza urbana expressa no espaço através das favelas, a segregação residencial e a degradação ambiental. O autor ao tratar desse último problema ressalta que, em cidades como as brasileiras, nota-se uma interação entre problemas sociais e impactos ambientais ao ponto que diversos problemas ambientais possuem origem em problemas sociais ou são, no mínimo, agravados por eles.

Sendo assim, apoiando-se em Souza (2003), a poluição do Rio Poxim, o aterramento das lagoas e mangues, o desmatamento da floresta ombrófila (conhecida como Mata Atlântica), as constantes inundações, sobretudo em decorrência da impermeabilização do solo, e o desmonte de morros no Bairro Jabutiana enquadram-se como problemas urbanos no âmbito da degradação ambiental.

Esses problemas urbanos, desencadeados a partir das transformações espaciais ocorridas no Bairro Jabutiana nos últimos 14 anos, levaram a Associação dos Moradores dos Conjuntos Sol Nascente e J.K. e o movimento ambientalista Jabotiana Viva a moverem Ação Civil Pública junto ao Ministério Público Federal de Sergipe, solicitando maior fiscalização e o cumprimento da Legislação Urbana na tentativa de minimizar os efeitos da expansão imobiliária.

O Jornal da Cidade divulgou na edição de 8 a 11 de julho do corrente ano, que a Justiça Federal concedeu, em 30 de junho 2016, liminar judicial suspendendo a emissão de licenças ambientais para novas obras imobiliárias no Bairro Jabutiana até que o problema de drenagem e esgotamento sanitário seja resolvido. Vale salientar que as inundações ocorridas no Bairro Jabutiana nos últimos anos são indícios de que a taxa mínima de permeabilidade do lote – prevista no artigo 188 do PDDUS como sendo de 10% para a zona na qual o bairro está inserido – não tem sido respeitada. As fotografias 9, 10 e 11 mostram áreas inundadas no Bairro Jabutiana.

Fotografia 9 - Transbordamento do canal no Conjunto Santa Lúcia - Bairro Jabutiana



Fonte: Joseilton Nery Rocha. Registro em maio de 2015.

Fotografia 10 - Alagamento na Avenida Escritor Graciliano Ramos no Bairro Jabutiana



Fonte: Joseilton Nery Rocha. Registro em maio de 2015.

Fotografia 11 - Alagamento da Rua 10 no Conjunto Santa Lúcia - Bairro Jabutiana



Fonte: Portal Infonet. Disponível em: <http://www.infonet.com.br/noticias/cidade//ler.asp?id=113569>.
Acesso em: 25 de maio 2011.

Diante das contradições existentes entre a realidade social do Bairro Jabutiana e o que determina o PDDUS, compreende-se que elas não estão desvinculadas da lógica contraditória do capital. Uma vez que os marcos jurídicos – como leis, códigos e posturas – não impedem que os agentes sociais produzam e transformem o espaço visando garantir seus interesses políticos e econômicos.

É nesse sentido, que os estudiosos Souza (2005), Villaça (2003; 2005) e Maricato (2000) demonstram em seus trabalhos que a causa dos problemas urbanos e do não cumprimento do Plano Diretor nas cidades brasileiras está relacionada à subordinação dos instrumentos de planejamento ao mercado e ao fato dos planejadores também serem planejados, isto é, escolhidos para defender os interesses de determinados grupos políticos locais.

Em vista disso, não se pode considerar que a simples existência do PDDUS de Aracaju é capaz de assegurar a resolução dos problemas urbanos no Bairro Jabutiana, pois pensar assim é enveredar pelo caminho da ideologia do planejamento e do mito dos poderes mágicos do Plano Diretor apontado por Villaça (2000), escondendo assim a realidade social, os obstáculos impostos aos mecanismos de planejamento urbano.

No entanto, deve-se acrescentar que, apesar das limitações do PDDUS de Aracaju, não se pode deixar de ressaltar a importância deste instrumento de planejamento urbano no âmbito social e político, visto que é permitida a participação popular na construção do Plano Diretor, constituindo assim em um espaço de atuação dos movimentos que lutam por justiça social na cidade.

Desse modo, é válido reportar as considerações críticas de Marly Namur e Jurandir Guatasara Boeira (2005) sobre o papel ideológico e político do planejamento urbano ao reconhecerem que este pode desempenhar um papel relevante na mediação de conflitos de interesses de classe na gestão do espaço urbano, apesar de não representar exatamente tudo aquilo que a ele se credita, no âmbito da resolução dos problemas urbanos. Além disso, frisam o papel ideológico, ao dizer que, geralmente, o planejamento urbano serve de cortina de fumaça para os reais objetivos da ação estatal compromissada com os interesses dos grupos sociais hegemônicos. E não deixam de mencionar que o papel político é visualizado na possibilidade de que através de participação popular, principalmente dos movimentos sociais urbanos organizados, o Estado seja pressionado.

Com base na discussão realizada ao longo desse segundo capítulo, pode-se afirmar que o Estado em seus diferentes níveis de atuação apresenta-se como um

importante agente produtor e transformador do espaço urbano no Bairro Jabutiana, à medida que possui a capacidade de atuar em diversas frentes, com destaque para a implementação de infraestrutura e equipamentos de consumo coletivo, o financiamento habitacional e a regulação do uso e da ocupação da terra urbana. É, justamente, na complexidade da atuação estatal no espaço urbano que residem as condições do fortalecimento do mercado imobiliário no Bairro Jabutiana, entre os anos de 2001 a 2014.

3. MERCADO IMOBILIÁRIO E A VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO NO BAIRRO JABUTIANA

O Bairro Jabutiana tem vivenciado, desde 2001, um período de intensas transformações em seu espaço, conforme se buscou demonstrar ao longo desta pesquisa. Diante do objetivo de apreender o processo de (re)produção do espaço no bairro, considera-se necessário discutir a valorização do espaço, tendo em vista que as metamorfoses que vêm ocorrendo no Bairro Jabutiana estão a ela vinculadas.

O mercado imobiliário é a mediação escolhida para desenvolver a discussão, uma vez que ele está diretamente envolvido nas formas de valorização do espaço urbano, seja através da alteração do uso da terra, seja através da incorporação de loteamento²⁵ ou empreendimento imobiliário, da especulação imobiliária, da construção de condomínios para a população de prestígio social ou da influência nas decisões políticas para direcionar os investimentos em infraestrutura e realizar modificações na legislação urbana a fim de atender às necessidades econômicas do setor imobiliário.

O título deste capítulo evidencia o posicionamento teórico escolhido para analisar o processo de (re)produção do espaço urbano no Bairro Jabutiana: a compreensão da terra-urbana enquanto mercadoria e, portanto, a consideração da sua valorização. Este entendimento é compartilhado por estudiosos do espaço urbano como Rodrigues (2001), Ribeiro (1997), Botelho (2007), Singer (1979) e Lojkin (1981) e tem por fundamento teórico as reflexões de Karl Marx (1996) acerca do capitalismo, pois ao mesmo tempo em que este estudioso diz que o modo de produção capitalista caracteriza-se pela produção de mercadorias e que apenas o trabalho humano é capaz de produzi-las e lhes incorporar valor, ele adverte que o modo capitalista de produção tem a capacidade de generalizar a forma mercadoria. Sendo assim, o autor chama a atenção para o fato de que até mesmo o que não é fruto do trabalho humano pode ser transformado em mercadoria.

No Brasil, a terra passa a ser mercadoria com a instituição da propriedade privada por meio da Lei de Terras criada em 1850. Doralice Sátyro Maia (2006) ao analisar a produção dos loteamentos fechados corrobora com a afirmativa ao dizer que a Lei de Terras ao regulamentar a propriedade privada foi a atitude necessária para

²⁵ De acordo com a Lei nº 6.766 de 1979, o loteamento é destinado à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Desse modo, o incorporador imobiliário ao dividir a terra em lotes cria a condição para a sua comercialização no mercado/espaço urbano.

transformar o solo urbano em mercadoria. Uma vez transformada em mercadoria, a terra, seja ela no espaço rural ou urbano, pode ser comercializada e passa a ser sensível à lei de oferta e demanda, à concorrência e à valorização no mercado imobiliário.

Diante do exposto, este capítulo discute o processo de valorização do espaço no Bairro Jabutiana a partir do mercado imobiliário. Para melhor compreender o processo e as transformações decorrentes dele, como a verticalização e a segregação socioespacial, julga-se necessário identificar os principais agentes imobiliários, discutindo as suas práticas e estratégias espaciais.

3.1 Agentes Imobiliários e a Valorização Imobiliária no Bairro Jabutiana

O mercado imobiliário em Aracaju tinha como área preferencial de atuação a região sul da cidade: os bairros 13 de julho, Jardins, Luzia, Farolândia e, sobretudo a Zona de Expansão Urbana de Aracaju (ZEA), mais especificamente a localidade Aruanda. Porém, o mercado imobiliário voltou as atenções para o Bairro Jabutiana em razão da decisão judicial emitida pela juíza federal Telma Maria Santos Machado, em 12 de junho de 2009, que suspendeu, por tempo indeterminado, a emissão de licenças ambientais para a construção de empreendimentos imobiliários na ZEA, devido à fragilidade ambiental da zona, que se trata de área litorânea constituída de dunas e lagoas de drenagens. Portanto, pode-se assegurar que a impossibilidade de continuar se apropriando de terrenos na ZEA foi um condicionante decisivo para que os agentes imobiliários alterassem suas estratégias espaciais, direcionando-as ao Bairro Jabutiana.

Deve-se acrescentar o fato das principais construtoras-incorporadoras da cidade possuírem estoque de terras no Bairro Jabutiana constituindo outro fator motivacional da mudança de foco do mercado para a zona oeste. Portanto, a soma dos fatores fez com que o bairro passasse a ser uma das áreas mais valorizadas pelo mercado imobiliário em Aracaju. Além disso, o Estado através do PMCMV teve papel importante no processo de transformação do Bairro Jabutiana na nova frente de expansão do mercado imobiliário na cidade, uma vez que o financiamento à produção habitacional possibilitou a construção de diversos condomínios no bairro.

O mercado imobiliário é definido pela atuação de diversos agentes produtores do espaço urbano. Particularmente, no Bairro Jabutiana, os principais agentes imobiliários envolvidos no mercado são os proprietários de terra, o Estado e, sobretudo as construtoras-incorporadoras imobiliárias. O Estado se faz presente no mercado

imobiliário no Bairro Jabutiana através de investimentos em infraestrutura urbana e da concessão de crédito para produção de moradias através de programas habitacionais, principalmente do PMCMV.

O PMCMV contribui para o crescimento do mercado imobiliário e para a intensificação da valorização imobiliária no Bairro Jabutiana nos últimos anos. Por isso ele foi o ponto de partida e um dos fios condutores para identificação dos agentes imobiliários e para o entendimento de como a valorização do espaço urbano se apresenta no Bairro Jabutiana.

A análise das Certidões Vintenárias e das Certidões de Inteiro Teor dos empreendimentos do PMCMV possibilitou identificar os antigos proprietários fundiários, permitindo saber o momento em que as construtoras passaram a atuar no espaço do Bairro Jabutiana como proprietárias de terras e incorporadas imobiliárias, bem como o período em que os terrenos ficaram fora do mercado à espera da valorização.

A exceção da Construtora Norcon – que adquiriu, em 1984, o direito à propriedade da Fazenda Jabotiana através da usucapião – as construtoras começaram a atuar como proprietárias fundiárias no mercado imobiliário do Bairro Jabutiana, em 2005, por meio da compra de parcelas de terras de propriedades rurais. As Construtoras Impacto e AC Engenharia, por exemplo, tornaram-se proprietárias fundiárias ao adquirirem, em 12 de abril de 2005, mediante a compra de uma fração de terra da Fazenda Santa Fé, cuja propriedade era de Pergentina Correia Souza, conforme demonstrado no quadro 5.

Quadro 5 - Síntese das Informações contidas nas Certidões Vintenárias e nas Certidões de Inteiro Teor dos Empreendimentos Imobiliários do Programa Minha Casa Minha Vida

Data do Registro Imobiliário	Antigo Proprietário	Nome da Antiga Propriedade	Finalidade da Propriedade	Data de Desmembramento	Data de Compra e Venda	Proprietário	Empreendimento Imobiliário do PMCMV	Data de Incorporação	Incorporador
–	Bel. Diógenes Santos Horta	Fazenda São José	Agropastoril	–	–	Impacto Construções e Montagens LTDA e AC Engenharia	Portal Das Flores	10/05/2011	AC Engenharia LTDA
–	Pergentina Correia Souza	Santa Fé	Agropastoril	–	12/04/2005	Impacto Construções e Montagens LTDA e AC Engenharia	Solar Mediterrâneo	09/05/2012	Impacto Construções e Montagens LTDA
05/04/1967	Espólio de Agapito José da Silva	Sítio Boa Esperança ou Saguim	Agropastoril	–	09/09/2005	Nassal Nascimento e Sales Construção Ltda	Mirante Santa Lúcia	18/11/2011	Nassal Nascimento e Sales Construção Ltda
25/05/1970	Pergentina Correia Souza	Santa Fé	Agropastoril	–	02/03/2011	Impacto Construções e Montagens LTDA	Recanto dos Ventos	06/09/2013	Impacto Construções e Montagens LTDA
02/06/1970	Pergentina Correia Souza	Santa Fé	Agropastoril	30/01/2008	25/03/2008	Impacto Construções e Montagens LTDA e AC Engenharia	Recanto das Árvores	10/05/2011	Impacto Construções e Montagens LTDA
27/04/1976	Aquilino Ribeiro da Fonsêca	Sítio Santa Lúcia ou Lagoa Funda	Agropastoril	13/03/1990	08/08/2011	Casa Nova Habitação e Construções/União Engenharia e Construções	Residencial Santa Lúcia	29/08/2011	Casa Nova Habitação e Construções/União Engenharia e Construções
07/03/1977	Des. Belmiro da Silveira Gois	Chácara Alvorada	Agropastoril	–	12/07/2005	AC Engenharia	Residencial Parque Das Fontes	–	AC Engenharia LTDA
07/03/1977	Des. Belmiro da Silveira Gois	Chácara Alvorada	Agropastoril	–	15/07/2005	Impacto Construções e Montagens LTDA e AC Engenharia	Solar Mediterrâneo	09/05/2012	Impacto Construções e Montagens LTDA
07/03/1977	Des. Belmiro da Silveira Gois	Chácara Alvorada	Agropastoril	13/12/2007	12/07/2005	Impacto Construções e Montagens LTDA e AC Engenharia	Solar Mon Jardim	02/06/2010	Impacto Construções e Montagens LTDA
21/11/1978	Bel. Diógenes Santos Horta	Fazenda São José	Agropastoril	12/11/2007	17/12/2007	Impacto Construções e Montagens LTDA e AC Engenharia	Qualivida Club	23/11/2011	AC Engenharia LTDA

25/05/1979	Espólio de Celuta Porto da Cruz	Fazenda Bonsucesso	Agropastoril	–	29/07/2010	Casa Nova Habitação e Construções/União Engenharia e Construções	Privilege Residence	08/11/2010	União Engenharia e Construções LTDA
25/07/1979	Espólio de Celuta Porto da Cruz	Fazenda Bonsucesso	Agropastoril	21/12/1979	22/06/2010	Nassal Nascimento e Sales Construção Ltda	Bossa Nova Cond. Clube	–	Nassal Nascimento e Sales Construção Ltda
25/07/1979	Espólio de Celuta Porto da Cruz	Fazenda Bonsucesso	Agropastoril	31/03/2010	29/07/2010	Casa Nova Habitação e Construções/União Engenharia e Construções	Exclusive Jabotiana	28/01/2013	União Engenharia e Construções LTDA
09/01/1984	Norcon Sociedade Nordestina de Construções LTDA	Fazenda Jabotiana	Agropastoril	30/01/199114/07/200905/02/2011	USUCAPIÃO	Norcon Sociedade Nordestina de Construções LTDA	Vivendas Do bosque	16/07/2009	Norcon Sociedade Nordestina de Construções LTDA
03/04/1984	Norcon Sociedade Nordestina de Construções LTDA	Fazenda Jabotiana	Agropastoril	30/01/1991	USUCAPIÃO	Norcon Sociedade Nordestina de Construções LTDA	Residencial Reserva das Flores	22/08/2008	Norcon Sociedade Nordestina de Construções LTDA
03/04/1984	Norcon Sociedade Nordestina de Construções LTDA	Fazenda Jabotiana	Agropastoril	30/01/199103/11/2010	USUCAPIÃO	Norcon Sociedade Nordestina de Construções LTDA	Vila Verde	16/11/2010	Norcon Sociedade Nordestina de Construções LTDA
23/03/2005	Hunaldo Mendes da Silva		Terreno urbano	23/03/2005	14/09/2005	União Engenharia e Construções LTDA	Residencial Reserva Santa Lúcia	27/03/2014	União Engenharia e Construções LTDA
14/07/2009	–	–	–	–	–	SPE Condomínio Vilas do Bosque LTDA	Cond. Encantos do Bosque	26/04/2010	SPE Condomínio Vilas do Bosque LTDA

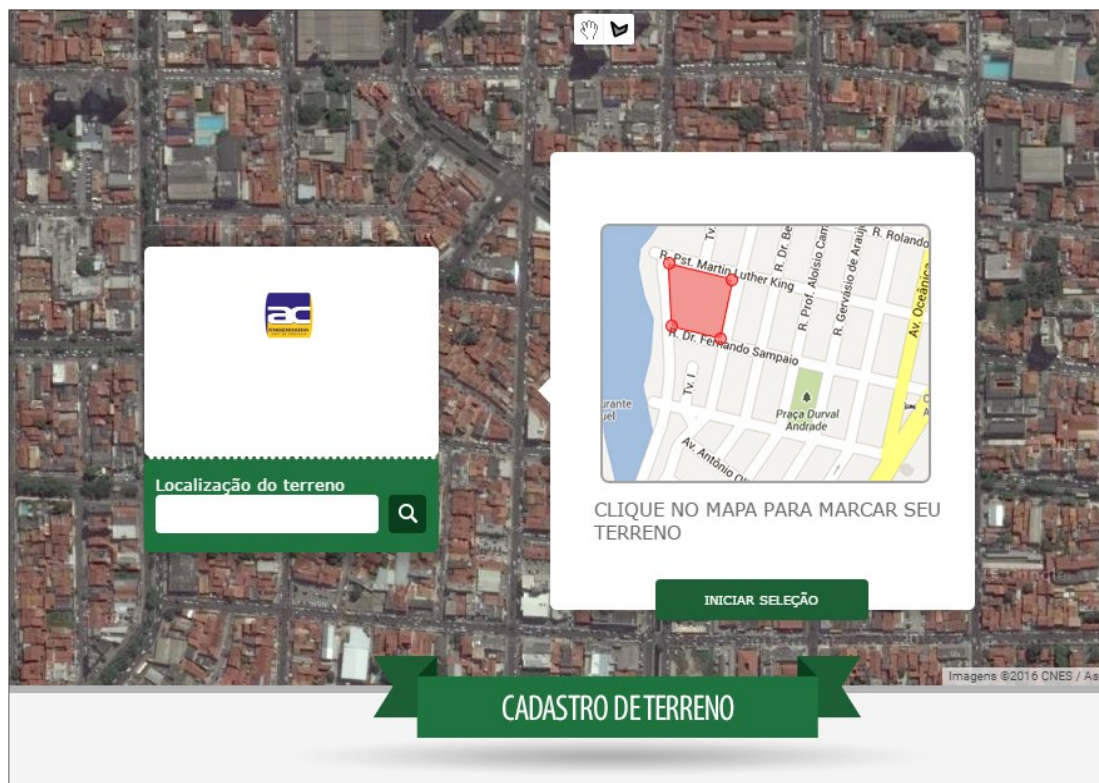
Fonte: Certidões Vintenárias e de Inteiro Teor dos Empreendimentos do PMCMV pesquisados junto à Caixa Econômica Federal - GIHABAJ - GE.

A transformação das construtoras em proprietárias fundiárias pode ser compreendida à luz de Ribeiro (1997), pois o autor expõe que como toda e qualquer atividade econômica, a produção de moradias necessita de um espaço para realizar-se, entretanto, a monopolização da terra, em decorrência da instituição da propriedade privada, apresenta-se como um obstáculo recorrente devido à peculiaridade do ramo de construção de habitações: a necessidade de um novo terreno a cada processo construtivo. É nesse sentido que o autor considera a propriedade fundiária como um dos limites que o setor imobiliário enfrenta para realização da valorização do capital, uma vez que o desenvolvimento da atividade implica a “necessidade de aplicação de uma certa quantidade de capital na formação de um estoque de terrenos que garanta a continuidade da valorização do capital empregado na construção.” (RIBEIRO, 1997, p. 87).

Sendo assim, entende-se a formação do estoque de terra como uma saída que as construtoras imobiliárias atuantes no Bairro Jabutiana encontraram para superar a renda da terra extraída pelos proprietários fundiários. Dessa maneira, com a estocagem de terrenos as construtoras passam a obter maiores ganhos com a construção de moradias, pois além de extraírem a mais-valia dos trabalhadores da construção civil durante o processo construtivo, passam também a extrair a renda da terra no momento da concretização da venda dos imóveis.

Deve-se ressaltar que, as construtoras AC-Engenharia, Nassal e União Engenharia utilizam o Sistema de Posicionamento Global (GPS) disponibilizado na *internet* como instrumento auxiliar para a formação do estoque de terras. O uso do sistema ocorre por meio dos *sites* das construtoras, uma vez que neles existe um espaço no qual os proprietários e/ou corretores imobiliários que desejam vender os terrenos não só podem preencher um cadastro com informações básicas sobre a propriedade e o proprietário, como podem enviar a exata localização da terra através da demarcação *online* do terreno sobre a imagem de satélite disponibilizada pelo *Google Maps* aos seus usuários, como pode ser verificado na figura 11. Essa estratégia permite que as construtoras obtenham uma base cadastral dos terrenos disponíveis no mercado e assim possam efetuar a comprar com mais facilidade.

Figura 11 - Apresentação do Sistema de Cadastro de Terrenos Disponíveis no Mercado de Terras utilizado pela Construtora-Incorporadora AC-Engenharia



Fonte: AC-Engenharia. Disponível em:
<http://acengenharia.construtordevendas.com.br/negocio/>. Acesso em: 12/08/2016.

Além de revelar que Espólio de Celuta Porto da Cruz, Pergentina Correia Souza e Belmiro da Silveira Gois eram os proprietários de terras mais atuantes no mercado imobiliário do Bairro Jabutiana, a análise dos Registros de Imóveis mostrou que, atualmente, as construtoras Impacto, AC-Engenharia, Norcon e CasaNova são as principais proprietárias fundiárias do Bairro Jabutiana.

A verificação das Certidões Imobiliárias mostrou que, a partir de 2008, as construtoras passam a exercer também a função de incorporadoras no mercado imobiliário do bairro. Portanto, diante das considerações apontadas acerca da atuação das construtoras imobiliárias no Bairro Jabutiana, nota-se que há uma justaposição de agentes sociais no mercado imobiliário do bairro, visto que as construtoras são a um só tempo, proprietárias de terras e incorporadoras imobiliárias.

A razão de um único agente desempenhar diversos papéis no mercado imobiliário está na lógica da acumulação capitalista, na busca incessante por maiores ganhos para manter-se vivo diante do mercado imobiliário cada vez mais competitivo. Sendo assim, as construtoras ao acumularem funções, garantem a reprodução do capital investido na construção dos empreendimentos residenciais no Bairro Jabutiana, uma vez

que deixam de ter despesas com a contratação dos serviços de incorporação imobiliária e, como já mencionado, extraem a renda fundiária urbana e a mais-valia dos trabalhadores no processo de construção.

É importante ressaltar que a pesquisa dos Registros de Imóveis revelou uma das maneiras pela qual ocorre a valorização do espaço no Bairro Jabutiana, pois conforme Martim Oscar Smolka (1987, p.47), a prática de incorporar uma propriedade rural ao tecido urbano por meio da modificação do uso da terra ocasiona a sua valorização. Portanto, as construtoras-incorporadoras promovem a valorização do espaço no Bairro Jabutiana ao incorporarem os empreendimentos imobiliários do PMCMV em propriedades que antes serviam à agropecuária, ou seja, terra de uso rural.

Além de possibilitar a identificação dos agentes imobiliários e a constatação do início da atuação destes, bem como a valorização do espaço por meio da transformação do uso, a análise das Certidões Vintenárias e de Inteiro Teor dos Imóveis do PMCMV, propiciou conhecer outra prática das construtoras-incorporadoras – a especulação imobiliária. De acordo com Rodrigues (2001), o ato de especular consiste em reter a terra, deixando-a ociosa – sem nenhum uso ou subutilizada – aguardando a valorização do espaço, que geralmente acontece através dos investimentos públicos em infraestrutura viária, equipamentos e serviços urbanos coletivos, como escolas, hospitais e praças, com o objetivo de auferir ganhos futuros ao vender o terreno por um preço maior que o do momento da sua compra.

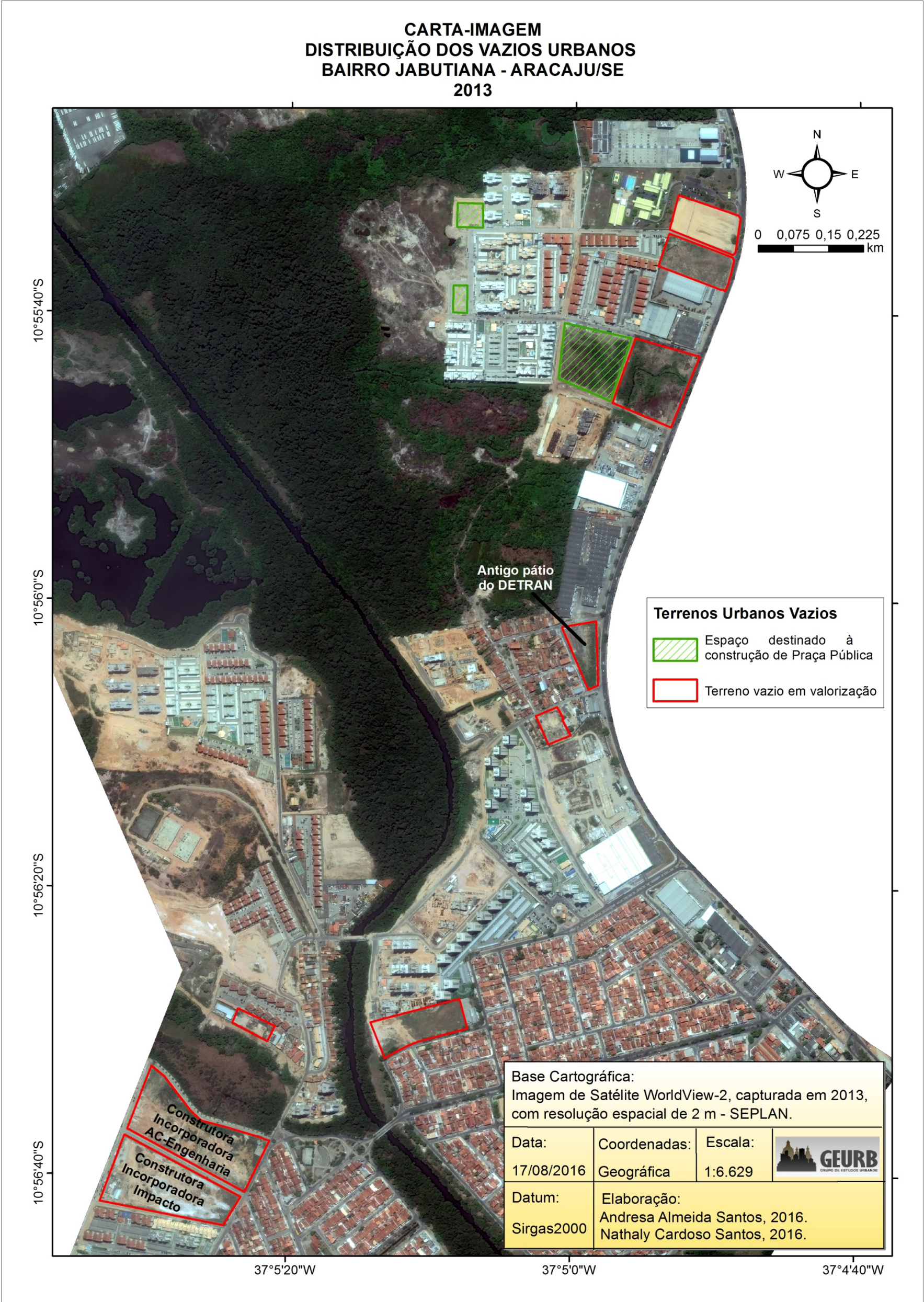
Através da análise das Fichas Resumo e das Certidões de Registro dos empreendimentos do PMCMV construídos no Bairro Jabutiana, foi possível inferir os ganhos que as construtoras-incorporadoras conseguiram com a especulação imobiliária. A Construtora-Incorporadora Impacto, por exemplo, obteve um rendimento bastante significativo com a incorporação do empreendimento Recanto das Árvores em terreno de sua propriedade, pois, em 25 de março de 2008, ela adquiriu, uma parcela da antiga Fazenda Santa Fé pelo preço²⁶ de R\$ 191.707,07; em 28 de fevereiro de 2012, quase 4 anos depois, no momento da contratação do empreendimento na CEF, o preço cobrado pelo terreno foi de R\$ 3.006.199,60. Assim, fica demonstrado que o terreno adquirido a preço baixo valorizou-se ao ser incorporado ao espaço urbano, ao ponto de passar a custar quase 16 vezes mais que seu preço de compra.

²⁶ Todos os preços dos terrenos e dos imóveis edificados apresentados nesta pesquisa correspondem aos preços deflacionados pelo Índice Geral de Preços-Disponibilidade Interna (IGP-DI), isto é, corrigidos pela inflação vigente no período da data final. O objetivo desse procedimento é tornar possível a comparação entre os preços do passado e os preços atuais.

Dessa maneira, a análise indicou que os terrenos ficaram ociosos até a efetiva incorporação dos condomínios residenciais, por uma média de 9 anos, sendo que em alguns casos o terreno chegou a ficar vazio à espera de valorização por mais de 24 anos, como é o caso dos terrenos de propriedade privada da Construtora Norcon, que estavam sob sua posse desde 1984, mas os empreendimentos só foram incorporados em 2008.

Atualmente, a especulação imobiliária no Bairro Jabutiana é evidenciada também na existência de “vazios urbanos”, localizados nas proximidades da Avenida Tancredo Neves ou entre condomínios residenciais, conforme a distribuição retratada no mapa 6.

Mapa 7 - Distribuição dos Vazios Urbanos no Bairro Jabutiana



A valorização da terra no Bairro Jabutiana também foi verificada através da análise do documento de arrecadação municipal do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), cedido pela moradora M01 do Conjunto Sol Nascente. Em 2001, ano de implementação do PAR, a moradora pagava o IPTU no valor de R\$ 256,64 e, em 2014, passou a pagar R\$ 268,95, correspondendo ao aumento de 4,8% no IPTU pago pela moradora, mesmo sem ter havido alterações na estrutura do imóvel que justificassem uma reavaliação do IPTU. Portanto, a valorização do espaço do Bairro Jabutiana, retratada na majoração do IPTU, acarreta um maior comprometimento da renda mensal dos moradores com o custo da habitação e pode constituir-se em um impedimento para a população de baixa renda residir e/ou permanecer no bairro. Para realizar a análise do IPTU foi preciso deflacionar os valores pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E) criado pelo IBGE, visto que este é o índice de correção utilizado pela Prefeitura de Aracaju para reajustar o IPTU. Sem a realização desse procedimento não é possível comparar valores de anos diferentes sem correr o risco de mascarar a valorização real.

É importante frisar que o espaço do Bairro Jabutiana tende a valorizar-se ainda mais com a construção da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, designada de Perimetral Oeste. A via, que está em fase de implantação, ligará os bairros do extremo sul da cidade (região praiana) aos bairros das zonas norte e oeste, e cruzará o Bairro Jabutiana até chegar à Universidade Federal de Sergipe, na cidade de São Cristóvão. A avenida, que consistirá em uma das principais vias da cidade, vai facilitar o acesso ao Bairro Jabutiana, sobretudo, ao conjunto Santa Lúcia e consequentemente incorporará valor aos terrenos e aos imóveis do bairro. Neste sentido, Maricato (2000) atenta para a relação entre a infraestrutura viária e a valorização imobiliária, ao afirmar que existe uma simbiose entre a abertura de grandes vias e a criação de oportunidades para o investimento imobiliário, ao ponto que autora frisa que estas obras são mais imobiliárias que viárias.

O valor agregado ao espaço no Bairro Jabutiana, seja por meio de investimentos públicos em infraestrutura e bens de consumo coletivo ou da concentração de condomínios verticais do PMCMV, é reverberado no preço dos imóveis. Segundo Botelho (2007), o Estado é um agente influente no mercado imobiliário, pois através de suas ações ele interfere ativamente no preço da terra e na sua valorização. Portanto, o Estado torna-se um importante agente da produção do

espaço à medida que suas intervenções no espaço proporcionam a valorização imobiliária no Bairro Jabutiana.

Apoiando-se em Samuel Jaramilho (2010), citado por Felipe Nunes Coelho Magalhães *et al.* (2011), pode-se afirmar que a variação de preço dos imóveis do Bairro Jabutiana é determinada pelos movimentos estruturais particulares do mercado, pois está ligada ao desenvolvimento contínuo da estrutura urbana – a mudança no uso do solo urbano e a intensificação da densidade construtiva. Por isso, buscou-se analisar a variação do preço de mercado dos imóveis no Bairro Jabutiana através da análise dos classificados do Jornal Cinform de Sergipe, visto que os anúncios permitem averiguar a valorização dos imóveis, considerando o tempo, o espaço e a tipologia da habitação.

A análise dos classificados apresenta um aumento progressivo no preço dos imóveis residenciais, tanto do tipo casa, quanto do tipo apartamento, entre os anos de 2000 e 2014, conforme demonstrado no quadro 6.

Quadro 6 - Variação do preço dos imóveis no Bairro Jabutiana, no período de 2000 a 2014

Maior Preço de Imóvel com 3 dormitórios no Bairro Jabutiana – 2000 a 2014					
Ano	Localidade	Nº de ofertas com esse preço	Tipologia	Preço²⁷	Valorização
2000	Conj. J. K.;	2	Casa	R\$ 271.011,64	85,2%
	Conj. Sol Nascente				
2014	Conj. Santa Lúcia	1	Casa	R\$ 501.900,00	
2000	Conj. Santa Lúcia	1	Apart.	R\$ 30.112,40	2.400,1%
2014	Conj. Santa Lúcia	1	Apart.	R\$ 752.850,00	

Fonte: Classificados do Jornal Cinform de Sergipe, 2000 e 2014.

Devido ao predomínio de anúncios de imóveis com 3 dormitórios em todos os anos pesquisados, os imóveis com esse padrão estrutural foram escolhidos para exemplificar a variabilidade do preço. Além disso, deve-se mencionar que, em razão da

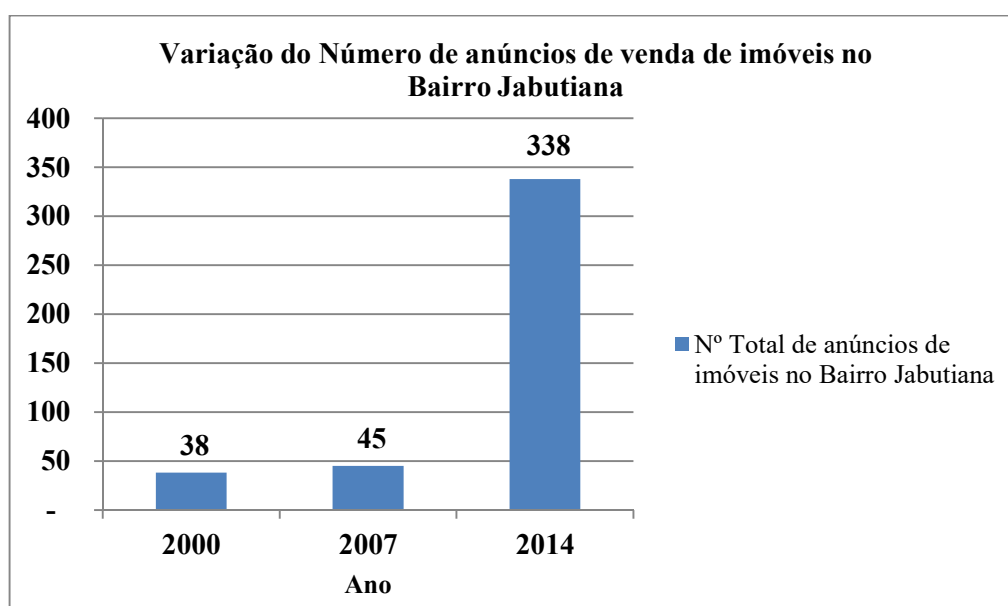
²⁷ Deve-se mencionar que os preços dos imóveis encontrados no Jornal Cinform foram deflacionados pelo IGP-DI, tomando-se por base o mês correspondente de cada anúncio.

discrepância na quantidade de imóveis ofertados entre os anos de 2000, 2007 e 2014, optou-se por realizar a análise comparativa do maior preço, ao invés do preço médio.

Ao observar o quadro 6, conclui-se que a valorização imobiliária no Bairro Jabutiana é variável no espaço, no tempo e de acordo com a tipologia da habitação. De modo que, houve uma valorização de 85,2% no preço do imóvel tipo casa com 3 dormitórios entre 2000 e 2014. Por outro lado o preço do apartamento com mesmo número de dormitório valorizou 2.400,1% no mesmo período.

Além de fornecer condições para constatar a valorização imobiliária no Bairro Jabutiana, a análise dos classificados do jornal revelou a intensificação do mercado imobiliário no Bairro Jabutiana, o indicativo disso é o aumento no número de anúncios de venda de imóveis, no período de 2000 a 2014, como retratado no gráfico 1.

Gráfico 1- Variação do Número de Anúncios de Venda de Imóveis no Bairro Jabutiana



Fonte: Classificados do Jornal Cinform de Sergipe, 2000, 2007 e 2014.

O *boom* do mercado imobiliário refletido no expressivo crescimento da quantidade de anúncios, a partir de 2007, está associado ao PMCMV, uma vez que um dos objetivos da criação do programa habitacional foi o de promover o aquecimento do setor imobiliário. A capacidade do PMCMV em dinamizar o setor econômico também fica nítida no número de corretoras imobiliárias que atuam no Bairro Jabutiana e que foram fundadas no âmbito do programa. A partir da análise dos classificados do jornal foi constatado que dentre as 28 agências imobiliárias que operam no mercado

imobiliário do bairro, 15 foram criadas no contexto do PMCMV, como pode ser verificado no quadro 7.

Quadro 7 - Corretoras imobiliárias em exercício no Bairro Jabutiana, em 2014, criadas no contexto do PMCMV

Corretoras imobiliárias atuantes no Bairro Jabutiana, em 2014, segundo a data de criação		
	Corretora imobiliária	Data de Criação
1	Muniz Escritório Imobiliário	11/09/2008
2	Porto Escritório Imobiliário	14/05/2009
3	Bem Maior Imobiliária	18/09/2009
4	Prime Imobiliária	14/05/2010
5	Taiguara Imóveis	14/05/2010
6	Paulo Souza Imóveis	04/08/2010
7	Contadata	09/09/2010
8	Qualite Imóveis	18/04/2011
9	Prohab Imobiliária	25/07/2011
10	Dikaza Imóveis	22/02/2012
11	Sellectus Imobiliária	22/02/2012
12	Finab	28/05/2012
13	Fragata	28/05/2012
14	Abrigo Imobiliária	05/07/2012
15	Contratus Imobiliária	01/08/2013

Fonte: Conselho Regional de Corretores Imobiliários de Sergipe (CRECI-SE), 2015.

Sendo assim, pode-se afirmar que o programa habitacional estimulou o mercado imobiliário do Bairro Jabutiana e, consequentemente de Aracaju, a ponto de

impulsionar a criação de agências comercializadoras de imóveis diante da grande quantidade de unidades habitacionais construídas no bairro através do PMCMV.

A pesquisa das Fichas Resumos dos empreendimentos e do Banco de Dados do PMCMV do Ministério das Cidades permitiu constatar que as construtoras-incorporadoras imobiliárias AC Engenharia, Casa Nova, Impacto, Nassal, Norcon e União Engenharia são as que operam no bairro. Dentre as citadas, a Norcon destaca-se por ser a que mais construiu empreendimentos residenciais do programa no Bairro Jabutiana, como demonstrado no quadro 8.

Quadro 8 - Construtoras atuantes no Bairro Jabutiana, segundo o nº de empreendimentos do PMCMV construídos entre o período de 2009 a 2014

Nº	Construtoras-Incorporadoras	Nº de Empreendimentos
1	Norcon -Sociedade Nordestina de Construções LTDA	21 ²⁸
2	Impacto Construções e Montagens LTDA	9
3	AC Engenharia LTDA	8
4	União Engenharia e Construções Ltda	7
5	Nassal Nascimento e Sales Construção LTDA	6
6	CasaNova Habitação e Construções Ltda.	4

Fonte: Fichas Resumos – GIHABAJ - GE e Base de Dados do Ministério das Cidades.

Deve-se ressaltar que o número de empreendimentos contabilizados corresponde, exatamente, à quantidade de contratos de financiamento do PMCMV firmados junto à CEF. Foi observado que a maioria das construtoras imobiliárias lança mão de uma prática – a construção de um condomínio em etapas, de modo que cada módulo construído do condomínio corresponde a um contrato de financiamento.

A Construtora Norcon, por exemplo, para construir o Condomínio Parque das Serras conseguiu aprovar 5 contratos de financiamento, porque dividiu o processo construtivo em 5 etapas. A Construtora Impacto, por sua vez, construiu o Residencial

²⁸ Esse número é resultado do somatório dos contratos de financiamento assinados entre a construtora e a CEF, incluindo aqueles firmados entre as Sociedades de Propósito Específico (SPEs) criadas pela Construtora Norcon.

Montserrat em 2 módulos e aprovou 2 contratos de financiamento. Desse modo, foi preciso considerar o número de contratos e não apenas o nome do condomínio para não correr o risco de realizar uma análise mascaradora da realidade no Bairro Jabutiana. O quadro 9 apresenta os demais empreendimentos imobiliários construídos por etapas no Bairro Jabutiana.

Aragão e Araújo (2011) ao analisarem os efeitos territoriais do PMCMV no Brasil dizem que essa prática foi a forma que as construtoras encontraram para solucionar o problema do limite de 500 unidades habitacionais por empreendimento. Assim, o empreendimento aprovado em etapas confere às construtoras a possibilidade de produzir mais unidades, uma vez que cada módulo equivale a um novo empreendimento, embora construídos em terrenos contínuos e os projetos aprovados possuam as mesmas tipologias arquitetônicas, soluções construtivas e implantação nos terrenos.

Quadro 9 - Listagem dos Condomínios Residenciais Aprovados em Etapas

Nº		Empreendimento	Construtora-Incorporadora	Valor do Contrato de Financiamento	Nº		Empreendimento	Construtora-Incorporadora	Valor do Contrato de Financiamento
1		Bellagio Resesidence - Módulo 1	Casanova	10.710.000,00	20		Residencial Canto Belo - Módulo 4	Norcon	7.370.000,00
2		Bellagio Resesidence - Módulo 2	Casanova	17.850.000,00	21		Residencial Montserrat - Módulo 1	Impacto	6.528.000,00
4		Bouganville Residence – Módulo 1	Impacto	-	22		Residencial Montserrat - Módulo 2	Impacto	4.512.000,00
5		Bougainville Residence - Módulo 2	Impacto	-	23		Residencial Parque das Fontes - Módulo 1	Ac - Engenharia	9.450.000,00
5		Condomínio Encanto dos Bosques - Módulo 1	SPE Condomínio Vilas do Bosque	13.570.000,00	24		Residencial Parque das Fontes – Módulo 2	Ac - Engenharia	6.300.000,00
6		Condomínio Encanto dos Bosques - Módulo 2	SPE Condomínio Vilas do Bosque	11.970.000,00	25		Residencial Parque das Fontes - Módulo 3	Ac - Engenharia	9.450.000,00
7		Condomínio Encanto dos Bosques - Módulo 3	SPE Condomínio Vilas do Bosque	11.970.000,00	26		Residencial Parque das Serras - Módulo 1	Norcon	8.632.789,38
9		Condomínio Vila Verde - Módulo 1	SPE Condomínio Vila Verde	6.539.000,00	27		Residencial Parque das Serras - Módulo 2	Norcon	8.632.789,38
10		Condomínio Vila Verde - Módulo 2	SPE Condomínio Vila Verde	9.540.000,00	28		Residencial Parque das Serras - Módulo 3	Norcon	8.632.789,38
11		Condomínio Vivendas do Bosque - Módulo 1	SPE Condomínio Vivendas do Bosque	11.970.000,00	29		Residencial Parque das Serras - Módulo 4	Norcon	8.632.789,38
12		Condomínio Vivendas do Bosque - Módulo 2	SPE Condomínio Vivendas do Bosque	11.970.000,00	30		Residencial Parque das Serras - Módulo 5	Norcon	8.632.789,38
13		Condomínio Vivendas do Bosque - Módulo 3	SPE Condomínio Vivendas do Bosque	11.970.000,00	31		Residencial Recanto das Árvores - Módulo 1	Impacto	30.240.000,00
14		Portal das Flores Condomínio Clube - Módulo 1	Ac – Engenharia	16.020.000,00	32		Residencial Recanto das Árvores - Módulo 2	Impacto	15.120.000,00
15		Qualivida Club Residence - Módulo 1	Ac - Engenharia	15.960.000,00	33		Residencial Reserva das Flores - Módulo 1	Norcon	7.770.000,00
16		Qualivida Club Residence - Módulo 2	Ac - Engenharia	15.960.000,00	34		Residencial Reserva das Flores -Módulo 2	Norcon	9.560.000,00
17		Residencial Canto Belo - Módulo 1	Norcon	6.568.000,00	35		Residencial Reserva das Flores - Módulo 3	Norcon	7.770.000,00
18		Residencial Canto Belo - Módulo 2	Norcon	6.568.000,00	36		Condomínio Reserva das Flores – Módulo 4	Norcon	11.990.000,00
19		Residencial Canto Belo - Módulo 3	Norcon	7.370.000,00	37		Residencial Solar Mediterrâneo - Módulo 1	Impacto	14.605.000,00
					38		Residencial Solar Mediterrâneo - Módulo 2	Impacto	14.475.000,00
					39		Alamedas da Jabutiana - Módulo 1	MRV	–
					40		Alamedas da Jabutiana - Módulo 2	MRV	–

Fonte: Caixa Econômica Federal – GIHABJ-GE e Banco de Dados do Ministério das Cidades

Ao observar o quadro 9, nota-se que os condomínios Encanto dos Bosques, Vila Verde e Vivendas do Bosque possuem como construtora-incorporadora imobiliária uma Sociedade de Propósito Específico (SPE). No entanto, trata-se de uma estratégia de atuação da Construtora Norcon para diminuir o risco de investimento, uma vez que, diante da situação de endividamento na qual se encontrava, a criação de SPEs garante que em caso de falência da empresa a SPE não seja utilizada para o pagamento de dívidas, em razão dela possuir personalidade jurídica independente da Construtora Norcon.

Segundo Cardoso e Aragão (2011), a SPE é um modelo de organização empresarial pelo qual se constitui uma nova empresa limitada ou sociedade anônima com um objetivo determinado e específico. Dessa maneira, percebe-se que os empreendimentos Encanto dos Bosques, Vila Verde e Vivendas do Bosque são transformados, pela Construtora Norcon, em empresas por meio da fundação de SPE, cujo objetivo limita-se à construção e à incorporação de cada condomínio.

A maioria das construtoras-incorporadoras dos empreendimentos do PMCMV no Bairro Jabutiana atua apenas na escala local, porém, a Norcon e a União Engenharia são agentes imobiliários também em outros estados da região Nordeste. A área de abrangência da Norcon compreende as cidades de Feira de Santana e Salvador na Bahia, Maceió em Alagoas e Recife em Pernambuco, enquanto que a União Engenharia atua no mercado de imóveis na capital da Bahia.

Com base na análise de Cláudio César de Paiva (2007) sobre o capital imobiliário na dinâmica capitalista contemporânea, a ampliação do raio de atuação das construtoras-incorporadoras para além dos limites de Sergipe é a perspectiva geográfica da “diáspora do capital imobiliário”. Segundo o autor, no atual estágio da economia mundial, está ocorrendo o deslocamento geográfico do capital em busca de oportunidades para se valorizar. Sendo assim, as construtoras-incorporadoras Norcon e União Engenharia passam a atuar na escala regional, em busca da obtenção de maiores rendimentos.

Para compreender o contexto em que se deu o desenvolvimento das atividades das construtoras para além do mercado imobiliário sergipano, cabe mais uma vez dialogar com Cardoso e Aragão (2011), pois eles entendem que a expansão da área de influência das construtoras corresponde a uma das transformações internas ao setor imobiliário que estão associadas aos incentivos públicos, como os investimentos em

infraestrutura e logística, a partir do PAC em 2007, e posteriormente com o programa de crédito à habitação promovido pelo PMCMV.

Diante da discussão apresentada até o momento, pode-se afirmar que a dinâmica imobiliária no Bairro Jabutiana teve como mola propulsora o PMCMV, pois o financiamento do processo construtivo e da aquisição do imóvel aqueceu o mercado imobiliário, ao ponto de intensificar a valorização imobiliária e as transformações do espaço no bairro, sobretudo a verticalização e a consequente segregação socioespacial.

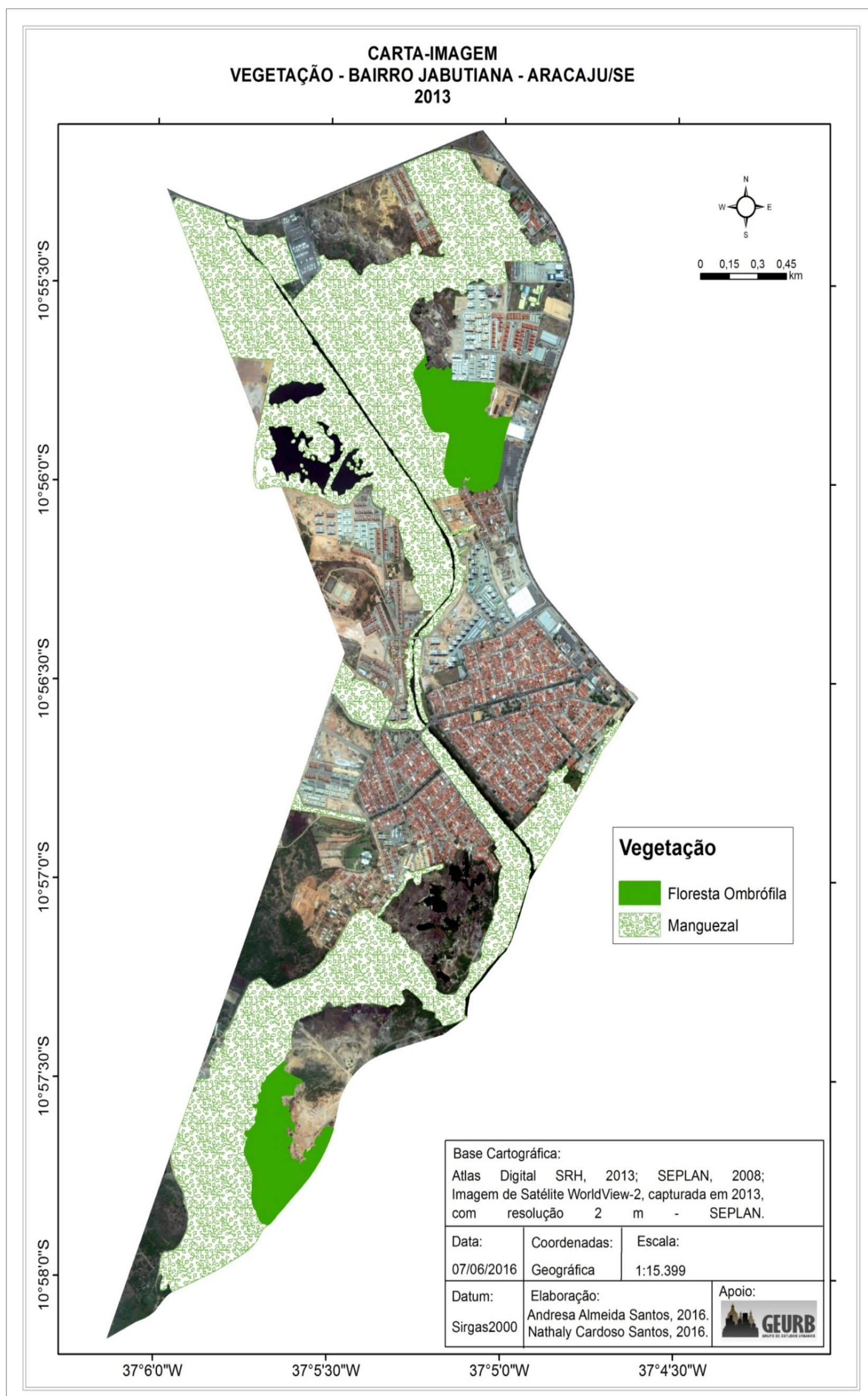
3.2 Jabutiana: o “último bairro verde de Aracaju”²⁹

O Bairro Jabutiana foi edificado sobre uma área de planície e terraço fluviomarinhos e tabuleiros costeiros, sendo o ambiente caracterizado pela presença de lagoas, áreas alagadiças, manguezal, restinga, floresta ombrófila e morros da Formação Barreiras. Como mencionado anteriormente, apesar das transformações espaciais ocasionadas pela expansão imobiliária nos últimos 14 anos, o Bairro Jabutiana apresenta áreas de vegetação e lagoas.

De acordo com o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) da Avenida Perimetral Oeste, elaborado em 2015, o Bairro Jabutiana apresenta peculiaridades, por exemplo, foi observado no bairro a presença de uma espécie de mangue pouco encontrada nos manguezais de Sergipe, a *Avicennia schaueriana*. Além disso, com base no RIMA (2015) e na análise da imagem de satélite *WorldView-2* capturada em 2013, os fragmentos de floresta ombrófila encontrados no Bairro Jabutiana, são os únicos de Aracaju que não estão localizados na área de domínio da Base Militar ou na Área de Proteção Ambiental Morro do Urubu, onde está inserido o Parque da Cidade e Zoológico de Aracaju. As áreas verdes do Bairro Jabutiana estão realçadas no mapa 6.

²⁹ Título do artigo de Antônio Wanderley de Melo Corrêa, publicado na edição de nº 1297, correspondente ao período de 18 a 24 de fevereiro de 2008, do Jornal Cinform de Sergipe.

Mapa 8 – Mapa de Vegetação do Bairro Jabutiana



Devido à existência dessas áreas de vegetação o Bairro Jabutiana é considerado o “*último bairro verde de Aracaju*”. Os aspectos naturais do bairro passam a ter importância para o mercado imobiliário, pois os agentes imobiliários veem a natureza como uma possibilidade de obtenção de maiores lucros, uma vez que dada a escassez de ambientes naturais no espaço urbano, os imóveis localizados em uma região onde é possível encontrar áreas verdes, rios e lagoas possuem preços maiores em relação aos localizados em uma região que não apresente essas condições naturais, denominadas por Corrêa (1989) de amenidades.

As construtoras-incorporadoras imobiliárias, visando atrair compradores para a área do Bairro Jabutiana, disseminam por meio de campanhas publicitárias na televisão, nos *outdoors*, nos panfletos e na internet, a ideia do *morar próximo à natureza*. A Construtora-Incorporadora Nassal, por exemplo, lançou, em 2012, o empreendimento Bossa Nova Condomínio Clube e a internet foi um dos instrumentos de mídia utilizados para divulgar as características do residencial, bem como para ressaltar as vantagens locais do condomínio, como pode ser verificado na figura 12.

Figura 12 - Apresentação das vantagens locais do Bossa Nova Condomínio Clube no Bairro Jabutiana



Fonte: Construtora Nassal. Disponível em: <http://nassalconstrutora.com.br>.
Adaptação: Nathaly Cardoso Santos, 2016.

Nota-se que a proximidade com a área verde está entre as vantagens locais destacadas pela Nassal na figura. Dessa forma, a construtora-incorporadora

sinaliza que comprar um imóvel no condomínio Bossa Nova significa morar perto da natureza. Contraditoriamente, a Nassal não ressalta a maior área verde observada na figura – o fragmento de floresta ombrófila – isto demonstra o cuidado da empresa em não chamar a atenção para o fato de que o empreendimento imobiliário iria ser construído sobre um dos remanescentes de Mata Atlântica da cidade de Aracaju. Deve-se atentar que a partir da análise da Ficha Resumo do Empreendimento percebeu-se que para dar lugar ao condomínio foi devastada uma área de Mata Atlântica correspondente a 16.459,60 m².

De acordo com Marcos Antônio Silvestre Gomes (2011), como nas cidades, a natureza ou os elementos da natureza desapareceram, o capital utiliza-se do apelo à natureza, ao atributo “verde” através de estratégias de *marketing* para reproduzir-se mais rapidamente. Portanto, a estratégia da Construtora-Incorporadora Nassal, chamando a atenção para a proximidade com a área verde é uma estratégia do capital imobiliário para garantir sua reprodução.

É interessante perceber que mesmo quando as construtoras-incorporadoras desmatam e aterram áreas de preservação, elas são consideradas as proporcionadoras do desenvolvimento urbano como bem salientam Rodrigues (2011) e Maricato (2000). As construtoras na maioria das vezes não se sentem constrangidas a infringir a legislação ambiental, porque os rendimentos obtidos com a venda dos imóveis são muito superiores ao valor a ser pago por uma eventual multa ou gasto com medidas mitigadoras, uma vez que não se veem condomínios sendo demolidos por terem sido edificadas sobre APP.

A Construtora-Incorporadora União Engenharia foi obrigada pela Administração Estadual do Meio Ambiente (ADEMA) a compensar os danos causados ao construir condomínio em APP com o plantio de 10 árvores visando à recomposição de mata ciliar, conforme as fotografias 12 e 13 retratam.

Fotografia 12 - Aviso de Cumprimento de Determinação da ADEMA pela União Engenharia



Fonte: Nathaly Cardoso Santos. Trabalho de campo, 24 fev. 2014.

Fotografia 13 - Área de Plantio de Árvores pela União Engenharia para Recuperação da Mata Ciliar



Fonte: Nathaly Cardoso Santos. Trabalho de campo, 24 fev. 2014.

A outra estratégia encontrada pelas construtoras-incorporadoras para introduzir nos potenciais compradores de imóveis a ideia de que morar bem é estar cercado pela natureza, é a de utilizar a carga simbólica das palavras. Por isso, não é por acaso que diversos condomínios do Bairro Jabutiana possuem nomes e *slogans* que fazem alusão à natureza, a exemplo dos seguintes condomínios: Natura *Ville Eco Residence* – “Naturalmente, faz bem viver aqui”; Reserva Alto Verde – “Venha para um mundo cheio de verde e lazer” e Residencial Ilhas dos Açores – “Na região do Santa Lúcia, um bairro cercado de paisagens naturais e perto de tudo o que você precisa”.

As construtoras-incorporadoras tentam criar um simulacro da natureza no espaço intramuros dos condomínios residenciais por meio da junção de duas condicionantes: o nome do condomínio e o plantio de árvores. Contudo, a análise das Fichas Resumo dos Empreendimentos construídos no bairro, no período de 2009 a 2014, mostrou que a maioria dos condomínios que fazem referência à natureza nos nomes e/ou nos *slogans* não apresentou proposta de plantio de árvores na área interna do empreendimento imobiliário, por exemplo, o Residencial Recanto das Árvores, o Natura *Ville Eco Residence*, o Condomínio Parque das Serras e o Residencial Recanto das Palmeiras. Desse modo, os nomes e/ou *slogans* apresentam-se enquanto aparência e o simbolismo das palavras é usado para vender a falácia do morar em um condomínio “verde”.

Conforme Gomes (2011), diante do debate da questão ambiental em nível global e local, o “verde” passou a ser um dos componentes-chave dos condomínios fechados. A partir da leitura da obra citada entende-se que o setor imobiliário para vender o padrão de vida nos condomínios fechados, além de assegurar o lazer e a segurança, passou a utilizar o atributo “verde” como sinônimo de preservação ambiental, melhor qualidade de vida e atitudes ecologicamente corretas e assim atrair compradores para os imóveis.

À vista do exposto, constata-se que as práticas das construtoras-incorporadoras no Bairro Jabutiana expressam o processo de apropriação da natureza pelo capital no espaço urbano, mostrando a transformação da natureza em natureza-mercadoria. Uma vez que, de acordo com Ribeiro (1997) as condições naturais do terreno proporcionam a extração da renda diferencial do espaço no urbano. De acordo com Botelho (2007), a renda da terra urbana na forma diferencial está relacionada às vantagens locais (como a proximidade ou existência de elementos físico-naturais, além da acessibilidade aos serviços locais) e ao grau de construtibilidade do terreno (exigência maior ou menor

de despesas para construir), fatores esses que contribuem para a formação de preços diferenciados dos terrenos em cada local da cidade.

Cabe salientar que a apropriação da natureza no espaço urbano pelo capital imobiliário contribui para agudizar a segregação socioespacial, pois o acesso à natureza não é direito de todos, é privilégio de alguns, aqueles que podem pagar para morar próximo às áreas naturais e/ou em condomínios que simulem o ambiente natural no espaço intramuros. Portanto, viver cercado pela natureza no espaço urbano é indicativo de *status* social.

3.3 Bairro Jabutiana: espaço da autoss segregação e da resistência/permanência

O Jabutiana é considerado um bairro de renda média na escala espacial da cidade de Aracaju. Entretanto, ao transpor esse nível escalar, nota-se que há uma hierarquização social neste espaço, pois ao reduzir a escala geográfica para o nível do bairro, percebe-se que coexistem no mesmo espaço populações com rendas discrepantes.

Com base em Villaça (2001, p.21), pode-se afirmar que o Bairro Jabutiana é o espaço da segregação socioespacial, pois segundo o autor, a segregação socioespacial pode ser entendida como a “tendência à concentração de determinado grupo social em área específica, sem, portanto haver exclusividade.” E não existir exclusividade, significa que grupos sociais diferentes podem ocupar o mesmo espaço, como ocorre no Bairro Jabutiana. Por isso, cabe aqui discutir a segregação socioespacial no Bairro Jabutiana a partir das diferentes formas de apropriação do espaço, do padrão tipológico das habitações, da distribuição desigual dos equipamentos urbanos, da valorização imobiliária e do estigma social, levando em consideração as práticas dos principais agentes sociais envolvidos no processo.

Como mencionado em capítulo anterior, o Bairro Jabutiana é área de Aracaju que mais recebeu empreendimentos do PMCMV, desde a implementação do programa até o ano de 2014, além de ser um dos bairros que mais possuem condomínios do PAR. A construção dos condomínios verticais através desses programas habitacionais marca o processo de verticalização do Bairro Jabutiana, um por iniciar e o outro por intensificar o processo. Conforme César Miranda Mendes (1992, p.30),

[..] a verticalização é um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas, que interferem no processo, alterando a paisagem urbana.

Maria Adélia de Souza (1994) ao estudar o processo de verticalização de São Paulo corrobora com o autor ao dizer que no Brasil a verticalização é prioritariamente direcionada para a habitação e ela é resultado da produção do espaço por várias formas do capital, por exemplo, o fundiário, o produtivo, o imobiliário e o financeiro. Portanto, com base nesses autores é possível afirmar que o Bairro Jabutiana está passando pelo processo de verticalização, voltado para setor habitacional em decorrência dos programas habitacionais.

De acordo com as considerações de Capel (2002, p. 20) sobre o estudo da morfologia urbana, conhecer a configuração física do espaço, com suas construções e espaços não construídos, com suas infraestruturas e usos do solo, com seus elementos indicadores e sua carga simbólica, nos remete a uma reflexão sobre as forças sociais, econômicas, culturais e políticas que influem na configuração e na transformação do espaço urbano. A partir da leitura da obra citada, entende-se que a verticalização vem transformando a morfologia urbana do Bairro Jabutiana, à medida que introduz no espaço uma nova forma espacial - o condomínio vertical. Até 2001, o bairro era caracterizado pelas construções horizontais unifamiliares com 1 a 2 pavimentos, mas com implantação do PAR e, sobretudo do PMCMV, houve uma multiplicação de condomínios verticais, alterando o padrão tipológico característico do bairro, com a construção de edifícios multifamiliares com até 16 pavimentos, conforme pode ser verificado na fotografia 14.

Fotografia 14 - A Verticalização do Bairro Jabutiana

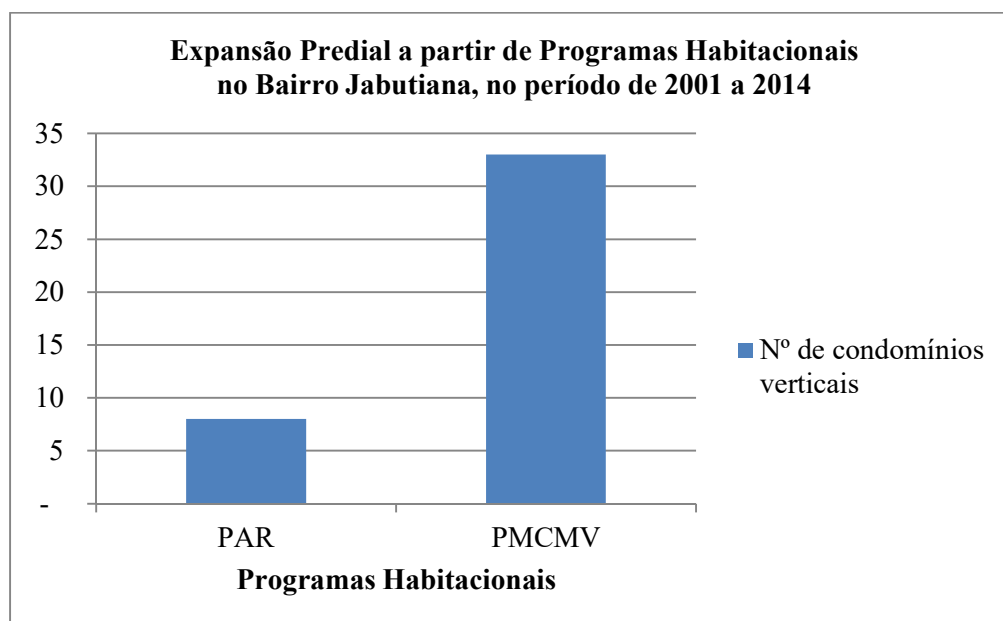


Fonte: Nathaly Cardoso Santos. Trabalho de campo, 24 fev. 2014.

O processo de verticalização do Bairro Jabutiana é evidenciado no aumento do número de condomínios verticais construídos no período de 2001 a 2014. Como demonstrado no capítulo anterior, foram construídos 8 edifícios multifamiliares pelo PAR, já com o PMCMV foram construídos 33³⁰ condomínios verticais, até 2014. A expansão predial no Bairro Jabutiana pode ser observada no gráfico 2.

³⁰ Faz-se necessário explicar a aparente inconsistência quanto ao número de condomínios do PMCMV construídos no Bairro Jabutiana, visto que no quadro 3, apresentado no capítulo 2, foram contabilizados 57 empreendimentos e neste capítulo menciona-se a construção de 33 condomínios. O primeiro resultado diz respeito ao número de empreendimentos contratados, considerando a estratégia de subdividir o processo construtivo do condomínio em etapas, para que no ato da contratação cada módulo se configure em um novo empreendimento, mesmo estando em terreno contínuo. Já o segundo resultado, 33 condomínios, foi obtido levando-se em consideração o nome dos condomínios, desconsiderando se ele foi construído em etapas.

Gráfico 2 - Expansão Predial no Bairro Jabutiana

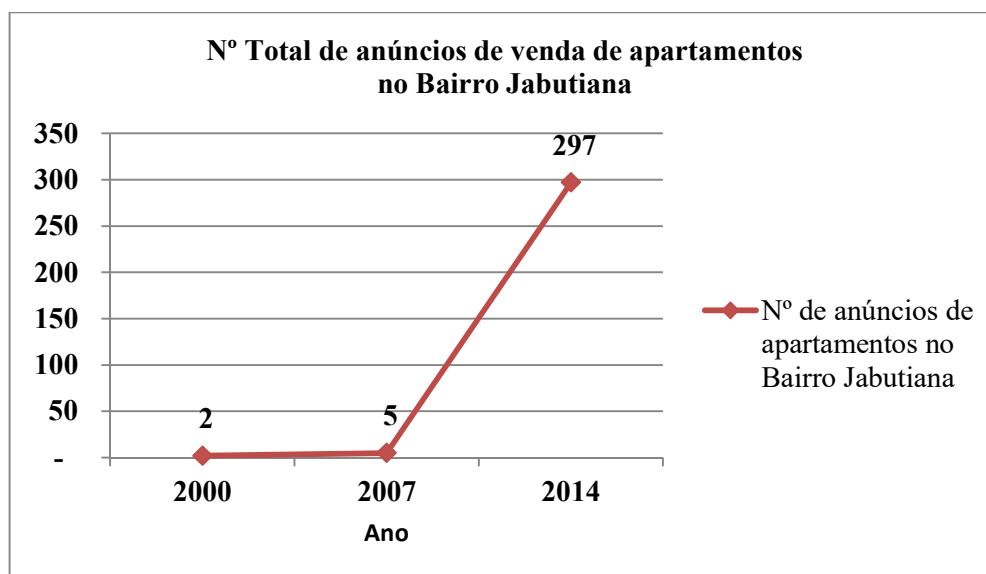


Fonte: Caixa Econômica Federal - GIHABAJ – GE; Ministério das Cidades.

O gráfico demonstra nitidamente o papel de protagonista do Estado no processo de verticalização do Bairro Jabutiana, pois o sistema de crédito imobiliário do PMCMV impulsionou a construção dos condomínios verticais no bairro. Cabe mencionar que ainda há neste espaço urbano condomínios verticais que foram construídos com financiamento junto à CEF, porém, fora dos programas habitacionais, por exemplo, os condomínios Serigy, Vitória Régia, Caminho do Sol, etc. Portanto, o número de condomínios verticais é superior ao analisado nesta pesquisa.

A verticalização do Bairro Jabutiana também é demonstrada através da quantidade de anúncios de venda de apartamentos no jornal de maior circulação de Sergipe. Ao analisar os classificados do Jornal Cinform de Sergipe, do ano 2000, 2007 e 2014, foi constatado um aumento significativo na oferta de apartamentos a partir de 2007. Nesse ano, foram contabilizados apenas 5 anúncios de venda, entretanto, 7 anos depois, foram computados 297 apartamentos em oferta no mercado imobiliário do Bairro Jabutiana, conforme demonstrado no gráfico 3.

Gráfico 3 - Crescimento do Número de Anúncios de Venda de Apartamentos no Bairro Jabutiana



Fonte: Classificados do Jornal Cinform de Sergipe, 2000, 2007 e 2014.

As transformações do espaço no Bairro Jabutiana, no que diz respeito ao padrão tipológico das habitações, são notadas pelo olhar atento do pesquisador, mas principalmente, são percebidas e vivenciadas pelos moradores do bairro. O morador M04 do Conjunto Santa Lúcia, em entrevista informal, realizada em 26 de julho de 2014, afirmou que há 5 anos atrás existiam poucos condomínios verticais, mas, atualmente, há vários prédios no bairro e salienta que não são condomínios populares, referindo-se aos condomínios do PMCMV.

A fala do morador M04 endossa a assertiva feita no capítulo anterior, a respeito da particularidade da implantação do PMCMV no Bairro Jabutiana – a inexistência de empreendimentos residenciais da faixa 1, destinados à população com rendimento mensal de 1 a 3 salários mínimos. Os condomínios construídos no Bairro Jabutiana correspondem às faixas 2 e 3.

Lúcia Zanin Shimbo (2012) denomina os empreendimentos das faixas 2 e 3 de “habitação social de mercado” por se tratarem do novo nicho criado pelo mercado imobiliário diante da possibilidade de financiamento habitacional para produção de habitações com o custo de aproximadamente R\$ 200.000,00, para atender as faixas de renda média e média baixa que antes do financiamento não interessavam ao mercado, pois não configuravam a demanda solvável.

Portanto, a autora por meio da junção das palavras (Social + Mercado) demonstra que o mercado subdividiu o setor habitação de interesse social, para não ficar

de fora do crédito imobiliário, assim a população de renda média e renda média baixa passou a ser chamada de segmento econômico pelos agentes imobiliários.

A análise das Fichas Resumo e do Banco de Dados do Ministério das Cidades dos empreendimentos do PMCMV mostrou que todos os condomínios construídos no Bairro Jabutiana são verticais, deixando nítida a preferência das construtoras-incorporadoras por essa tipologia. Seguindo a orientação de Villaça (2001), não basta apenas dizer que há verticalização, é preciso explicar porque os condomínios são verticais.

As construtoras-incorporadoras atuantes no Bairro Jabutiana dedicam-se, majoritariamente, à construção de condomínios verticais. As construtoras-incorporadoras envolvidas no mercado do Bairro Jabutiana optam pelo padrão vertical por ele permitir o melhor aproveitamento da terra, conforme já informado, não sendo exigido que a relação terreno-habitação seja igualmente proporcional. Com a construção de prédios torna-se possível edificar muitas unidades habitacionais em pequenos terrenos e com isto extrair maiores ganhos.

A construção dos condomínios residenciais dissemina o novo modo de morar, um novo padrão de ocupação do espaço no Bairro Jabutiana – a autosegregação. De acordo com Corrêa (2013), a autosegregação é caracterizada por ser uma política de classe associada à elite e à população de médio *status* que podem escolher as melhores localizações no espaço urbano e criar leis visando o controle do uso do solo.

Os espaços da autosegregação são caracterizados pela tendência à homogeneização, pois os moradores optam por viver entre pessoas de *status* econômico semelhante e por apartarem-se do diferente. Conforme Caldeira (1997), os muros, o sistema de segurança formado por câmeras, cercas elétricas e por segurança 24 horas, além da diversidade das áreas de lazer são símbolos desses espaços e são capazes de conceder aos seus moradores prestígio social, atestado de distinção perante a sociedade.

A diferença de preço entre os imóveis do tipo apartamento e casa indica o prestígio que os moradores dos condomínios possuem no imaginário social. No Bairro Jabutiana, o preço de mercado das casas é menor em relação ao preço dos apartamentos, como pode ser observado no quadro 10. Sendo assim, morar em condomínios verticais passa a ser sinônimo de poder econômico.

Quadro 10 - Variação do Preço de Imóvel no Bairro Jabutiana

Maior preço de imóvel no Bairro Jabutiana, segundo a tipologia, no ano de 2014.

Nº de dormitório	Tipo	Uso	Dependência	Maior preço
3	Casa	Residencial	Não	R\$ 426.615,00
3	Apt.	Residencial	Não	R\$ 752.850,00

Fonte: Classificados do Jornal Cinform de Sergipe, 2014.

Deve-se frisar que as construtoras-incorporadoras possuem papel importante na construção da ideia de prestígio social e, conseqüentemente, no estímulo à autoss segregação, pois as estratégias de *marketing* utilizadas por esses agentes imobiliários estimulam e disseminam o novo modo de viver no bairro.

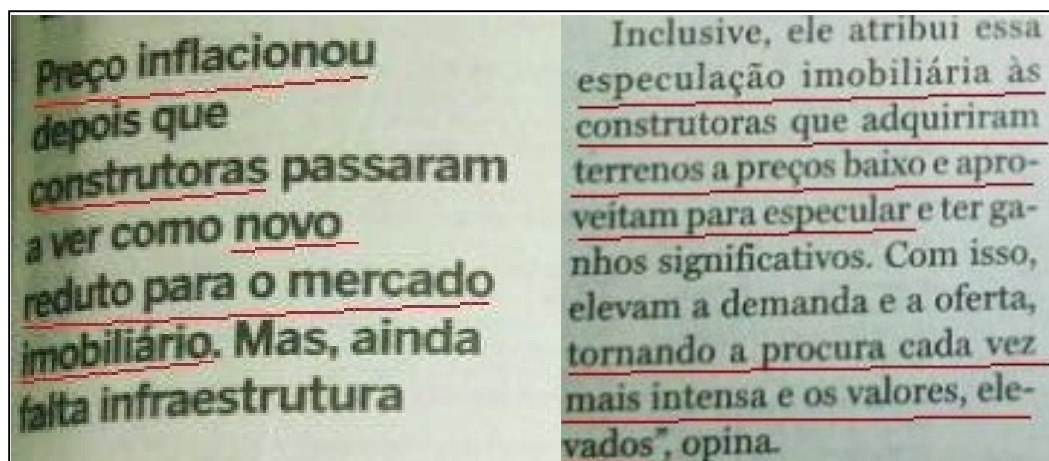
As estratégias estão calcadas no uso de palavras e frases que fazem referência ao privilégio, à exclusividade e à diferenciação social. A Construtora-Incorporadora União Engenharia lançou mão da estratégia através dos nomes e das frases de efeito dos seguintes condomínios: *Privilege Residence* – “Privilégio é viver em frente a uma pracinha com muito verde!”; *Specialle Residenza* – “Venha viver de uma maneira exclusiva! Experimente a atmosfera de ter uma vida *Specialle*” e *Exclusive Jabutiana* – “Seu sonho te trouxe até aqui. Sua história é única, seu futuro *Exclusive*”.

A segregação socioespacial no Bairro Jabutiana também se manifesta através da valorização imobiliária. A partir da análise dos preços dos imóveis nos classificados do Jornal Cinform de Sergipe foi possível concluir que, em 2014, o preço médio do m² de área construída no Bairro Jabutiana era de R\$ 2.642,33, podendo chegar ao preço de R\$ 4.562,73 como é o caso de um imóvel de 88 m² no condomínio horizontal Vivendas do Santa Lúcia. O preço do m² no Bairro Jabutiana foi tema de reportagem do Jornal Cinform, publicada na edição 1629, correspondente ao período de 30 junho a 6 julho de 2014. A notícia diz que o preço do m² construído no bairro podia chegar até R\$ 3.000,00, podendo variar entre 30 a 50% para mais ou para menos, de acordo com a localização e com a tipologia do empreendimento.

Cabe reportar ao PMCMV e à especulação imobiliária praticada pelas construtoras-incorporadoras como os desencadeadores do aumento do preço dos

imóveis no Bairro Jabutiana, visto que a reportagem, ao anunciar a opinião de Rodrigo Pereira Mota, corretor e proprietário da Localize Imóveis, corrobora com os resultados das análises dos preços dos imóveis a partir dos classificados do jornal e dos preços dos terrenos antes e depois da incorporação dos empreendimentos do PMCM, conforme pode ser verificado na figura 13.

Figura 13 - Recortes de Reportagem publicada no Jornal Cinform de Sergipe



Fonte: Jornal Cinform de Sergipe, edição 1629, 30 junho a 6 julho de 2014.

Portanto, assim como o aumento do IPTU, o alto preço do m² evidencia a segregação socioespacial no Bairro Jabutiana, pois a elevação do preço dos imóveis impede que a população de baixo rendimento adquira por meio da compra um imóvel no bairro, transformando-o em uma área não acessível à população de baixa renda, mesmo diante dos atrativos locacionais que o Bairro Jabutiana possui, por exemplo, ser margeado por uma das principais avenidas da cidade de Aracaju, a presença do supermercado varejista e atacadista Mercantil Rodrigues, além da proximidade com outras grandes redes de supermercados da cidade (Makro e GBarbosa e Bompreço), com *shoppings centers*, com o principal Hospital de Urgência do Estado de Sergipe (HUSE) e com a UFS.

Durante as entrevistas, realizadas nos dias 21 e 23 de abril de 2016 e nos dias 01, 02 e 18 de maio de 2016, foi possível notar a diferença na forma de utilização do espaço no Bairro Jabutiana, no que diz respeito aos equipamentos urbanos. A análise das entrevistas constatou que os moradores entrevistados, tanto dos conjuntos habitacionais Sol Nascente, J.K. e Santa Lúcia quanto dos condomínios do PMCMV, não utilizam a Unidade de Saúde Manoel de Souza Pereira ou as escolas públicas

estaduais Prof. Manoel Franco Freire e Prof. Joaquim Vieira Sobral localizadas no bairro.

Em contrapartida, esses equipamentos urbanos são utilizados pelos moradores das comunidades Jabutiana Sul e Largo da Aparecida, por exemplo, os filhos da moradora M10 da Comunidade Jabutiana Sul estudam na Escola Estadual Manoel Franco Freire, já a moradora M11 do Largo da Aparecida quando necessita de atendimento de saúde recorre ao posto de saúde Madre Tereza de Calcutá, localizado na própria comunidade e ao Manoel de Souza Pereira, localizado no Conjunto Sol Nascente.

Quanto à tipologia das habitações, através das entrevistas e das observações durante os trabalhos de campo pode-se concluir que há grande diferença no número de cômodos e do estado de conservação entre as habitações das comunidades e dos imóveis construídos por meio de políticas públicas. As residências das comunidades Jabutiana Sul e Largo da Aparecida possuem de 3 a 5 cômodos, enquanto que as casas dos conjuntos Sol Nascente, J.K. e Santa Lúcia possuem de 6 a 12 cômodos. Além de possuírem maior número de cômodos, a maioria das casas dos conjuntos habitacionais apresenta bom estado de conservação, seja da pintura ou dos revestimentos, no entanto, nas comunidades predominam habitações com estado de conservação ruim.

As diferenças apresentadas estão diretamente relacionadas às desigualdades socioeconômicas, pois por meio das entrevistas foi possível averiguar que os moradores tanto da Comunidade Jabutiana Sul quanto do Largo da Aparecida, possuem baixa escolaridade e rendimento mensal de apenas 1 salário mínimo e que a maioria é beneficiária do programa social do Governo Federal, o Bolsa Família. Dessa maneira, diante dos gastos mínimos necessários para sobreviver – alimentação, transporte, educação, saúde e lazer – é muito difícil ter algum dinheiro para manutenção da residência. Realidade muito diferente da vivida pelos moradores dos conjuntos habitacionais e dos condomínios do PMCMV, cujo nível de escolaridade atinge até a pós-graduação e a renda mensal ultrapassa facilmente 3 salários mínimos.

De acordo com a moradora M08, agente de saúde no Posto Madre Tereza de Calcutá, a Comunidade Largo da Aparecida possui cerca de 3.000 habitantes, correspondendo a aproximadamente 450 famílias. A partir das entrevistas verificou-se que a maioria dos moradores da comunidade não nasceu em Aracaju, são oriundos de cidades do interior de Sergipe, por exemplo, as moradoras M11, M12 e M14, são respectivamente naturais dos municípios de Simão Dias, Neópolis e Nossa Senhora das

Dores. Ao ser questionada sobre o que a motivou mudar-se para Aracaju, a moradora M11 disse que decidiu morar na capital sergipana por causa das oportunidades de trabalho e de estudos.

Além disso, a segregação socioespacial pode ser observada no fato de grupos sociais distintos estarem geograficamente tão próximos. Em meio à grande quantidade de edificações encontra-se a Comunidade Largo da Aparecida, bem como a população que vive em barracos instalados à margem do Rio Poxim, próximo a ponte do Conjunto Santa Lúcia, conforme pode ser observado nas fotografias 15 e 16. Os condomínios construídos em torno da Comunidade Largo da Aparecida despertam nos moradores desta localidade a sensação de isolamento. A M08 do Largo da Aparecida durante entrevista realizada, em 24 de fevereiro de 2014, diz que “a Comunidade Largo do Aparecida passou a se tornar, nos últimos anos, uma ilha cercada por prédios”, revelando a sensação de isolamento diante do cercamento ocasionado pelos prédios.

Fotografia 15 - Ocupação à margem do Rio Poxim próxima à ponte do Conjunto Santa Lúcia



Fonte: Nathaly Cardoso Santos. Trabalho de campo, 24 fev. 2014.

Fotografia 16 - Comunidade Largo da Aparecida cercada por prédios



Fonte: Fonte: Nathaly Cardoso Santos. Trabalho de campo, 19 jan. 2015.

Apesar da proximidade espacial, os moradores dessas localidades estão longe da realidade dos seus vizinhos, os moradores dos condomínios Vila Verde, Vivendas do Bosque, Encantos dos Bosques, Reserva das Flores, Canto Belo e Parque das Serras. Conforme Spósito (2011), a relatividade da proximidade geográfica só é possível por causa dos muros e dos sistemas de controle ao acesso a espaços privados residenciais como loteamentos fechados e condomínios horizontais e verticais, pois esses elementos oferecem condições para que a separação possa se aprofundar, ainda que se justaponham no espaço segmentos sociais com níveis desiguais de poder aquisitivo e com diferentes interesses de consumo.

É importante ressaltar que o Bairro Jabutiana também é espaço de resistência/permanência, pois os moradores da Comunidade Jabutiana Sul e, sobretudo da Comunidade Largo da Aparecida lutam para sobreviver e para continuar morando em suas comunidades. A população do Largo da Aparecida, através da Associação de Moradores, vem pressionando a Prefeitura Municipal para que melhorias na infraestrutura da localidade sejam realizadas.

Os moradores reivindicam a instalação de uma creche e a realização de reforço na estrutura física da Unidade de Saúde Madre Tereza de Calcutá. O Jornal Cinform de Sergipe divulgou uma notícia, em 19 de agosto de 2015, sobre a Audiência Pública solicitada pela Associação de Moradores do Largo da Aparecida e pelo Conselho Regional de Enfermagem à Promotoria dos Direitos à Saúde, com o objetivo de conseguir que obras em caráter de emergência fossem realizadas nas instalações do posto de saúde.

Através da entidade representativa os moradores já conquistaram a reforma da Escola Municipal José Airton Andrade, que estava desativada e a construção do Centro de Referência da Assistência Social (CRAS) Madre Tereza de Calcutá. Cabe frisar que durante as inundações que vêm ocorrendo no bairro nos últimos anos, o CRAS tem servido de abrigo para os moradores da comunidade. A Comunidade Largo da Aparecida é uma das localidades que mais sofrem com as inundações no Bairro Jabutiana, como pode ser verificado nas fotografias 17 e 18.

Fotografia 17 - Alagamento na Comunidade Largo da Aparecida no Bairro Jabutiana



Fonte: Jornal do Dia de Sergipe. Disponível em:
http://www.jornaldodiase.com.br/noticias_ler.php?id=16481. Acessado em: 25/07/2016.

Fotografia 18 - Alagamento na Comunidade Largo da Aparecida no Bairro Jabutiana



Fonte: Jornal do Dia de Sergipe. Disponível em:
http://www.jornaldodiase.com.br/noticias_ler.php?id=16481. Acessado em: 25/07/2016.

Durante entrevista realizada, em 19 de janeiro de 2015, o presidente da Associação de Moradores do Largo da Aparecida, relatou que um dos maiores desafios para os moradores é conseguir regularizar seus imóveis, porque os moradores que procuraram a Prefeitura para tentar resolver o problema, encontram dificuldades até no fornecimento de informações.

Deve-se frisar que as construtoras-incorporadoras imobiliárias pressionam os moradores através de frequentes ofertas de compra de casas (com preços elevados quando se observa as condições físicas dos imóveis e as dimensões dos terrenos). De acordo com o presidente da Associação de Moradores, a Construtora-Incorporadora Norcon ofereceu R\$ 60.000,00 na compra de um imóvel na comunidade e o proprietário não aceitou vender, porém, passados alguns anos a Norcon voltou a propor a compra do imóvel, desta vez ofereceu R\$ 1.000.000, 00 e conseguiu adquirir o imóvel.

A prática da Norcon evidencia que o objetivo é que a população do Largo da Aparecida, a qual reside no Bairro Jabutiana muito antes deste vir a ser alvo do mercado imobiliário, não permaneça na localidade, para construir em seu lugar mais um condomínio.

Diante do exposto, pode-se afirmar que o Estado e as construtoras-incorporadoras imobiliárias são os principais agentes sociais envolvidos no processo de valorização do espaço e de segregação socioespacial no Bairro Jabutiana. O Estado atua por meio da distribuição desigual dos investimentos públicos em infraestrutura e serviços urbanos e, principalmente, através do financiamento habitacional do PMCMV. Enquanto que as construtoras-incorporadoras influenciam nos processos espaciais através da escolha do padrão tipológico das habitações, da especulação imobiliária e da apropriação da natureza.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise da produção do espaço e das transformações socioespaciais no Bairro Jabutiana na cidade de Aracaju – SE, ocorridas nos últimos 14 anos, mostrou que a atual configuração do Bairro Jabutiana é resultante das estratégias e práticas de diversos agentes produtores do espaço urbano, sobretudo do Estado e das construtoras-incorporadoras imobiliárias.

O primeiro capítulo deste trabalho apresentou o processo de formação e conformação do Bairro Jabutiana, revelando a atuação dos agentes sociais que constroem e reconstroem o espaço do bairro. A pesquisa indicou que a constituição do Bairro Jabutiana se deu no contexto brasileiro da criação de conjuntos habitacionais pelo BNH e no cenário da expansão urbana da cidade de Aracaju em direção ao oeste, impulsionada pela instalação da ferrovia, de avenidas, da Petrobras e da UFS.

Desse modo, esta pesquisa mostrou que recorrer aos determinantes históricos para analisar processos espaciais é de suma importância, pois a preocupação em estudar a formação do Bairro Jabutiana proporcionou compreender como este se inseriu no processo de urbanização brasileira e de expansão urbana da capital sergipana.

O segundo capítulo abordou o papel do Estado na construção e transformação do espaço urbano no Bairro Jabutiana, destacando as implicações das suas práticas na promoção imobiliária e no planejamento urbano. A análise apontou que embora os agentes privados assumam a condição de empreendedores imobiliários, na prática é o Estado, em seus diferentes níveis de atuação, que assume o papel de protagonista no processo de (re)produção do espaço urbano no Bairro Jabutiana. O protagonismo se revela à medida que esse agente se torna o grande responsável por induzir a expansão urbana no bairro através dos programas habitacionais PAR e, sobretudo o PMCMV, que fomenta a segregação socioespacial e que contribui direta e indiretamente para o crescimento do mercado imobiliário e para a valorização e verticalização do espaço no bairro.

Ao discutir a atuação do governo municipal no controle do uso e da ocupação do solo no Bairro Jabutiana esta pesquisa apresentou várias contradições entre o uso e a ocupação do solo urbano e as determinações do Plano Diretor. Deixou evidente que as contradições no espaço urbano desse bairro não estão desvinculadas da lógica contraditória do capital, pois os marcos jurídicos são incapazes de impedir que os

agentes sociais produzam e transformem o espaço para assegurar seus interesses políticos e econômicos.

Além disso, a análise indicou que apesar do PDDUS determinar a regularização fundiária de áreas de interesse social e assentamentos espontâneos, os imóveis das comunidades Jabutiana Sul e Largo da Aparecida não estão regularizados e mostrou que a Prefeitura Municipal de Aracaju não fornece assistência jurídica e técnica gratuita para solucionar a questão, descumprindo as determinações previstas neste instrumento de planejamento urbano.

Sendo assim, foi possível verificar que o Estado é capaz de desempenhar diversos papéis, atuando no Bairro Jabutiana através do provimento de serviços e equipamentos urbanos, da promoção imobiliária por meio do financiamento habitacional e da regulação do uso e da ocupação do solo.

O terceiro capítulo deste trabalho tratou do processo de valorização do espaço urbano no Bairro Jabutiana a partir da análise do mercado imobiliário, buscando identificar e analisar as estratégias e práticas espaciais dos agentes neste processo. Esta pesquisa constatou que o Bairro Jabutiana é a nova frente de expansão do mercado imobiliário em Aracaju, foi demonstrado que a cidade cresce, principalmente, na direção desse bairro em razão da impossibilidade das construtoras-incorporadoras continuarem se apropriando de terrenos na ZEA devido à proibição judicial. O que resultou no fato do bairro ter sido o que mais recebeu investimentos do PMCMV e, conseqüentemente, ocasionou a consolidação da nova forma de morar nesse espaço urbano – viver em condomínios fechados.

A análise dos Registros de Imóveis dos empreendimentos do PMCMV indicou que o Bairro Jabutiana antes de ser alvo do mercado imobiliário era formado por propriedades rurais, bem como mostrou que as construtoras passaram a atuar como proprietárias fundiárias, em 2005, e como incorporadoras imobiliárias, em 2008.

Além disso, a partir dos Registros de Imóveis e das Fichas Resumos dos Empreendimentos do PMCMV foi possível inferir que 9 anos foi o tempo médio que os terrenos ficaram ociosos à espera de valorização e que em alguns casos os terrenos ficaram até mais de 24 anos. A análise desses documentos também permitiu constatar que as construtoras-incorporadoras imobiliárias promoveram a valorização do espaço no Bairro Jabutiana através da incorporação de empreendimentos imobiliários do PMCMV em terras que possuíam uso rural e conseguiram obter altos rendimentos com a prática da especulação imobiliária. A Construtora-Incorporadora Impacto, por exemplo, em 25

de março de 2008, adquiriu uma parcela da antiga Fazenda Santa Fé pelo preço de R\$ 191.707,07 e quase 4 anos depois com a incorporação do empreendimento Recanto das Árvores, o preço cobrado pelo terreno passou a ser de R\$ 3.006.199,60.

Deve-se ressaltar que a busca por informações que identificassem os pregressos proprietários de terras da área que atualmente corresponde ao bairro foi fundamental para mostrar o trajeto até a mudança de titularidade e para revelar as estratégias e as intencionalidades dos novos proprietários fundiários no Bairro Jabutiana.

A valorização imobiliária no Bairro Jabutiana também foi constatada através da análise do preço de mercado dos imóveis e do documento de arrecadação do IPTU. A pesquisa apontou aumento de 2.400,1% no preço dos imóveis, no período de 2000 a 2014 e majoração de 4,8% no valor do IPTU, no período de 2001 a 2014.

Além disso, este estudo demonstrou a articulação entre o Estado e o mercado imobiliário, pois a combinação entre os investimentos do PAR e do PMCMV abriram as frentes de valorização para os capitais imobiliários, resultando na criação de 15 agências comercializadoras de imóveis que operam no mercado do Bairro Jabutiana e no aumento significativo no número de anúncios de vendas de imóveis nos classificados do Jornal Cinform de Sergipe.

É importante mencionar que a análise dos anúncios desse jornal, além de indicar a intensificação do mercado imobiliário no Bairro Jabutiana, apontou o crescimento da oferta de imóveis do tipo apartamento, permitindo inferir o processo de verticalização no período de 2001 a 2014.

O estudo sobre a atuação dos agentes imobiliários envolvidos no mercado de imóveis do Bairro Jabutiana demonstrou que as construtoras-incorporadoras imobiliárias se apropriaram da natureza por meio do *marketing* ao ressaltar os aspectos naturais do bairro, ao apelar para o atributo do “verde” através dos nomes e dos *slogans* dos empreendimentos. Ademais, a pesquisa ressaltou que a apropriação da natureza pelo capital imobiliário agudiza a segregação socioespacial, uma vez que o acesso à natureza pressupõe ter condições de pagar para morar perto das áreas naturais e/ou nos condomínios que simulam o ambiente natural no espaço intramuros.

Ao analisar a valorização do espaço no Bairro Jabutiana através do mercado imobiliário ficou evidente que as construtoras-incorporadoras imobiliárias são um dos principais agentes envolvidos neste processo. Além disso, foi possível reafirmar que o bairro é um espaço heterogêneo, caracterizado pela segregação socioespacial, uma vez que nele coexistem grupos sociais com rendas, necessidades e interesses distintos, como

demonstrado com os casos das Comunidades Jabutiana Sul e Largo da Aparecida e da ocupação à margem do Rio Poxim. A população dessas áreas está espacialmente próxima aos moradores dos espaços autosssegregados, porém muito distante da realidade vivida por estes.

Diante da discussão apresentada ao longo desta pesquisa é interessante perceber que os 6 questionamentos constitutivos, apresentados na introdução deste trabalho, a respeito das transformações socioespaciais no Bairro Jabutiana a partir de 2001, relacionam-se de forma direta com os objetivos específicos uma vez que serviram de base para a definição dos mesmos.

É preciso mencionar a importância da articulação das diferentes fontes e estratégias de pesquisa para alcançar os objetivos propostos, e consequentemente, responder os questionamentos desta investigação, pois por várias vezes a análise dos dados de única fonte de pesquisa foi insuficiente para o entendimento dos processos espaciais desencadeados no Bairro Jabutiana. Por exemplo, para mostrar a especulação imobiliária foi necessário cruzar a análise das Certidões Vintenárias e de Inteiro Teor dos empreendimentos do PMCMV com as informações analisadas das Fichas Resumos dos empreendimentos desse programa habitacional. Por sua vez, a valorização imobiliária no bairro foi evidenciada através da análise dos preços de mercado dos imóveis ofertados nos classificados do Jornal Cinform de Sergipe somada à análise do documento de arrecadação do IPTU.

Deve-se registrar que durante o desenrolar da pesquisa surgiram questões que podem suscitar investigações futuras. E é por entender que este trabalho não esgota e não teve a pretensão de esgotar o tema estudado que se propõe aqui algumas possibilidades de novas análises sobre o espaço urbano no Bairro Jabutiana:

- O processo de expansão imobiliário do Bairro Jabutiana em direção ao Povoado Aloque e ao município de São Cristóvão;
- A fragmentação espacial no Bairro Jabutiana;
- Aprimorar a análise do preço da terra no Bairro Jabutiana, tomando como base a Planta Espacial de Valores estabelecida pela Prefeitura de Aracaju;
- Aprofundar a discussão sobre as rendas fundiárias urbanas extraídas no bairro;
- Aprofundar o estudo sobre as alterações no uso e ocupação do solo no Bairro Jabutiana.

Esta pesquisa buscou contribuir metodologicamente com os estudos de Geografia Urbana à medida que esta investigação aponta linhas de ação para se analisar as práticas, as estratégias e as intencionalidades dos diferentes agentes produtores do espaço urbano, para estudar a valorização e a verticalização do espaço, bem como para analisar a prática da especulação imobiliária no urbano.

É importante ressaltar que esta pesquisa também dá uma contribuição metodológica ao tomar como perspectiva a articulação entre as escalas de análises, pois analisar a singularidade do processo de (re)produção do espaço urbano no Bairro Jabutiana sem perder de vista a sua relação com a particularidade aracajuana e o contexto brasileiro permitiu uma melhor compreensão da dinâmica espacial deste recorte urbano.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Manuel Correia de Oliveira. **A questão do território no Brasil**. 2. ed. São Paulo, SP: Hucitec, 2004.

ARAÚJO, Bianca Dourado Queiroz; SILVA, Jose Adailton Barroso da. O Programa de Arrendamento Residencial – PAR – e a Reprodução do Espaço Urbano em Aracaju (SE). **Cadernos de Graduação - Ciências Humanas e Sociais**. Aracaju: v. 13, n.14, p. 101-113, jul./dez. 2011.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

BRASIL. CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL, DE 05 DE OUTUBRO DE 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm.

BRASIL. LEI No 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 13 nov. 2014.

BRASIL. LEI No 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1997. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm. Acesso em: 10 ago. 2016.

BRASIL. LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964. **Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4380.htm. Acessado em: 07 ago. 2014.

BRASIL. LEI Nº 10.188, DE 12 DE FEVEREIRO DE 2001. **Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10188.htm. Acessado em: 13 nov. 2014.

BRASIL. LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida**

Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm.

BRASIL. MEDIDA PROVISÓRIA No 2.135-23, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2000. **Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/Antigas/2135-23.htm. Acessado em: 28 jun. 2016.

BRASIL. LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012. **Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm. Acessado em: 15 de jul. 2016.

CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **Minha Casa Minh Vida:** cartilha. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br>. Acessado em: 04 de jul. 2014.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Novos Estudos Cebrap**. São Paulo, n.47, março 1997, p.155-176. Disponível em: http://novosestudos.org.br/v1/files/uploads/contents/81/20080626_enclaves_fortificados.pdf. Acessado em: 10 jul. 2016.

CAPEL, Horacio. El desarrollo de los estudios de morfología urbana: hacia una convergência interdisciplinaria. In: **La morfologia de las ciudades**. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: GOMES, Jupira Mendonça; COSTA, Heloísa Soares de Moura (org.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

_____. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, Adauto Lucio (org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro : Letra Capital , 2013.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

_____. **A (re) produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

CARVALHO, Lygia Nunes. **As políticas públicas de localização da habitação de interesse social induzindo a expansão urbana de Aracaju-SE**. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2013. Disponível em: www.teses.usp.br/teses/.../16/.../Dissertacao_Lygia_Nunes_Carvalho.pdf. Acessado em: 07 ago. 2014.

COELHO, Hamilton Gomes. **As posturas e o saneamento básico em Aracaju entre 1855 a 1920**. Dissertação de Mestrado. Universidade São Judas Tadeu. São Paulo, 2012.

COLOGNESE, Silvio Antonio; MELO, José Luiz Bica. A técnica de entrevista na pesquisa social. **Cadernos de Sociologia**. Porto Alegre: UFRGS, 1998, v. 9, p.143-159.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O que é espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

_____. **Região e organização espacial**. 8. ed. São Paulo: Ática, 2007.

_____. Segregação Residencial – classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro; CÔRREA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana. **A cidade contemporânea**. São Paulo: Edusp, 2013.

_____. Sobre os Agentes Sociais, Escala e Produção do Espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani A; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

DANTAS, Ibarê. **História de Sergipe: República (1889-2000)**. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 2004.

DINIZ, Debora. **Carta de uma orientadora: o primeiro projeto de pesquisa**. 2. ed. Brasília, DF: Letras Livres, 2013.

DINIZ, José Alexandre Felizola. (1963). **Aracaju – Síntese de sua geografia Urbana**. Departamento de Geografia/UFS, São Cristóvão/SE.

EMPRESA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANIZAÇÃO. **Tabela Resumo dos Loteamentos Concluídos (entre 2000 a janeiro de 2009)**. Aracaju, 2009. Disponível em:

http://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/emurb/licenciamento_de_Obras/loteamentos_concluidos2000aJaneiro2009.pdf. Acessado em: 31 ago. 2015.

FEITOSA, Cid Olival. Do Povoamento ao Empresariamento: reflexões acerca do urbano em Sergipe. **Cadernos de Estudos Sociais**. Recife, volume 21, nº 01-02, jan. e dez., 2005, p. 147-184.

FIX, Mariana de Azevedo Barreto. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese de Doutorado. Universidade Estadual de Campinas. São Paulo, 2011.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil**. Centro de Estatística e Informações. 2. ed. - Belo Horizonte, 2005. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/111-deficit-habitacional-no-brasil-municipios-selecionados-e-microrregioes-geograficas-2000/file>. Acessado em: 29 jun. 2016.

_____. **Déficit habitacional no Brasil**. Centro de Estatística e Informações. 2. ed. -

Belo Horizonte, 2010. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/216-deficit-habitacional-municipal-no-brasil-2010/file>. Acessado em: 30 jun. 2016.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. O Programa Minha Casa Minha Vida e seus reflexos no espaço em Aracaju-SE, Brasil: Dispersão Urbana e Periferização da Moradia. São Paulo: **III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo** - São Paulo, 2014.

FRANÇA, Vera Lúcia Alves. Aracaju: uma revisão dos estudos urbanos. **GEONORDESTE**. São Cristóvão: Universidade Federal de Sergipe, Núcleo de Pós-Graduação em Geografia, ano XI, nº 01, 2000, p. 133-157. Disponível em: <http://200.17.141.110/pos/geografia/geonordeste/index.php/GeoNordeste/article/view/189/144>. Acesso em: 10 out. 2013.

GOTTIDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna**: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. 23. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2012.

GOMES, Marcos Antônio Silvestre. Os parques e a complexidade da produção do espaço urbano. In: **4 Seminário de Pesquisadores da UFF**, Campos dos Goytacazes. Universidade, Inovação e Desenvolvimento Regional - PUCG, 2011.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico**. Rio de Janeiro, 1960. Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=6&uf=00>. Acesso em: 08 jun. 2016.

_____. **Censo Demográfico**. Rio de Janeiro, 1970. Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=6&uf=00>. Acesso em: 08 jun. 2016.

_____. **Censo Demográfico**. Rio de Janeiro, 2010. Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores>. Acesso em: 06 nov. 2014.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

LOUREIRO, Kátia Afonso Silva. **A trajetória urbana de Aracaju, em tempo de interferir**. Aracaju: INEP, 1983.

MAIA, Doralice Sátyro. Lotes e ruas: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In: SPÓSITO, Eliseu. Savério; SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar Alfredo Miño (Orgs.). **Cidades Médias**: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 155-173.

MACHADO, Anselmo Belém. O plano diretor de Aracaju e suas contradições: uma

análise preliminar. **Revista do Departamento de Geografia – USP**, Volume 24, 2012, p. 169-184. Disponível em: <http://citrus.uspnet.usp.br/rdg/ojs/index.php/rdg/article/download/329/445>. Acesso em: 11 abril 2013.

MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000, p. 121-192.

MARTÍN, Antonio Zárate. **El espacio interior de la ciudad**. Madrid: Editorial Síntesis, 1991.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política**. Livro 1, Volume 1. São Paulo, SP: Nova Cultural, 1996.

MENDES, César Miranda. **O Edifício no Jardim: um Plano Destruído – a Verticalização em Maringá**. Tese (Doutorado em Organização do Espaço) Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/101473>. Acesso em: 18/08/2016.

MOREIRA, Ruy. **O que é geografia**. 2. Ed., rev. e atual. São Paulo: Brasiliense, 2009.

NAMUR, Marly; BOEIRA, Jurandir Guatassara. Reflexões sobre o Papel do Planejamento Urbano no Brasil. **Anais do XI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional**. Bahia, 2005. Disponível em: <http://unuhostedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/3450/3380>. Acessado em: 13 jul. 2016.

PAIVA, Cláudio César de. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo**. Tese (Doutorado em Economia) - Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas. Campinas: UNICAMP, 2007.

PORTO, Fernando de Figueiredo. **A cidade do Aracaju: 1855 -1865, ensaio de evolução urbana**. Aracaju: Regina, 1945.

RIBEIRO, Luiz César Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: a produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. 1ª. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RIBEIRO, Neuza Maria Góis. Transformações Recentes do Espaço Urbano de Aracaju. **GEONORDESTE**. São Cristóvão: Universidade Federal de Sergipe, Núcleo de Pós-Graduação em Geografia, ano II, nº 01, 1985, p. 20-31.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 9. ed. São Paulo: Contexto, 2001.

_____. A matriz discursiva sobre o “meio ambiente”: produção do espaço urbano – agentes, escalas, conflitos. In: CARLOS, Ana Fani A; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

ROSS, Jurandyr Luciano Sanches (Org.). **Geografia do Brasil**. 5. ed., rev. e ampl. São Paulo: Edusp, 2008.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Os elementos da planta. In: _____. **A cidade em Portugal - uma geografia urbana**. Lisboa: Edições Afrontamento, 1992.

SANTOS, Márcio dos Reis. et al. A PRODUÇÃO E REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO CONJUNTO BUGIO EM ARACAJU/SE. 2010. Porto Alegre. **Anais do XVI Encontro de Geógrafos Brasileiros - Porto Alegre, 2010**. Disponível em: www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=3131. Acessado em: 22 ago. 2012.

SAUTU, Ruth. **Todo es teoria: objetivos y métodos de investigación**. 1. ed. Buenos Aires: Lumiere, 2005.

SERGIPE. Lei 873/1982, de 01 de outubro de 1982. **Estabelece nova delimitação dos Bairros de Aracaju e dá outras providências correlatas**. Prefeitura Municipal de Aracaju. Aracaju, 1982. Disponível em: http://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/emurb/2011/08/Diversas_Lei0873_1982_DelimitacaoBairrosAracaju.pdf. Acesso em: 7 ago. 2014.

SERGIPE. Lei 042/2000, de 04 de outubro de 2000. **Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju, cria o sistema de planejamento e gestão urbana e dá outras providências**. Secretaria Municipal de Planejamento. Aracaju, 2000. Disponível em: http://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/seplan/arquivos/Plano_Diretor/Plandir_aprovado.pdf. Acesso em: 22 ago. 2012.

SERGIPE. Lei 06/2010, de 19 de novembro de 2010. **Revisa a Lei Complementar nº 042 de 2000, instituindo o Novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município de Aracaju e dá outras providências**. Secretaria Municipal de Planejamento. Aracaju, 2010. Disponível em: http://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/seplan/arquivos/planodiretor2010/PDDUS_Revisado.pdf. Acesso em: 22 ago. 2012.

SERGIPE. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju – diagnóstico municipal**. Disponível em: <http://aracaju.se.gov.br/userfiles/plano-diretor-vpreliminar-jul2015/CAPITULO-III-DINAMICA-URBANA.pdf>. Acessado em 15/05/2016.

SHIMBO, Lúcia. Zanin. **Habitação social de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. 1. ed. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.

SILVA, Inaê Elias Magno da. A bordo da nau do tempo: uma viagem pela história de Aracaju. In: **Revista de Aracaju**, n.9, p.113 -125, 2002. SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e a cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1979.

SINGER, P. I.. **Uso do solo urbano na economia capitalista**. In: Ermínia Maricato. (Org.). *A produção capitalista da casa (e a cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1979

SMOLKA, Martim Oscar. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. In **Cadernos PUR/UFRJ**. Ano II, N^o 1- jan/abr. Rio de Janeiro: IPPUR, 1987.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo: Contexto, 2014.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

_____. A cidade, a palavra e o poder: práticas, imaginários e discursos heterônomos e autônomos na produção do espaço urbano. In: CARLOS, Ana Fani A; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. A utilização dos agentes sociais nos estudos de geografia urbana: avanço ou recuo?. In: CARLOS, Ana Fani A; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

_____. **Perspectivas do planejamento urbano no Brasil de hoje**. II Seminário Cidades Brasileiras - Desejos e Possibilidades. Prefeitura Municipal de Campo Grande, 2000. Disponível em: http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/campo_gde.pdf. Acessado em: 14 jul. 2016.

_____. **As ilusões do plano diretor**. São Paulo, Edição do autor, 2005.

APÊNDICES

APÊNDICE A - TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

Dados de identificação

Título da Pesquisa: **A Produção do Espaço Urbano e as Transformações Socioespaciais no Bairro Jabutiana, Aracaju/SE (2001 a 2014).**

Pesquisador Responsável: Nathaly Cardoso Santos

Instituição a que pertence o Pesquisador Responsável: Universidade Federal da Paraíba - UFPB

Telefones para contato: (X) XXXX- XXXX

E-mail: nathygeo1@yahoo.com.br

Nome _____ do _____ voluntário:

Idade: _____ anos R.G. _____
Responsável legal (quando _____ for _____ o _____ caso):

R.G. Responsável legal: _____

O Sr. ^(a) está sendo convidado(a) a participar da pesquisa de mestrado “**A Produção do Espaço Urbano e as Transformações Socioespaciais no Bairro Jabutiana, Aracaju/SE (2001 a 2014)**” de responsabilidade da pesquisadora **Nathaly Cardoso Santos**.

A presente pesquisa tem por objetivo analisar as transformações socioespaciais ocorridas no Bairro Jabutiana a partir da implementação do Programa de Arrendamento Residencial e do Programa Minha Casa Minha Vida. Dessa forma, o Sr. ^(a) estará contribuindo para a produção do conhecimento sobre a dinâmica urbana deste bairro por meio do consentimento da entrevista semiestruturada, com ou sem registro fotográfico e auditivo. Essa entrevista consiste em um procedimento metodológico importante para o desenvolvimento e concretização da pesquisa.

No caso de surgimento de eventuais dúvidas relacionadas à pesquisa, o Sr. ^(a) pode entrar em contato por telefone ou por e-mail para maiores esclarecimentos.

Ressalto que a participação nessa pesquisa é *voluntária*, que a *confidencialidade* das informações obtidas e a privacidade do sujeito da pesquisa serão mantidas através

da codificação (o nome do voluntário será substituído por códigos alfanuméricos, por exemplo, M01).

Permite a realização de registro fotográfico? () Sim () Não

Permite a utilização de gravador? () Sim () Não

Eu, _____, RG n° _____
 _____ declaro ter sido informado e concordo em participar, como voluntário, da pesquisa acima descrita.

Ou

Eu, _____, RG n° _____
 _____, responsável legal por
 _____, RG n° _____ declaro
 ter sido informado e concordo com a sua participação, como voluntário, da pesquisa
 acima descrita.

Aracaju, _____ de _____ de _____.

APÊNDICE B - ROTEIRO PARA ENTREVISTA SEMI-ESTRUTURADA

MORADORES DOS EMPREENDIMENTOS DO MCMV

1. Dados pessoais

Nome:

Idade:

Nível de Escolaridade:

Profissão:

Renda Mensal: () R\$ 2.640 a 5.280 () R\$ 5.280 a 8.800 () mais de R\$ 8.800

2. Desde quando você reside nesse imóvel?
3. Onde você morava anteriormente? E por quanto tempo você morou nessa residência? A residência era própria, alugada ou cedida?
4. Anteriormente, você residia em condomínio? Se sim, qual o nome do condomínio? Era condomínio horizontal ou vertical?
5. Você possui uma segunda residência? Se sim, onde?
6. Já tinha intenção de morar no Jabutiana?
7. Quais os motivos que o incentivaram a adquirir um imóvel no Jabutiana?
8. Você acabou comprando exatamente o que buscava?
9. Você realizou algum tipo de pesquisa de preço, ou foi direcionado para um empreendimento específico?
10. O Bairro Jabutiana supre suas necessidades em relação aos equipamentos urbanos que oferece? Quais escolas, supermercados, hospitais, da cidade de Aracaju você utiliza? O que você acha que deve ser melhorado?
11. Qual veículo você utiliza como meio de locomoção? Algum residente do imóvel utiliza transporte público? Se sim, quais dificuldades esse usuário encontra ao utilizar o transporte público?
12. Você se sente seguro morando nesse bairro?
13. Você teve notícia de algum tipo de problema na liberação do habite-se do condomínio?
14. Atualmente, qual impressão que você tem da sua moradia? Pretende continuar morando no mesmo apartamento?
15. Como avalia este crescimento ou expansão urbana dada nesta direção?
16. O que chama a sua atenção no Bairro do Jabutiana? Cite as principais qualidades e os problemas identificados ao residir no bairro.

APÊNDICE C - ROTEIRO PARA ENTREVISTA SEMI-ESTRUTURADA**MORADORES DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS E DAS COMUNIDADES LARGO DA APARECIDA E JABUTIANA SUL****1. Dados pessoais**

Nome:

Idade:

Nível de Escolaridade:

Profissão:

Local:

Renda Mensal: () menos de 1 salário mínimo () 1 salário mínimo () 2 salários mínimos () mais de 2 salários mínimos.

Possui Cadastro Único para Programas Sociais do governo federal? () Sim () Não

É beneficiário do Programa Bolsa Família? () Sim () Não

2. Desde quando você reside no Bairro Jabutiana?**3. A sua residência é própria, alugada ou cedida?****4. Sua residência foi construída através de: () Políticas do Governo () Mutirão () Trabalho Individual.****5. Quantos cômodos sua residência possui?****6. Qual veículo você utiliza como meio de locomoção?****7. Quais são os problemas que você identifica nessa localidade em que você mora e no Bairro Jabutiana como um todo?****8. O Bairro Jabutiana supre suas necessidades em relação aos equipamentos urbanos que oferece?****9. Quais escolas, supermercados, hospitais, da cidade de Aracaju você utiliza?****10. O que você acha que deve ser melhorado?****11. Você pretende continuar morando nessa residência?****12. Você já recebeu proposta de compra da sua residência? Qual foi o valor oferecido?****13. O imóvel possui escritura? Se não, você já tentou adquirir a titularidade? Se sim, enfrentou algum tipo de problema durante esse processo?****14. Você recebeu assistência jurídica e técnica por parte da prefeitura para conseguir a regularizar o imóvel?**

15. O que chama a sua atenção no Bairro do Jabutiana? Cite as principais qualidades e os problemas identificados ao residir no bairro.

APÊNDICE D - ROTEIRO PARA ENTREVISTA SEMI-ESTRUTURADA

EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS – CONSTRUTORES

1. Dados pessoais

Nome da Construtora:

Nome:

Cargo:

Profissão:

2. Qual a sua visão sobre a expansão urbana de Aracaju no sentido oeste da cidade?
3. Antes de ter sido publicado o Plano Diretor, em 2000, já havia algum planejamento de ocupar aquela área? Havia algum interesse?
4. O que levou a empresa a investir em empreendimentos na área do Bairro Jabutiana?
5. Desde quando a construtora começou a investir no Bairro Jabutiana, comprando terrenos e construindo?
6. Quais os instrumentos de mídia que vocês utilizam para atrair cada vez mais compradores para a área?
7. Foi preciso entrar com alguma solicitação ou fazer alguma ação junto à Prefeitura para liberar as construções?
8. Quem são os potenciais compradores para seus empreendimentos?
9. O retorno desse mercado tem atendido às suas expectativas? Ele ainda continua aquecido?
10. Observou-se um perfil dos empreendimentos voltado para a população de renda média. Isso ainda se mantém?
11. Encontra alguma dificuldade para a aprovação dos projetos?
12. Como é feito o acordo da contrapartida social?
13. Qual a sua avaliação da infraestrutura do Bairro Jabutiana? Ela vai suprir a demanda?
14. Você acha que, futuramente, será necessário um adensamento comercial e de serviços no Bairro Jabutiana?
15. Há interesse em construir empreendimentos nas áreas limítrofes do Bairro Jabutiana, como o Povoado Aloque e nas proximidades da Lagoa do Areal, em direção da Universidade Federal de Sergipe?

16. Como você avalia as medidas de adensamento tomadas por parte da Prefeitura para o Bairro Jabutiana? Mereceriam um melhor planejamento?
17. Quais tendências de construção você acredita que serão empreendidas no Bairro Jabutiana?
18. Qual a sua perspectiva para o futuro do bairro, e conseqüentemente da cidade de Aracaju?

APÊNDICE E – CRITÉRIOS DE ANÁLISE DAS FICHAS RESUMO DOS EMPREENDIMENTOS DO PMCMV

Nome do empreendimento	Endereço do empreendimento	Tipos de uh diferentes	Infraestrutura junto ao empreendimento (entorno)	Área privativa (m²)
Ano de assinatura do contrato	Construtora	Descrição do empreendimento	Área total do terreno	Valor unitário (por tipo de uh)
Programa	Incorporador	Equipamentos de uso comum	Valor do terreno	Custo total do empreendimento
Faixa	Proprietário do terreno/CNPJ/CPF	Elevador (sim/não)	Custo unitário por m²	Resultado do empreendimento (Lucro)
Fonte de recurso (financiamento)	Nº de unidade habitacional	Padrão de acabamento (alto/normal/baixo/mínimo)	Identificação do terreno (matrícula/data de matrícula)	Máximo de financiamento da Caixa - Repasses Pessoa Física
Modalidade	Tipo do terreno (lote, loteamento e gleba)	Forma de implantação (loteamento, cond. Já instituído e incorporação)/	Área total equivalente de edificações, exceto áreas dos equipamentos	Custos não-incidentes - Construtora
Proponente/CNPJ/CPF	Tipificação (casa/apt.)	Titularidade	Custo global de edificações	Valor global do empreendimento (avaliação de mercado - realizada pela Caixa)
Sociedade de propósito específico/CNPJ/CPF	Nº de blocos de apts/pavimentos	Número aproximado de árvores a serem plantadas no empreendimento	Custo unitário por m²	Fatores de impacto ambiental ou social no entorno

ANEXO

ANEXO A - HISTÓRICO DA SOLICITAÇÃO DAS FICHAS RESUMOS DOS EMPREENDIMENTOS DO PMCMV ATRAVÉS DO PORTAL DE ACESSO À INFORMAÇÃO DO GOVERNO FEDERAL

Dados do Pedido

Protocolo	99902001880201520
Solicitante	NATHALY CARDOSO SANTOS
Data de Abertura	25/06/2015 17:09
Orgão Superior Destinatário	CEF – Caixa Econômica Federal
Orgão Vinculado Destinatário	
Prazo de Atendimento	15/07/2015
Situação	Respondido
Status da Situação	Acesso Concedido (Data, hora e local para consulta agendados)
Forma de Recebimento da Resposta	Pelo sistema (com avisos por email)
Resumo	Ficha de Informações do Terreno (FIT), a Ficha Resumo do Empreendimento (FRE) e o Laudo de Análise Técnica de Engenharia - OGU
Detalhamento	Seguindo a recomendação do Ministério das Cidades, venho por meio desta, solicitar a Ficha de Informações do Terreno (FIT), a Ficha Resumo do Empreendimento (FRE) e o Laudo de Análise Técnica de Engenharia - OGU dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) construídos, até o ano de 2014, no Bairro Jabotiana em Aracaju - SE, para a concretização dos objetivos da pesquisa a nível de mestrado, junto ao Curso de Pós - Graduação em Geografia da Universidade Federal da Paraíba, a qual é financiada pela CAPES e está sob a orientação da Profa. Doutora Doralice Sátyro Maia. Visto que, o objeto de estudo da mesma é a implementação dos programas habitacionais PMCMV e PAR no Bairro Jabotiana na cidade de Aracaju – SE. Atenciosamente, Nathaly Cardoso Santos (matrícula 2014110017).

Dados da Resposta

Data de Resposta	14/07/2015 10:08
Tipo de Resposta	Acesso Concedido
Classificação do Tipo de	Data, hora e local para consulta agendados

Resposta

Resposta

Prezado (a) Cidadão (ã),

1. Conforme solicitação através do E-SIC, site CGU, informamos que:

1.1. Permitiremos acesso a Ficha de Informações do Terreno (FIT), a Ficha Resumo do Empreendimento (FRE) e o Laudo de Análise Técnica de Engenharia, sendo necessário agendamento prévio, de acordo com a disponibilidade da Gerência Executiva de Habitação de Aracaju.

1.2. Este agendamento poderá ser realizado por meio do endereço eletrônico: gihabaj@caixa.gov.br, aos cuidados do Coordenador Antonio Henrique Barbosa Teixeira.

1.3. Cabe esclarecer que as informações relativas aos empreendimentos estão contidas em meio físico.

1.4. Esses documentos não poderão ser retirados da unidade e nem ser objeto de cópia (total ou parcial).

2. Por fim, agradecemos o contato e esclarecemos que a CAIXA, na página www.caixa.gov.br/acessoainformacao, disponibiliza as informações corporativas em atendimento à Lei 12.527/2011.

3. Informamos que a CAIXA mantém SAC para informações, reclamações, cancelamentos, sugestões, serviços e elogios, com atendimento 24 horas por dia 07 dias por semana, pelo DDG 0800 726 0101 e para reclamações não solucionadas no SAC ou denúncias, a CAIXA mantém canal de Ouvidoria com atendimento de segunda a sexta-feira, das 08 às 18 horas, pelo DDG 0800 725 7474.

4. A CAIXA coloca-se à disposição através de seus canais de atendimento.

Atenciosamente,

CAIXA - Serviço de Informações ao Cidadão

Responsável pela Resposta

Destinatário do Recurso de Primeira Instância:

Prazo Limite para Recurso 24/07/2015

Classificação do Pedido

Categoria do Pedido Economia e Finanças
 Subcategoria do Pedido Administração financeira
 Número de Perguntas 1

Histórico do Pedido

Data do evento	Descrição do evento	Responsável
25/06/2015 17:09	Pedido Registrado para para o Órgão CEF – Caixa Econômica Federal	SOLICITANTE
14/07/2015 10:08	Pedido Respondido	CEF – Caixa Econômica Federal
18/07/2015 16:06	Recurso de 1a. instância registrado	SOLICITANTE
24/07/2015 09:40	Recurso de 1a. instância respondido	CEF – Caixa Econômica Federal

Dados do Recurso de 1ª Instância

Órgão Superior Destinatário CEF – Caixa Econômica Federal
 Órgão Vinculado Destinatário
 Data de Abertura 18/07/2015 16:06
 Prazo de Atendimento 27/07/2015
 Tipo de Recurso Outros

Justificativa

Até o momento, não consegui efetuar o agendamento da consulta às fichas dos empreendimentos imobiliários via email informado. Tendo em vista, essa situação e a urgência no desenvolvimento da pesquisa, solicito o número de telefone do setor responsável para que eu possa fazer contato direto, visto que não resido em Aracaju.

Resposta ao Recurso de 1ª Instância

Data da Resposta 24/07/2015 09:40
 Prazo para Disponibilizar Informação -
 Tipo Resposta Deferido

Justificativa

Prezado (a) Cidadão (ã),

1.Conforme solicitação através do E-SIC, site CGU, informamos que:

1.1. O telefone de contato do coordenador da GIHAB/AJ Antônio Henrique Barbosa Teixeira é (79) 3226-8122 e (79) 3226-8113.

2. Conforme o disposto no parágrafo único do art.21 do decreto 7.724, de 2012, informa-se que poderá ser apresentado recurso no prazo de 10 dias contado da ciência da decisão, à autoridade máxima para o assunto solicitado.

3. Por fim, agradecemos o contato e esclarecemos que a CAIXA, na página www.caixa.gov.br/acessoainformacao, disponibiliza as informações corporativas em atendimento à Lei 12.527/2011.

4. Informamos que a CAIXA mantém SAC para informações, reclamações, cancelamentos, sugestões, serviços e elogios, com atendimento 24 horas por dia 07 dias por semana, pelo DDG 0800 726 0101 e para reclamações não solucionadas no SAC ou denúncias, a CAIXA mantém canal de Ouvidoria com atendimento de segunda a sexta-feira, das 08 às 18 horas, pelo DDG 0800 725 7474.

5. A CAIXA coloca-se à disposição através de seus canais de atendimento.

Atenciosamente,

Anna Paula Cunha
Superintendência Nacional da Rede Negocial e Executiva - Habitação.
CAIXA - Serviço de Informações ao Cidadão

Responsável pela Resposta

Destinatário do Recurso de 2ª

Instância

Prazo Limite para Recurso 05/08/2015