

**SIM! EU MORO EM CONDOMÍNIO FECHADO!
CONTRAPONTO DAS NOVAS FORMAS DE
URBANIZAÇÃO LITORÂNEA NA REGIÃO
METROPOLITANA DE ARACAJU-SE**

**YES! I LIVE IN A GATED COMMUNITY!
COUNTERPOINTS OF THE NEW FORMS OF
COASTAL URBANIZATION IN THE METROPOLITAN
REGION OF ARACAJU-SE**

**¡SÍ! YO VIVO EN CONDOMINIO CERRADO!
CONTRAPONTO DE LAS NUEVAS FORMAS DE URBANIZACIÓN
COSTERA EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE ARACAJU-SE**

DOI 10.33360/RGN.2318-2695.2021.i2.p.229-248

Sarah Lúcia Alves França

Professora do Departamento de Arquitetura e Urbanismo (DAU) da UFS
Líder do Centro de Estudos, Planejamento e Práticas Urbanas (CEPUR) da UFS
E-mail: sarahfranca@academico.ufs.br
<https://orcid.org/0000-0001-5599-8646>

Vera Lúcia Alves França

Professora do Programa de Pós-graduação em Geografia (PPGEO) da UFS
E-mail: verafranca@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0002-0570-4459>

RESUMO

Este estudo tem como objetivo analisar as novas formas de urbanização e seus agentes através da inserção de condomínios fechados na Região Metropolitana de Aracaju (RMA), a partir da década de 1990. Como procedimentos teórico-metodológicos foi realizada revisão bibliográfica sobre a temática urbana e sobre a RMA, além de levantamento de informações em pesquisas desenvolvidas no Centro de Estudos de Planejamento e Práticas Urbanas e Regionais (CEPUR), assim como dados estatísticos obtidos em órgãos públicos. Nos últimos trinta anos, a ocupação do espaço com esses empreendimentos fechados marcou a paisagem da RMA, resultando em crescente segregação sócioespacial, criando espaços dispersos, dificultando sua ligação com o restante da cidade e ampliando relações de dependência do transporte público, além de intensificar as questões ambientais.

Palavras-chave: Urbanização; Condomínio Fechado; Mercado Imobiliário; Estado; Habitação Social.

ABSTRACT

This study aims to analyze new forms of urbanization and its agents through the insertion of gated community in the Metropolitan Region of Aracaju (RMA), starting in the 1990s. As theoretical-methodological procedures, a bibliographic review on the urban theme and on the RMA was carried out, in addition to gathering information on research carried out at the Center for Urban and Regional Planning and Practice Studies (CEPUR), as well as statistical data obtained from public agencies. In the last thirty years, the occupation of space with these closed developments has marked the landscape of RMA, resulting in increasing socio-spatial segregation, creating dispersed spaces, making it difficult to connect with the rest of the city and expanding relations of dependence on public transport, in addition to intensifying environmental issues.

Keyword: Urbanization; Gated Community; Commerce Estate; State; Social Housing.



RESUMEN:

Este estudio tiene como objetivo analizar las nuevas formas de urbanización y sus agentes a través de la inserción de condominios cerrados en la Región Metropolitana de Aracaju (RMA), a partir de la década de 1990. Como procedimientos teórico-metodológicos, se realizó una revisión bibliográfica sobre el tema urbano e sobre la RMA, además de recopilación de informaciones sobre investigaciones realizadas en el Centro de Estudios de Práctica y Planificación Urbana y Regional (CEPUR), así como datos estadísticos obtenidos de organismos públicos. En los últimos treinta años, la ocupación del espacio con estos emprendimientos cerrados ha marcado el paisaje de RMA, resultando en una creciente segregación socioespacial, creando espacios dispersos, dificultando la conexión con el resto de la ciudad y ampliando las relaciones de dependencia con transporte público, además de intensificar los problemas ambientales.

Palabras claves: Urbanización; Condominio Cerrado; Mercado Inmobiliario; Estado; Habitación Social.

1 INTRODUÇÃO

Numa sociedade capitalista, as desigualdades sociais são evidentes e se manifestam no espaço urbano através da moradia, como produto do capital que exclui uma parcela da população que não tem acesso à compra de um imóvel em áreas com infraestrutura (VILLAÇA, 2001). A partir do final do século XX, o mercado imobiliário passou a difundir novos estilos de vida e “conceitos de moradia”, que articulam elementos e valores como segurança, controle, isolamento, privacidade e equipamentos e serviços coletivos, além de toda infraestrutura necessária para se viver em comunidade. As estratégias de marketing criam desejos e demandas para a valorização simbólica de novas áreas e para a implantação de produtos imobiliários contemporâneos, como a moradia fechada (CALDEIRA, 2000).

A implantação desses empreendimentos distantes do centro, em bairros entrelaçados com grandes vazios e fora do tecido urbanizado, causa transformações sócio-espaciais, resultando em dispersão e fragmentação nas metrópoles brasileiras, denominado como “novas formas de urbanização” por Reis (2006), sendo geradora de vários tipos de nucleação. O primeiro tipo são os condomínios horizontais ou loteamentos fechados de luxo, com amplos lotes, infraestrutura, opções de lazer e amenidades ambientais, alguns deles como residência de veraneio ou como primeira residência de famílias de alta renda, com condição de mobilidade facilitada. O segundo são os empreendimentos residenciais subsidiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida, construídos distantes das oportunidades urbanas, e em áreas de expansão, com propósito de valorização. Esses dois tipos de nucleação apresentam inúmeras contradições ao espaço urbano e à sociedade, se constituindo oportunidades oferecidas pelo capital, com apoio do Estado (VILLAÇA, 2001; REIS, 2006).

Diante disso, esta pesquisa analisa as novas formas de urbanização e seus agentes através da inserção de condomínios fechados na Região Metropolitana de Aracaju (RMA), a partir da década de 1990, quando da implantação do primeiro empreendimento dessa natureza na capital sergipana. Para tanto, foram utilizados pressupostos teóricos, revisão bibliográfica sobre a RMA, levantamento de



informações e dados de pesquisa desenvolvidas no Centro de Estudos de Planejamento e Práticas Urbanas e Regionais (CEPUR-UFS), além de dados obtidos em órgãos públicos.

2 A FORMAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU: CONTEXTUALIZAÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO

A Região Metropolitana de Aracaju está situada na porção leste do Estado, com área de 860 km², que corresponde à 29,5% do território sergipano, sendo composta pelos municípios de São Cristóvão (a oeste), Nossa Senhora do Socorro (ao norte), Barra dos Coqueiros (ao nordeste) e a capital, Aracaju (Figura 1). Sua definição ocorreu através da Lei Complementar (LC) estadual nº 25/1995, com alteração através da LC nº 86/2003, com novas definições.



Figura 1: Localização do Estado de Sergipe e da Região Metropolitana de Aracaju.

Fonte: IBGE, modificado pelos autores, 2019.

Os municípios inseridos na Região Metropolitana de Aracaju concentram 972.637 habitantes (IBGE, 2020), que corresponde a 42,37 % da população sergipana e apresentam acelerada urbanização em decorrência da incidência de políticas públicas que conduzem à metropolização da capital sergipana, conforme assegura França (1999).

O município que abriga a capital conta com uma área 174 km² onde vivem 664.908 habitantes (IBGE, 2020), correspondendo à 67,66% da população da RMA. Concentra as principais atividades de serviços e comércio de Sergipe, sobretudo do ramo imobiliário, e apresenta diversidade de empreendimentos fechados, acirrando a segregação sócio-espacial, mas, também, os conflitos urbanos e habitacionais, já que abriga 67,2% dos domicílios em aglomerados subnormais do total dos municípios integrantes RMA, segundo o IBGE (2020).

Nossa Senhora do Socorro tem uma área de 158 km² e abriga 185.706 habitantes, com intensa dinâmica populacional entre as décadas de 1980 e 2000, em função da implantação de políticas públicas residenciais como o Complexo Taiçoca (o maior núcleo urbano do município), com vários



conjuntos habitacionais financiados pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), e a criação do Distrito Industrial, o que resultou num maior dinamismo econômico e na concentração da maior parte dos moradores do município (FRANÇA, 1999).

São Cristóvão é o município com maior território da RMA (437km²) e sua sede abriga a quarta cidade mais antiga do país e a primeira capital de Sergipe, tombada como patrimônio histórico e cultural pelo Instituto do Patrimônio Histórico Artístico e Nacional (IPHAN) em 1967. O município conta com 91.093 habitantes (IBGE, 2020) distribuídos nos povoados dispersos na zona rural, na sede e nos núcleos urbanos conurbados com Aracaju, como o Grande Roza Elze, o mais urbanizado e populoso, alvo da implantação de vários empreendimentos da COHAB e do Programa Minha Casa Minha Vida (FRANÇA, 1999; CEPUR, 2021).

Com uma área territorial de 91km², Barra dos Coqueiros é o menor município em termos territoriais e apresenta a menor população da RMA, 30.930 habitantes (IBGE, 2020). Nos últimos anos, intervenções públicas contribuíram para o dinamismo do município, cuja localização é privilegiada pela faixa litorânea, como a construção da ponte sobre o Rio Sergipe, atraindo inúmeros empreendimentos imobiliários e, também, a implantação de atividades industriais de grande porte, como a Termelétrica Sergipe (CELSE), o Parque Eólico e uma Refinaria (em fase de estudos).

3 NOVAS FORMAS DE URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA: “CONDOMINIZAÇÃO” NA REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU

3.1 TENDÊNCIA DE NOVAS FORMAS DE MORADIA: CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E O VERANEIO DE PRAIA NO LITORAL

Caldeira (2000, p. 243) aponta que os condomínios horizontais fechados foram formados por “múltiplas residências [...] fortificados, com entradas controladas por sistemas de segurança, normalmente ocupando um grande terreno com áreas verdes e incluindo todo tipo de instalações para uso coletivo”, contrapondo-se totalmente aos assentamentos precários, que apresentam restrição de espaços coletivos e de equipamentos comunitários de qualidade.

A moradia fechada horizontal pode apresentar duas tipologias. A primeira, são condomínios horizontais¹, que correspondem aos grupos de casas previamente construídas e entregues pela construtora/incorporadora, embora haja posteriores ajustes para adaptação às necessidades dos

¹ O Artigo 197 do Plano Diretor de Aracaju (Lei Municipal nº 042/2000) considera como condomínio residencial “aquele destinado a edificações de unidades autônomas para fins de moradia em um terreno, cabendo a cada unidade como parte inseparável, uma fração ideal de terreno, equipamentos e espaços de uso comum caracterizado como bens em condomínio” (ARACAJU, 2000).



clientes. Assim, é caracterizado pela padronização das residências (que podem ter várias opções de plantas) ou com pequenas alterações, como quantidade de dormitórios, elementos das fachadas (detalhes e cores), a fim de atingir um maior e mais diversificado consumidor. Já o loteamento fechado² tem como produto de venda lotes, além de infraestrutura viária e de lazer em que os proprietários realizarão, posteriormente, a construção da moradia, com liberdade na escolha do projeto arquitetônico personalizado de acordo com suas necessidades e recursos financeiros. Caldeira (2000, p. 262) aponta que “o alto valor ligado a ‘personalidade’ da casa, compartilhado por todas as classes sociais, provavelmente explica por que casas padronizadas não são comuns entre a elite”.

Na Região Metropolitana de Aracaju, a tendência de novos estilos de moradia vem se consolidando a partir dos anos 1990, após a Lei nº 873, de 1983, que estabelece a nova delimitação de bairros de Aracaju e extingue a antiga zona rural, que passou a denominar-se Zona de Expansão Urbana (ZEU)³. Foi nessa área que foi registrada a implantação do primeiro condomínio horizontal da RMA, o Morada da Praia I, em 1990, em uma área entremeada de vazios, sítios de produção agrícola e áreas de preservação ambiental (FRANÇA, 2004; 2011).

A busca por um padrão de vida exclusivo e seguro acarretou a propagação desses novos produtos em Aracaju, como consequência dos preconceitos de categorias sociais, medo da violência e status de morar em espaços murados e a próximo à natureza e à praia. O estoque de terras, a demanda por áreas de lazer e verdes, o congestionamento e a degradação da área central, somados ao incremento da violência, contribuíram para o fortalecimento da inserção dos condomínios horizontais e loteamentos fechados (FRANÇA, 2011; 2019).

Assim, entre 1990 e 2020, o mercado licenciou 65 novos condomínios horizontais (5.093 unidades), em especial, às margens das Rodovias Inácio Barbosa e Ayrton Senna/Náufragos, que atraíram famílias de alta renda, contribuindo, dentre inúmeros fatores, para desencadear a intensa valorização fundiária. No momento da construção da Rodovia Inácio Barbosa, as glebas já eram de domínio das construtoras que aguardavam o Estado para ofertar melhores acessos e serviços (FRANÇA, 2011). Posteriormente, essas empresas implantaram seus empreendimentos fechados de

² Os loteamentos fechados inexistem juridicamente na Lei Federal brasileira (Lei nº 6766/1979) e na legislação municipal de Aracaju (Plano Diretor - Lei Municipal nº 042/2000), sendo erroneamente aprovado com as determinações estabelecidas para condomínio horizontal. Nesta perspectiva, esses empreendimentos não respeitam a lei federal de parcelamento do solo, que proíbe o cerceamento dos perímetros dos loteamentos.

³ Em março deste ano, o Prefeito de Aracaju sancionou a Lei nº 5.373/2021, que estabelece a transformação da ZEU em seis bairros, substituindo a nomenclatura dos povoados. A norma define a totalidade do território municipal como área urbana, e extingue a Zona de Expansão Urbana, como parte de um projeto “Cidade Expansão” anunciado pelo chefe do executivo. Entretanto, uma série de polêmicas envolve a aprovação desta Lei, por não ter, segundo o Fórum em Defesa da Grande Aracaju, cumprido requisitos legais do Plano Diretor, Estatuto da Cidade e Lei Orgânica. Por isso, não foi aceita pelos moradores, diante da falta de debates e audiências públicas, com a população, e em função da série de impactos urbanos e sociais que essa definição desencadeará nesse território. Fonte: Disponível em <<https://www.nenoticias.com.br/prefeito-de-aracaju-reconhece-ilegalidades/>>. Acesso em: 02 de maio de 2021, às 11:29h.



forma dispersa, valorizando, mais ainda, os vazios, confirmando o fenômeno da especulação e do ganho do capital imobiliário.

Fora desta zona, a Coroa do Meio, Atalaia, Farolândia e Aeroporto receberam 56 condomínios horizontais (1.294 unidades), em detrimento da proximidade com o centro e o incentivo do adensamento em função da permissividade da legislação, especialmente a partir dos anos 2000. Entretanto, destes empreendimentos, 39 são de pequeno porte (menos de 20 unidades), alguns duplex para aluguel de famílias de renda média, somando 388 unidades.

Na Região Metropolitana como um todo, observa-se a implantação de 166 empreendimentos dessa natureza (16.806 moradias), sendo 138 (8.430 UH) localizados na capital, 12 (6.174 unidades) na Barra dos Coqueiros, 6 (678) em Nossa Senhora do Socorro (todos subsidiados pelo PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida) e 10 em São Cristóvão (apenas 1.524 unidades) (Tabela 1 e Figura 2).

Tabela 1: Região Metropolitana de Aracaju - Condomínios Horizontais - 1990-2020.

Municípios	Casas		Lotes		Misto		Total	
	Empreendimento	UH*	Empreendimento	UH	Empreendimento	UH	Empreendimento	UH
Aracaju	95	4.445	43	3985	0	0	138	8.430
São Cristóvão	7	536	1	471	2	517	10	1.524
Nossa Senhora do Socorro	6	678	0	0	0	0	6	678
Barra dos Coqueiros	3	886	9	5.288	0	0	12	6.174
Total	111	6.545	53	9.744	2	517	166	16.806

Fonte: Elaboração própria, com base em: CEPUR, 2021; CRUZ, 2021; ArquiVX, 2021; MOURA JÚNIOR, 2020; FRANÇA, 2019; SOUZA, 2016; Prefeitura Municipal de São Cristóvão, 2021; Levantamento de campo; GoogleEarth, Wikimapia.

* UH – Unidade Habitacional.

A partir de 2009, houve uma queda no número de licenciamento na capital, em detrimento da Ação Civil Pública (ACP) conduzida pela Justiça Federal, que determinou bloqueio temporário de expedição de alvarás de licenciamento, construção e inauguração (HABITE-SE) de quaisquer empreendimentos na ZEU (FRANÇA, 2019).

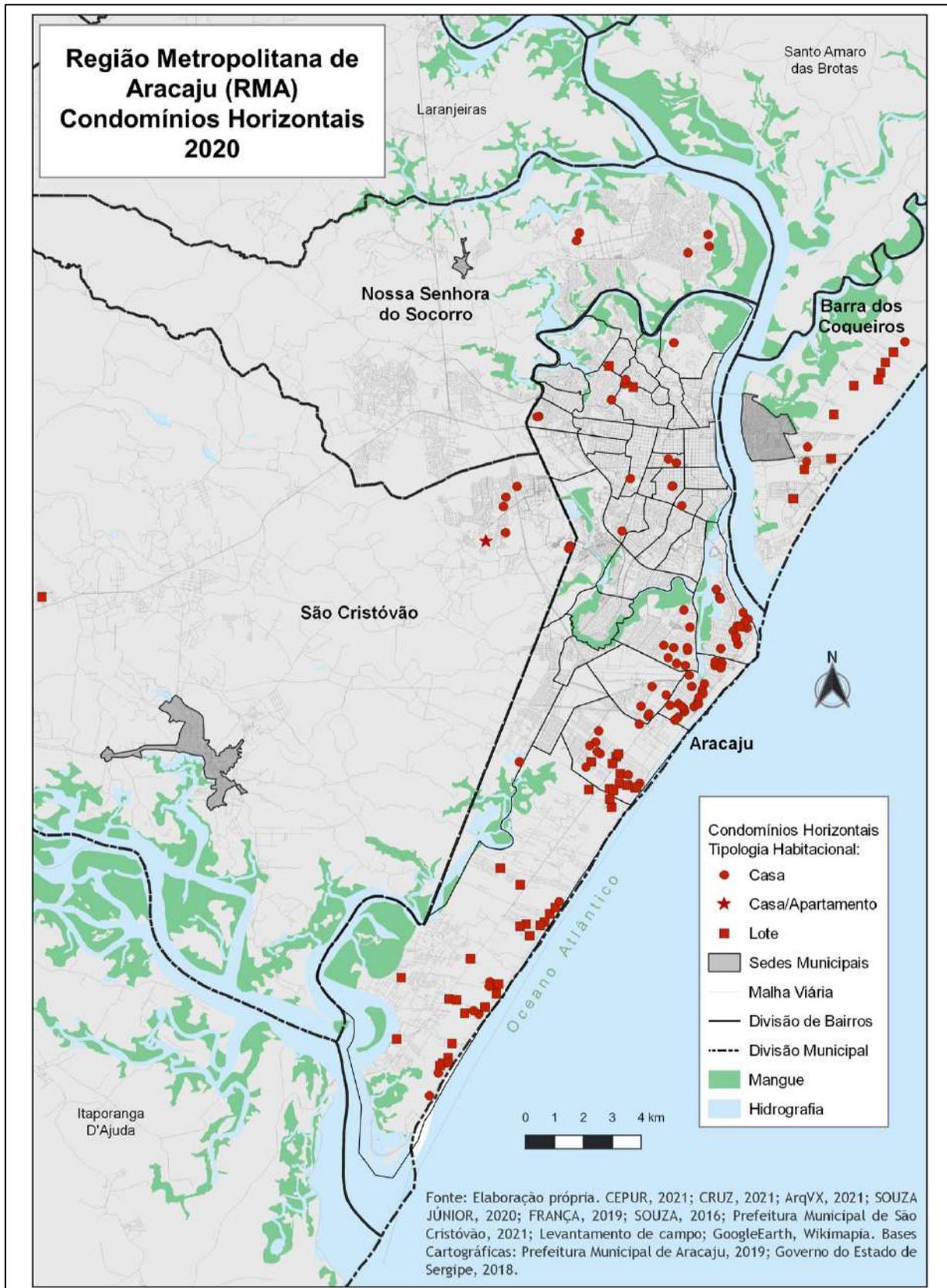


Figura 2: Condomínios Horizontais na Região Metropolitana de Aracaju, 2009-2020.

Fonte: Elaboração das autoras, 2021.



Com isso, os empreendedores direcionaram seus investimentos para Barra dos Coqueiros, cuja produção de condomínios fechados se ampliou, “sobretudo a partir da década de 2010, com destaque para todo o complexo Alphaville, para o Costa Paradiso Club Residencial e para o Damha I Sergipe, os três às margens da supracitada Rodovia, e a poucos metros da Praia da Costa” (GESTEIRA, 2017, p. 50). Além disso, os investimentos federais que subsidiaram empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, todos de tipologia vertical nesse município, fortaleceram a segregação sócioespacial (CEPUR, 2021).

Importante salientar que a dinâmica imobiliária da RMA tem concentrado investimentos em empreendimentos fechados na Barra, que estão, segundo Gesteira (2017, p. 55),

concentrados ao longo da rodovia que liga o centro ao Povoado de Atalaia Nova, e em suas adjacências, se difundem também em direção à região norte do município, nas áreas dos Povoados Olhos D'Água, Capuã e Jatobá, ao longo da rodovia SE-100, onde também estão localizados outros condomínios de lotes urbanizados, como o Thai Residence, o Maikai Residencial Resort e a área destinada à construção do Condomínio Reserva Capuã, além de condomínios de prédios como o Alamedas da Barra e o Litorâneo Barra Residence, todos ao longo da supracitada rodovia, em uma área com características ainda predominantemente rurais, na qual as comunidades tradicionais desenvolvem seu modo de vida e trabalho.

Alguns pontos merecem ênfase nessa tipologia: primeiro, quanto à transformação da gleba em grandes lotes que deram origem ao loteamento (desmembramento⁴), o posterior fechamento intramuros e a subdivisão deste em lotes menores. As áreas “públicas” fruto do parcelamento receberam equipamentos coletivos de lazer, como piscinas, quadras de esporte e salão de festas, e o sistema viário torna-se inacessível a todos da cidade (FRANÇA, 2019). Em segundo lugar, a inserção desses condomínios fechados em áreas litorâneas como Zona de Expansão Urbana em Aracaju e a Barra dos Coqueiros tem se apropriado da paisagem notável, sobretudo aqueles localizados às margens do Rio Vaza Barris ou no segundo caso, na faixa de praia. Esses empreendimentos se valorizam a partir de atrativos e privilégios pela proximidade às amenidades naturais, cujas guaritas de acesso voltam-se às margens das principais rodovias e se estendem ao contato direto com o rio e o mar, “privatizando-os” com acesso restrito e exclusivo dos moradores, em especial para famílias de renda mais alta, com a finalidade de segunda residência (FRANÇA, 2019; SOUZA, 2016) (Figuras 3, 4 e 5).

⁴ No Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju (Lei Municipal no 042/2000), o desmembramento é considerado como subdivisão de gleba, lote ou área remanescente, com aproveitamento do sistema viário existente, sem que implique na abertura ou prolongamento de novas vias e logradouros públicos (ARACAJU, 2000).



Figura 3: Localização de condomínios de lotes na Barra dos Coqueiros com acesso à praia.

Fonte: <<https://thai.laredo.com.br/index.php?version=onepage>>. Acesso em: 20 de abril de 2021.



Figura 4: Abertura do site do empreendimento Thai Residence.

Fonte: <<https://thai.laredo.com.br/index.php?version=onepage>>. Acesso em: 20 de abril de 2021.



Figura 5: Propaganda do empreendimento Maikai Residence.

Fonte: <https://imovelnovotudonovo.com.br/empreendimento_maikai_residencial_resort.html>. Acesso em: 20 de abril de 2021.



Sobre esse privilégio de moradia exclusiva, um dos proprietários⁵ de uma casa nesse condomínio enfatiza: “O que eu mais gosto no Thai é a proximidade com a natureza, entre nós e o mar não há nada. É o verdadeiro ‘pé na areia’” No discurso de propaganda⁶ desse empreendimento, a construtora ainda ressalta no seu site que o Thai Residence é “condomínio residencial de lotes **com acesso à praia** pronto para morar” [grifo nosso]. Complementa essa ideia da seguinte forma:

A essência da vida pé na areia é a sensação de estar em perfeita conexão com a natureza. Foi isso que a Laredo implantou na Barra dos Coqueiros. Com infraestrutura diferenciada e uma beleza arquitetônica integrada ao ambiente, a tranquilidade vai morar junto ao seu bem-estar. O Thai Residence uniu segurança, tecnologia e um verdadeiro complexo de lazer para você ter uma experiência de moradia que elevará sua vida a um novo patamar: o da exclusividade de viver bem do seu jeito (Site da construtora Laredo Urbanizadora. Disponível em: <<https://thai.laredo.com.br/index.php?version=onepage>>. Acesso em: 20 de abril de 2021).

Entretanto, há consequências na cidade e na sociedade:

por mais que isso não se efetive na esfera legal pela impossibilidade jurídica de um condomínio tomar para si a propriedade do espaço público, a ideia embutida na estrutura física desses condomínios com seus clubes já praticamente na areia da praia, termina por inibir a presença de “pessoas estranhas” a essa realidade naquela área específica do espaço público, promovendo por fim, o intento de uma praia exclusiva, privativa (GESTEIRA, 2017, p. 72).

Diferente dos condomínios de casas na praia, localizados ao longo da costa de Aracaju e da Barra dos Coqueiros, é importante destacar a implantação de outro produto idealizado pelo mercado imobiliário, o primeiro condomínio de campo, Haras Residence⁷, em 2013. Localizado na BR 101, no povoado Aningas, zona rural de São Cristóvão, entre a capital sergipana e o município de Itaporanga, o condomínio de 471 lotes é considerado por Souza (2016, p. 207) um enclave territorial. Conforme assegura a autora:

O muro, o pórtico de entrada, a restrição de acesso, o lazer confinado, a rodovia e a dependência do automóvel refletem a autosegregação da camada solvável da população. As necessidades de segurança, de maior contato com a natureza, de lazer e ócio são agregadas ao produto habitação. [...] Trata-se de uma nova forma de habitat urbano com significados que ultrapassam o entendimento do condomínio de campo como apenas uma nova tipologia habitacional.

⁵ Discurso retirado no site da construtora Laredo Urbanizadora. Disponível em <https://www.laredo.com.br/>. Acesso em: 20 de abril de 2021.

⁶ Retirado do site da construtora Laredo Urbanizadora Disponível em <<https://thai.laredo.com.br/index.php?version=onepage>>. Acesso em: 20 de abril de 2021.

⁷ Apesar de estar localizado na zona rural do município de São Cristóvão, a cobrança do IPTU é justificada pela destinação do empreendimento que é a moradia e o lazer, e isto o enquadra no Art . 1 da Lei Nº 6.766/79 que rege sobre o parcelamento do solo urbano: “As quatro funções primordiais do solo urbano são, segundo a doutrina: moradia, circulação, lazer e trabalho” (BRASIL, 1979). (SOUZA, 2016, p. 207).



3.2 TENDÊNCIA DE NOVAS FORMAS DE MORADIA: O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E A “CONDOMINIZAÇÃO” DA MORADIA SOCIAL

Em março de 2009, diante da disposição do Governo Federal em acelerar o crescimento das cidades e reduzir o déficit habitacional, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) foi substituído pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) (Lei Federal N°11.977/2009) como estratégia para garantir acesso ao mercado habitacional às famílias com renda até 10 salários mínimos. De fato, o objetivo era alavancar a construção civil em meio à crise econômica que assolava o país, através da parceria com Prefeituras Municipais (responsáveis pelos cadastros das famílias), financiamento da CAIXA e construção das moradias através das construtoras (FRANÇA, 2019).

Assim, em 30 de abril de 2009, o então prefeito de Aracaju anunciou a adesão ao programa assegurando que “o projeto vai contribuir para a redução do déficit habitacional de Aracaju e aumentará o investimento na construção civil e na geração de emprego”⁸. Segundo informações da CAIXA (2019), no mesmo ano, construtoras assinaram contratos de projetos com o referido banco para atuarem na capital, em São Cristóvão e Barra dos Coqueiros, com exceção de Nossa Senhora do Socorro, que teve seu primeiro empreendimento contratado em 2010 (CEPUR, 2021). Assim, foram identificados 129 conjuntos habitacionais e 27.631 moradias produzidas na RMA, entre 2009 a 2018, dentre condomínios fechados e conjuntos habitacionais (com entrega das casas construídas). (Tabela 2 e Figura 6).

Tabela 2: Região metropolitana de Aracaju - condomínios fechados e loteamentos residenciais do Programa Minha Casa Minha Vida - 2009-2018.

Municípios	Condomínio Fechado		Conjunto Habitacional		Total	
	Empreendimento	UH	Empreendimento	UH	Empreendimento	UH
Aracaju	64	12099	02	749	66	12.848
São Cristóvão	30	6.657	-	-	30	6.657
Nossa Senhora do Socorro	15	3.033	04	1.794	19	4.830
Barra dos Coqueiros	13	2.752	01	544	14	3.296
Total	122	24.541	07	2.727	129	27.631

Fonte: CEPUR, 2021. Dados fornecidos pela CAIXA, 2019.

⁸ Disponível em <www.infonet.com.br/cidade/ler.asp?id=85126&titulo=cidade>. Acesso em: 06 fev. 2014.

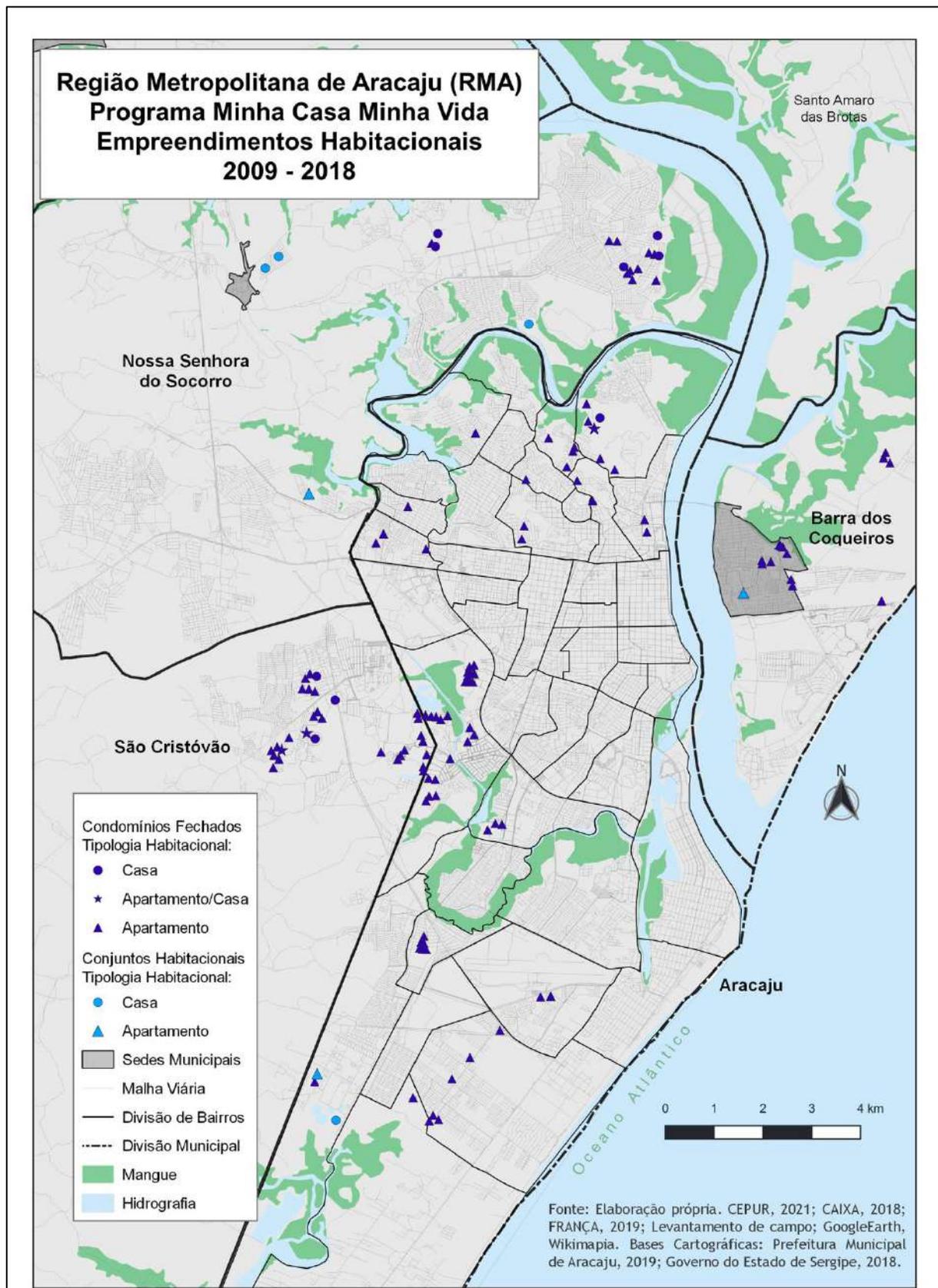


Figura 6: Empreendimentos Habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Aracaju, 2009-2018.

Fonte: Elaboração das autoras, 2021.



Desse total, o PMCMV implementou na RMA 122 empreendimentos no formato condomínio fechado (24.541 unidades), murados e controlados por guaritas de segurança, com espaços coletivos privativos, reproduzindo a tendência de moradia contemporânea da classe de renda alta, criando espaços fragmentados e dispersos (CEPUR, 2021) (Tabela 3). Esse processo de “condominização da moradia social” é relevante nessa análise, pois para manter esse aparato de serviços privados, os moradores terão que arcar com pagamentos de taxas condominiais, afetando o orçamento mensal de famílias com renda significativa, mais evidentes na faixa 1 (0 a 3 salários mínimos). O resultado disso é a inadimplência, gerando crises na gestão condominial, além de conflitos internos, resultando no sucateamento dos equipamentos e áreas de uso comum (MOURA JÚNIOR, 2020).

Tabela 3: Região Metropolitana de Aracaju - Condomínios Fechados do Programa Minha Casa Minha Vida - 2009-2018.

Municípios	Condomínio Fechado						Total	
	Misto		Apartamentos		Casas		Empreen dimento	UH
	Empreendi mento	UH	Empreen dimento	UH	Empreen dimento	UH		
Aracaju	01	369	62	11.673	01	57	64	12.099
São Cristóvão	02	517	25	5.657	03	483	30	6.657
Nossa Senhora do Socorro	-	-	10	2.656	05	377	15	3.033
Barra dos Coqueiros	-	-	13	2.752	-	-	13	2.752
Total	03	886	110	22.738	09	917	122	24.541

Fonte: CEPUR, 2021. Dados fornecidos pela CAIXA, 2019.

Desses condomínios fechados, importante analisar as diferentes tipologias habitacionais: verticais, horizontais ou misto (casa e apartamento). Na RMA, do total dos condomínios, 90,16% são verticais e 92,65% das moradias na tipologia de apartamentos, localizados especialmente na capital e na Barra dos Coqueiros (CEPUR, 2021).

Essa tipologia é preferência das construtoras que atuam na RMA, diante das possibilidades de multiplicação do solo, com maior aproveitamento em relação ao parcelamento, permitindo maior produtividade de unidades habitacionais. Quando se trata da terra e moradia como mercadorias na cidade capitalista, o objetivo/resultado é o maior ganho de lucratividade para o mercado da construção civil, relacionada à racionalidade construtiva que ocorre com repetição dos projetos e do processo construtivo ampliando escala e promovendo a estandarização (FRANÇA, 2019).



No caso de Aracaju, o processo de verticalização foi fortalecido mais recentemente pelo PMCMV, sendo que dos 64 condomínios, em 62 o objeto de venda é o apartamento (11.673 aptos), localizados sobretudo nas porções norte, oeste (limite com município de São Cristóvão) e ao sul. Os bairros Porto D'Antas, Cidade Nova, Santo Antônio, ao norte, próximos à Nossa Senhora do Socorro e Barra dos Coqueiros; Olaria e Jabotiana, localizados ao oeste, limítrofe com São Cristóvão, bem como o Santa Maria e a antiga ZEU, ao sul, são marcados pela presença desses condomínios verticais. Os bairros Jabotiana, Aruana e ZEU, com oferta precária de saneamento básico, sobretudo no quesito de esgotamento sanitário e drenagem urbana, abrigam 5.897 moradias em 30 condomínios, cuja ocupação rápida e recente tem acirrado problemas ambientais como impermeabilidade do solo, resultando em alagamentos e inundações.

Acompanhando essa tendência, no município de São Cristóvão foram construídos 30 condomínios, com 6.657 unidades habitacionais, correspondendo a 27,12% do total das unidades da RMA. Destes 25 são condomínios verticais, com gabarito entre 4 a 8 pavimentos, sendo os maiores com 304 e 320 apartamentos (19 e 20 blocos de 4 andares) (CEPUR, 2021). Importante apontar a proximidade de 6 empreendimentos implantados contíguo ao bairro Jabotiana, limítrofe com Aracaju e 18 conjuntos no Grande Roza Elze, fortalecendo as relações metropolitanas. Nenhum dos empreendimentos foram inseridos na sede.

Em Nossa Senhora do Socorro, foram construídas 3.033 moradias em 15 condomínios, a maior parte na porção oeste do Complexo Taiçoca, em áreas mais periféricas, sem infraestrutura. É importante destacar que os 2 empreendimentos do PMCMV que estão na sede (apesar de não serem fechados em condomínios) foram implantados em área contínua à urbanizada, mas com escala equivalente ao dobro da quantidade de moradores da sede. Sem dúvida, irá agravar a oferta, já precária, do esgotamento sanitário, transporte, comércio e serviços dessa localidade (MOURA JÚNIOR, 2020).

O município de Barra dos Coqueiros reúne 13 condomínios (todos verticais), destacando duas áreas de concentração de empreendimentos do lado oeste das margens da Rodovia SE-100, logo após a Ponte Aracaju-Barra e, nessa mesma pista, uma área de manguezal às margens do Rio Pomonga, próximos aos novos condomínios fechados de média e alta renda (Mai Kai e Thai Residence), no lado oposto. Sobre os empreendimentos que em suas propagandas destacam à proximidade à Aracaju, Gesteira (2017, p. 72) caracteriza como “condomínios verticais de prédios de no máximo quatro andares, voltados a um público com menor poder aquisitivo, semelhantes ao que encontramos na área da cabeceira da Ponte Aracaju – Barra”.

Entretanto, convém destacar que, apesar dos condomínios apresentarem a tipologia habitacional verticalizada, é um processo ainda muito incipiente, sendo que 11 empreendimentos são



condomínios de prédios de blocos com 4 pavimentos (de 6 até 18 blocos), destinados às famílias classificadas na faixa de renda 2 e 3 (CEPUR, 2021).

Assim, fica nítida, no município da Barra dos Coqueiros, a

desigualdade no processo de espacialização do mercado imobiliário no município, que, enquanto reserva a faixa leste, próxima às praias, a um perfil de condomínios de “alto padrão”, estabelece para a faixa oeste, que vai desde a Rodovia até à área de manguezal, outro tipo de empreendimento, como é o caso dos condomínios Litorâneo Barra Residence e Alameda da Barra, localizados no povoado Capuã, na área rural do município (GESTEIRA, 2017, p. 72).

De fato, as características arquitetônicas dos empreendimentos do PMCMV, como gabarito dos prédios, diversidade das tipologias e o sistema de condomínio, se constituíram em base para as transformações sócio-espaciais, fragmentando zonas urbanas periféricas e modificando áreas rurais e de expansão, permitida pelo Estado. Diante disso, Santos (2018, p. 194) assegura que esse processo legitima a lógica da oposição entre o centro e periferia urbana regional, considerando

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.

Assim, a reprodução desses espaços autosegregados, como define Correa (1999), marca a paisagem da RMA, sobretudo nas áreas de fragilidade ambiental, como o bairro Jabotiana e a antiga Zona de Expansão em Aracaju, os limites de São Cristóvão com a Grande Roza Elze, e do Complexo Taiçoca, em Nossa Senhora do Socorro. Por fim, ocasionou transtornos à população no tocante à mobilidade, infraestrutura e serviços coletivos, cujo aumento populacional, demanda ampliação de investimentos da gestão para qualificar os espaços públicos.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A prática da implantação de empreendimentos fechados se fez presente na metrópole aracajuana, a partir de 1990, significando mais uma proposta do mercado imobiliário para um grupo de renda mais alta, formando espaços fechados e exclusivos, que apresentam projetos de “grife” divulgados através campanhas publicitárias que enfatizam a natureza e a oferta de infraestrutura privada como ponto-chave. E é essa a estratégia do capital: basear-se nos desequilíbrios socioeconômicos para obter oportunidades de produtos imobiliários.



A crescente segregação sócioespacial foi ocasionada pela intensificação da ocupação fragmentada e dispersa, distante do centro urbanizado, dificultando a ligação com o resto da cidade e estreitando relações de dependência do automóvel individualizado. Somado a isso, a precariedade de infraestrutura é reforçada ao permitir que condomínios sejam instalados em bairros com oferta de serviços ineficaz ou inexistente, acarretando sérios impactos e conflitos socioambientais, como ocorreu na Zona de Expansão Urbana e no Jabotiana, na capital. Nesse sentido, os beneficiados são o mercado imobiliário e, em especial, os proprietários de terras, cuja estratégia é valorizar o solo e ganhar uma renda fundiária cada vez mais elevada.

De fato, observa-se dois eixos de ocupação, que revelam “contrapontos” da urbanização RMA. Por um lado, um vetor na porção mais litorânea da Região Metropolitana de Aracaju, por condomínios horizontais de veraneio voltados para grupos de renda média alta e alta. Isso ficou marcado, predominantemente na Barra dos Coqueiros, após impedimento judicial de licenciamento de empreendimentos na Zona de Expansão Urbana da capital, caracterizada por esse tipo de condomínio. O fortalecimento dessa tendência imobiliária que se apropria da paisagem praiana, e proporcionada pelo Estado, através da construção de infraestrutura, vem se constituindo uma aposta no produto da moradia enclausurada e murada, formando uma cidade paralela e fechada, intensificando o uso do solo para fins residenciais em áreas de fragilidade natural, além de se segregar do restante do município, como alerta Souza (2016).

Por outro lado, marca-se a “condominização da moradia” de interesse social (sejam verticais ou horizontais), a partir da aliança entre Estado-mercado através do PMCMV, principalmente na face oeste e norte da RMA, em Aracaju, São Cristóvão e Nossa Senhora do Socorro, em bairros com baixo valor da terra e distantes das oportunidades urbanas, para famílias de renda de 0 a 10 salários mínimos, que resultam em maior necessidade de deslocamento, em função da não existência de urbanidade nesses espaços. Isso porque a essa oferta de moradia não se estabelece nos mesmos patamares que as intervenções de infraestrutura e serviços públicos, tornando-se um agravante no espaço social nesses municípios. Outra questão importante é o aumento no custo de vida, somando, às despesas mensais, o acréscimo nos custos com transporte público e mais horas no trânsito, as taxas condominiais que sobrecarregam o orçamento, além da exigência de mudanças de comportamento para se conviver em comunidades intramuros (Figura 7).

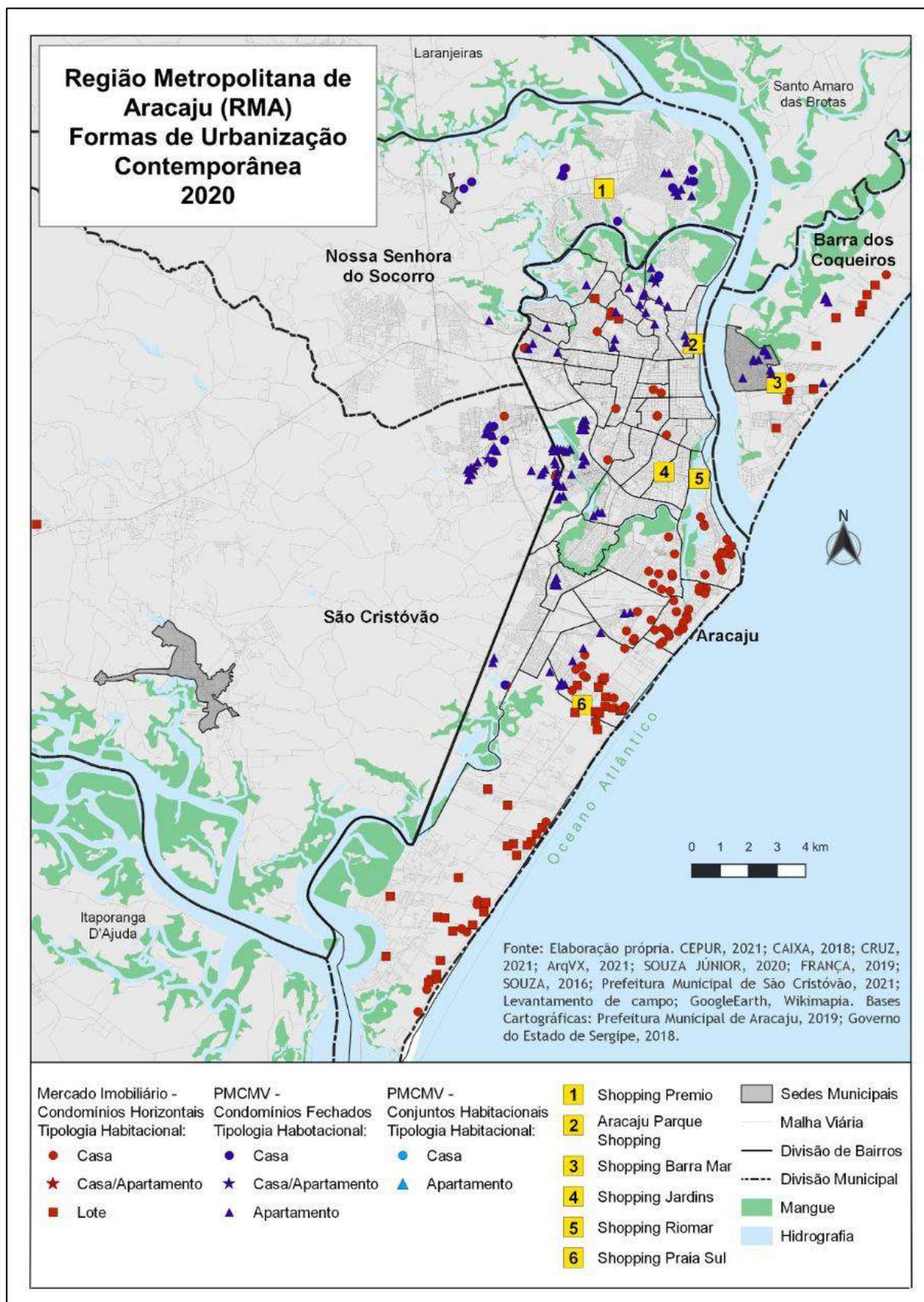


Figura 07: Formas de urbanização contemporânea na Região Metropolitana de Aracaju, 2020.

Fonte: Elaboração das autoras, 2021.



Sem dúvida, essa forma de moradia fechada repercute para as cidades e para a sociedade, em ruas sem vidas, inseguranças, sem dinâmica urbana e comunitária, em função da ausência da utilização dos espaços públicos em detrimento do discurso da segurança privada e apropriação dos espaços coletivos em condomínios. A vida em comunidade é trocada pela vida individualizada, em grupos homogêneos ou familiares, distanciando-se daqueles “diferentes” economicamente, contradizendo as diretrizes da importância da diversidade nas cidades.

De fato, nesse contexto é relevante enfatizar que a ineficácia do Estado quanto à implementação dos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade, de efetivação do direito à moradia e combate à especulação fundiária, constantes nos Planos Diretores Municipais, tem atenuado a periferização e a metropolização na área objeto de estudo. Ficou evidente a deficiência no tocante ao planejamento integrado metropolitano, além da forte preferência do mercado imobiliário na construção dos empreendimentos de forma espalhada, reforçando o surgimento de novas configurações espaciais nocivas ao desenvolvimento e gestão sustentável, degradando o meio ambiente, favorecendo o surgimento de áreas vazias, beneficiando os proprietários fundiários especuladores. Dessa forma, marca-se o distanciamento da real efetivação do direito à moradia e à cidade para aquelas famílias que não tem condições de acessar o mercado formal da habitação.

REFERÊNCIAS

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

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

CEPUR. Centro de Estudos de Planejamento e Práticas Urbanas e Regionais. **Tabela de Levantamento dos Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana (2009-2018)** (Documento interno de pesquisa). Laranjeiras, DAU/UFS, 2021.

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

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

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

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



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

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

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

GESTEIRA, Luiz André Maia Guimarães. A ação estado-capital na produção do espaço e a expropriação das comunidades tradicionais no município de Barra dos Coqueiros/SE. **Dissertação (Mestrado em Geografia)**. Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão: 2017.

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

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

MOURA JÚNIOR, Alex Nascimento. Minha Casa Minha Vida em SOCORRO! O protagonismo do mercado imobiliário na produção de empreendimentos fechados do Programa Minha Casa Minha Vida. **Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo)**. Universidade Federal de Sergipe, Laranjeiras: 2020.

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

RODRIGUES, Vinícius Silva. As transformações recentes no espaço urbano de Nossa Senhora do Socorro: Uma desconcentração metropolitana. **Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo)**. Universidade Federal de Sergipe, Laranjeiras: 2017.

SANTOS, Mário Jorge Silva. A (re)produção da segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju (SE): interfaces da ação do Estado e do capital. **Tese (Doutorado em Geografia)**. Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão: 2018.

SANTOS, Priscila Pereira. Entre a casa de praia e o imobiliário-turístico: a segunda residência no litoral sergipano. **Dissertação (Mestrado em Geografia)**. Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão: 2015.

SCARANTO, Sâmia Carolina Lima; SILVA, Rooseman de Oliveira. Aracaju Park Shopping: Cultura e Religião em Espaço Empresarial. **Cadernos de Graduação**. Aracaju. v. 5. n° 1. p. 11-28. Universidade Tiradentes: Aracaju, 2018.

SILVA, Rooseman de Oliveira. Formas de Uso e Apropriação do Espaço Urbano Coletivo. O caso do Bairro Jardins em Aracaju-SE. 2003. **Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano)**. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2003.

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



SIM! EU MORO EM CONDOMÍNIO FECHADO! CONTRAPONTO DAS NOVAS FORMAS DE URBANIZAÇÃO
LITORÂNEA NA REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU-SE

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