



UNIVERSIDADE
FEDERAL DE
SERGIPE

Entre idas e vindas da legislação urbana: reflexos na verticalização em Aracaju/SE

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Raíssa Santana Quintiliano dos Santos

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Sarah Lúcia Alves França



Foto: Diego Teles

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
RAÍSSA SANTANA QUINTILIANO DOS SANTOS

**ENTRE IDAS E VINDAS DA LEGISLAÇÃO URBANA: REFLEXOS NA VERTICALIZAÇÃO
EM ARACAJU-SE**

Laranjeiras
2022

RAÍSSA SANTANA QUINTILIANO DOS SANTOS

**ENTRE IDAS E VINDAS DA LEGISLAÇÃO URBANA: REFLEXOS NA VERTICALIZAÇÃO
EM ARACAJU-SE**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe como um dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof.^a Dra. Sarah Lúcia Alves França

Dedico este trabalho a Deus, a meus pais e a todos aqueles que insistiram em mim quando eu pensei em desistir.

AGRADECIMENTOS

A conclusão deste trabalho é sem dúvidas um momentos de muita superação! Ele não marca apenas o fim de um ciclo mas também uma prova da minha força!

Por isso, agradeço a Deus por nunca desistir de mim e dos meus sonhos e por me dar forças nos momentos em que eu me sentia incapaz e à Nossa Senhora das Graças por ser sempre minha intercessora;

Agradeço a meus pais Aécio e Valdinete, meus grandes amores por sempre acreditarem no meu potencial e fazerem o possível e impossível pela minha felicidade! A meus irmãos Higo Matheus, Aécio Júnior e Grayce Kelly por me ensinarem o valor da família e torcerem por mim;

A meus sobrinhos e eternos bebês André Luiz e Arthur por todo o apoio. À minhas tias Maria Carmelita, Maria do Carmo e Maria de Lourdes por todo apoio durante a graduação e em especial nessa reta final;

Aos amigos do colégio, das EJNS, da UFS e da vida em especial os que acompanharam de perto a produção deste trabalho: Daniel Cruz, Beatriz Nascimento, Larissa Reis, Laicon Carvalho, Karoline Norberto, Ariane Naira, Diego Eron, Jamilly Moura, Mariana Silveira, Breno Lucas, Lucas Palocci, Salvio Aragão, muito obrigada pelas leituras, correções, palavras de ânimo e desculpa pelos momentos de ausência;

À Scope Projetos e Coplan-EMURB, por me ensinarem com paciência e dedicação os caminhos para que eu me tornasse uma boa profissional e por não medirem esforços para me ajudar sempre.

À minha orientadora Sarah França, que além de ser um exemplo de profissional e mulher, se tornou abraço apertado e ouvidos atentos para me guiar não só na confecção da monografia mas como também para decisões muito importantes da minha vida. Muito Obrigada!

Por fim, minha sincera gratidão a todos que direta ou indiretamente me ajudaram a concretizar mais uma etapa importante na minha formação!

**“O papel do arquiteto urbanista se resume à busca de uma cidade mais justa, ambientalmente adequada e sobretudo bela. Por meio da história da cidade, descobrimos como resgatar esse papel, que acreditamos ainda realizável”
(Somekh, 2014)**

RESUMO

SANTOS, Raíssa Santana Quintiliano dos. **Entre idas e vindas da legislação urbana: reflexos da verticalização em Aracaju-SE**. 129 páginas. Monografia (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo)- Campus Laranjeiras, 2022.

O crescimento acelerado da industrialização, provocou alterações na estrutura das cidades brasileiras e como consequência, surgiram novas formas de apropriação do solo urbano devido ao desenvolvimento da tecnologia na construção civil dentre elas a possibilidade da construção de edifícios com maior número de pavimentos que por sua vez, aumenta a área construída e posteriormente, o capital. Sendo assim, com a intensificação do uso e ocupação do solo através da verticalização, houve a necessidade de planejar a expansão urbana por meio de instrumentos urbanísticos, dentre eles o coeficiente de aproveitamento e gabarito de altura. Em Aracaju, esse processo tornou-se objeto de discussões por ser marcado por "idas e vindas" da legislação que posteriormente acarretaram problemas no planejamento urbano bem como à gestão do licenciamento dos empreendimentos. Sendo assim, o trabalho teve como objetivo geral o estudo do gabarito de altura na cidade de Aracaju, capital do estado de Sergipe. Para isso, foram realizados levantamentos bibliográficos, fotográficos documentais, de legislação e de informações nas licenças de empreendimentos verticais, construção de cartografias, que demonstraram os períodos da verticalização no espaço urbano da capital e seus apontamentos em áreas verticalizadas em locais com baixa infraestrutura urbana e consequentemente maior dano ao poder executivo e à população que cada vez mais torna-se distante do acesso à cidade urbanizada.

Palavras-chave: Verticalização. Legislação. Aracaju.

ABSTRACT

The accelerated growth of industrialization caused changes in the structure of Brazilian cities and as a consequence, new forms of appropriation of urban land emerged due to the development of technology in civil construction, among them the possibility of building buildings with a greater number of floors that in turn, increases the built-up area and later, THE CAPITAL. Thus, with the intensification of land use and occupation through verticalization, there was a need to plan urban expansion through urban planning instruments, including the utilization coefficient and height gauge. In Aracaju, this process became the object of discussions because it was marked by "comings and goings" of legislation that later caused problems in urban planning as well as in the management of the licensing of enterprises. Height gauge in the city of Aracaju, capital of the state of Sergipe. For this, bibliographic, photographic, documentary, legislation and information surveys were carried out in the licenses of vertical enterprises, construction of cartographies, which demonstrated the periods of verticalization in the urban space of capital and its notes in vertical areas in places with low urban infrastructure and consequently greater damage to the executive power and to the population that increasingly becomes distant from access to the urbanized city.

Keywords: Verticalization. Legislation. Aracaju.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Galeria de Máquinas - exposição Mundial de Paris de 1889.	28
Figura 02: Primeiro elevador de passageiros - criado por Elisha Graves Otis- 1867.	28
Figura 03: Croqui do Edifício do Ministério da Educação e Saúde - atual Palácio Gustavo Capanema.	30
Figura 04: Edifício do Ministério da Educação e Saúde - atual Palácio Gustavo Capanema.	30
Figura 05: Edifício construído entre as ruas Libero Badaró e a Ladeira Dr. Falcão Júnior - São Paulo.	30
Figura 06: Cidade de São Paulo, na década de 60.	32
Figura 07: Localização da área de estudo	38
Figura 08: Delimitação de Bairros de Aracaju, 2022	39
Figura 09: Edifício Mayara (1948)	40
Figura 10: Edifício Walter Franco (1956)	40
Figura 11: Hotel Palace (1962)	41
Figura 12: Edifício Atalaia (1958)	41
Figura 13: Localização das edificações	41
Figura 14: Edifício do Estado de Sergipe- Maria Feliciano (1970)	42
Figura 15: Antigo Edifício do INSS (1971)	42
Figura 16: Localização dos edifícios das figuras 14 e 15	43
Figura 17: Edifício Oviêdo Teixeira (1975)	44
Figura 18: Edifício Jangada (1979)	44

Figura 19: Edifício Olímpio Campos (1981)	44
Figura 20: Localização dos edifícios das figuras 17, 18 e 19	44
Figura 21: Centro Médico Odontológico (1979)	45
Figura 22: Edifício Saveiro (1992)	45
Figura 23: Localização dos edifícios das figuras 21 e 22	46
Figura 24:Edifício Cannes (1980)	47
Figura 25:Edifício Saint Tropez (1980)	47
Figura 26: Edifício Nice a direita e Edifício Mônaco à esquerda (1981)	47
Figura 27: Condomínio Villa D'Oro (1981)	47
Figura 28: Localização dos edifícios das figuras 26, 27, 28 e 29	48
Figura 29: Edifício Beira Mar (1980)	49
Figura 30: Edifício Millenium Residence (2000)	49
Figura 31: Edifício Manhattan Residence (2000)	49
Figura 32: Edifício Le Jardin (2003)	49
Figura 33: Localização dos edifícios das figuras 29, 30, 31 e 32	50
Figura 34: Empreendimentos do 3º período por pavimentos	64
Figura 35: Empreendimentos do 3º período por bairro	65
Figura 36: Empreendimentos do 3º período por construtora	65
Figura 37: Edifício Ouro, bairro São José	66
Figura 38: Edifício Vila Cristina, bairro São José	66
Figura 39: Condomínio Campo Belo, bairro Grageru	67
Figura 40: Condomínio Solares, bairro Jardins	67
Figura 41: Mansão Oviêdo Teixeira, bairro Jardins	67

Figura 42: Condomínio Flamboyant, bairro Luzia	68
Figura 43: Condomínio Francisco Oliveira, bairro Luzia	68
Figura 44: Condomínio Marseile, bairro Salgado Filho	69
Figura 45: Condomínio Atlantic hills, bairro Farolândia	69
Figura 46: Condomínio Praias de Sergipe, bairro Farolândia	69
Figura 47: Condomínio Vila Rica, bairro Suíça	70
Figura 49: Condomínio Bahia Sol, bairro Suíça	70
Figura 48: Condomínio Alphaville I, bairro Suíça	70
Figura 50: Condomínio Van Dick, bairro Suíça	70
Figura 51: Residencial Costa do Sol, bairro Treze de Julho	71
Figura 52: Edifício Sylvio Romero, bairro Treze de Julho	71
Figura 53: Condomínio Eucalyptus, bairro Ponto Novo	72
Figura 54: Condomínio Praias do México, bairro Ponto Novo	72
Figura 55: Condomínio Manhattan, bairro Coroa do Meio	72
Figura 56: Condomínio Philadelphia, bairro Coroa do Meio	72
Figura 57: Empreendimentos do 4º período por pavimentos:	75
Figura 59: Empreendimentos do 4º período por construtora:	76
Figura 60: Condomínio Ilha Bella, bairro Grageru	78
Figura 61: Condomínio Costa Dourada, bairro Luzia	78
Figura 64: Mansão Otávio Martins Penalva, bairro Treze de Julho	79
Figura 65: Residencial Dona Joaquina, bairro Atalaia	79
Figura 66: Empreendimentos do 5º período por pavimentos:	80
Figura 67: Empreendimentos do 5º período por bairro:	81

Figura 68: Empreendimentos do 5º período por construtora.	81
Figura 69: Mansão Du Triomphe, bairro Grageru	82
Figura 71:Residencial Jaime Araújo, bairro Jardins	82
Figura 72: Residencial Portucale, bairro Luzia	83
Figura 73: Residencial César Franco, bairro Farolândia	83
Figura 74: Condomínio Corais, bairro Atalaia	84
Figura 75: Empreendimentos do 7º período por pavimentos:	87
Figura 76: Empreendimentos do 7º período por bairro:	88
Figura 78: Condomínio Praias do Forte, bairro Farolândia	89
Figura 79: Via Farol Residencial, bairro Farolândia	89
Figura 80: Condomínio Padre Arnóbio, bairro Luzia- 21 pavimentos	90
Figura 81: Condomínio Residencial Helena Cunha, bairro Salgado Filho-16 pavimentos	90
Figura 82: Edifício Classique Jardins, bairro Grageru	90
Figura 83: Mansão Tramandaí, bairro Grageru	90
Figura 84: Edifício Santorini, bairro Grageru	90
Figura 85:Mansão Gileno Lima, bairro Atalaia-16 pavimentos	91
Figura 86:Condomínio Belleville Residence, bairro Ponto Novo- 8 pavimentos	91
Figura 87: Residencial Recanto dos Guarás , bairro Inácio Barbosa	91
Figura 88: Condomínio Porto das Águas, bairro Inácio Barbosa	91
Figura 89:Mansão Alda Teixeira, bairro Treze de Julho-16 pavimentos	92
Figura 90: Mansão Torre Opará,, bairro Treze de Julho-19 pavimentos	92
Figura 91:Mansão Eduardo Fonseca, bairro Aruana- 15 pavimentos	92

Figura 92: Residencial San Francisco, bairro Coroa do Meio- 6 pavimentos	92
Figura 93: Residencial Recanto das Garças, bairro São Conrado-4 pavimentos	93
Figura 94: Residencial Santa Lúcia, bairro Jabotiana -6 pavimentos	93
Figura 95: Empreendimentos do 8º período por pavimentos:	96
Figura 96: Empreendimentos do 8º período por pavimentos:	97
Figura 97: Empreendimentos do 8º período por construtora:	98
Figura 98: Edifício Crystal, bairro Treze de Julho	98
Figura 99: Condomínio Plaza São José, bairro São José	98
Figura 101: Edifício Nouvelle, bairro Jardins-14 pavimentos	100
Figura 102: Torres do Garcia, bairro Jardins-16 pavimentos	100
Figura 103: Edifício Mansão Denio Góes , bairro Salgado Filho- 16 pavimentos	100
Figura 104: Residencial Campos Dourados, bairro Suíça-15 pavimentos	100
Figura 105: Repletto Condomínio Clube, bairro Luzia	101
Figura 106:Condomínio Villa dos Mares, bairro Inácio Barbosa- 6 pavimentos	101
Figura 107: Edifício Imperattor, bairro Inácio Barbosa- 12 pavimentos	101
Figura 108: Le Boulevard, bairro Ponto Novo-16 pavimentos	102
Figura 109: Residencial Vivendas Santo Antônio, bairro Santo Antônio-6 pavimentos	102
Figura 110: Condomínio Residencial Vila Poesia, bairro Industrial-6 pavimentos	102
Figura 111: Vida Bela Condomínio Clube, bairro Marivan-6 pavimentos	103
Figura 112: Condomínio Residencial Santa Cecília, bairro Atalaia- 5 pavimentos	103
Figura 113:Atlantic Tower, bairro Atalaia-16 pavimentos	103

Figura 114: Condomínio Residencial Porto Alvorada, bairro Jabotiana- 6 pavimentos	104
Figura 115: Natura Ville Eco Residence, bairro Jabotiana- 6 pavimentos	104
Figura 116: Mansão Aliete Vieira, bairro Farolândia-16 pavimentos	104
Figura 117: Condomínio Residencial Sul, bairro Farolândia- 5 pavimentos	104
Figura 118: Empreendimentos do 9º período por pavimentos:	108
Figura 119: Empreendimentos do 9º período por bairro:	109
Figura 120: Empreendimentos do 9º período por construtora:	110
Figura 121: Residencial Morada do Mar, bairro Atalaia -16 pavimentos	110
Figura 122: Blumar Residence, bairro Coroa do Meio - 8 pavimentos	111
Figura 123: Residencial Francisco Antônio de Jesus, bairro Coroa do Meio - 8 pavimentos	
Figura 124: Grand Belize Residence, bairro Farolândia - 16 pavimentos	111
Figura 125: Residencial João Francisco da Cunha, bairro Farolândia - 16 pavimentos	111
Figura 126: Vale dos Vinhedos Residencial, bairro Siqueira Campos -14 pavimentos	112
Figura 127: Residencial Triumph, bairro Ponto Novo -16 pavimentos	112
Figura 128: Condomínio Singulare, bairro Grageru -15 pavimentos	112
Figura 129: Condomínio Supremo Jardins, bairro Luzia - 16 pavimentos	112
Figura 130: Condomínio Mansão Jardim Residence, bairro Jardins - 16 pavimentos	113
Figura 131: Mansão Vale do Luar, bairro Jardins	113
Figura 132: Edifício Praia Formosa, bairro Treze de Julho - 16 pavimentos	113

Figura 133: Zionni Residencial, bairro Jabotiana- 16 pavimentos	113
Figura 134: Condomínio Reserva Santa Lúcia, bairro Jabotiana - 6 pavimentos	114
Figura 135: Alamedas do Jabotiana, bairro Jabotiana - 4 pavimentos	114
Figura 136: Alameda dos Pássaros, bairro Inácio Barbosa-4 pavimentos	114
Figura 137: Alameda dos Ipês, bairro Inácio Barbosa-10 pavimentos	114
Figura 138: Moradas do Santo Antônio, bairro Santo Antônio-6 pavimentos	115
Figura 139: Condomínio Residencial Vida feliz, bairro Bugio- 6 pavimentos	115
Figura 140: Condomínio Villa das Flores, bairro Porto D'Anta-4 pavimentos	115
Figura 141: Empreendimentos do 10º período por pavimentos:	118
Figura 142: Empreendimentos do 10º período por bairros:	119
Figura 143: Empreendimentos do 10º período por bairros:	119
Figura 144: Urbanus Residence, bairro Luzia	120
Figura 145: Condomínio Residencial Del Rey, bairro Farolândia	120
Figura 146: Torres do Farol, bairro Farolândia	120
Figura 147: Residencial Porto Acqua, bairro América	121
Figura 148: Aquarela Parque, bairro Aruana	121
Figura 149: Solar Nova Aruana, bairro Aeroporto	121
Figura 150: Mansão The View, bairro Jardins	122
Figura 151: Athos Residence, bairro Ponto Novo	122
Figura 152: Parque Alameda Real, bairro Santa Maria	122
Figura 153: Grand Smart Residence, bairro Coroa do Meio	123
Figura 154: Marbello Residence, bairro Coroa do Meio	123

LISTA DE QUADROS

Quadro 01: Aracaju, Lei nº 19 (Código de Urbanismo), suas determinações e gabarito	51
Quadro 02: Aracaju, Lei nº 466/1976, suas determinações e gabarito	52
Quadro 03: Aracaju, Lei nº 604/1978, suas determinações e gabarito	53
Quadro 04: Aracaju, Lei nº 963/1983, suas determinações e gabarito	54
Quadro 05: Aracaju, Lei nº 1431/1988, suas determinações e gabarito	54
Quadro 06: Aracaju, Decreto nº 154/1999, suas determinações e gabarito	54
Quadro 07: Aracaju, Lei nº 42/2000, suas determinações e gabarito	55
Quadro 08: Aracaju, Lei Complementar nº 43 e nº 44/2000, suas determinações e gabarito	55
Quadro 09: Aracaju, Lei Complementar nº 58/2002, suas determinações e gabarito	55
Quadro 11: Lei Complementar nº 74/2008, suas determinações e gabarito	56
Quadro 12: Lei nº 132/2014, suas determinações e gabarito	57
Quadro 13: Decreto nº 5.821/2018, suas determinações e gabarito	58
Quadro 14: Resumo do 2º Período	61
Quadro 15: Resumo do 3º Período	73
Quadro 16: Resumo do 4º Período	74
Quadro 17: Resumo do 5º Período, período de vigência e gabarito.	79
Quadro 18: Resumo do 6º período, período de vigência.	85
Quadro 19: Resumo do 7º período, período de vigência e gabarito.	86
Quadro 20: Resumo do 8º período, período de vigência e gabarito.	96
Quadro 21: Resumo do 9º período, período de vigência e gabarito.	109
Quadro 22: Resumo do 10º período, período de vigência e gabarito.	120

LISTA DE TABELAS

Tabela 01: Edifícios Construídos antes da Lei nº19 de 10 de Outubro de 1966	
60	
Tabela 02: Edifícios construídos no 2º período: bairros, pavimentos e data de aprovação	61
Tabela 03: Edifícios licenciados no 3º período: bairros, pavimentos	73
Tabela 04: Edifícios licenciados no 4º período: bairros e pavimentos	73
Tabela 05: Edifícios licenciados no 5º período: bairros, pavimentos	78
Tabela 06: Edifícios licenciados no 7º período: bairros, pavimentos	85
Tabela 07: Edifícios licenciados no 8º período: bairros, pavimentos	96
Tabela 08: Edifícios licenciados no 9º período: bairros, pavimentos	109
Tabela 09: Edifícios licenciados no 9º período: bairros, pavimentos Coroa do Meio e Atalaia	109
Tabela 10: Edifícios licenciados no 10º período: bairros, pavimentos	119

LISTA DE MAPAS

Mapa 01: Edifícios construídos antes da Lei nº 19 de 10 de Outubro de 1966	61
Mapa 02: Localização dos edifícios licenciados no 1º período	61
Mapa 03: Localização dos edifícios licenciados no 3º período	75
Mapa 04: Localização dos edifícios licenciados no 4º período	75
Mapa 05: Empreendimentos aprovados no 5º período	84
Mapa 06: Empreendimentos aprovados no 7º Período	95
Mapa 07: Empreendimentos aprovados no 8º período	108
Mapa 08: Empreendimentos aprovados no 9º período	118
Mapa 09: Empreendimentos aprovados no 10º período	126

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH: Banco Nacional de Habitação

CEPUR: Centro de estudos de Planejamentos e Práticas Urbanas Regionais

EMURB: Empresa Municipal de Obras e Urbanização

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPTU: Imposto Territorial Predial Urbano

PAC: Programa de Aceleração ao Crescimento

PCVA: Programa Casa Verde e Amarela

PDDU: Plano Diretor de Diretrizes Urbanas

PMCMV: Programa Minha Casa, Minha Vida

ZC: Zona Comercial

ZE: Zona Especial

ZER-4: Zona Residencial de Baixa Densidade

ZV: Zona Verde

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	26
CAPÍTULO 1	29
1. PRODUÇÃO DA CIDADE, VERTICALIZAÇÃO E LEGISLAÇÃO URBANA: ENTRE MERCADO E ESTADO	29
1.1. Terra mercadoria, mercado imobiliário e verticalização	30
1.2. Estado, regulação e legislação urbana	38
CAPÍTULO 2	42
2.1. Produção da cidade verticalizada e o protagonismo do capital imobiliário	42
2.2. Legislação urbana e o papel regulador do Estado em Aracaju	55
CAPÍTULO 3	64
3. VERTICALIZAÇÃO E LEGISLAÇÃO DE GABARITO NO ESPAÇO ARACAJUANO	64
3.1. 1º Período: Os primeiros prédios verticais	65
3.2. 2º Período: O início da verticalização	66
3.3. 3º Período: A Lei de Espigão	68
3.4. 4º Período: O acréscimo do pavimento garagem	79
3.5. 5º Período: O início do PDDU	84
3.6. 6º Período: A breve queda do PDDU	90
3.7. 7º Período: Gabarito indefinido	91
3. 8. 8º Período- Definição de um gabarito	99
3.9. 9º Período: Definição de gabarito para a Coroa do Meio e Atalaia	111
3.10: 10º Período: O retorno do PDDU	122
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	132
ANEXO 01: Proposta da quantidade de pavimentos por prédio- Coroa do Meio	135

INTRODUÇÃO

O crescimento acelerado nas cidades brasileiras na primeira metade do século XX, resultado da industrialização, provocou mudanças na estruturação do tecido urbano (SANTOS, 2005). Com isso, novas formas de apropriação do solo surgiram, face o advento da tecnologia na construção civil, relacionado a sistemas de concreto e aço e o elevador, que viabilizaram a construção de edifícios com maior número de pavimentos, aumentando a área construída e, conseqüentemente, gerando um maior lucro para o mercado imobiliário (SOMEKH, 2014; SOUZA, 1994).

Neste cenário, com a intensificação do uso e ocupação do solo através da verticalização, houve a necessidade de planejar, controlar e/ou direcionar a expansão urbana de forma justa e igualitária, especialmente no tocante do acesso à cidade urbanizada, através de instrumentos urbanísticos que conduzissem a política urbana nos municípios, conforme determina a Constituição de 1988. (SOMEKH, 2014; SOUZA, 1994; BRASIL, 1988, 2001).

Sendo assim, o PDDU, que através de instrumentos do Estatuto da Cidade, do zoneamento urbano e dos índices urbanísticos, tem como objetivo definir diretrizes e critérios de ocupação do solo face à oferta de infraestrutura nas cidades (BRASIL, 2001; OLIVEIRA, 2001).

Dentre esses instrumentos e índices, o controle da verticalização, quanto à área construída e número de pavimentos, se dará através do coeficiente de aproveitamento (que determina a área máxima de construção) e/ou do gabarito de altura (número de pavimentos máximo da edificação) (SOMEKH, 2014; SOUZA, 1994). Essa matéria tem sido objeto de muitos embates e conflitos no âmbito das discussões no processo de elaboração e revisão de legislações urbanas por se constituir uma limitação para a dinâmica de acumulação e reprodução do capital, a exemplo do que ocorreu nos últimos 50 anos em Aracaju (FRANÇA, 2019). Sobre isso, Ramires (2011, p.102) concorda que “...quando se relaciona verticalização e legislação urbana a regra geral é a subordinação desta última aos grupos de interesses de determinados grupos que produzem o espaço urbano”.

O que se observa na capital do Estado de Sergipe, é que as determinações referentes à multiplicação do solo têm sido marcadas por aprovações e revogações

desde as primeiras leis que estabelecem diretrizes sobre o controle da ocupação do solo, os Códigos de Obras e Urbanismo de 1966, até a vigência atual dos Códigos de Obras e Urbanismo, complementares ao PDDU de 2000 - revogados em 2003 e retornados desde 2018 - destacando nesse intervalo as várias leis complementares e decretos que alteraram dispositivos anteriores.

Isso tem gerado sérios impasses para o planejamento urbano democrático, à gestão no tocante ao licenciamento de prédios e fiscalização de obras, e também à sociedade que tem se afastado do efetivo acesso à terra urbanizada (DINIZ, 2003; FRANÇA, 2019, 2021). Esse cenário normativo é caracterizado por França (2019) e Diniz (2003) como uma "colcha de retalhos" face às "idas e vindas" do conjunto de leis urbanísticas que regulamentam a verticalização em Aracaju.

Diante disso, apesar de haver estudos relevantes que abordam a verticalização em Aracaju, como FRANÇA (2019), DINIZ (2003) e ARAÚJO (2002) é relevante acrescentar uma análise sobre o reflexo da legislação nos entraves no planejamento e gestão urbanos, quanto à implementação do gabarito de altura no controle desse processo. Nesse aspecto, é de fundamental importância entender as leis aprovadas e suas determinações que trazem alterações quanto à ampliação da quantidade de pavimentos a serem construídos, traçando os períodos de vigência e, baseados em estudos anteriores, compreender o reflexo dessas normativas no tecido urbano de Aracaju.

Sendo assim, esse estudo tem como objetivo geral **analisar o reflexo das alterações das leis que determinam gabarito de altura no processo de verticalização no espaço urbano de Aracaju de 1966-2021**. Para tal, foram traçados como objetivos específicos: 1) compreender o processo de verticalização e seus instrumentos de planejamento e controle de ocupação nas cidades brasileiras; 2) contextualizar o processo de urbanização e a legislação urbanística de controle da ocupação do solo nos últimos 60 anos em Aracaju; 3) analisar a legislação urbanística e seus períodos de vigência das determinações normativas sobre gabarito de altura em Aracaju desde 1966 (primeiros Códigos de Obras e Urbanismo); e, por fim, 4) caracterizar periodicamente e espacialmente, o reflexo das determinações normativas sobre gabarito de altura no processo de verticalização em Aracaju desde 1966 a 2021.

Para cumprir com esses objetivos, foram traçadas abordagens metodológicas que serão descritas a seguir. Inicialmente foi realizado levantamento bibliográfico dos principais autores que abordam a questão da verticalização e da legislação urbanísticas nas cidades, como HARVEY(2006); LEFEBVRE(1999); CORRÊA (1999); MARICATO (2003); SANTOS (1993); SOMEKH (2014); SOUZA (1994); VILLAÇA (2001), bem como pesquisas regionais que estudem o processo de urbanização em Aracaju a partir da legislação e verticalização, como FRANÇA (2019); DINIZ (2003); ARAÚJO (2002).

Em seguida, foi realizado o levantamento de leis e normas urbanísticas vigentes e não vigentes desde 1966, que incidem no controle da ocupação do solo, em especial, referente à verticalização e gabarito de altura, junto ao órgão de fiscalização de obras e urbanismo da Prefeitura Municipal de Aracaju, a Empresa de Obras e Urbanização (EMURB).

O terceiro passo foi o levantamento de informações de características da verticalização nas licenças de empreendimentos verticais (localização e gabarito de altura) de 2016 a 2021*, junto à EMURB, baseando-se na atualização de estudos realizados por França* (2019) e CEPUR (2022) para proceder com a construção de cartografias que demonstrem no espaço de Aracaju, o reflexo das normativas na verticalização, através de *softwares* como *Google Earth*, *AutoCad* ou *Qgis*.

Por fim, foram realizadas entrevistas com gestores do órgão de fiscalização de obras e urbanismo, a fim de compreender a efetividade das normas urbanísticas que disciplinam a verticalização para enfim proceder com a elaboração de linha do tempo/quadro de tempo quanto aos marcos normativos e períodos das vigências das determinações referente aos gabaritos de altura.

Espera-se com essa pesquisa, exercer o papel relevante da academia na contribuição de um olhar científico sobre as cidades, especialmente Aracaju, capital do Estado de Sergipe, com foco na análise sobre o reflexo de normas que incentivam a reprodução do capital imobiliário na produção das desigualdades socioespaciais. Com isso, a tentativa de trazer uma reflexão que alerte à sociedade e à gestão pública da importância de nos envolvermos nas discussões referentes ao planejamento urbano, trazidas no âmbito da legislação.

CAPÍTULO 1

1. PRODUÇÃO DA CIDADE, VERTICALIZAÇÃO E LEGISLAÇÃO URBANA: ENTRE MERCADO E ESTADO

Neste capítulo, foram abordados conceitos importantes de capital e valor da terra, mais valia, e os principais agentes que modelam o espaço urbano. Logo após, discutiu-se o processo de reprodução do capital no solo urbanizado e como se deu a construção da cidade vertical no Brasil, tendo como foco a atuação do mercado imobiliário na produção da verticalização. Por fim, foi necessário elencar questões sobre a atuação do Estado na regulação e das leis que incidem sobre o solo urbanizado e a construção da cidade. Desse modo, para atingir o objetivo de entender a relação entre a produção da cidade, verticalização e legislação urbana, foram realizadas revisões bibliográficas de grandes nomes da sociologia e do urbanismo como HARVEY (1980); LEFEBVRE (1999); VILLAÇA (2001); CORRÊA (1999); SANTOS (2005); SOMEKH (2014).

1.1. Terra mercadoria, mercado imobiliário e verticalização

De acordo com Harvey (1980, p.135), "o solo e suas benfeitorias são, na economia capitalista contemporânea, mercadorias". Com isso, adquirem características especiais, como: importância do valor de troca (ativo financeiro); localização fixa; caráter de indispensabilidade pelo cidadão diante da necessidade de ocupar um espaço; longo período com os mesmos proprietários; permanência e durabilidade das benfeitorias, propiciando o acúmulo de riqueza; múltiplos usos e relações de troca (moradia, comércio, equipamentos públicos, etc.) (HARVEY, 1980).

O valor de troca e mais-valia para Harvey (1980) e Lefebvre (1999) consiste na capacidade de agregação de valor a um bem, tornando-o mercadoria. Esta, passível de valorização e meio de produção de mais mercadoria, torna rotativo o capital. No cenário do tecido urbano, o solo urbanizado passa por um processo de mais-valia que o transforma de valor de uso para valor de troca e, conseqüentemente, fonte de lucro.

Quanto ao valor de troca, Villaça (1999, p.72) concorda que:

Há dois valores a considerar. O primeiro é o dos produtos em si - os edifícios, as ruas, as praças, as infra-estruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela localização dos edifícios, ruas e praças, pois é essa localização que se insere na aglomeração. A localização se apresenta assim como um valor de uso da terra- dos lotes, das ruas, das praças, das praias- valor que, no mercado, se traduz em preço da terra. Tal como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte.

No caso do uso da moradia, Harvey (1980) enumera diversos atores produtores da cidade capitalista, que têm modo distinto de determinar o valor de troca, segundo as suas perspectivas nas operações da produção da moradia na cidade: usuários da moradia; corretores de imóveis; proprietários (funditários); incorporadores; instituições financeiras; e instituições governamentais.

Corrêa (1999) conceitua os agentes modeladores do espaço urbano como responsáveis pelo processo de reestruturação urbana e suas ações são derivadas da dinâmica de rotatividade do capital. A ação desses agentes é complexa e

inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (CORRÊA, 1999, p.11)

Para o autor, são cinco agentes modeladores do espaço urbano: grupos sociais excluídos, proprietários dos meios de produção, proprietários funditários, promotores imobiliários e Estado. Os grupos sociais excluídos são aqueles que, quando dentro do sistema, são obrigados por estratégia de sobrevivência, a ocupar espaços muitas das vezes inadequados e perigosos em terrenos de iniciativa pública ou privada por meio de apropriação "informal" da terra (CORRÊA, 1999).

O Estado, por sua vez, principalmente na esfera municipal, tem o papel de atuar no ordenamento urbano por meio da promoção de infraestrutura urbana, em políticas habitacionais e na elaboração de leis que visam o controle do uso e ocupação do solo, como é o caso dos planos diretores e códigos de obras e urbanismo. Desta forma, torna-se responsável por criar condições que garantam o processo de reprodução do capital, pois é a partir de suas ações que são propiciados (ou não propiciados) a segregação socioespacial, seja ela de alta renda: condomínios fechados ou bairros com maior IPTU (Imposto Predial Territorial

Urbano) ou de baixa renda, que correspondem às favelas ou espaços adjacentes (CORRÊA, 1999; VILLAÇA, 2001).

Enquanto isso, os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários e os promotores imobiliários fazem parte de um segmento que considera a terra como fonte de mercado. Os proprietários dos meios de produção, geralmente industriais, têm interesse na terra como espaço para funcionamento de suas empresas e, para isso, devendo ser amplos e baratos para instalação de seu comércio, de modo que os gastos não superem os seus lucros (CORRÊA, 1999).

Os proprietários fundiários, por sua vez, têm maior interesse no valor de troca da terra e são os principais interessados na conversão da terra rural em terra urbana, pois é a partir daí que se obtém lucro. Com esse intuito, é comum pressionarem o Estado, principalmente na esfera municipal, junto às leis que influenciam a multiplicação do solo, para garantir maior lucratividade, já que o investimento do Estado, principalmente na infraestrutura viária e drenagem, aumentam sua lucratividade (CORRÊA, 1999).

Quanto aos promotores imobiliários, sua atuação está diretamente ligada às operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção e comercialização dos imóveis (CORRÊA, 1999). No processo de incorporação imobiliária, Souza (1994, p.192) afirma que o incorporador é

quem compra o terreno, quem contrata o arquiteto para a elaboração do projeto, quem paga os emolumentos à Prefeitura e ao cartório e quem, quando vai fazer uma venda, deverá pagar a campanha de venda. Ele arca, portanto, com o maior número de custos do processo de produção do edifício, mas também realiza o maior lucro, exatamente na transação da venda do terreno embutida no preço do imóvel (tendo como base a fração ideal).

Lefebvre (1999) define que a atuação do mercado na produção da cidade se dá a partir do momento em que todas as coisas são passíveis de compra e venda e consequentemente de produção de dinheiro. A terra como mercadoria não é diferente. Seguindo esse conceito, para Villaça (2001), o espaço urbano é um produto produzido, ou seja, mercadoria, cuja rotatividade do capital e atendimento das suas demandas, torna-se necessário produzir apartamentos, lotes ou escritórios para suprir essa necessidade de espaço. O processo de ocupação do espaço também torna-se mercadoria, agregando valor ao imóvel. É a partir disso que se obtém o conceito de ponto, ou seja, o valor agregado a um espaço dependendo da

sua localização. Esta, por sua vez, apresenta características que podem gerar mais valor de acordo com a infraestrutura produzida pelo Estado. Em outras palavras, a localização de um espaço e a infraestrutura que nele foi investida gera valor, ou seja, capital. Desta forma, Villaça (2001, p.79) conclui que "o preço da terra urbana tem, portanto, dois componentes. Um que decorre do seu preço de produção, e outro que é um preço de monopólio."

Desta maneira, o processo de verticalização das cidades, nada mais é que a concretização da ação dos agentes no solo urbano em busca de reprodução do capital. Para isso, mercado (proprietários fundiários e promotores imobiliários) e o Estado são os principais atuantes. Para atender as exigências da reprodução do capital, de forma a apropriar-se de maior porção qualificada do solo, a multiplicação do espaço, através da verticalização, torna-se um importante atrativo (SOUZA, 1994; SOMEKH, 2014). Essa estratégia de multiplicar a área construída, permite maior possibilidade de reprodução de lucratividade em um mesmo terreno e, conseqüentemente, valorização ou supervalorização do ambiente no qual a verticalização é instalada (SOUZA, 1994). Desta forma, "a verticalização, portanto, tem um efeito de sobrevalorização do espaço, visto que se instala em áreas bem equipadas, do ponto de vista da infra-estrutura, e vai projetar-se como valor." (SOUZA, 1994, p.143). O Estado, por sua vez, como é responsável por ser o mediador das relações, precisa encontrar o equilíbrio entre o crescimento urbano desenfreado e garantir o lucro por parte do mercado.

O mercado passou a adquirir novas possibilidades de atuação na produção de edificações. A partir do advento da tecnologia, sobretudo sistemas estruturais, foram criadas novas formas de reprodução do capital (HARVEY, 1980). O crescimento demográfico ocasionou mudanças significativas no tecido social, urbano, econômico e político dentro do contexto mundial e suas ideias reverberam até os dias atuais (SANTOS, 2013).

No urbanismo, o desenvolvimento de novos materiais para construção civil trouxe muitas possibilidades em termos arquitetônicos: o ferro e o aço foram utilizados pela primeira vez em edificações na construção da Galeria de Máquinas (Figura 01) para a exposição Mundial de Paris, projetada por Charles Duttert e Victor Contamin (VASCONCELOS E CARRIERI JÚNIOR, 2005).

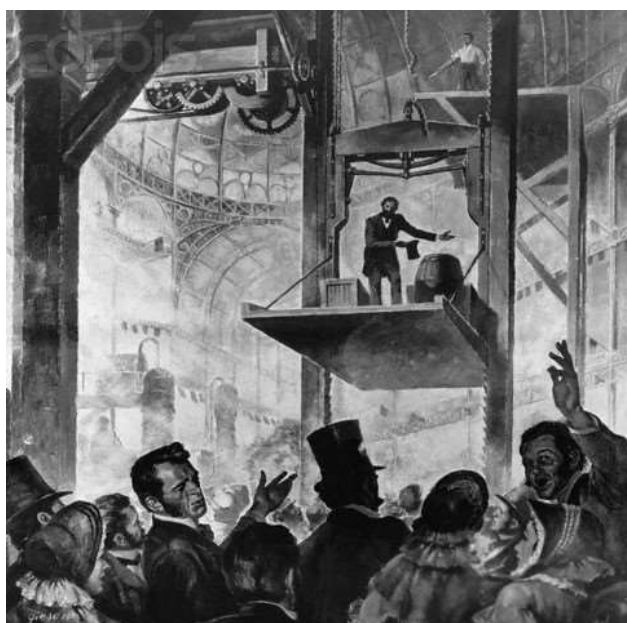
Figura 01: Galeria de Máquinas - exposição Mundial de Paris de 1889.



Fonte: [Galerie des machines \(stringfixer.com\)](http://Galerie-des-machines.stringfixer.com) acessado em: 20/05/2022

O concreto armado, patenteado por Joseph Monier em 1867, marcou o início da utilização desse material em edificações (ANDRADE, 2016). Depois, com a necessidade de maior transporte de cargas e mercadorias, causado pelo aumento da densidade demográfica, descobriu-se o processo de laminação dos trilhos de ferro, surgindo assim ferrovias e elevadores mecânicos, sendo os primeiros criados em 1853 em Nova York, por Elisha Graves Otis, e em 1867, em Paris, foi exposto o primeiro elevador de passageiros (Figura 02) (VASCONCELOS E CARRIERI JÚNIOR, 2005; PEREIRA, 2010).

Figura 02: Primeiro elevador de passageiros - criado por Elisha Graves Otis- 1867.



Fonte: [História do elevador - SOS dos Elevadores](http://História-do-elevador-SOS-dos-Elevadores) acessado em: 20/05/2022

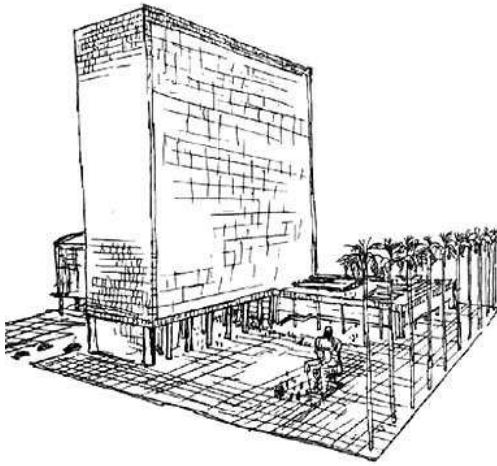
Desta forma, essa sequência de acontecimentos "revoluciona a paisagem da cidade, permitindo a construção de vários pavimentos" (SOUZA, 1994, p.62). Ou seja, maior possibilidade de "criação do solo", multiplicando a área construída e, conseqüentemente, proporcionando maior lucro na venda desses produtos através da verticalização (SOMEKH, 2014; SOUZA, 1994). Nesse período, segundo Santos (2005), a configuração das cidades mudam e passam a ser consideradas "cidades econômicas" ao invés de "cidade dos notáveis".

Neste ínterim, foi nos Estados Unidos que se iniciou a construção vertical, especificamente em Nova York, onde estava concentrado o domínio econômico mundial e seria preciso uma estrutura arquitetônica que demonstrasse esteticamente e funcionalmente isso, o que resultou nos arranha-céus (VASCONCELOS E CARRIERI JÚNIOR, 2005; ARAÚJO, 2019).

No século XX, a escola de arte vanguardista Bauhaus, idealizada por Walter Gropius, em 1919, na Alemanha, iniciou discussões sobre o que atualmente é conhecido como Movimento Moderno, o que reverberou, em 1922, no Brasil, na Semana de Arte Moderna (SOUZA, 1994). A partir daí, alguns arquitetos começaram a pensar na cidade vertical e grandes nomes da arquitetura como Lúcio Costa, Oscar Niemeyer, Afonso Reidy, Gregori Warchavchik e Rino Levi que trouxeram a verticalização para as cidades mais influentes como São Paulo e Rio de Janeiro. Em 1927, Le Corbusier, em sua visita ao Brasil, orientou o edifício do Ministério da Educação e Saúde, o atual Palácio Gustavo Capanema (Figuras 03 e 04), construído entre 1936 e 1945 e entregue em 1947 com 16 pavimentos, concretizou a concepção da verticalização no país. (DINIZ, 2003).

Em São Paulo, o primeiro edifício verticalizado foi construído em 1912 (Figura 05), com sete pavimentos e de caráter comercial, construído entre as ruas Libero Badaró e a Ladeira Dr. Falcão Júnior (SOUZA, 1994).

Figura 03: Croqui do Edifício do Ministério da Educação e Saúde - atual Palácio Gustavo Capanema.



Fonte: Oscar Niemayer- [Folha Online - Galeria de imagens \(uol.com.br\)](http://Folha Online - Galeria de imagens (uol.com.br)) acessado em: 20/05/2022.

Figura 04: Edifício do Ministério da Educação e Saúde - atual Palácio Gustavo Capanema.



Fonte: [Palácio Gustavo Capanema: um marco da arquitetura moderna brasileira \(archtrends.com\)](http://Palácio Gustavo Capanema: um marco da arquitetura moderna brasileira (archtrends.com)) acessado em: 20/05/2022.

Figura 05: Edifício construído entre as ruas Libero Badaró e a Ladeira Dr. Falcão Júnior - São Paulo.



Fonte: A identidade da metrópole - SOUZA, 1992, p. 90. Foto de Luis Fernandes, 1989.

Quanto à legislação em São Paulo, ela sofreu influência do código de zoneamento de Nova York - *Building Code* - para a produção do código de obras de São Paulo: O código Arthur Saboya, sancionado pela Lei nº 3.427, de 19 de novembro de 1929. Uma das características do processo de verticalização é que a legislação não permitiu que o coeficiente de aproveitamento fosse muito elevado, o que suprimiu o adensamento (SOMEKH, 2014).

Ainda para Somekh (2014), o início da verticalização de São Paulo se deu sob várias influências, dentre elas, a necessidade de mais áreas para comportar o aumento demográfico. Também foram necessários novos espaços para criação de escritórios e outros postos de trabalho para o setor terciário nas porções centrais já consolidadas. Nesse contexto, o solo urbanizado e o desenho do espaço tornaram-se fonte de lucro e, através do trabalho do *marketing*, especialmente imobiliário, a ideia de progresso se envolvia em torno da cidade verticalizada. Quanto aos materiais da construção civil, o cimento e o aço, que para produção dos elevadores foram importados até 1926, exigiam mão de obra especializada, representando alto custo no percentual da construção (SOMEKH, 2014).

Assim como ocorreu em todo o país, nas décadas de 30 e 40, a capital São Paulo passou por uma urbanização decorrente da migração campo-cidade, que trouxe um contingente populacional considerável para morar na cidade. Dentro desse contexto, iniciou-se um processo de intervenções fundamentadas no urbanismo sanitário, baseado no discurso de progresso, iniciando-se o alargamento de vias e a eliminação de cortiços das áreas centrais buscando a erradicação de doenças causadas pela falta de saneamento (SOMEKH, 2014).

O desenvolvimento imobiliário em São Paulo aconteceu no pós Segunda Guerra Mundial, e nesse período o Estado teve papel importante através da legislação urbana, além de promover meios para financiamento residencial, com a implementação da política habitacional federal do BNH (Banco Nacional de Habitação) em 1964 (SOUZA, 1994) (Figura 06). Entretanto, ao longo dos anos, o mercado imobiliário sofreu variações na produção e lucratividade, como na crise de 1976, também conhecida como Crise do Petróleo, responsável pelo aumento da inflação sobre esse bem em 400%, afetando vários setores da economia, inclusive o da construção civil.

Figura 06: Cidade de São Paulo, na década de 60.



Fonte: [São Paulo nos Anos 60 - Nostalgiarama](#) acessado em: 20/05/2022.

Desta forma, é notório perceber que o setor da construção civil e, conseqüentemente, a verticalização, juntamente com a atuação do Estado, sofrem adaptação às necessidades do mercado, sejam elas positivas ou negativas, como afirmado por Somekh (2014, p.113) em “a cidade se transforma, o capital se reorganiza, demandando uma ação concreta do poder público municipal.”

1.2. Estado, regulação e legislação urbana

As contribuições de Corrêa (1999), Villaça (2001) e Harvey (2006) determinam que o Estado pode assumir os seguintes papéis: industrial, proprietário fundiário, promotor imobiliário, agente de regulação do solo e participante das lutas dos movimentos sociais urbanos, além de consumidor de espaço.

Corrêa (1999) e Harvey (2006) elucidam que o Estado participa de forma mais recorrente a partir de investimentos no setor viário, projetos de saneamento, drenagem e investimentos no transporte público, que trazem como consequência a valorização do bem imobiliário que se converte de valor de uso para valor de troca. Um exemplo disso, no Brasil, é o PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), criado sob decreto nº 6.025/2007, foi responsável pelo planejamento a longo prazo

do país, o que financiou entre os anos 2007 e 2010 várias obras de infraestrutura, habitação, energia, transporte e recursos hídricos¹.

O Estado também participa como produtor de moradias, quando constrói habitação, em especial para famílias de baixa renda, com o objetivo de reduzir ou solucionar a problemática da habitação nas cidades (CORRÊA, 1999). No Brasil, essa atuação se deu com o BNH (Banco Nacional de Habitação), o PMCMV (Programa Minha Casa, Minha Vida) e o atual PCVA (Programa Casa Verde e Amarela), que junto com outros programas promoveram a expansão fragmentada e desigual do espaço urbano (CARDOSO e ARAGÃO, 2013). Entretanto, a depender da forma como o estado determine a promoção de infraestrutura e também a construção de novas moradias, podem ser desencadeados entraves como segregação sócio-espacial, decorrente da criação de novos núcleos dispersos e fragmentados do tecido consolidado.

Na regulação do solo, que é o foco deste trabalho, o Estado trabalha na elaboração de leis e normas que visam controlar o uso e ocupação do solo, que ocorre nos níveis federais e municipais. São leis urbanísticas que estabelecem critérios em função das características locais e do que se espera para aquele espaço no âmbito do acesso à terra (CORRÊA, 1999).

No Brasil, essa questão da regulação edilícia e urbana se deu, face ao cenário de autoconstrução e ausência de controle do uso da terra. Souza (1994, p.75) lembra que até o final do século XIX,

a maior parte das edificações levantadas eram realizadas de maneira quase que artesanal, com materiais disponíveis no local, sem planta ou estudo preliminar detalhado, visto ser muito precária a legislação de obras vigente na época.

Com o passar dos anos, observou-se a importância de o Estado definir regras que controlassem o uso e a ocupação do solo, com instrumentos que regulassem o direcionamento da expansão urbana, como o zoneamento, mas também índices construtivos que controlassem a utilização do lote, como recuos, gabarito de altura, taxa de ocupação etc. Assim, na década de 20, face aos problemas de ordem urbanística causados pelo crescimento das cidades, houve a criação de códigos de

¹ Portal do Governo Brasileiro-Dados.gov: Disponível em: [Programa de Aceleração do Crescimento - PAC - OGU - Valores Pagos - Conjuntos de dados - Portal Brasileiro de Dados Abertos](#), acessado em: 16/08/2022

obras e posturas como por exemplo o código Arthur Saboya em 1929 para a cidade de São Paulo (SOUZA, 1994).

Os códigos são medidas estabelecidas pelo poder municipal com o intuito de regular as construções e consequentemente o desenvolvimento da cidade. Eles podem ser código de obras, de edificações, de urbanismo ou de posturas e precisam ser sancionados via lei municipal, aprovada pela câmara de vereadores. Os códigos trazem medidas e definições mínimas de construção como por exemplo largura mínima das vias, documentos necessários para emissão de licença de edificação na prefeitura, aberturas mínimas para ventilação e iluminação naturais, circulação mínima de corredores, áreas mínimas dos cômodos, sistemas de proteção à incêndios bem como as alturas que podem ser o pé direito de um cômodo ou gabarito que é a altura máxima de um edifício. Também são definidas, desta vez num contexto mais urbano, as zonas de construção de uma cidade (zoneamento), dimensões mínimas de lotes (no caso de projetos de loteamentos), seu recuos e vias, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, densidade construtiva, testada mínima, recuos o coeficiente de aproveitamento e gabarito máximo, sendo os dois últimos responsáveis por regular a altura das edificações e consequentemente o processo de verticalização urbana.

A Constituição Federal de 1988, no capítulo da Política Urbana, composto pelos artigos nº 182 e 183, traz normativas que definem a função social da propriedade urbana e da cidade, garantindo assim, o pleno desenvolvimento urbano e bem-estar dos cidadãos. Para isso, estabelece que os municípios têm plena responsabilidade pelo controle da ocupação do seu território, tecendo a obrigatoriedade de elaboração dos planos diretores municipais como o instrumento básico de política urbana para cidades com mais de 20.000 habitantes.

A Lei Federal nº 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade e promulgada em 2001, com o intuito de regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição tem como objetivo, promover o pleno desenvolvimento urbano, em “[...]prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (Art. 1º - EC). Com isso, o Plano diretor de diretrizes urbanas (PDDU) torna-se responsável por definir o zoneamento urbano e os índices construtivos, somando-se à outras leis devem ser complementares, para regulamentar/detalhar princípios apontados no PD, como os Códigos de obras (ou de edificações) e de

urbanismo (ou parcelamento do solo). Neles, devem ser estabelecidos índices construtivos importantes, ditos anteriormente.

Souza (1994, p. 219) descreve que “a verticalização, pelas implicações que tem na organização do território e na qualidade da vida urbana, permeia, ou melhor, é recortado por esse processo de natureza política”. Ou seja, o Estado tem importante participação na verticalização das cidades pois é, a partir da sua atuação que a regulamentação e controle do uso do solo acontece. Contudo, assegura-se que o Estado é o agente que regula a atuação (ou deveria!) dos outros agentes, trazendo várias consequência no sentido político social, como dito em:

Em primeiro lugar, a ação desses agentes se faz dentro de um marco jurídico que regula a atuação deles. Este marco não é neutro, refletindo o interesse dominante de um dos agentes, e constituindo-se, em muitos casos, em uma retórica ambígua, que permite que haja transgressões de acordo com os interesses dos agentes dominantes (CORRÊA, 1999, p.12)

Ainda nesse contexto, o Estado, mais precisamente o poder legislativo, tem como instrumentos, as leis, leis complementares e os decretos. Segundo a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, as leis são diferenciadas em leis orgânicas (ou medidas provisórias) e leis complementares são de ação conjunta entre os poderes legislativos e executivos assim como podem ser de caráter federal, estadual e municipal a depender da sua abrangência e objetivo. As leis orgânicas necessitam apenas de maioria relativa para serem aprovadas já as leis complementares, a nível federal, precisam da aprovação de maioria absoluta das duas casas legislativas, ou seja, senado e câmara de deputados e a nível municipal, dos vereadores. Enquanto isso, os decretos não passam pela aprovação do poder legislativo ou seja, é um documento sancionado apenas pelo poder executivo, no caso municipal, pelo prefeito e tem o intuito de detalhar minuciosamente algo contido na lei orgânica ou complementar desta forma, tornando-se hierarquicamente menor. Vale ressaltar que, todas essas normativas jurídicas são infraconstitucionais, ou seja, hierarquicamente inferiores à Constituição de 1988 que é, por sua vez, a base de todo o ordenamento jurídico nacional.

Por fim, Somekh (2014, p. 220) conclui que:

O Estado, representante da elites dominantes, incorpora as contradições entre as frações de capital e se constitui em um grande agente produtor do espaço a serviços da acumulação capitalista. O estado regula essas contradições, articulando entre si as diversas frações de capital que representa. Regula ainda os conflitos envolvidos na forma dessas frações se

apropriarem do excedente social e os conflitos envolvidos nos interesses pelas luta por qualidade de vida.

CAPÍTULO 2

2. PRODUÇÃO URBANA EM ARACAJU SOB ATUAÇÃO DO MERCADO E ESTADO

Este capítulo contém uma breve apresentação da área de estudo, sua localização, confrontantes, subdivisão de bairros e extensão territorial, além de discorrer sobre a história da fundação do município e apresentado o processo de verticalização que ocorreu desde a década de 60 até os anos 2000 que marcaram a cidade, seja por seu pioneirismo, gabarito, programa de necessidades ou até mesmo pelo detalhes construtivos. Em seguida, foram apontadas as leis municipais que se referem ao gabarito de altura de Aracaju, desde o Código de Urbanismo de 1966 até o Decreto nº 5.821, de 27 de novembro de 2018 (vigente atualmente).

Para atingir o objetivo de contextualizar o processo de crescimento da cidade atrelado à verticalização e consequentemente à legislação, no tocante ao gabarito, nos últimos 60 anos em Aracaju, foram realizados levantamentos bibliográficos de autores locais como FRANÇA (2019); DINIZ (2003) e ARAÚJO (2002) bem como visita *in loco* nos aos edifícios para levantamento fotográfico. Em seguida, foram realizados levantamentos da legislação na EMURB e tabulação das informações.

2.1. Produção da cidade verticalizada e o protagonismo do capital imobiliário

A área de estudo desta pesquisa é o município de Aracaju (Figuras 07 e 08), capital de Sergipe, localizado no leste do estado, com divisa com os municípios de São Cristóvão, Nossa Senhora do Socorro, Barra dos Coqueiros, Itaporanga d'Ajuda e Santo Amaro das Brotas. Com extensão territorial de 182.163 Km² (estimativa 2021), é nesse espaço onde vivem uma população estimada de 672.614 habitantes (estimativa 2021) (IBGE, 2021).

Figura 07: Localização da área de estudo

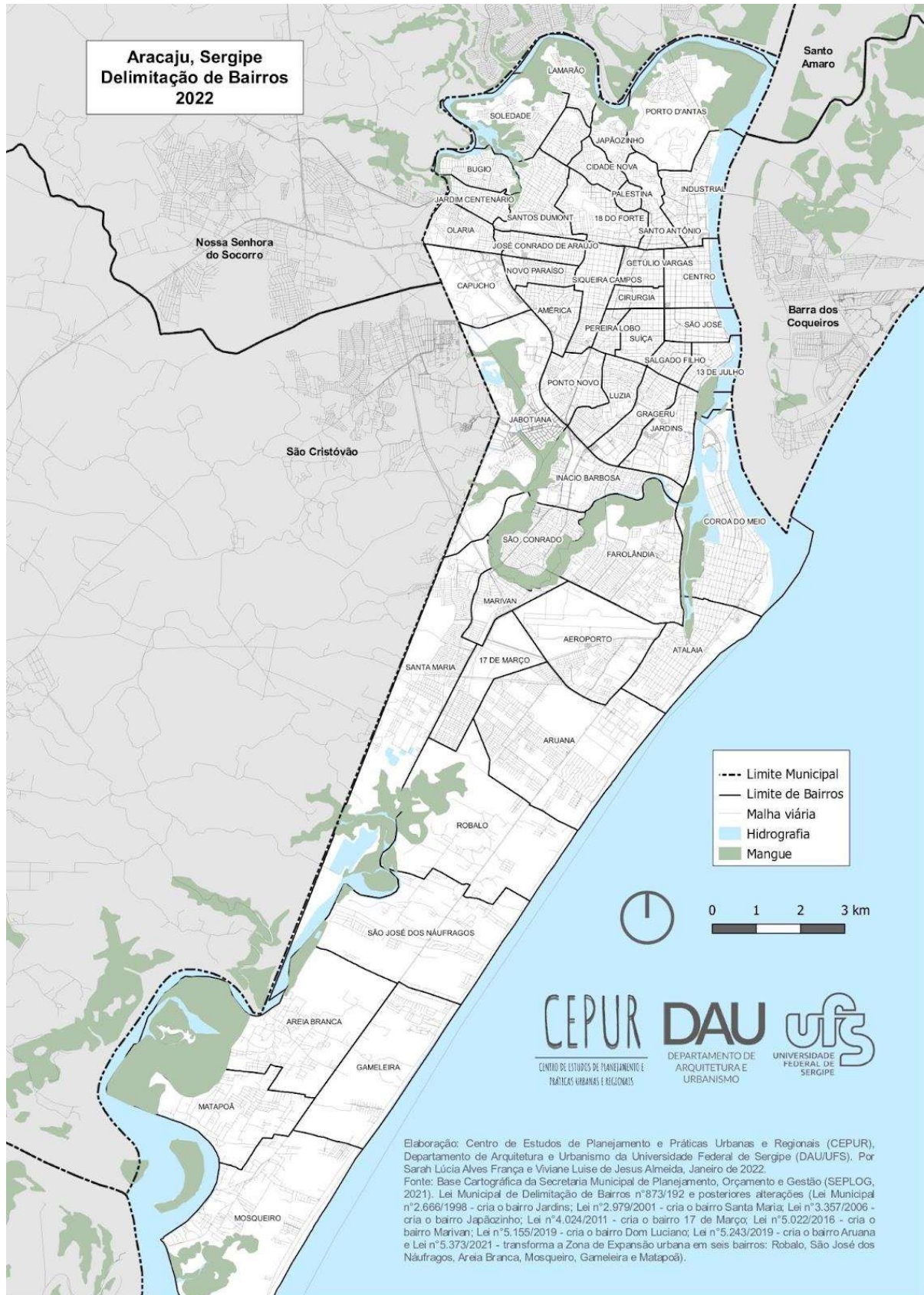


Fonte: IBGE(2020) editado pela autora.

A ocupação de Aracaju deu início com a transferência da sede da capital da então Província de Sergipe d'El Rey de São Cristóvão para Aracaju por motivos políticos e principalmente econômicos em 1855, pois o litoral facilitaria o escoamento de mercadorias através do Porto. Até então, a ocupação onde atualmente encontra-se o Bairro Centro era mínima e iniciou-se um projeto de urbanização comandado pelo Engenheiro Sebastião Basílio Pirro no qual foram projetadas 32 quadras de 55 braças (cerca de 110m) que se iniciavam às margens do Rio Sergipe onde hoje atualmente encontra-se a Avenida Ivo do Prado, também conhecida como Rua da Frente. A partir de então, a cidade foi se desenvolvendo nesse “tabuleiro” contudo algumas poucas casas da população mais pobre, foram sendo construídas fora da região central pendendo para a parte norte da cidade por não se enquadrar nas normas exigidas na região, surgindo assim o atual bairro Industrial (DINIZ, 2003; ARAÚJO, 2002).

O período entre 1900 até a década de 60 foi caracterizado por Diniz (2003) como um processo de “modernização” da cidade, com a construção de ruas e avenidas, embelezamento das praças bem como serviços de infraestrutura como água encanada, rede de esgoto e iluminação das ruas, que marcou o crescimento para a região sul, norte e noroeste.

Figura 08: Delimitação de Bairros de Aracaju, 2022



Fonte: CEPUR, 2022

O engenheiro civil austríaco Herman Otto Wilhelm Arendt von Altenesch foi o primeiro a usar o concreto armado, inovando as construções nos anos 50, num contexto de desenvolvimento da recente capital. Nesse período surgiram os primeiros edifícios verticais: o Edifício Mayara (Figura 09), com 5 pavimentos e térreo, com elevador, construído em 1948; o Edifício Walter Franco (Figura 10) com 5 pavimentos e térreo, construído em 1956; o Hotel Palace (Figura 11), construído em 1962 com 13 pavimentos, todos situados no Centro, influenciados pelo caráter modernista vigente na época; e o Edifício Atalaia (Figura 12), localizado na avenida Ivo do Prado, no bairro São José, com 10 pavimentos, sendo o primeiro exclusivamente residencial (DINIZ, 2003; FRANÇA, 2019).

Figura 09: Edifício Mayara (1948)



Fonte: Autora em 15/05/2022

Figura 10: Edifício Walter Franco (1956)



Fonte: Autora em 15/05/2022

Figura 11: Hotel Palace (1962)



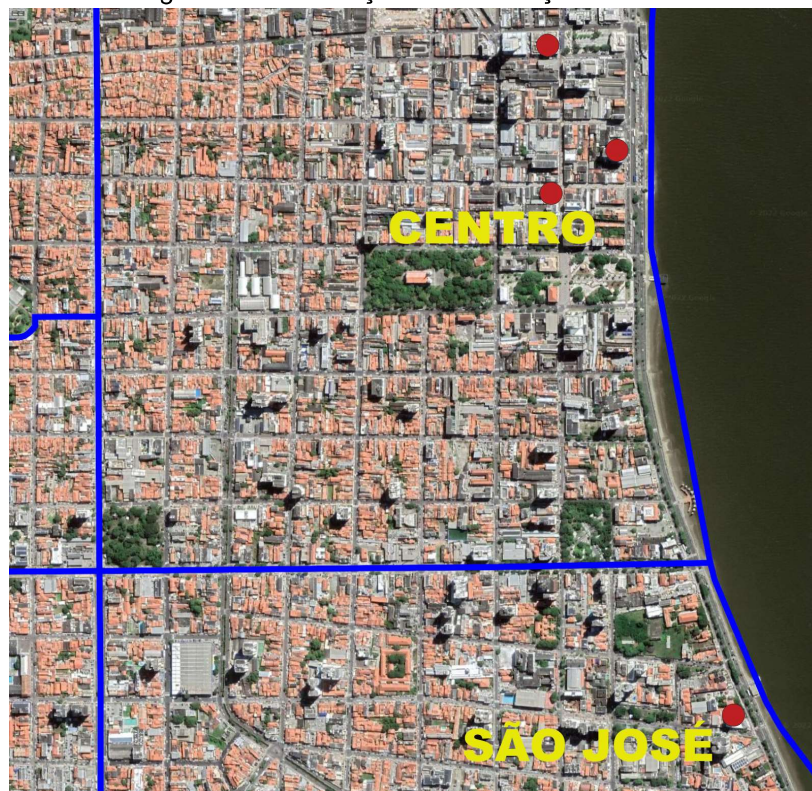
Fonte: Autora em 15/05/2022

Figura 12: Edifício Atalaia (1958)



Fonte: Autora em 15/05/2022

Figura 13: Localização das edificações



Fonte: Google Earth, adaptação da autora, 2022.

O final da década de 60 e anos 70, período de ascensão da construção civil, é marcado pela inauguração da fábrica de cimento no Estado e pelo contexto de

inauguração da Petrobrás, além da construção do edifício mais alto da cidade: o então edifício do Estado de Sergipe "Maria Feliciano" (Figura 14), com 28 pavimentos e 96 metros de altura. Esse prédio ganhou destaque na paisagem, trazendo nuances de progresso, com traços marcantes da arquitetura moderna - concreto armado e vidraças - sendo por um longo período de tempo, o prédio mais alto do nordeste. Também podem ser citados como construções verticais importantes dessa época, o Edifício do Antigo INSS (Figura 15) construído em 1971 com 14 pavimentos e térreo (DINIZ, 2003).

Figura 14: Edifício do Estado de Sergipe- Maria Feliciano (1970)



Fonte: Autora, em 15/05/2022

Figura 15: Antigo Edifício do INSS (1971)



Fonte: Autora em 15/05/2022

Figura 16: Localização dos edifícios das figuras 14 e 15



Fonte: Google Earth, adaptação da autora, 2022.

Ainda no Centro, na década de 70 e 80 foram construídos edifícios importantes: o Oviêdo Teixeira (Figura 17) em 1975, com duas lâminas de estacionamento; o edifício Jangada (Figura 18) de 1979, com o térreo para fins comerciais e demais andares para serviços e residencial; e o edifício Olímpio Campos (Figura 19), inaugurado em 1981 com a mesma finalidade do anterior, com 13 pavimentos (DINIZ, 2003).

Figura 17: Edifício Oviêdo Teixeira (1975)



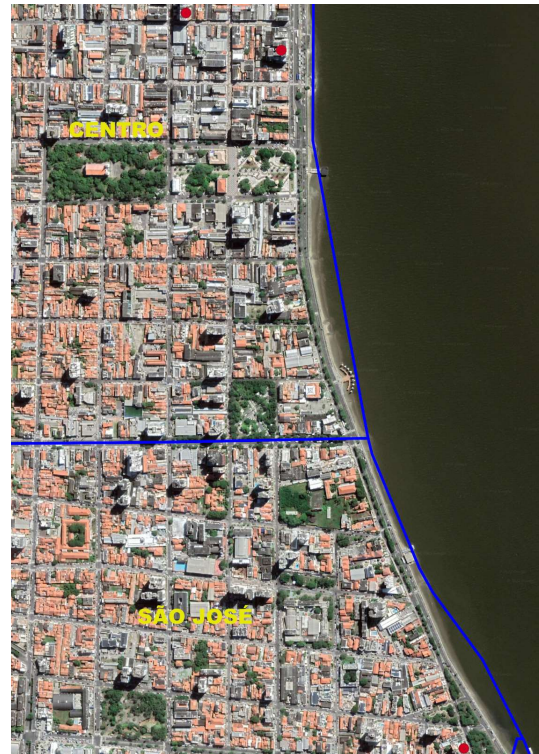
Figura 18: Edifício Jangada (1979)



Figura 19: Edifício Olímpio Campos (1981)



Figura 20: Localização dos edifícios das figuras 17, 18 e 19



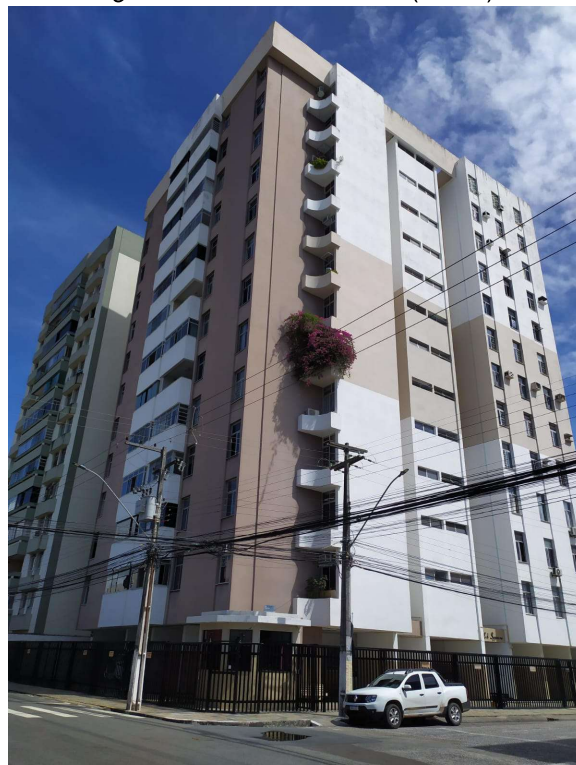
Fonte: Autora, em 15/05/2022

Com isso, o valor da terra na região central valorizou, ocasionando, em meados das décadas de 70 e 80, o aumento das construções verticais em bairros na direção sul como São José, Salgado Filho e Treze de Julho. No bairro São José destaca-se o Centro Médico Odontológico (Figura 21), com 14 pavimentos e térreo construído em 1979, para fins comerciais e de serviços, além do edifício Saveiro (Figura 22), construído em 1978, para uso habitacional, pioneiro no uso de sacadas (DINIZ, 2003).

Figura 21: Centro Médico Odontológico (1979)

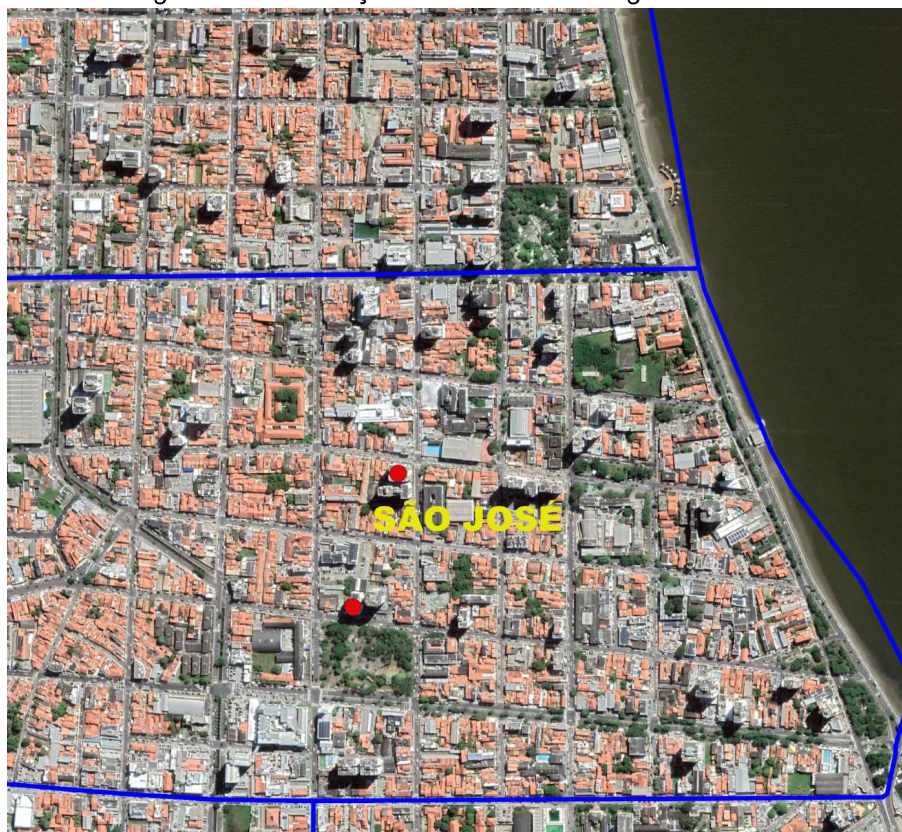


Figura 22: Edifício Saveiro (1992)



Fonte: Autora, em 15/05/2022

Figura 23: Localização dos edifícios das figuras 21 e 22



Fonte: Google Earth, adaptação da autora, 2022

Ainda vale destacar que nesse período surgiram os primeiros condomínios-clubes (década de 80), resultado da ideia de que não seria necessário sair de casa para usufruir de lazer. No bairro 13 de Julho, localiza-se o Ed. Cannes (Figura 24) e o Ed. Saint Tropez (Figura 25), construídos em 1980 e com 12 pavimentos; em 1981, o Ed. Monaco e o Ed. Nice (Figura 26), com 12 pavimentos, e o Condomínio Villa D'oro com 13 pavimentos (Figura 27) (DINIZ, 2003; FRANÇA, 2019).

Figura 24:Edifício Cannes (1980)



Figura 25:Edifício Saint Tropez (1980)



Figura 26: Edifício Nice à direita e Edifício Mônaco à esquerda (1981)



Figura 27: Condomínio Villa D'Oro (1981)



Fonte: Autora, em 15/05/2022

Figura 28: Localização dos edifícios das figuras 26, 27, 28 e 29



Fonte: Google Earth, adaptação da autora, 2022.

O Edifício Beira Mar (Figura 29), construído com mais de 12 pavimentos em 1980, na avenida Beira Mar, bairro Treze de Julho, orientou a construção de mais edifícios ao longo dessa avenida, destinados às famílias com alto poder aquisitivo (DINIZ, 2003).

Posteriormente, no final dos anos 90, foi criado o bairro Jardins, com a maior concentração de verticalização, em torno de um equipamento âncora, o shopping de mesmo nome (DINIZ, 2003; FRANÇA, 2019). Neste bairro, nos anos 2000 pode-se destacar os primeiros 'Residence' que trazem a ideia de serviços de hotelaria junto com habitação destinado a jovens solteiros, a exemplo do Millenium Residence (Figura 30), construído em 2000, e o Manhattan Residence (Figura 31), em 2001. Outro marco importante nos anos 2000 e também na verticalização é o Edifício Le Jardin (Figura 32), pioneiro com 20 pavimentos, construído em 2003 e considerado um marco na paisagem aracajuana. (DINIZ, 2003; ARAÚJO, 2011)

Figura 29: Edifício Beira Mar (1980)



Figura 30: Edifício Millenium Residence (2000)



Figura 31: Edifício Manhattan Residence (2000)



Figura 32: Edifício Le Jardin (2003)



Fonte: Autora, em 15/05/2022

Figura 33: Localização dos edifícios das figuras 29, 30, 31 e 32



Fonte: Google Earth, adaptação da autora, 2022.

Diante disso, França (2019) conclui que o mercado imobiliário interferiu no crescimento urbano fragmentado, resultando em bairros densamente verticalizados como Grageru, Jardins, Luzia, Coroa do Meio, Atalaia, Farolândia e Jabotiana, totalizando em 334 condomínios verticais licenciados entre 2000 e 2014, em vários bairros da cidade. Os empreendimentos licenciados a partir de 2014 foram contabilizados nesta pesquisa.

2.2. Legislação urbana e o papel regulador do Estado em Aracaju

No tocante à regulação do solo na capital, conforme já foi apontado no capítulo anterior, o Estado teve forte atuação no âmbito da esfera municipal. Apesar da cidade já ter sido criada com o Código de Posturas de 1856, que trazia regras pontuais para ocupação no Quadrado de Pirro, foi em 1966 que foram estabelecidas as primeiras leis urbanas. Assim, até então, não havia legislação específica que limitasse a construção de edifícios, até porque só haviam sido construídos poucos edifícios verticais, conforme descrito no item anterior.

Em 1966, foram aprovados os Códigos de Obras (Lei nº 13, de 03 de junho de 1966) e Urbanismo (Lei nº 19, de 10 de junho de 1966), elaborados por Rubem Chaves, então engenheiro da época. No Código de Obras foram estabelecidos critérios para licenciamentos dos projetos: normatização das pranchas a serem

entregues, normas para reforma e serviços de limpeza, normas para construção em taipa, incluindo locais onde deveriam ser construídos, documentos necessários para o licenciamentos das construções, áreas mínimas de aberturas de modo a garantir iluminação e ventilação adequados, áreas mínimas, alturas mínimas (pé direito) dos cômodos, dimensão de corredores e outras circulações, normas de prevenção de incêndio, dentre outras (ARACAJU, 1966).

No Código de Urbanismo (Quadro 01) estão disciplinados os critérios de uso e ocupação do solo. Para gabarito de altura, ficou definido que na orla marinha seria permitido o máximo de 3 pavimentos (ou 4 pavimentos com térreo vazado em pilotis); nas zonas residenciais era permitido um número máximo de 7 pavimentos (ou 8 com térreo vazado em pilotis). Na zona comercial, era permitido somente dois pavimentos, com exceção da sobreloja. Já em algumas áreas específicas, um gabarito específico, como a Avenida Rio Branco, na qual era permitido um gabarito de até 8 pavimentos, e ao redor da praça Fausto Cardoso e do Parque Teófilo Dantas, nos quais não era permitido ultrapassar o gabarito de 38,20 metros (ARACAJU, 1966).

Quadro 01: Aracaju, Lei nº 19 (Código de Urbanismo), suas determinações e gabarito

LEGISLAÇÃO	Lei nº 19, de 10 de Junho de 1966 (Código de Urbanismo)
DETERMINAÇÃO	Diretrizes gerais de Ocupação do Solo Urbano
GABARITO MÁXIMO	Orla: 3 pavimentos ou 4 pavimentos com térreo vazado As quadras seguintes, acréscimo de 2 pavimentos Zona Residencial : 7 pavimentos ou 8 pavimentos com térreo vazado Zona Comercial: 2 pavimentos, excluindo a sobreloja Avenida Rio Branco: 8 pavimentos Ao redor da Praça Fausto Cardoso e Parque Teófilo Dantas não poderão ultrapassar o gabarito de 38,20 mts
ARTIGOS	Capítulo I Zona Residencial Art. 1 °- Em todas as áreas residências localizadas na orla marítima e ribeirinha, os edifícios terão no máximo três(3) pavimentos o quatros (4) pavimentos, quando o térreo for totalmente vazado, ficando os outros três (30 sobre pilotis de 2,20 mts de altura: sua taxa de ocupação será de 80%. § únicos- As exigências contidas neste artigo referem-se exclusivamente a 'filas de quadras', inicialmente paralelas ao mar e aos rios. Art. 2°- As quadras que se seguirem à primeira definida no artigo anterior, terá seu gabarito acrescido sempre de dois (2) pavimentos; sua taxa de ocupação será de 60%.

	Art. 3º- §2º- Na zona residencial, o gabarito máximo será sete(7) e oito (8) pavimentos, quando o térreo for em pilotis. Capítulo II Zonas Comerciais Art.10º- Em qualquer zona comercial não se pode construir nenhuma obra que ultrapasse o gabarito determinado para as ruas. Na ZC1- terá sempre o mínimo de dois (2) pavimentos excluindo a sobreloja. §1º- Os gabaritos máximos destas zonas comerciais exceto a avenida Rio Branco serão dados pela relação 2,5 de largura (pista carroçável). A taxa de ocupação sera de 90% no máximo § 2º- Na Avenida Rio Branco o gabarito será de oito (8) pavimentos, com a taxa de ocupação 90% §4º- Os edifícios que forem construídos, no entanto, ao redor da Praça Fausto Cardoso e do Parque Teófilo Dantas não poderão ultrapassar a altura da Catedral Metropolitana de 38,20 mts. Quando o uso da cota de utilização. Art.12- Após a limitação dos gabaritos, na sua altura máxima, poder-se-á ter um acréscimo de dois (2) escalonamentos sucessivos com recuo igual a largura da galeria comercial. § 2º- As casas residenciais desta zona terão o recuo normal das galerias além da exigência de dois (2) pavimentos. § 3º- As construções que se fizerem na Zona Comercial terão no mínimo dois (2) pavimentos, sendo vedada a reconstrução total ou parcial dos edifícios nestes locais existentes de um (1) só pavimento: no entanto se permitirá a reforma da fachada, sem recuo exigido de galeria Art 16º- Somente a construção de galpões interiores, não dando para as ruas, poderão ser feitos térreos.
--	--

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 1966.

Conforme Diniz (2003) e França (2019), o cenário da legislação urbana, em especial sobre verticalização, foi marcado por aprovação e revogação, ou seja, idas e vindas, semelhante a uma “colcha de retalhos”.

A Lei de Espigão nº 466, aprovada em 21 de julho de 1976 (Quadro 02) alterou o Código de Urbanismo e deu outras providências correlatas. Uma delas, a alteração do gabarito para 12 pavimentos (ou 14 pavimentos com o acréscimo do playground e garagem), com exceção do bairro Atalaia Velha, cujos edifícios com altura superior a 3 pavimentos deveriam passar por análise da Prefeitura. Já o bairro Coroa do Meio apresenta sua legislação própria (Lei nº 604, aprovada em 27 de setembro de 1978) (ARACAJU, 1976; FRANÇA, 2019).

Quadro 02: Aracaju, Lei nº466/1976, suas determinações e gabarito

LEGISLAÇÃO	Lei nº466 de 21 de junho de 1976
------------	----------------------------------

DETERMINAÇÃO	Altera o código de urbanismo e dá outras providências
GABARITO MÁXIMO	12 Pavimentos 14 Pavimentos (Playground garagem)
ARTIGOS	Art. 1º § 1º Em hipótese alguma e em qualquer zona da Cidade, será permitida a construção de edifícios com mais de 12 (doze) pavimentos. § 2º No Bairro Atalaia Velha, as construções com mais de três pavimentos deverão ser submetidas para aprovação ao setor competente dos Ministérios da Aeronáutica e da Marinha, relativamente à segurança da navegação.

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 1976.

O bairro Coroa do Meio é o único que apresenta legislação própria independente dos demais. A primeira foi a Lei nº 604, em vigor desde 27 de setembro de 1978 (Quadro 03), que “estabelece diretrizes da estrutura urbana da Coroa do Meio e dá outras providências”. Dentre as diretrizes, define gabarito de 4 pavimentos para a Zona Comercial (ZC) e Zona Especial (ZE) e 2 pavimentos para a Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-4) e Zona Verde (ZV) (ARACAJU, 1978).

Quadro 03: Aracaju, Lei nº 604/1978, suas determinações e gabarito

LEGISLAÇÃO	Lei nº 604, de 27 de setembro de 1978
DETERMINAÇÃO	Estabelece as diretrizes da estrutura urbana da Coroa do Meio e dá outras providências.
GABARITO MÁXIMO	4 Pavimentos- ZC 2 Pavimentos - ZR-4 4 Pavimentos - ZE 2 Pavimentos - ZV

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 1978.

Em 1983, houve alteração para a Lei nº 963² (Quadro 04) que sancionou um novo uso de ocupação do solo. Anos mais tarde, foi sancionada a Lei nº 1431, de 09 de dezembro de 1988 (Quadro 05) que estabelece novas diretrizes de uso e ocupação do solo. Quanto ao gabarito de altura, houve mudança para 6 pavimentos (com coeficiente de aproveitamento de 3 que pode se estender para 6) na área destinada à Zona Comercial (ZC); 2 pavimentos (com coeficiente de aproveitamento 1) e 6 pavimentos com coeficiente de aproveitamento 3) para a Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-4); 4 Pavimentos (com coeficiente de aproveitamento 0,6) e 2

² Esta lei não foi encontrada.

Pavimentos (com coeficiente de aproveitamento 0,3) para a Zona Verde (ZV).

Quadro 04: Aracaju, Lei nº 963/1983, suas determinações e gabarito

LEGISLAÇÃO	Lei n ° 963 DE 1983
DETERMINAÇÃO	Novo uso e Ocupação do Solo do Bairro Coroa do Meio
GABARITO MÁXIMO	Documento não encontrado

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 1983.

Quadro 05: Aracaju, Lei nº 1431/1988, suas determinações e gabarito

LEGISLAÇÃO	Lei n ° 1431 de 09 de dezembro 1988
DETERMINAÇÃO	Novo Uso e Ocupação do Solo para o Bairro Coroa do Meio
GABARITO MÁXIMO	6 Pavimentos -ZC 2 Pavimentos - ZR-4 6 Pavimentos ZR-4 4 Pavimentos - ZE 2 Pavimentos - ZV
ARTIGOS	-

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 1988.

Para o restante do município, o Decreto nº 154, de 01 de dezembro de 1999 (Quadro 06) regulamenta o artigo 3º da Lei nº 466, de 21 de julho de 1976, não exigindo garagem semi-enterrada, que permitiu o aumento do gabarito de 14 para 15 pavimentos.

Quadro 06: Aracaju, Decreto nº 154/1999, suas determinações e gabarito

LEGISLAÇÃO	Decreto nº 154 de 01 de dezembro de 1999
DETERMINAÇÃO	Regulamenta o Artigo 3º da Lei 466/76 de 21 de Julho de 1976
GABARITO MÁXIMO	15 pavimentos
ARTIGOS	Não há exigência de garagem semi-enterrada

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 1999.

Em 2000, com a aprovação do PDDU (Lei nº 42, de 06 outubro de 2000), foi estabelecida a necessidade de um novo Código de Obras e Urbanismo, respectivamente, aprovados pelas Leis nº 43 e 44 (Quadros 07 e 08) Nestes, não ficou definido o gabarito para as edificações, embora esse limite esteja sujeito ao

coeficiente de aproveitamento 3 para todo o município, aumentando a possibilidade de construção a depender do tamanho do terreno. Nesse período, houveram muitas aprovações de licenças, de modo a “aproveitar” a oportunidade (ARAÚJO, 2011).

Quadro 07: Aracaju, Lei nº42/2000, suas determinações e gabarito

LEGISLAÇÃO	Lei nº042, de 04 de outubro de 2000
DETERMINAÇÃO	Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju, cria o sistema de Planejamento e Gestão Urbana e dá outras providências.
GABARITO MÁXIMO	Estabelece a Necessidade de Códigos de Obras e Urbanismo Novos

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 2000.

Quadro 08: Aracaju, Lei Complementar nº 43 e nº 44/2000, suas determinações e gabarito

LEGISLAÇÃO	Lei Complementar nº 43 e nº 44, de 04 de outubro de 2000
DETERMINAÇÃO	Institui o código de urbanismo e edificações de Aracaju e dá outras providências.
GABARITO MÁXIMO	Não há limite específico, o que definia o gabarito de altura era o coeficiente de aproveitamento -3 para toda a cidade)

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 2000.

Dois anos depois, mediante a Lei Complementar nº 058, de 30 de Dezembro de 2002 (Quadro 09), foram revogados os Códigos de Obras e Urbanismo de 2000 e foram restabelecidas as diretrizes do gabarito das leis de 1966. Ou seja, máximo de 3 pavimentos (ou 4 com térreo vazado em pilotis) na orla; nas zonas residenciais era permitido um número máximo de 7 pavimentos (ou 8 com térreo vazado em pilotis) (FRANÇA, 2019). Na zona comercial, era permitido somente dois pavimentos, com exceção da sobreloja. Essa foi uma tentativa do então Prefeito, de retroceder o gabarito e iniciar a revisão do PDDU, mas algumas licenças já haviam sido aprovadas (ARAÚJO, 2011).

Quadro 09: Aracaju, Lei Complementar nº 58/2002, suas determinações e gabarito

LEGISLAÇÃO	Lei Complementar nº 058, de 30 de dezembro de 2002
DETERMINAÇÃO	Revogam as Leis Complementares nº43/2000 nº44/2000 e dá outras providências.
GABARITO MÁXIMO	Retorna a vigência do Código de Urbanismo de 1966: Orla: 3 pavimentos ou 4 pavimentos com térreo vazado As quadras seguintes, acréscimo de 2 pavimentos Zona Residencial : 7 pavimentos ou 8 pavimentos com térreo vazado

	Zona Comercial: 2 pavimentos, excluindo a sobreloja Avenida Rio Branco: 8 pavimentos Ao redor da Praça Fausto Cardoso e Parque Teófilo Dantas não poderão ultrapassar o gabarito de 38,20 mts
ARTIGOS	Art. 1º- Ficam revogadas as Leis Complementares nº43/2000 - Código de Obras e Edificações e nº44/2000 - Código de urbanismo, tornando, automaticamente, revigoradas as Leis Municipais de nº13/66 e 19/66, Código de Obras e Código de Urbanismo, respectivamente.

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 2002.

Por ser praticamente impossível para o mercado imobiliário colocar em prática as disposições desta revogação, 9 meses depois, em 22 de setembro de 2003 (resumida no quadro 10) foi aprovada a Lei nº 62, que altera a Lei Complementar nº 058, de 30 de Dezembro de 2002 (Lei anterior) (FRANÇA, 2019). O grande problema dessa lei complementar é a presença de "brechas" que permitiram construir os edifícios que foram licenciados anteriormente e utilizar os índices de aproveitamento do solo. Além disso, esta lei não estabeleceu prazos de validade das certidões emitidas, ou seja, como os projetos já estavam aprovados (no "mutirão de projetos") com a legislação que permitia a verticalização, a construção poderia ser executada (ARAÚJO, 2011).

Quadro 10: Aracaju, Lei nº 62/2003, suas determinações e gabarito

LEGISLAÇÃO	Lei nº 62 de 22 de setembro 2003
DETERMINAÇÃO	Adiciona parágrafos ao art. 1º da Lei Complementar nº 58, de 30 de dezembro de 2002, e determina medidas análogas
GABARITO MÁXIMO	-
ARTIGOS	-

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 2003.

Oito anos depois, em 14 de janeiro de 2008 (Quadro 11) novas alterações foram determinadas pela Lei Complementar nº 74, que determina o máximo de 16 pavimentos nos empreendimentos verticais (FRANÇA, 2019).

Quadro 11: Lei Complementar nº 74/2008, suas determinações e gabarito

LEGISLAÇÃO	Lei Complementar nº 74 de 14 de janeiro 2008
DETERMINAÇÃO	Altera os parágrafos 3º e 4º do artigo 1º da Lei Complementar nº

	62/2003 e dá outras providências
GABARITO MÁXIMO	16 Pavimentos
ARTIGOS	“§ 3º O número de pavimentos nas edificações será no máximo estabelecido nesta Lei, em consequência do revigoramento da Lei Municipal nº 466/76, Resolução nº 38 /1997 e o decreto nº 154/1999” “§ 4º As edificações que utilizarem o pavimento térreo e primeiro pavimento para lazer, de prestação de serviços, comércio e áreas comuns do condomínio, poderão usar todos os demais como pavimento tipo de unidades residenciais, de prestação de serviços e hotelaria, desde que o projeto contemple as unidades autônomas com o número de vagas de garagem exigidas por lei, construídas em pavimentos fora da projeção do prédio e no térreo, obrigatoriamente, não podendo ultrapassar o gabarito máximo de dezesseis pavimentos previsto na Lei Complementar n 62, de 22 de Setembro de 2003”

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 2008.

Em 18 de julho de 2014, foi aprovada a Lei nº 132 (Quadro 12), no dia 18 de julho, estabelecendo diferentes gabaritos para algumas áreas da cidade, que estabeleceu normas complementares sobre as edificações da Coroa do Meio e Atalaia, sendo as da Coroa do Meio dispostas a seguir: da ponte Godofredo Diniz até a Rua Atalaia, o gabarito máximo é de 4 pavimentos; nos demais quarteirões, com exceção das AEIS (Área Especial de Interesse Social), são permitidos 8 pavimentos. Para o bairro Atalaia ficou determinado gabarito máximo de 8 pavimentos nas quadras da orla marítima, 12 pavimentos na quadra imediatamente posterior, 16 pavimentos nas demais áreas, exceto nas áreas especiais de interesse social, que seriam de até 02 pavimentos. Essas alterações foram feitas de modo a não limitar a atuação do raio de incidência do Farol. Os demais bairros permaneceram com o gabarito máximo de até 16 pavimentos, determinados pela Lei Nº 74, de 14 de janeiro de 2008. O esquema que explica, de forma mais detalhada, essa nova proposta encontra-se no Anexo 01.

Quadro 12: Lei nº 132/2014, suas determinações e gabarito

LEGISLAÇÃO	Lei nº 132 de 18 de julho de 2014
DETERMINAÇÃO	Dispõe normas complementares sobre edificações no âmbito do Município de Aracaju, e dá providências correlatas
GABARITO MÁXIMO	Coroa do Meio: 4 Pavimentos - Orla 8 pavimentos - Demais quadras

	Atalaia: 8 pavimentos- Orla 12 pavimentos - Quadra posterior à orla 16 pavimentos - Demais quadras 02 pavimentos - AEIS Demais bairros: 16 Pavimentos
ARTIGOS	Obs: ver Anexo 01

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 2014.

Em 27 de novembro de 2018 foi lançado o Decreto nº 5.821 (resumido no quadro 13), responsável por suspender a eficácia das leis anteriores por declará-las inconstitucionais, e voltam a ser aplicados os Códigos de Obras e Urbanismo que acompanhavam o PDDU de 2000 (Leis nº 43 e nº 44).

Quadro 13: Decreto nº 5.821/2018, suas determinações e gabarito

LEGISLAÇÃO	Decreto nº 5.821 de 27 de novembro de 2018
DETERMINAÇÃO	Suspende a eficácia das Leis Municipais que especifica e dá providências correlatas.
GABARITO MÁXIMO	volta aos códigos 43 44
ARTIGOS	“Art. 1º Fica suspensa a eficácia das Leis Complementares nº 58, de 30 de dezembro de 2002, 62, de 22 de setembro de 2003, 74, de 14 de Janeiro de 2008, 75, de 14 de janeiro de 2008, e 132, de julho de 2014. “ “Art. 2º Fica determinado à Empresa Municipal de Obras e Urbanização- EMURB, para efeitos de licenciamento, a aplicação da Lei Complementar nº 42 de 04 de Outubro de 2000- PDDU

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 2018.

Diante do exposto, é notório um processo de “idas e vindas” da legislação, especialmente que disciplinam a questão da verticalização, dificultando o trabalho de licenciamento de projetos dos funcionários da Empresa Municipal de Obras e Urbanização (EMURB), mas especialmente, agravando as condições de acesso à terra urbanizada, em prol do aquecimento da atuação do mercado imobiliário que busca maiores lucratividades oriundas da multiplicação do solo, principalmente, nas áreas consolidadas e urbanizadas.

CAPÍTULO 3

3. VERTICALIZAÇÃO E LEGISLAÇÃO DE GABARITO NO ESPAÇO ARACAJUANO

Esse capítulo aborda, em forma de quadros informativos e cartografia demonstrativa, como ocorreu o processo de verticalização mediante aprovação de normas municipais que delimitam o gabarito das edificações em Aracaju. Para isso, foram definidos períodos baseados nas leis que tratam as questões da multiplicação do solo, traçando suas normativas e período de vigência, no formato de quadros para facilitar a compreensão. Para compreender a incidência desse fenômeno no espaço, foram levantados informações no setor de licenciamento da Empresa Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Aracaju, referente aos empreendimentos aprovados para construção de obras no período entre 2020 e 2021, a fim de complementar e atualizar o levantamento realizado pela Profa. Dra. Sarah Lúcia Alves França, através do CEPUR, até 2019. Esses dados apresentam o nome do empreendimento, bairro em que foi construído, construtora, gabarito de altura e data de aprovação. Eles servirão de base para o mapeamento utilizando os *softwares google earth* e *qGis* que demonstram a espacialização da verticalização nos períodos definidos.

Os períodos serão divididos da seguinte forma:

- 1º período: Os primeiros prédios verticais - antes do Códigos de Obras e de Urbanismo: de 1948 a 9 de Outubro de 1966;
- 2º período: O início da verticalização residencial (vigência dos Códigos de Obras e de Urbanismo), de 10 de Outubro de 1966 a 28 de junho de 1976
- 3º período: A Lei de Espigão: de 29 de Julho de 1976 a 30 de Novembro de 1999;
- 4º período: O acréscimo do pavimento garagem (vigência do Decreto nº 154, de 01 de Dezembro de 1999 até 03 de Abril de 2001;

- 5º período: O início do PDDU (vigência do PDDU de 2000: de 04 de abril de 2001 (180 dias a partir da data de publicação) até 29 de dezembro de 2002;
- 6º período: A breve queda do PDDU- Lei Complementar nº 58: de 30 de Dezembro de 2002 até 21 de setembro de 2003;
- 7º período: Gabarito indefinido- Lei Complementar nº 62: de 22 de Setembro de 2003 (a partir da data de publicação) a 13 de Janeiro de 2008;
- 8º período: Definição de um gabarito-Lei Complementar nº 74 de 14 de Janeiro de 2008, de 14 de Janeiro de 2008 até 17 de julho de 2014;
- 9º período: Definição de gabarito para a Coroa do Meio e Atalaia- Lei Complementar nº 132 de 18 de julho de 2014, de 18 de Julho de 2014 até 26 de Novembro de 2018;
- 10º período: O retorno do PDDU - Decreto nº 5821 de 27 de Novembro de 2018, de 27 de Novembro de 2018 até os dias atuais.

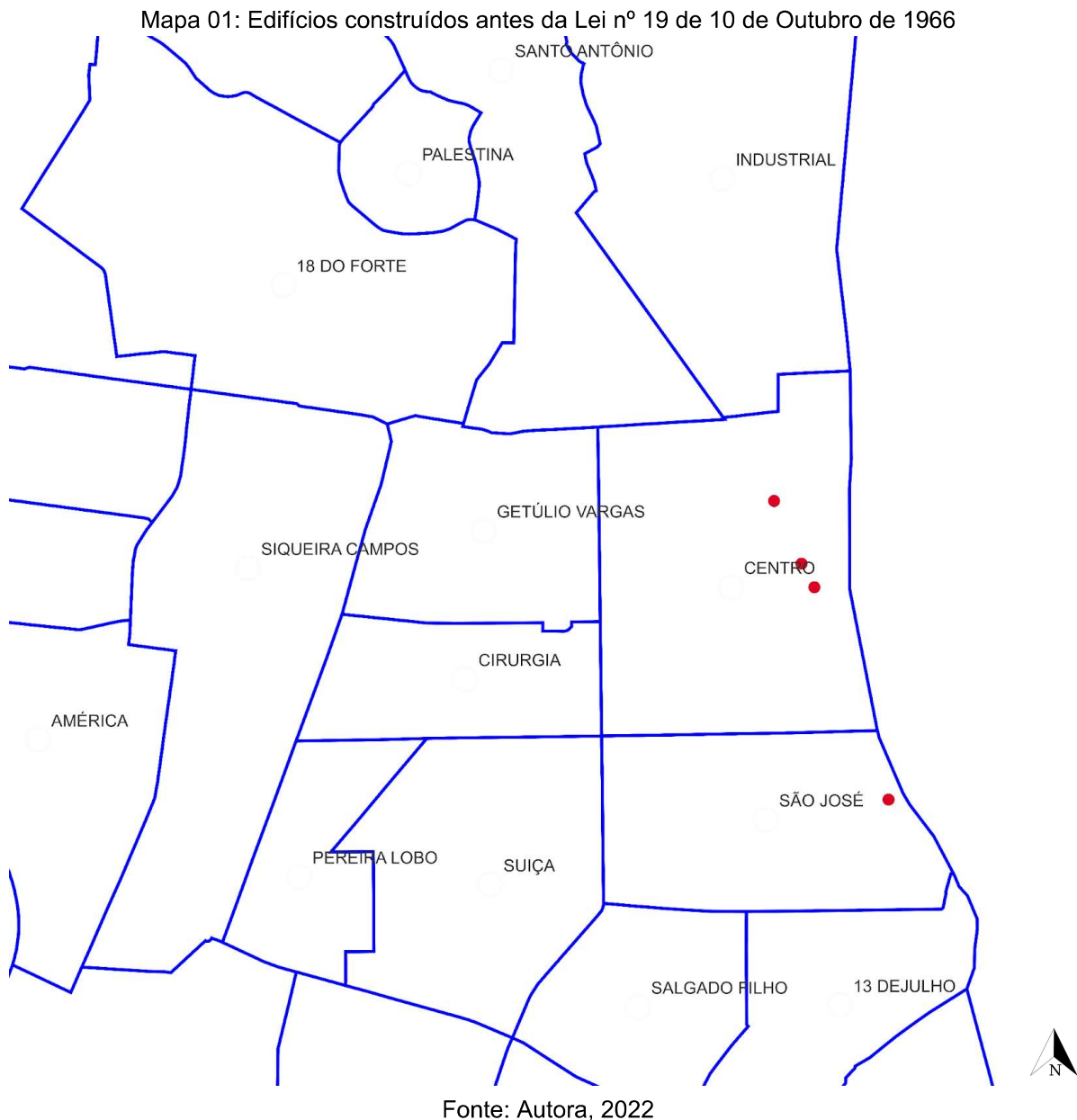
3.1. 1º Período: Os primeiros prédios verticais

Apesar de antes não ser considerada na legislação a questão do gabarito das edificações, de 1948 a 1958, foram licenciados 04 edifícios, sendo 3 localizados no bairro Centro: O Edifício Mayara, com 6 pavimentos; O edifício Walter Franco, com 6 pavimentos e o Hotel Palace, com 13 pavimentos e um no São José: o Edifício Atalaia, com 10 pavimentos. Nesse período, o Hotel Palace, ícone do modernismo, era o mais alto, com 13 pavimentos, seguido pelos Ed. Mayara e Walter Franco, e o Ed. Atalaia, o primeiro residencial com elevador de Aracaju (Tabela 01 e Mapa 01).

Tabela 01: Edifícios Construídos antes da Lei nº19 de 10 de Outubro de 1966: bairro, pavimentos e ano de aprovação

Empreendimento	Bairro	Pavimentos	Ano de aprovação
Ed. Mayara	Centro	6	1948
Ed. Walter Franco	Centro	6	1956
Hotel Palace	Centro	13	1962
Ed. Atalaia	São José	10	1958

Fonte: Autora, 2022



3.2. 2º Período: O início da verticalização

Este período foi caracterizado pela promulgação do primeiro Código de Urbanismo, Lei nº 19 de 10 de Outubro de 1966, e durou até 28 de Julho de 1976 (Quadro 14), sendo que durante sua vigência, foi licenciado apenas o Edifício Liberdade, localizado na Praça Camerino, nº 66, Centro (Tabela 02, Mapa 02).

Quadro 14: Resumo do 2º Período

Regulamentação	Código de Obras e Urbanismo - Lei nº19 de 10 de Outubro de 1966
Período de vigência	10 de Outubro de 1966 a 28 de junho de 1976

Gabarito	Orla: 3 pavimentos ou 4 pavimentos com térreo vazado As quadras seguintes, acréscimo de 2 pavimentos Zona Residencial: 7 pavimentos ou 8 pavimentos com térreo vazado Zona Comercial: 2 pavimentos, excluindo a sobreloja Avenida Rio Branco: 8 pavimentos Ao redor da Praça Fausto Cardoso e Parque Teófilo Dantas não poderão ultrapassar o gabarito de 38,20 mts
Quantidade de edifícios/empreendimentos licenciados	1
Bairros com maior incidência de verticalização	Centro

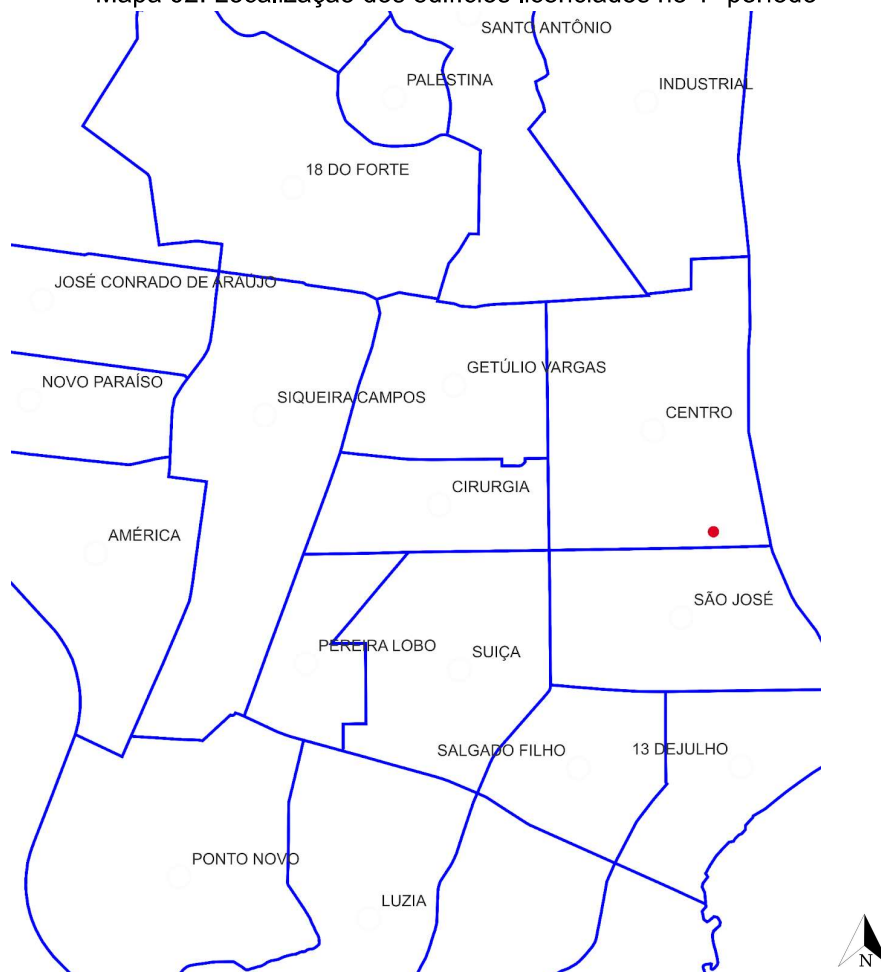
Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 1966.

Tabela 02: Edifícios construídos no 2º período: bairros, pavimentos e data de aprovação

Empreendimento	Bairro	Pavimentos	Data de Aprovação
Ed. Liberdade	Centro	9	

Fonte: CEPUR, 2022

Mapa 02: Localização dos edifícios licenciados no 1º período



Fonte: Autora, 2022

3.3: 3º Período: A Lei de Espigão

O terceiro período se inicia com o sancionamento da Lei nº 466 em 21 de Julho de 1976, também conhecida como Lei de Espigão, que altera o Código de Urbanismo, sendo vigente até 30 de Novembro de 1999 (quadro 15, tabela 03). Nesse período, conforme apontado anteriormente:

Quadro 15: Resumo do 3º Período

Regulamentação	Lei do Espigão - Lei nº 466 de 21 de Julho de 1976
Período de vigência	De 29 de Julho de 1976 a 30 de Novembro de 1999
Gabarito	12 Pavimentos 14 Pavimentos (Playground garagem)
Quantidade de edifícios/empreendimentos licenciados	230
Bairros com maior incidência de verticalização	Jardins, Treze de Julho e São José

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 1976.

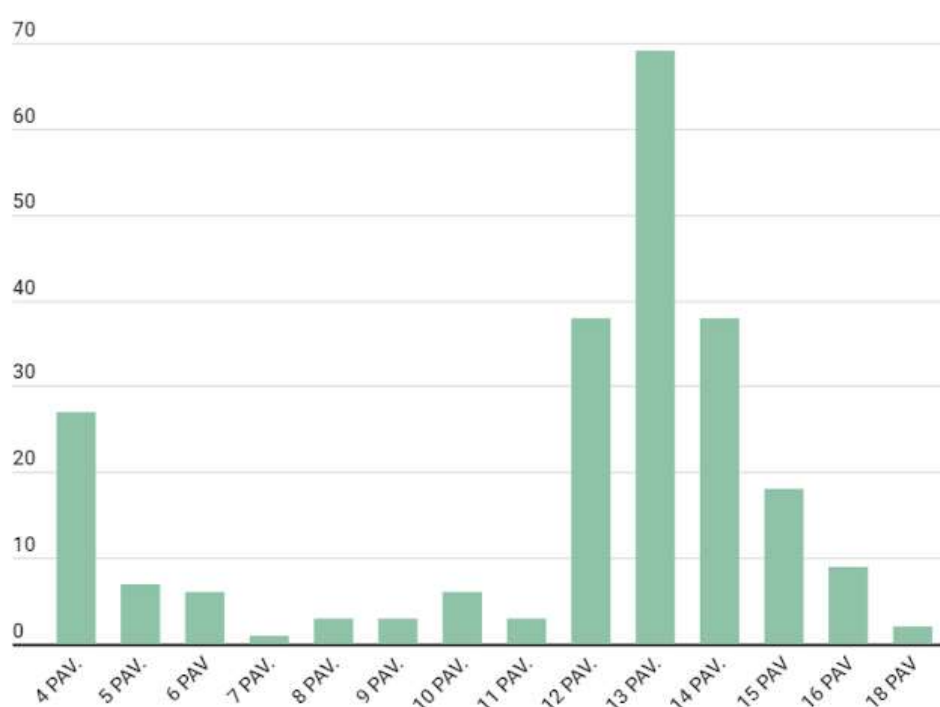
Tabela 03: Edifícios licenciados no 3º período: bairros, pavimentos

Bairro	4-8 pavimentos	9 - 12 pavimentos (Limite da lei)	13 e 14 pavimentos (Limite da lei)	Acima de 15 pavimentos	Total de edifícios
Centro	2	5	4	5	17
18 do Forte	1	-	-	-	1
Cirurgia	-	1	1	-	2
São José	1	7	16	5	29
Grageru	10	5	9	-	24
Jardins	3	13	20	13	49
Luzia	4	6	11	-	21
Pereira Lobo	4	-	-	-	4
Ponto Novo	8	-	1	-	9
Salgado Filho	1	3	6	-	10
Jabotiana	1	-	-	-	1
Farolândia	6	2	5	3	16
Suíça	3	3	4	1	11
Treze de Julho	1	5	29	9	44
Coroa do Meio	2	-	-	-	2
Atalaia	3	-	-	-	3

Fonte: Autora, 2022. Informações de França (2019)

Desta forma, pode-se concluir que no segundo período foram licenciados 230 empreendimentos, sendo 27 edifícios com 4 pavimentos; 38 edifícios com 12 pavimentos; 69 edifícios com 13 pavimentos; 38 edifícios com 14 pavimentos; 18 edifícios com 15 pavimentos; 9 edifícios com 16 pavimentos e 2 edifícios com 18 pavimentos. Neste período, a maior quantidade de pavimentos foi 13 e 14 pavimentos (Figura 34).

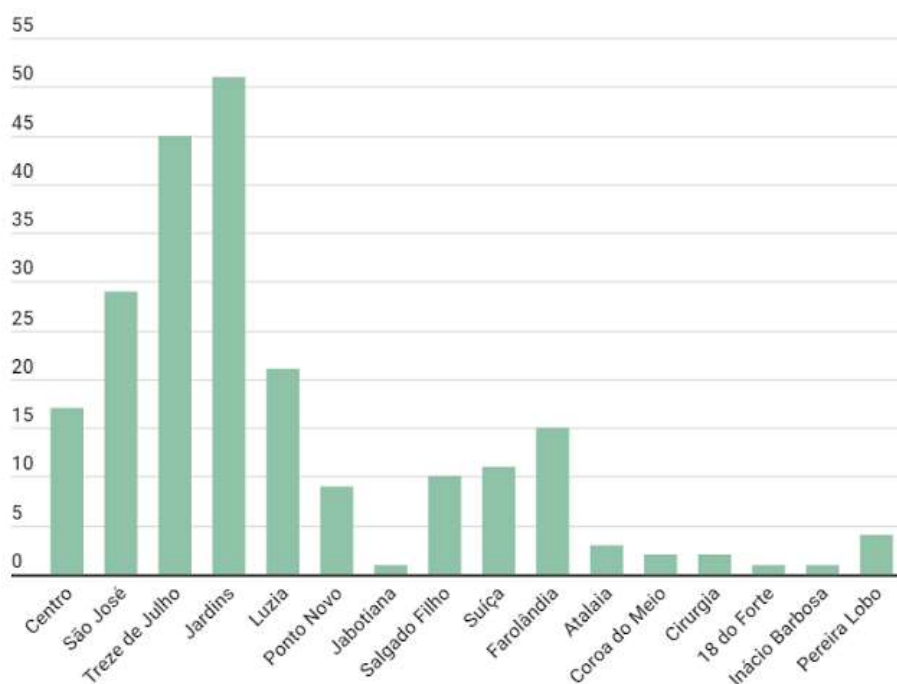
Figura 34: Empreendimentos do 3º período por pavimentos



Fonte: Autora, 2022

Quanto aos bairros os que tiveram maior a incidência de licenciamentos verticais foram: 17 edifícios no bairro Centro; 29 edifícios no bairro São José; 45 edifícios no bairro Treze de Julho; 51 edifícios no bairro Jardins; 25 edifícios no bairro Grageru; 21 edifícios no bairro Luzia (Figura 35)

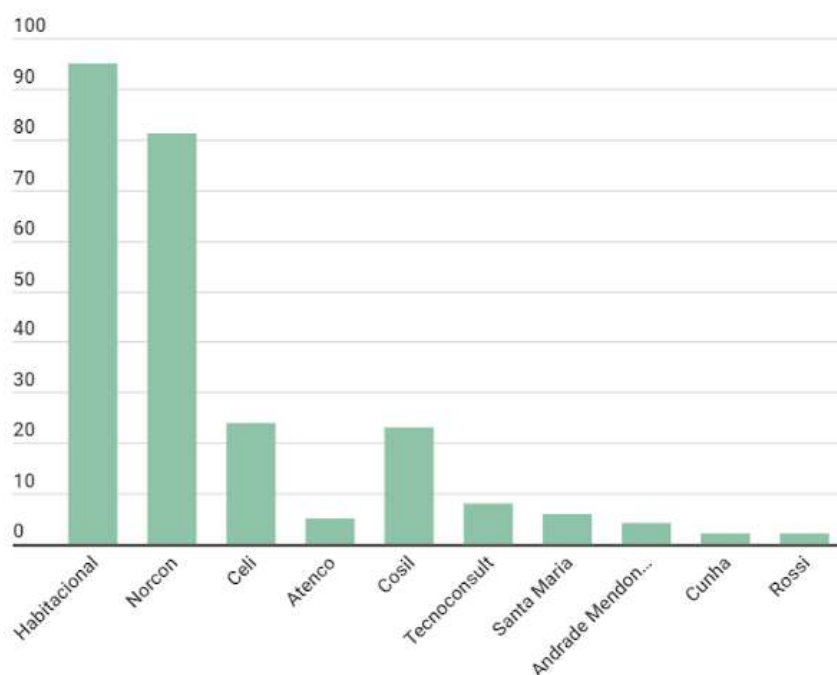
Figura 35: Empreendimentos do 3º período por bairro



Fonte: Autora, 2022

As construtoras que mais participaram dos licenciamentos nesse período foram: Habitacional, com 95 empreendimentos; Norcon, com 81 empreendimentos; Celi, com 24 empreendimentos; Cosil, com 23 empreendimentos (Figura 36) :

Figura 36: Empreendimentos do 3º período por construtora



Fonte: Autora, 2022

As sequência de imagens abaixo demonstram exemplos de alguns edifícios construídos nesse período em alguns bairros de Aracaju. Foram priorizados edifícios com maior e menor gabarito em determinado período. No bairro São José, por exemplo, o gabarito mais baixo desse período é o Edifício Ouro (Figura 37), enquanto um dos mais altos é o Edifício Vila Cristina (Figura 38) com 16 pavimentos.

Figura 37: Edifício Ouro, bairro São José
6 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 38: Edifício Vila Cristina, bairro São José
16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro Grageru destacam-se construções com gabaritos mais baixos como é o exemplo do Residencial Campo Belo (Figura 39), mas também houveram alguns com um gabarito maior, com cerca de 14 pavimentos.

Figura 39: Condomínio Campo Belo, bairro Grageru
5 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

O bairro Jardins, que teve maior índice de verticalização nesse período, também apresenta variação de gabaritos nesse período, tendo como exemplo o Condomínio Solares (Figura 40) com 4 pavimentos e a Mansão Oviêdo Teixeira (Figura 41), com 15 pavimentos.

Figura 40: Condomínio Solares, bairro Jardins
4 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 41: Mansão Oviêdo Teixeira, bairro
Jardins
15 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro Luzia, também houve grande variação na verticalização, a exemplo do Condomínio Flamboyant (Figura 42) com 13 pavimentos e do Condomínio Francisco Oliveira (Figura 43), com 4 pavimentos.

Figura 42: Condomínio Flamboyant, bairro Luzia
13 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 43: Condomínio Francisco Oliveira,
bairro Luzia
4 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro Salgado Filho não foi diferente, tendo como exemplo de verticalização o condomínio Marseile (figura 44), com 13 pavimentos.

Figura 44: Condomínio Marseile, bairro Salgado Filho
13 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro Farolândia, a verticalização ocorreu na parte inicial do bairro, como é o caso do trecho da Avenida Beira Mar, onde encontra-se o edifício Atlantic Hills (Figura 45) e as regiões mais próximas à Universidade Tiradentes. Enquanto isso, os prédios com menor gabarito encontram-se no interior do bairro, como é o caso do Condomínio Praias de Sergipe (figura 46) com 4 pavimentos.

Figura 45: Condomínio Atlantic hills, bairro
Farolândia
16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 46: Condomínio Praias de Sergipe, bairro
Farolândia
4 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro Suíça, as construções foram bem variadas em termos de gabarito, por esta razão, é possível encontrar edificações com gabaritos baixos como é o caso do Condomínio Vila Rica (figura 47) e com gabaritos mais altos como é o caso do Condomínio Alphaville I (figura 48) com 13 pavimentos, Condomínio Bahia Sol (figura 49) com 12 pavimentos e Condomínio Van Dick (figura 50) com 15 pavimentos.

Figura 47: Condomínio Vila Rica, bairro Suíça
4 pavimentos



Fonte: Autora, 2022

Figura 48: Condomínio Alphaville I, bairro Suíça
13 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 49: Condomínio Bahia Sol, bairro Suíça
12 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 50: Condomínio Van Dick, bairro Suíça
15 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No Bairro Treze de Julho, pode-se perceber grande incidência da verticalização por ser uma região, cujo valor do terreno é mais valorizado e apresenta uma rede de infraestrutura consolidada. Como exemplo de construção desse período, tem-se o Residencial Costa do Sol (Figura 51) com 12 pavimentos e o Edifício Sylvio Romero (Figura 52) com 18 pavimentos.

Figura 51: Residencial Costa do Sol, bairro Treze de Julho
12 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 52: Edifício Sylvio Romero, bairro Treze de Julho
18 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

O bairro Ponto Novo, por sua vez, não apresentou quantidade considerável de verticalização nesse período, tendo, em sua maioria, edificações com gabaritos mais baixos, como é o caso do Condomínio Eucalyptus (figura 53), com 4 pavimentos. O maior gabarito desse período, nesse bairro, foi o Condomínio Praias do México (figura 54), com 13 pavimentos.

Figura 53: Condomínio Eucalyptus, bairro Ponto Novo

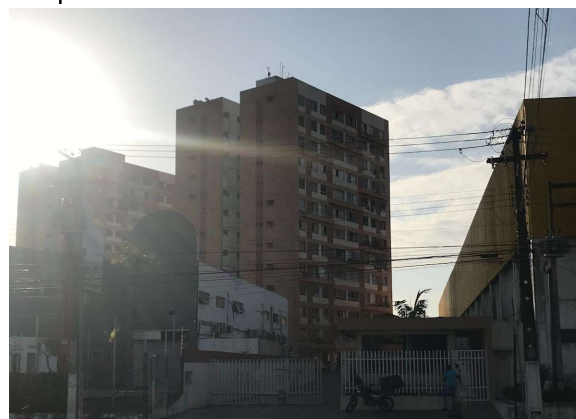
4 pavimentos



Fonte: Autora, 2022

Figura 54: Condomínio Praias do México, bairro Ponto Novo

13 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro Coroa do Meio a verticalização nesse período foi marcada com edificações de menor gabarito como o Condomínio Manhattan (figura 55) e o Condomínio Philadelphia (figura 56), ambos com 4 pavimentos.

Figura 55: Condomínio Manhattan, bairro Coroa do Meio

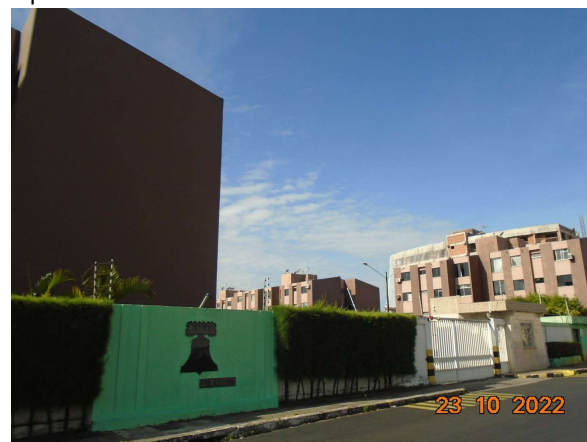
4 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 56: Condomínio Philadelphia, bairro Coroa do Meio

4 pavimentos



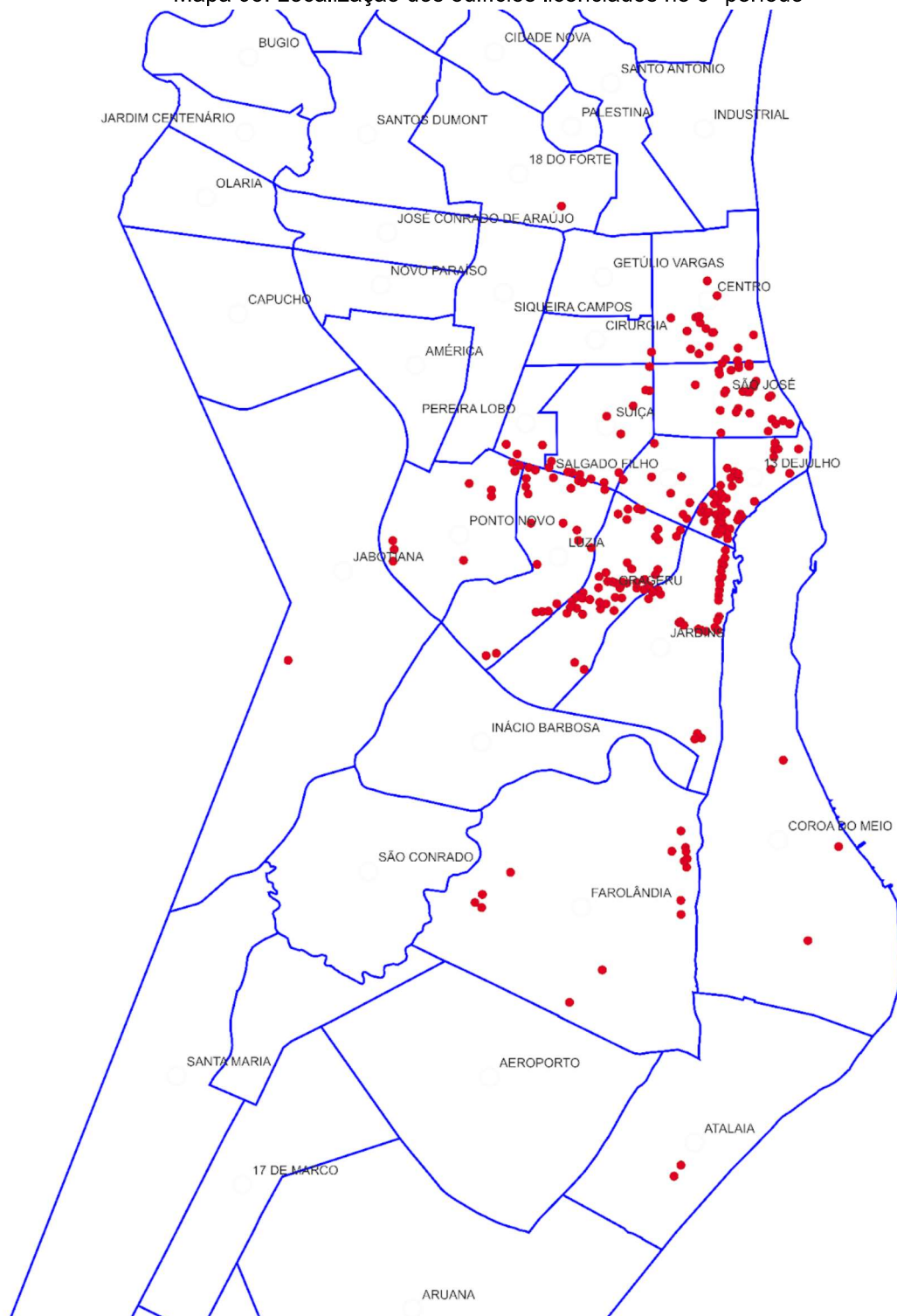
Fonte: Autora, 2022.

Sendo assim, observa-se, de acordo com o Mapa 3, um enraizamento da verticalização nas direções oeste e sul, a partir dos bairros Centro e São José (períodos 1 e 2), atingindo até os bairros Ponto Novo (9 condomínios, sendo 8 de 4 pavimentos), Farolândia (15 condomínios, sendo o mais alto com 18 pavimentos). Marca-se nesse período, a criação do bairro Jardins, com 49 condomínios verticais que variam, em sua grande maioria, de 12 a 15 pavimentos.

As menores incidências em termos de quantidade e também em alturas mais baixas foram: na faixa litorânea dos bairros Coroa do Meio e Atalaia (com 3 e 2 edifícios licenciados respectivamente de 3 a 5 pavimentos); no bairro Pereira Lobo, 4

condomínios de 4 e 6 pavimentos; no bairro Jabotiana, o primeiro condomínio vertical, de 6 pavimentos, o Santa Lúcia.

Mapa 03: Localização dos edifícios licenciados no 3º período



Fonte: Autora, 2022

3.4: 4º Período: O acréscimo do pavimento garagem

O quarto período foi marcado pelo início da vigência do Decreto nº 154, de 01 de Dezembro de 1999, com duração até 03 de abril de 2001, que passou a contabilizar o pavimento de garagem, adicionando mais um pavimento à edificação (Quadro 16).

Segundo o Artigo 264 do PDDU de 2000, "Os projetos para licenciamento apresentados até 180 (cento e oitenta) dias, após a data da publicação desta lei, serão analisados de acordo com a legislação anterior, exceto quanto ao uso e ocupação do solo, conforme tabelas dos Anexos III e IV, e, quanto à outorga onerosa, desde que respeitado o potencial construtivo da zona onde se localizar" § 1º - Findo este prazo, os projetos deverão atender à legislação vigente." Desta forma, como o PDDU foi aprovado em 04 de Outubro de 2000, os empreendimentos poderiam ser aprovados com a legislação anterior (Decreto nº 154 de 01 de dezembro de 1999) até seis meses subsequentes, ou seja, até 04 de Abril de 2001.

Quadro 16: Resumo do 4º Período

Regulamentação	Decreto nº 154 de 01 de Dezembro de 1999
Período de vigência	01 de Dezembro de 1999 até 03 de Abril de 2001
Gabarito máximo	15 Pavimentos
Quantidade de empreendimentos licenciados	10
Bairros com maior incidência de verticalização	Jardins

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 1999.

Assim, nesse período, que durou quase 2 anos e ampliou o gabarito de 14 do período anterior para 15 pavimentos, foram licenciados 10 empreendimentos verticais, em bairros mais privilegiados, de média e alta renda, Jardins, Treze de Julho, Grageru e Luzia, provavelmente aproveitando o fenômeno da valorização no Jardins, após a construção do Shopping. Por isso, a maior incidência se deu no bairro Jardins, com 5 condomínios, sendo que dois deles, apresentam acima de 16 pavimentos (Mapa 4 e Tabela 04).

Tabela 04: Edifícios licenciados no 4º período: bairros e pavimentos

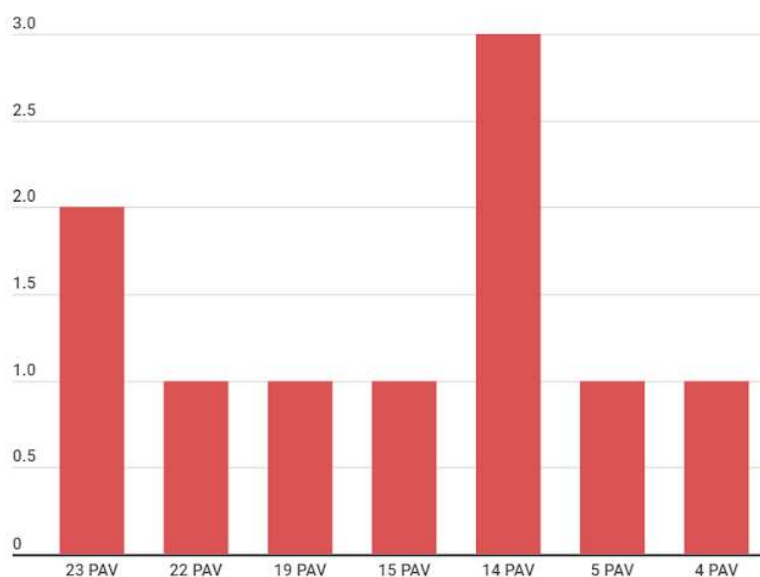
Bairro	4-8 pavimentos	9 - 12 pavimentos	13 a 15 pavimentos	Acima de 16 pavimentos	Total de edifícios

			(Limite da lei)		
Grageru	1	-	1	-	2
Luzia	-	-	-	1	1
Jardins	-	-	3	2	5
Treze de Julho	-	-	-	1	1
Atalaia	1	-	-		1

Fonte: Autora, 2022. Informações de França (2019)

Nesse curto espaço de tempo, a quantidade de pavimentos foi: 2 edifícios com 23 pavimentos; 1 com 22 pavimentos; 1 edifício com 19 pavimentos; 1 com 15 pavimentos; 3 com 14 pavimentos; 1 com 4 e 1 com 5 pavimentos, totalizando assim, 10 empreendimentos (Figura 57).

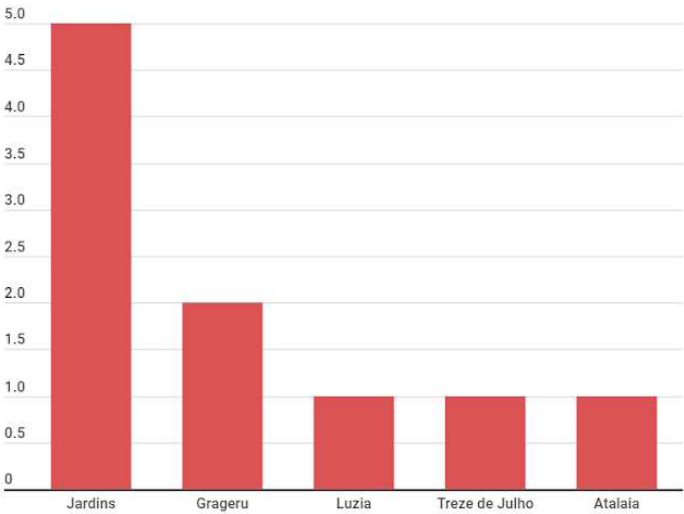
Figura 57: Empreendimentos do 4º período por pavimentos:



Fonte: Autora, 2022

Os licenciamentos ocorreram em sua maioria no atual bairro Jardins, totalizando 5 licenciamentos; seguido do bairro Grageru com 2 licenças aprovadas (Figura 59).

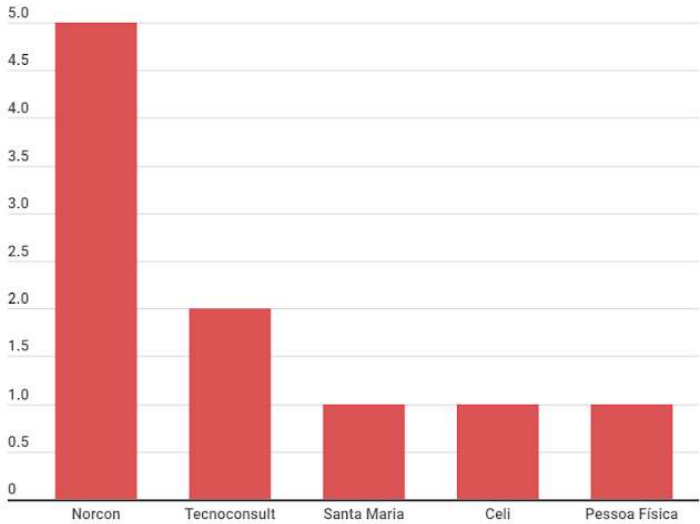
Figura 58: Empreendimentos do 4º período por pavimentos



Fonte: Autora, 2022

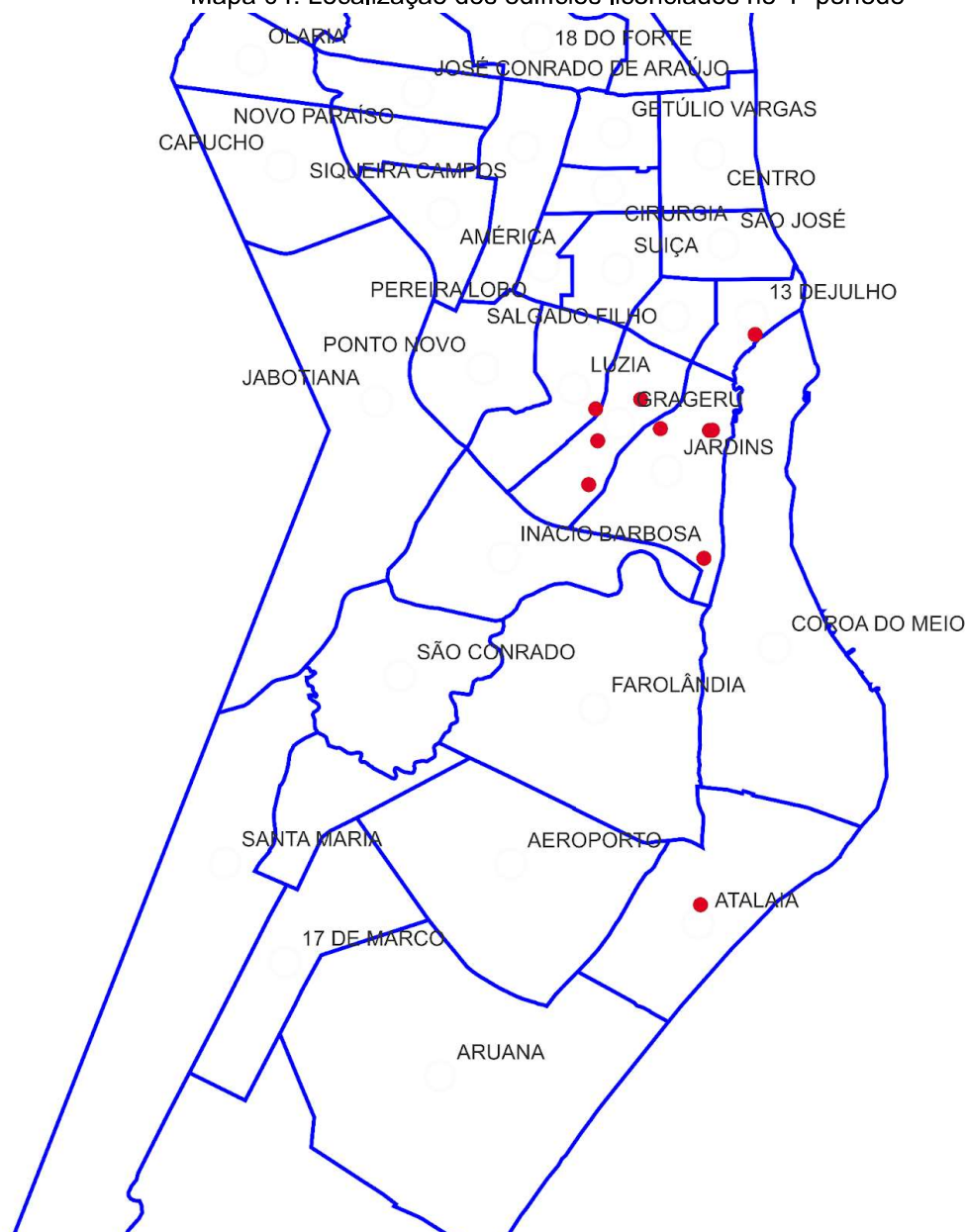
Quanto às construtoras que mais participaram foi a Norcon, com 5 empreendimentos, Tecnoconsult Engenharia com 2 empreendimentos (Figura 59).

Figura 59: Empreendimentos do 4º período por construtora:



Fonte: Autora, 2022

Mapa 04: Localização dos edifícios licenciados no 4º período



Fonte: Autora, 2022. Informações de França (2019)

As imagens abaixo mostram exemplos de alguns edifícios construídos nesse período e bairro, sendo priorizados edifícios com maior e menor gabarito em determinado período. No bairro Grageru, é possível identificar dois edifícios, sendo um deles com 4 pavimentos, como por exemplo o condomínio Ilha Bela (Figura 60). No bairro Luzia, foi aprovado apenas uma edificação, o Condomínio Costa Dourada (Figura 61) com 19 pavimentos. No bairro Jardins, prevaleceu gabaritos mais altos, como é o caso do Edifício Gilberto Vila Nova (Figura 62) e a Mansão Seixas Dória (Figura 63) com 22 pavimentos:

Figura 60: Condomínio Ilha Bella, bairro Grageru
4 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 61: Condomínio Costa Dourada, bairro Luzia
19 pavimentos



Fonte: Autora, 2022

Figura 62: Edifício Gilberto Vila Nova, bairro Jardins
14 pavimentos



Fonte: Autora, 2022

Figura 63: Mansão Seixas Dória, bairro Jardins
22 pavimentos



Fonte: Autora, 2022

No Bairro Treze de Julho, também houve a presença de um gabarito alto, como é o caso da Mansão Otávio Martins Penalva (Figura 64), com 22 pavimentos. O bairro Atalaia, teve a presença de um edifício, porém com o gabarito mais baixo, o Residencial Dona Joaquina, com (Figura 65) com 5 pavimentos.

Figura 64: Mansão Otávio Martins Penalva,
bairro Treze de Julho
22 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 65: Residencial Dona Joaquina, bairro
Atalaia
5 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

3.5. 5º Período: O início do PDDU

O quinto período (resumido no quadro 17) foi marcado pela vigência do PDDU que estabelece os códigos de obras e urbanismo (Lei nº 43 e 44 de 2000). Contudo, como dito anteriormente, havia um prazo de até 180 dias de prazo para adaptação a partir de 04 de Abril de 2001. Os empreendimentos aprovados neste período constam na tabela 05 e no mapa 05.

Quadro 17: Resumo do 5º Período, período de vigência e gabarito.

Regulamentação	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de 2000
Data de início de vigência	04 de abril de 2001 (180 dias a partir da data de publicação) até 29 de dezembro de 2002
Gabarito	Coefficiente de Aproveitamento 3 (isenção até 4)
Quantidade de empreendimentos licenciados	17
Bairros com maior incidência de verticalização	Jardins e Farolândia

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 2000.

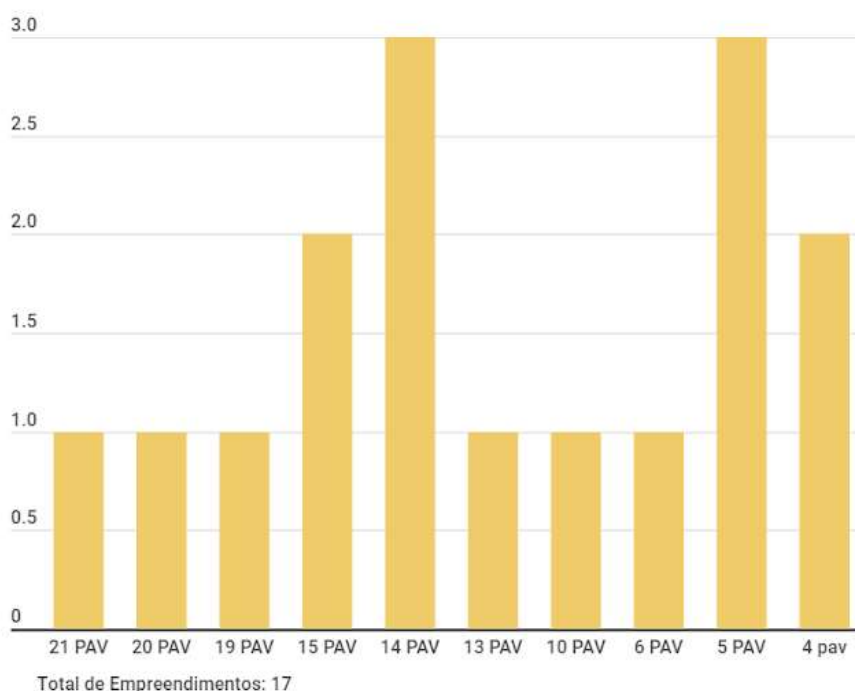
Tabela 05: Edifícios licenciados no 5º período: bairros, pavimentos

Bairro	4-8 pavimentos	9 - 12 pavimentos	13 e 14 pavimentos	Acima de 15 pavimentos	Total de edifícios
Grageru	1	-	2	-	3
Jardins	-	-	-	4	4
Luzia	1	1	1	-	3
Farolândia	1	-	1	2	4
Atalaia	3	-	-	-	3

Fonte: Autora, 2022. Informações de França (2019)

No quinto período, como a normativa de coeficiente de aproveitamento é diretamente interligada com a área do terreno, há a possibilidade de se edificar com mais quantidade de pavimentos a depender das dimensões do terreno. Desta forma, pôde-se identificar: 1 edifício com 21 pavimentos; 1 edifício com 20 pavimentos; 1 com 19 pavimentos; 2 com 15 pavimentos; 3 com 14 pavimentos; 1 com 13 pavimentos; 1 com 10 pavimentos; 1 com 6 pavimentos, 3 com 5 pavimentos e 2 com 4 pavimentos, esquematizados na figura 66:

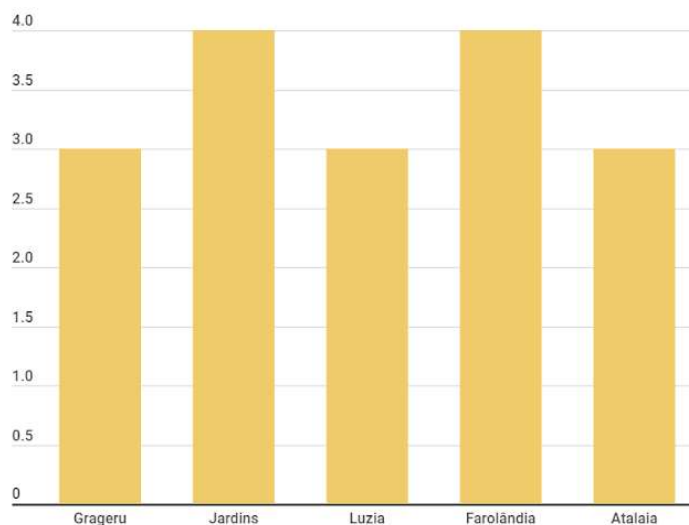
Figura 66: Empreendimentos do 5º período por pavimentos:



Fonte: Autora, 2022.

Quanto aos bairros, foram licenciados 3 edificações no Grageru; 4 no jardins; 3 no Luzia; 4 na Farolândia e 3 na Atalaia, sendo a maior incidência de construções nos Bairro Jardins e Farolândia como mostrados na figura 67:

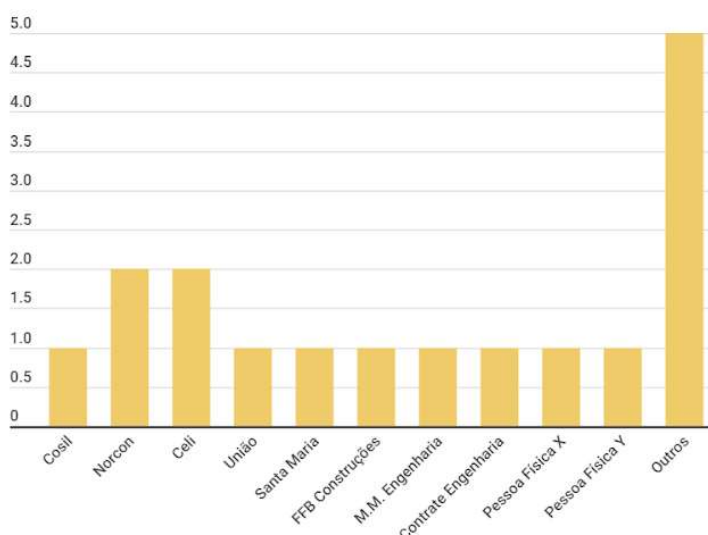
Figura 67: Empreendimentos do 5º período por bairro:



Fonte: Autora, 2022.

As construtoras que mais participaram nesse período foram Cosil, com 1 empreendimento; Norcon, com 2 empreendimentos; Celi, com 2 empreendimentos; União, com 1 empreendimento; Santa Maria, com 1 empreendimento; e FFB Construções, com 1 empreendimento; M.M. Engenharia com 1 empreendimento; Contrate Engenharia, com 1 empreendimento e 2 empreendimentos com registro de pessoas físicas como demonstrados na figura 68:

Figura 68: Empreendimentos do 5º período por construtora.



Fonte: Autora, 2022.

No Bairro Grageru, os edifícios mantiveram um gabarito de 13 a 14 pavimentos na maioria dos seus empreendimentos, como é o caso da Mansão Du Triomphe (figura 69), com 14 pavimentos que encontra-se em uma região nobre da

cidade, próxima ao shopping jardins. Quanto às edificações com gabarito mais baixo, encontra-se o Residencial Ana Júlia (figura 70) com 4 pavimentos em uma região onde a maioria das residências são unifamiliares e com 1 pavimento.

Figura 69: Mansão Du Triomphe, bairro Grageru
14 pavimentos



Fonte: Autora, 2022

. Figura 70: Residencial Ana Júlia, bairro Grageru
4 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro Jardins, os grandes gabaritos foram bem presentes, como é o caso do Residencial Jaime Araújo(figura 71), com 21 pavimentos .

Figura 71:Residencial Jaime Araújo, bairro Jardins



Fonte: Autora, 2022.

No bairro Luzia, a verticalização nesse período foi bem distribuída tendo empreendimentos com baixos, médios e grandes gabaritos. Nesse caso, trago como

exemplo o Residencial Portucale (Figura 72) localizado na Avenida Adélia Franco, logradouro bem localizado e consequentemente a terra com valor de custo mais elevado.

Figura 72: Residencial Portucale, bairro Luzia
14 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro Farolândia, a maior verticalização aconteceu na região mais nobre do bairro como é o caso da Mansão Domani Città com 15 pavimentos localizado na avenida Beira Mar, enquanto os edifícios com gabarito mais baixo estão no interior do bairro, como é o caso do do Residencial César Franco (figura 73) com 4 pavimentos.

Figura 73: Residencial César Franco, bairro Farolândia
4 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No Bairro Atalaia, a maior predominância foi de gabaritos mais baixos, como por exemplo o Condomínio Corais (figura 74) com 5 pavimentos.

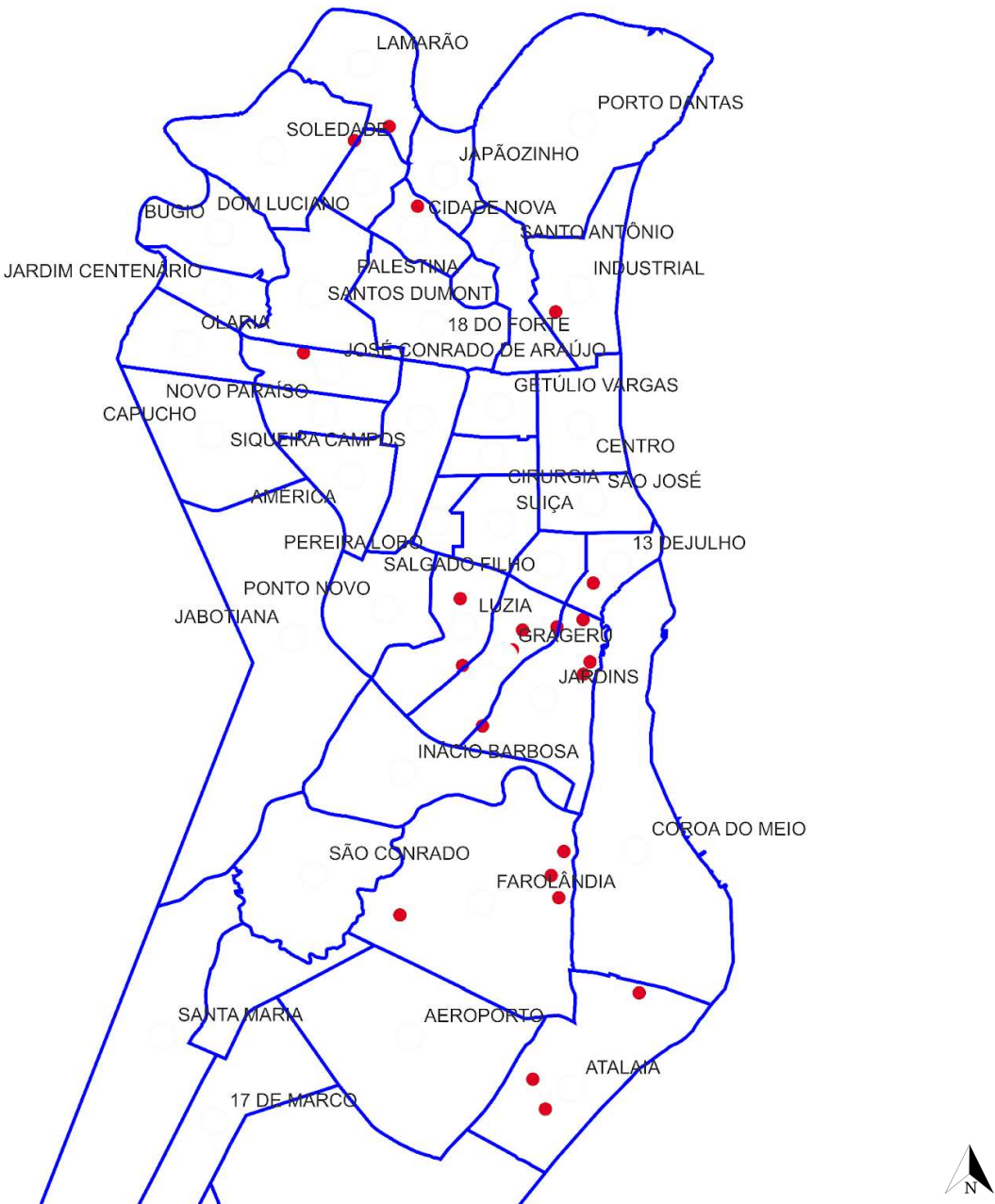
Figura 74: Condomínio Corais, bairro Atalaia
5 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Sendo assim, é possível notar no mapa 5 que o 5º período, mesmo curto, foi composto por algumas produções verticais na zona central mais valorizada da cidade com alguns pontos ramificando para a zona Sul. Também é possível perceber que a maior verticalização (dessa vez não restrita ao gabarito e sim ao coeficiente de aproveitamento) acontece em regiões onde o valor da terra urbanizada é mais alto devido à demanda de infraestrutura já existente.

Mapa 05: Empreendimentos aprovados no 5º período



Fonte: Autora, 2022

3.6. 6º Período: A breve queda do PDDU

Quadro 18: Resumo do 6º período, período de vigência.

Regulamentação	Lei Complementar nº 58 de 30 de Dezembro de 2002
Período de vigência	30 de Dezembro de 2002 até 21 de setembro de 2003

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 2002.

Nesse curto período de cerca de 9 meses, não foram encontrados projetos aprovados, talvez pela inconstância da legislação, que fez os empreiteiros aguardarem novo aparato legislativo.

3.7. 7º Período: Gabarito indefinido

O sétimo período (resumido no quadro 19) foi marcado pela aprovação da Lei Complementar nº 62 de 22 de Setembro de 2003 e durou até 13 de Janeiro de 2008. Essa lei não deixava direto a limitação de pavimentos e por esta razão houve uma grande incidência da verticalização. Os empreendimentos aprovados nesta data estão resumidos na tabela 06 e mapa 06.

Quadro 19: Resumo do 7º período, período de vigência e gabarito.

Regulamentação	Lei Complementar nº 62 de 22 de Setembro de 2003
Período de vigência	22 de Setembro de 2003 (a partir da data de publicação) a 13 de Janeiro de 2008
Gabarito máximo	Não há indicação de pavimentos.
Quantidade de empreendimentos licenciados	89
Bairros com maior incidência de verticalização	Jardins, Grageru e Farolândia

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 2003.

Tabela 06: Edifícios licenciados no 7º período: bairros, pavimentos

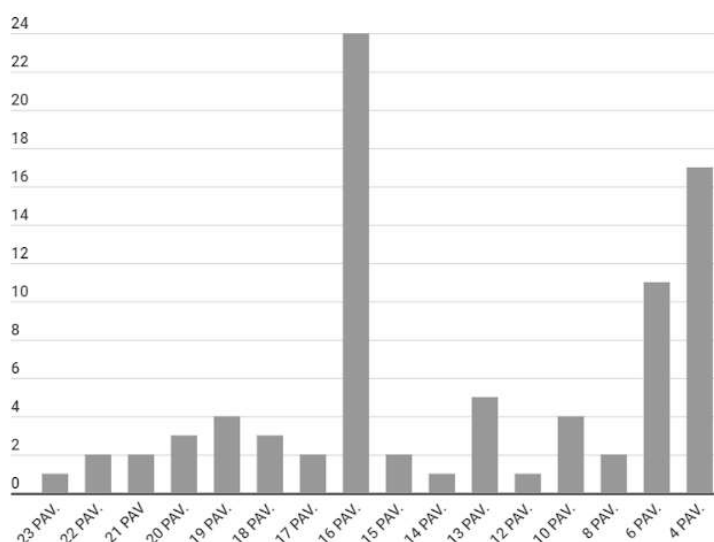
Bairro	4-8 pavimentos	9 - 12 pavimentos	13 e 14 pavimentos	Acima de 15 pavimentos	Total de edifícios
Grageru	-	-	3	10	13
Jardins	-	-	1	20	21
Luzia	-	1	1	3	5
Ponto Novo	3	-	-	-	3
Salgado Filho	1	-	-	2	3
Jabotiana	2	-	-	-	2
Farolândia	8	3	-	1	12
Suíça	2	-	-	1	3
Treze de Julho	-	-	-	4	4
Inácio Barbosa	7	1	-	-	8
Coroa do Meio	3	-	1	-	4
Atalaia	5	-	-	1	6
Aruana	-	-	-	1	1

São Conrado	4	-	-	-	4
-------------	---	---	---	---	---

Fonte: Autora, 2022. Informações de França (2019)

Nesse período, foram construídos 1 edifício com 23 pavimentos; 2 edifícios com 22 pavimentos; 2 edifícios com 21 pavimentos; 3 edifícios com 20 pavimentos; 4 edifícios com 19 pavimentos; 3 edifícios com 18 pavimentos; 2 edifícios com 17 pavimentos; 24 edifícios com 16 pavimentos; 2 edifícios com 15 pavimentos; 1 edifício com 14 pavimentos; 5 edifícios de 13 pavimentos; 1 edifício de 12 pavimentos; 4 edifícios de 10 pavimentos; 2 edifícios de 8 pavimentos; 11 edifícios com 6 pavimentos e 17 edifícios de 4 pavimentos totalizando 89 pavimentos como mostrado na figura 75:

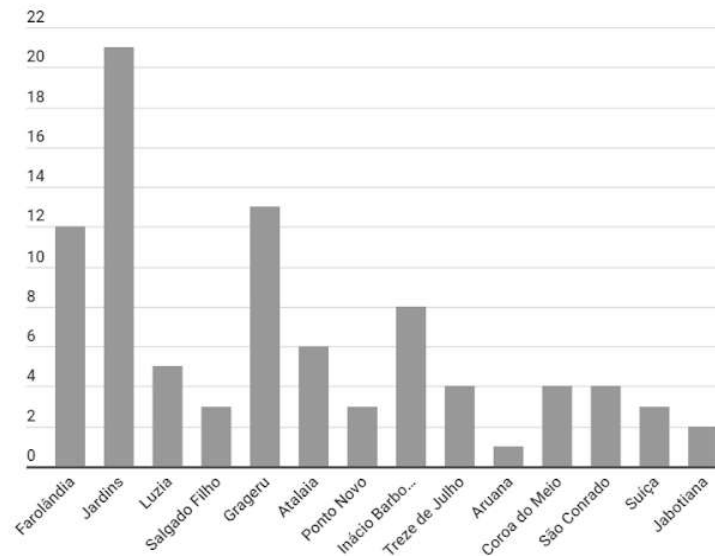
Figura 75: Empreendimentos do 7º período por pavimentos:



Fonte: Autora, 2022

Quanto aos bairros, foram construídos 12 empreendimentos no bairro Farolândia; 21 empreendimentos no bairro Jardins; 5 empreendimentos no bairro Luzia; 3 empreendimentos no bairro Salgado Filho; 13 empreendimentos no bairro Grageru; 6 empreendimentos no bairro Atalaia; 3 empreendimentos no bairro Ponto Novo; 8 empreendimentos no bairro Inácio Barbosa; 4 empreendimentos no bairro Treze de Julho; 1 empreendimento no bairro Aruana; 4 empreendimentos no bairro Coroa do Meio; 4 no bairro São Conrado; 3 no bairro Suíça e 2 empreendimentos no bairro Jabotiana, como demonstrado na figura 76:

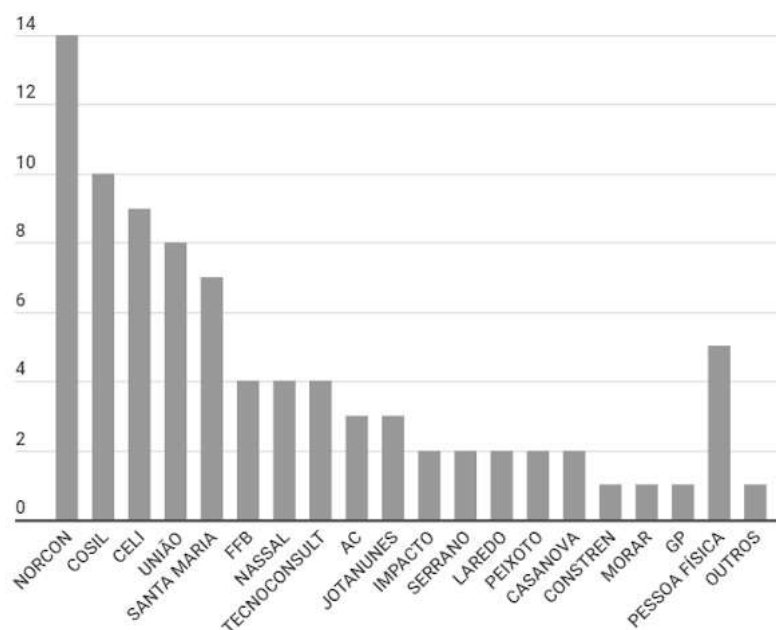
Figura 76: Empreendimentos do 7º período por bairro:



Fonte: Autora, 2022

As construtoras que mais participaram foram Norcon, com 14 empreendimentos; Cosil, com 10 empreendimentos; Celi, com 9 empreendimentos; União com 8 empreendimentos; Santa Maria, com 7 empreendimentos; FFB Construções com 4 empreendimentos; Nassal, com 4 empreendimentos; Tecnoconsult, com 4 empreendimentos; AC Engenharia com 3 empreendimentos; JotaNunes com 3 empreendimentos (Figura 77).

Figura 77: Empreendimentos do 7º período por construtora



Fonte: Autora, 2022

O bairro Farolândia continuou com o mesmo padrão dos outros períodos, ou seja, mantendo a verticalização mais atenuada nas regiões mais nobres dos bairros como é o caso do Via Farol Residencial (Figura 78) com 16 pavimentos localizado próximo à Universidade Tiradentes. Enquanto isso , quando se adentra no bairro, é possível encontrar edificações com menor gabarito, como é o caso do Condomínio Praias do Forte (Figura 79).

Figura 78: Condomínio Praias do Forte, bairro Farolândia

4 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 79: Via Farol Residencial, bairro Farolândia

16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro Luzia, tem como exemplo edificações com maiores gabaritos como por exemplo o Condomínio Padre Arnóbio (Figura 80) com 21 pavimentos localizado na Avenida Adélia Franco, ou seja, numa região bem localizada da cidade. No bairro Salgado Filho, também houve variação de gabarito nesse período. O Condomínio Residencial Helena Cunha (Figura 81) é um exemplo de edificação com 16 pavimentos.

Figura 80: Condomínio Padre Arnóbio, bairro Luzia- 21 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 81: Condomínio Residencial Helena Cunha, bairro Salgado Filho-16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro Grageru os gabaritos dessa região foram altos. tendo como exemplos edifício Classique Jardins (Figura 82) com 23 pavimentos; A Mansão Tramandaí (Figura 83) com 13 pavimentos e o Edifício Santorini (Figura 84) com 16 pavimentos, todos esses localizados próximo ao Shopping Jardins.

Figura 82: Edifício Classique Jardins, bairro Grageru 21 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 83: Mansão Tramandaí, bairro Grageru 13 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 84: Edifício Santorini, bairro Grageru 16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro Atalaia, prevaleceram empreendimentos com gabaritos mais baixos embora tenha existido empreendimentos aprovados com maior gabarito como é o caso da Mansão Gileno Lima (figura 85) com 16 pavimentos localizado próximo à Orla Sul. No bairro Ponto Novo, nesse período, o gabarito foi mais baixo, como é o caso do Condomínio Belleville Residence (figura 86) com 8 pavimentos.

Figura 85: Mansão Gileno Lima, bairro Atalaia-16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 86: Condomínio Belleville Residence, bairro Ponto Novo- 8 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

O bairro Inácio Barbosa prevaleceu em gabaritos baixos como é o caso do Residencial Recanto dos Guarás (figura 87) com 4 pavimentos localizado em uma região que sofreu grande produção habitacional nos últimos anos. Quanto aos gabaritos mais altos, o maior desse período foi o Condomínio Porto das Águas (figura 88) com 12 pavimentos.

Figura 87: Residencial Recanto dos Guarás , bairro Inácio Barbosa
4 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 88: Condomínio Porto das Águas, bairro Inácio Barbosa
12 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro Treze de Julho, todos os edifícios licenciados nesse período apresentaram um alto gabarito sendo a Mansão Alda Teixeira (figura 89) com 16 pavimentos o mais baixo e a Mansão Torre Opará (figura 90) com 19 pavimentos o mais alto nesse bairro e nesse período. Ambos localizados na Avenida Beira Mar.

Figura 89: Mansão Alda Teixeira, bairro Treze de Julho-16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 90: Mansão Torre Opará, bairro Treze de Julho-19 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

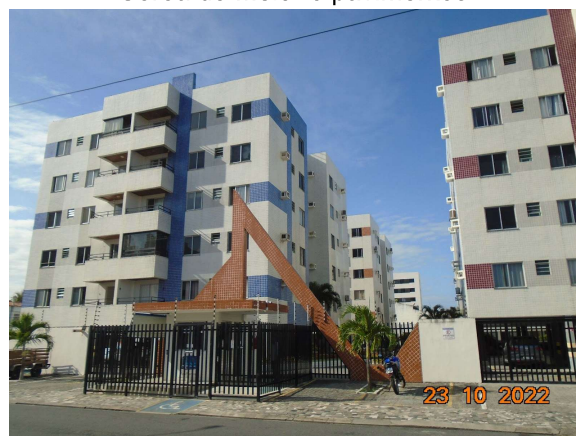
No bairro Aruana, que nessa época ainda fazia parte da Zona de Expansão, também foi marcado por um gabarito elevado nesse período com a Mansão Eduardo Fonseca (figura 91) com 15 pavimentos localizado próximo à Avenida da Orla Sul. No bairro Coroa do Meio, a verticalização foi distribuída, tendo como exemplo de edificação com 6 pavimentos o Residencial San Francisco (figura 92):

Figura 91: Mansão Eduardo Fonseca, bairro Aruana- 15 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 92: Residencial San Francisco, bairro Coroa do Meio- 6 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Nos bairros São Conrado e Jabotiana o limite de gabarito foi baixo como é o caso do Residencial Recanto das Garças (figura 93) com 4 pavimentos no bairro São Conrado e o Residencial Santa Lúcia (figura 94) com 6 pavimentos o bairro Jabotiana.

Figura 93: Residencial Recanto das Garças, bairro São Conrado-4 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

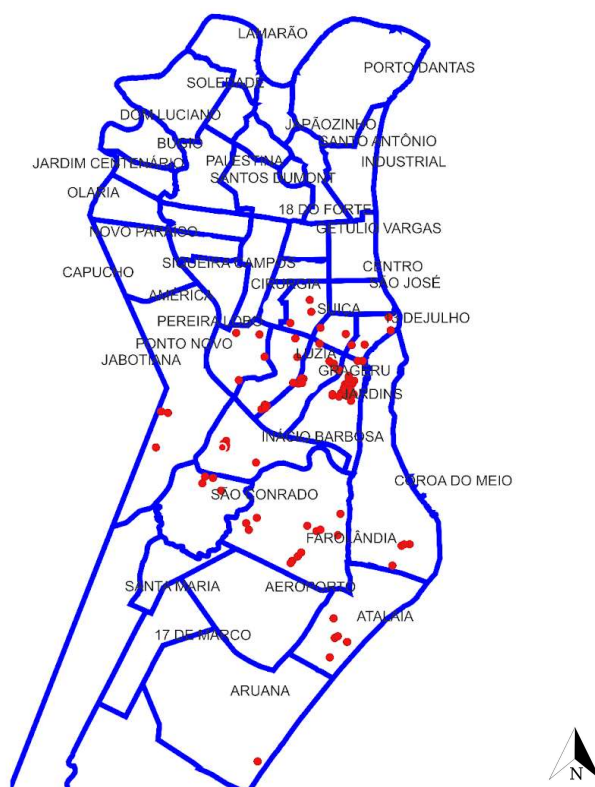
Figura 94: Residencial Santa Lúcia, bairro Jabotiana -6 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

O Mapa 06 mostra o sétimo período, assim como no quinto, houve um processo de verticalização na região central pendendo para a parte Oeste e alguns pontos para o Sul. Mantendo assim a maior verticalização para as áreas mais nobres da cidade, enquanto em áreas mais carentes a verticalização foi menos intensa.

Mapa 06: Empreendimentos aprovados no 7º Período



Fonte: Autora, 2022

3. 8. 8º Período- Definição de um gabarito

O oitavo período (resumido no quadro 20) foi marcado pela aprovação da Lei Complementar nº 74 em 14 de Janeiro de 2008 e ficou em vigência até 17 de Julho de 2014, aprovando assim, o gabarito de 16 pavimentos. Os empreendimentos aprovados nesta data encontram-se na tabela 07 e mapa 07.

Quadro 20: Resumo do 8º período, período de vigência e gabarito.

Regulamentação	Lei Complementar nº 74 de 14 de Janeiro de 2008
Período de vigência	14 de Janeiro de 2008 até 17 de julho de 2014
Gabarito máximo	16 pavimentos
Quantidade de empreendimentos licenciados	182
Bairros com maior incidência de verticalização	Jardins, Farolândia e Atalaia

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 2008.

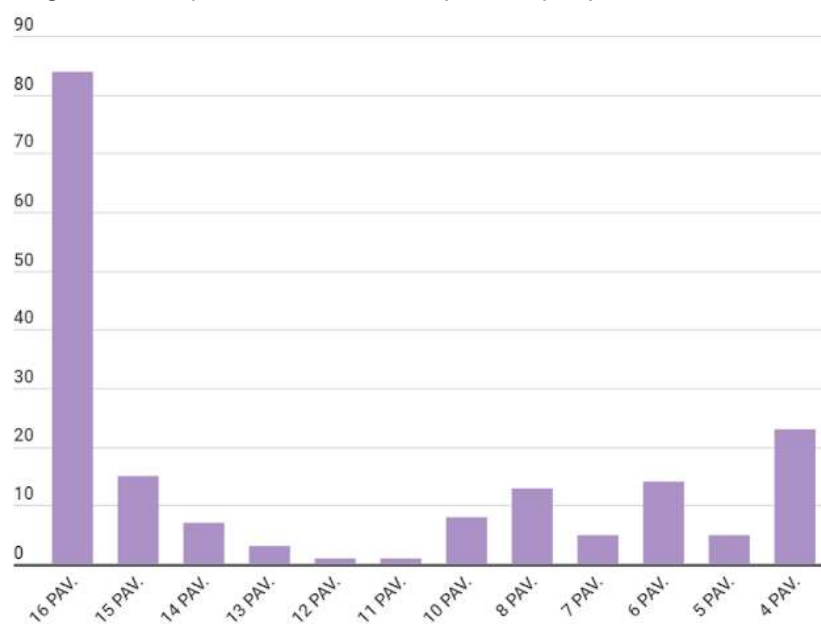
Tabela 07: Edifícios licenciados no 8º período: bairros, pavimentos

Bairro	4-8 pavimentos	9 - 12 pavimentos	13 -15 pavimentos	16 pavimentos (Limite da lei)	Acima de 16 pavimentos	Total de edifícios
Industrial	3	-	-	-	-	3
Santo Antônio	1	-	-	-	-	1
Santos Dumont	1	-	-	-	-	1
Cidade Nova	1	-	-	-	-	1
Cirurgia	-	-	-	1	-	1
São José	-	-	1	2	-	3
Grageru	-	-	-	7	-	7
Jardins	-	-	4	26	-	30
Luzia	1	-	3	11	-	15
Inácio Barbosa	4	1	-	1	-	6
Ponto Novo	-	-	-	3	-	3
Salgado Filho	-	-	-	1	-	1
Jabotiana	13	4	1	4	-	22
Farolândia	5	4	6	12	-	27
Suíça	-	-	1	-	-	1
Treze de Julho	-	-	-	5	-	5
Coroa do Meio	20	-	-	-	-	20
Atalaia	4	1	8	11	-	24
Aruana	3	-	-	-	-	3
Aeroporto	1	-	-	-	-	1
Marivan	2	-	-	-	-	2

Fonte: Autora, 2022. Informações de França (2019)

O oitavo período é marcado por 84 empreendimentos de 16 pavimentos, 15 empreendimentos com 15 pavimentos; 7 empreendimentos com 14 pavimentos; 8 empreendimentos com 10 pavimentos; 13 empreendimentos com 8 pavimentos; 14 empreendimentos de 6 pavimentos e 23 empreendimentos com 4 pavimentos, totalizando 182 empreendimentos (Figura 95).

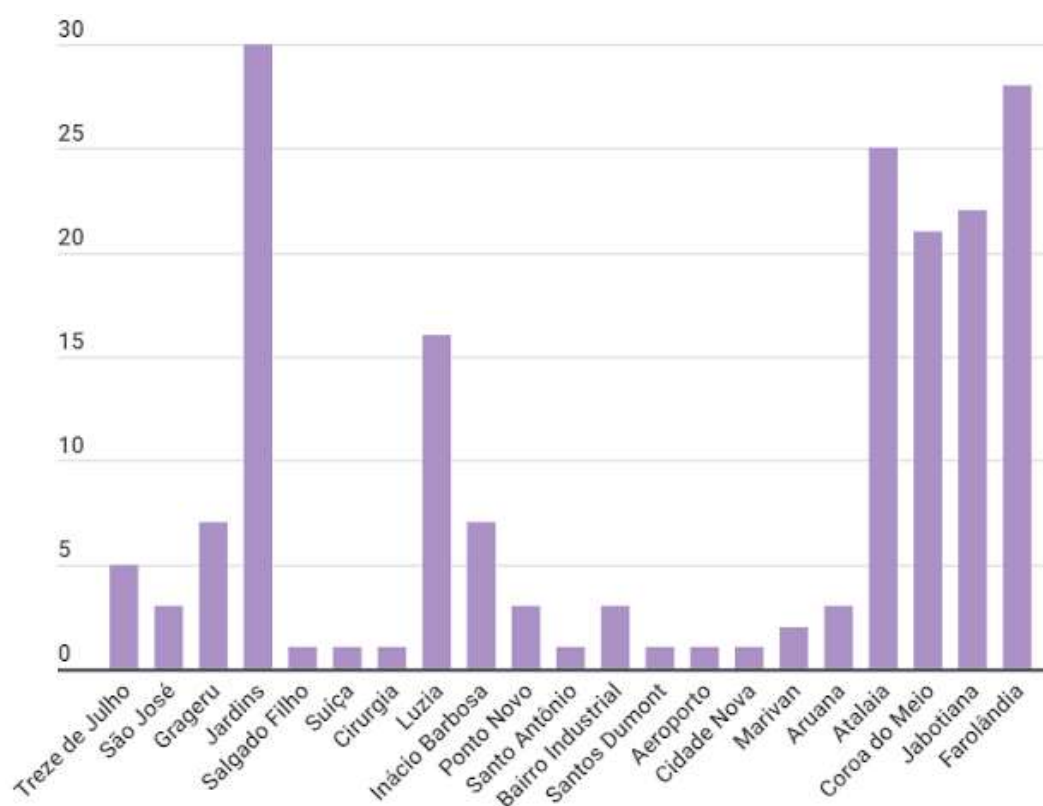
Figura 95: Empreendimentos do 8º período por pavimentos:



Fonte: Autora, 2022

Quanto aos bairros, foram contabilizados 5 empreendimentos no bairro Treze de Julho; 7 empreendimentos no bairro Grageru; 30 empreendimentos no bairro Jardins; 1 empreendimento no bairro Salgado Filho; 16 empreendimentos no bairro Luzia; 7 empreendimentos no bairro Inácio Barbosa; 25 empreendimentos no bairro Atalaia; 21 empreendimentos no bairro Coroa do Meio; 22 empreendimentos no bairro Jabotiana, 28 empreendimentos o bairro Farolândia (Figura 96).

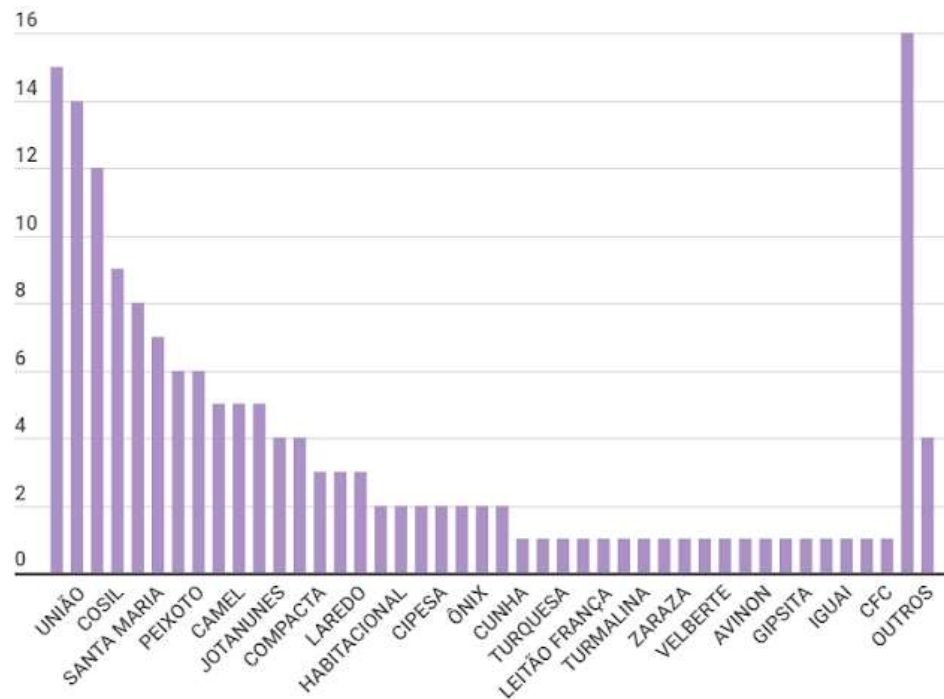
Figura 96: Empreendimentos do 8º período por pavimentos:



Fonte: Autora, 2022

Quanto às construtoras que mais participaram nesse período foram Celi, com 15 empreendimentos; União, com 14 empreendimentos; Norcon, com 12 empreendimentos; Cosil, com 9 empreendimentos; Nassal, com 8 empreendimentos; Santa Maria, com 7 empreendimentos; FFB Participações, com 6 empreendimentos; Construções e Empreendimentos Peixoto, com 6 empreendimentos; Impacto Construções, com 6 empreendimentos; Tecnoconsult, com 5 empreendimentos; Camel, com 5 empreendimentos; Marco Mattos Engenharia, com 5 empreendimentos; JotaNunes, com 4 empreendimentos; Constren Construções e Engenharia, com 4 empreendimentos; Compacta Engenharia, com 3 empreendimentos; CasaNova, com 3 empreendimentos; Laredo Construções, com 3 empreendimentos; 7 Construtoras com 2 empreendimentos; 34 construtoras com 1 empreendimento; Além disso, foram registrados 16 empreendimentos com cadastros de pessoa física e 4 empreendimentos com outras características, como mostrado na figura 97:

Figura 97: Empreendimentos do 8º período por construtora:



Fonte: Autora, 2022

No Bairro Treze de Julho, todas as edificações atingiram o limite estabelecido pela lei, como por exemplo o Edifício Crystal (Figura 98) com 16 pavimentos. O bairro São José também atingiu o limite de gabarito em seus empreendimentos, como é o caso do Condomínio Plaza São José (Figura 99) com 16 pavimentos.

Figura 98: Edifício Crystal, bairro Treze de Julho



Fonte: Autora, 2022.

Figura 99: Condomínio Plaza São José, bairro São José
16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro Grageru, todos os empreendimentos aprovados nesse período foram no limite da legislação, como é o caso do Residencial Clube Jardins (figura 100) com 16 pavimentos.

Figura 100: Residencial Clube Jardins, bairro Grageru



Fonte: Autora, 2022.

O bairro Jardins também teve a verticalização bem acentuada como é o caso do Edifício Nouvelle(figura 101) com 14 pavimentos e o Torres do Garcia (figura 102) com 16 pavimentos.

Figura 101: Edifício Nouvelle, bairro Jardins-14 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 102: Torres do Garcia, bairro Jardins-16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairros Salgado Filho e Suíça, a verticalização foi pontual e marcada por alto gabarito como é o caso do único empreendimento aprovado no Salgado Filho: o edifício Mansão Dênio Góes (Figura 103), com 16 pavimentos e o residencial Campos Dourados (Figura 104) no bairro Suíça com 15 pavimentos. No bairro Luzia também houve um predomínio de grandes gabaritos nesse período, como é o caso do Repletto Condomínio Clube (Figura 105) com 16 pavimentos.

Figura 103: Edifício Mansão Denio Góes , bairro Salgado Filho- 16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 104: Residencial Campos Dourados, bairro Suíça-15 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 105: Repletto Condomínio Clube, bairro Luzia
16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

O bairro Inácio Barbosa apresenta maior quantidade de empreendimentos com gabarito mais baixo, como é o caso do Condomínio Vila dos Mares (Figura 106) com 6 pavimentos. Ainda é possível encontrar edificações com maior verticalização, como é o caso do Edifício Imperator (Figura 107), com 12 pavimentos. O bairro Ponto Novo, é marcado por grandes gabaritos, chegando ao seu limite estabelecido pela lei, como é o caso do Le Boulevard (figura 108), com 16 pavimentos.

Figura 106: Condomínio Villa dos Mares, bairro
Inácio Barbosa- 6 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 107: Edifício Imperattor, bairro Inácio
Barbosa- 12 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 108: Le Boulevard, bairro Ponto Novo-16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Nos bairros Santo Antônio, Industrial e Marivan, os gabaritos de altura foram baixos tendo como exemplo no bairro Santo Antônio o Vivendas Santo Antônio (figura 109); no bairro industrial, o Condomínio Residencial Villa Poesia (figura 110) e o Vida Bela Condomínio Clube (figura 111) no bairro Marivan. Todos com 6 pavimentos.

Figura 109: Residencial Vivendas Santo Antônio, bairro Santo Antônio-6 pavimentos



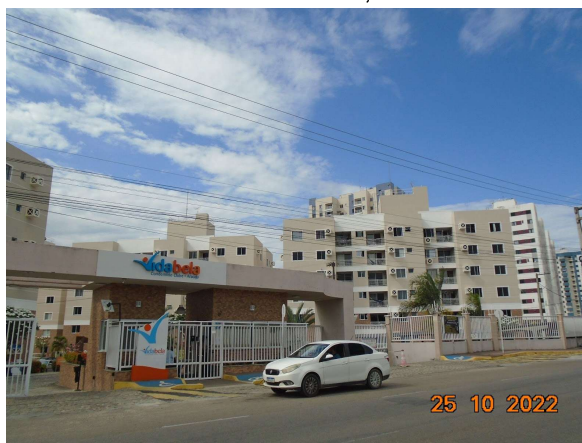
Fonte: Autora, 2022

Figura 110: Condomínio Residencial Vila Poesia, bairro Industrial-6 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 111: Vida Bela Condomínio Clube, bairro Marivan-6 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro Atalaia, a verticalização aconteceu com com gabaritos baixos como é o caso do Condomínio Residencial Santa Cecília (figura 112) com 5 pavimentos. Ainda assim a maior produção habitacional foram de edifícios com maior gabarito como é o caso do Atlantic Tower (figura 113), com 16 pavimentos.

Figura 112: Condomínio Residencial Santa Cecília, bairro Atalaia- 5 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 113: Atlantic Tower, bairro Atalaia-16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro Jabotiana, prevaleceram produções habitacionais com gabaritos mais baixos, como é o caso do Condomínio Residencial Porto Alvorada (figura 114)

e Natura Ville Eco Residence (figura 115) com 6 pavimentos. Um exemplo de edifício com gabarito mais alto é o Residencial Bossa Nova (figura 116) com 12 pavimentos.

Figura 114: Condomínio Residencial Porto Alvorada, bairro Jabotiana- 6 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 115: Natura Ville Eco Residence, bairro Jabotiana- 6 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro Farolândia, também houve uma produção vertical mista bem semelhante aos períodos anteriores, maior verticalização nas zonas mais valorizadas como é o caso da Mansão Aliete Vieira (figura 116) com 16 pavimentos e menor verticalização no interior dos bairros como é o caso do Condomínio Residencial Sul (figura 117) com 5 pavimentos.

Figura 116: Mansão Aliete Vieira, bairro Farolândia-16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022

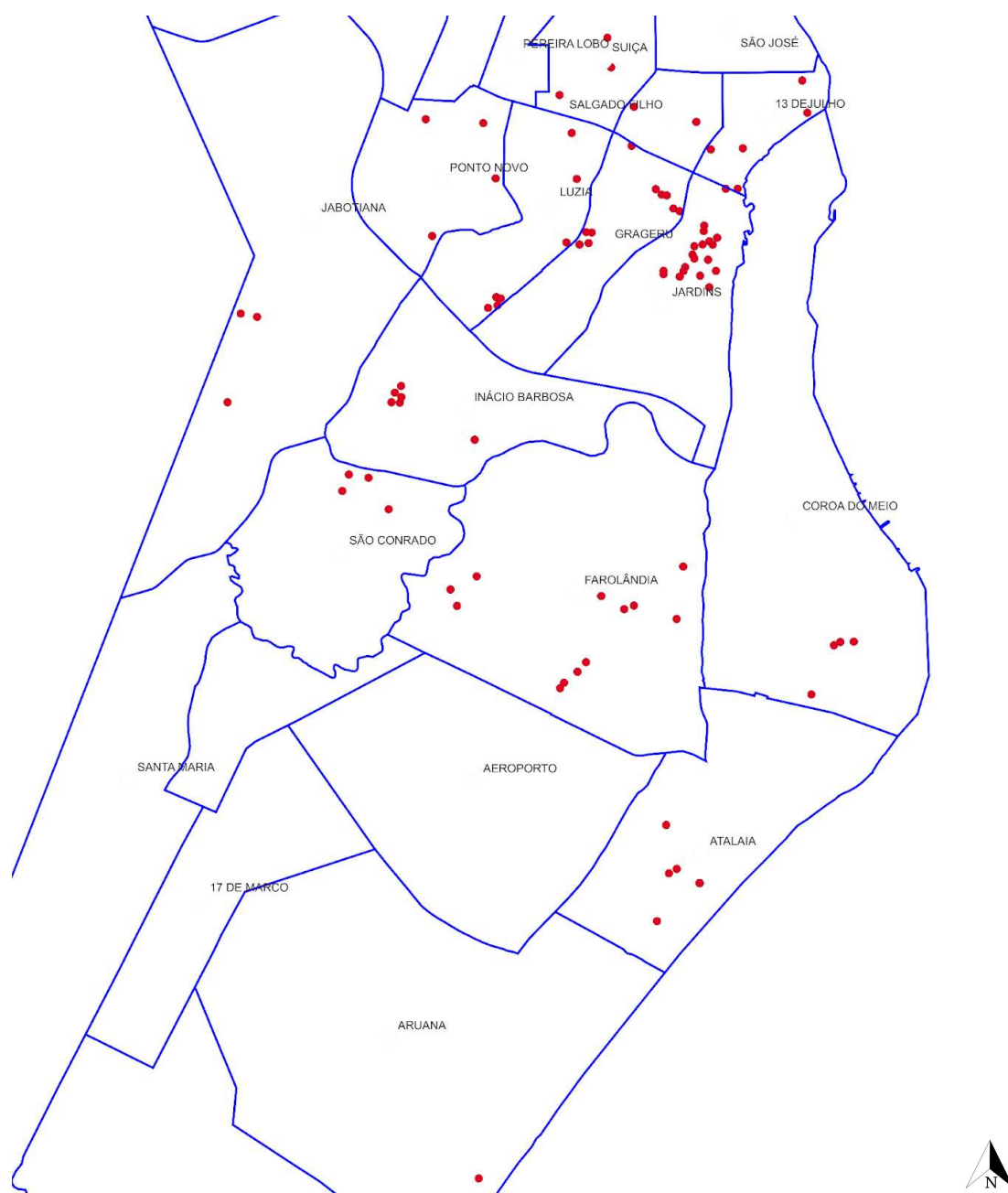
Figura 117: Condomínio Residencial Sul, bairro Farolândia- 5 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Nesse período, pode-se perceber no mapa 07, a permanência das construções no bairro Jardins com grande incidência de empreendimentos de 16 pavimentos (limite da legislação até então vigente) seguido da farolândia, com 12 edificações com 16 pavimentos e logo depois Atalaia no qual também teve uma grande incidência de verticalização sendo 11 empreendimentos com 16 pavimentos. Também é possível identificar uma grande incidência de construção no bairro Coroa do Meio, Inácio Barbosa e Jabotiana, prevalecendo edificações com 4 a 8 pavimentos.

Mapa 07: Empreendimentos aprovados no 8º período



Fonte: Autora, 2022

3.9. 9º Período: Definição de gabarito para a Coroa do Meio e Atalaia

O nono período (resumido no quadro 21) tem seu início com a aprovação da Lei Complementar nº132 de 18 de Julho de 2014 até 26 de Novembro de 2018, sendo marcado pela regulamentação do gabarito no bairro Coroa do Meio e Atalaia. A zona de adensamento restrito, que compreende a zona de expansão urbana, teria o gabarito de dois pavimentos. Os empreendimentos aprovados sob essa regulamentação constam na tabela 08, tabela 09 e mapa 08.

Quadro 21: Resumo do 9º período, período de vigência e gabarito.

Regulamentação	Lei Complementar nº 132 de 18 de Julho de 2014
Período de vigência	18 de Julho de 2014 até 26 de Novembro de 2018
Gabarito máximo	Coroa do Meio: 4 Pavimentos - Orla 8 pavimentos - Demais quadras Atalaia: 8 pavimentos- Orla 12 pavimentos - Quadra posterior à orla 16 pavimentos - Demais quadras 02 pavimentos - AEIS Zona de expansão urbana: 02 Pavimentos Demais bairros: 16 Pavimentos
Quantidade de empreendimentos licenciados	71
Bairros com maior incidência de verticalização	Jardins e Atalaia

Fonte: Elaboração da autora, 2022. ARACAJU, 2002.

Tabela 08: Edifícios licenciados no 9º período: bairros, pavimentos

Bairro	4-8 pavimentos	9 - 12 pavimentos	13 -15 pavimentos	16 pavimentos (Limite da lei)	Acima de 16 pavimentos	Total de edifícios
Porto D'Anta	4	-	-	-	-	4
Santo Antônio	1	-	-	-	-	1
Siqueira Campos	-	-	1	-	-	1
América	-	-	1	-	-	1
Cidade Nova	3	-	-	-	-	3
Bugio	1	-	-	-	-	1
Soledade	1	-	-	-	-	1
Grageru	-	-	2	1	-	3
Jardins	-	-	4	10	-	14

Luzia	-	-	-	5	-	5
Inácio Barbosa	4	2	-	-	-	6
Ponto Novo	-	-	1	1	-	2
Salgado Filho	-	-	1	-	-	1
Jabotiana	3	-	2	1	-	6
Farolândia	-	-	1	5	-	6
Suíça	-	-	1	-	-	1
Treze de Julho	-	-	-	1	-	1

Fonte: Autora, 2022. Informações de França (2019)

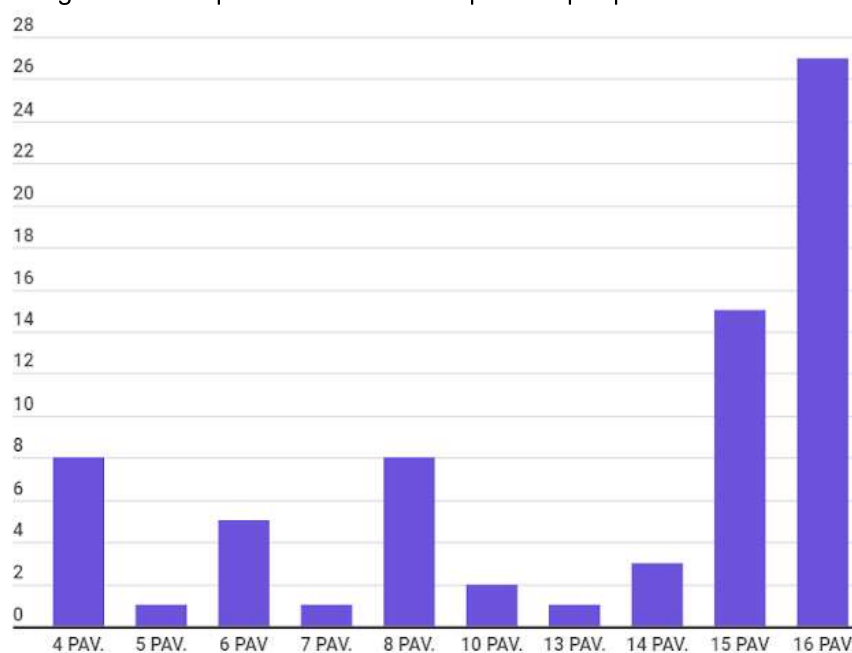
Tabela 09: Edifícios licenciados no 9º período: bairros, pavimentos Coroa do Meio e Atalaia

Bairro	2 pavimentos (Limite da lei para AEIS)	4 -6 pavimentos	8 pavimentos (Limite da lei para Coroa do Meio)	12 -15 pavimentos	16 pavimentos (Limite da lei para Atalaia)	Total de edifícios
Coroa do Meio	-	1	5	-	-	6
Atalaia	-	-	-	5	3	8

Fonte: Autora, 2022. Informações de França (2019)

No nono período, a maior quantidade de pavimentos nos empreendimentos foram 27 empreendimentos com 16 pavimentos; 15 empreendimentos com 15 pavimentos; 8 empreendimentos com 8 pavimentos; 5 com 6 pavimentos e 8 com 4 pavimentos (Figura 118).

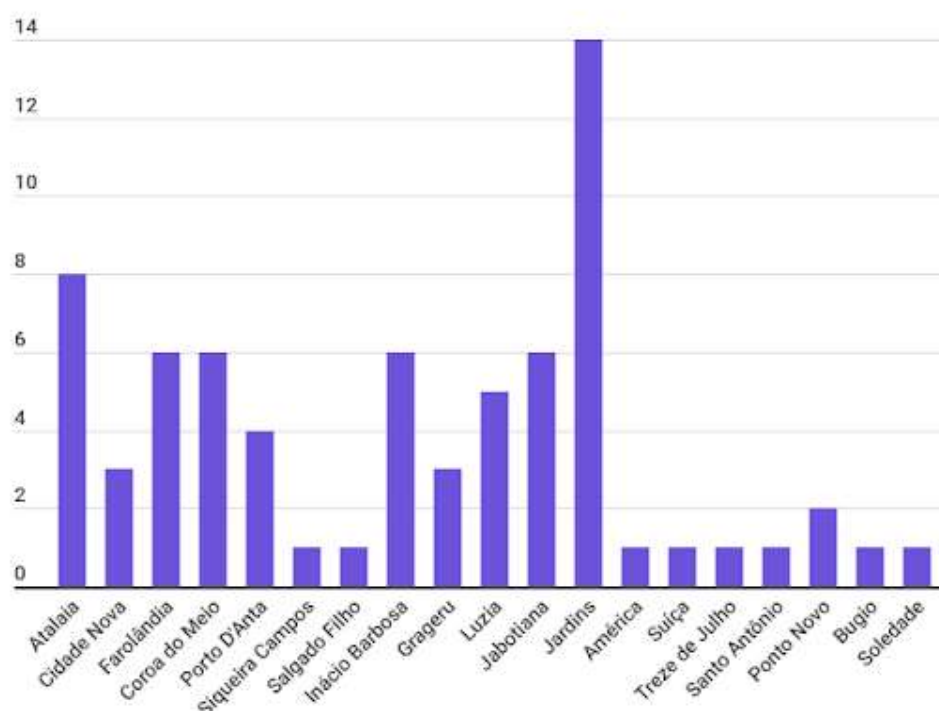
Figura 118: Empreendimentos do 9º período por pavimentos:



Fonte: Autora, 2022

Quanto à numeração dos bairros, tem-se Atalaia, com 8 empreendimentos; Cidade Nova, com 3 empreendimentos, Farolândia com 6 empreendimentos; Coroa do Meio com 6 empreendimentos; Porto d'Anta, com 4 empreendimentos; Siqueira Campos, com 1 empreendimento, Salgado Filho, com 1 empreendimento; Inácio Barbosa, com 6 empreendimentos; Grageru, com 3 empreendimentos; Grageru, com 3 empreendimentos, Luzia, com 5 empreendimentos; Jabotiana, com 6 empreendimentos; Jardins, com 14 empreendimentos (Figura 119).

Figura 119: Empreendimentos do 9º período por bairro:

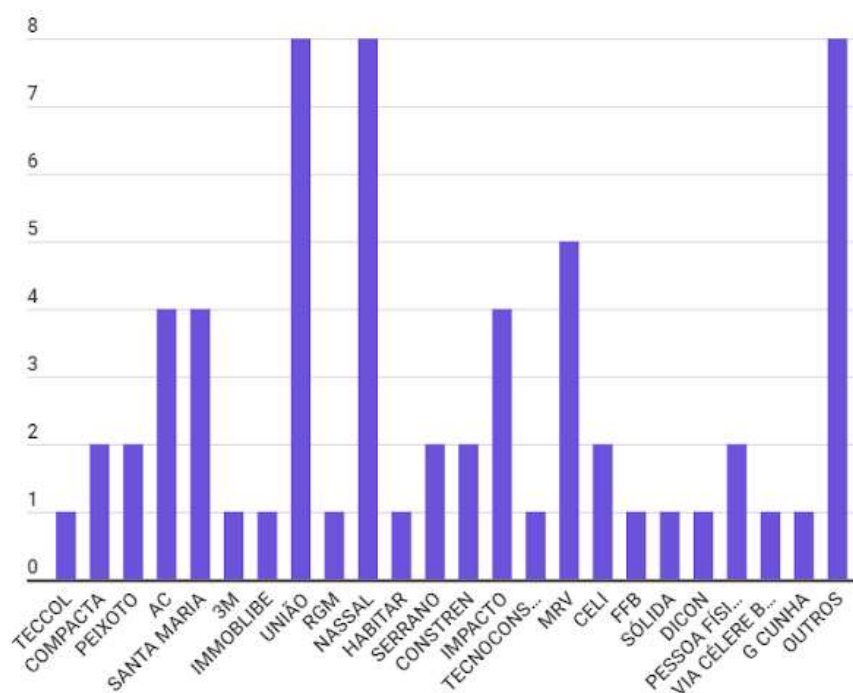


Fonte: Autora, 2022

As construtoras que tiveram participação nessa época foram: Compacta engenharia, com 2 empreendimentos; Teccol engenharia, com 1 empreendimento; Construtoras e empreendimentos Peixoto, com 2 empreendimentos; AC Engenharia, com 4 empreendimentos; Construtora Santa Maria, com 4 empreendimentos; 3M Incorporações e construções; Immobile Arquitetura Pensada, com 1 empreendimento; União Engenharia, com 8 empreendimentos; RGM Construções com 1 empreendimento; Nassal, com 8 empreendimentos; Habitar Construções, com 1 empreendimento; Serrano Incorporações e construções, com 2 empreendimentos; Constren com 2 empreendimentos; Impacto Construções, com 4 empreendimentos; Tecnoconsult Engenharia, com 1 empreendimento; MRV Engenharia, com 5 empreendimentos; Celi, com 2 empreendimentos; FFB Participações e construções, com 1 empreendimento; Sólida Engenharia, com 1 empreendimento; Dicon

Engenharia, com 1 empreendimento; 2 de Pessoa Física; Via Célere Brasil com 1 empreendimento; G Cunha Engenharia, com 1 empreendimento; e 8 com outras características. Essas características são demonstradas na tabela 120:

Figura 120: Empreendimentos do 9º período por construtora:



Fonte: Autora, 2022

Nesse período, o bairro Atalaia foi marcado por grande verticalização tendo como exemplo o Residencial Morada do Mar (figura 121), com 16 pavimentos. No bairro Coroa do Meio, o maior gabarito aprovado por lei são 4 pavimentos nas imediações da Orla e 8 pavimentos nas demais quadras como é o caso do Blumar Residence (figura 122) e o Residencial Francisco Antônio de Jesus (figura 123), ambos com 8 pavimentos.

Figura 121: Residencial Morada do Mar, bairro Atalaia -16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 122: Blumar Residence, bairro Coroa do Meio - 8 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 123: Residencial Francisco Antônio de Jesus, bairro Coroa do Meio - 8 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Os demais bairros não tiveram alteração quanto à normativa de verticalização, portanto, mantiveram as mesmas características do período anterior (Figuras 124 a 140).

Figura 124: Grand Belize Residence, bairro Farolândia - 16 pavimentos



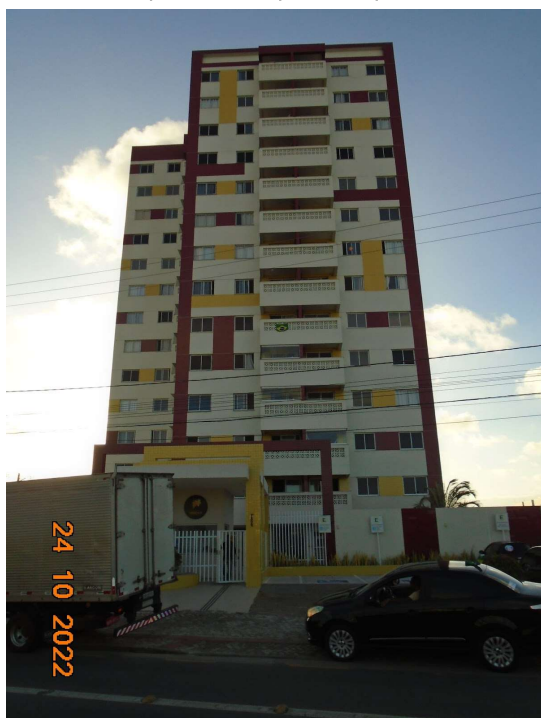
Fonte: Autora, 2022.

Figura 125: Residencial João Francisco da Cunha, bairro Farolândia - 16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 126: Vale dos Vinhedos Residencial, bairro Siqueira Campos - 14 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 127: Residencial Triumph, bairro Ponto Novo - 16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 128: Condomínio Singulare, bairro Grageru -15 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 129: Condomínio Supremo Jardins, bairro Luzia - 16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 130: Condomínio Mansão Jardim Residence, bairro Jardins - 16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 131: Mansão Vale do Luar, bairro Jardins 15 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 132: Edifício Praia Formosa, bairro Treze de Julho - 16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 133: Zionni Residencial, bairro Jabotiana- 16 pavimentos



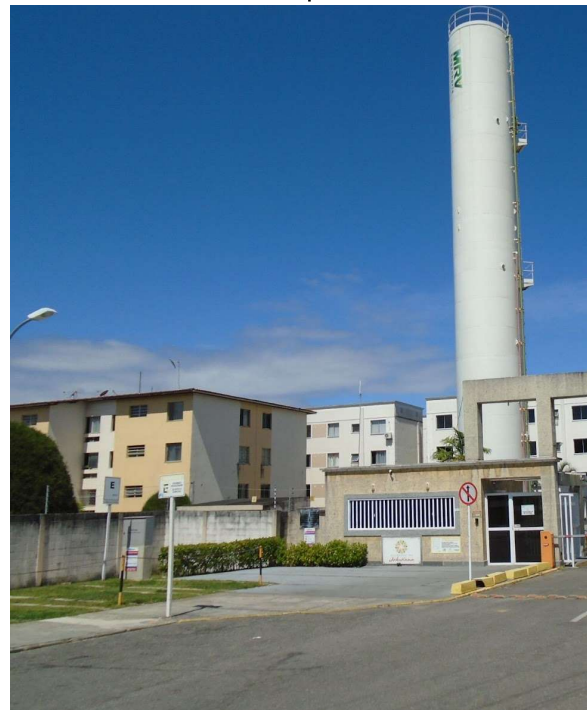
Fonte: Autora, 2022.

Figura 134: Condomínio Reserva Santa Lúcia, bairro Jabotiana - 6 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 135: Alamedas do Jabotiana, bairro Jabotiana - 4 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 136: Alameda dos Pássaros, bairro Inácio Barbosa-4 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 137: Alameda dos Ipês, bairro Inácio Barbosa-10 pavimentos



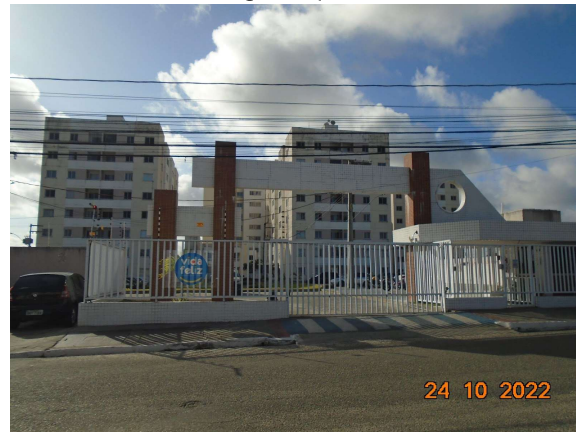
Fonte: Autora, 2022.

Figura 138: Moradas do Santo Antônio, bairro Santo Antônio-6 pavimentos



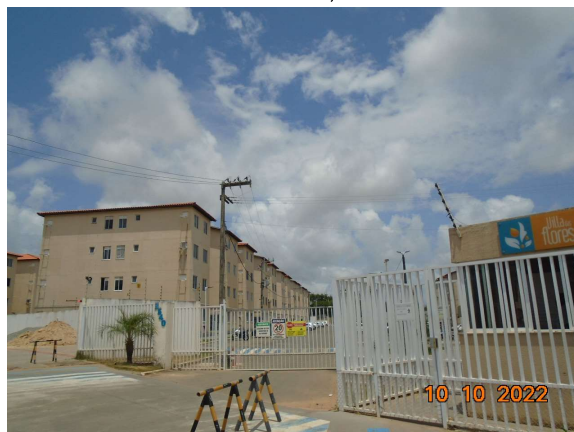
Fonte: Autora, 2022.

Figura 139: Condomínio Residencial Vida feliz, bairro Bugio- 6 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

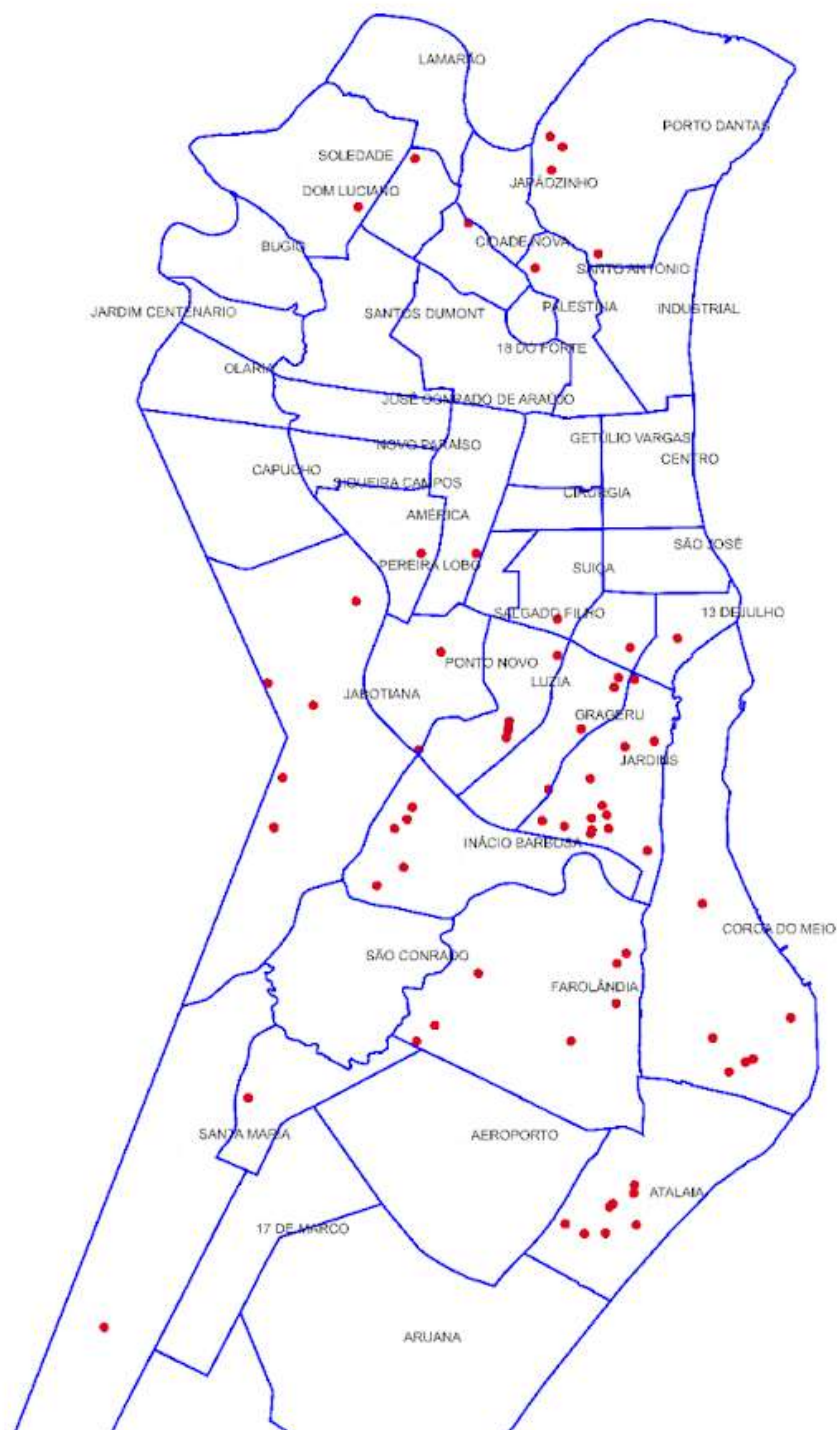
Figura 140: Condomínio Villa das Flores, bairro Porto D'Anta-4 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Sendo assim, pode-se perceber no mapa 08 que no nono período a verticalização mais espalhada se comparada aos períodos anteriores atingindo bairros na Zona Norte como o Porto d'Anta, Cidade Nova, Santo Antônio; Além da Zona Oeste como Jabotiana e Inácio barbosa além de bairros da Zona Sul como Coroa do Meio e Atalaia.

Mapa 08: Empreendimentos aprovados no 9º período



Fonte: Autora, 2022

3.10: 10º Período: O retorno do PDDU

O décimo período (resumido no quadro 22) foi marcado pelo Decreto 5.821 de 27 de Novembro de 2018, estando em vigor até os dias atuais, e revoga as leis anteriores retornando a vigência os Códigos de Obras e Urbanismo (Leis 43 e 44 respectivamente) complementares ao PDDU de 2000 (Lei 42), e prevalecendo o coeficiente de aproveitamento como delimitador de altura. Os empreendimentos aprovados sob esta legislação até o final de 2021 (objetivo desta pesquisa) constam na tabela 10. Vale ressaltar que uma parte dos edifícios ainda encontra-se em fase de construção.

Quadro 22: Resumo do 10º período, período de vigência e gabarito.

Regulamentação	Decreto nº 5.821
Período de vigência	27 de Novembro de 2018 até os dias atuais
Gabarito	Coeficiente de aproveitamento 3
Quantidade de empreendimentos licenciados	33
Bairros com maior incidência de verticalização	Jardins, Aruana, Farolândia e Marivan

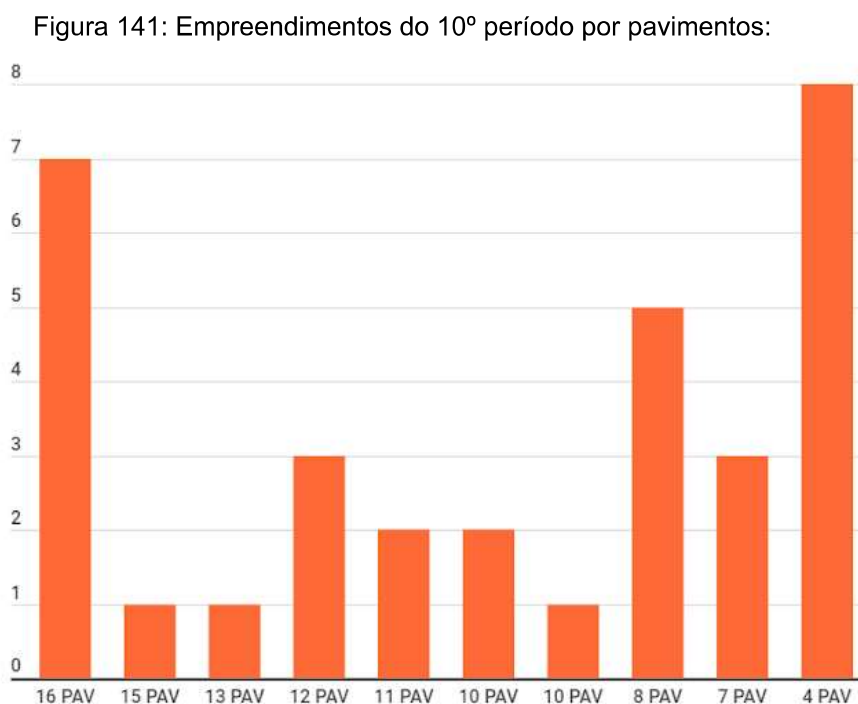
Fonte: Elaboração da autora. ARACAJU, 2002

Tabela 10: Edifícios licenciados no 10º período: bairros, pavimentos

Bairro	4-8 pavimentos	9 - 12 pavimentos	13 -14 pavimentos	Acima de 15 pavimentos	Total de edifícios
América	-	1	-	-	1
Porto D'Anta	1	-	-	-	1
Jardins	-	-	-	4	4
Luzia	-	-	-	2	2
Inácio Barbosa	-	1	-	-	1
Ponto Novo	-	-	1	-	1
Farolândia	2	2	-	-	4
Coroa do Meio	2	1	-	-	3
Atalaia	-	-	-	2	2
Aruana	4	-	-	-	4
Aeroporto	-	2	-	-	2
Marivan	4	-	-	-	4
Santa Maria	2	-	-	-	2
Capucho	1	-	-	-	1

Fonte: Autora, 2022. Informações de França (2019)

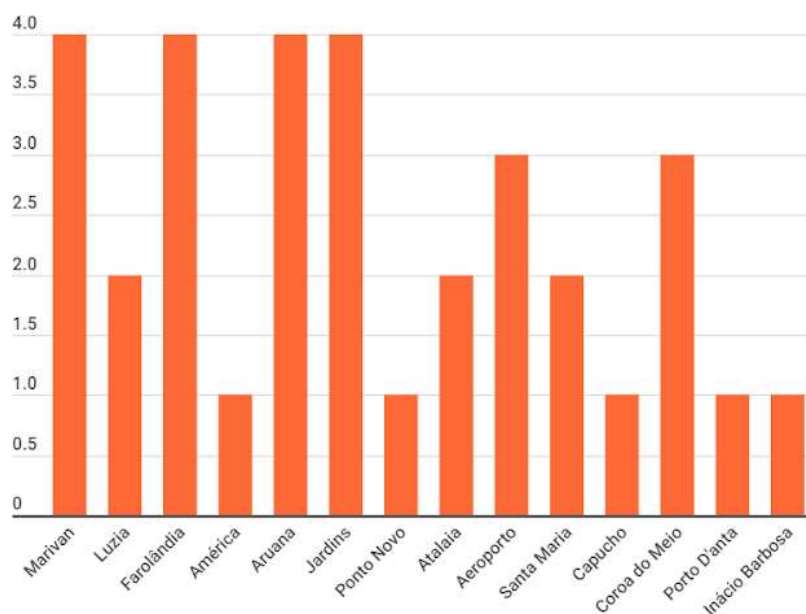
Sendo assim, foram catalogados 7 empreendimentos com 16 pavimentos; 1 com 15 pavimentos; 1 com 13 pavimentos; 3 com 12 pavimentos; 2 com 11 pavimentos; 2 com 10 pavimentos; 5 com 8 pavimentos; 1 com 7 pavimentos; e 8 empreendimentos com 4 pavimentos, totalizando 33 edificações exemplificadas na figura 141:



Fonte: Autora, 2022

Os bairros em que os empreendimentos foram licenciados serão listados a seguir: 4 empreendimentos no Marivan; 2 empreendimentos no bairro Luzia; 4 empreendimentos no bairros Farolândia; 4 no bairro Aruana; 4 no bairros Jardins; 2 no bairro Atalaia; 3 no bairro Aeroporto; 2 no bairro Santa Maria; 3 no bairro Coroa do Meio (Figura 142).

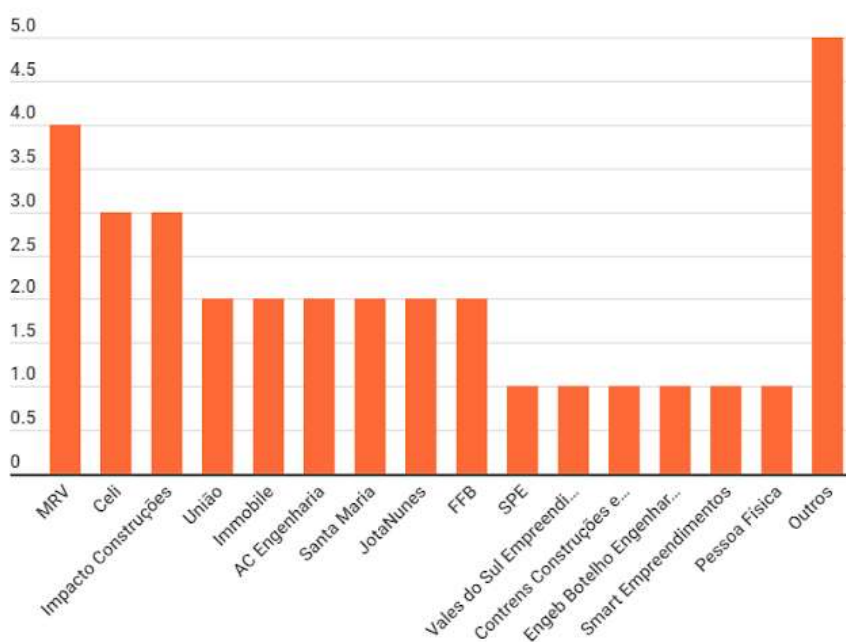
Figura 142: Empreendimentos do 10º período por bairros:



Fonte: Autora, 2022

Quanto às construtoras, as que mais participaram foram: 4 empreendimentos da MRV; 3 da Celi; 3 da Impacto Construções; 2 da União Engenharia; 2 da Immobile Arquitetura Pensada; 2 da AC Engenharia; 2 da Construtora Santa Maria; 2 da JotaNunes Construtora; 2 da FFB Participações e Construções; 5 construtoras com 1 empreendimentos; 1 com cadastro de Pessoa Física e 2 com outras características que não se enquadram no estudo (Figura 143).

Figura 143: Empreendimentos do 10º período por bairros:



Fonte: Autora, 2022

No bairro Luzia, a verticalização continua em alta, como é o caso do Urbanus Residence (Figura 144) com 15 pavimentos e ainda em construção. No bairro Farolândia, a produção vertical foi reduzida se comparada aos períodos anteriores, mas ainda é possível identificar, como é o caso do Condomínio Sergipe Del Rey (figura 145) com 8 pavimentos e o Condomínio Torres do Farol (figura 146) com 12 pavimentos, ainda em fase de locação de obra.

Figura 144: Urbanus Residence, bairro Luzia
15 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 145: Condomínio Residencial Del Rey,
bairro Farolândia
8 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 146: Torres do Farol, bairro Farolândia
12 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro América, região com maior quantidade de residências unifamiliares de pequeno porte e população com baixa e média renda recebeu a aprovação de um condomínio vertical: o residencial Porto Acqua (figura 147) com 12 pavimentos

Figura 147: Residencial Porto Acqua, bairro América
12 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Nos bairros Aruana pertencente à antiga Zona de Expansão e Aeroporto, os empreendimentos verticais foram todos de gabarito intermediário como é o caso do Aquarela Parque (figura 148) no bairro Aruana ainda em fase de implantação de obra mas com gabarito de 8 pavimentos e no bairro Aeroporto, o Solar Nova Aruana (figura 149) com 10 pavimentos.

Figura 148: Aquarela Parque, bairro Aruana
8 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 149: Solar Nova Aruana, bairro Aeroporto
10 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No bairro jardins foram aprovados empreendimentos com maior gabarito, como é o caso da Mansão The View, (figura 150) com 16 pavimentos. No bairro Ponto Novo, só foi construído um edifício: o Athos Residence (figura 151), com 13 pavimentos.

Figura 150: Mansão The View, bairro Jardins-16 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 151: Athos Residence, bairro Ponto Novo- 13 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

No Bairro Santa Maria, os empreendimentos aprovados tiveram um gabarito mais baixo, como é o caso do Parque Alameda Real (figura 152) com 4 pavimentos. No bairro Coroa do Meio foram aprovados empreendimentos com 8 pavimentos como é o caso do Grand Smart Residence (figura 153) e empreendimentos com 12 pavimentos como o Marbello Residence (figura 154) ainda em fase de implantação.

Figura 152: Parque Alameda Real, bairro Santa Maria 4 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 153: Grand Smart Residence, bairro
Coroa do Meio

8 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Figura 154: Marbello Residence, bairro Coroa
do Meio

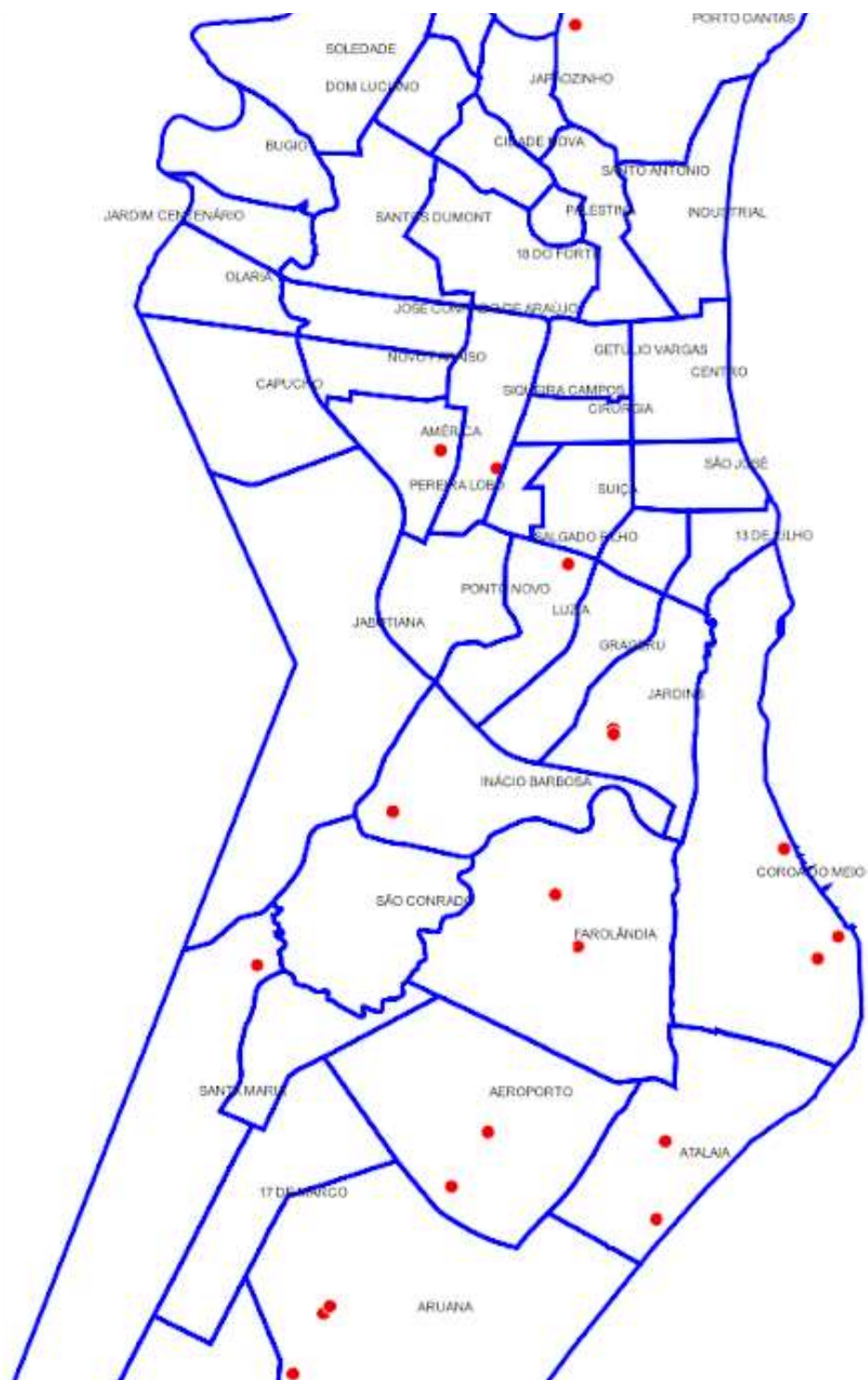
12 pavimentos



Fonte: Autora, 2022.

Diante disso, pode-se perceber que no mapa 9 que no décimo períodos houve uma distribuição da verticalização por quase todos os bairros de Aracaju, inclusive em bairros que antes esse fenômeno não havia acontecido como é o caso dos bairros América, Ponto D'anta e Capucho .

Mapa 09: Empreendimentos aprovados no 10º período



Fonte: Autora, 2022

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante disso, pode-se perceber que os processos de industrialização e urbanização das cidades brasileiras provocaram mudanças na estruturação do tecido urbano. Com isso, surgiu a necessidade de ordenamento do espaço urbanizado com o intuito de garantir uma cidade igualitária para todos.

Inicialmente, tendo como pano de fundo a temática da verticalização, foram discutidos conceitos importantes como valor de troca e valor de uso, o processo de transformação de terra em mercadoria pelo mercado imobiliário, a ação dos agentes modeladores do espaço urbano, capital e como isso resulta na verticalização. Como exemplo foi abordada a verticalização na cidade de São Paulo e por fim, os instrumentos legais de controle do solo urbano, como Estatuto das Cidades, PDDU, Código de Obras, dentre outros.

Em seguida, através do estudo sobre o processo de produção do solo ao longo dos anos, em Aracaju, capital do Estado de Sergipe, desde sua fundação (de forma breve), identificando a legislação que toca a questão da verticalização, ou seja, sobre o gabarito de altura, em 1966 até os dias atuais. Nesse olhar, foi necessário definir e delimitar, períodos de vigência das leis aprovadas, demonstrando as idas e vindas das normativas referentes à verticalização na capital.

Em seguida, através da atualização das informações sobre as licenças de empreendimentos verticais residenciais de França (2019), junto à EMURB, pode-se apontar, diferentes características da verticalização quanto à quantidade de pavimentos, localização por bairros, construtora e ano de licenciamento.

Baseando-se nas diversas legislações sobre gabarito na capital sergipana, foram traçados 10 períodos durante a implementação das normas de controle da verticalização, que correspondem aos períodos de vigência dessas leis. No primeiro período, ainda não havia uma legislação que regulamentasse a altura dos edifícios com relação à limite de quantidade de pavimentos, marcando o início da verticalização em pouca quantidade apenas no bairro Centro. No segundo período, quando iniciou o processo de normatização da construção civil, a verticalização incipiente, com apenas 1 exemplar, contrapondo-se ao terceiro período, marcado pelo crescimento exacerbado da construção vertical, com 230 empreendimentos concentrados especialmente nos bairros jardins, Treze de Julho e São José. No quarto período, o período de vigência foi bem menor, mas houve produção de 10

empreendimentos concentrados nos bairros Jardins, Grageru e Luzia, assim como no quinto período, também de curta duração, houve o licenciamento de 17 exemplares em maior quantidade nos bairros Jardins, Farolândia, Luzia e Grageru.

No sexto período, não houveram aprovações de empreendimentos devido à curta duração de tempo: 9 meses, enquanto no sétimo período, com cerca de 5 anos e licenciamento de 89 empreendimentos no Jardins, Farolândia e Grageru. O oitavo período, que durou 6 anos, foram licenciados 182 empreendimentos nos bairro Jardins, Farolândia, Atalaia e Jabotiana, Coroa do Meio e Atalaia; seguido pelo nono período, com duração de 4 anos, marcado por definir o gabarito de altura dos bairros Coroa do Meio e Atalaia, e os demais bairros mantiveram com o mesmo gabarito do período anterior. Nesse período foram aprovados 71 empreendimentos com maior incidência no Jardins e Atalaia, seguidos de Farolândia, Coroa do Meio, Inácio Barbosa e Jabotiana. Por fim, no décimo período, vigente até os dias atuais, tiveram 33 empreendimentos aprovados nos bairros Jardins, Aruana, Farolândia e Marivan.

Assim, é notório perceber que a maior produção de empreendimentos verticais acontecem em bairros com infraestrutura mais definida e, conseqüentemente, com o valor de terra mais elevado, como produto da especulação imobiliária. Em contrapartida, nos bairros com menor renda o mercado optou por gabaritos mais baixos, assim como padrão de acabamento mais inferior.

Desta forma, é notório perceber que existe uma relação inversamente proporcional entre quantidade de blocos, número de pavimentos, padrão construtivo e nível de renda dos moradores ou seja, quanto maior a quantidade de pavimentos, menor a quantidade de blocos, e mais alto o nível de renda dos compradores e vice-versa.

Diante disso, pode-se concluir que as várias aprovações e revogações, marcam inconsistências na legislação e, conseqüentemente, dificultam o trabalho dos técnicos municipais responsáveis pelas análises dos licenciamentos do projetos de empreendimentos, além de excluir a população carente da terra urbanizada.

Por fim, tem-se como sugestão para trabalhos futuros, aprofundar a análise trazendo a relação entre o gabarito e o número de blocos dos empreendimentos, bem como análises sobre padrões de acabamento e tamanhos de unidades habitacionais.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, Bruno Souza de Oliveira. **Concreto armado: um estudo sobre o processo histórico, características, durabilidade, proteção e recuperação de suas estruturas**. Monografia.Universidade Federal de Minas Gerais, Minas Gerais, 2016

ARACAJU . **Lei nº 13, de 03 de junho de 1966**. Institui o Código de Obras de Aracaju. Aracaju, SE, 03 jun. 1966.

_____. **Lei nº 19, de 10 de junho de 1966**. Institui o Código de Urbanismo de Aracaju. Aracaju, SE, 10 jun. 1966.

_____. **Lei nº 19, de 10 de junho de 1966**. Institui o Código de Urbanismo de Aracaju. Aracaju, SE, 10 jun. 1966.

_____. **Lei nº 466, de 21 de junho de 1976**. Altera o código de urbanismo e dá outras providências. Aracaju, SE, 21 jun. 1976.

_____. **Lei nº 604 de 27 de setembro de 1978**. Estabelece as diretrizes da estrutura urbana da Coroa do Meio e dá outras providências.. Aracaju, SE, 27 set. 1978.

_____. **Lei nº 1431 de 09 de Dezembro de 1988**, de 09 de dezembro de 1988. Estabelece um novo uso e ocupação do solo para o bairro Coroa do Meio. Aracaju, SE, 09 dez. 1988.

_____. **Decreto nº 154, de 01 de dezembro de 1999**. Regulamenta o artigo 3º da lei 466/76 de 21 de julho de 1976. Aracaju, SE, 10 dez. 1999.

_____. **Lei nº042 , de 04 de outubro de 2000**. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju, cria o sistema de Planejamento e Gestão Urbana e dá outras providências.. Aracaju, SE, 04 out. 2000.

_____. **Lei Complementar nº 43 de 04 de outubro de 2000**. Institui o código de obras e edificações de Aracaju e dá outras providências. Aracaju, SE, 04 out. 2000.

_____. **Lei Complementar nº 44 de 04 de outubro de 2000**. Institui o código de urbanismo de Aracaju e dá outras providências. Aracaju, SE, 04 out. 2000.

_____. **Lei Complementar nº 058, de 30 de Dezembro de 2002**. Revogam as Leis Complementares nº43/2000 e 44/2000 e dá outras providências.. Aracaju, SE, 30 dez. 2002.

_____. **Lei nº 62 de 22 de setembro de 2003**. Adiciona parágrafos ao art. 1º da Lei Complementar nº 58, de 30 de dezembro de 2002, e determina medidas análogas. Aracaju, SE, 22 set. 2003.

_____. **Lei Complementar nº 74, de 14 de janeiro de 2008.** Altera os parágrafos 3º e 4º do artigo 1º da Lei Complementar nº 62/2003 e dá outras providências. Aracaju, SE, 14 janeiro. 2008.

_____. **Decreto nº 5.821 de 27 de Novembro de 2018.** Suspende a eficácia das Leis Municipais que especifica e dá providências correlatas.. Aracaju, SE, 27 nov. 2018.

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

ARAÚJO, Cristiano Cassiano de. **O processo de verticalização: uma revisão bibliográfica sobre as suas origens e implicações no espaço urbano.** Revista espaço acadêmico- n.217-jul./ago.2019-bimestral. ano xix. ISSN. 1519.6186. <Disponível em: [O processo de verticalização: | Revista Espaço Acadêmico \(uem.br\)](http://uem.br)> Acesso em: 14/05/2022

BRASIL. **Lei nº 10.257 de 10 de Julho de 2001** – Estatuto da Cidade.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.**

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

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano.** 4º edição. Editora Ática, São Paulo. 1999

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 Lúcia Alves **Vetores de expansão urbana : Estado e mercado na produção da habitação em Aracaju-SE** [recurso eletrônico] / Sarah Lúcia Alves França. – São Cristóvão, SE : Editora UFS, 2019.

_____. O longo e interminável processo de revisão do plano diretor de Aracaju: doze anos à espera de uma nova lei. **Blog do Max**, 2020. <Disponível em <https://blogdomax.net/noticias/artigo-o-longo-e-interminavel-processo-da-revisao-do-plano-diretor-de-aracaju-doze-anos-a-espera-de-uma-nova-lei>> Acesso em 28 de março de 2022.

_____.Direito à cidade e expansão urbana: interferência do Plano Diretor na atuação dos agentes produtores do espaço em Aracajú-SE, Brasil. **Revista de Direito da Cidade.** vol. 11, nº 4. Rio de Janeiro: UERJ, 2019. Disponível

em < <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/43113/32625>>
Acesso em 27 de março de 2022.

GOV. **Programa de Aceleração ao crescimento- PAC**. Disponível em: [Programa de Aceleração do Crescimento - PAC - OGU - Valores Pagos - Conjuntos de dados - Portal Brasileiro de Dados Abertos](#)

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. Tradução: Armando Corrêa da Silva. São Paulo: Editora Hucitec, 1980.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE), Censo Demográfico 2021.

LEFEBVRE, Henry. **A revolução urbana**. 3 °.ed. Belo Horizonte: UFMG, 2008

OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da cidade; para compreender...**/ Isabel Cristina Eiras de Oliveira. -Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001. 64p.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS. Thaís Dias Luz Borges. **A Abordagem do fenômeno urbano na Escola de Chicago**. Disponível em: [A abordagem do fenômeno urbano na Escola de Chicago \(efdeportes.com\)](#) . acessado em 21/05/2022

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**.- 2.ed. atual. – São Paulo: Editora Mackenzie e Romano Guerra Editora, 2014. – (Coleção AcadeMak).

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. – São Paulo: HUCITEC, EDUSP, 1994.

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

Vasconcelos, Augusto Carlos de; Carrieri Junior, Renato. **A Escola brasileira do concreto armado** / organização e textos Augusto Carlos de Vasconcelos, Renato Carrieri Junior; fotografia Lamberto Scipioni. – São Paulo : Axis Mundi, 2005

