

Que cidade estamos desenhando no Século XXI? Reestruturação Urbana e Contradições Sociais em Aracaju-Se

*Sarah Lúcia Alves França**
*Catharina Nunes Cruz***
*Viviane Luise de Jesus Almeida****

Resumo

A partir do século XXI, Aracaju, capital do Estado de Sergipe tem sido alvo de intervenções do Estado, através de obras viárias, projetos habitacionais e regulação urbanística e do capital imobiliário, com a implantação de condomínios fechados e *shoppings center*. Na dimensão espacial, questiona-se esse desenho de cidade, cuja reestruturação urbana carrega processos de segregação social com apropriação de bairros privilegiados pelo mercado, fragmentação espacial com periferização da habitação social e precarização do acesso à infraestrutura, equipamentos coletivos e transporte público, enfatizados especialmente, em meio à pandemia da COVID-19. Diante disso, este artigo busca analisar a reestruturação sócioespacial que tem ocorrido em Aracaju, no século XXI, decorrentes da participação dos agentes produtores da cidade. Para tanto, foram realizados levantamentos bibliográficos e de dados e informações sobre esse processo.

Palavras-chave: reestruturação urbana, agentes sociais, contradições socioespaciais.

155
»»»-«««

* Arquiteta e urbanista, mestre e doutora pela Universidade Federal Fluminense (PPGAU/UFF). Professora adjunta do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe (UFS). Líder do Centro de Estudos de Planejamento e Práticas Urbanas e Regionais (CEPUR/DAU-UFS). E-mail: sarahfranca@academico.ufs.br

** Arquiteta e urbanista, graduada pela Universidade Federal de Sergipe (UFS). Membro do Grupo de Pesquisa CEPUR - Centro de Estudos de Planejamento e Práticas Urbanas e Regionais, do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFS. E-mail: catharina-nunes@hotmail.com

*** Graduanda em Arquiteta e urbanista pela Universidade Federal de Sergipe (UFS). Membro do Grupo de Pesquisa CEPUR - Centro de Estudos de Planejamento e Práticas Urbanas e Regionais, do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFS. E-mail: viviane991@academico.ufs.br

What city are we designing in the 21ST century? Urban restructuring and social contradictions in Aracaju-SE.

¿Qué ciudad estamos diseñando em el siglo XXI? Reestructuración Urbana y contradicciones sociales em Aracaju-SE.

Abstract

Since the 21st century, Aracaju, capital of the State of Sergipe, has been the target of State interventions, through road works, housing projects and urban and real estate regulation, with the implementation of closed condominiums and shopping malls. In the spatial dimension, this design of the city is questioned, whose urban restructuring carries processes of social segregation with appropriation of neighborhoods privileged by the market, spatial fragmentation with peripheralization of social housing and precarious access to infrastructure, collective equipment and public transport, especially emphasized, in the midst of the COVID-19 pandemic. Therefore, this article seeks to analyze the socio-spatial restructuring that has taken place in Aracaju, in the 21st century, resulting from the participation of the city's producing agents. For this purpose, bibliographic and data and information surveys were carried out on this process.

Keyword: urban restructuring, social agents, socio-spatial contradictions.

Resumen

Desde el siglo XXI, Aracaju, capital del estado de Sergipe, ha sido objeto de intervenciones del Estado, a través de obras viales, proyectos habitacionales y regulación urbanística e inmobiliaria, con la implementación de condominios cerrados y plazas comerciales. En la dimensión espacial, se cuestiona el diseño de esta ciudad, cuya reestructuración urbana conlleva procesos de segregación social con apropiación de barrios privilegiados por el mercado, fragmentación espacial con periferización de la vivienda social y acceso precario a infraestructura, equipamiento colectivo y transporte público, especialmente enfatizado, en medio de la pandemia de COVID-19. Por tanto, este artículo busca analizar la reestructuración socioespacial que se ha producido en Aracaju, en el siglo XXI, fruto de la participación de los agentes productores de la ciudad. Para ello, se realizaron encuestas bibliográficas y de datos e información sobre este proceso.

Palabras claves: reestructuración urbana, agentes sociales, contradicciones socioespaciales.



Introdução

Embora a Constituição Federal tenha se constituído um grande ganho na redemocratização do Brasil nos anos 80 do século passado, com determinações referente à política urbana e seus instrumentos para autonomia municipal no âmbito do planejamento das cidades, as disparidades entre cidade formal/legal e informal/ilegal e desigualdades econômicas e sociais entre classes de renda se elevaram nos últimos anos, cuja melhor descrição da cidade brasileira definida por Rolnik (2004), refere-se às profundas contradições urbanas que afetam diferentes grupos sociais.

Apesar do país ter conquistas recentes no âmbito da política urbana, especialmente na primeira década do século XXI, como a criação do Ministério das Cidades, a preocupação com a democratização do acesso à moradia e à cidade através dos programas de urbanização de favelas, as campanhas de elaboração de planos diretores e planos setoriais, alguns aspectos se perderam. Diante disso, o cenário demanda uma longa caminhada de superação da história da fragmentação social (bairro de rico e/ou de pobre), face à maior parte da população sofrer com as desigualdades econômicas, lutando por uma distribuição de renda mais justa e maior qualidade de vida.

Nesse aspecto, vale ressaltar que, embora inúmeros pesquisadores mostrem, que apesar do discurso contemporâneo seja do direito à cidade e à moradia digna (VILLAÇA, 2001; ROLNIK, 2004; MARICATO, 2011) e da responsabilidade do Estado na efetivação destes, através do planejamento e gestão ‘participativos’, avistam-se vários conflitos na paisagem urbana, decorrente do protagonismo do capital dominante no processo de reestruturação das cidades, sobretudo a partir dos anos 2000, em virtude da injeção de financiamentos de bancos nacionais e internacionais, em vários nichos no país, em especial na construção civil.

Com área territorial de 182 km² considerada totalmente urbana desde 1982, a capital Aracaju abriga 28,67% da população do Estado (IBGE, 2020), além da grande concentração de oferta de serviços, que a caracteriza como maior centralidade não só da Região Metro-

politana de Aracaju, como de Sergipe. Entre 2000 e 2020, registrou um crescimento demográfico de 30,22% (cerca de 200 mil novos habitantes), atingindo no último ano, 664.908 pessoas, que vivem em diferentes formas de moradias nos 44 bairros existentes.

De fato, esses habitantes se distribuem socialmente, em espaços que apresentam diferentes configurações balizadas pela coexistência de lógicas múltiplas dos agentes sociais, responsáveis pela produção mercadológica de cidade, em especial, partir de 2000 (após promulgação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano).

O desenho urbano aracajuano contemporâneo tem sido assinalado pela: (1) criação/fortalecimento de áreas de ‘consumo’, com implantação de condomínios fechados e *shoppings centers* pelo capital imobiliário; (2) pelas intervenções públicas (planejadas ou não), como regulamentação urbanística (zoneamento e índices urbanísticos), obras viárias e conjuntos habitacionais que remodelam e valorizam o entorno; e (3) em contrapartida, pela luta pela ocupação de espaços residuais, localizados às margens dos limites municipais e áreas ambientais, por famílias de baixa renda (denominados pelo IBGE, como aglomerados subnormais).

A articulação e pactuação entre esses agentes na produção dessa cidade segregada e fragmentada, parte do pressuposto assinalado por Harvey (2005), de que terra urbana é produto e mercadoria, sendo o espaço, condição fundamental para reprodução do capital.

Diante disso, entende-se relevante, nessa pesquisa, refletir sobre a reestruturação sócioespacial em Aracaju que tem ocorrido no século XXI, decorrentes da participação dos agentes produtores da cidade. Para isso, foram realizados levantamentos bibliográficos sobre a temática abordada em pesquisas anteriores de autores nacionais e locais, coleta de dados e informações nos órgãos públicos, além da produção de cartografia, que permitiu espacializar a apropriação da cidade a partir dos anos 2000.



2. Novas formas de apropriação urbana pelo mercado imobiliário em Aracaju-Se

As desigualdades sociais históricas são exacerbadas pela globalização. Em consequência disso estão o aumento das taxas de criminalidade e violência nas cidades brasileiras, que resultam numa fragmentação espacial cada vez mais perversa, com a população se retraindo em espaços fechados, a partir dos anos 1970, em condomínios horizontais voltados para classes mais altas, e a partir de 2000, pela classe de renda média (CALDEIRA, 2000).

Diante disso, o discurso do capital privado para vender a moradia fechada, parte do desejo de exclusividade, *status*, homogeneidade social e segurança, somado às facilidades de acesso ao financiamento imobiliário pelas políticas de incentivo econômico do governo federal e acarretou numa larga produção de empreendimentos fechados, cabendo utilizar o conceito definido por Correa (1999) da ‘autossegregação’ para caracterizar esse processo.

Assim, a moradia, enquanto mercadoria da cidade capitalista, se torna alvo das estratégias de marketing e propaganda, utilizando-se de frases como; “venha morar no paraíso”, “viva com exclusividade”, “segurança e tranquilidade para você e sua família”, para convencer as famílias da necessidade de viver em espaços cada vez mais fechados e homogêneos, seguros, com conforto, comodidade e exclusividade, distantes do caos, da violência e da pobreza (VARGAS, 2014; SPÓSITO, 2013; CALDEIRA, 2000).

Em Aracaju, assim como várias capitais no Brasil, esse cenário é marcado pelo protagonismo forte do mercado imobiliário na produção de uma cidade heterogênea, fragmentada e segregada, com formas habitacionais diversas em função dos níveis de renda, acarretando uma ocupação diferenciada do espaço. Essas contradições que permeiam a cidade é o que Lefebvre (2001) denomina como “negatividades do urbano”.

Estudos diversos foram desenvolvidos por Cruz (2021), França (2019; 2011; 2004), Silva (2018), Souza (2016), Santos (2015), Araújo (2011), Nogueira (2004), Diniz (2003), analisando, em especial a partir dos anos 2000, as ‘nuances’ urbanas desencadeadas pela atua-



ção do mercado imobiliário e, também, pelo Estado na produção habitacional. O que é demonstrando na essência dessas pesquisas converge a um desenho de cidade marcado pela desigualdade, separação, exclusão e dominação de classes para atender aos interesses capitalistas.

Adentrando-se de forma mais detalhada, a pesquisa de França (2019; 2016) define, através de dados e cartografias, que após a promulgação do Plano Diretor em 2000, o mercado atuou em duas direções: naqueles bairros já ocupados, dotados de infraestrutura e com localização privilegiada foram adensados sob a forma da verticalização (cuja tipologia habitacional marca a maior parte dos empreendimentos e unidades habitacionais licenciadas de 2000-2020), em especial aqueles localizados na porção leste e sul, denominado como “*vetores de adensamento*”. A segunda frente corresponde à abertura de novos “*vetores de expansão*”, que corresponde à apropriação de terras dispersas em bairros mais distantes, com características ainda rurais, amenidades ambientais e ausência de oferta de saneamento básico e serviços públicos, através dos condomínios horizontais fechados, que demandam uma maior escala de terreno e, portanto, faz-se necessária a buscar pela terra mais barata. Nessas áreas, também se constata a inserção de empreendimentos habitacionais verticais, no formato intramuros, subsidiados pelos programas federais, embora tenham o discurso de serem direcionados às famílias de baixa renda.

Com relação à primeira forma de urbanização, considera-se que a apropriação intensiva do lote é decorrente da multiplicação de pavimentos em relação à área do terreno, definida pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico constante no Plano Diretor de Aracaju, como 3 (sendo isento pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir até 4). Esse índice elevado, maior que 1 (um), o ponderado como o ideal por diversos estudiosos como Furtado (2004) e Smolka (1979), é responsável por oportunizar ao construtor, maior ganho de lucratividade face à possibilidade de maior produção de área construída, nesse caso, revertida em m² de apartamento, tem grande responsabilidade na seleção das áreas, tipo do produto e categoria econômica a ser atendida.



Diante disso, constata-se, através da obra de França (2019), que a partir de 2000, tem-se configurada a verticalização predominante na porção leste, a partir do bairro São José à Atalaia adentrando-se à oeste até o bairro Jabotiana. Ao longo da faixa litorânea e às margens dos Rios Sergipe e Poxim marca-se: 1) a consolidação desse processo nos bairros 13 de Julho e Jardins, com substituição de antigas moradias de famílias de renda mais elevada ou poucos lotes vazios; 2) transformação da paisagem horizontal com preenchimento dos vazios, nos casos da Coroa do Meio e Atalaia, em função da exploração do potencial paisagístico; 3) o preenchimento de glebas residuais, com entorno imperado por residências unifamiliares, com criação de novos 'bairros' com abertura de novas vias e logradouros, formados por conjuntos de torres de edifícios na 'Alameda das Árvores', no Luzia ou no Ponto Novo, na Avenida Rio de Janeiro; 4) apropriação do solo em decorrência da inserção de empreendimentos privados (Universidade Tiradentes e grandes lojas de rede) e necessidade de demandas de novos clientes nos bairros Jabotiana e Inácio Barbosa; 5) transformação da paisagem horizontal no entorno dos conjuntos Sol Nascente, Juscelino Kubitschek e Santa Lúcia, com preenchimento dos vazios ainda com características rurais, formando novas áreas de expansão no bairro Jabotiana, com parcelamento recente.

Vale ressaltar que nas áreas mais próximas ao Centro, e especialmente ao bairro 13 de Julho e Jardins, os imóveis têm valor elevado, resultando assim, em condomínios fechados de 1 a 2 torres, próximos uns aos outros. À medida que se afastam desses bairros, os empreendimentos verticais vão apresentando dimensões menores das unidades habitacionais e maior quantidade de edifícios (blocos) e apartamentos, consequentemente, destinando-se aos grupos de renda média, especialmente aqueles próximos aos empreendimentos subsidiados pelo PAR e PMCMV. Além das diferentes características da localização, a diversidade de incorporadores resultou em variações na qualidade dos materiais da fachada, equipamentos de lazer e atributos internos ao apartamento, como área útil, área dos cômodos, número de quartos e de banheiros, dependência, embora todos apresentem cercamento intramuros e controle de segurança.



Sobre esse aspecto, Del Rio (2013) aponta que a percepção da segurança, de certa forma ilusória, nega o ambiente da rua e cria impactos visuais e sociais extremamente negativos na paisagem urbana, em especial, nos casos da implantação dos condomínios horizontais e loteamentos fechados. Essa ‘cidade de muros’, tendência do urbanismo pós-moderno, é caracterizada arquitetonicamente por paredões, cercas elétricas, câmeras de segurança, controle no acesso de entrada e saída de moradores e visitantes, itens de lazer e, ironicamente, praças ‘exclusivas’, apesar dessa área ser de domínio público, apropriada indevidamente pelo agente privado (SPÓSITO, 2013; POSSIDONIO et al, 2003; FERRAZ, 2006).

Esse tipo de empreendimento caracteriza o conceito de Reis (2006) de ‘nova forma de urbanização dispersa’, e é tratada no caso de Aracaju, como a segunda ‘frente’ de atuação do mercado. A inserção desses condomínios horizontais foi explorada recentemente por Catharina Nunes Cruz¹ (2021a; 2021b) comprovando que os atributos relacionados à homogeneização e controle, também marcam o processo de autosegregação sócioespacial da população de renda mais elevada na capital sergipana. Merecem destaque aqueles bairros privilegiados pela faixa litorânea e presença de amenidades naturais, como Coroa do Meio, Aeroporto, Atalaia e a (extinta) Zona de Expansão Urbana, que concentram 43 condomínios horizontais dos 54 totais licenciados de 2000 até 2020. A preferência por esses bairros se deve à demanda de glebas ou lotes com maior área para sua implementação, além de associar a localização privilegiada com a presença de amenidades naturais, como fator de atratividade, concentrando mansões para veraneio e finais de semana, sobretudo naqueles empreendimentos localizados no extremo sul. Esse precedente reduz sua oferta em áreas mais centrais, distanciando-os



1 A autora mapeou os condomínios horizontais (de casas e de lotes) em Aracaju através do levantamento de informações na Empresa Municipal de Obras e Urbanização da Prefeitura e posteriormente de visitas em campo, a fim de atualizar os dados de França (2016, 2019). A pesquisa seguiu os seguintes critérios de seleção dos empreendimentos: 1) com base na escala, sendo acima de 20 unidades habitacionais, por serem, na sua grande maioria, de atuação mercadológica, e apresentarem elementos voltados para segurança e exclusividade, além de maior impacto urbanístico, ambiental e social na cidade; 2) apenas aqueles condomínios construídos, para garantir a efetividade da análise referente dos elementos arquitetônicos de segurança.

para fora da malha urbana consolidada, e criando assim, os denominados por França (2019) *novos vetores de expansão urbana*, como a Zona de Expansão Urbana.

Em contrapartida, na zona norte, assinalado pela precariedade urbanística e onde vivem predominantemente as classes média e baixa, foram implantados 6 empreendimentos nos bairros Santos Dumont, Olaria, Porto Dantas, Siqueira Campos e Ponto Novo. Diante disso, Cruz (2021) levanta a ideia de que, em Aracaju, nos últimos anos, esse nicho do mercado imobiliário tem aproveitado o “medo generalizado”, alavancado pelo discurso da mídia jornalística acerca da violência visto como ‘males urbanos’, dissociando esses grupos sociais da vida nos espaços públicos, contraditoriamente, em detrimento de optarem em espaços vigiados, cujas sensações de privacidade e liberdade entram em choque (Mapa 1).

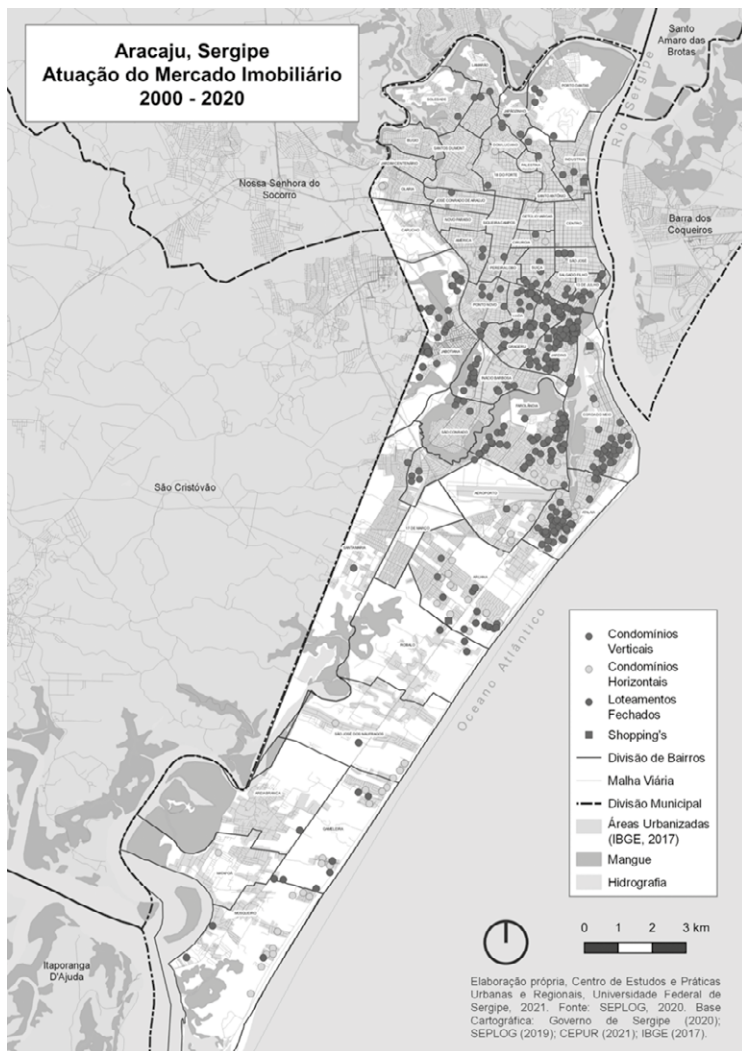
De fato, essas formas contemporâneas de segregação e exclusão social - condomínios fechados e *shoppings centers* – são reconhecidos como um dos maiores geradores de novas e complexas dinâmicas de reestruturação sócioespacial, marcadas pelas mudanças de uso e ocupação do solo, valorização do entorno, além dos impactos no desenho urbano e vitalidade do espaço. Os *shoppings centers* são centros de compra planejados e assumidos como empreendimento varejista de base imobiliária, com estacionamento, praça de alimentação e demais itens de comodidade e segurança.

Em Aracaju, assim como outras capitais, esse fenômeno iniciou fora do centro principal, mas internamente à área urbanizada² no final do século XX, com a implantação dos shoppings Riomar (1989) e Jardins (1995) respectivamente nos bairros Coroa do Meio e Jardins, em áreas cujo entorno estava ainda vazio, formando subcentralidades e abrindo novas frentes de apropriação pelo capital privado. Neste último bairro, França (2019) contabilizou o licenciamento de 113 condomínios verticais no entorno do equipamento e do Parque

2 Em 2014, o IBGE mapeou as áreas urbanizadas nos municípios de todo o Brasil: classificadas em áreas urbanizadas densas, que representam uma ocupação contínua e mais consolidada, e pouco densas que são constituídas por espaços em processo de ocupação. Observando a configuração destas em Aracaju, é possível examinar as consequências desse processo contínuo e crescente de espraiamento nos bairros.

da Sementeira, correspondendo à 13% do total licenciado em Aracaju até 2014, formando um bairro homogêneo (planejado e desenhado!) quanto ao nível social, tipologia e uso edifícios (residencial vertical), que tem demandado, em especial, nessas última décadas, a inserção de edifícios comerciais e de serviços, como galerias de lojas, colégios, lanchonetes, centros médicos etc.

Mapa 1: Aracaju, Atuação do Mercado Imobiliário, 2000-2020.



Fonte: Elaboração própria, 2021.

Recentemente, em 2019, o bairro Industrial, localizado na zona norte, foi alvo desse fenômeno de alteração da forma espacial, com a inauguração do Aracaju Parque Shopping e suas respectivas intervenções privadas e públicas, como remodelação viária e recuperação da igreja, tornando-a um patrimônio histórico. Diferente dos demais, esse empreendimento está numa área central e consolidada, cujo entorno é marcado por residências de moradores de renda baixa, incluindo ocupações precárias como a Ocupação da Matinha, e comércio e serviços, vizinho ao bairro Centro e próximo ao Mercado Municipal, cuja expectativa era de trazer fluxos da parte norte de Aracaju e do município da Barra dos Coqueiros. Os estudos realizados por Gois (2016) e Scaranto e Silva (2018) alertaram que a sua construção traria prejuízos à dinâmica sócioespacial, que vão desde à perda da identidade cultural à não permissividade de conexão com a realidade do bairro, em função do contraste e ruptura entre a escala e tipologia da edificação com as pequenas residências de famílias pertencentes a classe média baixa.

Vale destacar que embora os primeiros shoppings tenham se localizado fora dos bairros centrais, inicialmente eles não se estabeleceram em franjas periféricas e nem distantes dos bairros elitizados. Isso porque até o final do século XX e primeira década de 2000, as classes de maior renda moravam nos bairros inseridos na mancha consolidada e os bairros periféricos eram ocupados por grupos de menor renda, que ‘não se encaixavam’ nos moldes da clientela econômica do empreendimento. A partir dos anos 2000, um novo tipo de apropriação dessas áreas mais distantes do centro e limítrofes do município tem se caracterizado através da implantação de condomínios fechados, para onde população de renda média e alta vem se mudando e demandando assim, comércio e serviços na sua vizinhança para manutenção da sua qualidade de vida. Diante disso, o capital privado local, lançou em 2018, o Shopping Praia do Sul, no bairro Aruana, para atender esses ‘novos’ moradores. Embora ainda em fase de construção, seu potencial de reestruturar o espaço e impactar a valorização da terra já é percebido, mesmo numa área com tantos entraves socioambientais, como carência de infraestrutura, além de ser objeto de judicialização de conflitos urbanos (FRANÇA, 2019).

Além desses, faz-se importante assinalar que esse fenômeno extrapolou os limites da capital, face ao capitalismo global, que tem movimentado a economia mundial e assim, contribuído para a multiplicação de ambientes segregados na última década, na Região Metropolitana de Aracaju, nos municípios de Nossa Senhora do Socorro³ e Barra dos Coqueiros, com a implantação do Shopping Prêmio, no Complexo Taíçoca, e o recém lançado anúncio do Barra Mar Shopping⁴, no entorno dos condomínios horizontais da sede municipal.

3. Atuação do Estado e intervenções públicas em Aracaju-Se

O slogan “Aracaju, a capital da qualidade de vida” (instituído pela gestão 2009-2012) fez parte da constituição de uma imagem positiva, produzida pelo *marketing*. O objetivo era tornar a cidade como produto, para atrair investimentos nacionais, internacionais e turistas. As ações do Estado, a fim de que a cidade fizesse jus à sua nova função de competitividade, foram de âmbito econômico e administrativo, mediante incentivos fiscais e urbanísticos, com projetos para reestruturação urbana, atingindo diferencialmente as camadas sociais e a cidade (FRANÇA, 2019).

Diante disso, faz-se relevante analisar a responsabilidade do Estado na reestruturação do desenho urbano que está sendo construído em Aracaju, através da realização de intervenções urbanísticas, especialmente no tocante ao sistema viário e implantação de equipamentos coletivos. Sem dúvida, se constituíram importantes



- 3 No caso de Nossa Senhora do Socorro, o Shopping Prêmio está numa posição estratégica no Complexo Habitacional Taíçoca, na Avenida Coletora, acesso aos conjuntos habitacionais João Alves Filho e Marcos Freire I. Nos anos seguintes, o entorno do empreendimento foi reestruturado com alterações no uso e ocupação do solo, nível de renda dos moradores, melhoria nas moradias e aumento do valor da terra, somada à implementação de condomínios do Programa Minha Casa Minha Vida.
- 4 O Barra Mar Shopping será construído na sede do município da Barra dos Coqueiros anunciado desde 2019, mas ainda em processo de licenciamento nos órgãos competentes. Sua localização, às margens da Rodovia José de Campus que dá acesso a vários condomínios horizontais e à Praia da Costa, irá incentivar a transformação sócioespacial do entorno, sobretudo a valorização dos terrenos vazios existentes e futura instalação de novos empreendimentos.

para a escolha das áreas apropriadas pelo mercado imobiliário, para construção de condomínios fechados, ou mesmo, pelo próprio Estado para implantação de conjuntos habitacionais que deveriam atender famílias de baixa renda.

Nas últimas duas décadas, várias obras de estruturação viária (construção de pontes e/ou viadutos), com objetivo de melhorar a mobilidade, permitiram o fortalecimento das conexões no sentido leste/oeste, centro/sul, centro/norte, e garantiu transformações no desenho urbano, com alterações dos usos do solo, tamanhos de quadras e lotes, tipologias edilícias, níveis de renda. Isso ocorreu nos bairros Coroa do Meio, Jardins, Inácio Barbosa e Farolândia, além da expansão de áreas ainda não ocupadas, em direção aos bairros Jabotiana, antiga Zona de Expansão Urbana e Santa Maria (FRANÇA, 2019).

Vale destacar grandes obras viárias da zona sul: a construção do Viaduto do Distrito Industrial de Aracaju – DIA (2008), que tinha como objetivo desafogar o trânsito na antiga rótula do DIA, entre as avenidas Adélia Franco e Tancredo Neves, mas, também, favoreceu a interligação entre áreas com funções comerciais, institucionais (bancos e secretarias) e culturais (Teatro Tobias Barreto e Centro de Convenções), bem como a atuação do mercado imobiliário, às margens da Avenida Adélia Franco e no bairro Jabotiana. O Complexo Viário Marcelo Déda, que integrou o viaduto Jornalista Hugo Costa, a duplicação da avenida Paulo VI, a urbanização de trecho da avenida Tancredo Neves, e a Ponte Procurador Gilberto Vilanova (sob Rio Poxim, interligando os bairros Farolândia e Inácio Barbosa), trouxe uma série de transformações, impactando na mudança do uso residencial (antigo conjunto habitacional), para comércio (lojas, galerias), serviços (bares e restaurantes). Inaugurado no final de 2013, o Viaduto Manoel Celestino Chagas (do Detran) e recém-inaugurada avenida Etelvino Alves de Lima (atrás do Lojão Ferreira Costa) interligou os bairros Luzia, Jabotiana, Ponto Novo, Inácio Barbosa e São Conrado, trazendo novas ocupações no entorno dessa via (FRANÇA, 2019).

Na escala metropolitana, também relevante frisar: a construção da ponte Construtor João Alves, que conecta Aracaju e Barra

dos Coqueiros, incentivou o movimento do mercado voltado para os empreendimentos horizontais fechados de alta renda no outro município. As avenidas Santa Gleide/Lauro Porto e a Perimetral (em projeto) apontaram novas tendências de ocupação nos bairros limítrofes a Aracaju e Nossa Senhora do Socorro, bem como São Cristóvão nas imediações do bairro Jabotiana, fortalecendo o fenômeno de metropolização iniciado nas décadas de 1970 e 1980, conforme assinalou França (1999).

Outras intervenções pontuais, como a Revitalização do Farol Estuarino na Farolândia e a reurbanização do sistema viário da Avenida Murilo Dantas favoreceu a chegada de novos empreendimentos habitacionais. Alguns bairros foram isentos de intervenções urbanas, mas tiveram um fortalecimento na produção habitacional mercadológica, remodelando o espaço através do adensamento de vazios urbanos como o Jardins, Grageru e Luzia. No caso dos bairros Coroa do Meio e Atalaia que concentram condomínios, apesar de terem sido realizadas diversas obras na Orla de Atalaia durante os últimos anos, essas se constituíram em reformas nas edificações ou acréscimo de alguns equipamentos coletivos, não sendo consideradas como elementos de remodelação para o bairro. De fato, o que se identificou foi a força da legislação que abriu frentes para a ocupação, em função da desativação do Farol Estuarino da Farolândia para a Coroa do Meio.

Por fim, importante retomar a construção de equipamentos públicos de grande porte contribuíram para modificar a estrutura urbana de alguns bairros. São alguns deles: construção do Teatro Tobias Barreto, anexo ao Centro de Convenções – bairro Inácio Barbosa (inaugurado em 2002); construção do Centro Administrativo Governador Augusto Franco – bairro Capucho – projetado nos anos 1970; Reforma do Aeroporto Santa Maria e remodelação do sistema viário do entorno (FRANÇA, 2019).

No tocante à produção de moradia, o Governo do Estado e a Prefeitura Municipal tiveram grande responsabilidade pelo crescimento disperso, na tentativa de viabilizar moradia às famílias com renda de até três salários mínimos através da implementação dos programas habitacionais. A primeira iniciativa resultou na elabora-

ção do Plano de Erradicação de Moradias Subnormais – PEMAS (2001), que identificou 23.751 moradias distribuídas em 72 assentamentos irregulares, seja do ponto de vista jurídico (posse da terra), quanto do urbanístico (carência de infraestrutura e serviços) (PMA/SEPLAN, 2001).

A partir daí um conjunto de ações e projetos de recuperação dessas áreas proporcionou novos rumos à cidade. Um dos primeiros foi direcionado à urbanização de favelas, fruto do Programa Moradia Cidadã, componente do Programa Habitar Brasil/BID, que prometeu retirar famílias carentes da precariedade e integrar ocupações irregulares à cidade, garantindo a segurança da posse e tratando questões socioeconômicas, ambientais e urbanísticas.

A primeira intervenção teve início em 2002, no Loteamento Jardim Atlântico às margens do mangue no bairro Coroa do Meio, erradicando 600 palafitas e trazendo um novo desenho urbano que envolveu a construção de 652 novas moradias, recuperação do manguezal, abertura de vias e implantação de infraestrutura e equipamentos sociais, como construção de uma 'orla' Museu do Mangue, píer, associação de moradores e Centro de Referência da Assistência Social. O intenso trabalho social desenvolvido junto à comunidade no acompanhamento e gestão do projeto resultou não apenas em moradia digna e legalizada, mas na ressocialização dos moradores (SEPLOG, 2014).

A segunda experiência foi o Projeto de Urbanização do Santa Maria, (zona sul) que abrangeu as ocupações Marivan, Prainha, Arrozal, Canal Santa Maria, Morro do Avião, avenida Amarela, Gasoduto e conjunto Antônio Carlos Valadares. O ganho foi uma nova remodelação urbanística, que envolveu obras de terraplanagem, drenagem, pavimentação, saneamento ambiental e remoção de moradias precárias da área de risco.

Outra intervenção de grande impacto social, urbano e ambiental se constitui o projeto urbanístico de um bairro na ZEU, o 17 de Março⁵, para abrigar famílias retiradas das áreas de risco do bairro Santa Maria e de outros locais (FRANÇA, 2011). Entregue em 2011,

sua implantação envolveu 2.562 habitações (2.042 casas e 480 apartamentos), infraestrutura, como a Estação de Tratamento de Esgoto, equipamentos sociais como escolas, bibliotecas, Unidade Produtiva, praças, Parque Ecológico, dentre outros (FRANÇA, 2011). Entretanto, faz-se lembrar sobre a repercussão da descaracterização das moradias para abrigar outros usos, como padarias, mercearias, igrejas, além da venda ilegal das moradias, detectada poucos meses após a entrega. Ainda sobre esse projeto, França (2011) traz alguns questionamentos:

limita-se com duas áreas de extrema diferença social. De um lado, a região da Aruana, com seus condomínios fechados destinados a grupos sociais mais elevados e, do outro lado da Rodovia dos Náufragos, os conjuntos habitacionais do PAR para famílias de classe média baixa, e na parte oeste, o bairro Santa Maria, que contrasta desde a falta de infraestrutura até renda familiar, muitas vezes, inferior a um salário mínimo”. (p.117).



Semelhante à ocupação em torno dos conjuntos do Banco Nacional de Habitação – BNH, no bairro 17 de Março, em 2014, 200 famílias ocuparam uma área vazia, que seria destinada à construção do Parque Ecológico. No mês de julho de 2020, em plena pandemia da COVID-19, as 166 famílias da Ocupação Recanto das Mangabeiras, foram alvo de uma ação de retirada e demolição de seus barracos, com o anúncio da elaboração de um projeto urbanístico com construção de moradias e infraestrutura, para atender 1.102 famílias⁶.

Na zona norte, no bairro Lamarão, o Residencial Vitória da Resistência, proposto pela Prefeitura e inaugurado em 2014, teve como objetivo substituir a ocupação da antiga Salina São Marcos, com a construção de 410 moradias e de infraestrutura, geração de trabalho e renda, educação ambiental. Vale destacar, que assim como ocorreu no 17 de Março, em uma quadra no entorno formou-se a Invasão do Loteamento Jardim Lamarão, onde vivem em condições

6 Disponível <<https://infonet.com.br/noticias/cidade/prefeitura-retira-166-familias-da-ocupacao-das-mangabeiras/>>

urbanas insalubres e precárias famílias carentes. Por fim, a CEHOP construção de 580 moradias no bairro Porto D'Antas, abrigando famílias de baixa renda que viviam às margens de mangues, próximo à Avenida Euclides Figueiredo, no entorno do conjunto Porto D'Antas (FRANÇA, 2019).

Importante realçar que esses projetos habitacionais se destacaram negativamente por acirrar o desenho de uma cidade fragmentada socialmente, através criação de novas áreas periféricas, com acesso reduzido à infraestrutura, serviços públicos e postos de emprego por estarem distantes dos bairros mais centrais, com destaque aos projetos dos bairros 17 de Março (localizado em zona definida como de expansão), Santa Maria, Lamarão e Porto D'Antas. Em contrapartida, vale enaltecer que a concepção desse desenho urbano, envolveu não só a construção de moradias, infraestrutura, equipamentos sociais e sistema viário, associando os aspectos ambiental, como a recuperação de áreas degradadas (manguezais e rios), e a preocupação social, com envolvimento das famílias ao longo do processo. Com isso, essas intervenções causaram uma valorização fundiária no entorno desses novos espaços, contribuindo para a atração novos usos, com ênfase do caso da Coroa do Meio (Mapa 2).

Ao mesmo tempo que ocorria essas intervenções coordenadas pelos entes municipal e estadual, na escala federal, nos primeiros anos do século XX, foi criado o Programa de Arrendamento Residencial, para promoção de habitação destinada à classe média baixa, subsidiada com recursos da CAIXA. Entre 2001 a 2008 foram construídos 39 empreendimentos situados, na sua grande maioria, nas zonas norte, oeste e sul, com destaque à concentração de cerca de 70% do total dos empreendimentos nos bairros Jabotiana e ZEU, sendo responsáveis, nesse momento, pela reestruturação espaços, distantes das áreas centrais, da oferta dos serviços públicos e saneamento e da oferta emprego e renda. Nesses dois bairros, esses empreendimentos foram implantados de forma contínua, próximo uns aos outros, diferente do processo que se desenhou na zona norte, cuja inserção se deu às margens de áreas já ocupadas. Uma terceira forma de implementação, embora em menor quantidade, ocorreu nos bairros já consolidados Industrial e Siqueira Campos,



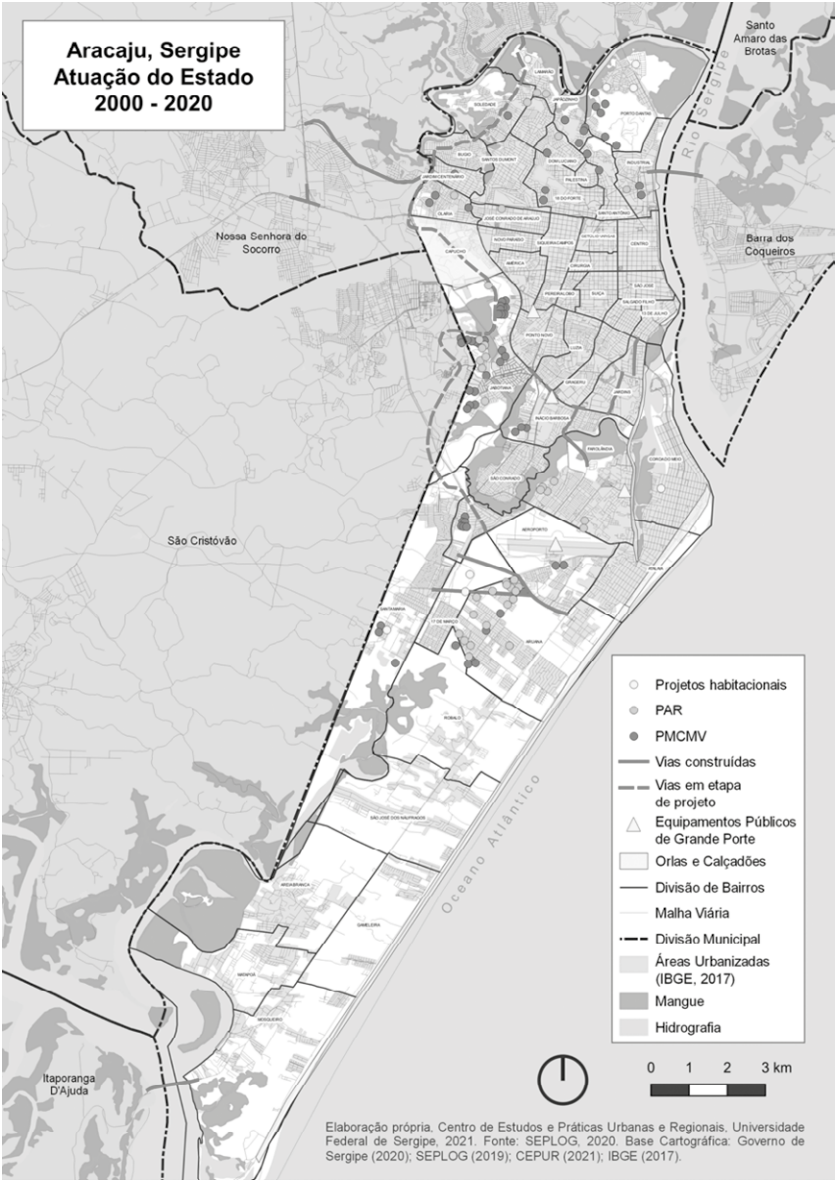
preenchendo vazios dotados de infraestrutura e serviços, oferta de transporte público, postos de emprego e renda, atendendo assim, os preceitos do acesso democrático da terra urbanizada (FRANÇA, 2019) (Mapa 2).

Quando à apropriação do espaço, esses empreendimentos apresentaram escalas diversas, com no máximo 500 unidades (máximo permitido pela lei), e duas tipologias: o condomínio vertical (apartamentos em blocos de edificações) e o conjunto residencial com casas térreas, que ao longo do tempo, foram modificando sua arquitetura para atender as necessidades dos moradores, incorporando muros altos, grades, cercas elétricas, câmeras, na tentativa de se ‘proteger’ da violência urbana, reproduzindo assim, o conceito de segurança explorado nos condomínios fechados das classes de renda média e alta.

Substituindo esse programa, foi criado, em 2009, pelo governo federal, o Minha Casa Minha Vida, com o objetivo de contribuir para a redução do déficit habitacional, através do aumento de investimento na construção civil. O Programa se dividiu em dois eixos de atendimento: faixa de renda entre 0 a 3 S.M. e 3 a 10 S.M. por família.

A implantação dos 67 empreendimentos habitacionais subsidiados pelo programa (sendo 65 destes, de responsabilidade de construtoras), está concentrada de forma bastante dispersa, às margens periféricas norte, oeste e sul. Na zona norte maioria estão localizados em áreas urbanizadas (conforme classificação do IBGE, 2010), em exceção do bairro Porto D’Antas, face às suas características ambientais (Área de Preservação Ambiental Estadual, comumente conhecida como Parque da Cidade), cujos conjuntos foram construídos às margens desta. Na zona oeste, os empreendimentos estão no bairro Jabotiana e adjacências, próximas às áreas de mangue e às margens do Rio Poxim, adentrando-se no município de São Cristóvão no Loteamento Cabrita, induzindo a formação de um grande núcleo urbano conurbado. No sul, verificou um aspecto interessante, que foi a localização dos empreendimentos em áreas com pouca ou nenhuma urbanização, como no caso de concentração no bairro Aruana, associado aos conjuntos habitacionais do PAR e dos condomínios fechados e no Santa Maria (Mapa 2).

Mapa 2: Aracaju, Atuação do Estado, 2000-2020.



Fonte: Elaboração própria, 2021.

Conforme estudos de França (2019) tanto o PAR quanto o PMCMV contribuíram para a fragmentação urbana, segregação sócioespacial e acirramento dos conflitos ambientais, por se concentrarem em áreas sem oferta de saneamento básico (em especial, esgoto e drenagem) e equipamentos públicos e, próximos aos limites municipais cuja justificativa do mercado imobiliário é de que os terrenos já dotados de infraestrutura teriam um custo mais elevado, onerando o preço da moradia. Assim, bairros como Jabotiana, Farolândia e ZEU, que ainda apresentam grandes vazios e terra com baixo valor, receberam empreendimentos de maior porte (mais de 300 moradias), o que suscitou a necessidade da adequação de serviços públicos e saneamento básico. Portanto, estas áreas têm que ser consideradas no planejamento, tendo em vista novos níveis de adensamento e a consequente reestruturação do espaço.

174



Dessa forma, observou-se que os programas habitacionais, sobretudo o PAR e PMCMV trouxeram sérios impactos na reestruturação do tecido urbano da capital sergipana, inclusive em relação àqueles implantados em direção dos municípios circunvizinhos.

4. Qual Aracaju tem sido ‘desenhada’? contradições sociais e entraves urbanos e ambientais

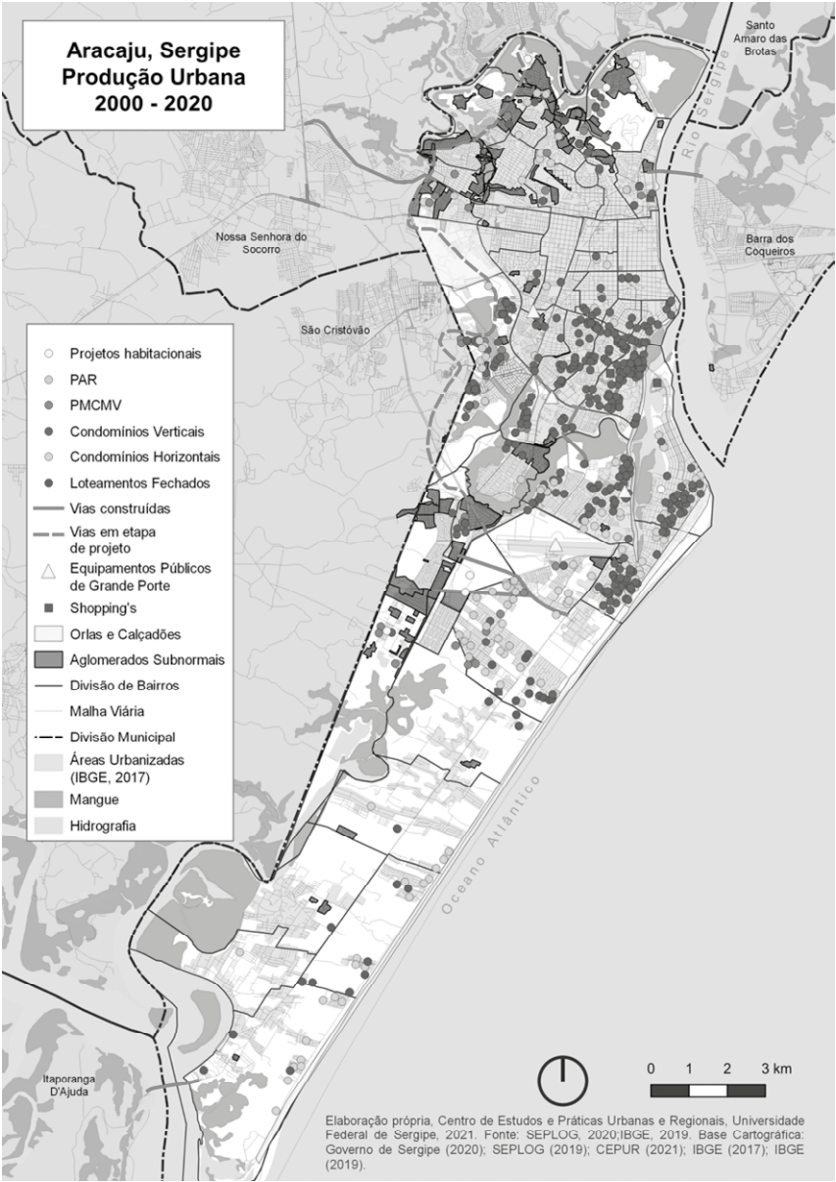
Elaborado para regulamentar o Capítulo da Política Urbana da Constituição Federal que concede autonomia às gestões municipais no tocante ao planejamento urbano, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº10.257/2001) reforça a obrigatoriedade do Plano Diretor como instrumento da política de desenvolvimento e expansão urbana, em cidades com mais de 20 mil habitantes, obrigando sua elaboração ou revisão para adequação às suas diretrizes num prazo de 5 anos.

Cumprindo a primeira determinação, a gestão municipal de Aracaju iniciou, em 1995, junto a uma consultoria especializada, a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e dos Códigos de Obras e de Parcelamento do Solo. Entretanto, a lei sofreu alterações na Câmara dos Vereadores, tornando-a uma colcha de retalhos, e trazendo dualidades de interpretações, especialmente na

aprovação de projetos arquitetônicos e urbanísticos. Sua aprovação se deu apenas 5 anos depois, quando a cidade abrigava 461.534 habitantes, nos seus 35 bairros e 01 Zona de Expansão Urbana. Em 2020, com um desenho urbano diferente e com um acréscimo de cerca de 200 mil novos habitantes, após duas tentativas de processos de revisão (iniciados nos anos de 2005 e 2015), que não obtiveram êxito na finalização, Aracaju aguarda um novo do Plano Diretor, anunciado nesse segundo semestre, com a divulgação de uma Minuta de Lei elaborada pela Prefeitura Municipal de Aracaju na sua página de internet.

Com uma legislação urbana ultrapassada, o mercado imobiliário interferiu na expansão urbana fragmentada. A verticalização está concentrada nos bairros 13 de Julho/Jardins/Grageru, Luzia/Ponto Novo/Suíça e Jabotiana, preenchendo vazios urbanos existentes nesses bairros (com exceção desse último), equivalentes à Zona de Adensamento Básico pelo Plano Diretor. No caso dos bairros ao longo da faixa litorânea 13 de Julho, Jardins, Coroa do Meio e Atalaia, a justificativa se deve em função do potencial paisagístico, trazendo empreendimentos destinados aos moradores de renda mais alta. Nos bairros Luzia, Ponto Novo e Jabotiana houve o processo de reestruturação espacial, marcado pela modificação da paisagem horizontal imperada pelas residências, trocadas pelas torres de edifícios implantados em locais como a Alameda das Árvores, no Luzia ou na Avenida Rio de Janeiro, localizada no bairro Ponto Novo. Além disso, as diferentes características da localização e a diversidade de incorporadores resultou em variações nas tipologias, na qualidade dos materiais, no tamanho e nos atributos internos do apartamento (Mapa 3).

Mapa 3: Aracaju, Produção Urbana, 2000-2020.



Fonte: Elaboração própria, 2021.

Os condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados estão localizados em sua grande maioria na Zona de Expansão Urbana, classificada como Zona de Adensamento Restrito, desconsiderando, nos índices de uso e ocupação elevados do Plano Diretor de 2000, a incapacidade do saneamento básico e a variedade de elementos ambientais, como lagoas de drenagem e dunas (FRANÇA, 2019).

A permissividade das normas é significativa e como resultado assiste-se à ocorrência de conflitos socioambientais, trazendo transtornos à população, em especial, no período de chuvas, em bairros da zona norte, oeste e sul. Como rebatimento disso, os moradores da ZEU e do bairro Jabotiana, prejudicados pelos alagamentos, buscaram ajuda no Ministério Público, ocasionando a suspensão, desde 2009 e 2014 respectivamente, do licenciamento de empreendimentos que não cumpram com as exigências judiciais estabelecidas.

No tocante à política habitacional, a atuação pactuada do Estado e do mercado promoveu a periferação da habitação de interesse social, dificultando o deslocamento dos moradores aos postos de trabalho, além da precária oferta de infraestrutura e serviços públicos, afastando-os do pleno direito à moradia. Isso sem apontar a questão do atendimento ínfimo à população de 0 a 3 salários mínimos, que corresponde apenas à 14,1% das quase 13 mil moradias financiadas pelo PMCMV entre 2009 e 2018 em Aracaju (CEPUR, 2021).

Devido ao pouco interesse de atuação do mercado imobiliário na zona norte, essa passou a receber empreendimentos voltados para a população de baixa renda, seja por programas financiados (PAR e PMCMV) ou de atuação do Estado através da construção de conjuntos habitacionais, como por exemplo os conjuntos Eduardo Dutra (Porto D'Antas) e Vitória da Resistência (Lamarão) que ocupam áreas limítrofes dos municípios. Posterior à implantação desses empreendimentos, observa-se a formação de espaços precários e de moradia irregular, esses núcleos de habitação informal são denominados pelo IBGE de aglomerados subnormais.

A localização desses aglomerados, distantes da malha urbanizada, resulta em diversos problemas para os moradores dessas ocu-

pações, a falta de serviços como saneamento básico e drenagem, o distanciamento dos equipamentos de saúde, educação, lazer e dos polos de trabalho em conjunto com a dificuldade de acesso ao transporte público acarretaram sérios entraves no acesso à cidade. Além dos problemas urbanos e sociais mencionados anteriormente, Aracaju, por ser uma cidade margeada por mangues, tem como consequência desse processo de periferização, questões de fragilidade ambiental e de risco que influenciam na caracterização desses aglomerados, acentuando a formação de uma periferia sem a mínima qualidade de vida.

O surgimento dos aglomerados subnormais podem ser de forma espontânea, quando porções de terra passam a ser habitada de forma fracionada, com traçado irregular e crescimento desordenado, como a Invasão Nova Liberdade (bairro Olaria), ou de forma organizada, por loteamentos irregulares ou clandestinos, em que os lotes são ocupados de maneira ordenada e o traçado é regular, como o Loteamentos jardim Bahia I e II (bairro Soledade). Nesse segundo caso, o loteador parcela e capitaliza a terra de forma ilegal, e sua revenda gera frutos econômicos para o privado e necessidades de investimentos públicos para o município.

Espacialmente é possível observar a distribuição dos aglomerados subnormais próximos aos limites da cidade, principalmente na zona norte, onde estão localizados 55 aglomerados e nos bairros Marivan e Santa Maria (zonas sul) que agregam 23 aglomerados, juntos essas localizações comportam mais de 80% dos 95 aglomerados na capital sergipana. Ainda mais afastado da malha urbanizada, 5 assentamentos estão na antiga Zona de Expansão Urbana (extremo sul da cidade), são eles os loteamentos Escuriais, Robalo Rua B km7, Suíça, Saramutáia e Parque dos Cajueiros, não coincidentemente todos são loteamentos, irregulares ou clandestinos, onde o valor da terra é extremamente baixo e as carências são significativas (Mapa 3).

Diante disso, reflete-se a importância de construir uma cidade que abrace todos os habitantes de forma justa e com acesso à terra urbanizada, cuja participação social é essencial nesse processo de reconhecimento e enaltecimento do seu papel de cidadão.

Entretanto, o que se tem observado é o afastamento da sociedade das discussões dos projetos e intervenções urbanas, em especial que impactem a vida dos moradores ou afetam o trabalho dos comerciantes, como ocorreu na reestruturação das avenidas Hermes Fontes, Rio de Janeiro, retirada das famílias da ocupação Recanto das Mangabeiras, em meio à pandemia e a recente aprovação da Lei Municipal nº 5.373/2021 que transforma a Zona de Expansão Urbana em seis bairros: Robalo, São José dos Náufragos, Areia Branca, Gameleira, Matapoã e Mosqueiro, aprovado pela Câmara dos Vereadores de Aracaju, sem ouvir a comunidade e sem estar associado à um planejamento macro. A área apresenta intensa fragilidade ambiental, presença de propriedades rurais de famílias nativas em meio à condomínios fechados de veraneio, ausência de saneamento básico e equipamentos públicos. Essa lei, que não ouviu previamente a comunidade, vai desencadear, no espaço, sérias transformações referentes ao processo de gentrificação que significa a expulsão das famílias tradicionais em função da valorização da terra.

5. Então, o que considerar?

A partir do exposto, ficou evidente que esses dois agentes se envolveram na produção do espaço capitalista de Aracaju, através de um jogo de interesses que resultou um novo tipo de urbanização, marcada, a partir de 2000, sobretudo pela extensão e descontinuidade do tecido urbano, proporcionando caráter complexo às novas formas segregadas, extrapolando limites administrativos, principalmente no que diz respeito aos hábitos de consumo e às práticas socioespaciais da população.

Por esse motivo, a urbanização dispersa permitida, através de uma legislação fragmentada que não reflete as reais potencialidades da cidade, trouxe sérios transtornos à população.

Contudo, fica evidente necessidade do entrelaçamento das políticas fundiária, habitacional e de infraestrutura e sistema viário, de modo a garantir o acesso à terra urbanizada com valor reduzido, permitindo que os empreendimentos sejam construídos em áreas urbanizadas. A inserção destes conjuntos habitacionais na franja

periférica, cujos bairros em apresentem lotes com dimensões maiores e com menor valor fundiário foi fator decisivo na escolha da localização, cuja preocupação da gestão pública esteve mais associada à dinamização da economia por meio do atendimento às metas quantitativas estabelecidas, do que pelo real cumprimento do direito à moradia.

Assim, Aracaju clama a necessidade de um Plano Diretor Participativo, com diretrizes efetivas para um zoneamento diferenciado, elaborado em função do potencial construtivo, infraestrutura e sistema viário. Sem dúvida, a fragmentação das normas propiciou a explosão de empreendimentos fechados para os vetores norte, oeste e extremo sul, que correspondem às áreas carentes de infraestrutura e o acirramento das problemáticas apresentadas em áreas adensadas e verticalizadas, à leste e sul de Aracaju.

180



Referências

ARACAJU. Lei nº 42 de 06 de outubro de 2000. **Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju e dá outras providências**. PMA: Aracaju, SE. 06 de outubro de 2000.

ARAÚJO, Rozana Rivas de. **As relações entre as transformações econômicas e o ritmo da produção do espaço urbano. Estudo de caso: Aracaju. 2011.** Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) –Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2011.

CALDEIRA, Teresa Pires. **Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. 34ª ed. São Paulo: EDUSP, 2000.

CEPUR, Centro de Estudos de Práticas Urbanas e Regionais. Pesquisa “**Padrões de inserção urbana dos Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida em Aracaju**” realizada pelo PIBIC/UFS/CNPQ 2020/2021.

CORREA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1999.

CRUZ, Catharina Nunes. Quando a Segurança Entra em Cena: Arquitetura do Medo nos Condomínios Horizontais em Aracaju/SE. **Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo)**. Universidade Federal de Sergipe, Laranjeiras: 2021.

DEL RIO, Vicente; SIEMBIEDA, William (org.). **Desenho Urbano Contemporâneo no Brasil**. Rio de Janeiro: LTC, 2013.

DINIZ, Dora Neuza L. Aracaju: Evolução e Verticalização. 2003. **Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Arquitetura e Cidade)**. Faculdade de Belas Artes de São Paulo, São Paulo, 2003.

FERRAZ, Sonia. Maria Taddei; PiBic Colaboradores: Madeira, C; Furloni, C; Lages, G. S. **Arquitetura da violência: morar com medo nas cidades. Quem tem medo de que e de quem nas cidades brasileiras contemporâneas?** Revista Brasileira de Sociologia da Emoção, Brasil, v. V.5, p. 54-84, 2006.

FRANÇA, Sarah L. A. **Vetores de Expansão Urbana: Estado e Mercado na produção da habitação em Aracaju-SE**. São Cristóvão: EdUFS, 2019.

FRANÇA, Sarah L. A. A produção do espaço na Zona de Expansão de Aracaju/SE: dispersão urbana, condomínios fechados e políticas públicas. **Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)**. Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2011.

FRANÇA, Sarah L. A. Os condomínios fechados na Zona de Expansão Urbana de Aracaju: uma nova modalidade de segregação sócio-espacial. **Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo)**. Universidade Tiradentes, Aracaju, 2004.

FRANÇA, Vera Lúcia Alves. **Aracaju: Estado e Metropolização**. São Cristóvão: EdUFS, 1999.

FURTADO, Fernanda. **Recuperação de mais-valias fundiárias urbanas: reunindo conceitos envolvidos**. In SANTORO, Paula (org). *Gestão Social da Valorização da Terra*. São Paulo, Instituto Pólis, 2004.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. 2ª ed. São Paulo: Annablume, 2005.

GÓIS, Renata Noronha. **Transformações do Espaço Urbano no Bairro Industrial em Aracaju-SE: Agentes Sociais e Intervenções Espaciais**. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Tiradentes, Aracaju: 2016.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Estimativa da População para 2020. Disponível em <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9103-estimativas-de-populacao.html?=&t=resultados>>. Acesso em 30 de abril de 2021 às 09:53h.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução: Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

MARICATO, Erminia. **O Impasse da Política Urbana**, 2011

NOGUEIRA, Adriana Dantas. **Análise Sintático-Espacial das Transformações Urbanas de Aracaju (1855 – 2003)**. Tese (Doutorado em

Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2004.

POSSIDÔNIO, Edson Reis. **Medo como Mercadoria. Vitruvius (Congresso Nacional de Iniciação Científica em Arquitetura e Urbanismo – CICAU 2002, Trabalho premiado 2: nº 024.01)**, São Paulo, 2003. Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/02.024/2197?page=3>> Acesso: 04 de dezembro de 2020

REIS, Nestor Goulart. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano.** - São Paulo: Via das Artes, 2006.

ROLNIK, Raquel. O que é cidade. São Paulo: Editora Brasiliense, 6ª reimpressão, 2004. (Coleção Primeiros Passos; 203)

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU. **PEMAS: Plano Estratégico de Moradias Subnormais.** Aracaju: PMA/SEPLAN, 2001.

_____. Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão. (SEPLOG); FRANÇA, Vera Lúcia Alves. **Diagnóstico da Cidade de Aracaju. Relatório Final. Etapa 03.** Aracaju: PMA/SEPLOG, 2014.

SANTOS, Juliana Souto. **Espaço Geográfico e Território de Conflitos: demarcação e posse da Zona de Expansão Urbana de Aracaju.** 2015. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, 2015.

SCARANTO, Sâmia Carolina Lima; SILVA, Rooseman de Oliveira. **Aracaju Park Shopping: Cultura e Religião em Espaço Empresarial.** Cadernos de Graduação. Aracaju. v. 5. nº 1. p. 11-28. Universidade Tiradentes: Aracaju, 2018.

SMOLKA, Martim O. Preço da terra e valorização imobiliária urbana: esboço para o enquadramento conceitual da questão. Rio de Janeiro: IPEA, 1979.

SOUZA, Alessandra Magda dos Santos de. **Condomínios Horizontais Exclusivos e a Dinâmica Sócioespacial no Litoral Metropolitano de Aracaju (SE). Tese (Doutorado em Geografia).** Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão: 2016.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades: inserção urbana e fragmentação socioespacial.** Editora Unesp, São Paulo, 2013.

VARGAS, Heliana Comin; ARAUJO, Cristina Pereira de. **Arquitetura e mercado Imobiliário.** Editora Manole, São Paulo, 2014.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intraurbano no Brasil.** 2ª ed. São Paulo: Nobel/FAPESP/Lincoln Institute of Land Police, 2001.

