

ESPAÇO RURAL E URBANO: O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA(PMCMV) E A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NA REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU(SE)

RURAL AND URBAN SPACE: 'MINHA CASA MINHA VIDA' PROGRAM (PMCMV) AND SOCIOESPATIAL SEGREGATION AT ARACAJU'S (SE) METROPOLITAN REGION

97

Mário Jorge Silva Santos

mariojorge33@gmail.com

Universidade Federal de Sergipe

São Cristóvão – Sergipe - Brasil

Ana Rocha dos Santos

ana.rochaufs@gmail.com

Universidade Federal de Sergipe

São Cristóvão – Sergipe - Brasil

Submetido em 11 de dezembro de 2020

Aceite em 09 de maio de 2021

Resumo

O presente artigo tem como objetivo discutir os impactos do crescimento urbano produzido pela expansão imobiliária do Programa Minha Casa Minha Vida (2009-2014) na Região Metropolitana de Aracaju (SE). Para isso, buscamos reconstituir por meio do método histórico dialético a política de habitação desenvolvida na região ao longo das últimas décadas, especialmente a partir de 2009, quando houve um crescimento significativo de unidades habitacionais construídas nas áreas periurbana e rural da RMA. O Programa Minha Casa Minha Vida é objeto de análise neste artigo e por meio do estudo das suas contradições, investiga-se as transformações socioespaciais ocorridas no espaço urbano e rural nas periferias imediatas e

distantes da região. Essas transformações podem ser analisadas levando em consideração a política de ordenamento territorial, que atribui por meio dos Planos de Diretores de Desenvolvimento Urbanos (PDDU), atributos e novas funções a espaços ainda com fortes características rurais, tendo como consequência a produção da segregação socioespacial e conflitos nessas áreas.

Palavras-chave: : Política habitacional; Urbano.Rural; Segregação.

Abstract

The present essay aims to discuss the impacts of urban growth produced by the real state expansion of 'Minha Casa Minha Vida' program (2009-2014) at Aracaju's (SE) metropolitan region. Thus, we sought to employ the historical dialectic method to reconstitute the habitational policy developed in the region in the last decades, especially after 2009, when there was a significative growth of habitational units constructed at the peripheral and rural areas of the RMA. 'Minha Casa Minha Vida' Program is the object of analysis of this essay and it was possible to investigate the sociospatial transformations that occurred on urban and rural spaces of the immediate and distant peripheries of the region through the study of the program contradictions. These transformations can be analyzed in consideration of the territorial ordering policy, which uses Directive Plans of Urban Development (PDDU) to attribute functions to spaces that still have rural characteristics, which consequently produces sociospatial segregation and conflicts in these areas.

Keywords: Habitational Policy; Urban; Rural; Segregation.

Introdução

Neste artigo, será tomada 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. Assim, considera-se o entendimento do conhecimento de sua produção no plano da prática social, inserida em realidade urbana e rural.

Parte-se da compreensão do espaço na dimensão social; o espaço social é um produto social. Assim, nesta ampla acepção, o espaço da produção implicaria, portanto, e encerraria em seu seio a finalidade geral, a orientação comum a todas as atividades dentro da sociedade neocapitalista (LEFEBVRE, 1999, p.34).

Isto porque, como pontua 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, desse modo, 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.

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 produção¹, sobretudo grandes industriais; proprietários fundiários²; promotores imobiliários³; Estado⁴ e por fim, grupos excluídos⁵. Segundo o autor, a produção do espaço, seja

¹ 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, 2013)

² 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)

³ 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)

⁴ 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”. (CORRÊA, 1999, p.24)

⁵ 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 (CORRÊA, 1989).

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.

Na Região Metropolitana de Aracaju (SE), assim como em outras aglomerações urbanas, em seu processo de expansão, amplia-se a abrangência dos fluxos do capital, mais frequentes, seja de pessoas ou de mercadorias, e estreita relações com aglomerações vizinhas, mesmo localizadas descontinuamente, enquanto aumenta seu perfil concentrador e consolida sua importância como elo de inserção do país/região na divisão social do trabalho.

A Região Metropolitana de Aracaju, criada pela Lei Complementar Estadual nº 25, de 29 de dezembro de 1995, é composta pelos municípios de Aracaju (SE), Barra dos Coqueiros (SE), Nossa Senhora do Socorro (SE) e São Cristóvão (SE), tendo como sede o município de Aracaju. Possui população estimada de 835.654 habitantes (IBGE, 2010). A população da região metropolitana de Aracaju 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)(Figura 1)

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 distanciam famílias com renda de zero a três salários mínimos da aquisição da casa própria devidamente regularizada.

Figura 1: Localização da Região Metropolitana de Aracaju (SE)



Fonte: Fonte: IBGE,2010, Google Earth,2017, elaborado pelos autores, 2018.

A ação do Estado, por meio das políticas de habitação, contribui de forma significativa para a formação dialética da RMA (Região Metropolitana de Aracaju), pois ao assumir a política habitacional, assumiu também a função de promotor imobiliário. O Estado produziu ao longo de várias décadas (1968-2014) conjuntos habitacionais como proposta de resolução do problema da moradia ou para oferecer estruturas para o desenvolvimento industrial, provocando através do acesso a moradias em áreas limítrofes ao município de Aracaju, ou afastadas da mancha urbana consolidada, o deslocamento de uma grande população para áreas periféricas e com características ainda rurais. Contudo, essa 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, abrindo frentes de expansão para o mercado imobiliário e, posteriormente, implantação de empreendimentos fechados. (VILLAÇA, 2000)

Neste contexto, na RMA o PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) foi a partir de

2009 o principal responsável pela expansão das unidades habitacionais através da construção de diversos empreendimentos imobiliários principalmente na sua periferia. Isto porque, todos os municípios que compõem a RMA aderiram ao PMCMV como uma política de construção de habitação, com estrutura centrada no papel do financiamento e subsídio, como forma de garantir moradia para a população, transformando o espaço e produzindo novas territorialidades nas áreas urbanas e rurais da região.

Com esses pressupostos, o presente artigo tem como objetivo analisar a expansão imobiliária do PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju (SE), e seus impactos nas áreas limítrofes de Aracaju (SE) e nos municípios vizinhos. Esses espaços com fortes características rurais, agora transformados em zonas de expansão urbana da região, tornam-se mercadorias a serviço da expansão do capital, com mudanças na função da terra e produzindo conflitos e transformação socioespaciais na relação urbano e rural.

PMCMV: Expansão imobiliária e segregação socioespacial na RMA

Diante da crise estrutural do capital, que se apresentou 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 mundo⁶, 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).

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 é diferente da tradicional política

⁶ De 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, conseqüentemente, quando bem aplicado um avanço de concorrência frente às empresas do setor.

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 CEF⁷.

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 Orçamento Geral da União (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 eram 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 selecionadas e as construtoras apresentam os projetos às superintendências regionais da CAIXA, podendo fazê-los em parceria com estados, municípios, cooperativas, movimentos sociais ou independentemente.

A tabela 1 apresenta, segundo o Ministério das Cidades, o quantitativo de unidades habitacionais entregues no período de 2009 a 2014, na RMA.

Tabela 1: Unidades habitacionais entregues PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju. (2009-20014)

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

⁷ Caixa Econômica Federal

Fonte: Ministério das Cidades (2016)

Observa-se que em toda região foram entregues pelo PMCMV 36209 unidades habitacionais, 20639 em Aracaju, 2345 na Barra dos Coqueiros, 3313 no município de Nossa Senhora do Socorro e por fim 10112 no município de São Cristóvão.

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 neste caso das entidades as unidades habitacionais foram atendidas obrigatoriamente na faixa 01 do programa.

Para atender aos objetivos propostos neste estudo, portanto, serão identificadas e analisadas 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 têm pouca representatividade no contexto geral produzido, tendo sido excluídas do estudo.

Em termos relativos, de acordo com os dados do MIC (Ministério das Cidades) há uma concentração de unidades entregues no município de Aracaju. O total corresponde a 56,9% de todas as unidades habitacionais entregues pelo PMCMV na RMA. Embora Aracaju tenha recebido maior número de unidades, São Cristóvão é o município que mais vem crescendo proporcionalmente na região, tanto em unidades habitacionais entregues, como em número de unidades contratadas.

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 1631, e aqueles construídos por Entidades, que somam 873, nos remete a entender que foram entregues na RMA 33705 unidades habitacionais pelo

programa nas faixas 2 e 3 na RMA de 2009 a 2014.

Esse número é conflitante à medida que se busca confirmar na base local de informações (Prefeituras e localização via trabalho de campo de empreendimentos construídos pelas faixas 2 e 3 do programa na RMA) e muitas vezes tornam-se até distante da realidade levantada com os órgãos de licenciamento de obras, contratação e financiamento dessas unidades, pois como já exposto, trata-se de contratos financeiros.

Entretanto, os trabalhos de campo com levantamento desses dados, 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 17744 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 os 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 03 ⁸	Unidades habitacionais ⁹	Unidades habitacionais ¹⁰
ARACAJU	47	10464	19062
BARRA DOS COQUEIROS	10	1904	2195
N. S. DO SOCORRO	08	2136	2762
SÃO CRISTÓVÃO	15	3240	9686
TOTAL	80	17744	33705

Fonte: Ministério das Cidades e trabalhos de campo feitos pelos autores, 2016.

A figura 2 espacializa todos os empreendimentos construídos pelo PMCMV na RMA sendo possível notar uma concentração na 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

⁸Informações levantadas através das prefeituras dos municípios, Superintendência da CEF e trabalhos de campo.

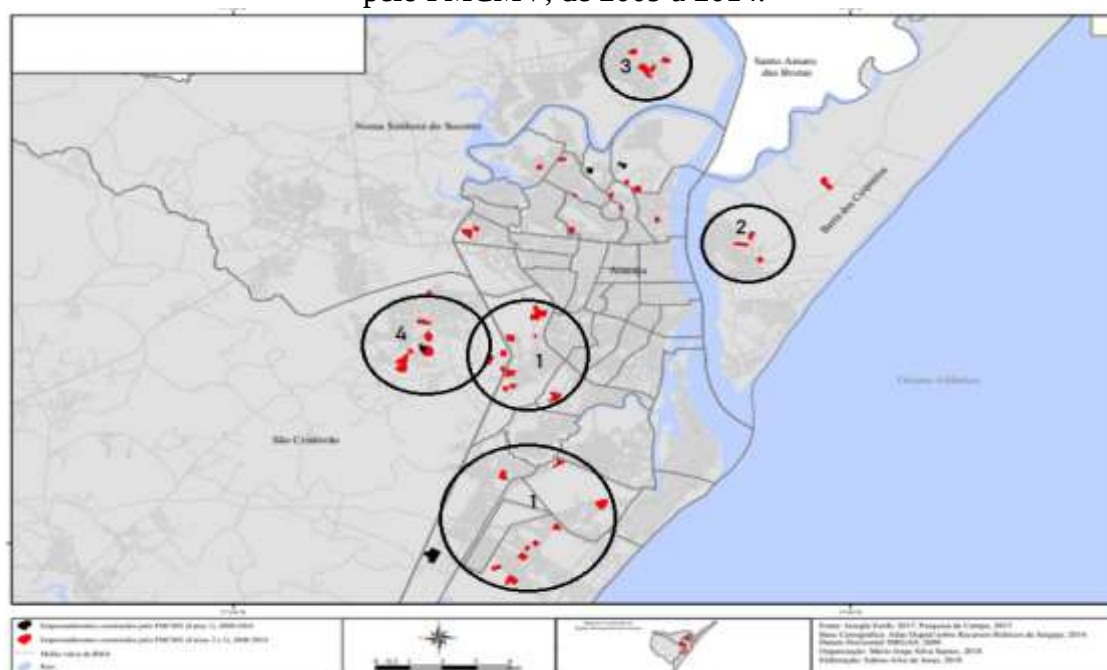
⁹Informações levantadas através das prefeituras dos municípios, Superintendência da CEF e trabalhos de campo.

¹⁰Informações do Ministério das Cidades.

e Zona de Expansão;

- 2- Barra dos Coqueiros, na SE 100 e no Centro;
- 3- Nossa Senhora do Socorro, no Complexo Taíçoca;
- 4- São Cristóvão, no Bairro Rosa Elze.

Figura 2: Região Metropolitana de Aracaju (SE): Empreendimentos habitacionais construídos pelo PMCMV, de 2009 a 2014.



Fonte: Fonte: IBGE,2010, Google Earth,2017, Pesquisa de Campo desenvolvida pelos autores, 2018.

Essa concentração revela 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.

Estas duas localidades concentram 70,2% de todas as unidades habitacionais construídas pelo PMCMV nas faixas 2 e 3 na Região Metropolitana de Aracaju, somando juntas 12314 unidades habitacionais em apenas 5 localidades da região. Isto significa que há uma tendência clara de uma determinada localidade, em detrimento de outras. A fragmentação do espaço na região é estrategicamente pensada como promotora de uma hierarquização planejada, como o objetivo cada vez mais claro de segregar, separando espaços pela condição social e econômica,

a partir do acesso à habitação.

O capital, na sua lógica de reprodução, usa desses empreendimentos como estratégia de revalorização do solo urbano da região, aprimorando ainda mais o processo de fragmentação e segregação, estabelecendo uma divisão social do espaço, uma vez que esses empreendimentos são produzidos dentro de uma lógica de separação entre as condições materiais de existência nas periferias onde são impostos, e a condição social e econômica dos moradores locais e aqueles que se tornam proprietários desses imóveis.

Isto porque, cada vez mais a RMA 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 separação no/do espaço a parcela da população mais rica em detrimento dos mais pobres.

No caso em estudo, essa separação acontece não só no espaço intraurbano da cidade 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.

Para os agentes financeiros imobiliários, essa condição de consumo é, então, equacionada nesses territórios de segregação socioespacial, por causa da valorização do espaço e do seu valor de troca em detrimento do valor de uso.

Para tanto, torna-se necessária a transformação do seu valor de uso por intermédio do processo de especulação, submetendo a população à lógica de mercado com a compra da propriedade da terra e dos imóveis, por um preço mais alto, principalmente, pela necessidade de espaços para a expansão imobiliária, destinados a uma classe mais alta.

Esse é um processo evidente em toda RMA, com destaque para duas áreas específicas, por apresentarem características de produção, ainda diferenciadas: Zona de expansão urbana do Povoado Cabrita (São Cristóvão - SE) e a Zona de Expansão de Aracaju (SE).

Na Zona de expansão urbana de Aracaju (PDDU¹¹) e na Zona de expansão Urbana do Povoado Cabrita, em São Cristóvão (PDDU), esse processo de expansão urbana imobiliária é produzido com a transformação de espaços, ainda com fortes características rurais em espaços urbanizados, resultantes principalmente, da expansão urbana de Aracaju, que avança com o crescimento do Loteamento Aruanda, na Zona de Expansão e com o Bairro Jabutiana (Aracaju), que se expande sobre a Cabrita.

A Zona de Expansão Urbana da Cabrita (PDDU) corresponde ao setor censitário do Povoado Cabrita (IBGE), até 2010, possuía uma população de 20922 habitantes distribuídos em 6194 domicílios. Composto pelo Loteamento Jardim Universitário I e II, Povoado Barreiro e Povoado Cabrita. Esse território possui características de profundos contrastes sociais, pois a produção espacial do mesmo dá-se atendendo aos interesses dos agentes imobiliários em detrimento da solução das péssimas condições de vida em que estão submetidas as populações dessas localidades, resultado final de um processo ainda em curso de urbanização/desruralização.

A Zona de expansão urbana da Cabrita é o espaço territorial da RMA que mais sofreu transformações urbanas, especialmente a partir de 2010, quando os interesses dos agentes imobiliários locais e nacionais transformaram por meio do PDDU de São Cristóvão a área correspondente ao setor censitário do Povoado Cabrita, em uma zona de expansão urbana.

Essa transformação legitimou a legalização de um espaço ainda com característica rural em um espaço apropriado pelo capital na sua necessidade de reprodução, via mercantilização da habitação. Deste modo, o Estado como regulador da propriedade e uso do solo, dividiu a área em subzonas, caracterizando o espaço do Povoado Cabrita como pertencente à Macrozona Urbana 2- Grande Rosa Elze.

Essa determinação legal provocou a proliferação da especulação imobiliária neste território, caracterizada pela convergência dos interesses de grandes construtoras, que na última década vêm se apropriando das terras nesta localidade e promovendo sua mercantilização, com a construção de empreendimentos voltados para a classe média, em forma de condomínios de apartamentos fechados, muitos com mais de 10 pavimentos.

A principal consequência, nesse caso, é a pressão exercida por construtoras pela

¹¹ Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

propriedade da terra nessas localidades, e a adequação da área, em zonas de urbanização. Isso vem provocando a venda das casas pelos moradores locais, ou ainda uma transformação da função social da terra e da moradia, como o processo que ocorre no Povoado Cabrita (São Cristóvão), onde as pequenas propriedades estão sendo compradas pela classe média alta de Aracaju e transformadas em Chácaras¹², usadas como segunda residência ou em finais de semanas.

Segundo Corrêa (1989), essa ocorrência se dá porque os proprietários fundiários buscam extrair a maior renda possível das suas terras. Por conta disso, voltam interesses para os usos comercial e residencial de status médio e elevado, pois são esses os usos que lhes conferem maiores rendimentos. Esses agentes sociais também estão interessados na expansão do perímetro urbano, por meio da transformação da terra rural em terra urbana, uma vez que, no mercado fundiário, a terra urbana é mais valorizada que a rural.

A troca de atributos da terra – uso rural imediato em hectares, para urbano, medida em metros quadrados, provoca uma elevada valorização da terra, seja por meio de loteamentos regular, seja por ocupações. Essa dinâmica tem promovido uma transformação na vida e na paisagem do local, porque a elevação do preço da terra nessas localidades acaba fazendo com que os proprietários de casas mais próximas às terras ainda desocupadas, mas já pertencentes às grandes construtoras, acabem por serem obrigados a vendê-las, mudando-se para outras localidades da região.

- Muita gente tá vendendo as casas aqui, os prédios vão passar por cima da gente, é melhor vender e se mudar pra outro lugar, pelo menos compra uma casa melhor, mesmo que mais distante. (Morador do Povoado Cabrita em São Cristóvão, 2018)

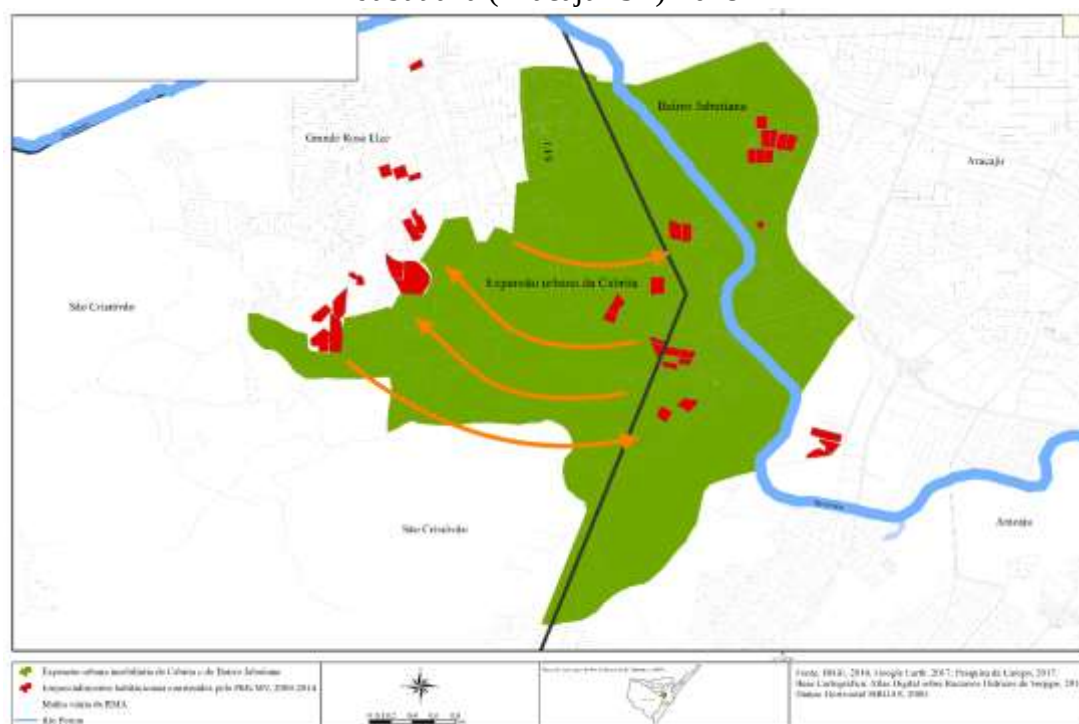
- Eu na verdade comprei essa chácara aqui para investir. Venho com a minha família no final de semana, mas nem todos. Com o crescimento do Santa Lúcia isso aqui vai ser prédio daqui a alguns anos. (Proprietário de Chácara no Povoado Cabrita, 2018)

A Zona de Expansão Urbana do Povoado Cabrita é marcada, na atualidade, por um rápido

¹²Pequena propriedade campestre, frequentemente destinada ao lazer; casa de campo.

processo de transformação socioespacial, caracterizado pela expansão dos condomínios de apartamentos que avançam em direção a essa área, e é resultado da crescente valorização imobiliária do Rosa Elze (São Cristóvão), mas, especialmente, da expansão urbana imobiliária do Bairro Jabutiana (Aracaju). (Figura 3)

Figura -3: Expansão Urbana Imobiliária: Povoado Cabrita (São Cristóvão-SE) e Bairro Jabutiana (Aracaju -SE)-2018



Fonte: IBGE,2010, Google Earth,2017, Pesquisa de Campo desenvolvida pelos autores, 2018.

Todos esses fatores impulsionam um forte processo de valorização espacial na Zona de Urbanização da Cabrita, condicionado pela atuação de agentes imobiliários, sobretudo o Estado com a política de habitação do PMCMV e as construtoras e incorporadoras imobiliárias que avançam sobre uma área ainda com fortes características rurais com produtos imobiliários, cercando, controlando e expulsando a população local do espaço e desencadeando uma profunda fragmentação, hierarquização e segregação socioespacial.(Figura 4)

Figura 4: Vista dos condomínios construídos pelo PMCMV na zona de urbanização da Cabrita (São Cristóvão/SE) na RMA, 2018.



Fonte: Fotos arquivo dos autores, 2018.

No caso da Zona de Expansão Urbana de Aracaju, também marcada com fortes traços rurais tradicionais, a abertura dos eixos viários, a construção do calçadão da Praia de Aruanda e do Terminal Hidroviário de Travessia Aracaju - Caueira e a expansão do Loteamento Aruanda, em 2016, foram alternativas encontradas pela prefeitura de Aracaju para equacionar as demandas dos agentes financeiros imobiliários, que já executava projetos de expansão imobiliária na localidade, oferecendo ao capital condições para transformar uma zona de adensamento restrito (PDDU) em um espaço de expansão urbana em pleno desenvolvimento.

Essa dinâmica provocou um crescimento demográfico na localidade, sendo que a população residente que era de 9377 habitantes em 2000 passou para 22680 habitantes em 2010. (IBGE, 2010). Esse crescimento deve ser analisado considerando dois fatores explicativos: o primeiro é a criação em 2010 do Bairro 17 de Março que deslocou para essa zona 6571 pessoas e o segundo é a expansão do Loteamento Aruanda proveniente da construção de diversos conjuntos habitacionais pelo PAR a partir de 2002.

Segundo Nogueira (2004):

Até 1980, o crescimento em direção à ZEU ainda se dava de forma inócua. A partir dos anos 2000, impulsionada pelas políticas públicas e pela atuação do mercado imobiliário na área, é visível a expansão dispersa da cidade para a então, periferia sul acompanhada pelo crescente aumento da população (IBGE, 1980-2010). Nesses últimos 30 anos, a Zona de Expansão que teve um acréscimo de 22.702 habitantes, acarretando novas demandas de habitação, que

deve ser acompanhado pela gestão pública no tocante à suporte de infraestrutura e serviços públicos. (NOGUEIRA, 2004, p.180)

Com isso, os investimentos públicos, a legalização do Loteamento Aruanda e a construção de conjuntos habitacionais do PAR¹³ alavancaram a valorização de terrenos de propriedade dos incorporadores e, dessa forma, consolidou-se “a tendência de transformação das antigas residências de fim de semana em residências permanentes” (COSTA, 2007, p. 160), impulsionada pela política de habitação do PAR e do PMCMV.

A Zona de Expansão Urbana de Aracaju concentra um total de 12.606 lotes, com 5.380 moradias, o que corresponde a 42,67% do total dos lotes no bairro (CADIM/SEFAZ, 2014). Porém, boa parte é apenas segunda residência, principalmente, aquelas concentradas ao sul. Os 6.854 terrenos desocupados correspondem a 55,59% do total dos lotes desocupados existentes em todo município de Aracaju.

Na atualidade, a Zona de expansão de Aracaju (ZEUA) é um espaço de conflitos e segregação. Essa produção territorial é marcada pela dinâmica da abertura de mais de 7000 lotes nos entre 2000 e 2014 na região (PMA) e a intensificação da construção de condomínios de apartamentos e casas pela iniciativa privada, bem como, a proliferação de empreendimentos do PMCMV.

Ao se expandir sobre um espaço, ainda com características rurais, a RMA (como expressão do urbano), tende a absorver novas formas de apropriação, criando novos usos e funções. Porém, isso não significa que o rural deixe de existir, uma vez que esse processo envolve contradições próprias da expansão do capital que se mostra de forma desigual e combinada. Assim, ao mesmo tempo em que o capital toma conta do espaço rural, implementando novas relações de produção capitalistas, promove também a manutenção de relações não capitalistas.

Diante disso, no espaço periurbano da RMA, existem conflitos na relação capital x trabalho que se acentuam por meio da manutenção de atividades, ainda tradicionais, como pesca, coleta, agricultura e pecuária. Essas atividades são desenvolvidas por pessoas segregadas do emprego formal e exploradas por um trabalho precarizado, especialmente, nos espaços de segregação socioespacial nas áreas periféricas e mais ruralizadas da RMA.

¹³ Programa de Arrendamento Residencial

França, S. (2011) aponta essa realidade, tomando como recorte a própria Zona de Expansão Urbana, ao afirmar que:

Uma das peculiaridades quanto à ocupação é a diversidade de níveis de renda e de tipologias habitacionais, distribuídos em pontos dispersos. Adentrando-se nos Povoados Areia Branca, Robalo, São José e Gameleira, encontram-se residências com características rurais e precária condição de acessibilidade e infraestrutura. As ruas internas, além de não apresentar um traçado regular, em sua maioria, não são pavimentadas, dificultando a mobilidade dos moradores. (FRANÇA, S., 2011, p.132)

Diferentes condições socioespaciais caracterizam de forma heterogênea Zona de expansão urbana de Aracaju, marcada pela existência de Loteamentos Residenciais, Condomínios Horizontais e Condomínios Verticais que constroem uma diversidade habitacional e social. Além disso, a implantação de políticas de habitação do Estado como o Programa de Arrendamento Residencial – PAR, o PMCMV e o Projeto Bairro 17 de Março, contribuem, de maneira significativa, para a transformação no modo de vida da população local. (Figura 4)

Figura 4: Vista da Zona de Expansão de Aracaju, espaço fragmentado e de forte segregação socioespacial na RMA, 2018.



Fonte: Prefeitura Municipal de Aracaju, 2015.

Mesmo com todo esse processo em curso, a Zona de Expansão de Aracaju continua a ser um espaço de profundos problemas socioambientais, pois é marcada pela ausência de uma rede de saneamento e drenagem que possa responder às necessidades dos moradores, tanto os antigos

quanto os novos, que sofrem com inundações e com a falta de acesso a serviços públicos.

Isso ocorre porque a Zona de Expansão de Aracaju se constitui uma área plana e baixa, com terrenos arenosos e presença de cordões litorâneos, entremeados de lagoas. Há certa dificuldade de escoamento das águas pluviais, formando novas lagoas. De maneira fortemente exacerbada, isso ocorre na ZEUA devido à baixa saturação do solo, criando áreas pantanosas e depressões encharcadas, entre os cordões arenosos, que se misturam aos dejetos sanitários e invadem ruas e casas (FRANÇA, S. 2011).

Para os moradores dos condomínios do PMCMV, construídos nessa localidade, especialmente, aqueles construídos no Loteamento Aruanda, essas dificuldades são superadas à medida que os interesses coletivos são postos na lógica do isolamento estrutural, marcados pela infraestrutura no interior dos empreendimentos e pelo acesso aos meios de locomoção, já que a maioria dos moradores desses empreendimentos possui carro próprio como a principal forma de deslocamento para o acesso aos serviços e estruturas urbanas inexistentes na localidade.

Nesses dois casos, portanto, a condição de consumo do espaço é produzida pelo capital imobiliário e pela interface com o Estado, visando à fragmentação, hierarquização e (re)produção da segregação com a separação no e do espaço, como condicionante para a sua valorização e (re)valorização. Para isso, é necessária a remoção e a aniquilação de antigos moradores para outros espaços da cidade ou região, considerando o Estado o agente regulador usado para esse fim.

Considerações finais

Nas áreas de expansão urbana da Cabrita (São Cristóvão) e na Zona de Expansão Urbana de Aracaju(SE), a produção imobiliário do PMCMV, vinculada à ação do Estado e das suas estratégias de legalização do espaço rural, em zonas de expansão urbana, por meio de marcos regulatórios como os Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano, que alteram o uso do solo, é estruturante para a destruição das formas de reprodução social ainda ruralizadas, ameaçando as populações locais, suscitando conflitos e, por vezes, submetendo as populações locais aos seus interesses.

Esse crescimento urbano metropolitano pelo qual passa a Zona de Expansão Urbana da Cabrita e a Zona de Expansão Urbana de Aracaju é caracterizado por um profundo processo de

expropriação das terras pertencentes dos moradores locais, bem como uma nova (re) produção da segregação socioespacial, marcada pela separação entre as condições socioeconômicas e habitacionais vividas pelos moradores das comunidades locais e dos Loteamentos habitacionais existentes nestas áreas, contraditoriamente ao modo de vida e as condições de habitação dos moradores dos novos empreendimentos construídos pelo capital financeiro imobiliário nas áreas periurbana da região.

Para os moradores dos empreendimentos construídos pelo PMCMV nas áreas estudadas, na sua maioria, de classe social diferenciada em relação aos moradores do seu entorno, transformar o espaço em um espaço homogêneo é a melhor forma de se combater as desigualdades socioespaciais.

Cabe, entretanto, analisar que essas diferenças entre esses moradores ocorrem, em primeiro plano, partindo da própria condição de classe, separação imposta pelo capital e Estado que determinam formas diferenciadas de acesso às cidades, condições desiguais de acesso a diferentes serviços públicos, nos espaços de segregação socioespacial na RMA.

Essas desigualdades são, portanto, expressões de um processo no qual as cidades, particularmente a classe pobre, vão se reproduzindo, socioespacialmente, pela ocupação de áreas periféricas e periurbanas, marcadas por ausência de estruturas habitacionais, com ausência ou deficiência de serviços públicos de saúde, educação, saneamento, segurança e lazer. Problemas que, na existência atual, na RMA apresentam-se de forma estruturante no cotidiano de vida de grande parte da população, que vive em territórios de segregação socioespacial e que, ao longo do tempo, luta por melhores condições de habitabilidade e de melhorias econômicas e sociais.

Assim, as terras existentes, nas periferias imediatas e periurbanas 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.



[HTTPS://PERIODICOS.UFPE.BR/REVISTAS/RURALURBANO/INDEX](https://periodicos.ufpe.br/revistas/ruralurbano/index)

Referências

ARACAJU (SE). **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.

BRASIL. 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.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. 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.

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

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

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

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves França. **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.

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

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intraurbano no Brasil**. São Paulo: Estúdio Nobel, 2000.



UFPE

UFPE

[HTTPS://PERIODICOS.UFPE.BR/REVISTAS/RURALURBANO/INDEX](https://periodicos.ufpe.br/revistas/ruralurbano/index)