

Coleção Palavra de Educador (a)

SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

**E A POLÍTICA HABITACIONAL NA REGIÃO
METROPOLITANA DE ARACAJU (SE)**

Mário Jorge Silva Santos

Mário Jorge Silva Santos

**SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E A
POLÍTICA HABITACIONAL NA
REGIÃO METROPOLITANA
DE ARACAJU (SE)**



Editora
SEDUC

GOVERNADOR DO ESTADO DE SERGIPE
Belivaldo Chagas Silva

Coordenador do Programa Editorial da SEDUC
Sidiney Menezes Gerônimo

VICE-GOVERNADORA DO ESTADO DE SERGIPE
Eliane Aquino Custódio

Assessor Administrativo do Programa Editorial da SEDUC: Jonas José de Matos Neto

SECRETÁRIO DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, DO ESPORTE E DA CULTURA
Josué Modesto dos Passos Subrinho

Membros do Conselho Editorial:
Josué Modesto dos Passos Subrinho (Presidente), Sidiney Menezes Gerônimo (Coordenador), Simone Paixão Rodrigues, Rosemeire Marcedo Costa, Eliana Midori Sussuchi, Débora Evangelista Reis Oliveira, Roberto Jerônimo dos Santos Silva, Aglaé D'Ávila Fontes.

SUPERINTENDENTE EXECUTIVO DE EDUCAÇÃO
José Ricardo de Santana

SUPERINTENDENTE ESPECIAL DE ESPORTE
Mariana Dantas Mendonça Gois

Segregação socioespacial e a política habitacional na região metropolitana de Aracaju (Se)

Capa: Rayane Farias

Diagramação: Rayane Farias

Revisão Ortográfica: Rosa Dulce Silva Santos

Editora SEDUC – 2021

DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO (CIP)

Santos, Mário Jorge Silva

S237s Segregação socioespacial e a política habitacional na região metropolitana de Aracaju(se) / Mário Jorge Silva Santos. – Aracaju : Editora SEDUC, 2021.
139 f. : il. color – (Coleção Palavra de Educador (a))
ISBN 978-65-5371-035-1

1. Segregação Socioespacial - Região Metropolitana de Aracaju. 2. Política habitacional. 3. Sistema Capitalista.
I. Santos, Mario Jorge Silva. II. Título.

CDU: 711.556:332.821(813.7Aracaju)

Ficha elaborada pela bibliotecária Ma. Isis Carolina Garcia Bispo – CRB-2037



Secretaria de Estado da Educação, do Esporte e da Cultura - SEDUC
Rua Gutemberg Chagas, 169, DIA Inácio Barbosa, Aracaju - SE | CEP: 49040-780

O Programa Editorial da SEDUC

O Programa Editorial da Secretaria de Estado da Educação, do Esporte e da Cultura - SEDUC/SE apresenta à sociedade os livros produzidos por estudantes, professores(as), profissionais de gestão e pesquisadores(as) em geral, envolvidos(as) com as redes públicas estadual e municipais da educação sergipana. O lançamento dessas obras sinaliza para a concretização de metas estabelecidas no **Plano de Governo Pra Sergipe Avançar (2019-2022)**, cuja execução contou com a participação do Conselho Editorial da SEDUC, de representantes das comunidades escolares e das academias de letras locais. O resultado dessa construção coletiva está materializado nas **Coleções de livros** do Programa Editorial da SEDUC.

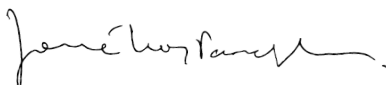
A magia de escrever e desenhar é a coleção que cultiva o jardim das primeiras letras, cuidando carinhosamente do processo de alfabetização. A coleção **Estudante escritor(a)** cuida de cada palavra como flor do processo de letramento, que evolui junto com nossos(as) estudantes dos ensinos fundamental e médio.

Já a coleção **Palavra de Educador(a)** transforma dissertações e teses em livros científicos, bem como publica as aventuras docentes pelo universo literário. A coleção **Saberes em gestão educacional**, por sua vez, abriga a produção dos(as) profissionais de gestão que atuam nas estruturas administrativas da SEDUC e das Secretarias Municipais de Educação - SEMEDs.

Histórias de Sergipe é o nome da coleção responsável pela preservação da memória sergipana, ao passo que a coleção **Paradidáticos sergipanos** gesta material de apoio didático para todos os componentes curriculares da educação básica. Por fim, a coleção **Autores(as) da in-**

clusão abraça as criações de estudantes com deficiência no âmbito da educação pública do nosso Estado.

Espera-se que, a cada ano letivo, um novo empreendimento editorial seja divulgado, a fim de que as comunidades escolares possam desenvolver uma cultura escolar do hábito da leitura e da produção da escrita.



Josué Modesto dos Passos Subrinho

Secretário de Estado da Educação, do Esporte e da Cultura

Prefácio

“De baixo da ponte, com a cabeça na pedra, cobertos com papelão
Famílias inteiras em depressão, depressão, depressão
Por essas e outras não esquecerei (jamais)
Dos calos nos pés e das altas marés
Que tivemos que superar”
(música Segregação social, grupo Ponto de equilíbrio, 2002)

A música tem a potência de tratar de temas com a perspicácia que só os artistas possuem. A rudeza da vida se transforma em grito e beleza que se traduzem em resistência e viram símbolo de luta. A epígrafe acima chama atenção da crueza dos que vivem sem moradia, mas que também é um signo revelador da coragem e enfrentamento diário dos que são marginalizados em uma sociedade que transforma tudo e todos em mercadoria e negócio. Com a potência da música e a força dos despossuídos, precariamente viventes na cidade, se movem as palavras desse prefácio.

Morar, viver sob um teto e ter a garantia de abrigo é essencial para todo e qualquer ser humano. Marx e Engels (2007), ao escreverem *A ideologia alemã*, constataram alguns pressupostos de toda a existência humana, de toda a história. Um desses pressupostos diz respeito àquilo que é fundamental: “os homens têm de estar em condições de viver para poder ‘fazer história’” (p. 33). Para esses autores, a condição de viver implica em comer, beber, morar, vestir-se. Essa condição é negada para milhões de pessoas quando cada necessidade fundamental é transformada em bem que se troca no mercado. A terra mercantilizada, o trabalho alienado, o alimento que precisa ser comprado são impedimentos para a reprodução da vida com dignidade.

A moradia ou a falta dela é marca da sociedade em sua constituição e estrutura. Do simples ato de observar as moradias das cidades, mesmo para os leigos, é possível captar processos sociais que se manifestam espacialmente. A desigualdade social é visualizada em bairros de ricos e bairros de pobres. Nestes últimos, bens e serviços urbanos são pouco acessíveis, fato que imprime no plano da vida cotidiana a marca da carência, do descaso e do abandono. É como afirma Carlos (2011, p. 10), “as relações sociais se realizam concretamente enquanto relações espaciais”. Neste sentido, a produção desigual do espaço é a produção das condições de reprodução da sociedade capitalista que se manifesta através da segregação socioespacial, tema central deste livro.

A segregação socioespacial é um conceito caro para os estudiosos da Geografia urbana e regional, dada a relevância desse processo na constituição do espaço urbano. Ancorado no método Materialismo histórico dialético, o processo de segregação socioespacial da Região Metropolitana de Aracaju foi analisado durante a pesquisa de doutoramento realizada pelo autor, entre os anos 2014 e 2018. Foi durante este período que construímos uma sólida relação de amizade e respeito mútuo. Embora já nos conhecêssemos, ainda não tínhamos vivenciado o tempo necessário para que construíssemos uma unidade de trabalho na Geografia. O curso de doutorado foi a oportunidade para essa realização. O que se diz quando o seu orientando é um exímio pesquisador, cuja preocupação é priorizar estudos que abordem questões sociais e se compromete com a construção de uma outra sociedade? A escolha de Mário Jorge pela análise da segregação socioespacial condiz com sua opção de trabalhar com uma Geografia socialmente engajada. Pelo estudo desse fenômeno, a essência da produção das relações sociais, sustentada na propriedade privada e na exploração do trabalho pode ser revelada. Ademais, o en-

foque dado à abordagem da segregação a partir da política habitacional em diferentes contextos históricos, políticos, econômicos e sociais assegura que a investigação da realidade primou pela análise dos processos que põem em cena os interesses dos agentes produtores do espaço que atuam para a valorização de parcelas do espaço urbano em detrimento de outras. Para os mais pobres, restam as áreas mais afastadas, ambientalmente degradadas, desprovidas de infraestrutura e com um custo de transporte elevado.

A construção de moradias, através das diferentes políticas habitacionais, tem sido a fomentadora da segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju. É importante chamar atenção do leitor para alguns aspectos deste livro:

- A escolha do estudo da segregação socioespacial denota a opção política do autor de produzir um conhecimento que favoreça à construção objetiva e subjetiva de uma sociedade de igualdade substantiva (expressão de Mészáros, 2011). Isso significa dizer que a pesquisa em Geografia tem muito a contribuir para que a cidade seja destituída de seu caráter mercantil e que a moradia cumpra a função social de abrigo e seja lar, lócus de reprodução da vida;

- São feitas críticas às políticas habitacionais por favorecerem os agentes financeiros imobiliários, promoverem a especulação imobiliária e o aprofundamento das desigualdades socioespaciais. O Programa Minha Casa Minha Vida (2009-2020) representou a capitulação da política habitacional às finanças com o financiamento habitacional e aproximação do investimento imobiliário com o mercado de capitais. Mesmo no contexto de financeirização habitacional, dos governos Lula e Dilma Rousseff, as políticas públicas existentes atendiam minimamente as demandas dos mais pobres. A partir do golpe (em 2016) que destituiu a

presidenta Dilma Rousseff e a eleição do presidente Jair Bolsonaro (empossado em janeiro de 2019) tem se verificado o retrocesso social, com a paralisia no que diz respeito à entrega de novas casas e perda de recurso do orçamento destinado à política habitacional.

- Os capítulos do livro estão dispostos de maneira que o leitor é envolvido na temática a partir da análise conceitual, seguida da estruturação da Região Metropolitana de Aracaju atrelada às políticas de habitação, com ênfase na financeirização habitacional. Em todos os capítulos é apontado o caráter de classe do Estado que atende e representa os interesses dos grupos hegemônicos que produzem a cidade para o capital se reproduzir na medida em que ocorre a valorização e apropriação espacial da cidade.

- O estudo da segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju é um documento histórico, registro das transformações ocorridas no espaço urbano. Nesse sentido, o leitor tem em mãos um trabalho que desnuda contradições e sinaliza para a tomada de consciência sobre que cidade habitamos. Este é um livro necessário para o trabalho dos professores nas escolas! Um convite para que os alunos observem a paisagem urbana e dela possam captar a essência do real.

No início deste texto, afirmei que a força e potência da música e dos despossuídos moveriam a escrita. A música apela para a luta, para a união, para o enfrentamento do inimigo: “Ondas gigantes que batemos de frente / Nos mostram nossa força e perseverança / Ao lutar, a lutar, a lutar / Não me intimido com qualquer inimigo / Eu confio na força do povo / Que por enquanto está desunido / Desunido” (música Segregação social, grupo Ponto de equilíbrio, 2002).

Aracaju, 10 de novembro de 2021
Ana Rocha dos Santos

Sumário

Apresentação	10
Capítulo 1 - As estratégias de reprodução do capital: O espaço e a segregação socioespacial.....	13
1.1 - A segregação socioespacial no espaço urbano regional.....	22
Capítulo 2 - Políticas públicas e financeirização da habitação: a produção da Região Metropolitana de Aracaju (RMA).....	32
Capítulo 3 - A construção de empreendimentos habitacionais pela COHAB/SE e pela INOCOOP/BASE: A produção da segregação socioespacial na RMA	61
Capítulo 4 - A Financeirização da habitação: O PAR e o PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju.....	98
Considerações finais	133
Referências	

Apresentação

A Região Metropolitana¹ de Aracaju (RMA), localizada no estado de Sergipe(BR), foi criada pela Lei Complementar Estadual nº 25, de 29 de dezembro de 1995, é composta pelos Municípios de Aracaju, Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão, tendo como sede o município de Aracaju. A população da Região Metropolitana de Aracaju, estimada em 835.654 habitantes (IBGE, 2010), cresce aceleradamente devido à imigração de pessoas provenientes de outros municípios de Sergipe, especialmente de áreas rurais, bem como, de outros estados da Federação, especialmente de cidades do norte da Bahia. (FRANÇA, 1999)

O domínio do município de Aracaju (SE), comporta as explicações sobre sua ocupação, pois ela excede o seu limite avançando para o entorno dos municípios contíguos, formando uma única mancha urbana. Projetou-se uma cidade, onde estavam definidos espaços ocupados pelas classes alta e média, no caso do centro da cidade e proximidades, e espaços ocupados pela classe baixa, chamado de populares e/ou operários, estes mais distanciados em relação ao centro e sem as exigências e as estruturas oferecidas aos ocupantes das outras áreas.

Estudos do urbano em Aracaju (PORTO,1945; LOUREIRO, 1983; CAMPOS, A. 2006), entendem que a definição inicial dos lugares diferenciados para a moradia foi, por si só, um indicativo de segregação social, que se originou do deslocamento das camadas populares para as extremidades marginais (bordas) da cidade. Esse antecedente, aliado ao

¹Consideramos neste texto a Região Metropolitana de Aracaju legalmente constituída e socialmente re-produzida a partir da centralidade de Aracaju e sua conurbação com os municípios vizinhos. Não estamos assumindo, portanto, a RMA como conceito geográfico urbano, pois a mesma ainda não possui este caráter.

tempo histórico decorrido, (que já evidenciou uma ocupação de espaços distintos que abrigam, claramente, as classes altas, médias e baixas) demonstra processos que excluíram a classe com baixa renda, não só dos melhores lugares da cidade, como também dos seus próprios limites.

Essa dinâmica, ficou mais evidente a partir de 1980, quando por meio das políticas de Estado, voltadas a atender os interesses do capital industrial e a construção habitacional, impulsionaram a ocupação urbana de Aracaju que avançou em direção à chamada Região Metropolitana de Aracaju (RMA), onde ocorreram manifestações deste fenômeno, conforme um arranjo urbano-regional que operacionalizou a segregação da pobreza para outros municípios. (FRANÇA, 1999)

Desta feita, afastam-se as populações pobres para os municípios vizinhos, que até hoje são aglomerações urbanas na sua maioria desprovidas de qualidade de infraestrutura básica e preserva-se o ideário urbano de Aracaju, como “a cidade da qualidade de vida”, camuflando seu caráter segregacionista, alicerçado na ideia de que a pobreza “mora ao lado”, escondendo assim, as contradições regionais e preservando-se a ideia de que o espaço intra-regional se divide pela ocupação socioeconômica, sem levar em consideração as estratégias do capital e do Estado que determinam quem tem direito e que não tem direito às cidades.

Para compreender melhor esse processo, este livro analisa a produção da Região Metropolitana de Aracaju(SE), tomando como ponto de partida a política de habitação no Brasil e o modelo de Estado, considerando a escala local a partir de dois grandes momentos da política habitacional na Região Metropolitana de Aracaju: A construção de empreendimentos habitacionais pela COHAB/SE(Companhia de Habitação de Sergipe) e pela INOCOOP/BASE (Instituto de Orientação as Cooperativas Habitacionais- Bahia e Sergipe), e a construção de em-

preendimentos habitacionais pelo PAR (Programa Arrendamento Residencial) e pelo PMCMV(Programa Minha Casa Minha Vida).

Este é o propósito desse livro, reconstituir e analisar o processo de produção da segregação socioespacial na RMA, considerando para isso as políticas de habitação que foram implantadas na cidade de Aracaju e se estenderam para os municípios vizinhos no período histórico de 1968-2014, e que tiveram como consequência a produção de uma cidade e região metropolitana segregada.

Comprometido com esse propósito, estruturou-se este livro em quatro capítulos. No primeiro capítulo, discutimos as questões teóricas centrais para a nossa análise: O sistema capitalista, a segregação socioespacial e o espaço urbano regional. No capítulo 2, tomamos o contexto das políticas públicas e o caráter da financeirização da habitação, como pressupostos para a produção da Região Metropolitana de Aracaju. No capítulo 3, reconstituímos e analisamos as contradições do processo de construção dos empreendimentos habitacionais executados pela COHAB/SE e pela INOCOOP/BASE e as consequências na produção da segregação socioespacial na RMA. No capítulo 4, apresentamos a realidade atual da política habitacional na RMA por meio da financeirização da habitação, concretizada pelos empreendimentos habitacionais construídos pelo Programa Arrendamento Residencial (PAR) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) na Região Metropolitana de Aracaju. Por fim, nas considerações finais, analisamos as questões centrais do processo de segregação socioespacial produzido na RMA, como consequência das contradições das políticas de habitação desenvolvidas no espaço geográfico metropolitana de Aracaju (SE).

Capítulo 1

As estratégias de reprodução do capital: o espaço e a segregação socioespacial

O espaço enquanto categoria de análise da Geografia deve ser compreendido como o resultado inerente das relações sociais constitutivas da sociedade. Ele é, portanto, dimensionado pela história, com especificidades próprias de cada escala, de acordo com a forma com que cada sociedade se reproduz, e é resultado do modo de produção capitalista.

Isso ocorre porque, como bem pontua Botelho (2007), o espaço, ao longo da história do modo de produção capitalista, passou a fazer parte dos circuitos de valorização do capital, seja pela mercantilização da terra, seja por seu parcelamento, ou como vem ocorrendo mais recentemente, por sua crescente inclusão nos circuitos de circulação do capital financeiro.

O espaço torna-se, então, um elemento estratégico para a acumulação e reprodução do capital. Lefebvre (1999) nos mostra que essa dependência do capitalismo em relação à produção e consumo do espaço, que cresceu nas últimas décadas, ocasiona uma verdadeira dependência desse elemento para a sua reprodução continuada.

Levando em consideração as formulações propostas e/ou complementadas por Lefebvre (1999), Harvey (2004) e Carlos (2011), é que a produção do espaço é ao mesmo tempo a produção de capitais, sendo na atualidade a condição para a velocidade de realização dos ciclos diversificados dos capitais.

Nesse pressuposto, o espaço geográfico pode ser entendido e analisado de diversas formas. Tomaremos como referência a concepção teórica de Lefebvre (1999), ao considerar que a produção do espaço pode ser entendida a partir da ideia de sua espacialidade. Ou seja, o entendimento do conhecimento de sua produção no plano da prática social, inserida em realidade urbana

Essa concepção é uma tentativa de superar a ideia do espaço como localização dos fenômenos, pois esta concepção acaba por construir um conjunto de análises que entende o espaço como uma forma organizada, negando-o como um produto concreto dentro das relações sociais historicamente determinadas.

Aqui, entendemos o espaço na dimensão social; o espaço social é um produto social. Assim, segundo Lefebvre (1999) estaria essencialmente vinculada com a reprodução das relações (sociais) de produção.

Essa racionalidade capitalista está cada vez mais presente na produção do espaço urbano, fazendo com que o mesmo se torne uma mercadoria. Como aponta Carlos (2013), no capitalismo, a produção expande-se espacial e socialmente, tomando as atividades do homem e transformando-as sob a lógica do processo de valorização do capital; o espaço assim torna-se mercadoria, sendo seu uso redefinido pelo valor de troca.

Para a autora, o espaço é a condição para a realização dos processos produtivos, unindo os atos de distribuição, troca e consumo de mercadorias. Entretanto, é preciso lembrar que:

O espaço guarda o sentido do dinamismo das necessidades e dos desejos que marcam a reprodução da sociedade em sentido mais amplo, a realização da vida para além de sua sobrevivência. Os

fundamentos da reprodução que, como afirmamos, contempla uma especificidade histórica, hoje se explicitam como uma produção capitalista. Destas determinações decorre um conjunto de condições para a sua realização, e especial a existência de classes sociais específicas e contraditórias, enfrentando-se a partir de interesses diversos, tendo o processo de valorização como finalidade última e necessária da acumulação. (CARLOS, 2013, p.56)

Sendo assim, no entendimento proposto, este movimento fica claro de fato quando se constata que o espaço é vendido e trocado. Essa condição dada ao espaço é posta nos nexos do capital, quando do processo de sua valorização. Ao analisar esse processo na realidade urbana, Mieli (2007) afirma que não é possível alcançar uma compreensão do processo de reprodução espacial sem realizar as devidas articulações com a mundialidade, uma vez que essa produção está inserida no contexto de mercadoria e da constituição da sociedade.

A produção e o consumo do espaço fazem parte da mesma estratégia de acumulação de capitais. Portanto, é importante compreender que no caso das regiões urbanas, em que a vinculação dos setores da economia, especialmente aqueles ligados aos agentes de produção do espaço urbano estão em plena interface nessa produção e consumo. Isso ocorre, porque a apropriação do espaço enquanto mercadoria serve às necessidades da acumulação do capital vinculada as mudanças/readaptações dos usos e funções dos lugares, vistos como consequência do desenvolvimento do capitalismo que se estende cada vez mais ao espaço mundial, criando novos setores de atividades e novas formas produtivas.

Todavia, a propriedade da terra, elemento essencial para a expansão das atividades urbanas e reprodução do capital, possui diferentes funções para os diferentes agentes sociais produtores do espaço urbano.

Corrêa (1989) identificou cinco agentes sociais: proprietários dos meios de produção, sobretudo grandes industriais; proprietários fundiários; promotores imobiliários; Estado e por fim, grupos excluídos. Segundo o autor, a produção do espaço, seja o da rede urbana, seja intraurbana, não é resultado da mão do mercado, nem de um Estado hegeliano, visto como uma entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora das relações sociais. É consequência de ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre elementos e com outros segmentos da sociedade.

Para os proprietários dos meios de produção, é na terra que se implantarão seus empreendimentos geradores de lucro. Esses agentes controlam certas glebas de terras para fins ligados à produção, como áreas de mananciais de água ou para futuras instalações: essas empresas são, como outras, essencialmente industriais e sua relação com a terra é temporária. (CORRÊA, 1989)

Para os proprietários fundiários, a posse da terra está ligada à sua transformação espacial; eles se interessam pelo uso mais rentável possível, especialmente comercial ou residencial de elevado padrão, estando voltado ao seu valor de troca. Seu foco é a transformação do espaço rural em urbano, para tanto promovem alteração da legislação, visando uma maior valorização desta terra, sobretudo se houver demanda por habitações provenientes de fluxos migratórios. (CORRÊA, 1989)

Os promotores imobiliários assumem o comando do processo de transformação da terra urbana, articulando várias funções entre si, conforme seus interesses. São responsáveis pela compra de terrenos, incorporação (transformação da terra em mercadoria), financiamento (formação de recursos para o investimento da compra do terreno e do

imóvel), construção (produção do imóvel por empresas especializadas) e comercialização da terra como mercadoria para a aquisição do capital (corretores, agências imobiliárias e de propaganda). (CORRÊA, 1989)

Já o Estado, segundo Corrêa (1989), é o agente que atua na terra como planejador da cidade ao fornecer infraestrutura e serviços, como pavimentação, abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo e definir regulamentações urbanísticas. Além disso, atua como regulador de financiamentos habitacionais por intermédio dos bancos estatais e, de acordo com as políticas de crédito, se volta à produção da habitação. Assim, age “como grande industrial, consumidor do espaço, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sendo também um agente regulador do uso do solo e alvo dos chamados movimentos sociais urbanos”. (CORREA, 1989, p.24)

No nosso caso específico, a ação do Estado na formação dialética da RMA, ao assumir a política habitacional, assume também a função de promotor imobiliário, construindo conjuntos habitacionais, na tentativa de resolver o problema da moradia ou de oferecer estruturas para o desenvolvimento industrial, construindo essas moradias em áreas limítrofes ao município de Aracaju, ou afastadas da mancha urbana consolidada.

Contudo, a produção de espaços dispersos para valorizar vazios entre as ocupações não favorece áreas com suporte de infraestrutura, serviços públicos e acessibilidade, agravando as condições de vida da população, mas abrindo frentes de expansão para o mercado imobiliário e, posteriormente, implantar seus empreendimentos fechados. (VILLAÇA, 1998)

Outro agente é formado pelos grupos sociais de baixa renda que

não têm acesso à oferta habitacional, produzindo moradias em terras públicas e privadas, geralmente em áreas distantes das áreas centrais das cidades (CORREA,1989). Estes agentes são parte importante de um processo bastante característico da RMA em que os altos custos do solo regularizado, decorrentes da valorização e especulação imobiliária, e a dificuldade de acesso ao crédito e ao financiamento de habitação distancia famílias com renda de zero a três salários mínimos de adquirir uma casa própria devidamente regularizada.

A identificação desses agentes sociais produtores do espaço torna-se importante, uma vez que existe uma articulação entre o Estado e o capital financeiro imobiliário² na produção da segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju (RMA), tomando como ponto de análise as políticas de construção de conjuntos habitacionais promovidas pelo Estado (1968-2002) e o os programas de financiamentos e construção de habitação do PAR e do PMCMV (2002-2014), que aprofundam a segregação socioespacial dessa região.

Carlos (2015) explica a atuação do capital financeiro imobiliário no espaço, considerando que o setor financeiro apropria-se do espaço como lugar possível de realização do investimento produtivo, ao passo que o setor imobiliário reproduz (aliado à indústria da construção civil), constantemente, o espaço enquanto mercadoria consumível. Uma vez tornado mercadoria, o espaço urbano passa a servir à lógica de sua mercantilização. (ALVAREZ, 2017)

Para compreendermos melhor essa lógica de mercantilização do espaço, torna-se importante analisar o papel dos promotores imobiliários³,

²A partir da formação de recursos monetários advindos de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel.

³VASCONCELOS (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 promoteus immobiliers*, publicada em 1974, diz que o promotor imobiliário é um agente social que atua simultaneamente sobre os mercados

que com suas estratégias de mercado, vendem o espaço das cidades, colocando em total centralidade o papel da propriedade privada da terra, submetendo o valor de uso ao valor de troca na hierarquização do espaço. Para Lefebvre (2000), “o valor de uso corresponde à necessidade, enquanto que o valor de troca corresponde à relação dessa coisa com as outras coisas, com todos os objetos e com todas as coisas, no mundo da mercadoria”.

Para Corrêa (1989), esses agentes imobiliários possuem estratégias comuns para alcançar esse objetivo de acumular cada vez mais. Há, entretanto, denominadores comuns que os unem: um deles é a apropriação de uma renda da terra. Por outro lado, a ação desses agentes serve ao propósito dominante da sociedade capitalista, que é o da reprodução das relações de produção, implicando a continuidade do processo de acumulação e a tentativa de minimizar os conflitos de classe, este aspecto cabendo particularmente ao Estado (CORRÊA, 1989).

O que devemos considerar no âmbito desta análise é que para satisfazer os interesses dos agentes imobiliários é necessário o domínio de uma classe social, articulando-se ao Estado como forma de controle desse processo. Harvey (1990) traz essa análise ao afirmar que:

Para o entendimento da produção do espaço, sobretudo do espaço urbano, devemos levar em consideração, então, o monopólio de uma classe sobre o espaço – a alta burguesia, no caso do capitalismo-, o que exclui principalmente os pobres da propriedade fundiária. Isto porque, a classe que detém a maior parte dos recursos, pode através do dinheiro, ocupar, modelar, fragmentar o espaço da forma que melhor convém. (HARVEY, 1990, .146).

da habitação, de terrenos e o de capitais, tendo como funções a promoção imobiliária, o estudo técnico, a construção e a comercialização.

Junta-se e essa análise, o fato de que, como pontua BOTELHO (2007) “a maximização dos valores de troca produz benefícios desproporcionais para alguns grupos e diminui as oportunidades para outros”.

Consideramos também que, como pontua Carlos (2011) na sua obra “A Condição Espacial”, os espaços urbanos são produtos do desenvolvimento do trabalho social e a base da produção de mercadorias; sendo assim, é uma materialização da produção capitalista, o que o torna um produto em toda a sua extensão. Esse entendimento é bastante relevante, uma vez que tomamos os contrapontos desse conceito para reafirmar que, como bem aponta a autora:

A propriedade do solo urbano tem o mesmo do da renda da terra, pois “é a forma econômica na qual se realiza a propriedade de determinados indivíduos sobre determinadas porções do planeta⁴”. A diferença reside no fato de que o solo urbano, ao contrário da terra agricultável, é a condição e produto social, determinada no âmbito do processo constitutivo da cidade, no momento da produção do espaço. (CARLOS, 2011, p.99).

Assim, a autora segue nas explicativas pontuando que na cidade a propriedade refere-se à apropriação de uma parcela do produto do trabalho e sobre o trabalho produzido. Isso implica em entender, portanto, que nesse caso, a morfologia do espaço urbano é resultado do tempo acumulado do trabalho, sendo o preço do solo uma expressão acabada do processo de trabalho.

Ainda nesse sentido, Alvarez (2013) reforça a ideia defendida e aponta que:

⁴ As referências aqui utilizada dizem respeito a décima edição da obra *El Capital*, editada pela Siglo Veinteuno, em 1984, e correspondem ao t.3, v.8, seção sexta, “Transformación de la plusvalía em renta de la tierra”.

A propriedade da terra não é em si capital, mas pelo monopólio de sua posse, por meio da forma jurídica da propriedade, ela possibilita a capitalização de parte da mais-valia com renda, o que confere aos seus detentores não apenas a possibilidade de uso, mas a de absorver parte da riqueza social por intermédio da troca, liberando este capital imobilizado para entrar no circuito geral de valorização do capital. Desta maneira, a propriedade se configura não apenas como possibilidade de formação do patrimônio, mas também como capital em potencial. (ALVARIZ, 2013, p.113)

Esses pressupostos apresentados até o momento, são essenciais para compreensão de uma realidade espacial em que tomamos a RMA para análise do processo de segregação socioespacial, entendendo que o Estado e o capital por meio das políticas de habitação, produzem uma urbanização inserida no processo geral de acumulação do capital e da universalização da forma mercadoria. Isso acontece porque, como aponta LEFEBVRE (2000), o habitar é um importante nível da realidade e de análise, aquele no qual a relação do homem com a natureza, seus sentidos e desejos se abrem como possibilidade de negação às relações mais abstratas, especialmente à medida em que a cidade se torna uma grande negócio para o capital, com fortes atuações dos agentes imobiliários que passam a comandar a produção urbana, com consequências devastadoras para a população mais pobre.

Analisar a segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju exige, portanto, uma reflexão teórica sobre a sua formulação enquanto conteúdo de análise geográfico, visto que a mesma se constitui um dos fundamentos da produção do espaço urbano capitalista e o urbanismo, uma medição para sua reprodução. Só a partir desse entendi-

mento, é possível compreender os processos de desigualdades, fragmentação e segregação dos espaços urbanos atuais.

Como bem considera Rodrigues, A. (2013), a análise da segregação socioespacial possibilita várias abordagens teóricas, diversas metodologias e ênfase sobre sentidos materiais, simbólicos, econômicos, sociais, espaciais e socioespaciais. “Isto porque do ponto de vista geográfico a segregação tem se alterado no tempo e no espaço e em diversas escalas”. (RODRIGUES, A., 2013, p.147).

Sendo assim, buscaremos discutir o conceito central da temática deste livro a partir do posicionamento teórico colocados, visando apresentar as possibilidades teóricas e analíticas, de forma a facilitar o entendimento que fundamentará nossa reflexão, diante da complexidade da produção e reprodução da segregação socioespacial no espaço urbano regional da RMA.

1. A segregação socioespacial no espaço urbano regional

O tema segregação socioespacial pode ser discutido sob vários aspectos. Nas cidades, as diferenciações socioespaciais estão cada vez mais acentuadas, observando-se a constituição de processos segregativos que retalham as cidades e constituem enclaves de riqueza e de pobreza, que independem da vontade das pessoas. Essas são fortalecidas por decisões, ações e práticas de uma parte da sociedade que luta por manter a separação entre as classes sociais.

Isso só é possível, porque “o capitalismo produz uma paisagem geográfica de relações espaciais, de organização territorial e de sistemas

de lugares ligados por meio de uma divisão “global” do trabalho e de funções” (HARVEY, 2004). Assim, dialogando com diversos autores a partir do conceito de segregação, é possível analisar que, segundo Marcuse (1982), historicamente existe um padrão geral de segregação das classes sociais, que podemos dividir da seguinte maneira:

1. Divisão Cultural – realiza-se através da língua, da religião, das características étnicas, estilo arquitetônico, por país ou nacionalidade;

2. Divisão Funcional – é resultado da lógica econômica, resultando na divisão entre bairros residenciais e comerciais, áreas rurais e industriais e pressupõe a divisão do espaço pela função exercida para cada atividade.

3. Divisão por Diferença no Status Hierárquico – reflete e reproduz as relações de poder na cidade. Pode ser representada, por exemplo, por um enclave (condomínio fechado) ou pela distribuição dos serviços públicos pelo Estado.

Com a Revolução Industrial, predominam os tipos de segregação no espaço urbano ocidental, caracterizados por classe ou por etnia. De acordo com Corrêa (2000), o primeiro modelo de segregação foi construído por J. G. Kohl, em 1841. Segundo este modelo, a cidade se caracterizava por estar separada por anéis, sendo que a classe alta ocupava o centro enquanto que na periferia habitavam os pobres.

E. W. Burgess, na década de 1920, segue o caminho oposto ao de Kohl. Em sua análise a partir da realidade das cidades americanas, as camadas mais ricas transferem-se para as periferias buscando qualidade de vida, enquanto que as camadas mais pobres dirigem-se ao centro da cidade para diminuir as distâncias do trabalho.

No século XIX Friedrich Engels em seus textos: A Situação da

Classe Trabalhadora na Inglaterra (1845) e contribuição ao Problema da Habitação (1886), denuncia a situação de vida e de moradia dos trabalhadores ingleses que habitavam a região operária de Manchester logo depois da revolução Industrial, e é, sem dúvida, uma excelente contribuição para entender essa questão, evidenciando a segregação por classe.

Com o Darwinismo Social, no século XX, surgem os estudos propostos pela Escola de Ecologia Humana de Chicago, nos Estados Unidos. Com forte influência do positivismo, esses estudos buscavam explicar a influência das migrações na formação dos guetos nas cidades americanas.

Nesse percurso, ao analisar a segregação, Mackenzie (1974) a define como sendo a concentração dentro de uma comunidade de um tipo de população. Apesar de influenciado pela ecologia Humana, o autor avança nesse conceito, quando propõe que certas condições sociais impostas ao indivíduo dentro de uma cidade, acabam por promover uma distinção especialmente pela renda.

A partir da década de 1970, os estudos começaram a também ser realizados numa perspectiva marxista. No contexto das discussões mais amplas dessa linha estava a causa dos fenômenos e não mais somente as consequências. Para tanto, foram colocadas em evidência as relações das classes sociais, o modo de produção atual e o espaço urbano analisado sob o ângulo de sua produção e controle pelas classes sociais.

Para Castells (1983), o processo de segregação socioespacial é um reflexo da distribuição espacial das diversas classes sociais, de acordo com o nível social dos indivíduos, sendo que esta tem determinações políticas, econômicas e ideológicas. Para o autor, a segregação residen-

cial tem uma expressão forte quando há uma tendência à diferenciação social, refletida no espaço de forma muito aguda. Assim, a define como sendo “a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia”. (CASTELLS, 1983, p.54)

Para um espaço urbano em crescimento acelerado, a homogeneização social de alguns bairros forma identidade própria, marcada no espaço pelo nível de renda. Tais identidades são marcadas pelas características das construções e modo como organizam o espaço no qual estão inseridos os bairros. Isso cria uma forte disparidade com relação a outros bairros do espaço intraurbano, tanto social, como cultural e espacialmente.

Analisando a dinâmica das cidades americanas, Castells (1983) aponta críticas ao pensamento do modelo de anéis concêntricos de Burgess, segundo o qual as classes de menor renda se concentram no centro e as de maior renda nos subúrbios. Castells (1983) considera que o esse modelo não pode ser aplicado ao das cidades americanas, não devendo ser tomado como um modelo clássico de segregação socioespacial.

Na América Latina, a segregação urbana vem sendo discutida à luz de um padrão fragmentado e excludente junto aos estudos que abordam um padrão desigual, voltado às discussões quanto às distâncias centro - periferia, expansão das favelas e exclusão das políticas públicas.

A segregação, em particular a segregação residencial, é atribuída às desigualdades sociais. Para Sabatini e Cáceres (2005), o estudo da segregação residencial é construído sobre uma concepção das relações entre o social e o espacial, havendo uma aproximação entre desigualdades

sociais e diferenças espaciais, ou seja, espaço e sociedade interpretados como parcelas autônomas da realidade social. Em síntese, o que esses autores observam é que:

1) A definição do conceito segregação é imprecisa: é habitual nos textos o discurso confundir com desigualdade, polarização social e pobreza urbana; o antiespacialismo cruza o urbanismo latino americano;

2) A segregação é “natural” e impossível de reverter: como a luta contra a desigualdade e a pobreza é uma tarefa permanente, então, a segregação passa a ser natural e normal;

3) Os estudos estão inspirados pelo ânimo ideológico de denúncia das estruturas sociais e se reduzem ao trabalho empírico;

4) O reducionismo e o preconceito ideológico dão lugar a estudos que se rendem as evidências empíricas como as distâncias entre ricos e pobres.

Esses fatos são tidos como se estivessem diminuindo em algumas partes por projetos residenciais para extratos de classes médias e altas, levando a conclusões de que a segregação continua existindo.

Com tais observações, Sabatini e Cáceres (2005) reconhecem a segregação como um fenômeno complexo devido às suas dimensões e variações segundo escalas geográficas e as relações ambivalentes que mantêm com a formação de identidades sociais, tendendo a ser excessivamente simplificada. A simplificação que os autores se referem não integra o estudo das dimensões subjetivas, marcado por certo preconceito ao estudo empírico da segregação.

Em relação a segregação e pobreza, Torres (2002) afirma que a segregação nas cidades brasileiras é semelhante à pobreza, tendendo a ser

altamente concentrada em termos espaciais. Contudo, pode-se afirmar que a segregação residencial existente nas cidades brasileiras é pouco medida em termos empíricos, o debate sempre focou os aspectos habitacionais e socioeconômicos mais gerais.

Ainda, segundo Torres (2002), o conceito de segregação remete a duas dimensões principais que servem como parâmetro: os padrões de concentração espacial de determinados grupos sociais e o grau de homogeneidade social de determinadas áreas.

Verifica-se, ainda, no debate em nível nacional, a existência de pesquisas que discutem a cidadania e a formação de guetos, bem como a mobilidade da população como consequência de um mercado imobiliário seletivo. Grande parte dos trabalhos tem como foco para o estudo da segregação a renda dos grupos e as condições sociais dos diferentes bairros como indicadores da interpretação do espaço urbano (TASCHNER, 1984; VILLAÇA, 1998; TORRES, 2002; HUGUES, 2003).

Ante as diferentes acepções sobre a segregação, formadas por uma literatura que a toma como conceito essencial na compreensão do espaço, é necessário perceber que diferentes tentativas de compreensão dos espaços urbanos, procuram garantir um debate em torno do uso social dos espaços e se dirigem para uma utilização cada vez mais relevante do papel da propriedade urbana, que tenta, de alguma forma, minimizar o grau de homogeneidade de determinadas áreas.

Partindo da compreensão da segregação como diferenciação espacial, segundo Spósito (1996, p.74), a segregação é o resultado de um processo de diferenciação que se desenvolve ao extremo e que leva, na cidade, ao rompimento da comunicação entre as pessoas, da circulação entre os subespaços, do diálogo entre as diferenças, enfim, conduz à

fragmentação do espaço urbano. (SPÓSITO,1996, p.74)

Ribeiro, L. (2002), por sua vez, chama a atenção para o fato de que a segregação é a institucionalização da inferioridade espacial e desclassificação da imobilidade social dos seus habitantes. Assim, a fragmentação social e espacial produzida pela segregação depende dos valores sociais e políticos que prevalecem em cada sociedade e em cada momento histórico. Os movimentos da sociedade obedecem à certa racionalidade e atribuem novas funções às formas, transformando a organização do espaço, criando novas situações de equilíbrio e, ao mesmo tempo, reproduzindo e acentuando traços de uma estrutura subordinante e outra subordinada.

Vasconcelos (2004), aponta algumas premissas que se tornam importantes para desvendar o sentido da segregação:

- Segregação não é preconceito (atitude negativa desfavorável);
- Segregação não é discriminação (tratamento e práticas desfavoráveis);
- Segregação não é marginalidade nem exclusão (VASCONCELOS, 2004, p.270).

As reflexões de Spósito (1996), Ribeiro, L. (2002) e de Vasconcelos (2004) levam-nos a entender um pouco mais sobre as questões de ordem espacial e social, pois passam pela compreensão da segregação e permitem a apreensão de alguns aspectos comuns e de particularidades dos estudos apresentados.

Apesar dos diferentes conceitos e recortes analíticos buscarem a compreensão do espaço urbano e a segregação socioespacial, ela continua sendo entendida como uma condição social que se concretiza pela

diferenciação espacial. Portanto, a capacidade de apropriação do espaço pelos grupos sociais dinamizará uma organização espacial própria, onde é possível identificar a interação/produção do espaço e relações de poder.

Desse modo, para a análise do processo de produção da segregação socioespacial no espaço regional metropolitano de Aracaju e sua relação com as políticas de habitação, comungamos com a concepção teórica de Carlos (2013) de que a segregação socioespacial é resultado contraditório da produção social da cidade e sua apropriação privada. A existência da propriedade privada da riqueza, apoiada numa sociedade de classe e a constituição do espaço como valor de troca, geram a luta pelo “direito à cidade”.

Nas regiões metropolitanas contemporâneas, onde a segregação ganha sua dimensão mais profunda, constata-se a passagem que vai do mundo estranho dos objetos à reprodução do espaço urbano-regional em fragmentos, como extensão do mundo das mercadorias a todas as esferas da vida, como condição de realização da reprodução capitalista.

É importante compreender que a reprodução capitalista, encontra no Estado o meio de dominação da classe trabalhadora, pela qual o capitalismo busca a dominação da classe trabalhadora, nesta mediação o capital consegue manter taxas de exploração e acúmulo do mais-valor mais elevada. É a ferramenta essencial das estratégias de classe, tornando as cidades adequadas em todos os aspectos para acumulação capitalista.

Engels (1984), define o Estado como um produto da sociedade. O poder o Estado é o produto da sociedade num estágio específico do seu desenvolvimento; é o reconhecimento de que essa sociedade se

envolveu numa autocontradição insolúvel, e está rachada em antagonismos inconciliáveis incapazes de ser exorcizados.

O Estado acaba assumindo uma função altamente reguladora das condições de desenvolvimento das inúmeras formas de acumulação do capital e suas vertentes no espaço urbano-regional. Seu propósito de manter práticas políticas, por exemplo, as de acesso à habitação, acaba distorcendo a realidade, em detrimento do direito da maioria da população, com intervenções nitidamente favoráveis a uma produção urbana expressamente segregada e ao mesmo tempo contraditória e combinada.

O Estado torna-se incorporador de uma prática em que tenta estabelecer políticas de contenção dos conflitos, porém, estas políticas não dominam totalmente o processo urbano, ao contrário, acabam por promover as condições fundamentais para que o capitalismo se reproduza e, juntamente com ele, causem ainda mais a (re)produção da segregação socioespacial nas cidades.

É dessa dinâmica que a cidade surge como um espaço fragmentado e articulado, como centro de atração de interesses múltiplos. As lutas sociais por melhorias nas condições de vida e bem-estar social é resultado, ao mesmo tempo, de repulsão e exclusão de camadas sociais em choque com os interesses do Estado e do capital, que em interface, promovem o lado cruel do espaço ao vislumbrar a especulação imobiliária proveniente dos grupos detentores do solo e do capital financeiro.

O Estado interfere decisivamente na produção do espaço urbano-regional, assumindo-se como uma macroestrutura na qual o capitalismo age como elemento chave na difusão e perpetuação da (re)produção da segregação socioespacial urbana e eleva, em amplo sentido, o preço do solo urbano.

Na realidade brasileira, isso não ocorreu de forma isolada ou diferente, é uma construção marcada pela lógica expressa por uma realidade mundial, que recoloca o papel do Estado dentro de um pensamento ora liberal, nacionalista, autoritário ora neoliberal, mas que reafirmam a lógica capitalista, dentro de um sistema que controla a sociedade com políticas que objetivam administrar as tensões e manter a lógica de reprodução do capital.

Capítulo 2

Políticas públicas e financeirização da habitação: a produção da Região Metropolitana de Aracaju (RMA)

O papel do Estado como agente na formação socioespacial da Região Metropolitana de Aracaju é fundamentalmente marcado por sua atuação através da criação da COHAB (Companhia de Habitação de Sergipe). A ação da COHAB/SE em Sergipe iniciou-se em 1968 e resultou da política criada pelo Governo Federal mediante a implantação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e da criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), refletindo a necessidade da criação do órgão que seria o responsável na escala local (estadual) pela captação, construção e entrega das unidades habitacionais em todo estado de Sergipe.

Sua competência era construir casas, edifícios ou conjuntos habitacionais destinados à eliminação das condições subumanas de moradia, realizando operações de compra e venda de residências construídas diretamente ou não. Sua função social era atender à população de baixa renda.

Essa estruturação é para Banduki e Rolnik (1982) o arcabouço que oficializa a lógica de transformação do trabalhador em um consumidor, que a partir de então passa a ser proprietário de um bem de consumo, a habitação. Esse processo é fundamental para o capitalismo, uma vez que essa lógica acaba aquecendo a economia do país por meio de um setor muito importante, pois engloba uma cadeia produtiva, com capacidade

de movimentar e ocupar uma grande quantidade de trabalhadores, e consequentemente reproduzindo capitais.

Segundo Filho (2006), o SFH/BNH teria sido o desenho institucional responsável por toda a política de habitação do país a partir de então. Apesar de todos os percalços, teria sido a experiência de maior amplitude do mundo capitalista em matéria de produção habitacional. Essa experiência, no entanto, como aponta Martins (2016), é um potente mecanismo de adaptação do país a formas de reprodução do capital e da força do trabalho, juntando os fundos públicos a capitais ociosos, usando o trabalhador para o consumo de novas mercadorias e novas necessidades de consumo e remuneração, entre elas, a habitação.

A captação de recursos do sistema se estruturou com a criação do FGTS (Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço)⁵ e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), que juntos conseguiram carrear um montante significativo para a produção habitacional. Em seguida, deu-se a formulação da criação de um conjunto de programas direcionados a ações dos órgãos executivos e, por último, a criação de uma agenda regional de distribuição de recursos que funcionava de acordo com critérios definidos em nível nacional.

O Sistema Financeiro de Habitação/Banco Nacional de Habitação funcionavam por intermédio de órgãos públicos, no âmbito estadual, com as Companhias de Habitação (COHABs), que eram responsáveis desde a construção até a entrega da habitação às famílias selecionadas, com renda entre 01 e 05 salários mínimos. As demais famílias, com renda superior a essa, eram atendidas por meio dos Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOPs), que construíram casas ou

⁵Em 1966 foi criado o Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço. Em 1968 houve a regulamentação da caderneta de poupança, por meio da Resolução do Conselho Diretor do BNH. Rapidamente, ambos os recursos, oriundos do FGTS e da caderneta de poupança, tornam-se os principais instrumentos de funding para o crédito habitacional e imobiliário no país.

apartamentos mediante empreiteiras (CAMPOS, A. 2006).

Carvalho, A. (2012) analisa essa questão, apresentando o argumento de que assim como as ações paternalistas dos governos populistas tinham seus interesses políticos e econômicos, as ações do SFH/BNH tinham como propósito fomentar a indústria da construção civil, gerando empregos, contendo os conflitos sociais e alicerçadas na ideia de manter os lucros dos setores imobiliários e construtivos.

Em Aracaju (SE), a COHAB construiu, entre as décadas de 1968 a 2002, um total de 21.045 unidades habitacionais, distribuídas em 45 conjuntos habitacionais. Já a INOCOOP- BASE (Instituto de Orientação as Cooperativas Nacionais), outra modalidade do sistema BNH/SFH (objetivava construir unidades habitacionais voltadas à classe entre 5 e 10 salários mínimos), construiu 7.313 unidades em 27 conjuntos situados em áreas que foram diretamente beneficiadas pela infraestrutura urbana governamental, demonstrando que o processo de acesso à infraestrutura foi condicionado à situação de classe, já que os conjuntos habitacionais da COHAB/SE eram desprovidos dessa estrutura inicial.

Para França (1999), na década de 1970, a COHAB/SE já encontrava dificuldades para a aquisição de terrenos para implantação de conjuntos habitacionais em Aracaju. O poder público atendia aos interesses dos agentes financeiros imobiliários, reservando terras para valorização em detrimento da função social da terra e permitiu o espraiamento da cidade para áreas mais distantes, iniciando a compra de terrenos nos municípios vizinhos de São Cristóvão, Nossa Senhora do Socorro e, posteriormente, na Barra dos Coqueiros.

Para Machado (1990), a produção de habitação de acordo com a filosofia da COHAB/SE, se concretiza em geral nos locais em que esta

empresa realiza estocagem de terras, em áreas localizadas a distâncias relativamente expressivas do centro interurbano de Aracaju. Esse fato indica o papel estratégico que esta empresa desempenhou no processo de produção do espaço de Aracaju e sua região metropolitana.

Rodrigues, M. (2005) afirma ainda que a COHAB/SE, na década de 1980, procurou glebas distantes da malha urbana, começando assim, a formação da Grande Aracaju e consolidando o empurrão da pobreza para fora dos limites da capital. Nesses termos, “a cidade de Aracaju avança na direção dos municípios vizinhos, sobretudo de Nossa Senhora do Socorro, Barra dos Coqueiros e São Cristóvão, exigindo uma nova compreensão do conjunto urbano-regional”. (FRANÇA, 1999, p. 64).

Segundo Rodrigues, M. (2005), as décadas de 1970 e 1980 foram marcadas pela concentração de unidades habitacionais construídas pela COHAB/SE, em Aracaju, representando 36,55% do total de unidades instaladas no estado, estimulando assim a valorização dos terrenos da capital e, ao mesmo tempo, fomentando a construção de outros conjuntos no seu entorno, aliada ao processo de especulação imobiliária, que por intermédio do capital imobiliário privado, começou a comprar áreas de reservas e expansão da cidade, apropriando-se destes espaços e direcionando o crescimento da região.

Os municípios de Nossa senhora do Socorro, São Cristóvão e Barra dos Coqueiros foram alvo dessa ação do Estado e do capital e formaram uma nucleação ou área metropolitana em desenvolvimento, com a construção de 43.461 mil unidades da COHAB, entre 1968 e 2002, representando 62,27% das construídas em todo estado de Sergipe (FRANÇA, 1999). (Quadro 1)

Quadro 1: Região Metropolitana de Aracaju: Unidades habitacionais construídas pela COHAB/SE e CEHOP/SE de 1968-2002

Municípios	Total de unidades habitacionais	% de unidades habitacionais da RMA
Aracaju	21045	48,4%
Barra dos Coqueiros	866	1,9%
Nossa S. do Socorro	17.433	40,1%
São Cristóvão	4117	9,4%
TOTAL	43461	100%

Fonte: DEHOP, 2005, FRANÇA, 1999 e Relatórios INOCOOP/BASE

Tendo em vista a construção de unidades habitacionais em Aracaju, bem como nos municípios vizinhos, observou-se que, em apenas trinta anos, a população desse aglomerado (RMA) cresceu mais de 100%, saindo de 338.882 mil habitantes em 1980 para 835.654 mil habitantes, em 2010 (Censo IBGE, 1980 e 2010), o que representa 40,4% da população total do estado que é de 2.068.031 habitantes

Essa dinâmica provocou, entre outras coisas, um alargamento da periferia em várias direções, ultrapassando os limites territoriais da capital e ocupando as áreas rurais dos municípios vizinhos. Segundo Campos, A. (2005, p.231), não é algo particular e associado unicamente ao crescimento metropolitano de Aracaju, mas originado pela implementação de planejamentos equivocados e/ou estratégias específicas do

mercado imobiliário que provocam o surgimento de grandes vazios na malha urbana esperando a crescente valorização dessas áreas.

Nesse contexto, verificou-se um crescimento célere das áreas adjacentes a Aracaju, em especial a partir da década de 1980, com a construção dos conjuntos habitacionais e do quantitativo de contingentes humanos que se deslocaram para a região circunvizinha, iniciando assim uma aglomeração urbana que posteriormente resultou num processo de metropolização periférico. (Figura 1)



Figura 1: Complexo Taiçoca em Nossa Senhora do Socorro (SE), área ao norte da cidade de Aracaju (SE) no município de Nossa Senhora do Socorro (SE).

Fonte: Drone Asa Branca, Fábio Jaciuk, 2017.

As ações do Estado por meio das políticas de acesso à habitação reconfiguram a situação atual, marcada pela inserção controladora do sistema financeiro imobiliário que, com apoio do Estado, oferece as condições estruturais para que se reproduza dominando o espaço regional de Aracaju. Conseqüentemente, configura-se uma realidade de falta de acesso à moradia como direito social, subordinada às ações pontuais e sem mudança estrutural efetiva, já que o déficit habitacional continua

alto em Sergipe.

No bojo dessa discussão, depreende-se que a população campesina e/ou interiorana buscou fixar residência na capital devido às oportunidades de emprego que se visualizava no setor industrial, da mineração ou da construção civil.

A partir de 1950, como podemos observar no gráfico 1, a população de Sergipe cresceu progressivamente e no decorrer dos anos que sucedem a década de 1970, o estado atingiu um novo estágio de urbanização com o aumento progressivo da população urbana em detrimento da participação relativa cada vez menor da população rural na população total do estado e que na década de 1980 provoca a inversão da população urbana em detrimento da população rural.

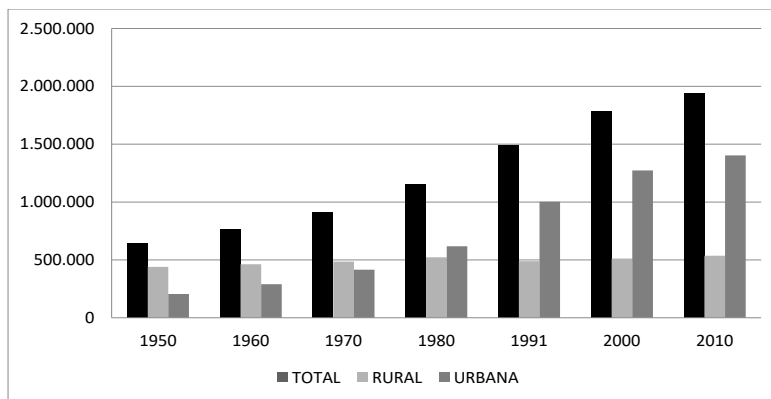


Gráfico 1: Sergipe, população total, urbana e rural de 1950 a 2010.

Fonte: Censo Demográficos IBGE, 1950 a 2010.

No entanto, o alto preço dos imóveis, aluguéis e terrenos existentes em Aracaju aliados às políticas públicas de segregação espacial, executadas pela COHAB/SE, levaram essas pessoas, especialmente as de baixa renda, para a periferia da cidade, onde fixaram residência nos mu-

nicípios limítrofes e/ou em conjuntos habitacionais próximos, marcados pelo distanciamento do centro urbano, baixo custo de vida e pela carência de equipamentos e serviços.

Além disso, para Feitosa (2006), a periferação dos assentamentos humanos e industriais, bem como a especulação imobiliária provocaram mudanças no processo de urbanização sergipano, fazendo surgir a conurbação e as cidades dormitórios.

Com o declínio e extinção do BNH em 1986, percebeu-se a fragilidade e a dependência do governo do estado em relação à política nacional. Essa influência ocorria, uma vez que a maioria das unidades habitacionais construídas tinha como fonte de recursos o Sistema Financeiro de Habitação.

A ação do BNH/SFH, ao longo de 22 anos de atuação, foi dividida por Veras e Bonduki (1986) em diferentes fases. A primeira fase de 1964-1967 diz respeito a sua implantação e estruturação. A segunda fase, caracterizada por atuação como banco de primeira linha, responsável também por intervir no desenvolvimento urbano e saneamento, durou de 1967 a 1971. A terceira fase, que se estendeu de 1971 a 1979, o BNH foi reestruturado e passou a ser um banco de segunda linha, pois apenas repassava os recursos para os agentes construtores locais. De 1979 a 1983 iniciou-se a quarta fase desta política, utilizando-se de modelos flexíveis de financiamento. A quinta fase de 1983 a 1986 é marcada pela descapitalização e, finalmente, extinção do BNH/SFH.

Com a aprovação da Lei nº 2.608, de 27 de fevereiro de 1987, que reestruturou o funcionamento da Administração do estado de Sergipe, a COHAB/SE passou a ser subordinada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano, Saneamento e Energia (SEDUSE). A partir

de então, todas as reformas de governo que reestruturaram as funções administrativas passaram a diminuir, modificar e redefinir a nomenclatura da antiga COHAB/SE, configurando-se em novos órgãos e novas funções.

O governo de Sergipe, representado na escala regional pelos seus órgãos captadores e construtores das unidades habitacionais (COHAB/SE e INOCOOP/BASE), representou portanto, papel centralizador na dinâmica de produção da RMA, estabelecendo uma fase marcante na história urbana de Aracaju.

Na verdade, toda política habitacional desencadeada no Brasil desde 1964, nada mais foi do que uma tentativa de o Estado manter o controle social, ao mesmo tempo em que os objetivos políticos ou econômicos se apresentavam como perspectivas de legitimar o seu próprio poder. Por outro lado, não podemos negar que as pressões populares por acesso a direitos, inclusive o de habitação, sejam formas de se contrapor à ação pouco efetiva do Estado, embora saibamos que seus interesses sejam servir ao capital, suas estratégias políticas envolvem realizar determinadas demandas como forma de amenizar os conflitos.

As críticas em torno desse modelo de gestão estatal, voltado para política de habitação e a fase de oposição ao regime ditatorial, contribuíram para que o modelo central-desenvolvimentista começasse também a ser questionado. Ganhou força o debate que defendia a participação popular e comunitária na formulação de uma política habitacional para o Brasil, com mecanismos de autogestão e cogestão, uma vez que o SFH vinha perdendo força. Isso culminou com a participação efetiva do Movimento pela Reforma Urbana⁶ na formulação do capítulo sobre

⁶Embora presente em todas as constituições brasileiras desde a de 1934, o princípio da “função social”, especialmente no tocante à propriedade urbana, somente encontrou uma definição consistente na Constituição de 1988, que, no art. 182, § 2º, estabeleceu: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”. “O direito de propriedade

Políticas Urbanas na Constituição, promulgada em 1988. Esse capítulo foi resultado de uma emenda⁷ popular e em consequência sustentou a origem do Estatuto da Cidade.

A partir de 1985, a RMA vivenciou o reflexo da política instalada com a Nova República, caracterizada pelo vazio e pela desarticulação institucional, mesmo com a criação de secretarias e órgãos especializados nos planos federais, estaduais e municipais.

Lopes (2017) aponta que diante das transformações ocorridas no mundo com a crise estrutural do capital, as décadas de 1970 e 1980 foram caracterizadas por uma profunda crise fiscal e de legitimação que obrigou os países desenvolvidos a entrarem numa fase de reestruturação e aumento do controle do trabalho. Segundo a autora:

As respostas articuladas do capital ao enfrentamento da crise tiveram como pilar de sustentação três grandes frentes de ação que se materializaram por meio de uma ofensiva ao trabalho e suas formas de organização e luta, por uma reestruturação do paradigma produtivo e por reformas e contrarreformas do Estado. (LOPES, 2017, p.106)

Com a eleição de Fernando Collor (1990), após trinta anos sem eleições diretas e em seguida o seu impeachment, Itamar Franco (1992)

assumiu o governo. Tornou-se claro naquele momento que, diante das imobiliária urbana é assegurado desde que cumprida sua função social, que por sua vez é aquela determinada pela legislação urbanística, sobretudo no contexto municipal. Cabe especialmente ao governo municipal promover o controle do processo de desenvolvimento urbano, através da formulação de políticas de ordenamento territorial nas quais os interesses individuais dos proprietários de terras e construções urbanas necessariamente coexistam com outros interesses sociais, culturais e ambientais de outros grupos e da cidade como um todo” (FERNANDES, 2002).

⁷Durante o processo de elaboração da nova Constituição, que admitiu regimentalmente a apresentação de propostas de iniciativa popular, entidades sociais e profissionais, integradas no Movimento Nacional pela Reforma Urbana, levaram ao Congresso Nacional uma emenda popular que conseguiu angariar 160 mil assinaturas (MARICATO, 1997). Foi apresentada emenda popular sobre a reforma urbana, com 131 mil assinaturas, patrocinada pelas Federação Nacional dos Engenheiros, Federação Nacional dos Arquitetos e pelo Instituto de Arquitetos do Brasil.

necessidades apontadas pela contraditória crise do capital, que o neoliberalismo surgiu como uma alternativa encontrada pelo capital internacional para reestruturar as condições necessárias para a reprodução do capital. Segundo Harvey (2005), o neoliberalismo enquanto pensamento que orienta ações políticas-econômicas propõe que:

[...] o bem-estar humano pode ser melhor promovido liberando-se as liberdades e capacidades empreendedoras individuais no âmbito de uma estrutura institucional caracterizada por sólidos direitos de propriedade privada, livres mercados e livre comércio. O Estado [...] deve estabelecer as estruturas e funções militares, de defesa, da política e legais requeridas para garantir e para assegurar, se necessárias pela força, o funcionamento apropriado dos mercados. (HARVEY, 2005, p.12)

Sendo assim, como aponta Harvey (2005), a ênfase do neoliberalismo encontra-se na liberdade de mercado e no direito à propriedade privada, como condição necessária para a recuperação e retomada das taxas de lucros dos países capitalistas. Por isso, mecanismos como privatizações e mercantilização de bens comuns precisam ser adotados, com o propósito de abrir novas formas de reprodução do capital, financeirizando cada vez mais as relações marcadas por um caráter especulativo e predatório.

No caso brasileiro, a política habitacional passa a ser solidificada por uma orientação pró-mercado, visando abastecê-lo pelo meio de concessão de condições operacionais favoráveis a empresas privadas. Como salienta Carvalho, A. (2012), durante esse período, a política habitacional manteve-se sem grandes alterações apesar da implementação do Plano de Ação Imediata para a Habitação (PAIH) e do lançamento

dos Programas Habitar Brasil e Morar Município, que visavam construir unidades habitacionais em cidades de pequeno e médio porte.

A partir de 1990, a política habitacional local manteve-se sem grandes alterações nesse período após a extinção da COHAB/SE e criação da CEHOP/SE. Sendo que as ações de construção de unidades habitacionais na RMA ficaram restritas a dois eixos principais: Os conjuntos habitacionais construídos em Nossa Senhora do Socorro, via políticas estaduais com recursos do PROHAB (Programa de Habitação Popular), PAIH/PROAD (Plano de Ação Imediata para Habitação), PRO-MORADIA, (Programa Pró-Moradia) HABITAR/BRASIL (Programa Habitar Brasil) e a conclusão de poucas unidades habitacionais construídas pela INOCOOP/BASE, que deixou de atuar com novos contratos em 1995, negociando e terminando empreendimentos que já haviam sido concluídos ou que estavam em fase de conclusão.

Segundo Royer (2009), esse cenário foi mudando em virtude da estabilidade macroeconômica alcançada no final dos anos de 1990, ainda que sujeitas a crises, como a ocorrida em 1999⁸, as taxas de juros começaram a baixar, e despertaram o interesse dos investidores pelo mercado da construção civil, conseqüentemente aumentou também o interesse das instituições financeiras em conceder crédito com prazos mais longos, tornando a moradia mais uma vez uma atividade lucrativa.

⁸Após quinze anos de escalada inflacionária, desafiando os princípios tanto ortodoxos como heterodoxos de estabilização, a economia brasileira foi conduzida a patamares inflacionários aceitáveis. O elemento crucial para a queda observada da inflação – de dois dígitos mensais para dois dígitos anuais – foi a implantação do programa de estabilização econômica, denominado de Plano Real. A queda da inflação teve aceitação plena da sociedade, derivando na eleição e reeleição do presidente Fernando Henrique Cardoso. Contudo, o sucesso da estabilização foi contrabalançado por problemas de outra natureza. O agravamento da situação fiscal do setor público, o aumento do desemprego e a deterioração da conta corrente são exemplos claros disso. Tais problemas, por sua vez, acabaram por levar à ruptura do regime cambial prevalecente e à substituição da presidência do Banco Central em janeiro de 1999. Embora possa se afirmar que a deterioração dos fundamentos macroeconômicos tenha evidenciado a fragilidade do regime cambial no período e levado ao seu eventual colapso em 1999, eventos externos colaboraram em demasia para tanto, em particular a crise “Tequila”, a crise do Leste da Ásia e a crise da Rússia. Esta última, irrompida em agosto de 1998 com a moratória das obrigações públicas e privadas do país, acabou por gerar uma crise de confiança no mercado acerca da credibilidade dos países emergentes, conduzindo a uma fuga maciça de capitais da economia brasileira. Tal fato acabou minando a capacidade do governo de sustentar o regime cambial prevalecente, levando à crise em janeiro de 1999. (MURTA, 2003).

Nesse período, foi lançado pelo governo, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), financiado pela Caixa Econômica Federal (CEF). Apesar de não atender às classes com renda inferior a 3 salários mínimos, é considerado por alguns autores como um programa eficiente. Nesse governo, foi também criado o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), tendo a captação dos recursos diretamente no sistema imobiliário, complementado pelo FGTS e os recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE). Fica evidente, portanto, que as camadas mais pobres estão de fora desse sistema, pois para elas havia a necessidade de algum tipo de subsídio, o que poderia ser conseguido via FGTS ou outras formas de ações isoladas e de cunho local.

A política de acesso ao crédito para compra de unidades habitacionais era feita pelo Programa de Carta de Crédito (PCC). Este recurso valorizava o comprador em detrimento do produtor, uma vez que com o dinheiro liberado em forma de crédito era possível haver uma negociação no valor das unidades habitacionais. As contradições existiam, uma vez que as exigências dos órgãos financiadores eram muitas em relação à localização, qualidade e legalidade dos imóveis, constituindo-se um entrave frente à realidade ocupacional do solo brasileiro.

Outro programa executado nesse período foi o PSH – Programa de Subsídio à Habitação, que promovia o financiamento a unidades habitacionais para famílias com renda entre 1 a 3 salários mínimos.

O programa Habitar Brasil/BID não passava de um simples repasse de recursos internacionais, que eram gerenciados pelo governo federal e repassados aos governos municipais. Portanto, nesse período, a política habitacional estava restrita ao sistema de financiamento, restringindo-se à ação do setor privado, através do PAR e Programa de Carta de Crédito, que concedia empréstimos pessoais. Ambos os programas

não atendiam à população de baixa renda.

Com o fim dos mandatos de Fernando Henrique Cardoso, o início da gestão de Luiz Inácio Lula da Silva (2003-2010), mais uma vez a esperança da população se renovou, especialmente em virtude de uma construção política em que pela primeira vez um projeto de esquerda, forjado nas lutas sociais se inseriu como projeto de governo.

Esse projeto de governo provocou uma mudança expressiva no modelo de Estado, com alterações significativas na política econômica do Brasil de 2003 a 2014, delimitação histórica desse estudo.

Segundo Barbosa (2013), essa mudança no modelo de Estado se caracterizou pelo alinhamento de uma série de iniciativas por parte do governo, com um ideário neodesenvolvimentista. Essas iniciativas podem ser elencadas pela intervenção estatal nas políticas de câmbio e juros com a finalidade de redução das incertezas do ambiente econômico, investimentos prioritários em infraestrutura e economia social, liberalização econômica com expansão da liquidez dos bancos e política de crédito conduzida pelos bancos públicos nacionais.

A política habitacional nesse contexto serve, portanto, a essa lógica neodesenvolvimentista. Segundo Bonartes (2010), essas mudanças foram lentas e cautelosas, construídas nas seguintes perspectivas:

O governo Lula continuou a operar os programas financiados com recursos do FGTS, como Carta de Crédito, que foram direcionadas para uma população com certo poder de compra, normalmente àqueles que ganhavam entre 5 e 12 salários mínimos. Além disso, o governo Lula criou dois novos programas, visto mais adiante, financiados com dotações orçamentais, orientadas para pessoas muito pobres. Segundo o Ministério das Cidades, 2003-2006, cerca de 30 bilhões de reais (cerca de 15 bilhões de dólares) foram gastos com habitação social. (BONARTES, 2010, p.215).

Outra importante ação no tocante à política de habitação, executada no governo de Lula, foi a criação do Ministério das Cidades. Esse ministério coordenou a execução de políticas voltadas à implementação dos planos diretores das cidades brasileiras. Esse instrumento legal obrigatório previa a exigência de pensar a cidade a partir da regularização fundiária, o atendimento às famílias que vivem em áreas precárias, visando à inclusão socioespacial e à integração desses assentamentos ao espaço urbano.

Depois da aprovação do Estatuto das Cidades, em 2003, a política de habitação passou a ser estruturada sobre outros velhos/novos paradigmas, alicerçados sobre o financiamento, crédito e acesso à habitação por meio de programas subsidiados pelo governo, porém com a participação mais efetiva na tomada de decisões pelos municípios.

Isto provocou um aumento significativo do número de contratos de financiamento para compra de habitação na RMA; o gráfico 2 apresenta essa tendência. Observa-se o crescimento desse tipo de financiamento na região a partir de 2004 e como esse crescimento permanece ascendendo até 2014, com recursos do FGTS.

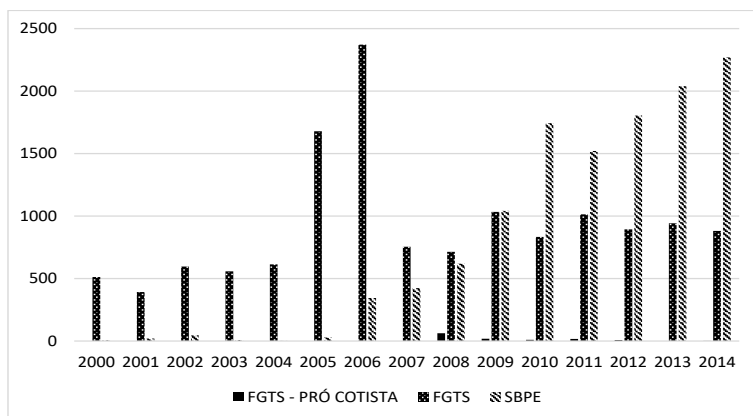


Gráfico 2: Número de financiamento de unidades habitacionais na RMA de 2000 a 2014.

Fonte: BACEN e CEF, 2016.

Esse crescimento se explica a partir de duas realidades interligadas no contexto nacional. De um lado, o aumento dos financiamentos de habitação via Carta de Crédito individual ou coletiva, processo decorrido em função da estabilidade econômica ocorrida no país a partir de 1995 e, de outro lado, políticas de habitação estabelecidas via política de crédito com ações do PAR (Programa de Arrendamento Residencial), PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) e do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), este último coordenado pelo Ministério das Cidades.

Assim, as ações de produção de unidades habitacionais são direcionadas à construção, compra e ocupação de imóveis em áreas já especuladas pelos agentes financeiros imobiliários, a exemplo das unidades habitacionais, construídas na zona oeste da cidade de Aracaju, no Bairro Jabutiana, e zona sul, a chamada Zona de Expansão, especialmente no Loteamento Aruanda⁹ e Santa Maria, que se encontram totalmente dominadas pela ação do capital financeiro imobiliário.

Nessas localidades o modelo de produção imobiliária serve apenas para reproduzir um acesso à moradia excludente e especulativo, desapropriando partes da cidade ocupadas por populações de baixa renda, que acabam por vender os imóveis diante da pressão exercida pelas construtoras. (Figura 2)

⁹ A Câmara Municipal de Aracaju aprovou no dia 06/12/2012 indicação que corrige a nomenclatura do bairro Aruana que será chamado daqui por diante de Aruanda.



Figura 2: Condomínios de apartamentos destinados à classe média construídos no Bairro Jabutiana em Aracaju (SE) Fonte: Mário Jorge Silva, 2015.

No contexto da RMA, juntam-se a essas áreas descritas anteriormente, a região do Complexo Taiçoca¹⁰, em Nossa Senhora do Socorro, e o bairro Rosa Elze em São Cristóvão, que vêm recebendo em maior número os empreendimentos do PMCMV na região.

Um bom exemplo dessa estratégia articulada pelo Estado, por meio das prefeituras que integram a região metropolitana e subordinada à lógica da financeirização imobiliária que busca aglomerar valor as terras especuladas, é a construção do Residencial Vila Vitória, localizado na Avenida Marechal Rondon, via de acesso entre a cidade de Aracaju e o campus da Universidade Federal de Sergipe, em São Cristóvão, composto por 407 unidades habitacionais, entre casas e apartamentos e entregues aos moradores em 2004.

Esse empreendimento, construído pelo PAR teve como objetivo valorizar as áreas de propriedade de várias construtoras no Bairro Jabutiana, servindo de instrumento do capital especulativo e financeiro, via política de habitação, abrindo frente para a sua ocupação e revalorização

¹⁰ Área em Nossa Senhora do Socorro (SE) formado pela junção de conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/SE e CEHOP/SE, com objetivo de formar uma cidade industrial a partir da instalação de um Distrito Industrial de Nossa Senhora do Socorro.

via capital imobiliário.

Outros conjuntos foram construídos por esse programa, totalizando segundo a CEF, 6.866 unidades habitacionais até 2008 em Aracaju (SE). É importante salientar que esses conjuntos estão localizados em áreas distantes da zona urbana mais consolidada, posto que esses espaços já estavam ocupados pela ação especulativa do capital e suas unidades habitacionais foram destinadas a classes de renda de 03 a 06 salários mínimos. Segundo Carvalho, L. (2013):

Os conjuntos do PAR foram construídos predominantemente na região Sul e Sudeste do município de Aracaju, onde já existiam habitações produzidas pelo Governo do Estado, locais destinados à segregação das classes menos abastadas. Além destes bairros, vão ser construídos conjuntos em áreas completamente desarticuladas a malha urbana consolidada, na Zona de Expansão do município. (CARVALHO, L., 2013, p.148).

No caso de Nossa Senhora do Socorro, o PAR construiu 1.245 unidades habitacionais (2012), todas em áreas próximas à zona de integração metropolitana, na região do complexo Taiçoca, nas proximidades dos conjuntos Marcos Freire I e II. Já em São Cristóvão, não foram construídas unidades habitacionais nessa modalidade.

Em 2009 foi lançado o PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) e o Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos ampliados para financiamentos da habitação. Embora para Naime (2010) esses programas tenham sido resultados de um processo de luta dos trabalhadores e movimentos sociais urbanos, a construção aqui proposta contrapõe-se a essa análise. É preciso entender esses programas a partir dos resultados alcançados atingidos pelo setor imobiliário, o qual alçou via finan-

ceirização um certo boom imobiliário no país, especialmente a partir de 2000, com a estabilização da economia e diminuição das taxas de juros, causando uma alta no preço dos imóveis e evidenciando mais uma vez o problema da moradia no Brasil.

Assim, a crise de 2008¹¹ tem como resposta do Estado a adoção de ação política de caráter anticíclica, visando *a priori* controlar os problemas decorrentes da crise, evitando o retorno de capitais para o epicentro da própria crise, os EUA. Esses programas, portanto, embora tenham sido construídos dentro de um discurso de respostas aos problemas estruturais brasileiros, dentre eles o déficit habitacional, serviram primeiramente de lastro ao capital fictício, que então passou a fluir com mais intensidade para o país em busca de promessas do setor imobiliário.

Para habitação, o PAC direcionou uma parte do programa focando na política habitacional, chamada PAC habitação. A área tem como objetivo diminuir o déficit de moradias e aquecer o setor de construção civil. O setor destinou pelo PAC 2 cerca de 279 bilhões de reais distribuídos em 3 partes, segundo portal oficial do governo:

- Urbanização de assentamentos precários, como favelas. Investimento de 30,5 bilhões de reais;

- Programa Minha Casa Minha Vida. 72,5 bilhões de reais;

- Financiamento Habitacional realizado pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Serão investidos 176 bilhões de reais;

¹¹A crise financeira de 2008 foi a maior da história do capitalismo desde a grande depressão de 1929. Começou nos Estados Unidos após o colapso da bolha especulativa no mercado imobiliário, alimentada pela enorme expansão de crédito bancário e potencializada pelo uso de novos instrumentos financeiros, a crise financeira se espalhou pelo mundo todo em poucos meses. O evento detonador da crise foi a falência do banco de investimento Lehman Brothers no dia 15 de setembro de 2008, após a recusa do Federal Reserve (Fed, Banco Central americano) em socorrer a instituição. Essa atitude do Fed teve um impacto tremendo sobre o estado de confiança dos mercados financeiros, rompendo a convenção dominante de que a autoridade monetária norte-americana iria socorrer todas as instituições financeiras afetadas pelo estouro da bolha especulativa no mercado imobiliário. (OREIRO, 2011)

O funcionamento do Programa Minha Casa Minha Vida, até 2014, foi subdividido em três faixas de renda. A faixa 1, que inclui famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos e funciona da seguinte forma segundo a cartilha do programa: a União aloca recursos por área do território nacional e solicita apresentação de projetos; os estados e municípios realizam cadastramento da demanda e, após triagem, indicam famílias para seleção, utilizando as informações do cadastro único.

As construtoras apresentam projetos às superintendências regionais da Caixa Econômica Federal, podendo fazê-los em parceria com estados, municípios, cooperativas, movimentos sociais ou independentemente. Após análise simplificada, a Caixa Econômica Federal contrata a operação, acompanha a execução da obra pela construtora, libera recursos conforme cronograma e, concluído o empreendimento, realiza o seu desligamento.

Para as famílias de renda de até 3 salários mínimos não há pagamento de entrada na compra do imóvel nem da obra e também é subsidiada de forma integral pelo governo a isenção do seguro. Já para os outros grupos de 3 a 10 salários mínimos, atendidos na faixa 2 e 3 do programa, o pagamento de entrada pela compra do imóvel é opcional. O prazo máximo de financiamento é de 30 anos e há um pagamento menor durante a obra em função da renda.

Nesse mesmo grupo, também há subdivisões. Quanto menor a renda do comprador, mais parcelas do financiamento dele serão cobertas pelo Fundo Garantidor da Habitação. Não serão aceitos quem já possui casa própria ou financiamento habitacional, ou quem tenha sido contemplado anteriormente por algum programa de habitação social do governo.

Segundo dados do Ministério das Cidades (BRASIL, 2013), o

Programa Minha Casa Minha Vida já contratou, desde seu período de existência, a construção de 3,2 milhões de moradias. Destas, mais de 1,4 milhões já foram entregues e, deste total, o governo Lula (2003-2010) entregou cerca de 700 mil unidades. Entretanto, esses números esbarra-ram na constatação de que a construção de moradia no Brasil funciona como uma solução para as crises estruturais do capital, submetendo-se à lógica de reprodução e do lucro por parte do capital especulativo imobiliário, constatado pela perenidade do déficit habitacional no país.

O Programa Minha Casa Minha Vida, iniciado em 2009, entregou na RMA de 2009 a 2014, de acordo com o Ministério das Cidades (Brasil, 2016), gestor do programa, um total de 36.209 unidades habitacionais, sendo 20.693 unidades em Aracaju, 2.345 na Barra dos Coqueiros, 3.113 em Nossa Senhora do Socorro e 10.112 no município de São Cristóvão.

Na faixa 01, destinada a atender a classe com rendimento de até 3 salários mínimos, o PMCMV, nesse mesmo período de 2009-2014, entregou na região 2.504 unidades habitacionais. Deste total, 1.262 unidades foram construídas por construtoras na modalidade FAR empresas em Aracaju e usadas pela prefeitura como forma de resolver conflitos ou retirar moradores de áreas públicas ocupadas. Juntam-se a esse número, 369 unidades habitacionais construídas em São Cristóvão, também pelo FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) empresas sendo que as demais unidades 873 foram construídas por entidades sociais distribuídas em São Cristóvão, Nossa Senhora do Socorro e Barra dos Coqueiros.

As ações destinadas à provisão de habitação para as camadas sociais desprovidas da capacidade de financiar moradias na RMA, podem ser colocadas mediante o implemento dos programas de acesso a moradias de interesses sociais e foram expressas pelas obras de intervenção

urbana, promovidas pelo Programa Habitar Brasil /BID, do Ministério das Cidades, com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento, que tinha como objetivo realizar intervenções em assentamentos subnormais. O programa é composto por dois subprogramas: O DI- Desenvolvimento Institucional- e os recursos para as intervenções físicas estratégicas, conhecidos como Urbanização Para Assentamentos Subnormais (UAS).

Com o subprograma DI, em 2001, a prefeitura de Aracaju e também as prefeituras de Nossa Senhora do Socorro, São Cristóvão e Barra dos Coqueiros elaboraram o PEMAS – Plano Estratégico Municipal de Assentamentos Subnormais, detectando áreas de ocupações subnormais.

Feito o diagnóstico, ações de captação de recursos foram desencadeadas. As prefeituras de Aracaju e Nossa Senhora do Socorro detectaram áreas de assentamento subnormais e executaram algumas ações com financiamento do Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários e o Programa Moradia Cidadã.

No Programa Moradia Cidadã, a prefeitura de Aracaju promoveu até 2014 a urbanização da ocupação do Bairro Coroa do Meio, removendo 600 moradias subnormais e construindo 652 unidades habitacionais. Esse programa teve continuidade com a construção de 1.900 unidades habitacionais na urbanização do Bairro Santa Maria, zona de integração metropolitana Aracaju/São Cristóvão, e também 600 casas na urbanização do Coqueiral, no Bairro Porto Dantas; 410 unidades habitacionais foram entregues no bairro Lamarão, no residencial Vitória da Resistência, próximo à ponte que liga Aracaju a Nossa Senhora do Socorro, às margens do Rio do Sal.

Outra ação importante foi a criação do Bairro 17 de Março, também

em Aracaju, criado em 2011. Esse bairro resultou da implantação da política de habitação do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), tendo até 2014 entregue 2.562 imóveis, entre casas e apartamentos. A sua primeira etapa priorizou as famílias que viviam em áreas de risco, espalhadas por diversas localidades da cidade. Apesar de contar com uma infraestrutura básica, o bairro apresenta uma série de problemas na gerência do processo pós- ocupação, além do atraso da conclusão das obras que pretende ao final assentar 25 mil pessoas. (Figura 3)



Figura 3: Casas construídas na primeira etapa no Bairro 17 de Março, em 2010, para abrigar moradores removidos do Morro do Avião, no Bairro Santa Maria, em Aracaju. Fonte: Prefeitura Municipal de Aracaju, 2010.

Em Nossa Senhora do Socorro, foram construídas até 2014 pelo PURIAP (Plano de Habitação Imediata Para Áreas Precárias) 263 unidades habitacionais e pelo FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, 250 unidades habitacionais no Loteamento Piabeta, para

o reassentamento das famílias da invasão do Rio do Sal, totalizando 513 unidades habitacionais.

O município de São Cristóvão se insere nessa nova realidade considerando a sua característica mais marcante, o parcelamento do solo, com presença de loteamentos irregulares e a atuação do Estado na regularização e construção de conjuntos habitacionais. Devido a esse parcelamento, foram construídas até 2014, apenas 210 unidades habitacionais, pelo programa Habitar Brasil. Assim como Aracaju e Nossa Senhora do Socorro, o município de São Cristóvão também está inserido no Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, entretanto até o momento não houve a efetivação de projetos. (Quadro 2)

Fonte: Prefeitura de Aracaju, Prefeitura de Barra dos Coqueiros, Prefeitura de Nossa Senhora do Socorro e Prefeitura de São Cristóvão, 2017.

Municípios	Total de unidades	Localização	Programas
Aracaju	5524	Bairro Coroa do Meio, Bairro Santa Maria, Porto Dantas (Coqueiral e Bairro 17 de Março e Bairro Lamarão	Programa Moradia Cidadã/PAC
Barra dos Coqueiros	-	-	-
Nossa S. do Socorro	513	Loteamento Piabeta	PURIAP
São Cristóvão	210	Bairro Rosa Elze	Projeto Habitar Brasil
TOTAL	6247		

Quadro 2- Região Metropolitana de Aracaju: Unidades habitacionais de interesse social construídas de 2000-2014

Em relação a esse programa, o município Barra dos Coqueiros apresenta uma realidade bastante diferenciada, pois durante muito tempo foi local de residência de pescadores, cocoicultores, pequenos produtores rurais com população, na sua maioria de baixa renda, sendo que as áreas de ocupação, em forma de loteamento se expandiram de maneira mais contundente a partir de 1982.

Mesmo com essas características, que incluem a fragilidade ambiental, já que o município é territorialmente pequeno, com a presença de manguezal na zona oeste, acompanhando a margem do Rio Pomonga, constituída em uma área de preservação ambiental permanente, o município não deixou de sofrer a ação da COHAB/SE, que em 1992 construiu o conjunto Prisco Viana com 866 unidades.

Na atualidade, o Estado e o capital, principais agentes produtores do espaço urbano, imprimem nesse município novas feições espaciais que favorecem o modelo capitalista do mercado condicionante da produção do espaço metropolitano segregador.

Um exemplo marcante dessa ação são os condomínios fechados de casa e mansões que proliferam no litoral da RMA, especialmente na costa do município da Barra dos Coqueiros, área de fragilidade ecológica, mas dominada pela ação do capital e seus agentes financeiros imobiliários, materializado pela construção e domínio do espaço por grandes empreendimentos imobiliários. (Figura 4)



Figura 4: Condomínio Thai, empreendimento de luxo na costa do município da Barra dos Coqueiros - SE Fonte: Raniel Cardoso, 2018.

A característica mais forte deste município é, portanto, a presença do capital financeiro imobiliário, estrangeiro e nacional, que vem sistematicamente ocupando a área, com empreendimento de luxo, em detrimento das unidades habitacionais financiadas pelo programa Minha Casa Minha Vida e nenhuma ação de garantia de habitação popular como direito da população.

Os conflitos são emergentes e a inserção do município no PRODETUR I e PRODETUR II, Programa de Desenvolvimento do Turismo, que trabalha com o objetivo de promover o desenvolvimento sustentável da atividade turística de forma planejada e sistêmica, vem suscitando vários debates em torno do papel do município na integração e desenvolvimento da Região Metropolitana de Aracaju.

Tudo isso nos leva a compreender que as políticas habitacionais, implantadas ao longo da história, estiveram sempre comprometidas de forma majoritária com a produção habitacional ligada a programas de financiamentos, o que implica em uma relação estreita com o Estado, como agente centralizador destas políticas e as instituições financeiras, evidenciadas pelos agentes construtores e os interesses do capital imobiliário, privilegiando as camadas sociais mais abastadas, em detrimento dos mais pobres.

Desse modo, tanto o BNH quanto o PAR e o PMCMV foram alicerçados como alternativas para solucionar problemas econômicos conjunturais. Conforme afirma Bolaffi (1982), quando a conjuntura econômica tende a se inverter, as preocupações com as condições de habitação das camadas populares vão sendo esquecidas. A diferença entre os dois momentos é apenas contextual e não estrutural já que os objetivos de ambas era servir à lógica do capital mundial, a sua reprodução e a superação de crises.

Os mecanismos que ocasionaram o fracasso dessas políticas foram diferentes. No caso do BNH, seu substituto foi a industrialização promovida por meio da produção de bens duráveis, especialmente a indústria automobilista. No que diz respeito ao PAR e o PMCMV, estes indicam que sucumbirão diante do esgotamento de sua função enquanto alternativa e medidas anticíclicas diante da crise mundial do capital.

Por outro lado, temos como resultado desse processo, grande parte da população brasileira que continua sem acesso à moradia e não é atendida pelos programas de financiamento de habitação, resultante de uma política que sempre repete interesses ligados à movimentação da economia e da indústria de construção, mantendo o poder do Estado.

Embora nos últimos anos tenha havido tentativas de descentralizar as políticas de habitação urbana, com um modelo ambíguo de ampliação de competências e atribuições municipais, como no caso do PAC e do Minha Casa Minha Vida, isso provocou com mais força a periferização das populações mais pobres, sejam elas isoladas em favelas ou loteamentos irregulares, sejam aquelas de renda um pouco superior, que passam a viver nos conjuntos habitacionais segregados socioespacialmente.

As políticas construídas nas últimas décadas, em especial a partir de 1964, com influência dos direcionamentos impostos pela SUDENE (Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste), que culminaram na construção de uma rede de conjuntos habitacionais, financiados pelo sistema BNH/SFH, ocasionaram a expansão urbana para áreas distantes da cidade, avançando para os municípios vizinhos e, conseqüentemente, subordinando as relações sociais já configuradas por mudanças de ordem econômica, industrial e social.

Por outro lado, toda política de habitação, bem como a atuação do capital na produção de habitação, responde a uma lógica de reprodução marcada pela transformação do Sistema Financeiro Brasileiro visando sua integração aos movimentos da economia mundializada. Sendo assim, a convergência entre o capital financeiro e capital imobiliário é parte relevante na compreensão das mudanças evidenciadas no setor de acesso à habitação nos últimos anos, sendo esse movimento parte integrante das mudanças estruturais do capitalismo.

Apresentado este contexto geral de formação socioespacial metropolitana, especialmente no que diz respeito à estruturação promovida pelo Estado nas últimas décadas, torna-se importante identificar e analisar essas ações por intermédio de um detalhamento e espacialização dos empreendimentos habitacionais construídos pelos agentes financeiros imobiliários via políticas de habitação do Estado e seus impactos na expansão urbana de Aracaju e a sua formação metropolitana.

Desse modo, a análise aqui proposta evidencia que por intermédio do Estado, o processo de produção da Região Metropolitana de Aracaju, como resultado da expansão urbana de Aracaju, reflete as condições, problemas e contradições entre a produção desse espaço e o consumo coletivo de habitação, apontando para um profundo processo de fragmentação e segregação socioespacial, reproduzido através de uma periferização da população com forte indícios de uma separação nas condições sociais da população que habita nas periferia da região.

Como bem afirma Santos (2016), a segregação socioespacial característica do espaço urbano capitalista, bem como a produção deste espaço ocorre de modo desigual. Sendo assim, as melhores terras na RMA sempre foram 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.

Diante desse processo em curso, procuraremos no capítulo seguinte identificar essa ação com a caracterização, localização e análise dos empreendimentos imobiliários construídos pela política da habitação do Estado na RMA, via financeirização imobiliária, inseridos nesse contexto histórico de formação territorial urbana já apresentada, a partir dos seguintes eixos: 1-Empreendimentos habitacionais construídos pela COHAB/SE e INOOCOP/BASE; 2-Empreendimentos habitacionais construídos pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

A análise a seguir pretende vincular o entendimento de que a ação do Estado e do capital, na construção desses empreendimentos, produz uma região metropolitana segregada com determinações impostas pelas suas estratégias de reprodução, provocando uma diferenciação das condições de vida das populações nesses espaços e sua interligação ao espaço regional metropolitano, bem como suas características particulares, separando as pessoas por sua condição de classe e estruturando, via Estado, as condições necessárias para a circulação do capital.

Capítulo 3

Construção de empreendimentos habitacionais pela COHAB/SE e pela INOCOOP/BASE: A produção da segregação socioespacial na RMA

A primeira fase no processo de produção da Região Metropolitana de Aracaju, na lógica de produção Estado-capital, está diluída no que Diniz (1963) chama de Fase Expansionista¹² da capital e é marcada pela construção de habitação pelo Estado na cidade de Aracaju, na periferia e, em seguida, nos municípios vizinhos, o que França (1999) vai classificar mais tarde como um processo fragmentado de metropolização de Aracaju.

Com a inserção do estado de Sergipe na política nacional de desenvolvimento do país na década de 1960, deu-se a exploração de recursos minerais no território sergipano. A transferência da sede regional da PETROBRAS para Aracaju, a criação da Universidade Federal de Sergipe, o estabelecimento de uma política pública nacional de habitação, com a criação do BNH e do Sistema Brasileiro de Habitação são condições que explicam o início do processo de construção de conjuntos habitacionais em Aracaju.

A construção dos primeiros conjuntos habitacionais na capital está inserida na primeira fase (ROYER, 2009) institucional de atuação do BNH, que segundo a autora vai de 1964 a 1970. A marca de atuação

¹²A Fase Expansionista ocorreu a partir do final da década de 1960 quando emergiram justificativas econômicas ou que visavam atender ao crescimento ascendente da população da capital, havendo forte influência do comportamento da política habitacional praticada no país, sob a gerência do BNH de 1964 a 1986 e da CEF de 1986 a 2003.

nessa fase é caracterizada pela estruturação das COHABs nos estados, enquanto agentes de construção de moradias, cujo atendimento preferencial estava voltado a famílias com faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos e, do outro lado, de agentes financeiros que atendiam às faixas com situação de renda mais alta; no caso de Aracaju, esse agente era a INOCOOP/BASE.

Nessa fase, podemos identificar que a construção dos primeiros conjuntos residenciais pela COHAB/SE, na cidade de Aracaju, deu-se entre 1968-1971. Esse tempo histórico é caracterizado pela maior dinamização econômica e crescimento populacional de Aracaju, que passou de 67.539 habitantes em 1950, para 176.296 habitantes em 1970. (FRANÇA, 1999)

A economia local foi impulsionada pela chegada da PETROBRAS e a descoberta de outros minerais no litoral da cidade, atraindo um contingente populacional, gerando uma demanda por moradia e consequente aumento dos aluguéis.

Segundo França, S. (2016), a descoberta de petróleo em Sergipe em 1963 e a posterior chegada da PETROBRAS no município de Carmópolis, em 1964, distante 47 km da capital, influenciou a construção do espaço urbano de Aracaju, isso porque em 1967 foi instalado em Aracaju o Terminal Marítimo de Carmópolis – TECARMO, que tinha por objetivo escoar a produção de petróleo do município. Esse fato dinamizou ainda mais a economia da cidade, atraindo para ela uma parcela de trabalhadores, com elevada condição social e econômica, o que aumentou a valorização do solo na parte sul da cidade de Aracaju.

Ribeiro, N. (1989) aponta ainda que a transferência da Sede Administrativa Regional da Petrobrás do Nordeste, de Maceió (AL) para

Aracaju, ocorrida em 1970, contribuiu para a sua expansão urbana, uma vez que significou a chegada de vultosos investimentos, além de toda uma estrutura que se montou voltada a atender seus funcionários transferidos e todo o setor econômico que se movimentou e surgiu para atender a essa demanda.

Aracaju, no sentido da produção urbana, apresentava-se restrita à região central e adjacências. Os bairros do centro-sul (Centro, São José, 13 de Julho e Salgado Filho) eram ocupados pela população mais rica, enquanto a área mais afastada desse eixo era ocupada pela população pobre.

Foram construídos, nesse momento pela COHAB/SE, os conjuntos residenciais Castelo Branco I e II, dando origem ao Bairro Ponto Novo, próximo a atual Avenida Hermes Fontes. Fora da área mais consolidada de crescimento da cidade, foram construídos também os conjuntos Lourival Batista e Gentil Tavares da Mota, na Zona Oeste da cidade, ao longo da Avenida Osvaldo Aranha- BR-235.

Nessa fase, os principais eixos de expansão se davam ao longo das ferrovias, rodovias BR-235 e principais vias. Aracaju apresentava uma mancha urbana marcada pela ocupação rarefeita, pontual e se dava nesses eixos de crescimento em direção ao oeste e sul, denominado por Diniz (1963) como crescimento tentacular.

Segundo Nogueira (2004):

Abre-se uma avenida ligando o Bairro Atalaia a BR-235 (Avenida Heráclito Rollemberg- Av. Pres. Tancredo Neves) e às suas margens, em 1968 e 1969, respectivamente, inauguram-se os conjuntos habitacionais Castelo Branco I (380 casas) e Castelo Branco II (420 casas). Surge também o conjunto Gentil Tavares (78 unidades) na Av. Hermes Fontes. Os investimentos são qua-

se todos direcionados para a área urbana, isto é, para Aracaju, pois que a maioria das cidades do estado não possuía representatividade em termos populacionais, nem em urbanização. (NOGUEIRA, 2004, p. 208)

Ainda segundo Diniz (1963), nesse contexto, a população da cidade se encontrava concentrada na região central, principalmente na margem do Rio Sergipe e chegava até o Salgado Filho, onde já existiam inclusive alguns prédios verticais. Na parte oeste da cidade, já eram encontrados bairros bem consolidados, como o Bairro José Conrado de Araújo e o Bairro Pereira Lobo. Havia, entretanto, espaços vazios com grandes glebas de terra, onde hoje se localizam os bairros Cirurgia, Getúlio Vargas e Suíça. Nesse sentido, Carvalho, L. (2013) aponta que esses primeiros conjuntos residenciais apresentavam problemas na sua concepção urbanística, dentre eles, o precário acesso a essas localidades.

Com a aprovação do Código de Obras, em 1966, Lei nº 13/1966 e da Lei nº 19/1966, de Urbanismo, a cidade foi dividida, de acordo com seus usos, em: Zona Residencial, Comercial e/ou Industrial. Esse instrumento legislativo provocou a intensificação de alguns processos, entre eles, a perda legal do caráter residencial do Centro, que passou a ser considerada uma zona comercial. A intensificação da Zona Sul, especialmente o Bairro Treze de Julho como a área nobre da cidade e a consequente expulsão dos moradores pobres, que ocupavam a localidade antes desse processo de expansão. Juntam-se a isso as obras de aterramento dos alagadiços e mangues nesse bairro, provenientes principalmente da construção do Estádio Lourival Batista, o que ocasionou a valorização do solo e consequente intensificação das infraestruturas promovidas pelo Estado. (figura 5).



Figura 5: Aracaju: O Estádio Lourival Batista rodeado de lagunas e mangues, ao fundo o Centro de Aracaju. Fonte: Arquivo Público de Sergipe, 1969.

Segundo Loureiro (1983), Aracaju, nessa época, já era um mercado especulativo, pois a COHAB-SE reteve uma área de um milhão de metros quadrados na Atalaia (para futura construção de conjunto de 2.500 unidades), prevenindo-se contra a alta de preços da terra urbana.

Diante da política estabelecida pelo governo federal, e em virtude dos primeiros sinais da crise estrutural do capital, ocorrida entre 1970 e 1980, em meados da década de 1970, o Brasil passou a viver uma profunda desaceleração no ritmo de crescimento do modelo econômico que estava baseado na modernização autoritária das relações capitalistas de produção que o regime militar havia instalado em 1964.

A partir da década de 1970, os esforços dos setores públicos locais são voltados ao desenvolvimento de estudos que culminaram com

projetos de políticas públicas dentre as quais, no plano local, podemos destacar: Projetos do Distrito Industrial de Nossa Senhora do Socorro, o Terminal Portuário Marítimo, Polo Cloro Químico de Sergipe e a Zona de Processamento para Exportação.

Nesse contexto nacional e de dinâmica do capital, de 1971 a 1974, ocorreu a segunda fase institucional da COHABs no Brasil (ROYER, 2009), marcada pela sua mudança de autarquia para empresa pública. A partir dessa mudança, a empresa passou a atuar como um banco de segunda linha, exercendo o controle e a fiscalização das operações sem operar diretamente com o público.

Segundo Royer (2009), parte dessa mudança pode ser entendida como necessidades do BNH de buscar clientes com capacidade de pagamento, visto que o principal programa de habitação popular, o Mercado de Hipotecas¹³, tinha sido um fracasso, resultando em taxas altíssimas de inadimplência.

Em Aracaju, nesta fase, foram construídos 08 conjuntos residenciais pela COHAB/SE, totalizando 2.561 unidades habitacionais, o que significou um aumento de mais de 100% em comparação com o período anterior (Quadro 3).

¹³Nesse programa, a construtora e/ou incorporadora assinava um contrato com o BNH, o qual este se comprometia a adquirir os créditos hipotecários obtidos com a venda das unidades habitacionais. Esses recursos seriam o lastro de contrato de empréstimo entre o originador e uma instituição financeira (SCI ou banco). O BNH repassava os recursos, destinados à construção para essa instituição financeira. Finalizada a construção, as dívidas entre o originador e a instituição financeira eram quitadas e o BNH ficava como credor hipotecário do mutuário final, assumindo todo o risco da operação. (ROYER,2009, p.54)

Quadro 3: Empreendimentos habitacionais construídos pela COHAB/SE –
Aracaju –SE – 1971-1974

Ano	Conjunto	Programa	Nº de unidade
1971	Médici I	COHABs	434
1971	Costa e Silva	COHABs	324
1972	José Ramos de Moraes	COHABs	72
1972	Sesquicentenário I	T.P. I	58
1974	Almirante Tamandaré	T.P. II	89
1974	Duque de Caxias	T.P. II	118
1974	Jardim Esperança	T.P. II	144
1974	Jessé Pinto Freire I	T.P. II	82
1974	José Sterembergs	T.P. II	20
1974	Médici II	COHABs	477
1974	Santos Dumont	T.P. II	58
1974	Sesquicentenário II	T.P. II	10
1974	Tiradentes	COHABs	249
Total de Unidade habitacionais no período			2561

Fonte: Relatórios COHAB, FRANÇA (1999)

O conjunto Jardim Esperança, construído em 1974 pela COHAB, impulsionou a construção do Conjunto Inácio Barbosa pela INOCOOP/BASE. Esse conjunto teve uma importância simbólica na ação na configuração da cidade, sendo um marco de divisão entre o sul nobre e o oeste pobre. Ocupado por uma classe média que despontava na cidade, oriunda do setor de serviços especializados e por funcionários públicos federais sua ocupação significou também a configuração espacial de uma determinada classe, servindo de referência como limite estrutural elitizado da zona sul da cidade. (Quadro 4)

Quadro 4: Empreendimento construídos pela INOCOOP/BASE em Aracaju, 1971-1974.

Ano	Conjunto	Programa	Nº de unidade
1974	Inácio Barbosa	INOCOOP/BASE	465
Total de Unidade Contratadas no período: 465			

Fonte: FRANÇA (1999).

De 1975 a 1987 iniciou-se terceira fase institucional das COHABs (ROYER, 2009), e foi marcada pelo aparecimento de alguns bons resultados da reestruturação da empresa, ocorrida nos anos anteriores. Sendo assim, para ampliar sua possibilidade de lucro, as COHABs passaram a partir de 1976, a atender também a faixa de renda de 3 a 5 salários mínimos, e boa parte dos seus financiamentos passou a se situar nas faixas de 4 a 5 salários mínimos (ROYER, 2009, p.61). Essa fase é marcada pelos lançamentos de programas alternativos, como o de Financiamento da construção ou Melhoria de HIS (1977), a reformulação do Programa de Lotes Urbanizados (1978) e o Programa de Erradicação de Sub-ha-

bitação (1979).

Esses programas, aliados ao caráter político do Estado desenvolvimentista, fizeram com que a partir de 1979, ocorresse o ápice da produção de moradia do BNH no Brasil. Segundo França (1999), a COHAB/SE se tornou a grande propulsora do crescimento urbano de Aracaju, com auge na década de 1980 quando se concentraram 62,65% das unidades construídas por este órgão no estado de Sergipe.

A maior intervenção no espaço urbano de Aracaju, nesta fase, foi a construção de 2.133 unidades habitacionais dos conjuntos Assis Chateaubriand I e II, construídos pelo COHAB/SE. Localizados no extremo noroeste da cidade de Aracaju, divisa com o município de Nossa Senhora do Socorro, esse empreendimento deu origem ao Bairro Bugio, que é composto, em quase sua totalidade, por esses conjuntos e por ocupações precárias em seus arredores. (Figura 6)



Figura 6: Comunidade do Riacho do Cabral, na periferia do Bairro Bugio - Aracaju Fonte: Mário Jorge em trabalho de campo, 2016.

O deslocamento de um contingente grande de pessoas para esses conjuntos, desencadeou a construção de vias de acesso no sentido norte

e oeste da cidade, em direção ao município de Nossa Senhora do Socorro, pois a sua localização estava distante da malha urbana consolidada até a década de 1970.

O crescimento expressivo da cidade, nesta fase (1980 a 1987), acabou por atender os interesses do capital imobiliário, que passou a comprar e reservar terrenos dentro da cidade, com o objetivo de fortalecer a especulação, com vistas à valorização dos espaços e consequente aumento do seu valor de uso, o que provocou uma forte divisão socioespacial na RMA. (Quadro 5 e mapa 01)

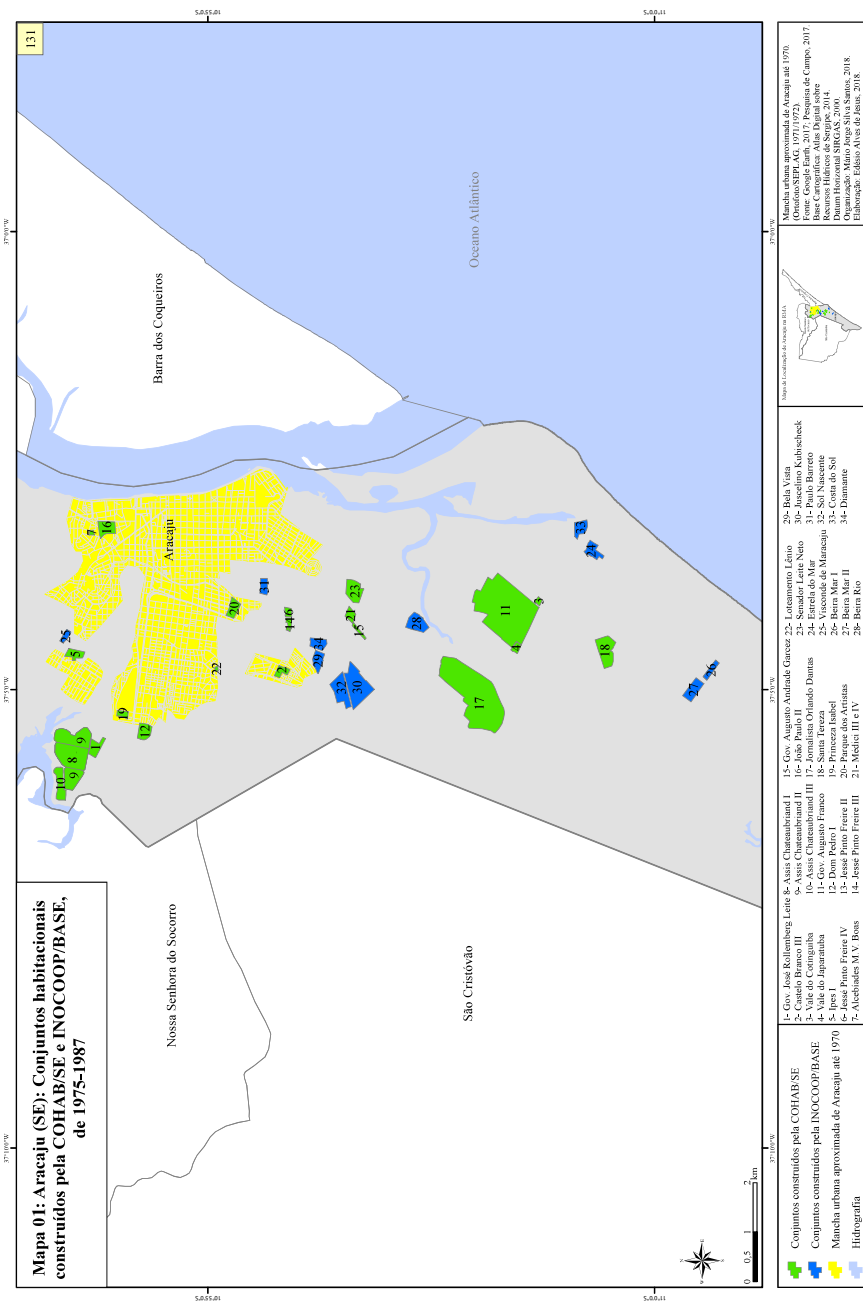
Esse processo de crescimento, segundo Carvalho, L. (2013) foi estruturado com a construção de obras de infraestrutura que colaborou de forma significativa para a expansão além da fronteira aracajuana. Segundo a autora:

A Avenida Tancredo Neves interligou a Zona Sul, a Avenida Beira Mar foi estendida até o bairro Atalaia. Foram construídas a Rodovia dos Náufragos (1979-1982), a rodovia José Sarney (1984-1986), ligando a Zona Sul, área que hoje é denominada de Zona de Expansão. Na porção norte foi pavimentada a avenida Euclides Figueiredo (1981-1982), que permitiu a interligação entre a Zona Oeste e Zona Norte. Na Zona Oeste, desde a construção da UFS, já havia um processo de indução do crescimento para essa área, contribuindo para isso a pavimentação da Avenida João Bebe Água que liga Aracaju ao campus universitário. (CARVALHO, L., 2013, p.97)

Quadro 5: Empreendimentos habitacionais
construídos pela COHAB/SE – Aracaju –1975-1987

Ano	Conjunto	Programa	Nº de unidades
1975	Conjunto Dom Pedro I	COHABS	481
1977	Jessé Pinto Freire II	T.P. III	3
1977	Jessé Pinto Freire III	T.P. III	126
1977	Loteamento Lênio	T.P. III	13
1977	Princesa Izabel	T.P. III	60
1977	Senador Leite Neto	COHABS	425
1978	Assis Chateaubriand I	COHABS	861
1979	Assis Chateaubriand II	COHABS	1.272
1980	Castelo Branco III	FICAM II	80
1980	Ipês I	FICAM II	101
1980	Santa Tereza	COHABS	554
1981	Alcebíades M. V. Boas	FICAM II	48
1981	João Paulo II	PROFILURB	125
1982	Gov. Augusto Franco	COHABS	4.510
1982	Gov. José Rollemberg Leite	Pequenos Conjuntos	224
1982	José Pinto Freire	FICAM II	30
1982	Parque dos Artistas	FICAM II	33
1982	Parque dos Artistas	FICAM	79
1983	Gov. João Augusto Garcez	FICAM IV	32
1983	Gov. João Augusto Garcez	Pequenos Conjuntos	80
1984	Médice IV	Merc. Hipót.	112
1987	Bugio III	FICAM V	114
1987	Bugio III	FICAM VI	16
1987	Jorn. Orlando Dantas	COHABS	3.000
1987	Jorn. Orlando Dantas	Inst. Prev.	656
1987	Vale do Cotinguiba	PRONHASP	240
1987	Vale do Japarutuba	PRONHASP	144
Total de unidades habitacionais do período			13.419

Fonte: Relatórios COHAB, FRANÇA (1999)



Mapa 01: Aracaju (SE): Conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/SE e INOCOOP/BASE, de 1975-1987

Conjuntos construídos pela COHAB/SE

Conjuntos construídos pela INOCOOP/BASE

Mancha urbana aproximada de Aracaju até 1970

Hidrografia

1- Gov. José Rollemberg Leite	8- Assis Chateaubriand I	15- Gov. Augusto André de Góes	22- Lotemontol Letão	29- Bela Vista
2- Castelo Branco III	9- Assis Chateaubriand II	16- João Paulo II	23- Senador Leite Neto	30- José Celso Kubitschek
3- Valdeci	10- Assis Chateaubriand III	17- São Paulo	24- Senador Leite Neto	31- José Celso Kubitschek
4- Várzea da Jaguaribá	11- Gov. Augusto Franco	18- Sarai Fereira	25- Visconde de Maracaju	32- Sol Nascente
5- Ipirá	12- Dom Pedro I	19- Princesa Isabel	26- Berim Mar I	33- Costa do Sol
6- Ipirá	13- Dom Pedro II	20- Princesa Isabel	27- Berim Mar II	34- Dunaamar
7- Alcebades M.V. Bass	14- José Pinheiro Fereira III	21- Média III e IV	28- Berim Mar	

Fonte: [1] - COHAB/SE, [2] - INOCOOP/BASE, [3] - MACHADO, 2014

Foram construídos neste período grandes conjuntos habitacionais em áreas do extremo sul da cidade. Em 1980, foi construído pela COHAB/SE o conjunto Santa Tereza, originando o Bairro Aeroporto. Em 1982, foi construído o conjunto Augusto Franco, com 4.510 unidades habitacionais (figura 7) e, em 1987, o conjunto Jornalista Orlando Dantas, consolidando de vez a ocupação do sul da cidade, com um total de 13.419 unidades habitacionais.

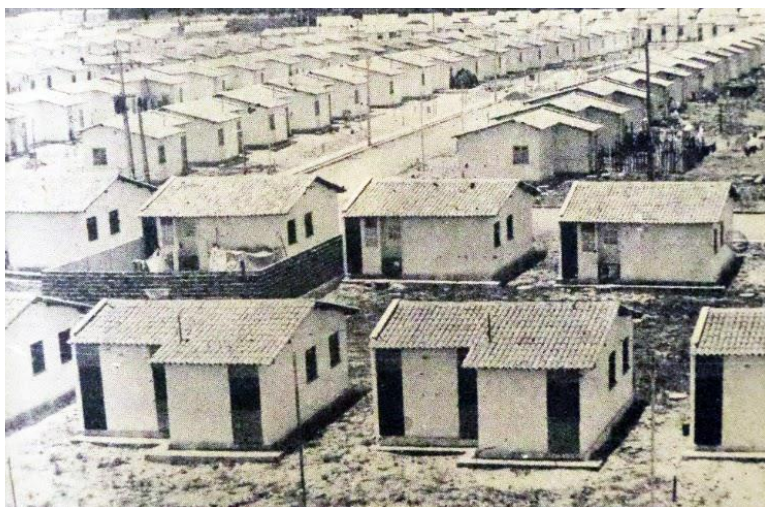


Figura 7: Construção do Conjunto Augusto Franco em 1982. Fonte: Acervo da CEHOP/SE, 2017.

Intervenções estruturais na península, onde hoje está localizado o bairro Coroa do Meio, foram realizadas pela prefeitura de Aracaju neste período e a obra financiada pelo BNH, sob o nome de Projeto Cura, tinha a marca do arquiteto e urbanista Jaime Lerner.

As obras de urbanização desta área foram divididas em várias etapas. A mais importante foi a construção da Ponte sobre o Rio Sergipe,

em 1976, o que possibilitou o acesso a área com a abertura das vias de acesso à Praia da Atalaia e o aterramento do mangue e divisão dos lotes.

De acordo com Machado (1990), esse projeto tinha por objetivo a utilização do espaço para a construção de obras de caráter social, pois os moradores, em sua maioria, eram pescadores. Esse objetivo inicial chocou-se com os dos grandes construtores e especuladores imobiliários que tinham interesses diferentes no uso da área, uma vez que a mesma estava localizada na zona Sul da cidade e poderia ser utilizada como uma extensão do Bairro Treze de Julho. (Figura 8)



Figura 8: Vista da Coroa do Meio em 1976 e em 1988, com a ponte interligando o centro da cidade à Praia de Atalaia, sul da cidade. Fonte: José Vieira, 1976 e 1988.

Com a construção de residências e em seguida a construção de um grande equipamento comercial e financeiro, o Shopping Riomar, localizado próximo à ponte recém construída, a Coroa do Meio se dinamizou, apresentando um alto crescimento populacional entre 1970 e 1990.

As consequências sociais foram visíveis, especialmente com a ocupação das áreas de manguezal pela população pobre da cidade e pelos moradores locais que não foram assistidos pelas obras de urbanização, as quais nesse momento se rendiam à especulação imobiliária e à dinâmica de crescimento da cidade, cada vez mais segregada socialmente. (Figura 9)



Figura 9 – Ocupação da Coroa do Meio – Maré do Apicum.
Fonte: Prefeitura Municipal de Aracaju, 1990.

A construção do Shopping Rio Mar e sua inauguração em 1989 significaram, portanto, a marca contundente de uma ferramenta econômica voltada a atender um estilo de vida e de compras da classe média. Esse processo não permitia a presença no espaço de uma camada social, que justamente, estabelecia uma notória contradição entre a classe que consumia e aqueles que estavam fora desse processo. Assim, reafirma-se o sentido da materialidade do capital social de consumo, marcado pelas desigualdades nas formas de acesso, inclusive de acesso ao espaço da cidade.

De fato, o caráter privado de ocupação do espaço urbano de Aracaju, nesse momento, se apresentou de forma contundente, especialmente com a construção de unidades habitacionais pelo INOCOOP/BASE, financiada pela Caixa Econômica Federal e pelo capital financeiro imo-

biliário privado, ocupando os lugares mais nobres e privilegiados da cidade, a exemplo da zona sul.

Neste período, a INOCOOP/BASE construiu na cidade Aracaju 11 conjuntos residenciais, totalizando 3.904 unidades habitacionais, todas voltadas aos interesses da classe média, em locais já privilegiados da cidade ou em áreas da zona sul, já determinada pelo capital como de pertencente à classe média e alta.

Outra característica é a predominância dos apartamentos como tipo de habitação nesses empreendimentos, visando já neste momento, aumentar a intensidade do uso do solo e por outro lado, oferecer aos moradores uma sensação de segurança, mesmo que uma falsa sensação. (Quadro 6)

Quadro 6: Empreendimentos construídos pela INOCOOP/BASE em Aracaju, 1975-1987.

Ano	Conjunto	Programa	Nº de unidade
1975	Paulo Barreto	INOCOOP/BASE	203
1979	Costa do Sol	INOCOOP/BASE	69
1979	Beira Rio	INOCOOP/BASE	184
1980	Bela Vista	INOCOOP/BASE	140
1980	Sol Nascente	INOCOOP/BASE	687
1980	Juscelino Kubitschek	INOCOOP/BASE	644
1981	Beira Mar I	INOCOOP/BASE	81
1981	Diamante	INOCOOP/BASE	592
1986	Visconde de Maracaju	INOCOOP/BASE	496
1986	Estrela do Mar	INOCOOP/BASE	496
1987	Beira Mar II	INOCOOP/BASE	312
Total de Unidade Contratadas no período			3.904

Fonte: FRANÇA (1999).

Diante da tomada de posse do solo da cidade pelo setor imobiliário, os conjuntos habitacionais da COHAB/SE passaram a ser construídos cada vez mais distantes da malha urbana consolidada de Aracaju, o que demandou a construção de vias de acesso, que passaram a interligar o

centro ao extremo norte e sul da cidade e assim, o Estado passou então a incentivar o crescimento de Aracaju além dos limites municipais.

Segundo França (1999), a construção de conjuntos habitacionais cada vez mais distantes é explicada de seguinte forma:

Este período é marcado pelo incentivo da expansão urbana além do próprio município. A estocagem de terra em outros municípios, justificada pelo alto valor da terra em Aracaju, foi um mecanismo usado pelo próprio Estado para afastar cada vez mais a população pobre das áreas nobres, além de conter o contingente migratório crescente que chegava a Aracaju. (FRANÇA, 1999, p. 66)

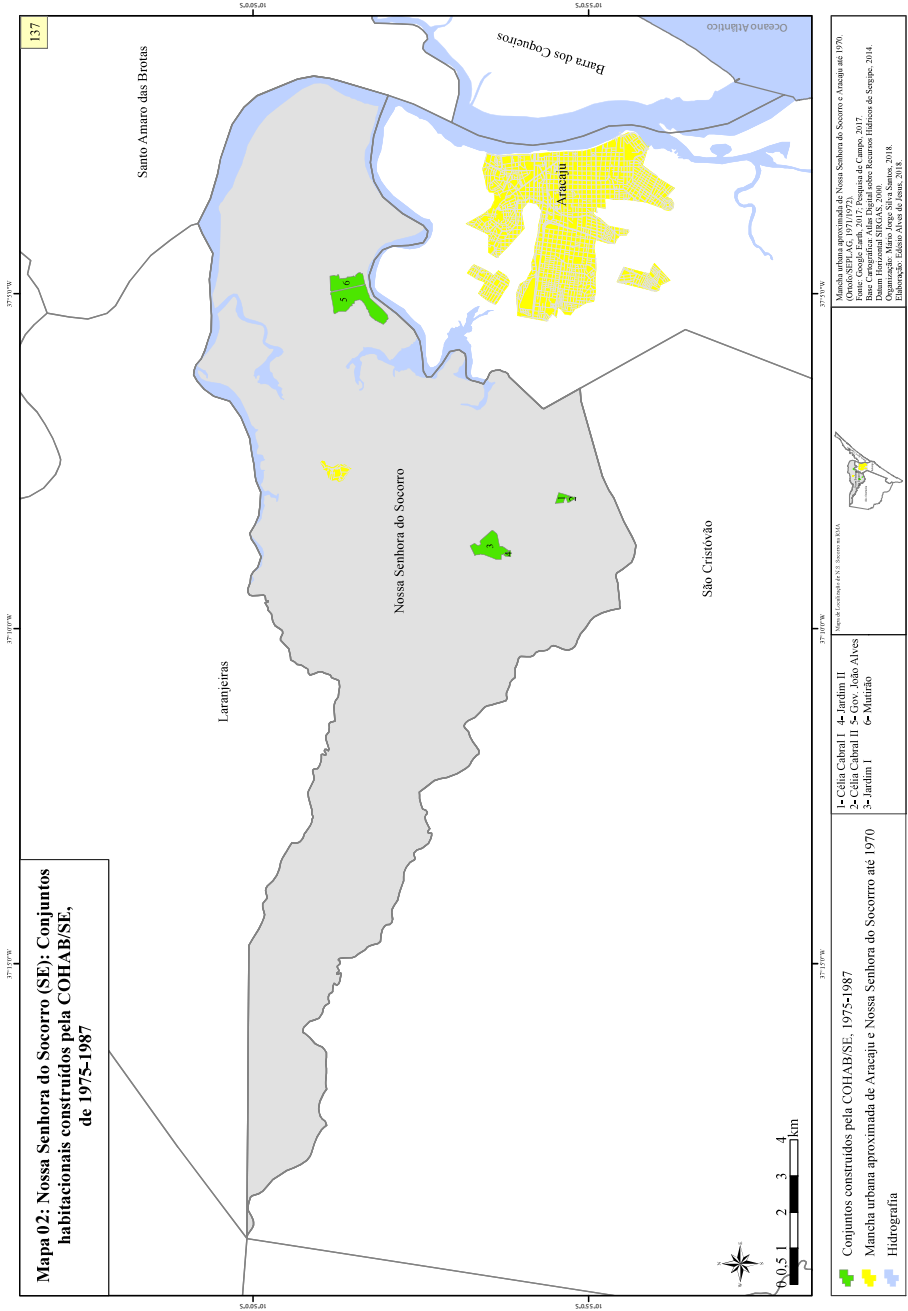
Analisando essa dinâmica Carvalho, L. (2013) pontua que os municípios de Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão passaram a ser impactados por uma política habitacional que visava atender a demanda de moradia da capital Aracaju.

Esses municípios, com características ainda rurais e com uma pequena população, passaram a integrar a região metropolitana por meio da Lei 2.572 de 1985, com a finalidade de que pudessem participar dos programas de financiamento de habitação do Governo Federal.

Nossa Senhora do Socorro foi o município, depois de Aracaju, mais impactado por essa política de produção habitacional, com 5.005 unidades habitacionais construídas, seguido de São Cristóvão com 3.109 unidades em 01 conjunto construído, o Brigadeiro Eduardo Gomes, localizado na região do Rosa Elze, próximo ao novo campus da UFS.

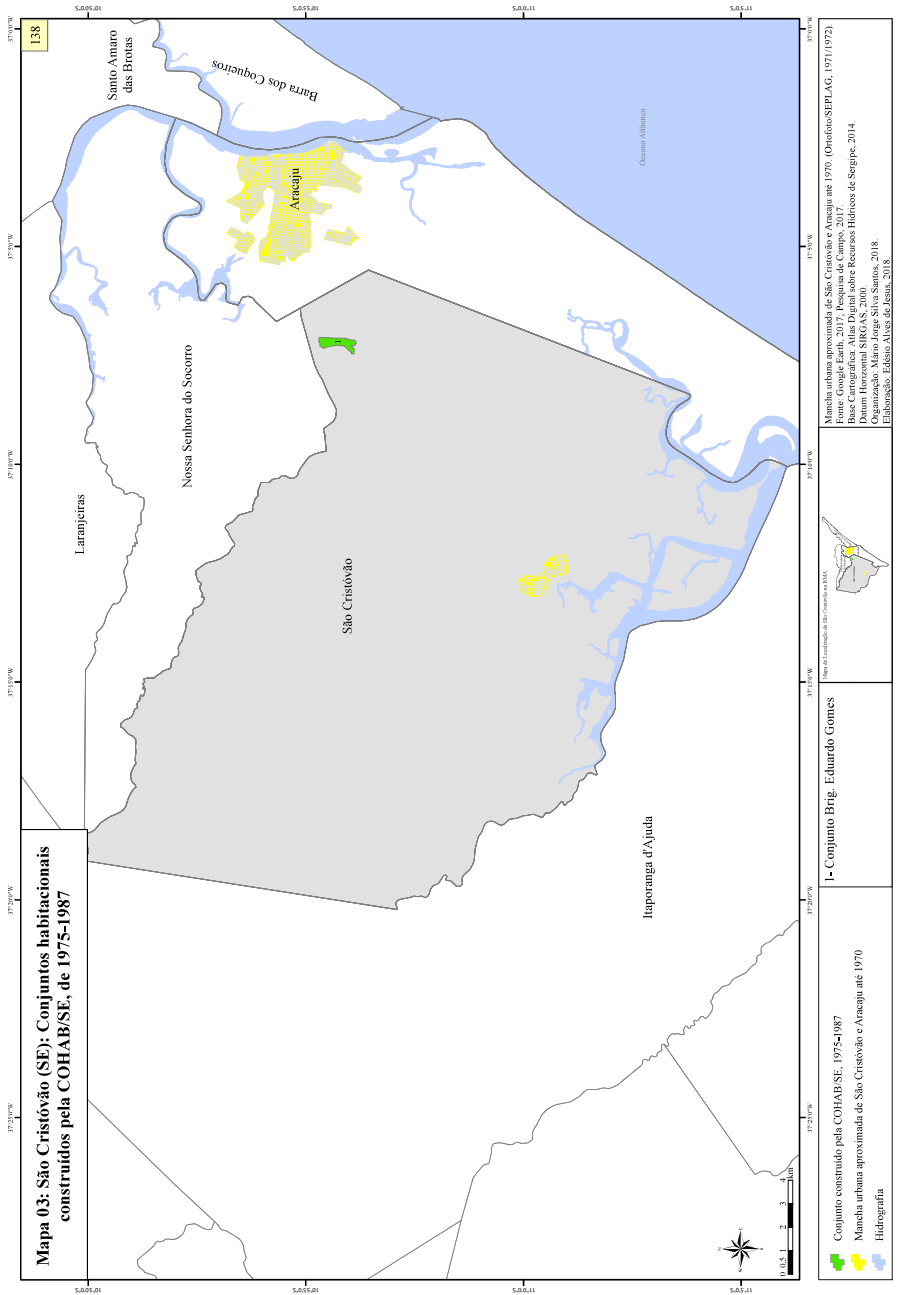
Os quadros 7 e 8 e os mapas 2 e 3 demonstram esse processo de expansão com o aumento significativo das unidades habitacionais cons-

truídas neste período nos municípios de Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão, com a produção de uma realidade socioespacial marcada pela transformação das áreas limítrofes dos municípios em verdadeiros espaços de segregação socioespacial, onde foi alocada uma população indesejada na malha urbana elitizada de Aracaju.



Mapa 02: Nossa Senhora do Socorro (SE): Conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/SE, de 1975-1987

<p>Mancha urbana aproximada de Nossa Senhora do Socorro e Aracaju até 1970. (Orion/SEPLAC, 1971/1972). Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Históricos de Sergipe, 2014. Diagrama Históricas: SERGIPE, 2014. Elaboração: Edson Alves de Jesus, 2018.</p>	
<p>Mancha construída até 1975. (SEPLAC/SE, 2014).</p>	<p>1- Cidade Cabral I - Jardim II 2- Cidade Cabral II - S. Gro. João Alves 3- Jardim I 4- Jardim II</p>
<p>Conjuntos construídos pela COHAB/SE, 1975-1987 Mancha urbana aproximada de Aracaju e Nossa Senhora do Socorro até 1970 Hidrografia</p>	



Mapa 03: São Cristóvão (SE): Conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/SE, de 1975-1987

1- Conjunto Brig. Eduardo Gomes

Mancha urbana aproximada de São Cristóvão e Anacaju até 1970. (Ondifonso/SIEPLAG, 1971/1972).
 Fonte: Google Earth, 2017. Pesquisa de Campo, 2017.
 Base Cartográfica SINAIS. Atlas sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014.
 Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018.
 Elaboração: Edênis Alves de Jesus, 2018.

Quadro7: Conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/SE – Nossa Senhora do Socorro (SE), 1975-1987.

Ano	Conjunto	Programa	Nº de unidade
1983	Célia Cabral	Peq. Conjuntos	200
1984	Jardim I	Promorar	1.000
1985	Célia Cabral II	Peq.conjuntos	197
1985	Mutirão I	Promorar	1.000
1986	Gov. João Alves	COHAB	2.458
1987	Jardim II	Prohab	150
Total de unidades contratadas no período			5.005

Fonte: Relatórios COHAB, FRANÇA (1999)

Quadro8: Conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/SE – São Cristóvão- SE, 1975-1987.

Ano	Conjunto	Programa	Nº de unidade
1984	Brig. Eduardo Gomes	COHAB/SE	3.109
Total de unidades contratadas no período			3.109

Fonte: Relatórios COHAB, FRANÇA (1999)

Já o espaço do município de Aracaju, passou a ser dominado completamente pelo capital imobiliário, que passou a promover a valorização e elitização do espaço, tendo no Estado o seu melhor agente. A consequência foi a formação de uma região com uma verdadeira franja de pobreza, composta de grandes conjuntos habitacionais, que serviram como atrativo para o surgimento de uma série de assentamentos precários ao longo das vias ou pontes que unem esses núcleos habitacionais a Aracaju e o centro das cidades, causando uma série de problemas sociais e econômicos.

Nesse período, também se tornou expressiva a verticalização em Aracaju. Houve um aumento da densidade demográfica do bairro Treze de Julho (Figura 10), com o surgimento dos edifícios com mais de dez andares, a busca de ocupação de áreas próximas ao rio Sergipe ao sul

e, o monopólio quase que total das grandes construtoras e imobiliárias, com o aumento do adensamento urbano do solo. (SOUZA. B., 2009).



Figura 10: Vista do Bairro 13 de Julho no início da década de 1990.

Fonte: Ariovaldo Azevedo Santana, 2016.

Toda essa conjuntura, aliada à política de transformação de Aracaju em um Polo Regional de desenvolvimento, demarcado pela política de desenvolvimento regional, alavancada pelo governo federal através da SUDENE, provocou uma alteração na dinâmica populacional, com o aumento significativo das taxas de variação da população urbana de Aracaju.

Segundo França (1999), no período que compreende 1980 a 1991, de acordo com pesquisa apresentada pelo IBGE, a variação do crescimento da população urbana de Aracaju foi de 39,7%, enquanto que no período anterior de 1970 a 1980, essa variação foi de 60,6%. Essa redução é explicada pelo início do processo de ocupação das cidades na vizinhança de Aracaju, especialmente nos anos que se seguiram, apesar do fato de que em 1986 ter ocorrido a extinção do BNH e a reformulação do Sistema Financeiro de Habitação, demarcando o início de uma nova

fase dentro desse modelo de acesso à habitação.

Após 22 anos de existência, o BNH foi extinto pelo Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de dezembro de 1986, do então presidente da República José Sarney, que também transferiu a função de coordenador do SFH para a Caixa Econômica Federal e a de regulador para o Banco Central. A extinção do BNH marcou o contraponto para a análise da expansão e produção da RMA via política de habitação e é caracterizado pelo período de 1988 a 2002, tendo como mote de continuidade de construção de habitação a política de desenvolvimento industrial.

Em Sergipe, a COHAB/SE foi extinta e, em seu lugar, surgiu a CEHOP – Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas, deixando de se dedicar exclusivamente à construção de moradias.

Em Aracaju, o que se observou foi uma diminuição drástica do número de moradias construídas em detrimento de uma tendência forte de periferização da moradia na RMA. Assim, a continuidade de construções dos conjuntos residenciais nos municípios de São Cristóvão e Nossa Senhora do Socorro representaram uma forte ação nesse processo.

Foram construídas nesse período, em Aracaju, 3.893 unidades habitacionais pela CEHOP/SE, espalhadas por diversas localidades, mas com duas tendências: a construção de conjuntos menores, próximos a conjuntos maiores já construídos e uma continuidade na ocupação do extremo sul da cidade. (Quadro 9)

Quadro 9: Empreendimentos construídos pela CEHOP/SE em Aracaju, 1988-2002.

Ano	Conjunto	Programa	Nº de unidade
1989	Cerâmica II	PROHAP	64
1989	Cerâmica II	PROHAP	80
1989	Mar azul	PROHAP	400
1990	Cerâmica	FICAM VII	102
1993	Santa Lúcia	PROHAP	738
1999	Conjunto padre Pedro I	HABITAR/BRA SIL	1.615
1999	Conjunto padre Pedro II	HABITAR/BRA SIL	362
1999	Conjunto padre Pedro III	HABITAR/BRA SIL	166
1999	Conjunto padre Pedro IV	HABITAR/BRA SIL	80
2000	Terra dura I	Gov. do estado	15
2001	Terra dura II	Gov. do estado	80
2001	Terra dura II	Gov. do estado	20
2002	Terra dura II	Gov. do estado	70
2002	Terra dura II	Gov. do estado	101
Total de unidade			3.893

Fonte: FRANÇA (2006)

Já a INOCOOP/BASE, que encerrou suas atividades no final da década 1990, construiu neste período 2.944 apartamentos, sendo a maioria dos empreendimentos na zona sul da cidade. O Sistema de financiamento da INOCOOP/BASE e a destinação dos seus imóveis voltados à classe de maior poder aquisitivo, se fortalecem frente à diminuição da capacidade de produção do Estado, aliados à localização dos imóveis em áreas valorizadas dentro da malha urbana de Aracaju. (Quadro 10)

Quadro 10: Empreendimentos construídos pela INOCOOP/BASE em Aracaju, 1988-2002.

Ano	Conjunto	Programa	Nº de unidade
1989	Villas de Portugal	INOCOOP/BASE	280
1989	Mar do Caribe	INOCOOP/BASE	156
1990	Mar Mediterrâneo	INOCOOP/BASE	156
1991	Residencial Recanto Verde	INOCOOP/BASE	224
1991	Amintas Garcez	INOCOOP/BASE	48
1992	Vivendas do Rio Mar	INOCOOP/BASE	184
1992	Moradas do Farol	INOCOOP/BASE	224
1992	Mar Egeu	INOCOOP/BASE	168
1993	Canoas	INOCOOP/BASE	184
1993	Costa Verde	INOCOOP/BASE	192
1994	Manhattan	INOCOOP/BASE	168
1994	Philadelphia	INOCOOP/BASE	192
1995	Praias de Sergipe	INOCOOP/BASE	192
1995	Praias de Nordeste	INOCOOP/BASE	384
1995	Praias do Ceará	INOCOOP/BASE	192
Total de unidades			2.944

Fonte: FRANÇA (1999) e dados coletados em trabalho de campo, 2016.

No contexto metropolitano, a CEHOP-SE passou a ser o órgão controlador do ordenamento e crescimento regional e metropolitano. Dessa forma, o Estado passou a exercer, o controle total das áreas que foram estocadas, nos municípios que compõem a RMA. A reestruturação da Administração do Estado de Sergipe, reformulou as funções dos órgãos estaduais e determinaram a ação da política habitacional para a RMA.

As consequências foram logo sentidas, tanto que no período de 1991 a 1994, o governo do Estado construiu apenas um conjunto habitacional na cidade de Aracaju, o Santa Lúcia, com recurso do Programa de Habitação Popular.

O Mapa 4 apresenta a mancha urbana e o crescimento aproximado

de Aracaju até 1988. Nele, observa-se a direção do processo de urbanização, com a localização dos conjuntos habitacionais construídos pelo COHAB/SE e INOCOOP/BASE entre 1988 a 2002, distantes da mancha urbana central e na direção dos municípios vizinhos.

Já nos municípios de Nossa Senhora do Socorro, o governo estadual construiu 6.555 unidades habitacionais em três empreendimentos diferentes, enquanto que em São Cristóvão apenas 1.008 unidades habitacionais foram entregues pelo SEOP/SE. (Superintendência Estadual de Obras Públicas de Sergipe)

Os quadros 11, 12 e 13 apresentam os números totais de empreendimentos e unidades habitacionais construídas durante toda essa fase, nos municípios de Nossa Senhora do Socorro, São Cristóvão e Barra dos Coqueiros.

Quadro 11: Conjuntos habitacionais construídos pela SEOP/SE, CEHOP-SE– São Cristóvão (SE), 1988-2002.

Ano	Conjunto	Programa	Nº de Unidade
1992	Lafayette Coutinho	SEOP/SE	504
1992	Luiz Alves	SEOP/SE	504
Total de Unidades Construídas no período			1.008

Fonte: Relatórios COHAB, FRANÇA (1999)

Quadro12: Conjuntos habitacionais construídos pela SEOP/SE, CEHOP-SE– Barra dos Coqueiros (SE), 1988-2002.

Ano	Conjunto	Programa	Nº de Unidade
1992	Prisco Viana	COHAB/SE	866
Total de Unidades Construídas no período			866

Fonte: Relatórios COHAB, FRANÇA (1999)

Quadro 13: Conjuntos habitacionais construídos pela SEOP/SE, CEHOP-
-SE –Nossa Senhora do Socorro (SE), 1988-2002.

Ano	Conjunto	Programa	Nº de Unidade
1989	Marcos Freire I	PROHAP	1.718
1990	João Alves (SIRI)	FICAM VII	11
1990	Taiçoca	FICAM II	108
1992	Marcos Freire II	PROHAB	3.692
1992	Fernando Collor I	PROHAB	1.023
1994	Fernando Collor II	PAIH	1.844
1995	Marcos Freire III	PAIH/PROAP	2.043
1997	Siri II	Governo do estado	108
1997	Albano Franco	Habitar/Brasil	1.283
1997	Albano Franco II	PRO MORADIA	400
1998	Taiçoca	Proced/Part	198
Total de Unidades Construídas no Período			12.428

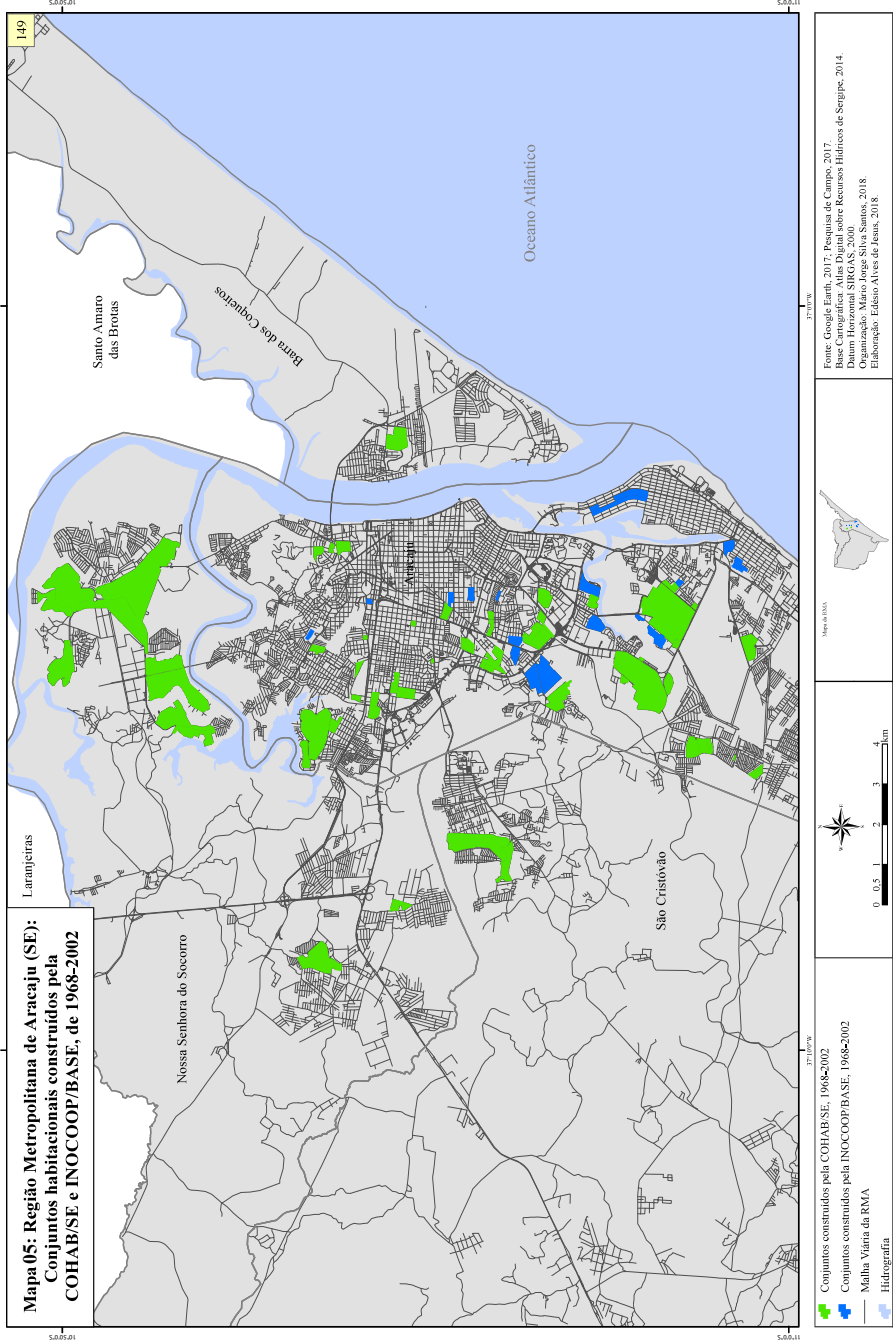
Fonte: Relatórios COHAB, FRANÇA (1999)

A política de desenvolvimento industrial no município de Nossa Senhora do Socorro não alcançou os resultados esperados. Essa política foi elaborada para transformar a área em uma cidade industrial, tendo sido esta a principal justificativa para a construção de diversos conjuntos no chamado “Complexo Taiçoca¹⁴⁰”. No entanto, o deslocamento da população por meio da aquisição de moradia popular foi mantido de forma política, visando inclusive atender a interesses eleitorais.

A análise do Mapa 5 revela a real dimensão dos processos apresentados nesta fase; com a caracterização das áreas urbanas consolidadas de Aracaju, sua expansão para os municípios vizinhos, a estratégia de afastamento da população pobre via políticas de habitação, a criação dos vazios urbanos especulativos, que veio culminar com a posse da RMA

¹⁴⁰ Complexo Taiçoca em Nossa Senhora do Socorro (SE) é, segundo o plano diretor do município, uma zona urbana, composta por uma série de conjuntos habitacionais e planejada para ser uma cidade industrial, que teria como polo de permanência e trabalho as indústrias que se instalariam no Distrito Industrial de Nossa Senhora do Socorro dentro desse complexo.

pelos agentes financeiros imobiliário, o qual, a partir desse momento, passa a determinar com o Estado, a lógica de construção de moradia no Brasil e conseqüentemente na RMA.



No contexto nacional, Taschner (1984) evidencia que a diminuição da produção habitacional, em comparação ao período anterior (SFH/BNH), e um aumento significativo da população urbana no Brasil devem ser analisados, considerando que:

Até a extinção do BNH tinham sido financiadas 4,4 milhões de moradias, cerca de 24% do total do aumento de moradias no Brasil. Isto dava uma média de 200 mil casas por ano, embora na sua época de apogeu, fim da década de 1970 e início dos anos de 1980, o SFH financiasse uma média de 400 mil novas unidades residenciais por ano, tendo alcançado seu ápice em 1980, com mais de 627 mil unidades (TASCHNER, 1984, p.26)

Para a construção desse movimento apresentado, neste último período, devemos destacar dois processos que contribuem para a compreensão da (re)produção da segregação socioespacial na RMA na interface capital e Estado: a primeira é a ação do Estado na construção de casas, dando origem à ocupação do atual Bairro Santa Maria, em Aracaju, e a criação via capital financeiro privado do Bairro Jardins, realidades distintas no espaço regional e no contexto interurbano.

Nesse sentido, é importante destacar que o Bairro Santa Maria era um povoado chamado Terra Dura, usado como depósito de lixo. A partir da abertura da Avenida Alexandre Alcino, e a construção dos primeiros conjuntos residenciais pelo governo do estado, por meio da FUNDESE – Fundação de Desenvolvimento de Sergipe deu-se a intensificação das ocupações por parte da população pobre que já habitava a localidade, desencadeando a implantação de loteamentos e ocupações de terra. A construção de unidades habitacionais aumentou o deslocamento de população pobre para a localidade e se reproduzem até hoje as moradias

com pouca infraestrutura e carentes, com um alto contingente de população em condições de pobreza e sem acesso a serviços públicos de qualidade.

O Bairro Santa Maria, segundo Carvalho, L. (2013):

Apresenta uma infraestrutura deficiente e diversos problemas inerentes a esse tipo de área segregada: violência, tráfico de drogas e degradação do meio ambiente. Em visita ao local é perceptível a dificuldade na acessibilidade, a falta de infraestrutura pública e das habitações, bem como insegurança ao se transitar. O local já recebeu uma série de melhoramentos de infraestrutura e serviços, porém a segregação socioespacial presente na área pouco se modificou, principalmente por conta da dificuldade de acesso e distância das outras áreas da cidade. (CARVALHO, L., 2013, p.113)

Neste local, a realidade de separação da população pobre do restante da cidade se faz notar (Figura 11). O bairro é um enclave de pobreza na zona Sul da RMA, caracterizada por problemas sociais, que nas décadas seguintes só aumentaram. Apesar de terem sido realizadas diversas obras de urbanização a partir de 2002, o bairro continua com diversos problemas sociais, consequência de tomadas de decisões que legitimaram, ao longo de décadas, o espaço como um verdadeiro exemplo clássico de segregação induzida e planejada da população pobre, por parte do poder público e do próprio capital, que determina onde o pobre deve morar. Assim como analisa Campos (2017):

En el año 2001, la municipalidad creó la ley que delimitó esta región y lo denominó como Barrio Santa Maria; aunque ha recibido una serie de obras de mejoramientos de infraestructura y servicios, la segregación socioespacial presente en el área poco se modificó. Sin embargo, la construcción de inúmeras unida-

des habitacionais en el área no solucionó el problema de las favelas, que aumentaron mismo después de las intervenciones públicas em este local. El área presenta, además, infraestructuras deficientes y diversos problemas inherentes a las áreas segregadas, como: violencia; tráfico de drogas y degradación ambiental. (CAMPOS, 2017, p.339)



Figura 11: Bairro Santa Maria: ao fundo, a Zona Sul da cidade, com prédios ocupados pela classe mais alta. Fonte: Mário Jorge, 2015.

No outro extremo desse processo, temos nesta mesma época a criação do bairro Jardins na cidade de Aracaju, consolidando a malha urbana da zona sul, já tradicionalmente ocupada pela classe mais alta. O solo onde hoje se encontra o bairro Jardins fazia parte do bairro Grageru, se caracterizando até a década de 1990, como um espaço vazio, encravado entre grandes conjuntos habitacionais já construídos nos anos anteriores.

Segundo Machado, A. (2010) grandes construtoras tomaram posse da área e especularam o espaço, com o objetivo de promover a sua valorização. O projeto foi estruturado dentro da lógica de oferecer um espaço de moradia privado, com a construção de condomínios fechados,

tendo um shopping como atração de consumo e lazer. (Figura 12)



Figura 12: Bairro Jardins, na cidade de Aracaju (SE)
Fonte: Prefeitura Municipal de Aracaju.

Para isso, criou-se uma infraestrutura voltada ao atendimento das necessidades da parcela mais elitizada da cidade, repleta de edifícios construídos para a classe média alta, reforçados pela propaganda de viver em um ambiente planejado, um verdadeiro limbo urbano, distante de todo e qualquer dificuldade imposta pelos problemas urbanos da cidade, tudo isso com o apoio do Estado, representado pelas obras de infraestrutura e logísticas financiadas pela prefeitura e pelo governo do estado. Como afirma Campos (2017):

Los factores que han permitido la creación de esos espacios de elevado valor del suelo, y con las mejores ventajas geográficas de la ciudad, están vinculados a la edificación de urbanizaciones de alto standing y más recientemente se han asociado a la construcción de unidades multifamiliares y a un sector terciario moderno. También se puede considerar el papel del Estado, que ha llevado a cabo la implantación de las llamadas infraestructuras básicas y emitido en tiempo hábil los permisos ambientales necesarios. Estos tres objetos materiales (infraestructuras, bloques de viviendas y el sector comercial y de servicios) han compuesto

O bairro Jardins é nas palavras de Machado, A. (2010), um bairro em que a classe média, em nome da segurança, constrói imensos condomínios fechados, em muitos casos, com articulação interna semelhante a de cidades maiores (um exemplo típico é o condomínio Alphaville em São Paulo). O Shopping Center Jardins reforça a fragmentação do espaço social e do isolamento, tornando-se um clube fechado onde as pessoas são “filtradas” por suas condições socioeconômicas.

Essa realidade, expressa nos dois exemplos apresentados, reafirma as condições necessárias para a defesa proposta neste trabalho de que toda essa fase da produção urbana da RMA, alicerçada na interface capital-Estado produziu, ao longo de mais de quatro décadas, uma região caracterizada pela supremacia dos interesses de reprodução do capital, supremacia dos interesses das classes dominantes, supremacia da especulação imobiliária no solo urbano, supremacia de políticas públicas de habitação comprometidas com a lógica de mercado, o que promoveu uma efetiva segregação socioespacial, marcada pela produção de espaços privilegiados de direitos sociais e espaços desprovidos de tudo, principalmente do direito à própria cidade.

Com o fim do BNH e a reestruturação do Sistema Financeiro Habitacional, e sua passagem de responsabilidade para a CEF, iniciou-se uma outra etapa. Neste processo, agora ainda mais desigual, a financeirização imobiliária passou a gerir a produção da cidade, tendo o Estado como agente secundário, uma vez que a partir de então a produção habitacional passou a ser de responsabilidade das construtoras, tendo inclusive a localização dos imóveis definidas por esses agentes. É a financeirização

em seu estágio mais avançado, sustentada pela concepção de que sozinho o Estado não conseguiria suprir as necessidades habitacionais que continuam crescendo, principalmente entre a classe mais pobre.

Após anos sem nenhum programa mais significativo e com a aquisição de moradias totalmente entregues a financiamento através de linhas de cartas de crédito individuais ou coletivas, via CEF, o governo federal lançou o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), instituído em 1998 e depois sucedido pelo PMCMV, em 2009. Esses dois programas servem de referência para a análise do modelo de (re) produção do urbano e da segregação da população, mediante os empreendimentos construídos nas áreas periféricas da RMA, especialmente aquelas onde já se encontravam estruturas e aglomerados provenientes dos antigos conjuntos da COHAB/SE e INOOCOP/BASE. Foram um importante instrumento a partir de 1998 de reprodução do capital imobiliário, uma vez que sua forma de acesso é via crédito e subvenções do governo, representando nesta fase a principal forma de acesso a habitação, especialmente das faixas de renda familiar de até 5 salários mínimos.

Isto posto, é importante compreender também que a financeirização imobiliária continua a estabelecer as regras de acesso à moradia e, desta feita, com base em um modelo de Estado neoliberal, onde a liberdade de mercado e de propriedade é vista como uma forma de retomada dos lucros pelo capital mundial, sendo a moradia ainda mais produto, e a cidade, ela própria, tornada mercadoria.

Capítulo 4

A Financeirização da habitação: O PAR e o PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju

Orientado por um modelo de Estado neoliberal, o governo federal lançou em 1998 o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), financiado pela Caixa Econômica Federal (CEF). O programa produziu 681 conjuntos habitacionais no Brasil, totalizando 88. 539 unidades habitacionais em todo país de 1999 a 2002. (FRANCA. S, 2016)

Esse programa é sustentado pela criação de um novo sistema de financiamento habitacional, O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), que substituiu o SFH, e passou a captar recursos diretamente do mercado de capitais, e também da poupança e do FGTS. Neste momento, o crédito passou a ser concedido diretamente ao comprador por meio das cartas de crédito, e não ao produtor, como era feito nos períodos anteriores.

A partir de 2001 deu-se a implementação do PAR na RMA. A ação de construção de empreendimentos por este programa, especialmente na capital, impulsionou a produção de empreendimentos dessa modalidade na região com destaque para os municípios de Aracaju e Nossa Senhora do Socorro que juntos somaram 10.111 unidades habitacionais construídas por este programa.

Esses dois municípios foram os mais impactados por esta política de habitação, cuja ação era centralizada no papel das construtoras e empreiteiras privadas, que tinham como função escolher a localização dos

empreendimentos e construir as unidades habitacionais. Do outro lado cabia a CEF financiar o imóvel, enquanto as prefeituras selecionavam as famílias a serem contempladas.

O PAR é um programa que apresenta uma forma diferente de acesso à moradia, mediante a estruturação de uma operação financeira chamada “arrendamento mercantil”, ou leasing. Com essa forma de acesso, o imóvel que faz parte do patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) – a fonte de recursos do programa, composta por recursos onerosos (FGTS) e não-onerosos (FAS, FINSOCIAL, FDS e PROTECH¹⁵) – permanece sob a “propriedade fiduciária¹⁶” da Caixa Econômica Federal.

Em Aracaju, os conjuntos do PAR foram construídos predominantemente na região sul da cidade e no sudoeste do município, próximos as áreas onde já existiam empreendimentos habitacionais, a exemplo da Farolândia, Jabutiana, São Conrado, Aeroporto e na de zona de expansão. Essas últimas localidades receberam juntas cerca de 3 mil unidades habitacionais.

O quadro 14 apresenta os empreendimentos imobiliários construídos pelo PAR em Aracaju de 2001 a 2009, e a localização desses empreendimentos em Aracaju confirma o predomínio da escolha de espaços afastados da malha urbana mais consolidada, e reproduzindo a tendência de fragmentação e periferação da população de classe social diferente das classes privilegiadas, que já tomavam posse das áreas com melhores estruturas urbanas na região.

¹⁵FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço); FAS (Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social); FINSOCIAL (Fundo de Investimento Social); FDS (Fundo de Desenvolvimento Social) e PROTECH (Programa de Difusão Tecnológica para Construção de Habitação de Baixo Custo). ¹⁶De acordo com o Dicionário Jurídico (2106), considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor. A propriedade fiduciária sobre imóveis constitui-se mediante negócio jurídico de disposição condicional.

Quadro 14: Empreendimentos imobiliários construídos pelo PAR em Aracaju de 2001 a 2009

Empreendimento	Nº de Unidade	Bairro
Residencial Águas Belas	180	Aruanda
Residencial Alto da Boa Vista	266	Cidade nova
Residencial Brisas Mar	496	Aruanda
Residencial Armando Domingues	160	Olaria
Colinas Residenciais	108	Lamarão
Residencial Bela Vista	144	Jabutiana
Residencial César Franco	64	Farolândia
Residencial Costa Norte	176	Siqueira Campos
Residencial Costa Nova I	200	Aruanda
Residencial Costa Nova II	200	Aruanda
Residencial Costa Nova III	122	Aruanda
Residencial Costa Nova IV	122	Aruanda
Residencial Franco Freire I	240	Aruanda
Residencial Franco Freire II	240	Aruanda
Residencial Gilvan Rocha	176	Farolândia
Residencial Horto do Carvalho I	238	Aruanda
Residencial Horto do Carvalho II	185	Aruanda
Residencial Jose F. Barreto	96	Industrial
Residencial Jose Rosa	208	Santa Lucia
Residencial Lagoa Doce	96	Jabutiana
Residencial Laguna	80	Aruanda
Residencial Mirasol	132	Aruanda
Residencial Morada do Sol	160	Farolândia
Residencial Nova Canaã	144	Lamarão
Residencial Padre Antônio Melo	160	Farolândia
Residencial Padre Luis Lemper	160	Farolândia
Residencial Ponta D' alva	128	Farolândia
Residencial Pousada Verde	112	Lamarão
Residencial Rio Poxim	160	Jabutiana
Residencial Salinas	40	Aruanda
Residencial Santa Fé	176	Jabutiana
Residencial Santa Maria	126	Aruanda
Residencial Sergio Vieira de Melo	500	São Conrado
Residencial Solar I e II	80	Aruanda
Residencial T. Fontes de Souza	160	Jabutiana
Residencial Vila Velha	240	Jabutiana
Residencial Vila Verde I	84	Aruanda
Residencial Vila Verde II	84	Aruanda

continua

Residencial Villa Vitória	407	Capucho
Total de Unidades Construídas	6.866	

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2016.

Mesmo com a imposição do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, aprovado em 2000, que dividiu a cidade em zonas com devidas possibilidades de adensamento, de acordo com a infraestrutura existente, a zona de expansão, que não possui infraestrutura adequada, vem sendo sistematicamente ocupada.

A concentração dessas unidades gerou a necessidade da adequação de serviços públicos e de saneamento ambiental a fim de atender a nova demanda. Bairros como Jabutiana, Lamarão, Farolândia, Aeroporto e Zona de Expansão tornaram-se alvo da inserção de conjuntos habitacionais pelo programa e deveriam ser considerados no momento do planejamento de novas ações, tendo em vista novos níveis de adensamento populacional (FRANÇA, S., 2011)

Já no município de Nossa Senhora do Socorro foram construídas, nessa modalidade, 1.245 unidades habitacionais, distribuídas em 08 empreendimentos imobiliários, todos construídos nas proximidades do Conjunto Habitacional Marcos Freire II.

O aumento populacional pelo qual passou o município entre 1983 e 2004, em virtude da construção grandes conjuntos habitacionais, e a não efetividade de políticas de desenvolvimento industrial pensada para a região, provocou ao longo do tempo, uma série de problemas. Isso não impediu que a área sofresse estocagem de terrenos, sendo inclusive hoje, utilizada para construção de empreendimentos imobiliários da iniciativa privada.

Em Nossa senhora do Socorro foram construídos 8 empreendimentos pelo PAR, um total de 1.245 unidades habitacionais, sendo que a maioria delas em forma de casas e próximos a antigos conjuntos da COHAB. (Quadro 15)

Quadro 15: Unidades habitacionais construídas pelo PAR – Nossa Senhora do Socorro (SE), 2001-2009.

Empreendimentos	Nº de unidade	Bairro
Residencial Venúzia Franco I	121	C. Marcos Freire
Residencial Venúzia Franco II	50	C. Marcos Freire
Gov. Seixas Dória I	110	C. Marcos Freire
Residencial A. Anselmo	110	C. Marcos Freire
Gov. Seixas Dória II	109	C. Marcos Freire
Residencial M. do Carmo Alves I	302	Taiçoca
Residencial M. do Carmo Alves II	302	Taiçoca
Residencial Canto Belo	140	Taiçoca
Total de Unidade Construídas 2001-2009	1.245	

Fonte: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2016.

É importante lembrar que o PAR não financiava unidades habitacionais para classes sociais com renda inferior a 3 salários mínimos. Portanto, tinha uma clara função de fortalecer a classe média, garantindo segurança na rentabilidade dos pagamentos e aumentando a segurança dos financiamentos.

Na outra ponta desse processo, podemos verificar que ao longo desses anos, o PAR provocou o aumento efetivo de financiamentos de imóveis via Sistema Financeiro Imobiliário, pois tinha como fundo principal os recursos do FGTS.

Os gráficos 3 e 4 apresentam o número de contratos para aquisição de imóveis financiados pelos recursos do FGTS, no período de 2000 a 2010, fase em que o PAR se tornou a principal política de habitação na RMA, especialmente nos municípios de Aracaju e Nossa Senhora do

Socorro.

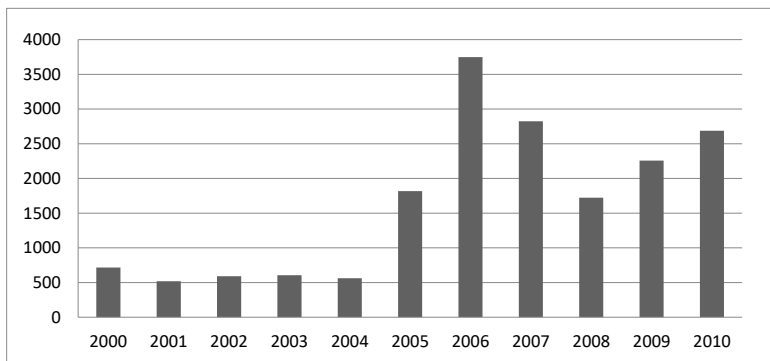


Gráfico 3: Número de contratos para financiamento para compra de imóveis com utilização de recursos do FGTS no município de Aracaju (SE), 2000-2010. Fonte: CEF, 2016.

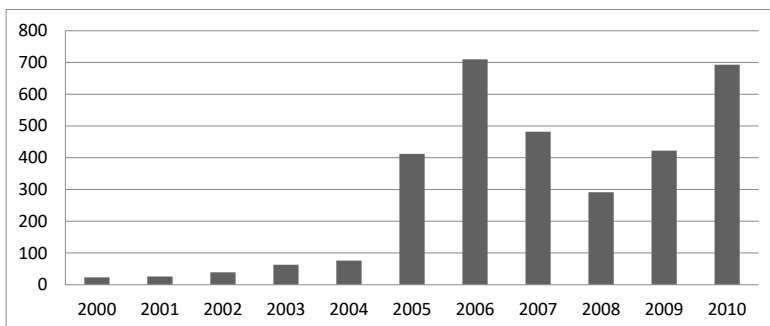


Gráfico 4: Número de contratos para financiamento para compra de imóveis com utilização de recursos do FGTS no município de Nossa Senhora do Socorro (SE), 2000-2010. Fonte: CEF, 2016.

No município da Barra dos Coqueiros, o PAR construiu apenas um empreendimento, com 160 unidades habitacionais, o Condomínio Solar da Barra. Estas foram as primeiras unidades habitacionais feitas de forma vertical no município e só foram entregues em 2009. (Figura 13)



Figura 13: Condomínio Solar da Barra, construído pelo PAR na Barra dos Coqueiros (SE) Fonte: Raniel Cardoso, 2016.

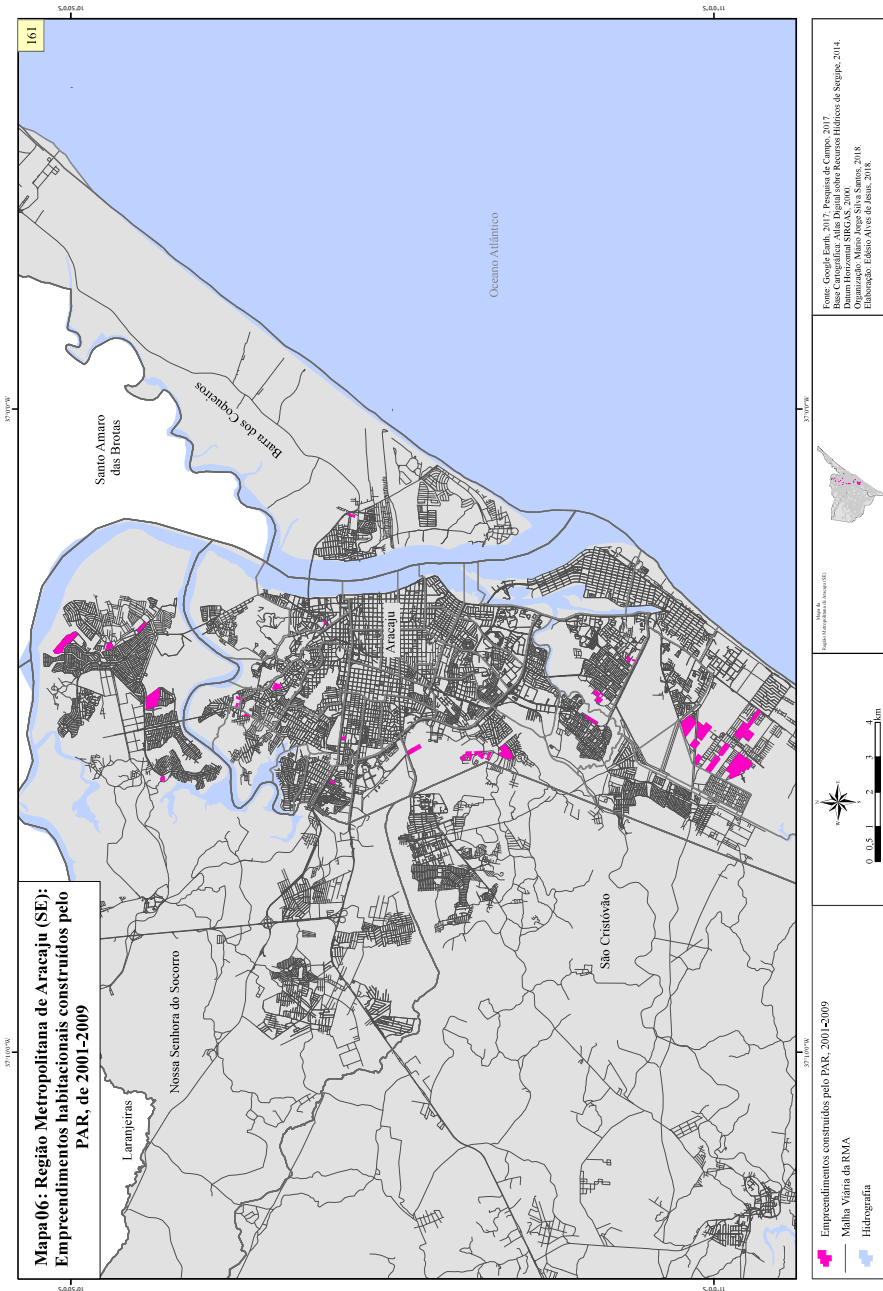
O desenvolvimento da malha urbana e deslocamento efetivo da população para esta cidade, configurando uma expansão urbana mais consolidada, só vai se concretizar a partir de 2009, com a efetiva entrega de empreendimentos imobiliários do capital privado e a disseminação de unidades habitacionais do PMCMV, que traremos ainda nesse capítulo.

Apesar de críticas aos resultados do programa no contexto de contribuir com a diminuição do déficit habitacional, entre as famílias de menor poder aquisitivo, de 0 e 3 salários mínimos, o PAR foi nesse período o maior programa de Estado voltado à construção de unidades habitacionais, dando as bases para a sua reformulação e servindo de instrumento para o crescente e cada vez mais efetivo processo global de financeirização e na RMA o PAR entregou 8.271 unidades habitacionais

construídas entre 2001 a 2009. (Mapa 6)

Em 2003, com a eleição do presidente Luís Inácio Lula da Silva, o país experimentou mudanças na condução das políticas públicas, com alteração na direção econômica e social do país, com a adoção de medidas de inclusão social e diante da crise estrutural do capital, que se apresentava a partir de 2008, e também em decorrência da própria já vivida pelo setor da construção civil no Brasil, após a abertura dos seus capitais para o mundo¹⁷, por meio das bolsas de valores, o governo Lula, com o objetivo de dinamizar a economia e garantir a reprodução do capital, via setor da construção lançou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

¹⁷De acordo com Martins (2016) a abertura de capital na bolsa de valores por parte das grandes e médias empresas de construção no Brasil, a partir de 2007 provocou uma grande captação de recursos, que foram aplicados na compra de terrenos. Esse processo ficou conhecido como nacionalização do setor de construção. Abrir o capital significa receber rapidamente um grande montante de dinheiro em adiantamento, o que significa, consequentemente, quando bem aplicado um avanço de concorrência frente às empresas do setor.



Constituído em 2008, se dividiu em fases: a primeira, estabelecida em 2009, pela Lei nº 11.977/2009, e a segunda em 2011, com a Lei nº 12.424/2011. Além desses dois instrumentos legais, o programa é regido por uma série de portarias interministeriais e decretos presidenciais. Cada uma das duas fases do programa objetivava construir 1 milhão de moradias para famílias com renda inferior a 10 salários mínimos (SM) mensais.

A estrutura de implementação criada para o programa foge bastante à tradição do setor habitacional no Brasil. A Caixa Econômica Federal (CEF) é gestora operacional do PMCMV, recebendo e aprovando (ou não) as propostas de construção dos empreendimentos apresentadas diretamente por empresas da construção civil. Aos governos locais coube principalmente a viabilização da terra, após a adesão ao programa junto à CEF.

Dividido até 2014 em 3 faixas, o PMCMV se estruturava da seguinte forma: A primeira destinada a famílias com renda mensal inferior a R\$ 1.600,00, que podiam receber subsídios de até 96% do valor do imóvel, pagos com recursos do OGU. Na segunda faixa, para o segmento de renda familiar acima de R\$ 1.600,00 até R\$ 3.275,00. Os juros cobrados eram menores que os de mercado e os subsídios podiam chegar a R\$ 25.000,00 por família, sendo que, quanto menor a renda familiar, maior o valor subsidiado. Na terceira faixa, a partir da renda familiar de R\$ 3.275,00 até R\$ 5.000,00, não existia subsídio no valor do imóvel, mas as taxas de juros também eram menores que as de mercado. Os recursos da segunda e terceira faixas são provenientes do FGTS. (CAIXA, 2016).

O funcionamento do programa parte da alocação dos recursos pela União que faz a solicitação de projetos. A partir disso, os estados e municípios realizam cadastramento das famílias que poderão ser seleciona-

das e as construtoras apresentam os projetos às superintendências regionais da CAIXA, podendo fazê-los em parceria com estados, municípios, cooperativas, movimentos sociais ou independentemente.

Na RMA esse programa foi o principal responsável pela expansão das unidades habitacionais, construindo diversos empreendimentos imobiliários principalmente na sua periferia. Isso aconteceu porque, todos os municípios que compõem a RMA aderiram ao PMCMV como uma política de financiamento habitacional, com estrutura centrada no papel do financiamento, e subsídio, como forma de garantir o acesso à moradia.

Portanto, é importante considerar a importância dessa política habitacional e sua ação na RMA para o entendimento de (re)produção da segregação socioespacial, vinculando a ação da financeirização imobiliária, que em parceria com construtoras determinam e controlam as cidades, redimensionando seu valor de uso e de direito, promovendo cada vez mais uma periferização da população.

No caso da RMA, os resultados levantados apontam uma tendência do processo marcado pelo predomínio de construção de unidades residenciais nas faixas 2 e 3, voltadas para a famílias com faixa de renda superior a 3 salários mínimos.

A tabela 1 apresenta, segundo o Ministério das Cidades, o quantitativo de unidades habitacionais entregues no período de 2009 a 2014, na RMA. Observa-se que em toda região foram entregues pelo PMCMV 36.209 unidades habitacionais, 20.639 na cidade se Aracaju, 2.345 na Barra dos Coqueiros, 3.313 no município de Nossa Senhora do Socorro e por fim 10.112 no município de São Cristóvão.

Tabela 1: Unidades habitacionais entregues PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju. (2009-2014)

Ano	Aracaju/se	Barra dos Coqueiros	Nossa Senhora do Socorro	São Cristóvão	Total de unidades habitacionais entregues na RMA
2014	5.366	752	1.655	2.822	10.595
2013	4.666	524	461	2.624	8.275
2012	4.261	373	393	1.764	6.791
2011	3.409	360	319	1.636	5.724
2010	2.937	336	285	1.266	4.824
Total	20.639	2.345	3.113	10.112	36.209

Fonte: Ministério das Cidades (2016)

Essas unidades habitacionais entregues correspondem a todas as modalidades do programa, ou seja, imóveis da Zona Urbana e Rural, nas modalidades de construção executadas por construtoras (FAR Empresas), por Entidades (Associação de Moradores e outras), sendo que nesse caso das entidades as unidades habitacionais devem ser atendidas obrigatoriamente na faixa 01 do programa.

Para atender aos objetivos deste livro, trataremos, portanto, de identificar e analisar as unidades habitacionais construídas na RMA, da modalidade FAR Empresas, ou seja, aquelas feitas por construtoras e incorporadoras, pois representam a vertente mais contundente e quantitativa dos imóveis construídos na região, uma vez que as demais modalidades tem pouca representatividade no contexto geral produzido, tendo sido excluídas da nossa pesquisa.

Em termos relativos, de acordo com os dados do MIC (Ministério das Cidades) há uma concentração de unidades na cidade de Aracaju. O total neste município corresponde a 56,9% de todas as unidades habitacionais entregues pelo PMCMV na RMA, São Cristóvão é o município

que mais vem crescendo proporcionalmente na região, tanto em unidades habitacionais entregues, como em número de unidades contratadas.

É importante salientar que no caso dos poucos empreendimentos construídos na faixa 01 do programa na RMA, esses como se tratam de imóveis com subsídios do governo com pagamentos que podem chegar a até 96% do preço do imóvel, seus proprietários selecionados pelas prefeituras fazem a sua ocupação imediata, não produzindo nenhum tipo de estoque.

Isto tem como consequência direta no sistema de financiamento de habitação a preferência por construção e a grande quantidade de unidades habitacionais oferecidas pelas construtoras e suas incorporadoras dentro das faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida, com o uso na mídia de propagandas que diferencia e qualifica os empreendimentos a partir de sua inserção nesta política de habitação.

Além disso, percebe-se também, que o nível de comercialização desses imóveis é bastante alto. A materialização mais marcante desse problema é a grande quantidade de imóveis com placas de aluga-se e vende-se encontradas nos diversos empreendimentos observados nos trabalhos de campo, bem como a venda desses imóveis por corretoras e imobiliárias, com anúncios em sites de internet, com uma alta concentração nas unidades das faixas citadas. (Figura 14)

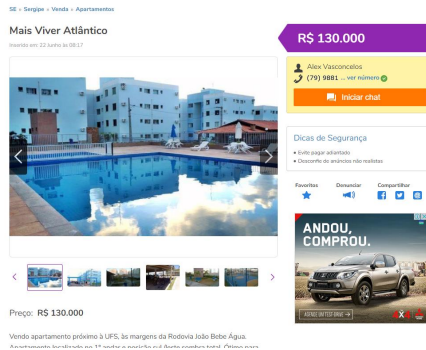


Figura 14: Anúncio de venda de apartamento da OLX construído pelo PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju.

Por outro lado, a financeirização da habitação, locomotiva do PMCMV, produz uma contradição ainda maior, o número pequeno de contratos na faixa 01 do programa. Isso acontece, porque as construtoras não se interessam por essa modalidade de construção, além disso, os recursos nessa faixa são provenientes do Governo Federal, oriundos do Orçamento Geral da União e dependem de liberação política.

Em entrevista com um diretor comercial de uma das construtoras que atua no mercado de construção da RMA e que já teve projetos aprovados junto à CAIXA na faixa 01, foi possível entender que o lucro e as dificuldades de adequar o custo da construção e o valor máximo por unidade habitacional exigido pelo programa. No caso da região metropolitana uma variação máxima 76 mil reais por unidade habitacional, com prestação sem comprometer mais de 10% da renda familiar são os grandes problemas apontados.

Diante desse quadro, as construtoras não se mostram interessadas nesse tipo de construção, uma vez que a seleção dos proprietários é feita pelas prefeituras e a margem de lucro apesar dos subsídios pagos pelo

governo, que pode chegar a 96% do valor do imóvel, dependendo da renda e do valor final da unidade, esse quadro não agrada aos construtores, pois a margem de lucro diante do valor da terra e os custos de construção são, segundo o entrevistado, muito pequena.

Além disso, como já foi esclarecido ao longo do texto, os recursos para pagamento dessas unidades ainda que possam chegar a 96% do valor total, provêm dos recursos do OGU (Orçamento Geral da União) e dependem de fatores políticos para serem liberados, podendo ser cortados ou diminuídos ao longo do exercício fiscal anual.

Essa realidade pode ser confirmada de acordo com as informações do quadro 16. A quase insignificante quantidade de habitações do PMCMV entregues na faixa 01, no período de 2009 a 2014 na RMA. Apenas 1.631 unidades, concentradas nos municípios de Aracaju e São Cristóvão.

Quadro 16: Unidades habitacionais entregues pelo PMCMV na faixa 1 na Região Metropolitana de Aracaju de 2009 a 2014.

RMA- Municípios	Empreendimentos do PMCMV – faixa 01	Unidades habitacionais	Bairro
ARACAJU	Residencial Jardim Santa Maria	281	Santa Maria
	Residencial Santa Maria	468	Santa Maria
	Residencial Zilda Arns	144	Cidade Nova
	Residencial Jaime Norberto	369	Porto Dantas
SÃO CRISTÓVÃO	Residencial Vila Real	369	Rosa Elze
BARRA DOS COQUEIROS	-	-	-
NOSSA SENHORA DO SOCORRO	-	-	-
TOTAL	05	1.631	04

Fonte: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (2016) e dados coletados em trabalho de campo.

A explicação apontada por França. S (2016), para essa baixa produção de moradias na faixa 01 do PMCMV na RMA é a característica do

mercado imobiliário local que visualiza maior rentabilidade para os empreendimentos destinados aos que possuem maiores rendimentos. Além disso, a falta de articulação para doação de terrenos de propriedade pública pelos governos municipais também é um dos pontos que dificulta a implantação de conjuntos para essa faixa de renda.

No caso da RMA, esse processo se configura em um verdadeiro fracasso, quando se trata de contribuir com a diminuição do déficit habitacional na faixa de família com renda mensal de 0 a 3 salários mínimos, justamente a parcela que mais necessita de acesso à moradia como direito social.

Esses empreendimentos estão localizados em Bairros periféricos da RMA, como os Bairros Santa Maria e Porto Dantas em Aracaju e o bairro Rosa Elze em São Cristóvão. Analisando essa problemática, do baixo número de empreendimentos, voltados à faixa 01 do PMCMV, na cidade de Aracaju, França, S. (2016) aponta que esses empreendimentos apresentam vários problemas.

Esses empreendimentos voltados para famílias de baixa renda estão em bairros que apresentam condições de infraestrutura e serviços públicos insuficientes e fora do tecido urbano consolidado, dificuldade de acesso a transporte público, com entorno cercado de grandes glebas, a exemplo do Residencial Jaime Norberto Silva, localizado no bairro Porto Dantas, um dos mais carentes e problemáticos no tocante a saneamento básico, mobilidade e criminalidade e, portanto, com baixo valor da terra. (FRANÇA, S., 2016, p.85)

Trata-se de empreendimentos que foram construídos e entregues a famílias de baixa renda, na maioria dos casos provenientes de áreas de assentamentos subnormais, ou de moradores de ocupações de outros lu-

gares da região e que receberam os imóveis por satisfazerem os critérios sociais e sorteados por listas públicas.

Grande parte dos moradores desses condomínios, não vivia no bairro onde os empreendimentos foram construídos. Eles tiveram suas vidas transformadas no seu cotidiano, o que acarreta uma série de dificuldades de se adaptar à nova realidade, ainda que tenham adquirido uma casa para morar. (Figura 15)



Figura 15 – Residencial Jaime Noberto e Residencial Zilda Arns em Aracaju, construídos pela faixa 01 do PMCMV na RMA..
Fonte: Mário Jorge e Acervo da PMA, 2016.




Isso deixa clara a dificuldade que as pessoas beneficiadas com imóveis nessa faixa de renda possuem em se manter nos imóveis adquiridos. A condição de classe não é considerada como um elemento central para a permanência das mesmas na sua moradia.


Muitos moradores desses empreendimentos acabam sendo obrigados a vender seu apartamento por total falta de condição financeira, inclusive de pagar taxas e outras obrigações. Além disso, há também um aproveitamento de especuladores que compram esses imóveis e revendem no mercado (Figura 16), dentro de uma lógica de revalorização do espaço, obrigando mais uma vez a população mais pobre a voltar

para áreas ainda mais periféricas ou até mesmo para antigas localidades ocupadas.

Apartamento No Condomínio Jaime Norberto Silva - Porto Dantas/Aracaju. Apartamento com 4 Domitórios, Venda por R\$60.000,00, Condomínio por R\$90,00, IPTU por R\$50,00, Área Privada: 49 m²

Venda / Apartamento / SE / Aracaju / Porto D\`Antas

 Apartamento  4 Domitórios  Área Privada: 49 m²



LOCALIZAÇÃO:
Porto D\`Antas, Aracaju, SE

CONTATO

Infelizmente o imóvel foi removido do portal parceiro.

[MAIS DETALHES](#)

[OUTRAS OPÇÕES](#)

Figura 16: Site mgfimóveis com anúncio de venda de apartamento construído pelo PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju.

Já os empreendimentos destinados à faixa 2 e 3 do PMCMV, espalhados pela RMA, como se tratam de empreendimentos voltados a famílias com rendimentos superiores a três salários mínimos, regido sob a forma de contratos bancários, torna-se difícil a identificação dos empreendimentos de forma individualizada, visto que a sua construção não significa a entrega efetiva das unidades habitacionais.

Os dados informados pelo Ministério das Cidades, gestor do PMCMV, subtraindo-se aqueles que pertencem a faixa 1, ou seja 1.631, e aqueles construídos por Entidades, que somam 873, nos remete a entender que foram entregues na RMA 33.705 unidades habitacionais pelo programa nas faixas 2 e 3 de 2009 a 2014.

Esse número é conflitante à medida que se busca confirmar na base local essa informação (Prefeituras, localização via trabalho de campo dos empreendimentos, informações na superintendência da CEF). A realidade muitas vezes torna-se até distante das informações fornecidos pelo Ministério das Cidades, espacialmente quando comparada com as informações levantados junto aos órgãos de licenciamento de obras das prefeituras locais.

Entretanto, os trabalhos de campo com levantamento desses dados locais, bem como as consultas a base de dados dos órgãos responsáveis pela liberação de obras nos municípios da região metropolitana, e em consonância com os dados levantados junto à Superintendência local da Caixa Econômica Federal, apontam para a construção de 17.744 unidades habitacionais nas faixas 2 e 3 do PMCMV, entre 2009 e 2014, na Região Metropolitana de Aracaju. (Tabela 2)

Tabela 2: Comparativo do número de unidades habitacionais entregues pelo PMCMV na RMA identificadas com a coleta de dados em trabalhos de campo e o número de unidades informadas pelo Ministério das Cidades de 2009 a 2014.

RMA- Municípios	Empreendimentos do PMCMV – faixa 02 e 03¹⁸	Unidades Habitacionais¹⁹	Unidades Habitacionais²⁰
ARACAJU	47	10.464	19.062
BARRA DOS COQUEIROS	10	1.904	2.195
N. S. DO SOCORRO	08	2.136	2.762
SÃO CRISTÓVÃO	15	3240	9686
TOTAL	80	17.744	33.705

Fonte: Ministério das Cidades e dados coletados em trabalhos de Campo.

Os trabalhos de campo, feitos com esses dados, complementados com a localização desses empreendimentos por imagens de satélites e

¹⁸Informações levantadas através das prefeituras dos municípios, Superintendência da CEF e trabalhos de campo.
¹⁹Informações levantadas através das prefeituras dos municípios, Superintendência da CEF e trabalhos de campo.
²⁰Informações do Ministério das Cidades.

ratificados em base local com visita aos empreendimentos, indicam que em Aracaju foram construídos 47 empreendimentos habitacionais pelas faixas 2 e 3 do PMCMV, totalizando 10464 unidades habitacionais comercializadas no período de 2009 a 2014.

O bairro de Aracaju que mais recebeu unidades habitacionais construídas nessas faixas do programa foi o bairro Jabutiana. Essa localidade sozinha concentrou um total de 3.832 imóveis. A maioria deles incluídas na faixa 3 do programa, ou seja, imóveis mais caros, onde os compradores obtiveram taxas de juros pelo sistema do programa, mais baixas que as do mercado de crédito convencional. (Figura 17)

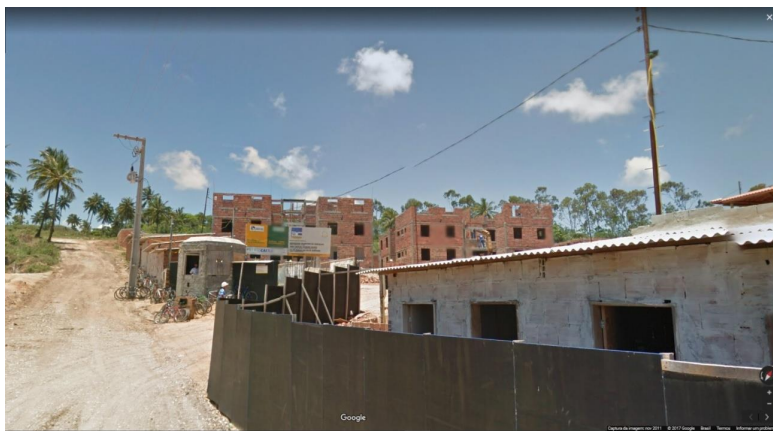


Figura 17: Imagem de 2011 da construção do Condomínio Residencial Vila Tropical no Bairro Jabutiana em Aracaju. Fonte: Imagens Google, 2017.

O Jabutiana é um bairro de Aracaju que tem como característica de produção a total subordinação à lógica do mercado imobiliário. Grande parte de suas terras foi comprada e reservada para especulação imobiliária por grandes construtoras locais, que se aproveitaram da sua proximidade com o município de São Cristóvão, especialmente do Campus da Universidade Federal de Sergipe.

A estrutura do bairro é marcada pela existência de um corredor de acesso que liga a entrada da cidade de Aracaju, através da BR 101 a zona sul da cidade, interligação feita pela Avenida Tancredo Neves, que serve como um corredor de mobilidade urbana, e separa o Jabutiana dos Bairros Ponto Novo e América, em Aracaju, e na parte oeste do bairro limita-se com zona de expansão urbana do Povoado Cabrita, município de São Cristóvão.

Na atualidade a porção nordeste e sudoeste do bairro é a mais afetada por esse processo de especulação, produção e privatização da cidade pelos agentes financeiros imobiliários, pois a parte sudeste e nordeste do mesmo já tinha sido ocupada com a construção dos conjuntos Santa Lúcia (1980) e Sol Nascente (1993), antes do PMCV. (Figura 18)



Figura 18: Vista da verticalização do Bairro Jabutiana a partir do Conjunto Santa Lúcia Fonte: Construtora Impacto, 2017.

Já os empreendimentos construídos pelo PMCMV, nas faixas 2 e 3 na Zona de Expansão de Aracaju, totalizam 2.220 unidades habitacionais, distribuídas em 08 empreendimentos situados no Loteamento Aruanda.

O Loteamento Aruanda se localiza estrategicamente entre a praia e o bairro Santa Maria, o mais pobre da cidade. Sua exploração imobiliária serve à lógica de uso do espaço como extensivo da elitização da classe dominante, que inclusive possui casas de veraneio nessa localidade. São unidades habitacionais também destinadas à classe média alta, tendo como características principais os condomínios fechados, verticais e com o aproveitamento máximo do espaço, com elevada quantidade de apartamentos por blocos e empreendimento.

Nessa área outra característica marcante é a sua localização na zona sul da cidade, tradicionalmente produzida como a região elitizada, uma vez que corresponde a extensão dos bairros nobres da capital que se configurou como o espaço mais verticalizado e caro da região metropolitana em sua extensão litorânea.

No caso do município da Barra dos Coqueiros, os empreendimentos do PMCMV começaram a ser feitos a partir de 2009, em função de dois eixos de integração e desenvolvimento, vinculados a ação do Estado e capital nesta localidade.

1- O primeiro foi a inserção do município no PRODETUR/NE, que principalmente a partir de 2005, estabeleceu diversas ações de infraestrutura no município, com o propósito de integrá-lo ao roteiro turístico no contexto das atividades sustentáveis.

2- O segundo foi a construção da ponte Aracaju/Barra dos Coqueiros (ponte construtor João Alves), que interligou o município à capital, por via terrestre, além de promover também a integração do litoral sergipano.

O desenvolvimento das atividades imobiliárias na Barra dos Coqueiros promoveu alterações na estrutura populacional do município,

causando problemas nas áreas sociais e estruturais, visto que a expansão urbana metropolitana acelerada não foi antecedida de planejamento e preparação de infraestrutura.

Assim, podemos identificar que os empreendimentos imobiliários no município podem ser estudados segundo características que apontam três tipos de unidades habitacionais: 1- casas e apartamentos predominantemente voltados para classe média; 2- empreendimentos de alto luxo destinados à classe alta; 3- loteamentos habitacionais de iniciativa privada.

O primeiro tipo é resultado da ação de agentes financeiros imobiliários, via construtoras e incorporadoras e os programas de financeirização com subsídios do governo, especialmente o PMCMV. O segundo é resultado da ação de construtoras de capital nacional e internacional, que ergue mansões, consolida a propriedade do solo, eleva seu valor de uso e em alguns casos privatiza o espaço, em especial as áreas de praias do litoral deste município e por fim promovem a separação e segregação via Estado e capital. O terceiro é o resultado da expansão de loteamentos, promovidos por pequenos médios proprietários de terras, que passam a ver no setor imobiliário uma forma de obter lucro.

O PMCMV foi responsável até 2014 pela construção de 10 empreendimentos habitacionais no município, totalizando 1.904 unidades habitacionais, concentrados nas proximidades da rodovia SE 100 onde se localiza ponte Aracaju – Barra dos Coqueiros, e em direção ao bairro de Atalaia Nova, na rodovia José de Campos.

Esses empreendimentos tiveram como principal eixo de expansão a própria cabeceira da ponte, sendo que a partir dela deu-se a construção de uma nova cidade, a chamada “Barra dos Condomínios”, expressão

usada pelos moradores da cidade para identificar o espaço construído a partir desses empreendimentos.

A característica fundamental desses empreendimentos, pelo menos os construídos até 2014, foi a predominância daqueles destinados à faixa 2 do programa, deixando claro que para as construtoras vinculadas ao programa, a Barra dos Coqueiros funcionaria como o caminho mais perto entre o econômico e a integração de uma classe média baixa no acesso à moradia, especialmente para a população de Aracaju, uma vez que os imóveis vendidos no município possuíam um preço mais baixo em relação aos construídos na capital.(Figura 19)



Figura 19: Condomínios de apartamentos sendo construídos pelo PMCMV na cidade da Barra dos Coqueiros na RMA.

Fonte: Mário Jorge Silva, 2017.

Essa lógica apresenta contradições, uma vez que essa dinâmica só vai ocorrer a partir da compra de terras pelas construtoras, antes mesmo da construção da ponte que liga o município a capital. A realidade atual é bastante diferente, uma vez que a dinâmica imobiliária da Barra dos Coqueiros se produz pela especulação imobiliária crescente, inclusive com

aumento de empreendimentos sendo construídos na faixa 3 do PMCMV.

Já no município de Nossa Senhora do Socorro foram identificados, conforme os trabalhos de campo e as informações nas bases locais, a construção de 2.136 unidades habitacionais nas faixas 2 e 3 do PMCMV. Essas unidades estão distribuídas em 08 empreendimentos localizados no Complexo Taiçoca nas áreas periféricas, nas proximidades do Conjunto Marcos Freire II, construído pelo CEHOP/SE no ano de 1992.

Não foi identificado nenhum empreendimento entregue até 2014 fora dessa localidade, embora na atualidade existam empreendimentos sendo negociados em outras localidades do complexo e também no Complexo Jardim, especialmente condomínios de casas, demonstrando um processo ainda em curso e com uma dinâmica ainda complexa.

As características desses empreendimentos entregues e ocupados são a produção de condomínios verticais (Figura 20), em forma de apartamentos, mas também a presença de casas ou unidades mistas. Foi possível identificar também que a escolha da localização está ligada à dinâmica de acesso e proximidade do conjunto Marcos Freire II com Aracaju, uma vez que a construção da ponte sobre o Rio do Sal, ligando o complexo Taiçoca a capital, na porção norte da cidade, acabou beneficiando sua localização.

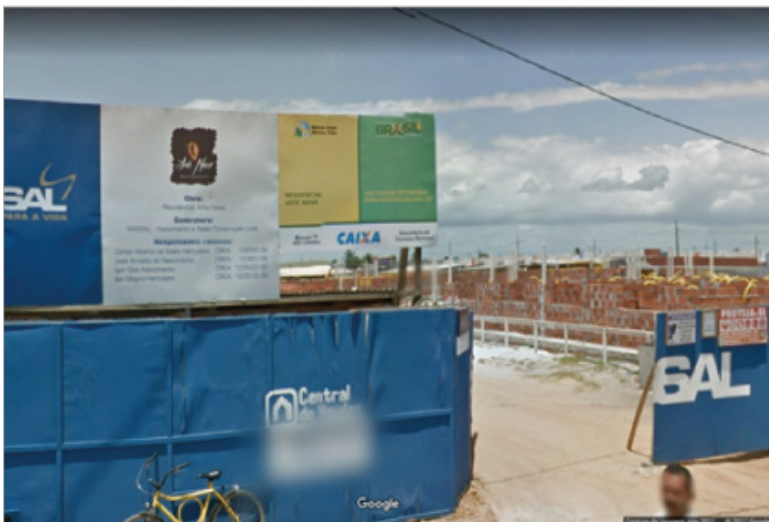


Figura 20 Construção em 2011 do Condomínio Arte Nova no Complexo Taiçoca em Nossa Senhora do Socorro na RMA.
Fonte: Google, 2016.

- As construtoras preferem construir condomínios de apartamentos no conjunto Marcos Freire II. É uma localidade mais próxima de Aracaju. Além disso, existe terrenos mais apropriados, pois entre o conjunto João Alves e Marcos Freire I tem as fábricas, o Marcos Freire III é ainda muito distante. Realmente o II acaba sendo a opção mais viável, pelo menos para essa classe social, porque os pobres continuam habitando cada vez mais distante mesmo. (Morador do Conjunto Marcos Freire III)

Dentro da RMA, o complexo Taiçoca é a área que sofreu os maiores impactos referentes à produção da habitação feita pelo Estado e seus programas das COHABs, especialmente após 1986, com o projeto falido da “Cidade Industrial”, que deslocou uma grande quantidade de pessoas para essa localidade.

O descompasso entre a política de desenvolvimento industrial, pro-

posta pelo governo do estado e a realidade da política de habitação, teve como resultado o deslocamento de milhares de pessoas para esse complexo. Como consequência desse descompasso, as pessoas não encontraram os empregos prometidos, e o Complexo Taiçoca ficou por muitos anos inserido da realidade da urbana regional como uma verdadeira cidade dormitório, pois grande parte dos seus habitantes passou a buscar trabalho em Aracaju, deslocando-se diariamente para a capital e só retornando no final do dia para dormir nesta localidade.

A realidade expressa especialmente nas suas franjas, com aglomerações resultantes de loteamentos é uma localidade extremamente segregada, especialmente pelas formas de ocupação e produção da vida e dos acessos aos serviços públicos, que em muitos casos nem sequer chegaram para uma grande parcela dos moradores.

Além disso, é importante salientar que existe no complexo Taiçoca uma dinâmica muito forte de vendas e compras de imóveis por parte dos proprietários das casas recebidas pelo CEHOP/SE. Essa dinâmica é marcada pela mobilidade entre os moradores dos diversos conjuntos habitacionais, significando muitas vezes um símbolo de mobilidade social.

Um dos novos eixos de construção de condomínios de apartamentos na atualidade no complexo Taiçoca são os empreendimentos nas proximidades ou imediações do shopping Prêmio, inaugurado em 2011, na Avenida Coletora no conjunto Marcos Freire I, dentro do complexo (ver figura 21). Esse centro de compras tem sido usado pelos agentes financeiros imobiliários como justificativa para o aumento do valor das unidades habitacionais na região, colaborando para própria valorização do espaço.



CONHEÇA O VIVER BEM CONDOMÍNIO CLUBE

Chegou a hora de realizar o seu sonho!

Não aguenta mais desperdiçar dinheiro com aluguel? É hora de sair dessa condição e investir em algo seu de verdade. Com parcelas que cabem no seu bolso, o Viver Bem Condomínio Clube conta com a área de lazer mais completa da região e localiza-se perto do Shopping Prêmio, farmácias, supermercados e bancos, oferecendo todo o lazer e conforto que só um condomínio clube pode ter. Saia do aluguel e venha viver bem. Realize o sonho do seu primeiroapé.

Apartamentos com área privativa de até 52,83m²
 2/4, com sala de estar/garitar, wc social, cozinha e serviço
 4 pavimentos (térreo + 3)
 8 apartamentos por andar
 1 vaga de garagem por apartamento

Projeto Arquitetônico: Immobile Arquitetura
 Arquitetura Digital: Pixel

ÚLTIMAS UNIDADES A PARTIR DE
R\$ 118.000,00

Área de lazer equipada*

Plantas PNE

2 Quartos

1 Vaga(s) de garagem

TENHO INTERESSE

Figura 21: Propaganda de condomínio no Complexo Taiçoca usando a proximidade do Shopping Prêmio como qualidade do imóvel.

Fonte: Site Construtora União

Já no município de São Cristóvão, o PMCMV vem intensificando a construção de empreendimentos, voltados para a faixas 2 e 3 do programa. Os dois eixos principais de extensão e produção do espaço a partir dessa lógica imobiliária são as unidades construídas no Bairro Rosa Elze e Povoado Cabrita.

Essas unidades, de acordo com os dados levantados e os trabalhos de campo efetivados, somam de 2009 a 2014, um total de 3.240 unidades habitacionais, distribuídas em 15 empreendimentos diferentes. A maior parte deles (12) está concentrada no Bairro Rosa Elze e os demais (03) se localizam no Povoado Cabrita, em uma área próxima ao limite do município com o bairro Jabutiana em Aracaju.

As unidades habitacionais construídas no Rosa Elze dividem-se em dois blocos, o primeiro às margens da Rodovia SE-065, no lado opo-

to ao Conjunto Eduardo Gomes, construído pela COHAB em 1984. O segundo bloco são aqueles encontrados nas proximidades do Conjunto Eduardo Gomes, na área entre esse conjunto e os diversos loteamentos que surgiram após sua instalação, tomando os espaços vazios que existiam entre esses loteamentos e o Campus da UFS. (Figura 22)

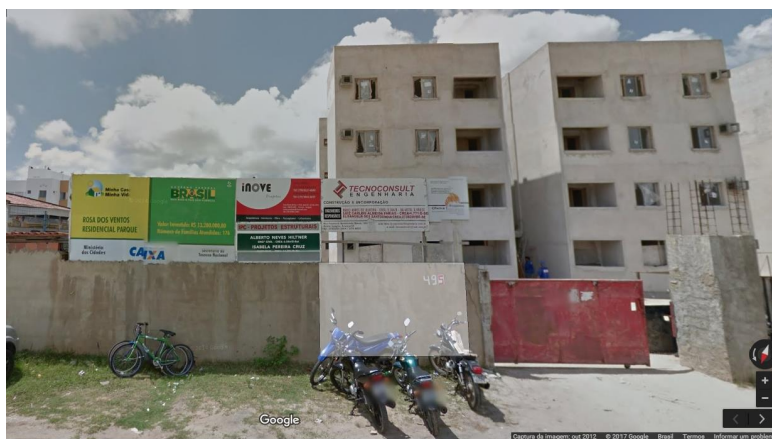


Figura 22: Construção em 2012 do Condomínio Rosa dos Ventos em São Cristóvão na Grande Rosa Elze, na RMA. Fonte: Google, 2016.

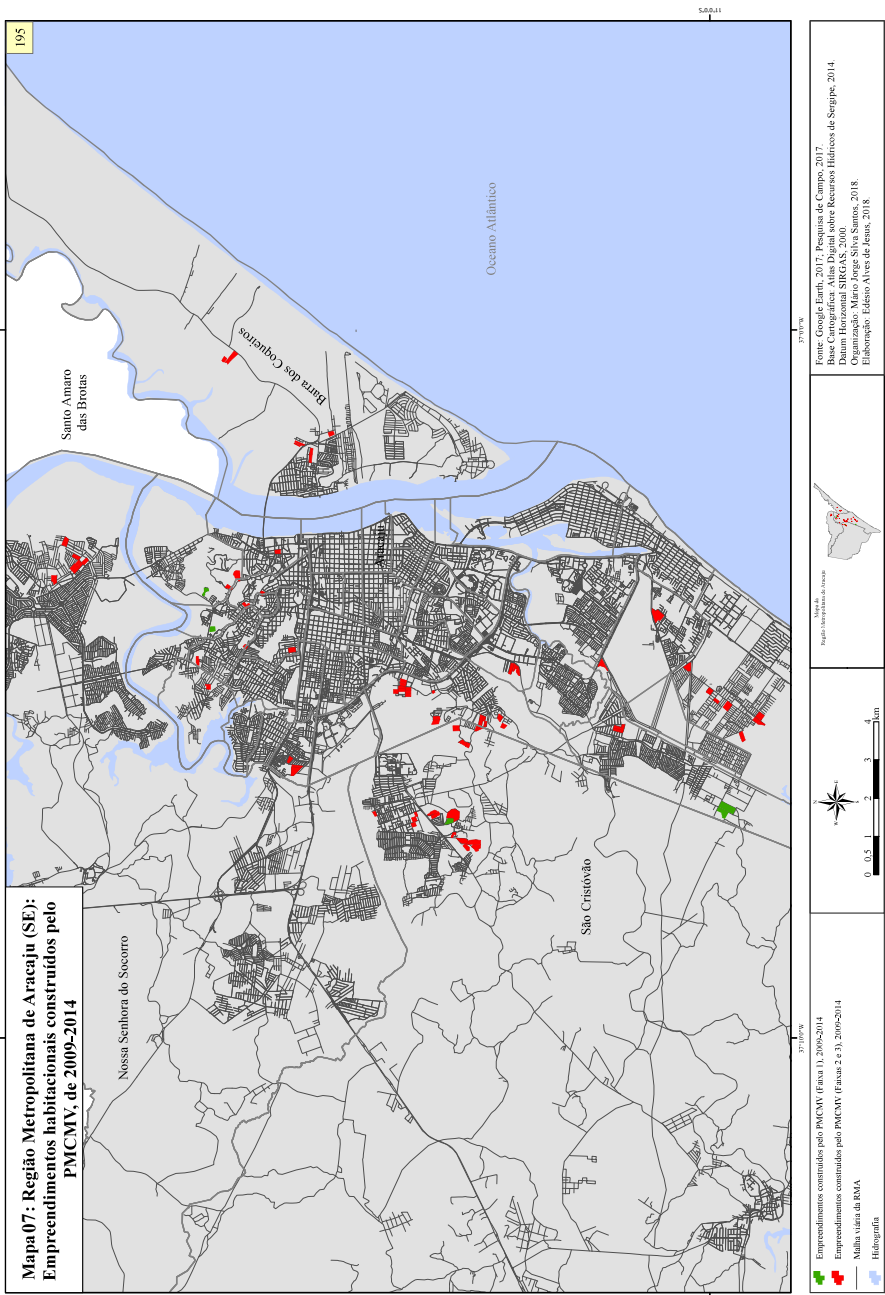
Os empreendimentos construídos na zona de expansão urbana do Povoado Cabrita de 2009 a 2014 totalizam 824 unidades habitacionais. É interessante perceber que esses empreendimentos, embora localizados em São Cristóvão, respondem a uma dinâmica de crescimento urbano regional, marcada pela expansão urbana da cidade de Aracaju, especificamente o Bairro Jabutiana, já que este se limita com o Povoado Cabrita.

Esses empreendimentos têm sido alvo de conflitos permanentes entre os dois governos municipais, já que a localização desses empreendimentos implica em liberação e pagamento de encargos, gerando consequentemente impostos a pagar, a exemplo o IPTU.

O mapa 7 espacializa todos os empreendimentos construídos pelo

PMCMV na RMA e demonstra que há uma concentração de empreendimentos da faixa 2 e 3 em determinadas áreas da RMA, essas áreas são:

- 1- Em Aracaju na zona oeste, no Bairro Jabutiana e na zona sul, nos bairros Santa Maria e Zona de Expansão;
- 2- Barra dos Coqueiros, na SE 100 e no Centro;
- 3- Nossa Senhora do Socorro no Complexo Taiçoca;
- 3- São Cristóvão no Bairro Rosa Elze.



Mapa 07: Região Metropolitana de Aracaju (SE): Empreendimentos habitacionais construídos pelo PMCMV, de 2009-2014

Fonte: Google Earth, 2017; Pesquisas de Campo, 2017. Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014. Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018. Elaboração: Ederson Alves de Jesus, 2018.

Mapa de localização

0 0,5 1 2 3 4 km

■ Empreendimentos construídos pelo PMCMV (Folha 1, 2009-2014)
■ Empreendimentos construídos pelo PMCMV (Folhas 2 e 3), 2009-2014
— Malha viária da RMA
— Hidrografia

Essa espacialização nos leva a considerar duas grandes dinâmicas diferenciadas de expansão urbana a partir do PMCMV, com realidades opostas na RMA: a primeira são os empreendimentos construídos nas faixas 2 do programa na periferia da região, e a segunda dinâmica são empreendimentos habitacionais voltados para a faixa 3, concentrados em Aracaju, no Bairro Jabutiana e na Zona de expansão.

As localidades apresentadas na tabela 3, concentram 70,2% de todas as unidades habitacionais construídas pelo PMCMV nas faixas 2 e 3 na Região Metropolitana de Aracaju, somando juntas 12.462 unidades habitacionais em apenas 5 localidades da região.

Tabela 3: Localidades com maior número de empreendimentos e unidades habitacionais construídas e entregues pelo PMCMV nas faixas 2 e 3 na RMA de 2009 a 2014.

*Dados identificados através de trabalhos de campo nas localidades.

RMA-Municípios	Localidades	Unidades Habitacionais nas localidades	Total de Unidades no município	% Unidades Habitacionais das localidades
ARACAJU	Z. Expansão Jabotiana	2.220 3.832	10.464	57,8
BARRA DOS COQUEIROS	Barra dos Coqueiros	1.904	1.904	100
NOSSA S. DO SOCORRO	Complexo Taiçoca	2.136	2.136	100
SÃO CRISTÓVÃO	Bairro Rosa Elze	2.370	3.208	73,8
TOTAL		12.462	17.744	70,2

Fonte: Prefeituras da RMA e Ministério das Cidades.

Isto significa que há uma tendência clara de concentração de construções em determinadas localidades, em detrimento de outras. A fragmentação do espaço na região é estrategicamente pensada como pro-

motora de uma hierarquização planejada, com o objetivo cada vez mais claro de segregar, separando espaços pela condição social e econômica, a partir do acesso à habitação.

Isto acontece porque, cada vez mais, a região é ocupada e separada por classe social. A elite toma conta das áreas mais privilegiadas, onde estão disponibilizadas as melhores estruturas básicas de equipamentos urbanos, infraestrutura, saneamento, acesso a serviços públicos, equipamentos de lazer, transporte e mobilidade, todas as formas materializadas do trabalho coletivo, e para continuar se reproduzindo a “habitação mercadoria” é usada para promover a separar no/do espaço a parcela da população mais rica em detrimento dos mais pobres.

No nosso caso, essa separação acontece não só no espaço intraurbano da cidade de Aracaju, que centraliza as funções urbanas da região, ela se espalha por toda região. A (re)produção da segregação socioespacial na RMA serve à lógica da reprodução das desigualdades, ela se mostra na oposição entre o centro e periferia urbana regional e entre própria separação imposta pelo Estado que divide e delimita zonas geograficamente distintas.

Por outro lado, nas áreas periféricas e afastadas da RMA, a lógica da renda da terra, é fundamentalmente marcada por sua valorização e (re)valorização. Isso ocorre porque o capital financeiro imobiliário rompe com a lógica imposta pelas barreiras espaciais, fundamentalmente, construídas, partindo da raridade do solo urbano, própria das áreas urbanas com elevada ocupação habitacional, cuja posse da terra privada por pessoas, incorporadoras e construtoras acaba por privatizar o solo.

Assim, as terras existentes, nas periferias imediatas da RMA, vêm sendo apropriadas pelo capital imobiliário, por meio de construtoras e

incorporadoras que, na atualidade, apresentam-se como as localidades com maior número de empreendimentos do PMCMV. Nessas localidades, o preço da terra, aparentemente mais baixo, quando comparado com o preço de outros terrenos mais próximos às áreas centrais, com maior infraestrutura e proximidade urbana, vem sendo (re) valorizado pelo capital, promovendo uma fragmentação e uma hierarquização, especialmente, em territórios com profundos processos de segregação socioespacial da região.

Entretanto, isso não significa proximidade social entre classes sociais distintas, pois, contraditoriamente, é nesse contexto que se acentua a (re) produção da segregação socioespacial na RMA, tendo como materialidade o surgimento dos “enclaves fortificados ²¹”, em forma de condomínios fechados, especialmente, aqueles que vêm sendo construídos pelos PMCMV nas áreas periféricas da RMA.

Para os moradores dos empreendimentos habitacionais do PMCMV, os enclaves urbanos se apresentam como alternativas de superação diante da crise vivida nas cidades. Para o capital, eles representam produtos massificados (horizontalizados ou verticalizados) de moradias, com reduzidas metragens, ocupando, geralmente, terrenos distantes, com pouquíssimas infraestrutura e equipamentos urbanos no entorno imediato de outros empreendimentos imobiliários, construídos entre 1960 e 2002.

A decisão de se isolar, pela construção de muros, cercas eletrificadas, segurança, fechando bairros inteiros e, também, construindo condomínios fechados, vai além do medo da violência. Isso acontece quando a classe mais alta começa a ir para a periferia. Contudo, isso não significa a inexistência ou a diminuição da segregação, ao contrário, pode, inclusive, causar um aumento do acirramento das relações sociais e espaciais

²¹Caldeira (2000) propõe a ideia de “enclaves fortificados” para designar os “espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho”.

entre as diferentes classes.

Isto porque, a diferenciação socioespacial por meio de “processos, funções e formas-conteúdo distintos”, tende a estabelecer uma divisão social e econômica das porções ou dos setores que compõem o espaço urbano, ao mesmo tempo em que se mantêm níveis elevados de articulação e de interdependência entre as áreas que se diferenciam (CORRÊA, 2013).

Na RMA, esse processo é fortemente representado, na escala local, como parte de uma totalidade espacial, marcada pela existência de uma estrutura urbana, dualizada entre ricos e pobres, uma organização espacial corporativa e fragmentada, na qual os agentes financeiros imobiliários, em interface com o Estado, pode controlar a produção e o consumo da cidade, por meio de instrumentos como a financeirização imobiliário, fundamentado na lógica do desigual acesso à moradia na região.

Considerações finais

Os maiores empreendimentos imobiliários são capazes de produzir profundas mudanças socioespaciais. Sua instalação necessita de negociação com órgãos públicos, associações de bairros e comerciantes a fim de viabilizar as atratividades para os compradores. Quando consolidados por uma ação do Estado, por meio da construção de um grande núcleo habitacional, os impactos que podem causar pelo aumento de fluxo de pessoas e veículos, da demanda por transporte público, por saneamento, por saúde, por lazer, escolas, coleta de lixo, entre outros, são consequências comuns no quadro histórico do crescimento urbano nas cidades brasileiras.

Segundo Botelho (2012):

Grandes operações de rearranjo urbanístico são levadas a cabo pelo Estado, atendendo a interesses privados ligados ao capital monopolista, com a finalidade de criar novos espaços que sirvam à lógica da reprodução capitalista. A desregulamentação crescente do mercado, um dos pilares do credo neoliberal hegemônico nas políticas econômicas das últimas décadas, tem, por sua vez, sua contraparte espacial: a dispersão do espaço construído, a proliferação de áreas cercadas e de acesso restrito, a segregação dos mais pobres em áreas distantes dos centros de produção, consumo e lazer. (BOTELHO, p. 298)

Os empreendimentos habitacionais consolidados na RMA, como foi o caso dos grandes conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/SE e INOCOOP/BASE, entre os anos de 1968 a 2002, constituíram-se

em um processo complexo não apenas de construção de casas, mas de dotação de alguma infraestrutura básica, que garantiria posteriormente a formação de um espaço capaz de proporcionar a criação de novos espaços para habitação e, conseqüentemente, a produção e expansão das áreas urbanas de forma desigual, fragmentada e ao mesmo tempo, articulada ao contexto regional.

As políticas de habitação e a financeirização imobiliária no contexto espaço/tempo, submetidos ao entendimento de totalidade, produziu uma região segregada. Pelo exposto, o Estado assumiu o papel de promotor imobiliário à medida que foi responsável pela construção de empreendimentos habitacionais na cidade de Aracaju e na sua região metropolitana, com a atuação da COHAB/SE e da INOCCOP/BASE, no período de 1960 a 2002. Essa ação promoveu a segregação da população mais pobre para as áreas afastadas da periferia da região, especialmente nos municípios vizinhos a Aracaju. O espraiamento da cidade teve como resultado a formação de espaços vazios entre esses núcleos habitacionais e, conseqüentemente, a sua apropriação por construtoras e investidores que tinham por objetivo a especulação financeira e valorização da terra.

A política habitacional, de 2002 a 2014, é caracterizada pela ação do Estado voltada à financeirização do acesso à moradia para a classe média ascendente, desenvolvida por meio do PAR e do Programa Minha Casa Minha Vida, que juntos sedimentaram a ação de produção do espaço pelo capital, ditando os interesses e determinando a lógica da região, marcada pela periferização e reproduzindo a segregação socioespacial em espaços muitas vezes já segregados. Portanto, comungando com as ideias de Lefebvre (2000) de que o crescimento do capital financeiro na produção habitacional contribui para o aumento do poder dos empreendedores imobiliários, bancos, construtoras, incorporadoras, aumentando

seu poder sobre o solo urbano, mas também aumenta o poder triádico de homogeneização²², fragmentação²³ e hierarquização²⁴ do espaço.

Através do PMCMV, o Estado viabiliza a reprodução imobiliária e financeira promovendo a valorização e produção de fragmentos espaciais de áreas metropolitanas periféricas e assegurando a continuidade das estratégias do capital (VOLOCHKO, 2015).

No caso da RMA, esse processo, se configura em um verdadeiro fracasso, quando se trata de contribuir com a diminuição do déficit habitacional na faixa de família com renda mensal de 0 a 3 salários mínimos, justamente a parcela que mais necessita de acesso a moradia como direito e dignidade.

Isso se confirma ao analisarmos os números comparativos entre a quantidade de unidades habitacionais construídas pelo PMCMV para as famílias com renda de 0 a 3 salários na RMA e o déficit total absoluto de moradias nessa mesma faixa de renda. A análise da tabela 4, concretiza essa contradição ao apresentar a superioridade do quantitativo de unidades habitacionais construídas pelo PMCMV nas faixas 2 e 3 (famílias com renda de 3 a 10 salários) em comparação a necessidade absoluta apresentada pelo déficit total por faixa de renda na RMA.

²²Para o autor o sentido de homogeneização diz respeito à repetição monótona de elementos no espaço, criando um consumo repetitivo das coisas no espaço e do espaço; são exemplos dessa realidade as vias expressas, as rodovias, a verticalização das cidades, os empreendimentos habitacionais horizontais de casas unifamiliares. Esses espaços servem de locus para a ligação das relações mundializadas, uma vez que estabelecem pontos centrais (fortes) e as bases mais periféricas (frágeis).
²³Segundo o mesmo autor, a fragmentação se refere à lógica de separação do espaço de acordo com a sua função no espaço: áreas de lazer, áreas de compras, áreas de produção, áreas de consumo. Assim, essa fragmentação é um instrumento usado pelo Estado para separar e assim controlar o espaço, de acordo com os interesses políticos e capitalistas vigentes, transformando membros da sociedade em indivíduos indiferentes entre si, unidos em grupo de interesses por vezes contrapostos, isolados por barreiras visíveis ou invisíveis.
²⁴Os espaços dissociados no homogêneo se hierarquizam, ou seja, representam espaços de uma determinada classe social, espaços residenciais, espaços comerciais, guetos, conjuntos de alto padrão, conjuntos populares, áreas para migrantes, espaços de classe média, espaço de pobre. Para Lefebvre (1980), ocorre a segregação.

Tabela 4: Distribuição das Unidades Habitacionais do PMCMV e o Déficit Habitacional 2015 – PMCMV. 2009 a 2014 na RMA.

Região Metropolitana de Aracaju - RMA	Até 3 salários	%	De 3 a 10 SM	%	Total
Déficit habitacional - 2015	24.350		7.805		32.155
Número de unidades habitacionais construídas pelo PMCMV	1.631		34.290		36.209

Fonte: Ministério das Cidades, 2017. Fundação João Pinheiro 2017.

Sendo assim, os empreendimentos do PMCMV, não são construídos na totalidade do tecido urbano da RMA, pois seguem uma lógica de produção guiada por estratégias de valorização que selecionam e hierarquizam as diferentes áreas da região metropolitana para concentrar investimentos, revelando a seletividade dos capitais e imprimindo uma lógica de segregação socioespacial nos lugares.

Isso se deve ao fato de que a segregação socioespacial também resulta da acentuação na diferenciação socioespacial, bem como da negação dessa diferenciação (SPOSITO, 1996, p. 83), sobretudo, em termos de rupturas com quaisquer tipos de relações sociais e políticas no âmbito do espaço urbano (LEFEBVRE, 2000, p. 124). Nesse sentido, tanto (SPOSITO, 1996) quanto (LEFEBVRE, 2000) indicam características que atualizam a análise do conceito de segregação socioespacial, tendo em vista que a segregação sugere “separação” e não uma “nítida diferenciação”.

Na RMA, entre esses e outros mecanismos, o mais recente, nesse processo de separação, é a política de habitação do PMCMV que, desde 2009, vem perifizando a região e promovendo a (re)produção dessa segregação, por meio da construção de condomínios fechados em espaços com profundos problemas socioeconômicos, como os habitacionais,

acentuando a desigual distribuição espacial dos segmentos sociais e causando uma separação social no espaço.

Todo esse processo é marcado pela ação do Estado e do capital financeiro imobiliário que através das políticas de habitação, subordina os interesses sociais, transformando o direito à moradia, em uma mercadoria.

O que podemos concluir é que na RMA os empreendimentos do PMCMV, tem sido usados pelo capital financeiro imobiliário como estratégia de reprodução do capital e acentuando a segregação socioespacial e valorização fundiária, resultando numa região metropolitana cada vez mais excludente e desigual.

A política de habitação do PMCMV vem sendo estruturada nessa interface Estado/capital, pois é a junção da lógica de subordinação do Estado aos interesses dos agentes financeiros imobiliários, sendo hoje a principal política de promoção habitacional no espaço urbano regional, colaborando de forma efetiva para a periferação e (re)produção de uma segregação em espaços socioespaciais já historicamente segregados, e agora ameaçados por um sistema de financiamento imobiliário que (re)estrutura a relação de uso e de troca do solo urbano, ameaçando a permanência de populações nas áreas periféricas da região e produzindo uma separação por classe social em uma espaço já historicamente segregado.

As ações voltadas para atender as necessidade de moradia da população mais pobre e desprovida de capacidade de crédito bancário, ficam submetidas aos Programas de Habitação de Interesse Social, que construíram casas prioritariamente para pessoas que ocupavam áreas de risco ambiental ou áreas de interesse das prefeituras municipais e do governo

do estado em desocupá-las, tomando a decisão de remover os moradores para construir obras de acesso ou uso geral das cidades dentro do processo de integração regional.

A construção desses conjuntos habitacionais, em seus diversos programas e tempo, teve como consequência a dinamização dos fluxos urbanos da região, sua expansão urbana e conseqüentemente a sua homogeneização, fragmentação e segregação.

Como consequência desse processo, os grupos socialmente mais fragilizados acabam subjugados a essa norma vigente de uso e valor do solo, tendo seus espaços de habitação, muitas vezes usurpados, condicionados a uma norma de troca, na qual o resultado é o seu deslocamento para áreas ainda mais distantes da RMA, abrindo espaço para que o capital se reproduza, destruindo as barreiras por meio da expansão do urbano, cada vez mais hierarquizado.

Referências

ALVAREZ, Isabel Pinto. **A segregação como conteúdo da produção do espaço urbano**. In: Pedro de Almeida Vasconcelos; Roberto Lobato Corrêa; Silvana Maria Pitaundi. (orgs). A cidade Contemporânea – segregação socioespacial. São Paulo: Contexto, 2013, p. 111-126.

_____. **Produção do espaço em tempos de crise**. In: Carlos. Ana Fani A; Alves. Glória; Pádua, Rafael Faleiros. (orgs). **Justiça espacial e o direito à cidade**. São Paulo: Contexto, 2017, p. 63-76.

ARACAJU(SE). **Lei complementar nº 19 de 10 de junho de 1966**. Código de Urbanismo de Aracaju. Aracaju, SE. 03 de junho de 1966.

_____. **Lei complementar nº 13 de 03 de junho de 1966**. Código de Obras de Aracaju. Aracaju, SE. 03 de junho de 1966.

_____. **Lei Municipal nº 873, de 1ª de outubro de 1982**. Cria a Zona de Expansão Urbana de Aracaju. Aracaju, 1 de outubro de 1982.

_____. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju**. Lei complementar nº 1.705 de 12 de maio de 2000. Diário Oficial do Município de Aracaju (SE). Aracaju, nº 996, ano X, 06 de outubro de 2000.

BANDUKI, Nabil e ROLNIK, Raquel. **Periferia da Grande São Paulo. Reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho**. In: MARICATO. Ermínia(org). **A reprodução capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Omega,1982, p.182-198.

BARBOSA, Nelson. **Dez anos de políticas econômicas**. In: **10 anos de governos pós-neoliberais no Brasil: Lula e Dilma**. SADER, Emir Boitempo. (org.). São Paulo:2013, p.51-67.

BOTELHO, Adriano. **O financiamento e financeirização do setor imobiliário: Uma análise da produção do espaço e da segregação socioespacial através do estudo do mercado de moradia na cidade de São Paulo**. Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012.

_____. **O urbano em fragmentos: A produção do espaço e da moradia pelas**

práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume, 2007.

BOLAFFI, Gabriel. **O Mito sobre o problema da habitação.** Espaço e Debates. São Paulo: Ano VI, nº 17, 1982.

BONARTES, Mariana Fialho. **O programa de Arrendamento Residencial – PAR: acesso diferenciado à moradia e à cidade.** RISCO - Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo, São Carlos, v. 7, 2010.

BRASIL. **Censo Demográfico: 1950,1960, 1970, 1981, 1991, 2000 e 2010.**

_____. **Decreto-lei nº 2.291, de 21 de dezembro de 1986.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil/Decreto-Lei/Del2291.htm> . Acesso em 20 de junho de 2016.

_____. **MINISTÉRIO DAS CIDADES/ SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO. Plano Nacional de Habitação.** Brasília: 2009. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/Publicacao_PlanHab_Capa.pdf>. Acesso em: 20 ago. 2015.

_____. **Estatuto da Cidade.** Lei 10.257, de 10 de julho de 2001. Brasília, Câmara dos Deputados, 2001.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo.** São Paulo: Edusp, 2000.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A tragédia urbana. In: Carlos, Ana Fani A; Volochko, Danilo; Alvarez, Isabel Pinto. (orgs). **A cidade como negócio.** São Paulo: Contexto, 2015, p.132-148.

_____. Da organização à produção do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: Carlos, Ana Fani A; Souza, Marcelo Lopes; Sposito, Maria E.B. (orgs). **A produção do espaço urbano – agentes e processos, escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2013, p.53-74.

_____. **A Condição espacial.** São Paulo: Contexto, 2011.

CAMPOS, Antônio Carlos. **El desarrollo urbano de Aracaju, Brasil (1855 – 2005): Un juego de múltiples agentes.** Tesis para optar al grado de doctor. Programa de Doctorado Geografía, Planificación Territorial y Gestión Ambiental, Universitat de Barcelona, 2017.

_____. O Estado e o Urbano: os programas de construção dos conjuntos habitacionais em Aracaju. In.: Revista do Instituto Histórico e Geográfico de Sergipe. Aracaju, v. 1, nº 34, 2005.

_____. **A construção da cidade segregada: O papel do Estado na urbanização de Aracaju.** In: ARAUJO, H. M. et. al. O ambiente urbano: visões geográficas de Aracaju. São Cristóvão. Editora UFS, 2006, p.223-246.

CARVALHO, Ana Paula Soares. **Reforma Urbana no Brasil: Intelligentzia e o Estatuto da cidade.** Dissertação. UFPE, 2012.

CARVALHO, Lygia Nunes. **As políticas públicas de habitação de interesse social induzindo a expansão urbana de Aracaju.** Dissertação. Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. USP.2013.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

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

_____. **Trajatórias Geográficas.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

_____. **Segregação residencial: Classes sociais e espaço urbano.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

DEHOP. **Produção de Habitação: 1968-2005.** Governo de Sergipe.2015.

DINIZ, José Alexandre. **Aracaju: síntese de sua geografia urbana.** Aracaju, J. Andrade, 1963.

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra.** Global. São Paulo, 1945.

_____. **A Origem da Família, da Propriedade e do Estado.** 9.ed., Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1984.

FERNANDES, Edésio. Do Código Civil de 1916 ao Estatuto da Cidade: algumas notas sobre a trajetória do Direito Urbanístico no Brasil. In: MATTOS, L. P. (Org.). **Estatuto da Cidade Comentado.** Belo Horizonte, Mandamentos, 2002, p.31-64.

FEITOSA, Cid Olival. Reflexões Acerca do Urbano em Sergipe. In.: **Revista Econômica do Nordeste.** Fortaleza, v. 37, nº 3, p. 339-355, 2006.

FILHO, Antônio Triana. **Habitação Popular no Brasil: Análise do modelo operacional de financiamento pelas agências oficiais.** Dissertação. Mestrado em Arquitetura

e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília. Brasília, 2006.

FRANÇA, Vera Lúcia Alves. **Aracaju: Estado & Metropolização**. São Cristóvão: Editora UFS, 1999.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves . **Os condomínios fechados na Zona de Expansão Urbana de Aracaju: uma nova modalidade de segregação sócio-espacial**. Monografia. Curso de graduação em Arquitetura e Urbanismo. Aracaju: UNIT, 2004.

_____. **A produção do espaço na Zona de Expansão de Aracaju/SE: dispersão urbana, condomínios fechados e políticas públicas**. Dissertação. Mestrado em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, 2011.

_____. **Estado e mercado na produção contemporânea de habitação em Aracaju - SE**. Tese. Doutorado em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, 2016.

HARVEY, David. Teoría Revolucionaria Y Contrarrevolucionaria Em Geografia Y El Problema De La Formación Del Ghetto. **Revista Geo Crítica**. Barcelona, ano I, N. 04, 26 p., Jul. 2004.

_____. **A produção capitalista do espaço**. 2ª ed. São Paulo: Annablume, 2004.

_____. **O novo imperialismo**. São Paulo: Edições Loyola, 2005.

_____. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Editora HUCITEC, 1990.

LEFEBVRE, Henry. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

_____. **A vida cotidiana no mundo moderno**. São Paulo, Ática, 1990.

_____. **O direito a cidade**. São Paulo, Centauro, 2000.

LOPES, Ada Kallyne Souza. **O estado brasileiro e as políticas de garantia do direito à cidade: análise dos governos Lula e Dilma (2003-2014)**. In: Revista Universidade e Sociedade. Ano XXVII, nº 59, janeiro de 2017.

LOUREIRO, Kátia Afonso S. **A trajetória urbana de Aracaju em tempo de interferir**. Aracaju, Instituto de Economia e Pesquisas. INEP, 1983.

MACHADO, Ewerthon Vieira. **Paisagem e Fetiches - Abordagem acerca do proces-**

so de e seu crescimento urbano recente. 1989. Dissertação. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1990.

MACHADO, Anselmo Belém. O bairro jardins: processo de crescimento urbano, consolidação de estratos socioeconômicos e “ilhas” de segregação social. In: **Revista Geonordeste.** Ano XXI, nº 01, São Cristóvão(SE), 2010.

MARCUSE, Peter. Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o Estado. In: **Espaço e Debates.** São Paulo: NERU. v. 24, n. 45, p. 24 – 33, jan./jul. 1982.

MARX, K. **O capital.** Volume III. O processo de circulação do capital. São Paulo, Nova Cultural, 1985.

MARICATO. Hermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo.** São Paulo. Hucitec. 1997.

MURTA, Luis Roberto. **Uma Discussão das Crises Monetárias sob uma Perspectiva Histórica e Teórica: Um Estudo da Desvalorização do real em 1999.** Dissertação de Mestrado, PPGECO/UFES, 2003.

NAIME, J. Política de Habitação Social no Governo Lula: dinâmicas e perspectivas. In: **SEMINÁRIO NACIONAL: GOVERNANÇA URBANA E DESENVOLVIMENTO METROPOLITANO,** 2010, Natal. Anais... Natal: UFRN, 2010. Disponível em: Acesso em: 27 dez. 2015.

NOGUEIRA, Adriana Dantas. **Análise sintático-espacial das transformações urbanas de Aracaju (1855 – 2003).** Tese. Doutorado em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.UFBA.2004.

MARTINS, Bruno Xavier. **O Programa Minha Casa Minha Vida: a mercadoria habitação a serviço da reprodução do capital em contexto de crise.** Dissertação. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

OREIRO, J. L. **Origem, causas e impacto da crise financeira global de 2008.** Ecodebate: 15/09/2011. Disponível em; <https://www.ecodebate.com.br> . Acesso em: 20/09/2019.

PORTO, Fernando de Figueiredo. **A cidade do Aracaju: 1855-1965: ensaio da evolução urbana.** Aracaju: Regina, 1945.

RIBEIRO, Luis Cesar de Queiroz. A produção da moradia nas grandes cidades: dinâmica e impasses. RIBEIRO, Luis Cesar de Queiroz e AZEVEDO, Sérgio de (orgs.). **A crise da moradia nas grandes cidades e da questão da habitação à reforma urba-**

na. Rio de Janeiro: UFRJ, 2002.

_____. **Segregação residencial e políticas públicas: análise do espaço social da cidade na gestão do território.** Rio de Janeiro: Ed. Perseu Abramo, 2002.

RIBEIRO, Neuza Maria de Góis. **Transformações do espaço urbano: o caso de Aracaju.** Recife: FUNDAJ, Massangana, 1989.

RODRIGUES, Maria Zélia Matos Dantas. **Evolução do Uso e Ocupação do Solo do Conjunto Brigadeiro Eduardo Gomes.** São Cristóvão, Se: Monografia de Bacharelado em Geografia. UFS, 2005.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos murados e condomínios fechados: Propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: **A cidade contemporânea – Segregação espacial.** Pedro de Almeida Vasconcelos, Roberto Lobato Corrêa e Silvana Maria Pintaudi.(orgs.).São Paulo: Contexto, 2013.

_____. A matriz discursiva sobre o "meio ambiente": produção do espaço urbano - agentes, escalas, conflitos. In: CARLOS, Ana Fani et al. (org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2013.

ROYER, Luciana. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas.** São Paulo, FFLCH/USP, 2009 (Tese de Doutorado).

SABATINI, Francisco; CÁCERES, Gonzalo. Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. In: **Scripta Nova. Revista Eletrônica de Geografia y Ciências Sociales.** Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. VIII, num. 146(123).2005.

SANTOS, Nathaly Cardoso. **A produção do espaço urbano e as transformações socioespaciais no bairro Jabutiana. Aracaju (SE), 2001-2014.** Dissertação de mestrado. Programa de Pós-graduação em Geografia. UFPB, 2016.

SERGIPE. **Lei nº 2.578, de 31 de dezembro de 1985.** Cria a Região da Grande Aracaju. Assembleia Legislativa do Estado de Sergipe, Aracaju, 31 de dezembro de 1985.

_____. **Lei Complementar nº 25, de 29 de dezembro de 1995.** Cria a Região Metropolitana de Aracaju. Assembleia Legislativa do Estado de Sergipe, Aracaju, 29 de dezembro de 1995.

SOUZA, Bárbara Cecília Machado F. de. **Desenvolvimento regional e gestão metro-**

politana: Reflexão a partir da política habitacional na Região Metropolitana de Aracaju. Dissertação. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional e Gestão de Empreendimentos Locais. UFS. 2009.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Reflexões sobre a natureza da segregação espacial nas cidades contemporâneas.** Revista de geografia, Dourados, n.4, p.71-85, 1996.

TASCHNER, Suzana. **Favelas e cortiços no Brasil: 20 anos de pesquisas e políticas.** Cadernos de pesquisa do LAP, São Paulo: FAU-USP, n. 18, 1984.

TORRES, Haroldo da Gama. **Pobreza e espaço: padrões de segregação em São Paulo.** Estud. av.vol.17, no.47, p.97-128. 2002.

VASCONCELOS, P.de A. **Dois séculos de pensamento sobre a cidade.** Ilhéus: Editus,1999.

_____. **A aplicação do conceito de segregação residencial ao contexto brasileiro na longa duração.** Revista Cidades, Presidente Prudente, v. 1, n. 2, 2011.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intraurbano no Brasil.** São Paulo: Estúdio Nobel, 1998.

_____. **Efeitos do Espaço Sobre o Social na Metrópole Brasileira. VII Encontro Nacional da ANPUR (2000).** In: www.flaviovillaca.arq.br. Acesso em: 15 fev. 2015.

VOLOCHKO, Danilo. **A moradia como negócio e valorização do espaço urbano metropolitano.** In: **A cidade como negócio.** Ana Fani Alessadri Carlos, Danilo Volochko, Isabel Pinto (orgs). São Paulo: Contexto, 2015.