



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA**

PROGRAMA INSTITUCIONAL DE BOLSAS DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA – PIBIC

**MINHA CASA... E A MINHA VIDA NA CIDADE? OPORTUNIDADES URBANAS
NO ENTORNO DOS EMPREENDIMENTOS DO PROGRAMA MINHA CASA
MINHA VIDA EM ARACAJU-SE**

**Minha casa... e a minha vida na cidade? atividades econômicas no entorno
dos empreendimentos do PMCMV**

Área do conhecimento:
Planejamento e Projeto do Espaço Urbano
Subárea do conhecimento:
Habitação de Interesse Social
Especialidade do conhecimento:
Política Habitacional

Relatório Final
Período da bolsa: de setembro de 2021 a agosto de 2022

Este projeto é desenvolvido com bolsa de iniciação científica
PIBIC/CNPQ

Orientadora: Sarah Lúcia Alves França
Autora: Viviane Luise de Jesus Almeida



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

SUMÁRIO

1. Introdução	2
2. Objetivos	4
3. Metodologia	5
4. Resultados e Discussões	16
4.1. Centralidade Urbana e Direito à Moradia e à Cidade	16
4.2. A Produção de Habitação Social Brasileira	20
4.3. O Programa Minha Casa Minha Vida: a solução habitacional?	26
4.4. A capital Aracaju, produção de cidade e oportunidades urbanas	35
4.5. A produção do PMCMV e acesso às centralidades urbanas em Aracaju	46
4.6. O PMCMV e oportunidades urbanas na escala bairro: o entorno dos empreendimentos quanto à oferta de comércio e serviços	71
4.6.1 Empreendimento Reserva Josefina Carvalho	74
4.6.2 Empreendimento Reserva Cenezeu Rabelo	78
4.6.3 Empreendimento Zilda Arns	82
4.6.4 Empreendimento Vida Nova Santa Maria	85
4.6.5 Empreendimento Alameda Real	88
4.6.6 Empreendimento Residencial Vivendas do Parque	91
4.6.7 Empreendimento Residencial Recanto das Árvores	94
4.6.8 Empreendimento Vista Marina Litoral Residence	97
4.6.9 Empreendimento Residencial Murilo Maciel	100
5. Conclusões	102
6. Perspectivas	105
7. Referências Bibliográficas	105
8. Outras Atividades	111



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

1. Introdução

O processo de expansão das cidades brasileiras se iniciou no final do século XIX, decorrente do grande volume de imigrantes que impulsionaram a construção de moradia, tornando-a o principal motim de transformação da malha urbana. Durante esse processo, que ocorreu de maneira desenfreada e desigual, pensar a cidade e suas múltiplas facetas, garantindo o acesso ao direito à cidade e à moradia tem sido um grande desafio (BONDUKI, 2013; FERREIRA, 2012; CARDOSO, 2013; CARDOSO, 2017).

O Brasil, no seu modelo de urbanização expansionista e espreado, impulsionado a partir da implementação do Banco Nacional de Habitação (BNH), na década de 1960, tem na sua política habitacional, o fomento à produção pautada sob os interesses do capital. Na grande maioria das vezes esse agente, movido pelo viés econômico, está desinteressado na efetiva política urbana, para priorizar as margens de lucro através da compra e venda da terra (BONDUKI, 2013; FERREIRA, 2012; CARDOSO, 2013; CARDOSO, ARAGÃO e JAENISCH, 2017).

Devido aos crescentes números desestabilizadores de moradias precárias e favelas que surgiram no país desde o final do século XIX, é a partir de 1930 que o Estado passa a ser responsável pelo problema da habitação. Implantando diversos programas habitacionais, como os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP's) (a partir de 1930), a Fundação da Casa Popular (FCP) (1946 - 1964), Banco Nacional de Habitação (BNH) (1964 - 1986), e o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) (1999 - 2008) (BONDUKI, 2013; CARDOSO, 2017).

É então em 2009, com um discurso de diminuição do déficit habitacional brasileiro, que o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é criado pelo governo Federal, regido pelo então presidente Lula. O programa, que contava com recursos públicos, tinha em suas bases a participação direta do Mercado Imobiliário na



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

construção de Habitação de Interesse Social (HIS). Esse modelo operacional já foi experimentado em programas habitacionais anteriores, como o BNH, e PAR, e pode ser considerado falido, tendo em vista o objetivo inicial de redução do déficit e a efetivação do direito à cidade, que não foram prioridade (ARANTES e FIX, 2009; AMORE, 2015; CARDOSO, 2013).

Se observada a materialização desses dois agentes durante os anos de atuação do PMCMV no Brasil (2009 a 2021), o que se obtêm é um grande volume de recursos voltados para a construção de novas moradias para faixas de renda superiores, especialmente sob a forma de condomínios fechados, entremeados de vazios nos limítrofes das principais metrópoles. A política de implantação desses empreendimentos, abriu fronteiras para esse processo, devido às construções em massa proporcionadas, muitas vezes próximas umas das outras. Modificando cenários, provocando problemas socioambientais e de mobilidade urbana, ao inserir condomínios em áreas antes rurais e ao afastar as famílias das oportunidades da cidade, como postos de emprego, saúde, educação e outras necessidades diárias, como alimentação e transporte (AMORE, 2015; FERREIRA, 2012; CARDOSO, 2013).

Na cidade de Aracaju, capital do estado de Sergipe, o programa atuou desde 2009, e contratou até janeiro de 2021, seu fim, 73 empreendimentos com 15.294 unidades habitacionais. Localizados principalmente no porção Oeste, Sudoeste e Norte, distribuídos de maneira segregada, conforme a divisão por faixas de renda do programa, e reproduzindo, o que se observou em todo o Brasil: complexos de condomínios desarticulados da malha consolidada da cidade, distanciados das principais oportunidades urbanas, postos de serviço e centralidades urbanas, e provocando o efeito de conurbação, ao aproximar-se dos limites metropolitanos (AMORE, 2015; FERREIRA, 2012; CARDOSO, 2013; FRANÇA, 2019).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

É a partir de análises traçadas em planos de trabalho anteriores, e aprofundadas por meio desta pesquisa, que obteve como foco a relação entre a inserção do programa e o distanciamento entre as oportunidades urbanas, que este plano de trabalho foi desenvolvido. Tendo por objetivo geral caracterizar a inserção urbana dos empreendimentos subsidiados pelo PMCMV em Aracaju, com foco no acesso às oportunidades da cidade quanto à oferta de comércio e serviços, e proximidade aos principais centros e subcentros, diante do cumprimento do direito à cidade e à moradia adequada.

Esse estudo foi propiciado por meio de levantamentos bibliográficos e de dados sobre o programa, da cidade de Aracaju, quanto à oferta de atividades econômicas, uso do solo, centralidades urbanas no Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Prefeitura etc, e ainda a partir da especialização dos dados através da elaboração de cartografias, fundamentais na análise.

Assim, os resultados são expostos de ordem, primeiro por meio de um referencial teórico, que traz uma breve explanação sobre a produção da habitação e a importância das oportunidades urbanas na construção de cidades mais justas e igualitárias (tópicos 4.1 e 4.2). Posteriormente, ainda de maneira teórica, é realizada uma análise do Programa Minha Casa Minha Vida, explanando seus objetivos, metas, diretrizes e resultados encontrados, trazendo uma análise acerca de sua contribuição na efetivação do direito à cidade (tópico 4.3). Então é partido para uma discussão empírica, com foco nos resultados em Aracaju, apontando inicialmente o cenário urbano e socioespacial da capital sergipana, a inserção do PMCMV, e por último, nove estudos de caso, com uma análise aproximada da oferta de comércio e serviços.

2. Objetivos

O objetivo geral deste plano de trabalho é caracterizar a inserção urbana dos



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

empreendimentos subsidiados pelo PMCMV em Aracaju, com foco no acesso às oportunidades da cidade quanto à oferta de comércio e serviços, e proximidade aos principais centros e subcentros, diante do cumprimento do direito à cidade e à moradia adequada.

Tendo ainda como objetivos específicos: a) estudar sobre centralidade urbana e PMCMV no Brasil; b) atualizar as características dos empreendimentos do PMCMV em Aracaju; c) identificar, hierarquizar e caracterizar os centros e subcentros em Aracaju; e d) avaliar a presença das atividades econômicas (comércio e serviços) no entorno dos empreendimentos do PMCMV em Aracaju.

3. Metodologia

Inicialmente, faz-se importante ressaltar que, nessa pesquisa foram discutidos em grupo, métodos de investigação no intuito de atender aos objetivos prévios, a fim de promover discussões, trocas, análise crítica e autonomia na pesquisa por parte do discente, face aos planos de trabalho se complementam e juntos, estabelecem uma ideia da totalidade das oportunidades urbanas ofertadas no entorno dos empreendimentos do PMCMV. Diante disso, as etapas de levantamento bibliográfico sobre o programa habitacional objeto de estudo, a atualização dos dados dos empreendimentos, e a construção dos critérios de escolha de análise dos empreendimentos e seu entorno na escala de vizinhança (em reuniões de trabalho e discussões), foram construídas coletivamente pelos responsáveis dos três planos de trabalho. As demais etapas, como levantamento e espacialização de informações sobre os temas específicos, e a elaboração dos mapas da última etapa de análise, foram realizados individualmente pelos respectivos discentes, embora que sempre houvesse trocas de resultados no âmbito do grupo.

Assim, primeiro foram levantadas referências bibliográficas, sobre



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

premissas, diretrizes e lógicas do Programa Minha Casa Minha Vida a partir dos principais autores que estudam o referido programa, buscando informações sobre padrões de inserção urbana dos empreendimentos em todo o Brasil. Durante essa fase, foram realizadas reuniões de discussão com a presença dos demais discentes responsáveis pelos outros dois planos de trabalho, que gerou aprofundamento de reflexões e do conteúdo.

É importante apontar que o projeto de pesquisa o qual está inserido este plano de trabalho foi dividido por temas específicos: centralidades e ofertas e serviços e empregos; equipamentos públicos; e transporte público. De maneira a aprofundar cada temática, o primeiro refere-se à análise da proximidade dos empreendimentos do PMCMV às áreas de centralidades (comércio e serviços), em especial, locais de postos de trabalho; o segundo, à presença de equipamentos públicos na vizinhança da habitação; e o terceiro observando, a oferta de transporte público no seu entorno dos empreendimentos.

Na segunda fase foram realizados levantamentos bibliográficos sobre a necessidade de oferta de comércios e serviços nas cidades em autores que tratam sobre a temática. Nesse período, também ocorreram levantamentos bibliográficos sobre a produção da cidade em Aracaju, através de teses, dissertações e artigos, bem como o levantamento de dados no Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sobre o Censo Demográfico de 2010 e das estimativas para 2020.

Posteriormente, por meio de dados disponibilizados junto à CAIXA e ao Ministério de Desenvolvimento Regional, atualizou-se informações de pesquisas anteriores, realizadas pelo grupo de pesquisa, referente às características dos empreendimentos contratados no PMCMV até o ano de 2021. Essas informações estão tabuladas em tabelas, segundo bairro, faixas de renda atendida, agentes operadores, quantidade de unidades habitacionais, ano de contratação, e outros



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

dados complementares. Esses dados foram organizados em planilhas no formato *Microsoft Excel*, por município, constituindo um rico e importante banco de dados para análise da inserção do programa na cidade de Aracaju, objeto desta pesquisa.

Após atualização dessas informações, iniciou-se a atividade de localização georreferenciada, utilizando como base o *software Google Earth*, contando com o auxílio das imagens satélites para delimitação dos perímetros dos empreendimentos (arquivo *.kmz*), somando-se às fontes do Wikimapia, e anúncios nas construtoras em sites, para coletar os endereços/pontos. Quando finalizados, esses contornos foram transferidos no formato de informações georreferenciadas para o *software Qgis*, somado à tabela do *Excel* (banco de dados), e contribuindo para a etapa de confecção de cartografias, que demonstram, espacialmente e qualitativamente, o fenômeno de inserção da moradia enquanto política pública.

Em seguida, para entender a relação da produção de moradias com a oferta de oportunidades urbanas no entorno dos empreendimentos do PMCMV, foi utilizado o estudo sobre centralidades urbanas da capital que define manchas do centro e subcentros, conforme consta no *Diagnóstico das Condições Urbanas de Aracaju* da Prefeitura Municipal, elaborado em 2014. Essas manchas definem as áreas de maior concentração dos usos heterogêneos de comércio e serviços, acumulando postos de trabalho, ampla oferta de infraestrutura, acessibilidade e do significado simbólico e cultural que esses espaços apresentam. Além disso, o grupo de pesquisa buscou na Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão de Aracaju (SEPLOG-AJU) a planta de uso do solo dos lotes, material de 2019, filtrando àqueles referentes a comércios, serviços, e áreas industriais.

Ainda de maneira a aprimorar a análise, pesquisou-se na cidade, comércios e serviços específicos, como Aeroporto, Mercados Setoriais e Centrais, Feiras livres (particulares e públicas), Shoppings Centers, e Faculdades e Universidades.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Espaços atrativos para a inserção de outros pontos comerciais no entorno imediato, podendo também se constituir como centralidades menores ou subcentros (Villaça, 2001). Esses dados foram coletados através de informações disponibilizadas pela Prefeitura Municipal de Aracaju (2022), tabulados no formato *Excel* (banco de dados). Em seguida, iniciou-se a atividade de localização georreferenciada no formato de pontos, utilizando como base o *software Google Earth*, contando com o auxílio das imagens satélites (arquivo *.kmz*). Quando finalizados, esses pontos, juntamente com a planta de uso do solo (2019) e manchas de centralidades urbanas (2014), foram transferidos para o *software Qgis*, contribuindo para a etapa de confecção de cartografias.

Para uma melhor compreensão da ocupação do espaço urbano face à inserção dos empreendimentos imobiliários, obteve-se, através do IBGE (2017), o mapeamento das áreas urbanizadas, classificadas como *densas*¹ e *pouco densas*². Isso permitiu apontar reflexões e análises sobre inserção periférica dos empreendimentos na malha urbana.

Assim, no intuito de aprimorar o cumprimento dos objetivos da pesquisa, foram investigados estudiosos sobre padrões de distâncias para deslocamentos, numa distância acessível que possibilite ao morador caminhar para esses locais. Elaborando coletivamente, entre os demais membros da pesquisa, um quadro analítico (Quadro 1), que compara distâncias determinadas em estudos de Prinz (1986), Santos (1988), Pitts (2004), Castello (2008), Filho (2010), Farr (2013), LabCidade (2014), EmbarqBR (2015), Diniz (2017) e Machado (2019).

¹ As áreas densas caracterizam-se por uma ocupação urbana contínua, áreas mais consolidadas das concentrações urbanas.

² As áreas pouco densas caracterizam-se pela presença de feições urbanas, porém com uma ocupação mais espaçada, podendo representar áreas em processo de ocupação, ou até condomínios e loteamentos de ocupação dispersa e fragmentada.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Quadro 1: Estudo de Metodologias.

Escala urbana	Equipamentos e serviços	Distâncias máximas (Base teórica)								Diniz (2017)
		Prinz (1986)	Santos (1988)	Pitts (2004)	Castello (2008)	Filho (2010)	Farr (2013)	LABCidade (2014)	EmbarqBR (2015)	
Unidade de vizinhança até 400m Uso cotidiano	Creche	600m	400m	-	400m	800m	400m	1.000m	-	1.000m
	Pré-escola	600m	400m	500m	400m	800m	-	1.000m	1.000m	1.000m
	E. E. Fundamental	600m	400m	500m	400m	-	-	1.400m	1.000m	1.000m
	Praça	600m	400m	400m	800m	-	-	1.000m	600m	1.000m
	Parada de ônibus	400m	-	300m	-	500m	-	1.000m	500m	1.000m
	Comércio e serviço local	600m	-	500m	800m	800m	-	1.000m	600m	1.000m
Bairro 400m-800m Uso eventual	E.E.Médio	1.000m	800m	1.000m	800m	800m	-	1.400m	2.500m	1.400m
	Posto de saúde	600m	800m	-	800m	800m	-	1.400m	-	1.400m
	Centros de saúde	1.000m	800m	800m	-	800m	--	1.400m	-	1.400m
	Parques (de bairro)	1.000m	-	2.500m	-	-	-	3.500m	1.000m	1.400m
	Supermercado	-	800m	-	-	800m	-	1.400m	600m	1.400m
	Centro esportivo	600m	800m	1.000m	800m	800m	-	1.400m	1.200m	1.400m
	Estação de metrô	1.000m	-	-	-	-	-	-	1.000m	1.400m
Cidade	Hospital	-	-	5.000m	-	-	-	3.500m	-	1 h de TP
	Centro cultural	1.500m	-	2.500m	-	-	-	3.500m	-	1 h de TP



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Escala urbana	Equipamentos e serviços	Distâncias máximas (Base teórica)								
		Prinz (1986)	Santos (1988)	Pitts (2004)	Castello (2008)	Filho (2010)	Farr (2013)	LABCidade (2014)	EmbarqBR (2015)	Diniz (2017)
mais de 1.200m Uso esporádico	Universidade	-	-	-	-	-		3.500m	-	1 h de TP
	Prefeitura									1 h de TP
Necessário deslocamento por transporte coletivo ou individual	INSS									1 h de TP
	Local de trabalho	1.500m							7.000m	1 h de TP
	Banco									1 h de TP
	Delegacias							1.400m		

TP= Tempo no Transporte Público

Fonte: Machado (2019), com alterações da autora, 2022.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Para ambas as escalas de análise foram estabelecidos dois raios de deslocamento ideal e máximo, que configuram distâncias de caminhabilidade à nível rua, utilizando-se os métodos de Farr (2013) e LabCidade (2014). Nos estudos de Farr (2013), foi determinado o raio de abrangência que consiste na distância ideal a ser percorrida a pé, a partir da guarita do empreendimento até o ponto de comércio e serviços. Já na pesquisa realizada pelo LabCidade (2014), sobre a inserção urbana dos empreendimentos do PMCMV em São Paulo, definiu-se metodologia para caracterizar os padrões de inserção urbana dos empreendimentos na unidade de vizinhança.

Farr (2013), considerou como ideal, o raio de 400 metros delimitado a partir da entrada do condomínio para o pedestre percorrer entre sua residência e o ponto de comércio e serviço de maneira segura. O autor estabelece que "o raio de 400m é um parâmetro para criação de uma unidade de vizinhança com atmosfera e tamanhos razoáveis e com orientação inerente ao pedestre" (FARR, 2013, p.121). Ainda complementa que:

A maioria das pessoas caminha uma distância de 400m antes de retomar ou optar por dirigir ou ir de bicicleta. Essa dimensão é uma constante na forma como as pessoas têm se assentado por séculos. A maioria dos bairros construídos antes da segunda guerra mundial tinha uma distância de 400m entre o centro e os limites (ibdem).

Já o LabCidade (2014, p.15), na sua pesquisa sobre a avaliação do entorno dos empreendimentos do PMCMV e os padrões de inserção dessa moradia, determina que para ser considerada boa, a oferta um equipamento público, deve se basear no fato de que

Todos os usos obrigatórios [estão] disponíveis, com capacidade de absorver a nova demanda E existem todos os usos complementares. Estes usos estão a uma distância percorrida a pé (e com segurança) máxima de 1.000m.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Dentre os usos considerados pelo LabCidade (2014) como obrigatórios e complementares, o autor analisa-os a partir da frequência dos usos, que consistem em: a) usos cotidianos: próximos às habitações, implicando em deslocamentos diários e em caminhadas com crianças pequenas ou com compras para abastecimento cotidiano; b) eventuais: comércios e serviços cujo deslocamento é cotidiano ou demorado, considerando-se as idades dos usuários (jovens ou adultos); c) esporádicos: àqueles esporádicos e não essenciais, porém muito importantes para a garantia da qualidade da inserção urbana do futuro empreendimento (Quadro 2).

Quadro 2: Comércios e Serviços de usos obrigatórios e complementares conforme frequência de utilização.

Frequência de uso	Usos Obrigatórios	Usos Complementares
Cotidiano	Mercados Quitandas Hortifrutis Feiras livres (alimentos frescos)	Açougue Padarias Farmácias Restaurantes Salão de beleza Academia Lotéricas ou Caixas Eletrônicas Assistência técnica e reparação Lojas de Material de construção
Eventual	Farmácias Supermercado Áreas para práticas esportivas Lotérica ou caixa eletrônico	Centro médico ou clínicas especializadas Correios Loja de vestuários, calçados, etc Lojas de eletrônicos, mobiliário, etc Restaurantes Bancos Livrarias e papelarias Assistência técnica e reparação Escola de línguas, de informática e outras
Esporádico	Banco	Hipermercado Cartório

Fonte: LabCidade (2014), com alterações da autora, 2022.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Assim, com base nas análises das metodologias adotadas em ambas pesquisas, ficou estabelecido para esse estudo, dois raios: a) de 400m, como distância ideal para o deslocamento a pé, entre a entrada do conjunto habitacional a comércio e serviço (FARR, 2013); b) de 1.000m, como distância máxima aceitável para esse deslocamento, desde a entrada do conjunto habitacional (LabCidade, 2014).

Com base nos parâmetros metodológicos adotados no estudo do LabCidade (2014), que avalia como conjuntos do PMCMV impactaram suas áreas de implantação, foram elencados critérios para avaliação na escala do entorno do empreendimento (escala bairro): *Faixa de renda, Inserção urbana, Múltiplos empreendimentos ou Empreendimento único, Unidade Habitacional e Área Urbanizada.*

O primeiro critério foi a **faixa de atendimento** do programa segundo a renda mensal familiar, com seleção de pelo menos dois empreendimentos distribuídos nas 4 faixas de renda (faixa 1, para famílias com renda de até R\$1.800,00; faixa 1.5, renda de até R\$2.600,00; faixa 2, até R\$4.000,00; e faixa 3, com renda de até R\$7.000,00). O segundo refere-se à **inserção urbana**, que aponta a localização do empreendimento quanto à oferta de transporte público, equipamentos públicos e proximidade aos centros e subcentros (comércio e serviços). Observou-se também, como critério, aqueles **empreendimentos implantados vizinhos uns aos outros** (múltiplos), muitas vezes aprovados por etapas, ou unicamente construídos dispersos dos outros. Outro critério corresponde ao de porte do empreendimento, relacionado à quantidade de **unidades habitacionais** (UH), dividindo-os em alta (acima de 400 UH), média (de 201 a 400 UH) e baixa densidade (até 200 UH). O último critério de escolha é **área urbanizada**, baseado na delimitação do IBGE (2017), classificando em espaços densos, ou seja, malha urbana contínua, com pouco espaçamento entre as construções e maior capilaridade de vias, e aquelas



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

áreas menos densas e fragmentadas, que se caracterizam pela presença de feições urbanas, porém com uma ocupação mais espaçada.

A ideia foi selecionar aqueles com características distintas em cada um dos critérios, de modo a garantir exemplos heterogêneos na análise de efetivação do direito à moradia, ampliado enquanto direito ao acesso dos comércios e serviços nesses bairros, além da proximidade ao centro e subcentros. Com isso, pode-se obter uma leitura mais precisa do padrão de inserção urbana dos empreendimentos habitacionais, inserindo a discussão na temática do cumprimento do direito à cidade e à moradia adequada em Aracaju.

Desta maneira, elencando os critérios estabelecidos, filtrou-se os empreendimentos que os atendem ou não, e buscou-se entre os **bairros** que integram o MCMV, filtrar aqueles que representassem situações emblemáticas e diferentes entre si na conjuntura da cidade. Desta maneira foram selecionados os bairros: Aruana, Dom Luciano, Industrial, Jabotiana, Japãozinho, Porto D'Antas, Santa Maria e 18 do Forte, bairros com condições socioeconômicas e urbanas distintas. Portanto, os empreendimentos escolhidos são: Reserva Josefina Carvalho, Reserva Cenezeu Rabelo, Residencial Zilda Arns, Vida Nova Santa Maria, Alameda Real, Residencial Vivendas do Parque, Residencial Recanto das Árvores, Vista Marina, e Murilo Maciel.

Com os empreendimentos selecionados, buscou-se por último, em uma abrangência de 1000 metros desses, todos os comércios e serviços (além daqueles analisados na escala de cidade) de uso cotidiano, indicados pelo Labidades (2014) como obrigatórios e complementares, sob auxílio do GoogleEarth. Desses, vale ressaltar que as padarias, apontadas como uso complementar, foram consideradas neste relatório como um uso obrigatório e classificadas como mercados durante o mapeamento, devido a grande quantidade de padarias dentro de mercados e mercearias, ou que também vendem produtos relacionados.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

É relevante, por fim, destacar que conforme as informações e dados de investigação eram obtidos e tabulados, essas eram apresentadas e discutidas nas reuniões semanais, enriquecendo de forma coletiva o olhar para diversas especificidades encontradas.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

4. Resultados e Discussões

4.1. Centralidade Urbana e Direito à Moradia e à Cidade

A necessidade de abrigo perpassa o ser humano desde sua existência, o lar comporta famílias e suas histórias, é o lugar do descanso, privacidade e de trocas pessoais (NOLASCO, 2008). Pensar a moradia e sua relação com a cidade, isto é, espaços e equipamentos públicos, acesso à saúde, lazer, comércios e serviços, e ao trabalho, é extremamente necessário àquele que abriga na cidade, pois faz parte de sua rotina. Por isso, é importante compreender que a habitação adequada, se faz a partir da conjuntura de possibilidades urbanas e sociais, tendo em vista a necessidade do ir e vir entre sua população, ou seja, as oportunidades urbanas, onde estão concentradas as principais necessidades diárias (FERREIRA, 2012).

Essas devem ser observadas como ponto central durante o processo de promoção de moradia para todos no âmbito do planejamento urbano. É nesse sentido que aplica-se o conceito de direito à cidade, isto é, a promoção do acesso de todas as camadas sociais aos serviços básicos disponíveis na cidade (LEFEBVRE, 2008). O direito à moradia, constado no Art 6º da Constituição Federal de 1988 como um direito social a partir de 2000, também assemelha-se neste sentido, ao não se tratar somente da disponibilidade de habitação enquanto um quantitativo a ser alcançado, mas sua inserção em regiões urbanizadas, com acesso às oportunidades da cidade, levando em conta fatores urbanos e sociais (BRASIL, 2013).

A compreensão desses direitos é reforçada no âmbito mundial a partir da Nova Agenda Urbana, elaborada em 2016, com objetivos até 2030 que buscam diminuir as desigualdades e tornar as cidades mais justas e igualitárias (ONU, 2017). E no Brasil, com as discussões iniciadas no século XX, em especial, com a chegada do Estatuto das Cidades em 2001 (Lei nº 10.257), que reforça a



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

necessidade de construção de cidades sustentáveis, compreendidas como “o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações” (Art 2º, I) (BRASIL, 2001).

No cenário atual, o país dispõe de cerca de 211,8 milhões de habitantes segundo as estimativas do IBGE para 2020, com mais de 80% habitando em áreas urbanas. Esse crescimento massivo das cidades ocasionou uma forte expansão urbana para os limítrofes municipais, especialmente pelas famílias mais pobres, que passaram a realizar grandes deslocamentos da casa para os locais de suas necessidades diárias, como o trabalho, disponível principalmente nas regiões centrais da cidade (FERREIRA, 2012).

Estudioso brasileiro, Flávio Villaça (2001) analisa os centros urbanos, entendendo-os como o local de concentração de ofertas de emprego e renda, não só em relação ao município, mas também da metrópole, sendo considerado o local de exercício de dominação econômica e política, também denominados de centralidades. Na maioria das capitais brasileiras, a principal centralidade corresponde exatamente ao Centro tradicional, onde estão localizados os principais comércios. Vale ainda ressaltar que dentro das centralidades há um movimento pendular massivo, pois recebe pessoas de todos os pontos da cidade e até de municípios vizinhos a depender de sua conjuntura.

Além das centralidades, existem os chamados subcentros, áreas onde se alocam as mesmas atividades e ofertas do Centro principal, porém em menor escala. Essas garantem um menor deslocamento da população em direção à uma área única para se abastecer desses serviços, trazendo assim, fortalecimento econômico local à vitalidade urbana na escala do bairro (VILLAÇA, 2001). O autor aponta que uma das maneiras de caracterizar as centralidades é a presença de



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

faculdades, *shoppings centers*, galerias, centros médicos, e avenidas de intenso fluxo com áreas comerciais ao redor.

Conforme Glória Alves (2018, p.111) até a década de 1970 cidade e centro eram entendidos como sinônimos, caracterizados pela “concentração de atividades, e lugar onde se podia, ainda que parcialmente e por poucos momentos, ter acesso ou vislumbrar a vida urbana, cidadã.”, e ainda “esse espaço se apresentava como algo a ser obtido, a ser alcançado, ou seja, representava o desejo à vida de qualidade e não apenas à sobrevivência cotidiana.”. Sendo o ponto de encontro entre as diversas classes sociais, e também considerado até 1990 como o principal espaço de reivindicações políticas.

Com o posterior surgimento de outros centros e subcentros, a autora aponta que essas passaram a atender ao mercado imobiliário, devido à força produtiva do local, que tem o potencial de elevar os preços da terra. Além disso, tendem a se diferenciar dos centros tradicionais por apresentarem atividades mais seletivas, revelando também uma segregação socioespacial, e uma menor oferta de transporte público (ALVES, 2018; SILVA, 2014).

É importante também salientar que com a conjuntura social da segunda década do século XXI, o centro histórico, àquele que abriga a igreja matriz da cidade, ainda que se constitua um forte local comercial, principalmente popular, perde força para outras centralidades, como àquelas em que se insere um shopping center, que se afirmaram como o espaço potencial para o consumo de outras classes sociais, se constituindo como uma região corporativa de acesso público (ALVES, 2018; SILVA, 2014).

Ao longo dos últimos anos, a decadência do centro das cidades é alvo de diversos estudos, especialmente devido à falta de moradia nessas áreas, que acabam se tornando ociosas e marginalizadas no período noturno (SILVA, 2014).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Se de um lado estão as centralidades, dispostas principalmente nas regiões mais abastadas, do outro encontra-se o centro, que com grande potencial de moradia devido ao alto número de áreas construídas subutilizadas e vazias, não cumpre sua função social. Desta maneira, as famílias mais carentes, sem condições de pagar o valor da terra nas áreas em que se encontram as oportunidades urbanas, necessitam deslocar-se dos perímetros periféricos em que habitam, para se servirem das necessidades diárias do outro lado da cidade, no centro. Constituindo um modelo de cidade cada vez mais segregador e insustentável, pois requer maior concentração de automóveis em circulação, pavimentação de novas vias, e desmatamento de áreas verdes (FERREIRA, 2012).

Portanto vale afirmar que produzir moradia nas áreas centrais é o grande desafio das cidades brasileiras, que desde o século XX vêm crescendo sua malha de forma espalhada, alocando moradias distantes das oportunidades urbanas. Esse modelo de expansão urbana, caracterizado como segregador, insere os grupos populares nos extremos da cidade, enquanto os mais ricos nas faixas litorâneas e/ou centrais. Nesse processo de construção da cidade, diversos são os agentes que contribuem, como as camadas populares, na busca por um teto ocupam áreas ambientais, grandes proprietários de terras e o mercado da construção civil, na busca pelo lucro tem se apropriado de áreas mais privilegiadas, e o próprio Estado, na sua relação como agente regulatório, insere conjuntos habitacionais nas regiões de expansão, oriundos de políticas públicas falidas, se observado o objetivo da diminuição do déficit habitacional e da garantia do direito à moradia e do direito à cidade (BONDUKI, 2013; CARDOSO, ARAGÃO e JAENISCH, 2017; FERREIRA, 2012; MARICATO, 2010).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

4.2. A Produção de Habitação Social Brasileira

Tendo em vista o exposto no tópico anterior, é importante observar o contexto histórico da habitação no Brasil, cujo problema tem sua raiz desde o final da segunda metade do século XIX, onde o país vem enfrentando uma crise habitacional nos grandes centros urbanos devido ao crescimento demográfico ocasionado pela chegada de imigrantes na época. A falta de oportunidades e disponibilidade de terra a preço popular nas áreas consolidadas, gerou um forte motim para a formação de favelas e desencadeamento dos índices do déficit habitacional com a moradia precarizada. É a partir dessa perspectiva que o Estado, a partir de 1930, passa a se tornar o responsável pelo enfrentamento do problema habitacional (BONDUKI, 2013; AMORE 2015; CARDOSO, ARAGÃO e JAENISCH, 2017; FERREIRA, 2012).

Com o movimento moderno, iniciado no início do século XX, medidas de barateamento do custo de produção da habitação, através da racionalização e simplificação dos sistemas construtivos, possibilitaram a implantação das primeiras experiências de construção de Habitação de Interesse Social (HIS) pelo Estado, através dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP's) (BONDUKI, 2013). Os IAP's, criados na era Vargas, passaram a estabelecer uma organização previdenciária em torno de categorias funcionais nacionais de trabalhadores, como marítimos, comerciantes, e trabalhadores da indústria (ABREU, 2009). Essa experiência também propiciou recursos para o financiamento de produção de moradias, embora a habitação não fosse o objetivo principal (BONDUKI, 2013). Considerado o "boom do século", os financiamentos implementaram 123.995 unidades habitacionais até 1964, e provocaram um intenso processo de verticalização e especulação nas cidades. Além disso, os projetistas visavam uma qualificação urbanística na implantação dos conjuntos, prevendo a criação de equipamentos de saúde, educação, lazer, estações de tratamento de esgoto e



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

abastecimento de água (BONDUKI, 2013).

Ainda durante o período de funcionamento dos IAP's, em 1946, a Fundação da Casa Popular (FCP) foi institucionalizada, sendo o primeiro órgão federal com o intuito exclusivo de solucionar o problema da habitação, e apesar do objetivo de largo alcance, produziu apenas 143 conjuntos com 18.132 unidades habitacionais em 18 anos de implantação. O projeto, que se estendeu até 1964, foi considerado um fracasso e símbolo da ineficiência governamental (BONDUKI, 2013).

A década de 1960, marcada pelo fim dos IAP's, FCP, instauração da Ditadura Militar (em 1964) e início de uma migração em massa que ocorreu entre 1960 a 1980 de trabalhadores rurais para os centros urbanos, impactou o cenário das cidades e a desterritorialização do campo (NASCIMENTO et al, 2017), aumentando ainda mais a crise habitacional. A partir desse cenário histórico, a questão da habitação se tornou ponto importante para o governo do então presidente Castelo Branco. Foi nessa perspectiva que no mesmo ano do golpe de Estado, foi implementado o Banco Nacional de Habitação (BNH) (BONDUKI, 2013; CARDOSO, ARAGÃO e JAENISCH, 2017).

Diferente dos programas anteriores, o BNH articulou o setor público ao setor privado, sendo o primeiro, financiador, e o segundo, executor - cabe ressaltar que é a partir dessa conjuntura que os programas posteriores vão se basear - . O financiamento desse modelo habitacional deu-se a partir da captura dos valores investidos em poupança do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) e pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Os recursos investidos deveriam ser utilizados para o atendimento à população de baixa renda e saneamento ambiental (CARDOSO, 2013). O atendimento era dividido em dois segmentos: o popular, para famílias de até 3 salários mínimos, e o segmento



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

superior atendendo à classe média e também seus setores de construção de luxo (CARDOSO, 2013; OLIVEIRA, 2014).

Finalizado em 1986 devido os altos índices da inflação, o BNH implantou grandes conjuntos habitacionais em regiões afastadas, no entorno de grandes vazios, ocasionando espraiamento da malha de diversas cidades brasileiras (CARDOSO, 2013). Veras e Bonduki (1986, p. 45, apud OLIVEIRA, 2014, p.30) apontam que

essa política financiou as edificações de luxo, estimulando o mercado superior. Com isso, as residências destinadas às famílias de menor renda tinham carência de 'infra-estrutura, seja no que tange às deficiências de construção envolvendo aspectos como qualidade do material utilizado, limitações do projeto arquitetônico' ou ainda quanto [...] à localização dos conjuntos que oneram excessivamente a força de trabalho nos seus deslocamentos diários.

Vale ressaltar que a década de 1980 foi marcada pela predominância de um Brasil majoritariamente urbano: dos 121.150.573 brasileiros, 67,6% habitavam em cidades (IBGE, 2006; IBGE, 1981). O final do século XX foi um período emblemático no país marcado pelo fim da ditadura militar, redemocratização, implementação da Constituição Federal em 1988 e mudança no cenário das cidades (FERREIRA, 2012).

No cenário da habitação, e em especial produção da habitação pelo Estado, vem o que pode ser chamado de período pós-BNH, no qual os programas passaram a utilizar o modelo financeiro e a parceria entre Estado e mercado em suas diretrizes, apesar de diferenças na forma de implantação. O primeiro desse momento, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), veio apenas 13 anos depois, em 1999, um ano antes da virada do século e da moradia se tornar um direito social - acrescentada no Art. 6º da Constituição Federal apenas em 2000 (CARDOSO, ARAGÃO e JAENISCH, 2017).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Assim, o PAR contou com os recursos do FGTS, que continuou a prover os recursos para financiamento estatal nas áreas de habitação e saneamento, assim como do Orçamento Geral da União (OGU) e do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), destinando seu orçamento às famílias de renda de 3 a 6 salários mínimos, e contratou uma média de 23.000 habitações por ano até o seu fim em 2008. Conforme Cardoso, Aragão e Jaenisch (2017, p.19)

o programa adotava um formato de distribuição dos recursos que partia de projetos apresentados por empresas do setor imobiliário e aprovados pela Caixa Econômica Federal, responsável pela operacionalização do programa. Cabia aos municípios o papel de serem “facilitadores” do processo, flexibilizando a legislação urbanística, concedendo incentivos fiscais às empresas, eventualmente doando terrenos e/ou realizando obras de infraestrutura para reduzir o custo final dos empreendimentos e, principalmente, organizando o cadastro dos possíveis futuros beneficiários. Para as administrações locais, esse programa era visto com muito entusiasmo, já que envolvia um baixo custo operacional e favorecia um enorme ganho político junto à população.

Então, em 2009, pautado através do modelo de financiamento do PAR, o Programa Minha Casa Minha Vida é lançado, com o objetivo de sanar o déficit habitacional e garantir geração de emprego e renda para os trabalhadores da construção civil, a partir da implantação de habitação para as famílias de 0 a 10 salários mínimos (AMORE, 2015). Com financiamentos da CAIXA, União, FGTS e BNDES,

o Minha Casa Minha Vida é antes de tudo, uma “marca”, sob a qual se organiza uma série de subprogramas, modalidades, fundos, linhas de financiamento, tipologias habitacionais, agentes operadores, formas de acesso ao produto “casa própria” [...] (AMORE, 2015, p.15).

Até o seu fim em 2021, o PMCMV passou por diversas mudanças e fases, sendo atualmente substituído pelo Programa Casa Verde e Amarela, e sua implantação será melhor discutida no tópico 4.3.

Todos os programas apontados acima tinham o discurso de diminuir o déficit habitacional, especialmente a partir do BNH, que trouxe em maior proporção a



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

promoção de habitações para famílias de baixa renda, seguido do PAR e PMCMV. Todavia o que se observou, foi uma produção voltada para as classes de renda média baixa, entre 3 a 10 salários mínimos, minoria no déficit (AMORE, 2015; CARDOSO, ARAGÃO e JAENISCH, 2017; FERREIRA, 2012; SHIMBO, 2010).

O processo de implementação desses programas também desencadeou sérios problemas na real promoção do direito à moradia, pois esta era vista apenas como a unidade habitacional enquanto fator quantitativo a ser suprido, ignorando as necessidades sócioespaciais de seus moradores (BRASIL, 2013). Assim, a prática tem sido inseri-los em regiões com infraestrutura precária, em sítios de paisagem ainda rural na cidade, afastadas da cidade consolidada, dotada de equipamentos públicos, serviços coletivos e saneamento básico, especialmente pelo baixo valor da terra, o que promovia maior facilidade na racionalização dos recursos investidos em cada unidade habitacional (AMORE, 2015; CARDOSO, ARAGÃO e JAENISCH, 2017; FERREIRA, 2012).

Nesse aspecto, o Estado passa a ser pressionado para ampliar a frota de ônibus, além de promover abertura e melhoria do sistema viário, favorecendo, assim, de forma grandiosa, à valorização dos terrenos vazios ali disponíveis (ROLNIK, 2010; CARDOSO, ARAGÃO e JAENISCH, 2017). Esse processo de expansão urbana se contrapõe ao esvaziamento das áreas centrais quanto ao uso residencial, funcionam apenas durante o horário comercial, embora ofereçam plenas condições urbanas para moradia, com dotação de infraestrutura básica (redes de água/esgoto/ drenagem, sistema viário implantado com ruas, calçadas, praças e equipamentos como escolas, bibliotecas públicas, etc.) e ampla acessibilidade por transporte coletivo (ROLNIK, 2010, p.15).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Outro fator preocupante foi no tocante a replicação dos projetos, que com áreas mínimas, não atendiam às especificidades de cada morador (AMORE, 2015; CARDOSO, ARAGÃO e JAENISCH, 2017; FERREIRA, 2012).

Ademais, vale ressaltar que o acesso as essas moradias a partir do sistema da CAIXA é restrito, pois requer das famílias uma série de exigências burocráticas e que arquem com os custos dos altos juros, somados a taxas de administração e de crédito, o que acaba onerando o financiamento. Esses programas necessitam também de uma garantia bancária de crédito, o que leva uma parte da população a não ter acesso ao recurso por não poder comprovar sua renda, restando-lhes como única alternativa a cidade clandestina, que se reproduz pela favela, cortiços e ocupações em áreas de risco (IPPUR, 2007).

Contudo, o direito à moradia tem sido pouco efetivo no seu conceito verdadeiro no Brasil, tendo em vista a dificuldade de implementação de uma política urbana que de fato, atenda e priorize as famílias mais carentes. As experiências relatadas anteriormente, demonstram falência no cumprimento desse objetivo. Pois observa-se no espaço urbano capitalista, oportunidades desiguais, acentuadas pelo crescimento urbano nocivo e insustentável (FERREIRA, 2012). O resultado disso é o crescimento dos aglomerados subnormais, com estimativa de 5.127.747 em 2019 (IBGE, 2020a), e o alto número de domicílios em déficit habitacional, um total estimado de 5,876 milhões que assolam os índices no país (FJP, 2021). Assim, é necessário estabelecer de forma efetiva, programas habitacionais para solucionar a questão da moradia enquanto direito do cidadão, e se distanciar da visão desse elemento, enquanto produto de mercado.

Portanto, promover o enfrentamento ao problema habitacional no Brasil que perdura quase um século e meio, inserindo nessa perspectiva, o real cumprimento ao direito à moradia e à cidade, é um desafio de todos. Olhar para o passado,



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

observando as experiências antigas de produção da habitação, é crucial nesse processo, que depende tanto da atuação do Estado, como órgão regulamentador do cenário democrático, assim como da população, em seu processo participativo, que deve atuar de forma ativa para a efetivação de seus direitos (MARICATO, 2015).

4.3. O Programa Minha Casa Minha Vida: a solução habitacional?

Conforme explanado no tópico anterior, a política habitacional brasileira não solucionou o problema da moradia, mas intensificou-o, já que voltou sua produção para uma população de renda média baixa, tratando um direito social como um produto a ser vendido. Além disso, desencadeou sérios conflitos urbanos nas principais cidades brasileiras, devido ao alto número de empreendimentos construídos em terras espraiadas e periféricas (AMORE, 2015; BONDUKI, 2013; CARDOSO, ARAGÃO e JAENISCH, 2017; FERREIRA, 2012).

Tendo o BNH e posteriormente o PAR como incentivo para que o setor imobiliário produzisse habitação para população de baixa renda. Isso serviu como base para o que viria a ser o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em virtude de seu modelo de organização e financeirização, que privilegiou o papel do setor privado como agente promotor na política habitacional de interesse social (HIS) (CARDOSO, ARAGÃO e JAENISCH, 2017).

Criado em 2009 pelo Ministério da Casa Civil e da Fazenda e normatizado através da Lei Federal no 11.977/2009, o PMCMV tinha o objetivo principal de sanar o déficit habitacional brasileiro, urbano e rural, garantindo, portanto, geração de emprego e renda, através do setor da construção civil. Porém, apesar de seguir a mesma lógica que programas anteriores, em seu alcance atraiu um investimento público e linhas de crédito jamais visto no seus antecedentes (AMORE, 2015).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Finalizado no início de 2021 e substituído pelo Programa Casa Verde e Amarela (BRASIL, 2021), teve como fonte de financiamento CAIXA, com investimentos oriundos da União, FGTS e Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), se constituindo, em um pacote econômico em meio a crise econômica enfrentada na época, embora com conotação de promoção de moradias (AMORE, 2015). SHIMBO (2010, p.23) aponta que:

A relação entre política habitacional e produção privada de moradias jamais deixou de existir no Brasil. No entanto, ela se redesenhou com a entrada do capital financeiro nas grandes empresas e construtoras e incorporadas e com o aumento de recursos dos principais fundos públicos e semipúblicos [...]

Amore (2015) e Arantes e Fix (2009) definem três agentes participantes do processo: 1) os bancos e fundos, citados acima; 2) agentes construtores: construtoras, atreladas ao mercado imobiliário; e Entidades sem fins lucrativos; e 3) Prefeituras Municipais, responsáveis pela seleção das habitações destinadas às famílias de menor renda.

Foram três fases atribuídas ao PMCMV: A fase 1 iniciou em abril de 2009 e durou até junho de 2011, com a meta de construir 1 milhão de unidades de habitação, destinadas às 3 faixas de atendimento, conforme renda familiar mensal das famílias solicitantes. A faixa 1, correspondia às famílias de 0 a 3 salários mínimos, salários, a 2, a partir de 3 a 6 salários mínimos, e a faixa 3, a partir de 6 a 10 salários (AMORE, 2015) (Quadro 3).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Quadro 3: Faixas de Renda e Metas do PMCMV (2009 - 2021)

Fase	Período	Faixa de Renda	Salário Mínimo Familiar Mensal	Valor Correspondente*	Meta de Unidades	Metal Total
Fase 1	Abril/2009 até Junho/2011	Faixa 1	0 a 3	R\$0,00 a R\$1.395,0	400.000	1.000.000
		Faixa 2	3 a 6	R\$1.395,01 a R\$2.790,0	400.000	
		Faixa 3	6 a 10	R\$2.790,01 a R\$4.650,0	200.000	
Fase 2	Junho/2011 até Dezembro/2014	Faixa 1	0 a 3	R\$0,00 a R\$1.600,0	1.200.000	2.000.000
		Faixa 2	3 a 6	R\$1.600,01 a R\$3.100,0	600.000	
		Faixa 3	6 a 10	R\$3.100,01 a R\$5.000,0	200.000	
Fase 3	Janeiro/2016 até Janeiro/2021	Faixa 1	0 até 2	Até R\$1.800,0	**	2.000.000
		Faixa 1,5	até 3	Até R\$2.600,0		
		Faixa 2	até 6	Até R\$ 4.000,0		
		Faixa 3	até 10	Até R\$ 7.000,0		

*Os valores referentes às fases 1, 2 e 3 correspondem ao valor do salário mínimo no período de implementação.

**Não foram encontradas informações acerca da meta de construção de unidades por Faixa de Renda durante a Fase 3.

Fonte: AMORE, 2015; CAIXA, 2017³. Elaboração própria, 2022.

³ Disponível em <CAIXA Minha Casa Minha Vida>. Acesso em outubro de 2019.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Quanto à distribuição do quantitativo das unidades, na fase 1, 40% do total foi destinado ao atendimento das famílias da faixa 1, que recebiam subsídio total ou quase total do valor do imóvel, sendo que destas, 3% eram de responsabilidade das Entidades sem fins lucrativos (AMORE, 2015). Na segunda fase, a quantidade para atendimento à faixa 1 foi ampliado para 60%. Isso demonstra o protagonismo concedido ao setor imobiliário, destinando para sua atuação para construção de 60% da quantidade das moradias da meta, para faixas de renda 2 e 3 na fase 1, e 40% na fase 2, lhe concedendo maior volume de lucratividade, em função do valor da moradia ser mais elevado, além das negociações de pagamento (ARANTES e FIX, 2009) (Quadro 3).

É importante apontar que as construtoras poderiam atuar na promoção de habitação para todas as faixas de renda, enquanto as Entidades ficaram limitadas apenas para a atuação junto à faixa 1. Além disso, vale mencionar que o agente também ficava responsável por todos os passos, desde a escolha do terreno à elaboração do projeto arquitetônico, licenciamento do empreendimento e construção das moradias, não sofrendo qualquer tipo de intervenção municipal nesse processo quanto à adequação às diretrizes de planejamento urbano (ARANTES e FIX, 2009; SHIMBO, 2010).

Durante o processo de venda e entrega, ocorreram diferenciações mediante cada empreendimento conforme sua faixa de renda. Para as habitações da faixa 1, a CAIXA definiu o valor de cada unidade, e se tornando responsável, junto às Prefeituras Municipais, de definir o contemplado, que deve estar previamente cadastrado nos programas sociais do Governo Federal (SHIMBO, 2010). Nas demais faixas, as moradias eram vendidas diretamente pelos agentes imobiliários (ARANTES e FIX, 2009).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

É importante ressaltar que, para a faixa 1 o subsídio do financiamento é quase integral, oriundo do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). Já as duas últimas faixas são financiadas através do FGTS, com cobrança do subsídio ainda requerido de juros (AMORE, 2015). Se 97% das contratações seriam pelas construtoras, e 60% das unidades habitacionais deveriam ser voltadas obrigatoriamente para a classe média baixa (faixa 2 e 3), desta maneira,

o perfil de atendimento previsto pelo pacote revela, por sua vez, o enorme poder do setor imobiliário, pois favorece claramente uma faixa estreita da demanda que mais lhe interessa (ARANTES e FIX, 2009, p. 4).

Ainda segundo Arantes e Fix (2009, p. 6) “A entrada na faixa inferior só ocorrerá de forma maciça se as empresas conseguirem torná-la igualmente lucrativa.”.

Paralelo a isso, a Fundação João Pinheiro (FJP), trouxe em 2009, dados do déficit habitacional do país, que perpassam em 1.064.457 de moradias em condições precárias, onde vivem majoritariamente famílias de 0 a 3 salários mínimos (equivalente à faixa 1 do PMCMV), comprovando a necessidade da reposição desse estoque.

Na análise dos resultados dessa primeira fase observou-se que: 1) o processo de construção dessas moradias se desencadeou de maneira bem sucedida do ponto de vista quantitativo, pois a meta de habitações foi alcançada; 2) foram recuperados parâmetros antigos de ocupação na implantação de condomínios e conjuntos habitacional, ou seja, locados em áreas de grandes vazios urbanos e pouca ou nenhuma disponibilidade de infraestrutura; 3) o foco de sua produção foi voltado para a classe de renda média baixa (com renda acima de 3 salários mínimos) devido o protagonismo das construtoras (AMORE, 2015).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Porém, é visando esse “sucesso” quantitativo da primeira fase que em junho de 2011 foi lançada a segunda fase, perdurando até dezembro de 2014. A promessa do Governo Federal era “dobrar a meta”, objetivando então a construção de dois milhões de moradias em todo o país, distribuídas para as 3 faixas de renda. Entretanto, houve uma mudança na porcentagem, agora, 60% seria disponibilizado para a faixa 1, e 40% para as demais (AMORE, 2015).

Observando um exemplo desta atuação, no estado de Sergipe, Brasil, Almeida (2020) ressalta que as faixas 2 e 3 continuaram sendo priorizadas, porém, surgiu a participação das Entidades sem fins lucrativos, que pouco atuaram na anterior. Essa redistribuição dos financiamentos aos agentes, antes concentrada na capital Aracaju e sua região metropolitana por meio das construtoras, passou também a ser submetida aos municípios interiorizados com as Entidades, o que aumentou de maneira razoável a proporção de unidades destinadas à faixa um (ALMEIDA, 2020).

Retomando ao cenário nacional, em janeiro de 2016 foi iniciada a terceira e última fase do programa. Esta, repetiu a meta de 2 milhões de moradias, porém acrescido de mais uma faixa de renda, a 1,5, o que totalizou, no período de atuação do programa, a promessa de construir 5 milhões de moradias entre os anos de 2009 a 2020 (CAIXA, 2017), que aproxima-se ao quantitativo do déficit habitacional de 5.876.699 de moradias (FJP, 2021). A distribuição dessa nova faixa de renda, retoma a discussão sobre a financeirização da habitação social, pois entra na classe de 0 a 3 salários mínimos, acrescentando juros para essas famílias e tornando a faixa 1 ainda mais “sucateada” pelo mercado.

Portanto, se o PMCMV construiu 5 milhões de moradias ao longo dos seus anos de atuação, por que o déficit não reduziu? Essa relação é resultado do grande sistema de financeirização da moradia de interesse social, pois capitalizou recursos



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

públicos e distribuiu-os ao setor privado, que voltou sua produção às áreas lucrativas nesse processo: famílias que podiam pagar altos juros de financiamento, e glebas de terra mais baratas (AMORE, 2015; FERREIRA, 2012; CARDOSO, ARAGÃO e JAENISCH, 2017; KRUGER, 2020).

O mercado imobiliário enquanto agente acumulador de renda,

ao colocar quase sempre o retorno financeiro à frente de princípios básicos de boa urbanidade. Frequentemente, forçam a expansão urbana para áreas sem infraestrutura, onde a terra é mais barata para eles, porém onerosa para o Estado, que será obrigado a fazer importantes investimentos públicos (FERREIRA, 2012, p. 28).

Dito isso, é importante ainda analisar a relação qualitativa dessa produção. O PMCMV destinou alto volume de recursos para a construção de casas, sob a forma de grandes condomínios e conjuntos habitacionais, esquecendo de sua relação com a cidade (AMORE, 2015). Sobre esse aspecto, Rolnik (2010, p. 13) assegura que “a provisão habitacional não se resume a soluções quantitativas”, porém nas premissas do programa, não é obrigatoriedade a boa inserção urbana, o que dá permissividade aos agentes de locar as unidades nas áreas de seus interesses. Sobre isso, Andrade (2018, p. 123) menciona que:

A valorização do solo urbano no Brasil nos últimos anos é influenciada pelo resultado do lançamento do PMCMV, pois como as construtoras tinham um gama de terras, “esperando” a especulação imobiliária o programa “caiu como uma luva” para a especulação imobiliária. Esta especulação só foi possível graças aos investimentos no mercado imobiliário como nunca antes visto no país.

Essa relação, ainda desencadeou problemas de segregação, pois as faixas maiores foram implantadas em áreas diferentes das de menor faixa, apesar de ambas estarem distantes do tecido consolidado. Isso agravou problemas de mobilidade e potencializou a construção de cidades desiguais, excludentes e dispersas (AMORE, 2015; FERREIRA, 2012) (Figuras 1 e 2).



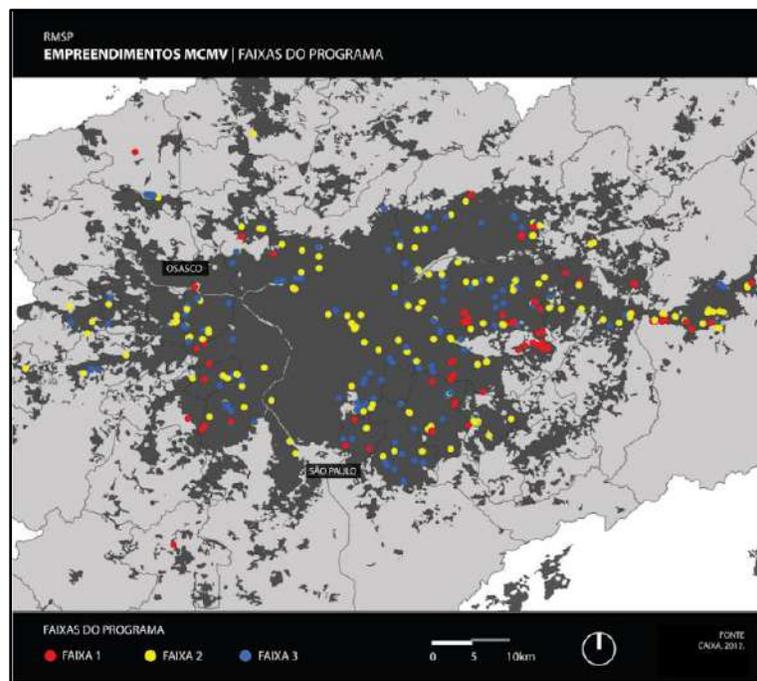
**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA**

Figura 1: Conjuntos Viver Melhor 1 e 2 em vazio urbano da zona norte de Manaus-AM.



Fonte: Amazonas atual⁴, 2017. Foto: Chico Batata

Figura 2: Localização dos empreendimentos faixa 1, 2 e 3 na R. Metrop. de São Paulo - A faixa 1 localizada nas margens periféricas, e as faixas 2 e 3 principalmente mais próximas à região central.



Fonte: LabCidade, 2014.

⁴ Disponível em <Amazonas Atual>. Acesso em maio de 2022.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Constata-se que o PMCMV se insere em meio ao processo de consolidação da política nacional de habitação de forma desestabilizadora, visto que este programa objetivava, sobretudo, a dinamização da produção no setor da construção civil e sua cadeia produtiva, em detrimento da efetivação do direito à moradia e à cidade, conforme demandas apontadas no déficit habitacional brasileiro (ARANTES e FIX, 2009).

Por fim, cabe aqui explicar que o quesito quantitativo do programa está diretamente desproporcional ao quesito qualidade urbanística e habitacional, pois com número a ser produzido, em grande escala, para obtenção de maior lucratividade, o setor imobiliário apelou para a implantação de empreendimentos em grandes glebas, ocupando terras baratas, sem disponibilidade de infraestrutura, serviços públicos, equipamentos coletivos, reproduzindo o padrão periférico nas cidades brasileiras (FERREIRA, 2012; CARDOSO, 2013; ANDRADE, 2018; FRANÇA, 2019).

Conforme Harvey (2004), a terra é uma mercadoria, e sua disputa é um fenômeno urbano frequente, pois se solidifica através do acúmulo do capital pelos seus proprietários. No Brasil, essa lógica da propriedade privada se constitui por meio de um movimento desigual e contraditório (FARIA, 2018). Alimentando um sistema em cadeia do processo segregacionista de formação de cidades, no qual, os mais ricos, dispõem do fácil acesso aos serviços, bem como das melhores infraestruturas, e aos mais pobres, resta-lhes os espaços ociosos (HARVEY, 2004; MARICATO, 2010).

Persistir nessa proposta, ao longo de todas as fases do PMCMV, e atualmente com a criação do Programa Casa Verde e Amarela, é um claro resultado da atuação do Estado voltada ao hegemonismo do capital, pois mesmo diante de



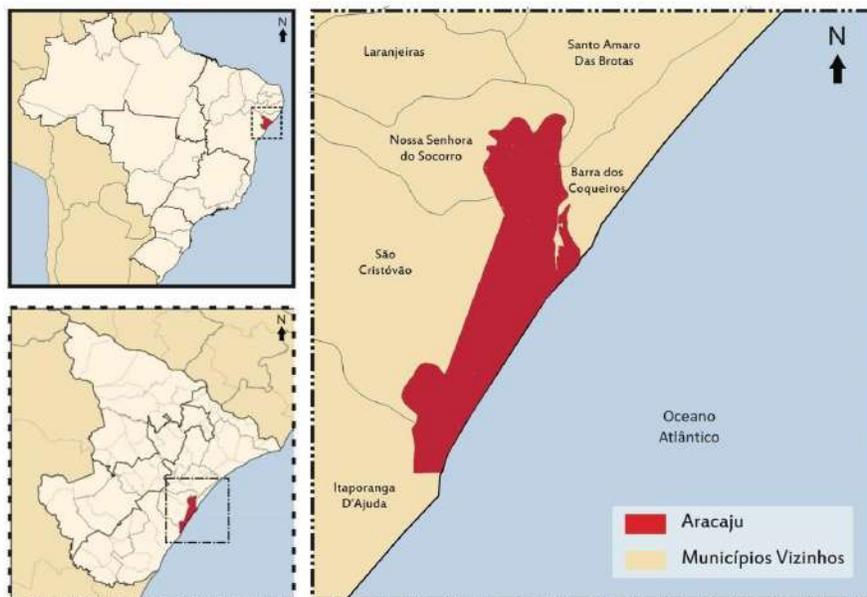
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

sérios entraves urbanos e sociais desencadeados, a contínua e bem sucedida venda da moradia é suficiente aos interessados em sua lucratividade. Enquanto as cinco milhões de famílias que não podem pagar os altos financiamentos, dos quais, muitos estão à margem da sociedade formal - por falta de documentação e emprego formal - continuam buscando alternativas na cidade periférica.

4.4. A capital Aracaju, produção de cidade e oportunidades urbanas

Aracaju, capital do estado de Sergipe, situada no nordeste brasileiro, é a menor capital do país e conta com 664.908 habitantes conforme expectativa do IBGE (2020), concentrados em 182,163 km² de sua malha majoritariamente longitudinal (IBGE, 2011). Banhada pelo Oceano Atlântico, seu território é totalmente considerado como uma zona urbana, e forma disparidades socioterritoriais entre as zonas norte, sul, leste e oeste (Figura 3).

Figura 3: Mapa de localização de Aracaju-SE.



Fonte: França, 2011.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

A capital é pertencente à Região Metropolitana de Aracaju, incluindo os municípios vizinhos Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão. Crescendo ao longo das últimas décadas para os vetores metropolitanos, especialmente à oeste, em direção ao município de São Cristóvão, cuja expansão periférica, é proveniente principalmente da produção habitacional iniciada através dos conjuntos promovidos pelo BNH, e intensificada durante o PMCMV (FRANÇA, 2019).

Para explicar esse processo, e compreender os fatores socioespaciais do crescimento de Aracaju, é importante enfatizar, de maneira breve, o histórico da cidade, que foi nomeada capital de Sergipe em 1855. No Censo de 1872, apontava 9.559 habitantes, mas quase um século depois, como resultado da migração campo-cidade, a partir da industrialização brasileira e posteriormente urbanização, em especial entre os anos 30 e 60, a capital passou a abrigar 115.713 habitantes (CENSO, 1960 apud FRANÇA, 2019). A população nesta época, morava principalmente nos bairros próximos ao Centro, como Industrial, Santo Antônio, São José e Salgado Filho. França (2019) ainda afirma que os bairros na porção oeste, periféricos e sem oferta de infraestrutura, já se encontravam em processo de ocupação, como Santos Dumont, José Conrado de Araújo e América, embora com população de menor renda, por se constituírem em terras distantes da área urbanizada, desvalorizadas pelo capital privado.

A partir de 1960, marcou-se a maior fase de crescimento demográfico da capital, face à implementação de políticas públicas pelo Estado que provocaram a vinda de várias famílias em busca de melhores oportunidades de vida e portanto, esgarçamento do tecido urbano. No período de 1964 a 1984, período de funcionamento do Banco Nacional de Habitação (BNH), foram construídas 20.587 unidades habitacionais, maioria para a população de baixa renda (SOUZA, 2009).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Nesse âmbito, a Companhia Estadual de Habitação (COHAB) implantou grandes conjuntos habitacionais, distantes da malha consolidada, como o Augusto Franco e Orlando Dantas, “contribuindo para o espraiamento da cidade e valorização dos grandes vazios posteriormente ocupados por loteamentos” (SOUZA, 2009, p.70). Fora da capital, o BNH também subsidiou a construção de complexos habitacionais nos municípios da RMA, limítrofes à Aracaju, formando novos núcleos urbanos nos municípios Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão, respectivamente com o Complexo Taiçoca (ao norte de Aracaju) e o Distrito Industrial de Socorro, e, os conjuntos Roza Elze e Eduardo Gomes, que formam, hoje, a Grande Rosa Elze, nas circunvizinhanças do Campus da Universidade Federal de Sergipe (pólo de atração) (FRANÇA, 1999; SOUZA, 2009; FRANÇA, 2019).

A partir dos anos 2000, oriundo da injeção de investimentos do Estado e do setor privado, em infraestrutura, mobilidade, habitação social e de segmentos de luxo, o fenômeno de metropolização ampliou a malha urbana da capital de forma mais intensa, em direção à RMA, embora ainda intercalada por vazios, agravando a segregação socioespacial. Outra marca foi a distribuição desigual dos recursos públicos e ampliação das ocupações irregulares (SANTOS, 2018).

Em 2017, o IBGE mapeou as áreas urbanizadas nos municípios do Brasil: classificadas em áreas urbanizadas densas, que representam ocupação contínua e mais consolidada, e pouco densas, constituídas por espaços em processo de ocupação, que demonstram as consequências do processo contínuo e crescente de espraiamento nesses municípios.

A expansão urbana de Aracaju não teve somente seus efeitos na RMA, mas especialmente dentro de seus limites administrativos. O resultado da industrialização, investimento público, aumento do preço da terra, em especial, no



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

entorno do Centro, foi o grande espraiamento da cidade, sobretudo, pelas famílias de baixa renda, em direção aos bairros periféricos (FRANÇA, 2019).

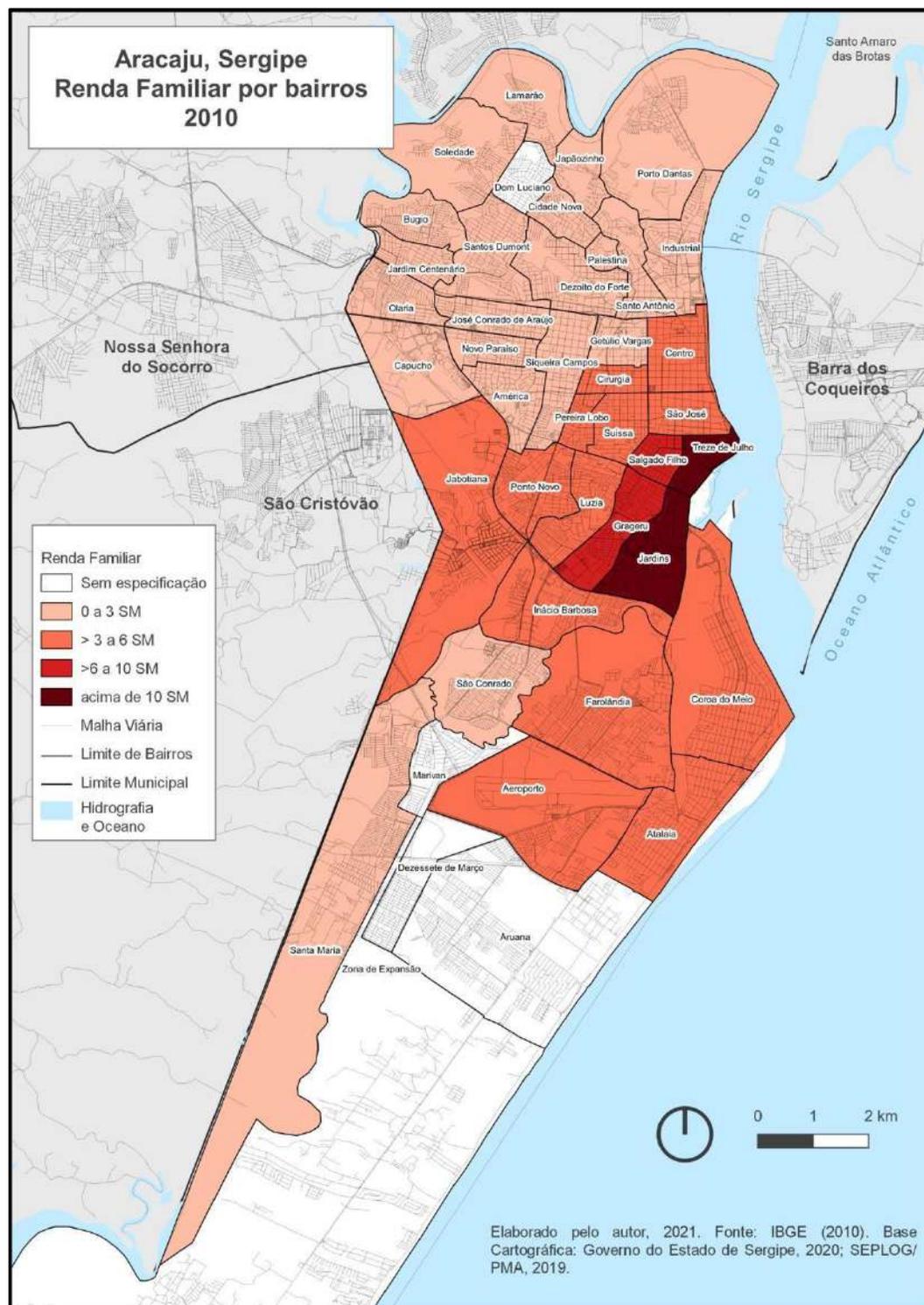
Atualmente, a capital abriga 667.781 habitantes distribuídos em 47 bairros (estimativa IBGE, 2020). Em 2010, com 571.149 habitantes, haviam 39 bairros, e em 13 destes, concentrados principalmente no entorno do bairro Centro, a população predominante possuía renda familiar média de 3 a 6 salários mínimos (atualmente entre R\$3.777,00 a R\$7.554,00). Ainda, 3 bairros abrigam famílias com renda de 6 a 10 salários mínimos (Treze de Julho, Salgado Filho e Grageru), e em apenas 1, residem famílias com renda maior que 10 salários (Jardins). Estes últimos, constituem as áreas mais privilegiadas e valorizadas da cidade (Figura 4).

Aqueles habitantes que recebem uma média de renda menor que 3 salários mínimos, encontram-se principalmente nos bairros Santa Maria e São Conrado (sul), Santos Dumont, Dezoito do Forte, Bugio, Cidade Nova e Industrial (norte), e abrigavam, no total, 345.626 (60,5%) habitantes, constituindo a maior parcela da população na época (IBGE, 2010).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 4: Distribuição de renda familiar por bairro em Aracaju-SE.



Fonte: Almeida, 2021.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Esses fatores socioeconômicos apontam para a distribuição desigual do tecido urbano, onde há concentração das famílias de menor renda nos bairros periféricos, nas áreas limítrofes, que não podem pagar o preço da moradia formal em áreas urbanizadas. Em detrimento dos baixos salários desses trabalhadores, estes ocupam áreas de precariedade urbanística, ilegais no tocante à regularidade fundiária, com baixa qualidade habitacional proveniente da autoconstrução com restos de materiais de construção (FRANÇA, 2019).

No Estado de Sergipe, o problema habitacional é latente, com maior concentração em Aracaju face às suas características socioeconômicas. Em 2019, o IBGE contabilizou a existência de 53.203 domicílios em 203 aglomerados subnormais no estado, sendo 95 em Aracaju, com 33.817 domicílios (63,53%) concentrados, em sua maioria nos bairros da porção norte, oeste e sul (IBGE, 2020a). Esses aglomerados se constituem como

formas de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia (públicos ou privados) para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas que apresentam restrições à ocupação (IBGE, 2020a, p.4).

Estudos desenvolvidos em 2017 pelo Observatório Social da Prefeitura Municipal de Aracaju, registram o número de domicílios com pessoas em situação de pobreza, que se constitui naqueles com rendimento per capita de até 1/4 salário mínimo, um valor de R\$127,50. A porcentagem corresponde aos domicílios totais contabilizados nos bairros. O estudo define que essas áreas “são pontos com extrema vulnerabilidade social, com famílias vivendo em condições precárias, marcadas por altos índices de analfabetismo e baixa escolaridade, que dificultam o acesso ao mercado de trabalho formal, comprometem as relações sociais no território e relegam a sua população a formas de emprego precárias e até degradantes” (ARACAJU, 2019, p.9).



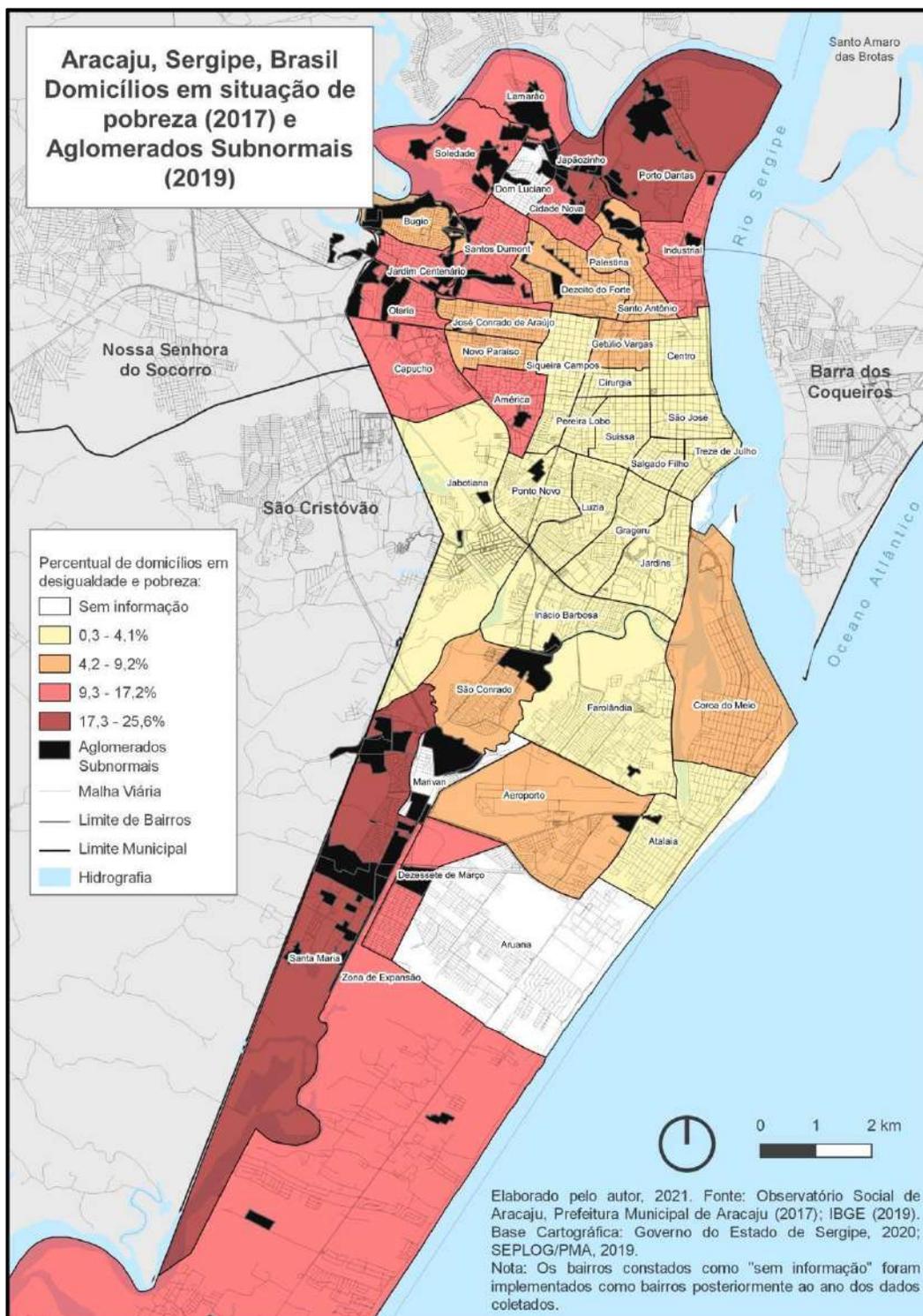
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Especialmente, os bairros em situação grave são aqueles localizados na porção norte e sudoeste, marcados pela presença dos aglomerados subnormais, destacando-se: América, Capucho, Cidade Nova, Dezesete de Março, Industrial, Jardim Centenário, Lamarão, Olaria, Santos Dumont, Soledade, Zona de Expansão, e os que apresentam índices mais críticos: Japãozinho, Porto Dantas e Santa Maria, coincidindo com aqueles com predominância de famílias com renda salarial de até 3 salários mínimos (Figura 5). Diante disso, observa-se o entrelaçamento das condições sociais com a ocupação segregada do espaço urbano de Aracaju, que apresenta bairros com índices de pobreza e situação habitacional precária.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 5: Domicílios em situação de pobreza (2017) por bairro e Aglomerados Subnormais (2019) em Aracaju-SE.



Fonte: Almeida, 2021.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Nessa perspectiva, também é importante considerar o acesso às principais oportunidades urbanas na capital, tendo como objeto de estudo neste plano de trabalho as centralidades urbanas: áreas de maior movimentação de pessoas na cidade e principais incidências de ofertas de emprego e serviços. Estudos realizados pela Prefeitura Municipal em 2014, no “Diagnóstico das Condições Urbanas de Aracaju”, indicou as áreas de centralidade de forma a avaliar características socioeconômicas, sendo aqui observadas como espaços de oportunidades urbanas.

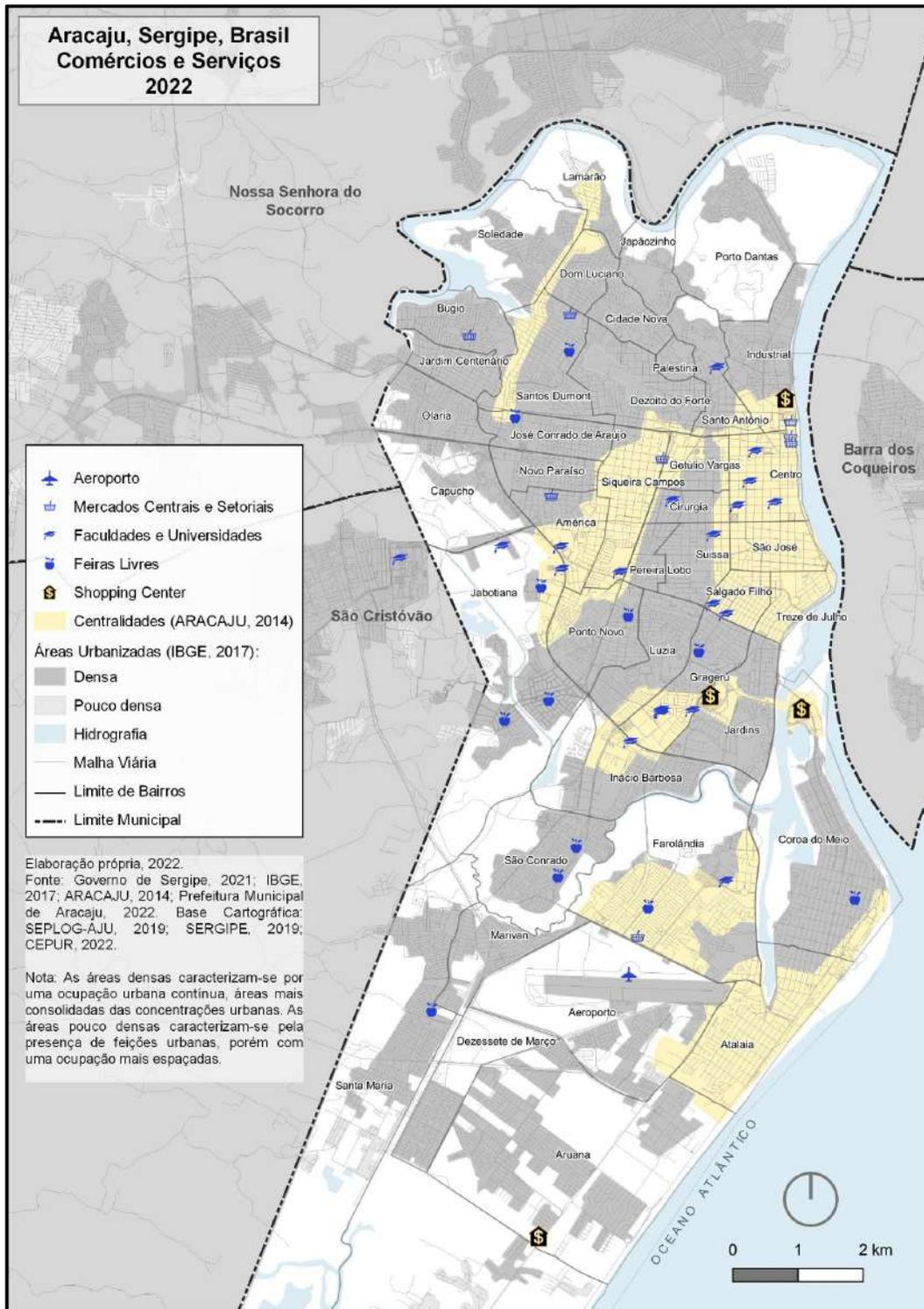
O bairro Centro corresponde à maior centralidade e os bairros a seguir, subcentros: São José, Salgado Filho e Treze de Julho, Siqueira Campos, América e seu entorno, Inácio Barbosa, Grageru, Jardins e Coroa do Meio (marcados pelas galerias comerciais e shoppings centers), Farolândia, Atalaia e Coroa do Meio, Santos Dumont, Soledade e Lamarão, Soledade, Santos Dumont até José Conrado de Araújo (nas áreas circundadas pela Av. Euclides Figueiredo). Embora em menor escala, é importante evidenciar algumas áreas com comércio e serviços locais na escala do bairro, no Pereira Lobo, Jabotiana, Getúlio Vargas, Ponto Novo, Industrial, Santo Antônio, Dezoito do Forte e Cirurgia (Figura 6).

Ao cruzar essas definições com indicadores anteriores de renda e condições habitacionais, verifica-se que o centro e seus subcentros, não incidem (exceto na porção norte) nos bairros que apresentaram menor renda familiar, situação de pobreza e presença de aglomerados subnormais. Isso demonstra a tentativa de valorização das terras nas áreas com maior arrecadação e capital (isto é, para as classes maiores), possibilitando valorização imobiliária no local. Além disso, interfere no grande deslocamento da população mais carente, constituindo maior tempo de percurso e mais gasto com transporte público, valor considerável no orçamento familiar (FRANÇA, 2019).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 6: Comércios e Serviços em Aracaju-SE.



Fonte: Elaboração própria, 2022.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Esses subcentros em bairros de maior renda, que contam com presença de shoppings centers, galerias, faculdades, centros médicos, e comércio latente, geram grande fluxo diário de pessoas e trabalhadores, que se deslocam principalmente da periferia (FRANÇA, 2019). Essa relação aponta mais uma vez para a produção de cidade desigual e segregada, uma Aracaju não para todos, mas para àqueles que podem pagar pelo conforto e comodidade de áreas assistidas pelo direito à cidade.

A periferização da moradia e o distanciamento das áreas centrais pela população mais pobre, é posta não somente através da construção de moradias precárias em áreas lindeiras, mas também por meio da política habitacional, que distancia-os cada vez mais, através da construção de condomínios e conjuntos nos extremos da cidade.

Se observado os fatores apontados acima e relacioná-los às diretrizes do Estatuto da Cidade, evidenciadas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Aracaju (PDDU, 2000), é possível tratar sobre a relação do alto volume de domicílios e edifícios vazios e/ou subutilizados presentes nas áreas centrais, que deveriam servir para o uso social, abrigando famílias em detrimento da diminuição do déficit e da efetivação do direito à cidade. Todavia, esses continuam irregulares, e sem uso, acentuando problemas como o esvaziamento dos centros no turno vespertino e aumento dos índices de violência, o que facilmente poderia ser sanado, caso os investimentos dos programas habitacionais fossem aplicados nesses espaços (ROLNIK, 2010; SILVA, 2014). Porém a política habitacional persiste na reprodução histórica da desigualdade urbana, item a ser discutido no tópico seguinte, 4.5, a partir da análise da produção do Programa Minha Casa Minha Vida na capital de Sergipe.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

4.5. A produção do PMCMV e acesso às centralidades urbanas em Aracaju

Durante os anos de 2009 a 2021, início e fim do PMCMV, foram contratados em Aracaju 73 empreendimentos e 15.294 unidades habitacionais. Essa produção se deu majoritariamente através do Mercado Imobiliário, que construiu 71 desses, e 14.699 moradias, ou seja, 96%. Fator que demonstra o protagonismo do mercado neste programa habitacional, que ocorreu não somente no âmbito nacional, mas também no caso de Aracaju. Vale ressaltar que dentre os dois empreendimentos restantes, construídos através de Entidades sem fins lucrativos, um não obteve êxito durante a construção, o Residencial José Raimundo dos Santos, constado como uma “obra frustrada” nas tabelas disponibilizadas pela CAIXA (2018) e MDR (2021).

Nesse período foram verificadas 6 contratações para a Faixa 1, com 1.857 unidades; 5 com 1.419 moradias para a Faixa 1,5; 40 e 7.091 para a Faixa 2; e 17 e 3.237 para a Faixa 3. Além disso, foram encontrados empreendimentos com financiamentos disponíveis concomitantemente para as faixas de renda 2 e 3, que representam 5 e 1.690 unidades. Com a faixa 2 e 3 somando mais de 78,56% das moradias totais, essa relação representa o grande investimento do Mercado Imobiliário na produção de moradia como uma mercadoria, pois visou a construção para àqueles cujas famílias podem pagar por maiores financiamentos com taxas maiores. Distanciando àquelas que mais necessitam, cuja renda é de 0 a 3 salários mínimos, do acesso à moradia formal (Tabela 1).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Tabela 1: Empreendimentos contratados pelo PMCMV em Aracaju (2009 - 2021)

Faixa	Empreendimentos	%	Unidades Habitacionais (U.H)	%
Faixa 1	6	8,2	1.857	12,14
Faixa 1,5	5	6,85	1.419	9,3
Faixa 2	40	54,8	7.091	46,4
Faixa 3	17	23,3	3.237	21,16
Faixa 2 e 3	5	6,85	1.690	11
Total	73	100%	15.294	100%

Fonte: CAIXA, 2018; MDR, 2021. Elaboração própria, 2022.

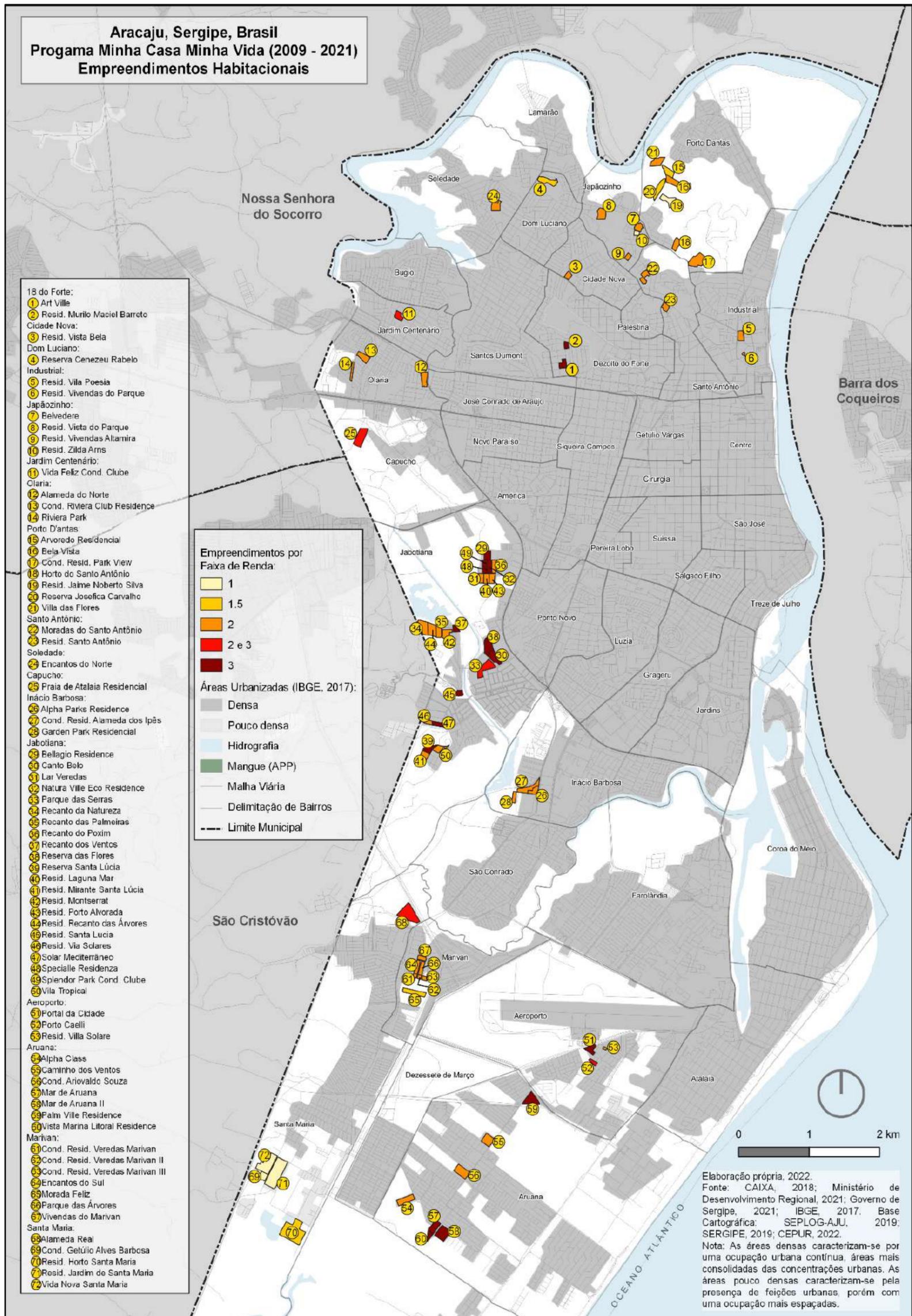
Se observada a inserção urbana geral desses empreendimentos é possível analisar a grande periferação da produção do PMCMV, que com grandes conglomerados de construções próximas umas às outras, se estendem às regiões limítrofes da cidade, principalmente nos eixos Norte, Oeste e Sul, adentrando as proximidades de áreas de preservação ambiental.

Nesse sentido, houve também a dispersão na malha urbana em relação às faixas de renda, com os empreendimentos da Faixa 1, inseridos em bairros de menor renda e alta vulnerabilidade social, como Santa Maria, e as faixas maiores, em bairros com famílias de maior poder aquisitivo, como o Jabotiana e a Aruana. Reafirmando ainda mais a segregação socioespacial e desigualdades já existentes na cidade (Figura 7).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 7: Empreendimentos Habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida (2009 - 2021) em Aracaju, SE.



Fonte: Elaboração própria, 2022.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

É ainda importante enfatizar as tipologias habitacionais encontradas nos empreendimentos do PMCMV em Aracaju, onde, 67, 91,78%, estão sob a forma de condomínios de apartamentos (Tabela 2). Nesse aspecto, se destaca o processo da “condominização da moradia social”, isto é, a reprodução das formas tipológicas de fechamento intramuros da moradia sob a forma de condomínios, reduto de espaço cercado de privilégios e serviços privativos, sem acesso público, selecionando moradores e controlando visitantes através de guarita, além de requerer do morador um maior custo mensal na moradia, devido ao valor do condomínio (FRANÇA, 2018).

Tabela 2: Empreendimentos contratados pelo PMCMV em Aracaju por tipologias (2009 - 2021).

Tipologias	Empreendimentos	%	Unidades Habitacionais (U.H)	%
Cond. Apto	67	91,78	13.584	88,82
Conj. Apto	2	2,74	612	4,00
Cond. Casa	2	2,74	502	3,28
Conj. Hab.	1	1,37	281	1,85
Não construído	1	1,37	315	2,05
Total	73	100%	15.294	100%

Fonte: CAIXA, 2018; MDR, 2021. Elaboração própria.

Faz-se necessário enfatizar que em algumas situações, como no caso do bairro Jabotiana, a quadra toda está fechada intramuros (fachada “cega”), trazendo problemas no tocante à utilização do espaço público pelo pedestre que se sente inseguro, sem os “olhos da rua”, como afirma Jacobs (2000).

Entretanto, a fim de facilitar a promoção imobiliária e aumentar a lucratividade, as construtoras buscam reduzir custos através da multiplicação da unidade habitacional com menor área útil, já que esta é sinônimo de gastos. Para



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

se obter maior ganho no preço final de seus produtos, já pré-estabelecidos pelo governo federal, a racionalização da construção ocorre, sobretudo, com a repetição dos projetos e do processo construtivo, ampliando escalas e promovendo a standardização (SOMEKH, 2014).

Tendo em vista os dados apontados acima e compreendendo que a inserção urbana do PMCMV em Aracaju dispõe de especificidades conforme faixas de renda, é importante analisar as características de sua produção a partir dessa relação. Por isso, são relatados inicialmente os empreendimentos da Faixa 1, posteriormente da Faixa 1,5, então 2, 3 e àqueles para ambas as faixas 2 e 3. No que diz respeito à análise urbana, todos os empreendimentos da Faixa 2 e 3 foram analisados conjuntamente, devido às suas características em comum.

Assim, dentre as 6 contratações encontradas para a Faixa 1, quatro foram realizadas através das construtoras ENGEB, Jotanunes, Impacto e Alvorada, que juntas somam 1.262 unidades. O restante, 595, ficou a cargo das Entidades Monte Sião e Central de Movimentos Populares (CMP), cuja última, o empreendimento não foi concebido (Quadro 4).

Os cinco construídos estão localizados nos bairros Porto Dantas, Santa Maria e Japãozinho, respectivamente àqueles com o maior índice de pobreza e desigualdade de Aracaju. E todos, à exceção do Residencial Jardim de Santa Maria, estão sob a forma de apartamentos, com apenas o Vida Nova Santa Maria fora da tipologia intramuros (condomínio fechado). Sobre isso, vale mencionar a média de unidades habitacionais desses empreendimentos, que se constitui em 309, com os maiores localizados no Santa Maria. E ainda a relação de quantidade de blocos e gabarito de altura, que se estende em até 7 pavimentos, com uma quantidade de blocos variados, chegando em até 60.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

É também importante apontar a relação dessas construções durante as fases do programa, na qual, verificou-se que 2 empreendimentos foram contratados ainda na fase 1 que perdurou até 2011; e 4 durante a fase 2, com o último em 2014. Durante a fase 3 não houveram contratações para a Faixa 1. Isso pode ser identificado em virtude da chegada da Faixa 1,5, que dispõe os recursos para famílias de 1,5 até 3 salários acrescidos de juros, demonstrando um sucateamento da menor faixa, cujas famílias de até 1,5 salário necessitam ainda mais dos financiamentos do governo para terem acesso à moradia.

Quadro 4: Empreendimentos contratados pelo PMCMV em Aracaju para Faixa 1 (2009 - 2021).

Ano	Nome	Construtor	U.H	Tipologia	Blocos	Gabarito	Bairro
Faixa 1							
2010	Res. Jaime Norberto Silva	Impacto	369	Cond. de Apartamentos	18	5	Porto Dantas
	Res. Jardim de Santa Maria	ENGEB	281	Conjunto Habitacional	-	-	Santa Maria
2013	Res. Zilda Arns	Alvorada	144	Conjunto de Apartamentos	3	6	Japãozinho
	Vida Nova Santa Maria	Jotanunes	468	Conjunto de Apartamentos	60	2	Santa Maria
	Res. José Raimundo dos Santos	CMP	315	Não construído	-	-	Não construído
2014	Cond. Getúlio Alve Barbosa	Monte Sião	280	Cond. de Apartamentos	5	7	Santa Maria

Fonte: CAIXA, 2018; MDR, 2021. Elaboração própria.

A implementação desta faixa de renda na cidade, se constituiu entre os pólos mais distanciados das regiões urbanizadas em relação aos demais. Tanto em virtude de sua localização em áreas de alta vulnerabilidade, como devido ao distanciamento dos principais postos de trabalho e serviço, localizados nas



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

centralidades e no Centro local. Dentro os cinco empreendimentos construídos, àqueles no Santa Maria, próximos uns aos outros, se constituem os mais precarizados, devido sua inserção já no extremo da malha do próprio bairro, já no entorno de uma área de preservação e grande extensão de paisagem rural, fora da malha consolidada do próprio bairro.

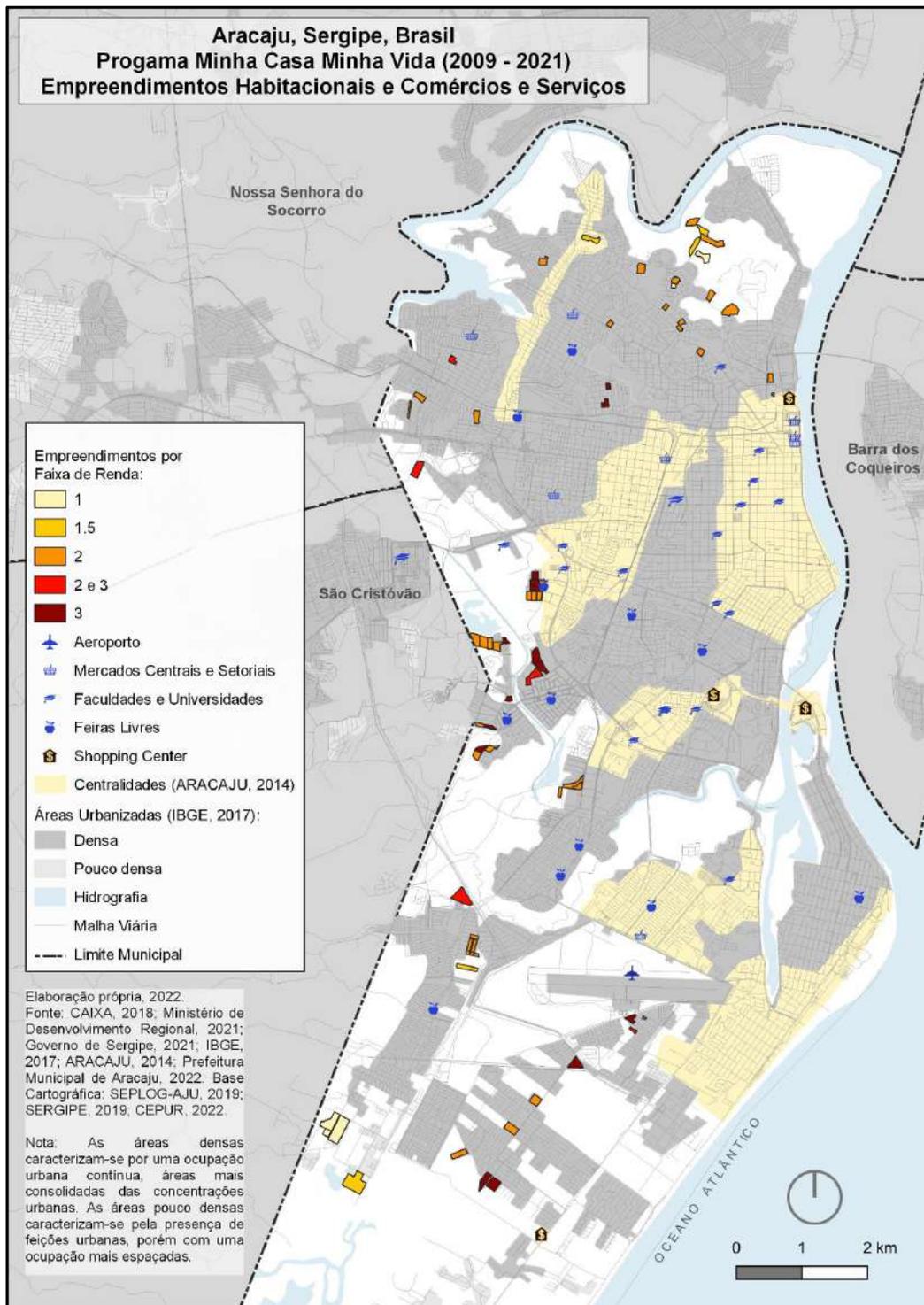
No intuito de aprimorar os resultados em relação aos localização dos postos de serviço e emprego, buscou-se a partir da Prefeitura Municipal a localização dos Mercados Centrais e Setoriais em Aracaju, onde foi possível notar que não há a inserção desses, ou das áreas de centralidade, nas proximidades de nenhum dos empreendimentos. No caso do Jaime Noberto e Zilda Arns, os mais próximos a essas áreas, encontram-se a mais de 2 quilômetros de distância, levando uma dependência desses moradores do transporte público (Figura 8).

Além disso buscou-se também junto à Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão (SEPLOG-AJU), o Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, onde são traçados os lotes com comércio, serviços, e indústrias, onde é possível observar a pouca distribuição nas proximidades dos empreendimentos para Faixa 1, especialmente nos bairros Porto Dantas e Santa Maria, este último o mais precarizado (Figura 9).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 8: Empreendimentos Habitacionais do PMCMV (2009 - 2021) e Comércios e Serviços em Aracaju, SE.

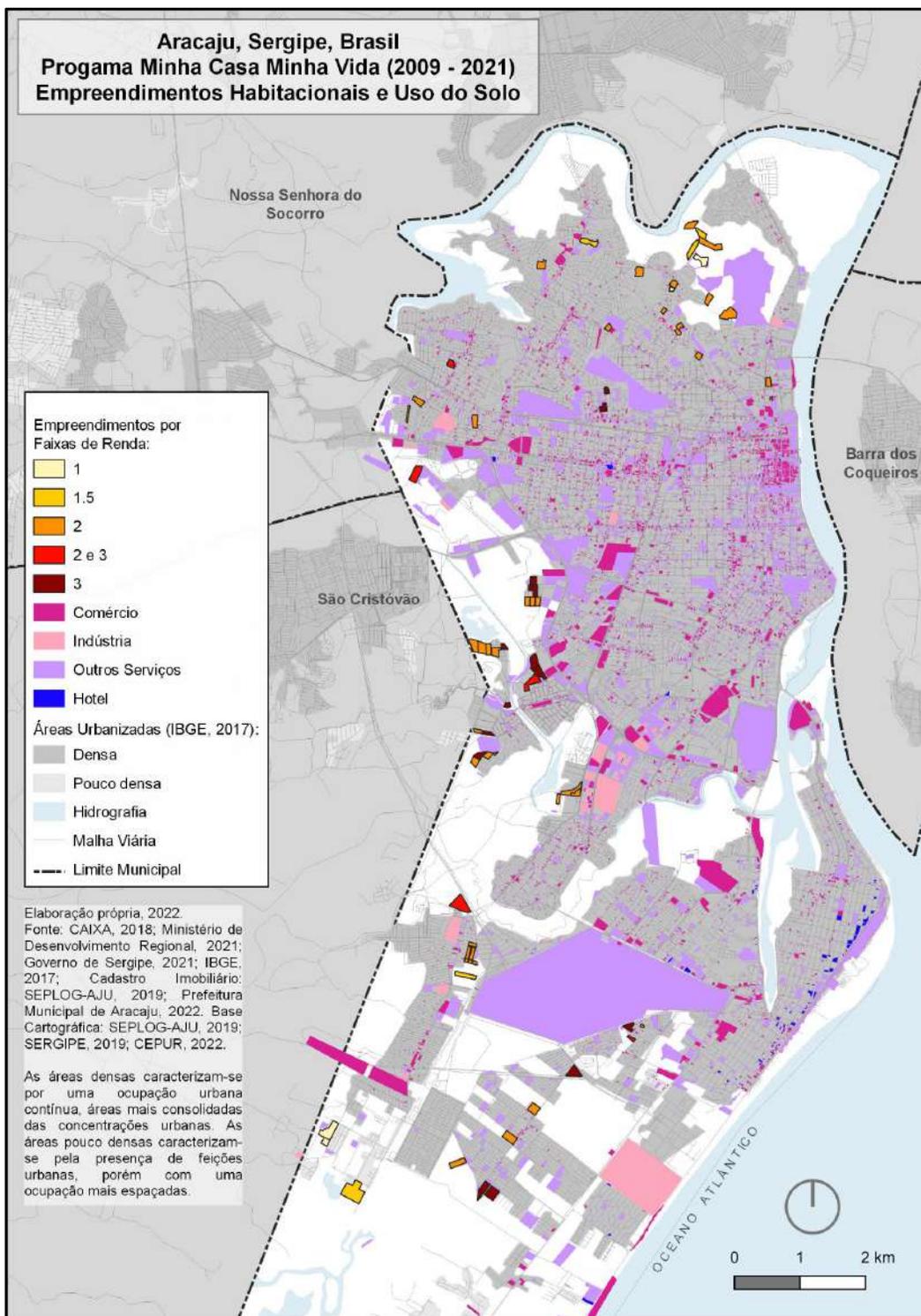


Fonte: Elaboração própria, 2022.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 9: Empreendimentos Habitacionais do PMCMV (2009 - 2021) e Uso do Solo em Aracaju, SE.



Fonte: Elaboração própria, 2022.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Já a inserção da Faixa 1,5, com um total de 1.419 unidades habitacionais, se deu a partir de 2018, durante a terceira fase do programa, com dois empreendimentos no bairro Porto D'Antas, e um no Santa Maria, Marivan e Cidade Nova. Vale ressaltar que a partir dessa faixa todos os empreendimentos são construídos por meio do Mercado Imobiliário, e nesse caso, destacam-se construtoras de médio e grande porte como AC Engenharia e União.

Quanto à tipologia habitacional, assim como ocorreu na Faixa 1, há uma grande apropriação do mercado pela produção vertical sob forma de condomínios, com numerosos apartamentos, dentre 128 a 363 unidades, e blocos de gabarito baixo, entre 4 a 8 pavimentos (Quadro 5).

Quadro 5: Empreendimentos contratados pelo PMCMV em Aracaju para Faixa 1,5 (2009 - 2021)

Ano	Nome	Construtor	U.H	Tipologia	Blocos	Gabarito	Bairro
Faixa 1,5							
2018	Reserva Josefina Carvalho	AC Engenharia	300	Cond. de Apartamentos	12	4	Porto Dantas
2019	Reserva Cenezeu Rabelo	AC Engenharia	324	Cond. de Apartamentos	14	4	Cidade Nova
	Arvoredo Residencial	Nassal	128	Cond. de Apartamentos	4	8	Porto Dantas
	Residencial Horto Santa Maria	Compacta Engenharia	363	Conjunto de Casas	-	-	Santa Maria
2020	Morada Feliz	União	304	Cond. de Apartamentos	19	4	Marivan

Fonte: CAIXA, 2018; MDR, 2021. Elaboração própria, 2022.

Com maior parte dos empreendimentos ainda em processo de construção, devido à sua recente inserção no programa, na Faixa 1,5 também foi possível



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

observar novamente o padrão periférico. A exemplo do Residencial Horto Santa Maria, localizado fora da região consolidada do bairro, afastado de escolas, postos de saúde, trabalho, praças, comércio e serviços locais etc. Todavia, um cenário distante dessa realidade é a Reserva Cenezeu Rabelo no Cidade Nova, que apesar de estar inserida no eixo metropolitano, na Av. Euclides Figueiredo, sentido ao bairro Lamarão, que dá acesso ao município de Nossa Senhora do Socorro, o condomínio encontra-se dentro de um subcentro, tornando-se o único dentre as faixas 1 e 1,5 com essa característica. Porém, em todos os cinco casos, nenhum está próximo a mercados setoriais, feiras livres, e centralidades (Figura 8), e ainda com pouca concentração de lotes com comércios, serviços e indústrias (Figura 9).

Já a Faixa de Renda 2, se destacou na produção do PMCMV, ao receber o maior quantitativo de unidades habitacionais, representando 46,4% de toda produção com 7.091 unidades em 40 contratações. Seus empreendimentos foram inseridos em 11 bairros, porém Aruana, Cidade Nova, Inácio Barbosa, Jabotiana, Marivan, e Porto D'Antas receberam o maior número desses. E somente no Jabotiana foram direcionados 1.940 apartamentos em 11 condomínios fechados, representando o principal direcionamento do vetor oeste.

Dentre os 40 contratos aprovados, 39 estão sob a forma de apartamentos e um de casas, todos fechados intramuros, com implantação de diversos blocos, indo de 1 a 19, a exemplo do condomínio Villa das Flores, o maior deles. Porém, diferente das faixas anteriores, nesses empreendimentos, o gabarito de altura é maior, chegando em até 10 pavimentos (Quadro 6).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Quadro 6: Empreendimentos contratados pelo PMCMV em Aracaju para a Faixa 2 (2009 - 2021)

Ano	Nome	Construtor	U.H	Tipologia	Blocos	Gabarito	Bairro
Faixa 2							
2009	Alpha Class	Imperial	288	Cond. de Ap	18	4	Aruana
	Recanto do Poxim	Casanova	192	Cond. de Ap	12	4	Jabotiana
	Residencial Laguna Mar	Nassal	160	Cond. de Ap	10	4	Jabotiana
	Residencial Via Solares	AC Engenharia	96	Cond. de Ap	6	4	Jabotiana
	Residencial Montserrat	Impacto	80	Cond. de Ap	13	4	Jabotiana
	Residencial Porto Alvorada	Nassal	180	Cond. de Ap	5	6	Jabotiana
2010	Residencial Vila Poesia	Marco Mattos	180	Cond. de Ap	5	6	Industrial
	Lar Veredas	Nassal	192	Cond. de Ap	5	7	Jabotiana
	Recanto das Palmeiras	Impacto	176	Cond. de Ap	11	4	Jabotiana
	Parque das Árvores	Casanova	176	Cond. de Ap	13	4	Marivan
	Encantos do Sul	União	176	Cond. de Ap	13	4	Marivan
	Alamedas do Norte	ENGEB	272	Cond. de Ap	17	4	Olaria
	Condomínio Riviera Club Residence	Imperial	240	Cond. de Ap	15	4	Olaria
	Riviera Park	Imperial	96	Cond. de Ap	15	4	Olaria
	Residencial Santo Antônio	Celi	192	Cond. de Ap	8	6	Santo Antônio



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Ano	Nome	Construtor	U.H	Tipologia	Blocos	Gabarito	Bairro
Faixa 2							
2011	Caminho dos Ventos	Celi	320	Cond. de Ap	12	7	Aruana
	Residencial Vista Bela	Casanova	96	Cond. de Ap	6	4	Cidade Nova
	Vivendas do Parque	Camel	40	Cond. de Ap	2	6	Industrial
	Vila Tropical	AC Engenharia	160	Cond. de Ap	10	4	Jabotiana
	Residencial Recanto das Arvores	Impacto	288	Cond. de Ap	6	7	Jabotiana
2012	Res. Villa Solare	SS construções	30	Cond. de Ap	2	4	Aeroporto
	Condominio Ariovaldo Souza	AFS	100	Cond. de Ap	10	7	Aruana
2013	Residencial Vivendas Altamira	Consoiciados	80	Cond. de Ap	5	4	Cidade Nova
	Alpha Park Residence	Casanova	168	Cond. de Ap	3	7	Inácio Barbosa
	Residencial Mirante Santa Lúcia	Nassal	192	Cond. de Ap	10	6	Jabotiana
	Horto do Santo Antônio	Camel	240	Cond. de Ap	8	5	Porto Dantas
	Encantos Do Norte	Casanova	240	Cond. de Ap	15	4	Soledade
2014	Condominio Residencial Veredas Marivan	Teccol	24	Cond. de Ap	1	4	Marivan
	Condominio Residencial Veredas Marivan II	Teccol	24	Cond. de Ap	1	4	Marivan



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Ano	Nome	Construtor	U.H	Tipologia	Blocos	Gabarito	Bairro
Faixa 2							
	Condomínio Residencial Veredas Marivan III	Teccol	64	Cond. de Ap	4	4	Marivan
	Condomínio Residencial Park View I	Camel	390	Cond. de Ap	13	5	Porto Dantas
	Moradas do Santo Antônio	Dicon	240	Cond. de Ap	10	4	Santo Antônio
2015	Belvedere	Alvorada	144	Cond. de Ap	3	6	Cidade Nova
	Residencial Vista do Parque	União	216	Cond. de Ap	10	4	Japãozinho
	Vivendas do Marivan	Consoiciados	112	Cond. de Ap	2	10	Marivan
2016	Condomínio Residencial Alameda dos Ipês	MRV	400	Cond. de Ap	5	10	Inácio Barbosa
	Recanto da Natureza	Impacto	224	Cond. de Ap	7	7	Jabotiana
2017	Villa das Flores	Impacto	306	Cond. de Ap	19	4	Porto Dantas
2018	Garden Park Residencial	Nassal	158	Cond. de Ap	3	10	Inácio Barbosa
	Bela Vista	HD	139	Cond. de Casa	-	-	Porto Dantas

Fonte: CAIXA, 2018; MDR, 2021. Elaboração própria, 2022.

A Faixa 3, tem o segundo maior número de contratações, representando 21,16% das unidades, localizadas nos bairros 18 do Forte, Aeroporto, Aruana e Jabotiana. O último, também com a maior proporção de condomínios, 10, com 1.665 apartamentos; Aruana, em segundo lugar, com 4 condomínios de grande porte, somando 1.080 unidades. Todos os 17 aprovados encontram-se em condomínios



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

fechados de apartamentos, com um número médio de blocos menor que as faixas descritas anteriormente, indo de 2 a 11, sendo o maior, Mar de Aruana II. Além disso, o número de pavimentos também é maior, de 4 até 16 pavimentos.

Devido o maior padrão financeiro desta faixa e ocorrência de altos juros nos financiamentos, as construtoras veem a possibilidade de diminuir o quantitativo de blocos, pois inserem esses condomínios em áreas com valor de terra maior, então utilizam a verticalização como uma maneira de diminuir os custos (FRANÇA, 2019; SOMEKH, 2014). Um exemplo disso é o condomínio Solar Mediterrâneo da construtora União no bairro Jabotiana, que tem apenas 2 blocos com 16 pavimentos, e 189 apartamentos (Quadro 7).

Quadro 7: Empreendimentos contratados pelo PMCMV em Aracaju para a Faixa 3 (2009 - 2021).

Ano	Nome	Construtor	U.H	Tipologia	Blocos	Gabarito	Bairro
Faixa 3							
2009	Palm Ville Residence	Santa Maria	324	Cond. de Ap	9	6	Aruana
	Vista Marina Litoral Residence	União	108	Cond. de Ap	4	8	Aruana
	Canto Belo	Norcon	160	Cond. de Ap	8	10	Jabotiana
	Natura Ville Eco Residence	União	204	Cond. de Ap	6	7	Jabotiana
2010	Art Ville	Peixoto	216	Cond. de Ap	3	12	18 do Forte
	Portal da Cidade	Dicon	168	Cond. de Ap	7	6	Aeroporto
	Mar de Aruana	Felizcidade	252	Cond. de Ap	8	6	Aruana



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Ano	Nome	Construtor	U.H	Tipologia	Blocos	Gabarito	Bairro
Faixa 3							
	Mar de Aruana II	Felizidade	396	Cond. de Ap	11	5	Aruana
	Bellagio Residence	Casanova	210	Cond. de Ap	5	7	Jabotiana
	Speciale Residenza	União	120	Cond. de Ap	4	8	Jabotiana
	Splendor Park Condomínio Clube	União	112	Cond. de Ap	8	4	Jabotiana
2011	Res Murilo Maciel Barreto	RGM	108	Cond. de Ap	3	6	18 do Forte
	Residencial Santa Lucia	Casanova	126	Cond. de Ap	3	7	Jabotiana
2012	Reserva das Flores	Norcon	240	Cond. de Ap	8	10	Jabotiana
2013	Solar Mediterrâneo	Impacto	189	Cond. de Ap	2	16	Jabotiana
2014	Reserva Santa Lúcia	União	192	Cond. de Ap	4	6	Jabotiana
	Recanto Dos Ventos	Impacto	112	Cond. de Ap	2	7	Jabotiana

Fonte: CAIXA, 2018; MDR, 2021. Elaboração própria, 2022.

Quanto aos empreendimentos com financiamentos para as Faixas de renda 2 e 3, foram contratados apenas 5 até o mês de janeiro de 2021, fim do programa. O primeiro, Parque das Serras em 2009 e o último, Praia de Atalaia em 2021, que apesar de os recursos iniciais terem sido realizados ainda no PMCMV, os financiamentos já são feitos no Programa Casa Verde e Amarela. Com uma tipologia de condomínios fechados e uma média de 338 unidades, dentre todos, o condomínio Alameda Real no Marivan se destaca com a quantidade de 51 blocos com 4 pavimentos (Quadro 8).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Quanto à localização, os condomínios estão dispersos em 5 bairros, sendo que o Jardim Centenário e Capucho receberam seus primeiros empreendimentos no âmbito do programa. Por último, vale ressaltar que o Capucho é considerado pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (2000), uma área de interesse econômico, ou seja, um bairro com funções predominantemente administrativas, e a inserção do Praia de Atalaia, de 25 blocos, traz um uso habitacional na localidade, que já vem sendo ocupada por aglomerados subnormais (IBGE, 200a).

Quadro 8: Empreendimentos contratados pelo PMCMV em Aracaju para as Faixas 2 e 3 (2009 - 2021)

Ano	Nome	Construtor	U.H	Tipologia	Blocos	Gabarito	Bairro
Faixa 2 e 3							
2009	Parque das Serras	Norcon	360	Cond. de Ap	7	10	Jabotiana
2015	Vida Feliz Condominio Clube	Agnus Dei	256	Cond. de Ap	8	8	Jardim Centenário
2019	Porto Caelli	Impacto	158	Cond. de Ap	2	10	Aeroporto
	Alameda Real	MRV	816	Cond. de Ap	51	4	Santa Maria
2021	Praia de Atalaia	MRV	100	Cond. de Ap	25	4 e 5	Capucho

Fonte: CAIXA, 2018; MDR, 2021. Elaboração própria, 2022.

No que diz respeito à análise urbana das contratações com empreendimentos para a faixa 2 e 3, assim como àqueles com ambas opções, é possível apontar que estes possuem características em comum.

Dispersos na malha urbana de Aracaju, os empreendimentos encontram-se especialmente nos eixos Norte, Oeste, Sudeste e Sul da cidade. Na porção Norte, as Faixas 2 e 3 estão localizadas principalmente nas regiões de menor renda, ainda



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

que não se constituam como àquelas mais vulneráveis, a exemplo dos bairros Olaria, Soledade, Santo Antônio, Dezoito do Forte e Industrial, em trechos espaçados, em áreas consolidadas na cidade, e com maior oferta de comércios e serviços, se relacionado com os empreendimentos das Faixas 1 e 1,5 (Figuras 8 e 9).

No eixo Oeste, os empreendimentos encontram-se principalmente no bairro Jabotiana, sentido ao município de São Cristóvão, região que recebeu forte investimento do Estado e Mercado nas últimas décadas, com empreendimentos do BNH, PAR, PMCMV e condomínios verticais pelo mercado, que resultaram num grande crescimento da malha urbana do bairro e ocasionando problemas socioambientais devido a presença de mangue (FRANÇA; ALMEIDA, 2022). No bairro, os empreendimentos para a Faixa 3 foram implantados de maneira privilegiada, em relação àquelas da Faixa 2, pois encontram-se próximos à Avenida Tancredo Neves, que se constitui uma forte centralidade de Aracaju, com grande presença de comércios e serviços. Ainda na seção Oeste, marca-se também a existência de empreendimentos da Faixa 2 no bairro Inácio Barbosa, com concentração de indústrias, em proximidade à região que também se constitui como uma centralidade na cidade (Figuras 8 e 9).

Já os empreendimentos no eixo Sudeste e Sul, localizados nos bairros Marivan, Santa Maria, Aruana e Aeroporto, evidencia-se o cenário contrário, devido à pouca oferta de comércios e serviços, estando àquelas do bairro Aeroporto melhor localizados, por sua proximidade à centralidade do bairro Atalaia ao lado. Ainda vale ressaltar quanto ao bairro Aruana, que constitui-se como um eixo em consolidação, devido ao espraiamento dos lotes e pouca quantidade de áreas densas, dificultando ainda mais o acesso dessa população às oportunidades urbanas (Figuras 8 e 9).

Desta maneira, de forma a aprimorar a análise, traçou-se um raio de 1000



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

metros da entrada do cada empreendimento, no intuito de verificar de maneira detalhada sua proximidade com as centralidades e comércios e serviços (Aeroporto, Mercados Setoriais e Centrais, Faculdades e Universidades, e Feiras Livres) (Figura 10).

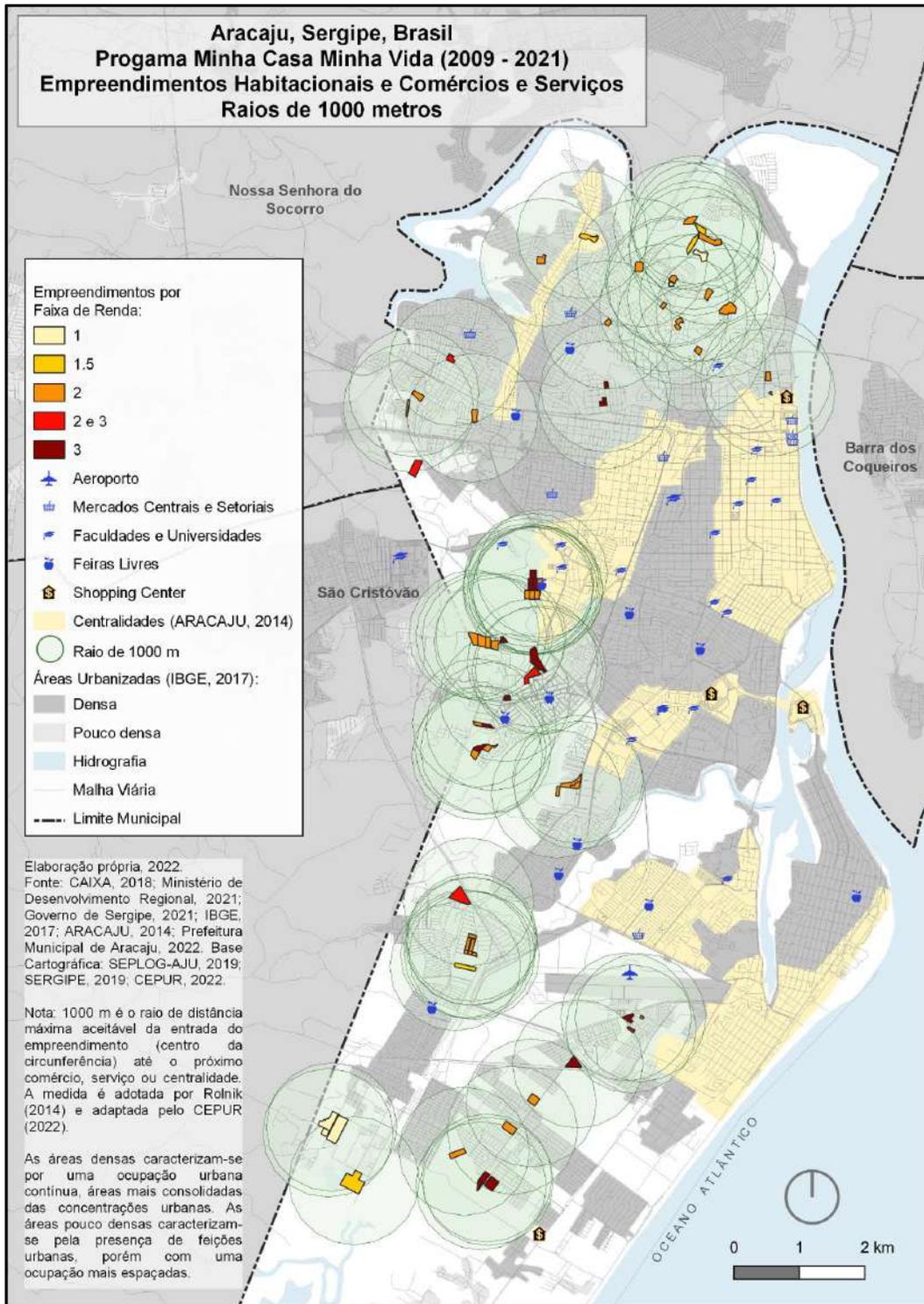
Dentre os 72 empreendimentos localizados, apenas 28 possuem proximidade em até 1000 metros com algum mercado, faculdade ou feira livre, destes, 16 são da Faixa de Renda 2, 9 da Faixa 3, 2 das Faixas 2 e 3, e apenas 1 para a Faixa 1,5. Quanto às áreas de centralidade, contabilizou-se 26 inseridos em até 1000 metros dessas, 15 estão na Faixa 2, 10 na Faixa 3, 3 na Faixa 2 e 3, e 1 na Faixa 1,5 (Quadro 9).

Vale ressaltar que 21 empreendimentos possuem ambas as características em comum, com proximidade de até 1000 metros de Mercado, Feiras, etc e Centralidades: Residencial Murilo Maciel Barreto, Residencial Vista Bela, Alpha Park Residence, Garden Park Residencial, Residencial Vila Poesia, Vivendas do Parque, Vida Feliz Condomínio Clube, Residencial Laguna Mar, Residencial Porto Alvorada, Recanto do Poxim, Lar Veredas, Canto Belo, Natura Ville Eco Residence, Splendor Park Condomínio Clube, Specialle Residenza, Bellagio Residence, Reserva das Flores, Parque das Serras, Alameda do Norte, Residencial Santo Antônio e Encantos do Norte.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 10: Empreendimentos PMCMV e Comércios e Serviços delimitados num raio de até 1000 metros, Aracaju, SE.



Fonte: Elaboração própria, 2022.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Quadro 9: Oferta de comércio e serviços no raio 1km de empreendimentos contratados pelo PMCMV em Aracaju (2009 - 2021).

Bairros	Empreendimentos			Comércio e serviços no raio de 1 km	
	Nome do condomínio	UH	Faixa	Mercados, Feira, Shoppings	Centralidades
18 do Forte	Art Ville	216	3	NÃO	SIM
	Res. Murilo Maciel Barreto	108	3	SIM	SIM
Aeroporto	Portal da Cidade	168	3	NÃO	SIM
	Porto Caelli	158	2 e 3	NÃO	SIM
	Residencial Villa Solare	30	2	NÃO	SIM
Aruana	Alpha Class	288	2	NÃO	NÃO
	Caminho dos Ventos	320	2	NÃO	NÃO
	Condomínio Ariovaldo Souza	100	2	NÃO	NÃO
	Mar de Aruana	252	3	NÃO	NÃO
	Mar de Aruana II	396	3	NÃO	NÃO
	Palm Ville Residence	108	3	NÃO	NÃO
	Vista Marina Litoral Residence	324	3	NÃO	NÃO
Capucho	Praia de Atalaia Residence	100	2 e 3	NÃO	NÃO
Cidade Nova	Residencial Vista Bela	96	2	SIM	SIM
Dom Luciano	Reserva Cenezeu Rabelo	324	1,5	NÃO	SIM



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Bairros	Empreendimentos			Comércio e serviços no raio de 1 km	
	Nome do condomínio	UH	Faixa	Mercados, Feira, Shoppings	Centralidades
Inácio Barbosa	Alpha Park Residence	168	2	SIM	SIM
	Condomínio Residencial Alameda dos Ipês	400	2	NÃO	SIM
	Garden Park Residencial	158	2	SIM	SIM
Industrial	Residencial Vila Poesia	180	2	SIM	SIM
	Vivendas do Parque	40	2	SIM	SIM
Japãozinho	Belvedere	144	2	NÃO	NÃO
	Residencial Vista do Parque	216	2	NÃO	SIM
	Residencial Vivendas Altamira	80	2	NÃO	NÃO
	Residencial Zilda Arns	144	1	NÃO	NÃO
Jardim Centenário	Vida Feliz Condomínio Clube	256	2 e 3	SIM	SIM
Jabotiana	Residencial Montserrat	80	2	NÃO	NÃO
	Residencial Via Solares	96	2	SIM	NÃO
	Residencial Laguna Mar	160	2	SIM	SIM
	Residencial Porto Alvorada	180	2	SIM	SIM
	Recanto do Poxim	192	2	SIM	SIM



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Bairros	Empreendimentos			Comércio e serviços no raio de 1 km	
	Nome do condomínio	UH	Faixa	Mercados, Feira, Shoppings	Centralidades
	Recanto das Palmeiras	176	2	NÃO	NÃO
	Lar Veredas	192	2	SIM	SIM
	Vila Tropical	160	2	SIM	NÃO
	Residencial Recanto das Árvores	288	2	NÃO	NÃO
	Residencial Mirante Santa Lúcia	192	2	SIM	NÃO
	Recanto da Natureza	224	2	NÃO	NÃO
	Canto Belo	160	3	SIM	SIM
	Natura Ville Eco Residence	204	3	SIM	SIM
	Splendor Park Condomínio Clube	112	3	SIM	SIM
	Speciale Residenza	120	3	SIM	SIM
	Bellagio Residence	210	3	SIM	SIM
	Residencial Santa Lúcia	126	3	SIM	NÃO
	Reserva das Flores	240	3	SIM	SIM
	Solar Mediterrâneo	189	3	NÃO	SIM
	Recanto dos Ventos	112	3	NÃO	NÃO
	Reserva Santa Lúcia	192	3	SIM	NÃO
	Parque das Serras	360	2 e 3	SIM	SIM



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Bairros	Empreendimentos			Comércio e serviços no raio de 1 km	
	Nome do condomínio	UH	Faixa	Mercados, Feira, Shoppings	Centralidades
Marivan	Condomínio Residencial Veredas Marivan	24	2	NÃO	NÃO
	Condomínio Residencial Veredas Marivan II	24	2	NÃO	NÃO
	Condomínio Residencial Veredas Marivan III	64	2	NÃO	NÃO
	Encantos do Sul	176	2	NÃO	NÃO
	Morada Feliz	304	1,5	SIM	NÃO
	Parque das Árvores (Marivan)	176	2	NÃO	NÃO
	Vivendas do Marivan	112	2	NÃO	NÃO
Olaria	Alameda do Norte	272	2	SIM	SIM
	Condomínio Riviera Club Residence	240	2 e 3	NÃO	NÃO
	Riviera Park	96	2 e 3	NÃO	NÃO
Porto D'Antas	Residencial Jaime Norberto Silva	369	1	NÃO	NÃO
	Reserva Josefina Carvalho	300	1,5	NÃO	NÃO
	Arvoredo Residencial	128	1,5	NÃO	NÃO
	Horto do Santo Antônio	240	2	NÃO	NÃO
	Condomínio Residencial Park View I	390	2	SIM	NÃO
	Villa das Flores	306	2	NÃO	NÃO
	Bela Vista	139	2	NÃO	NÃO
Santa Maria	Alameda Real	816	2 e 3	NÃO	NÃO
	Condomínio Getúlio Alves Barbosa	280	1	NÃO	NÃO
	Residencial Horto Santa Maria	363	1,5	NÃO	NÃO
	Residencial Jardim de Santa	192	1	NÃO	NÃO



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Bairros	Empreendimentos			Comércio e serviços no raio de 1 km	
	Nome do condomínio	UH	Faixa	Mercados, Feira, Shoppings	Centralidades
	Maria				
	Vida Nova Santa Maria	468	1	NÃO	NÃO
Santo Antônio	Moradas do Santo Antônio	240	2	NÃO	NÃO
	Residencial Santo Antônio	192	2	SIM	SIM
Soledade	Encantos do Norte	240	2	SIM	SIM

Fonte: CAIXA, 2018; MDR, 2021. Elaboração própria, 2022.

Tendo em vista os dados apresentados acima, é fundamental pontuar a importância da disponibilidade de comércio e serviços nas proximidades da habitação. Sua existência, em diferentes escalas, atribui de maneira indireta, qualidade de vida a esses habitantes, que passam a percorrer menores distâncias sentido às suas necessidades diárias. Na prática, o que ocorre em Aracaju é a concentração de comércio e serviços nos bairros adjacentes ao centro, como Industrial e Siqueira Campos, enquanto os bairros situados nas franjas da capital, na porção mais ao Norte como Porto, D'Antas, Japãozinho, Olaria e Capucho, e ao Sul, Santa Maria, Marivan, Aruana, possuem oferta insuficiente (SILVA, 2018).

Isso ocorre em função da descentralização na principal centralidade de Aracaju, que antes entendia-se como um bairro com presença de moradia e comércios e serviços, agora, encontra-se com maior predominância das atividades comerciais, gerando extensos vazios no tocante à habitação e um espaço ocioso durante o período noturno. A não utilização do centro tradicional para o uso residencial incentiva ainda mais o seu esvaziamento, degradação, e espraiamento da cidade, pois enquanto a população mais abastada migra para os subcentros (bairros mistos-comércios e moradias), bem servidos em função da valorização de



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

suas localidades (Jabotiana, Inácio Barbosa, Farolândia), as mais pobres concentram-se nas regiões precarizadas e distantes de tudo. E o Centro, com maior potencial de abrigar essa população, torna-se cada vez mais, somente um bairro de pessoas que chegam e vão (SILVA, 2018).

4.6. O PMCMV e oportunidades urbanas na escala bairro: o entorno dos empreendimentos quanto à oferta de comércio e serviços

Conforme apontado em Metodologia (item 3) deste relatório, os empreendimentos para análise da escala de bairro, foram selecionados segundo os critérios **faixa de renda de atendimento; inserção urbana, implantação de empreendimentos vizinhos uns aos outros (múltiplos), porte do empreendimento, área urbanizada** (IBGE, 2015), cujas características foram organizadas no quadro abaixo (Quadro 10). Os empreendimentos são: Reserva Josefina Carvalho, Reserva Cenezeu Rabelo, Residencial Zilda Arns, Vida Nova Santa Maria, Alameda Real, Residencial Vivendas do Parque, Residencial Recanto das Árvores, Vista Marina Litoral Residence, e Murilo Maciel.

Além disso, a Figura 11, representa a distribuição desses empreendimentos no espaço urbano de Aracaju, na escala de cidade, onde foram demarcados os raios de abrangência da análise de 400m e 1000m, com os comércios e serviços (Aeroporto, Mercados Centrais e Setoriais, Faculdades e Universidades, Feiras Livres e Shoppings Centers), centralidades e subcentros. Vale ressaltar que, na escala aproximada dos empreendimentos selecionados, encontram-se também os comércios e serviços identificados pelo LabCidade (2014) como obrigatórios e complementares de uso cotidiano (Quadro 2).

Desta maneira, foi possível garantir uma leitura mais abrangente sobre padrões de inserção urbana dos empreendimentos em relação ao deslocamento para oferta desses estabelecimentos.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Quadro 10: Empreendimentos Selecionados.

Nº	Bairro	Empreendimento	Múltiplo ou único ¹	Empreendimentos vizinhos	Inserção urbana	Unidade Habitacional (UH)	Faixa	Área Urbanizada
1	Porto D'Antas	Reserva Josefina Carvalho	Múltiplo	5	Distante de equipamentos, comércios e serviços	300	1,5	Não
2	Dom Luciano	Reserva Cenezeu Rabelo	Único	1	Em área de subcentro	324	1,5	Sim
3	Japãozinho	Resid. Zilda Arms	Múltiplo	2	Próximo a equipamentos públicos	144	1	Sim
4	Santa Maria	Vida Nova Santa Maria	Múltiplo	3	Distante de equipamentos, comércios e serviços	468	1	Não
5	Santa Maria	Alameda real	Único	1	Próximo a equipamentos públicos	816	2-3	Não
6	Industrial	Resid. Vivendas do Parque	Múltiplo	2	Em área de subcentro	40	2	Sim
7	Jabotiana	Resid. Recanto das Árvores	Múltiplo	5	Distante de equipamentos, comércios e serviços	288	2	Não
8	Aruana	Vista Marina Litoral Residence	Múltiplo	3	Distante de equipamentos, comércios e serviços	108	3	Não
9	18 do Forte	Resid. Murilo Maciel	Múltiplo	2	Próximo a equipamentos públicos	108	3	Sim

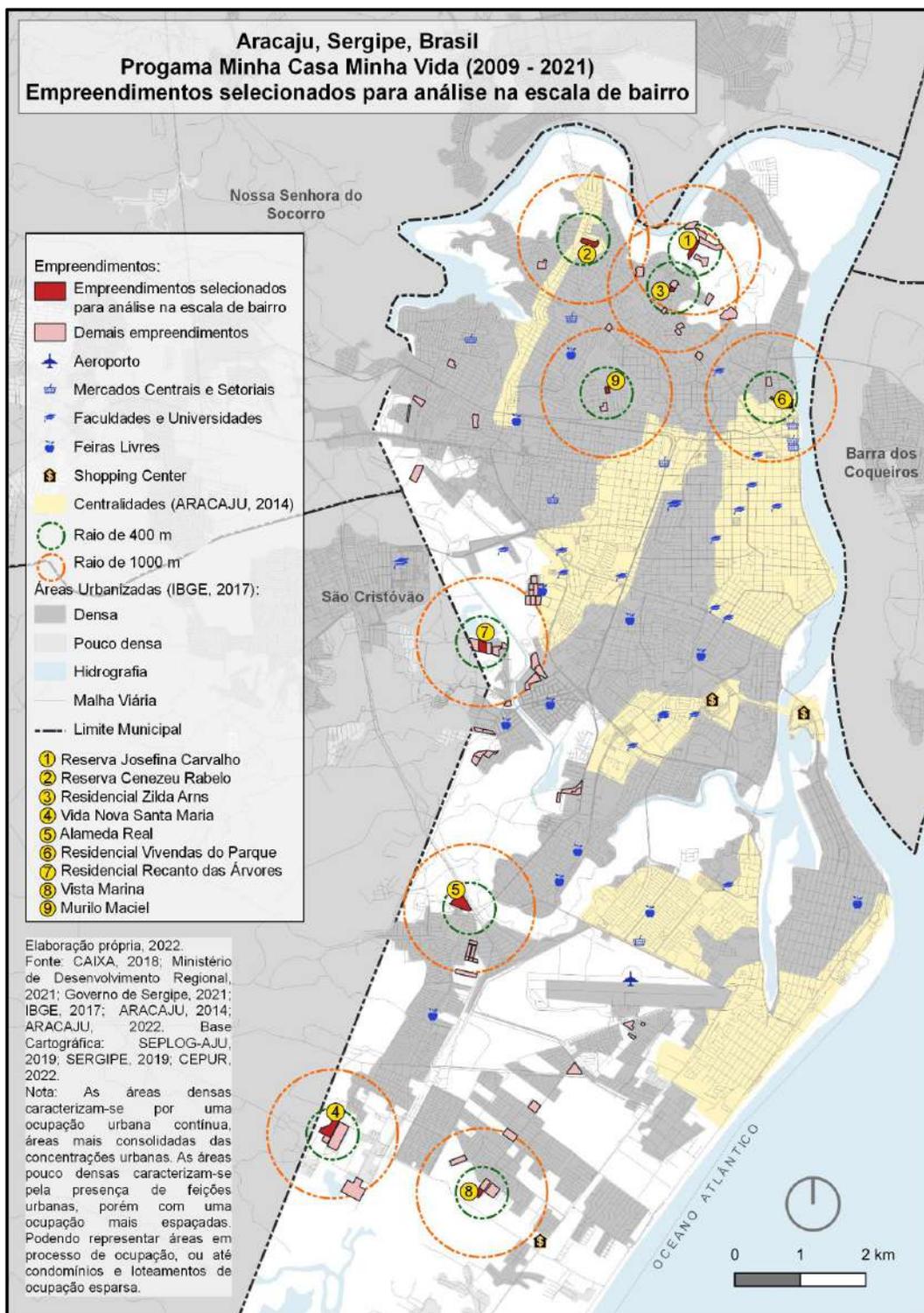
¹ Empreendimentos implantados vizinhos uns aos outros (múltiplos) ou unicamente construídos dispersos dos outros

Fonte: Elaboração própria, 2022.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 11: Empreendimentos Habitacionais do PMCMV selecionados para análise na escala de bairro, Aracaju, SE.



Fonte: Elaboração própria, 2022.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

4.6.1 Empreendimento Reserva Josefina Carvalho

Localizado no bairro Porto Dantas, o condomínio de apartamentos Reserva Josefina Carvalho, com 300 unidades habitacionais voltadas para a faixa de renda 1,5, foi contratado em 2018, e inserido próximo a outros quatro empreendimentos (critério empreendimentos múltiplos ou único): Jaime Norberto Silva, Bela Vista, Arvoredo Residencial e Vila das Flores na avenida Euclides Figueiredo. Na porção sudeste de seu entorno imediato encontra-se o Parque da Cidade, uma área de proteção ambiental, que abriga atividades de lazer, como zoológico, teleférico, quiosques, dentre outros (Figura 12).

Apesar de estar inserido nos limites do bairro Porto D'Antas, às margens da Avenida Euclides Figueiredo, o condomínio Reserva Josefina Carvalho está localizado de forma fragmentada, em uma área com grandes vazios urbanos, entre as malhas consolidadas deste bairro e do Japãozinho. No raio de 400 metros de distância delimitado a partir da entrada do condomínio (FARR, 2013), verificou-se que não há oferta de comércios e serviços de uso obrigatório (como mercados, padarias e feiras), apenas complementar, que são uma loja de materiais de construção e um restaurante. Os comércios e serviços de uso obrigatório, como mercados e padarias, estão concentrados na continuação da referida avenida, no eixo sudoeste sentido Japãozinho, e na porção nordeste do bairro Porto D'Antas, no raio de 1000 metros, considerado como a distância máxima para o deslocamento a pé dos moradores deste empreendimento. Também encontram-se estabelecimentos de usos complementares, como restaurantes, salão de beleza, loja de materiais de construção, dentre outros.

Nesse caso entende-se que o empreendimento não tem vizinhança imediata, face a sua localização distante das duas áreas que mais ofertam comércios e serviços de uso cotidiano e complementar, se somando a presença de grandes



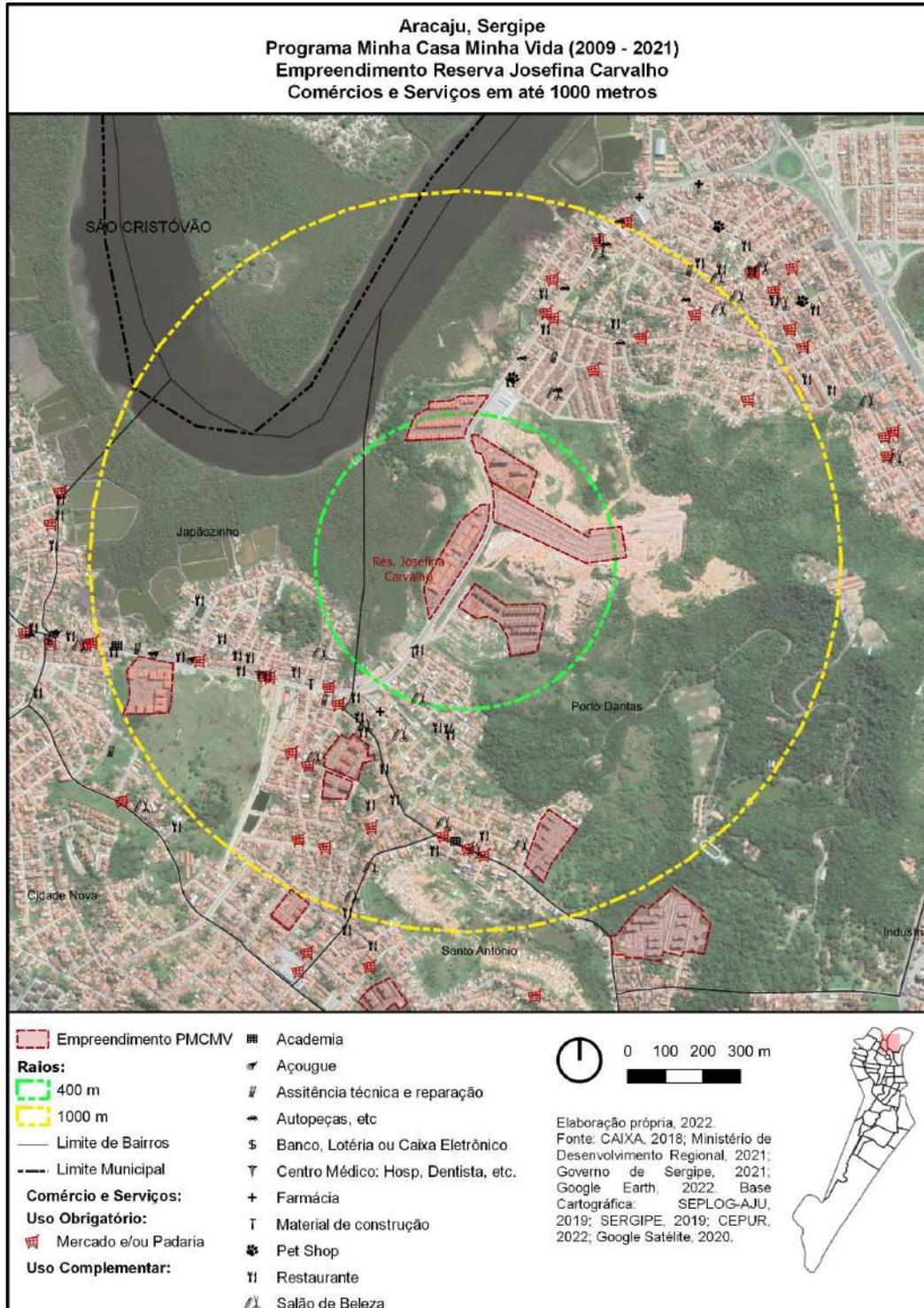
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

vazios de terra e muros (em construção) que delimitam os demais empreendimentos do PMCMV, inseridos no raio de 400 metros. Para os moradores, essa homogeneidade do uso residencial causa uma sensação de insegurança aos transeuntes (JACOBS, 2000), além de provocar a necessidade de maior deslocamento às regiões comerciais (Figuras 13 e 14).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 12: Empreendimento Reserva Josefina Carvalho e comércios e serviços em até 1000 metros.



Fonte: Elaboração própria, 2022.



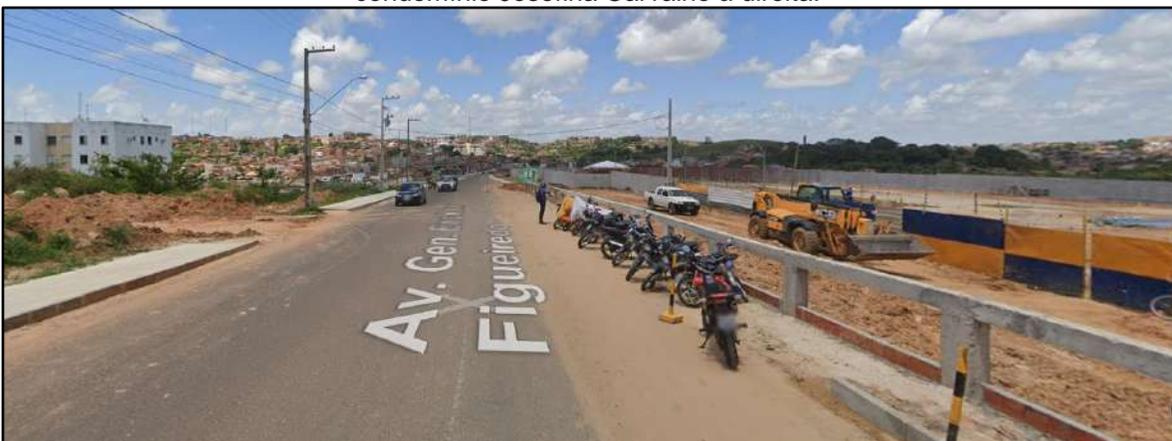
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 13: Trecho da Avenida Euclides Figueiredo sentido Porto Dantas, com terreno vazio à direita e construção do condomínio Josefina Carvalho à esquerda.



Fonte: Google Street View, 2019.

Figura 14: Trecho da Avenida Euclides Figueiredo sentido Japãozinho, com construção do condomínio Josefina Carvalho à direita.



Fonte: Google Street View, 2019.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

4.6.2 Empreendimento Reserva Cenezeu Rabelo

Inserido no bairro Dom Luciano, às margens da Avenida Euclides Figueiredo, o condomínio de apartamentos Reserva Cenezeu Rabelo, ainda em construção, foi contratado em 2019, e possui 324 unidades habitacionais. Assim como a Reserva Josefina Carvalho, é disposto para a Faixa 1,5, porém, no seu entorno não há evidência de outros empreendimentos do programa, se constituindo um empreendimento considerado como módulo único na metodologia deste trabalho (Figura 15).

Seu entorno caracteriza-se principalmente pela ocorrência de áreas habitacionais com gabarito baixo, e encontra-se em estado de consolidação, devido a existência de terrenos vazios e de se constituir como um eixo de expansão de Aracaju, sentido ao bairro Lamarão, que interliga o município com Nossa Senhora do Socorro. Além disso, se estabelece como um subcentro, com comércios e serviços presentes, especialmente circundantes à avenida, considerada um grande eixo de deslocamento para a região norte de Aracaju.

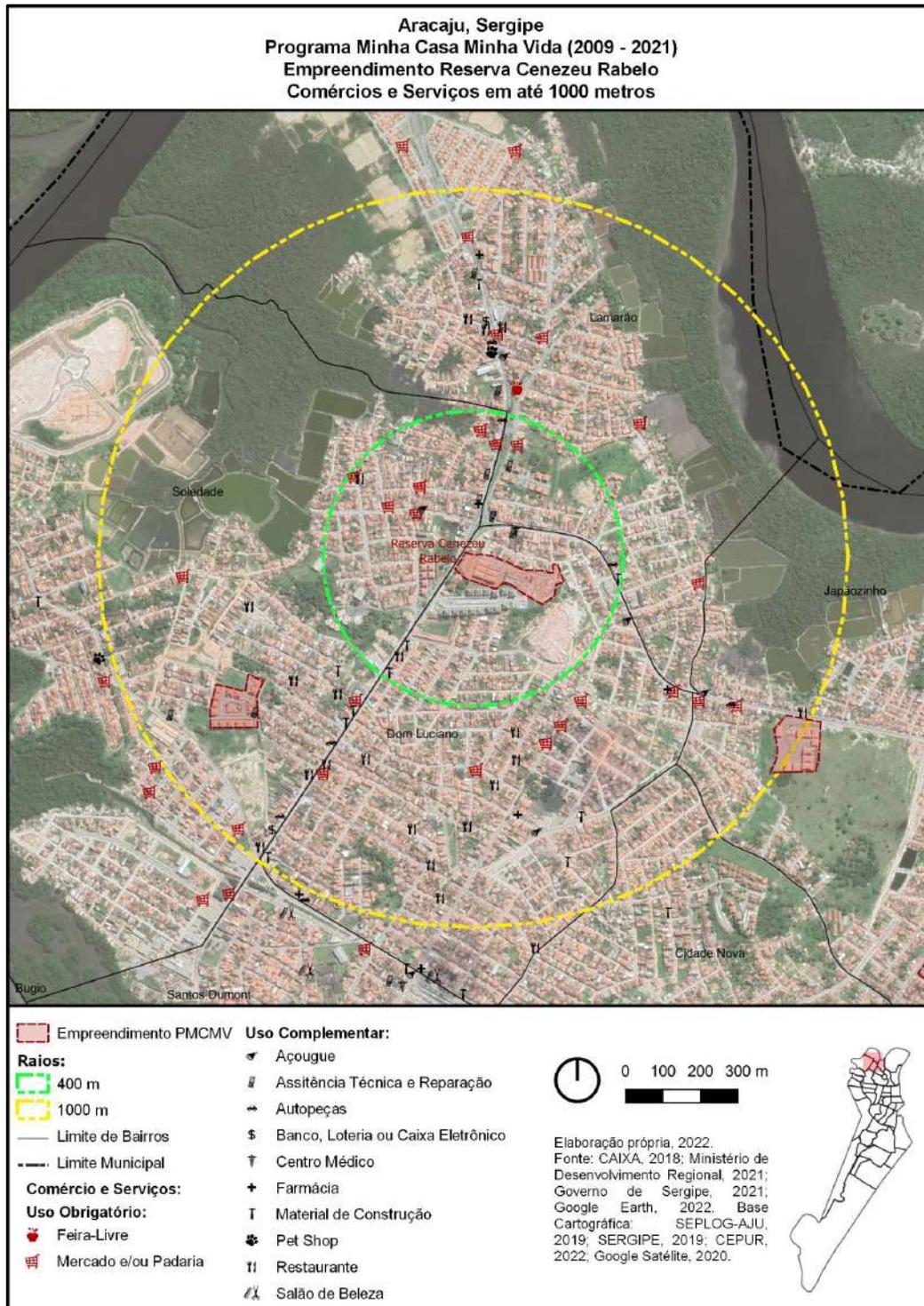
No raio de 400 metros da entrada do condomínio verificou-se a oferta de comércios e serviços de uso obrigatório, como mercados e padarias, tanto às margens da referida avenida, como adentro às áreas habitacionais no bairro Soledade, vizinho. Ainda, também foram constatados a disponibilidade de serviços complementares: loja de materiais de construção, assistência técnica e reparação, restaurantes, farmácia, autopeças e um açougue.

Já no raio de até 1000 metros, outros comércios e serviços foram encontrados, especialmente nos eixos da Euclides Figueiredo e sudeste do bairro Dom Luciano. Dos obrigatórios, além dos mercados e padarias, foi identificada uma feira livre no bairro Lamarão, e dos complementares, uma Casa Lotérica.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 15: Empreendimento Reserva Cenezeu Rabelo e comércios e serviços em até 1000 metros.



Fonte: Elaboração própria, 2022.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Desta maneira é possível apontar que ainda que o empreendimento esteja inserido em uma área periférica da cidade (salientando a necessidade de grande deslocamento para o centro da cidade), a Reserva Cenezeu Rabelo se constituiu como um bom parâmetro para a inserção da Faixa 1,5 na escala de bairro, se considerar sua implementação em área já consolidada, com comércios de uso cotidiano e complementares nas proximidades. Todavia, outro ponto importante a ser considerado é a qualidade da caminhada a esses locais, que se torna insegura devido ao grande fluxo de carros na Avenida, e calçadas inexistentes ou precárias em alguns trechos (Figura 16 e 17).



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA**

Figura 16: Trecho da Avenida Euclides Figueiredo, com terreno vazio à direita e área de construção do condomínio Reserva Cenezeu Rabelo à esquerda.



Fonte: Google Street View, 2019.

Figura 17: Trecho da Avenida Euclides Figueiredo, com Reserva Cenezeu à frente (terreno à esquerda), e áreas de comércio e calçadas comprometidas.



Fonte: Google Street View, 2019.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

4.6.3 Empreendimento Zilda Arns

Localizado em um dos três bairros de maior vulnerabilidade de Aracaju, o Japãozinho, o empreendimento Zilda Arns contratado em 2013 pela construtora Alvorada, com 144 unidades habitacionais, é um conjunto habitacional vertical de três torres, vizinho ao Belvedere (Faixa 2), do mesmo programa. Disposto para a Faixa 1, os apartamentos estão inseridos em uma região densa conforme o IBGE (2017), com poucos vazios e incidência de habitações precárias, inseridas em aglomerado subnormal (IBGE, 2020a).

Dentre os empreendimentos da Faixa 1, o Zilda Arns tem a melhor localização, e apesar da forma irregular das quadras ao seu redor, em decorrência do modelo de ocupação das demais habitações, está inserido em uma região consolidada do bairro (Figura 18). França, Almeida e Lima (2022, p.4) apontam que “a implementação deste empreendimento vertical, foi possível à sua pequena escala, com apenas três torres, que demanda uma área de terreno menor”.

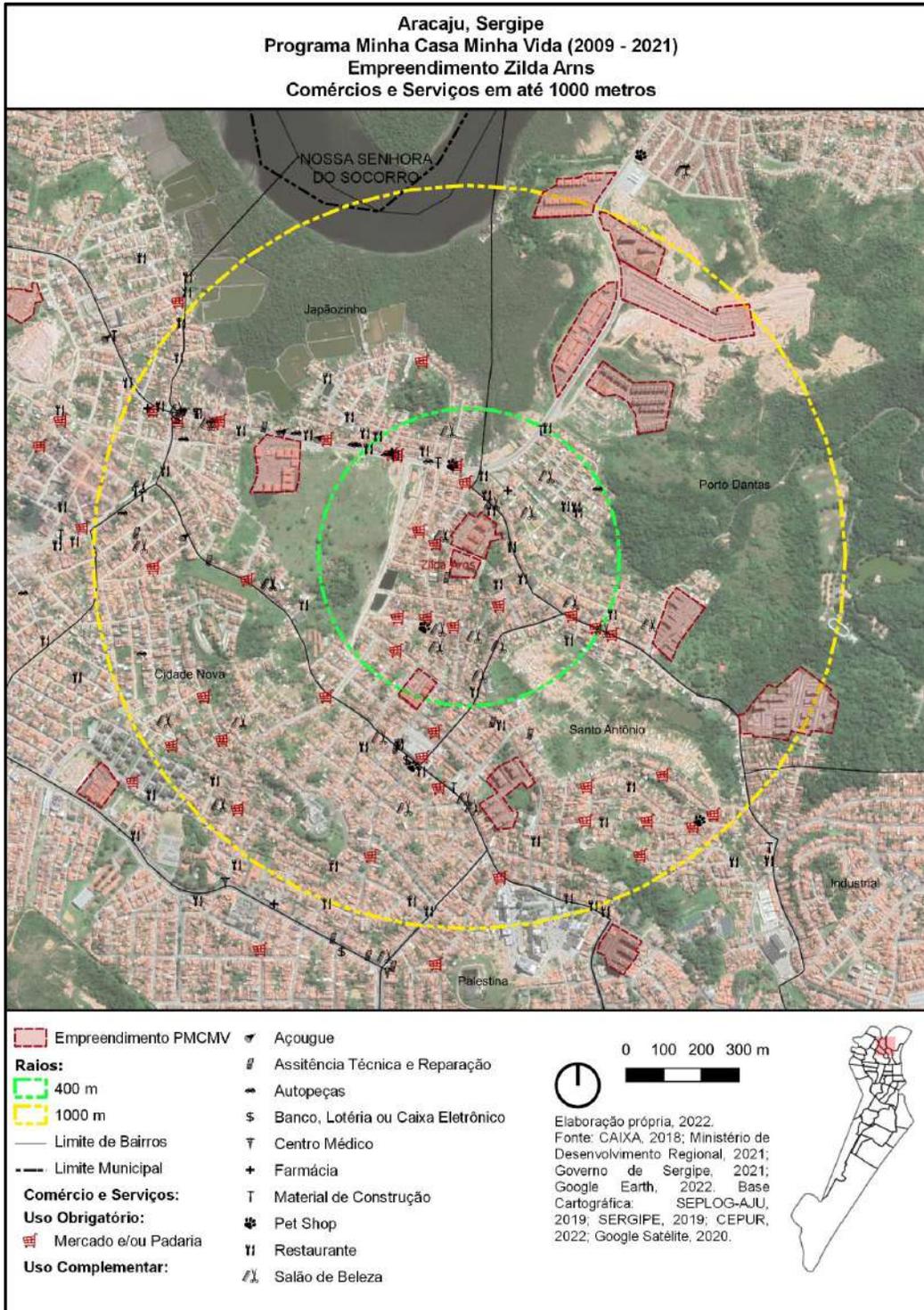
No raio de 400 metros de distância delimitado a partir da entrada do conjunto, observou-se uma grande oferta de comércios e serviços de uso obrigatório, como mercados e padarias. Foram encontrados também serviços de uso complementar, como restaurantes, salões de beleza e lojas de material de construção, pet shop, autopeças e farmácia.

Abrangendo para o raio de 1000 metros, não foram encontradas feiras livres, porém há uma diversidade de outros serviços, que se estendem por toda a região, sentido aos bairros vizinhos, Santo Antônio e Cidade Nova e na Av. Euclides Figueiredo ao norte do empreendimento. Foram apontados dentro deste raio: açougues, loja de assistência técnica e reparação, auto peças, lotérica, centro médico, materiais de construção, restaurantes e salões de beleza.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 18: Empreendimento Zilda Arns e comércios e serviços em até 1000 metros.



Fonte: Elaboração própria, 2022.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Apesar da diversidade de comércios e serviços no entorno, é importante apontar a inexistência de feiras livres na porção de análise, onde a mais próxima localiza-se no bairro Dezoito do Forte.

Ainda é possível afirmar que a forma de implantação do Zilda Arns, inserido sem a interferência de muros na fachada do empreendimento cria uma relação de proximidade com o entorno imediato, além da sensação de segurança, devido a presença dos “olhos da rua” conforme explicita Jacobs (2000) (Figura 19).

.Figura 19: Trecho da Rua B no bairro Japãozinho, com o empreendimento Zilda Arns à esquerda.



Fonte: Google Street View, 2019.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

4.6.4 Empreendimento Vida Nova Santa Maria

O empreendimento Vida Nova Santa Maria está localizado no bairro Santa Maria, o maior polo de desigualdade e vulnerabilidade social da cidade de Aracaju. Se constituindo um conjunto habitacional de apartamentos com dois pavimentos, foram direcionadas 468 unidades habitacionais em 60 blocos. No entorno imediato encontra-se ao lado, o Condomínio Getúlio Alves Barbosa, e à frente o Residencial Jardim de Santa Maria (conjunto habitacional).

Inserido em região de característica rural devido ao pouco adensamento, com glebas de vazios de terra, áreas ambientais e ocupações habitacionais espaçadas dentro de aglomerado subnormal (IBGE, 2020a), próximo ao limite com o município de São Cristóvão, o conjunto habitacional encontra-se em área de grande precariedade, tanto na escala do bairro, cujo adensamento está principalmente na porção norte, como na escala da cidade, face sua inserção nos limites desta (FRANÇA; ALMEIDA; LIMA, 2022) (Figura 20).

Dentro do raio de 400 metros (FARR, 2013), a oferta de comércios e serviços é ínfima, com apenas a presença de um açougue, salão de beleza e restaurante (uso complementar) e uma mercearia (uso obrigatório), ambos, comércios familiares, ofertados nas residências dos moradores do Residencial Jardim de Santa Maria. Além desses, uma loja de material de construções foi localizada na região sudeste do raio, também próximo ao Residencial.

Expandindo a análise para o raio de 1000 metros, o que se observa não é diferente. Sem a oferta de feira livre, são apenas oferecidos serviços espaçados na porção leste e sudeste, entorno imediato do empreendimento Horto Santa Maria (Faixa 1,5), no extremo do bairro. Os demais encontram-se fora do limite do raio, já na porção mais adensada do bairro Santa Maria (IBGE, 2017).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

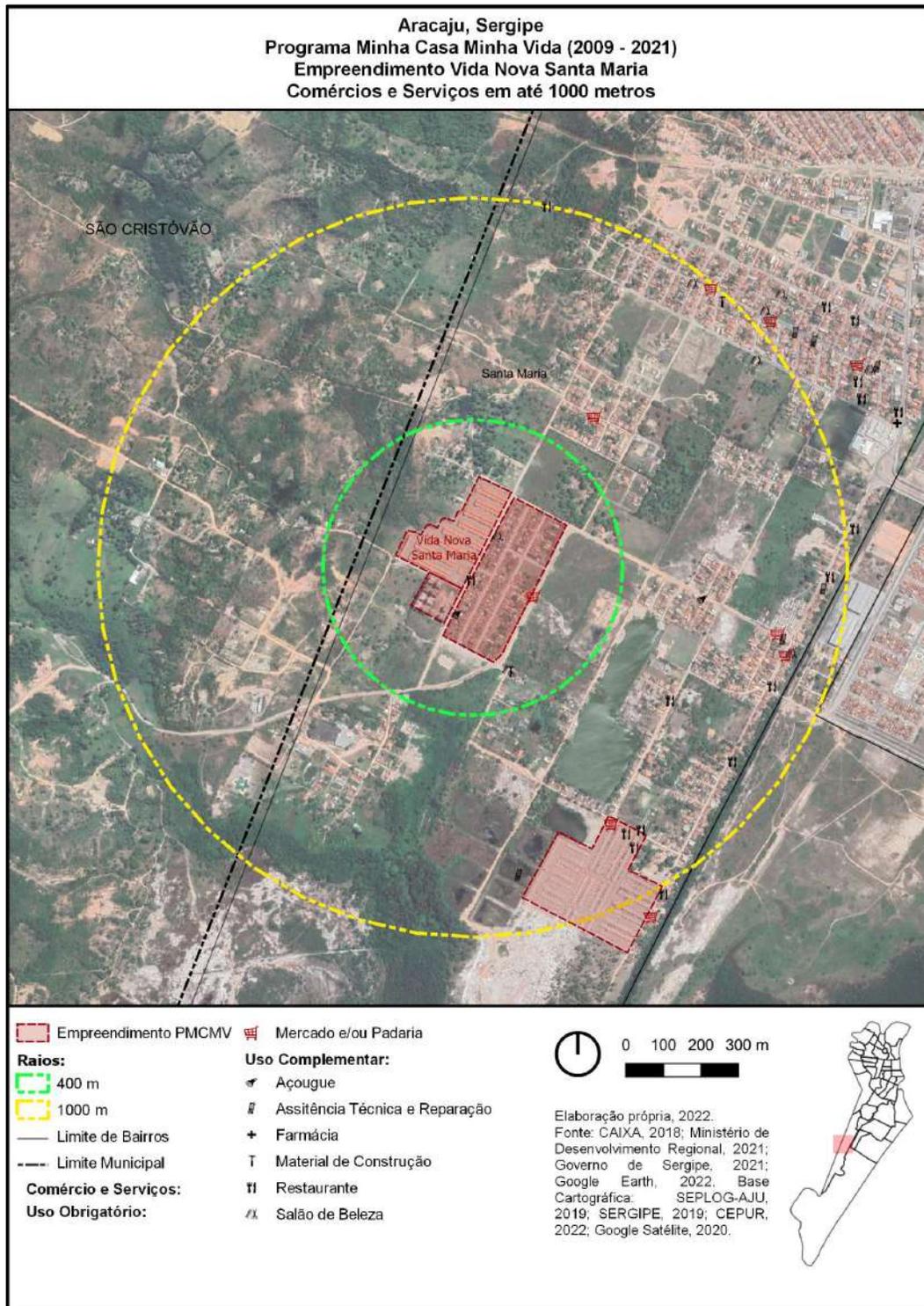
É importante apontar ainda que a precariedade desta região também é transparente através da tipologia das vias, onde a maioria não encontra-se asfaltada, com estradas de terra.

Todas as características relatadas, apontam para um claro direcionamento do mercado imobiliário das famílias de baixa renda para as regiões de alta vulnerabilidade, devido a oferta de terra carente em infraestrutura, cujo valor é bem abaixo das áreas com maior oferta de oportunidades urbanas. Isso acarreta no esvaziamento desses empreendimentos, que se tornam inabitáveis aos seus moradores devido à “carência de tudo”.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 20: Empreendimento Vida Nova Santa Maria e comércios e serviços em até 1000 metros.



Fonte: Elaboração própria, 2022.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

4.6.5 Empreendimento Alameda Real

Assim como o Conjunto Habitacional Vida Nova Santa Maria, o Condomínio de Apartamentos Alameda Real localiza-se no bairro Santa Maria, porém na região norte, às margens do bairro São Conrado e Marivan. Com seu financiamento direcionado para famílias inseridas nas Faixas 2 e 3 (o único para estas faixas no bairro), o Alameda Real possui 816 unidades habitacionais, e se constitui o maior empreendimento do PMCMV em Aracaju, consistindo em 5,3% das unidades de toda a cidade. Construído em etapas diferentes (com metade ainda em construção), o condomínio possui 51 blocos previstos em projeto, com gabarito de 4 pavimentos. E insere-se na continuação da ponte que interliga os bairros de São Conrado à Santa Maria, frente à uma área de preservação ambiental, representando o início da malha consolidada do bairro Santa Maria (Figura 21).

Dentro do raio de 400 metros não há disponibilidade de nenhum comércio de uso obrigatório, apenas complementares, como uma academia, restaurante, loja de autopeças, salão de beleza, e assistência técnica. A oferta dos usos obrigatórios está inserida dentro do raio de 1000 metros, adentrando as áreas consolidadas do bairro Santa Maria (sudoeste), Marivan (sudeste) e São Conrado (nordeste). Nessas regiões evidenciam-se forte concentração de mercados e uma feira livre na Avenida Jornalista Juarez Conrado Dantas, entre o Santa Maria e Marivan, que se constitui um forte ponto comercial, juntamente com a Avenida Francisco José da Fonseca (São Conrado), com diversos usos (Figura 22).

Vale ressaltar ainda o grande impacto dessa construção nas adjacências da região, devido ao alto volume de unidades habitacionais, o que conferiria em torno de 2.856 pessoas, se considerada a média de habitantes por domicílio da cidade de Aracaju de 3,5 (IBGE, 2010). Essa relação provoca a demanda de novos pontos comerciais nas proximidades do condomínio Alameda Real, no intuito de facilitar a



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA**

busca por comércios e serviços de uso cotidiano.

Figura 21: Início do bairro Santa Maria, e o empreendimento Alameda Real à direita murado.

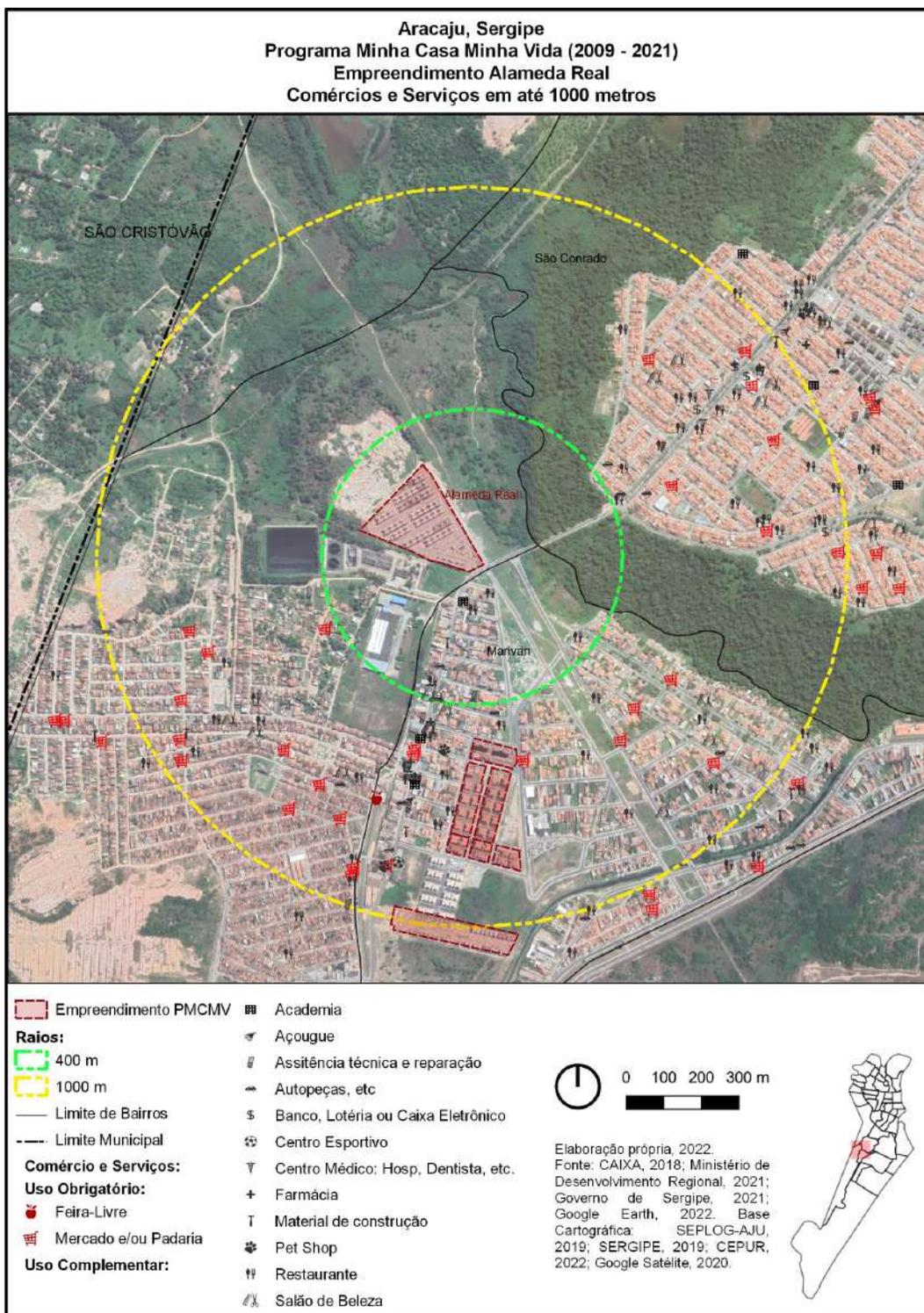


Fonte: Google Street View, 2019.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 22: Empreendimento Alameda Real e comércios e serviços em até 1000 metros.



Fonte: Elaboração própria, 2022.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

4.6.6 Empreendimento Residencial Vivendas do Parque

O condomínio de apartamentos Residencial Vivendas do Parque, construído pela construtora Camel, possui 40 unidades habitacionais, distribuídas em dois blocos de 6 pavimentos. Contratado em 2011 e financiado para as famílias da faixa de renda 2, o condomínio está localizado na rua São Luiz do bairro Industrial, vizinho ao Centro de Aracaju, região de grande densidade e consolidada na cidade (Figura 23). Essa relação é possibilitada devido ao pequeno porte do condomínio, que necessita de terreno menor em relação aos demais, possível de ser encontrado nas regiões centralizadas.

Com proximidade ao condomínio Vila Poesia (do mesmo programa), pode-se considerar que dentre os empreendimentos para a faixa 2, o Vivendas do Parque possui a melhor localização. Dentro do raio de 400 metros, encontra-se o Parque Shopping, comércios de uso obrigatório, como mercados e supermercados (uso eventual), e diversos serviços de uso complementar, como restaurantes, açougues, salão de beleza, materiais de construção, farmácia, centro médico, etc.

Abrangendo o raio de estudo para 1000 metros, é possível perceber grande densidade e abrangência dessa oferta, com a presença da faculdade FANESE (bairro Santo Antônio), o núcleo de práticas jurídicas da UNIT na porção sul (bairro Centro), e os polos comerciais principais da cidade de Aracaju (no bairro Centro), como os Mercados Centrais: Mercado Municipal Albano Franco, Mercado de Artesanato Thales Ferraz e o Mercado Municipal Antônio Franco (Figura 24).



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA**

Figura 23: Rua São Luiz, com o Residencial Vivendas do Parque à direita.

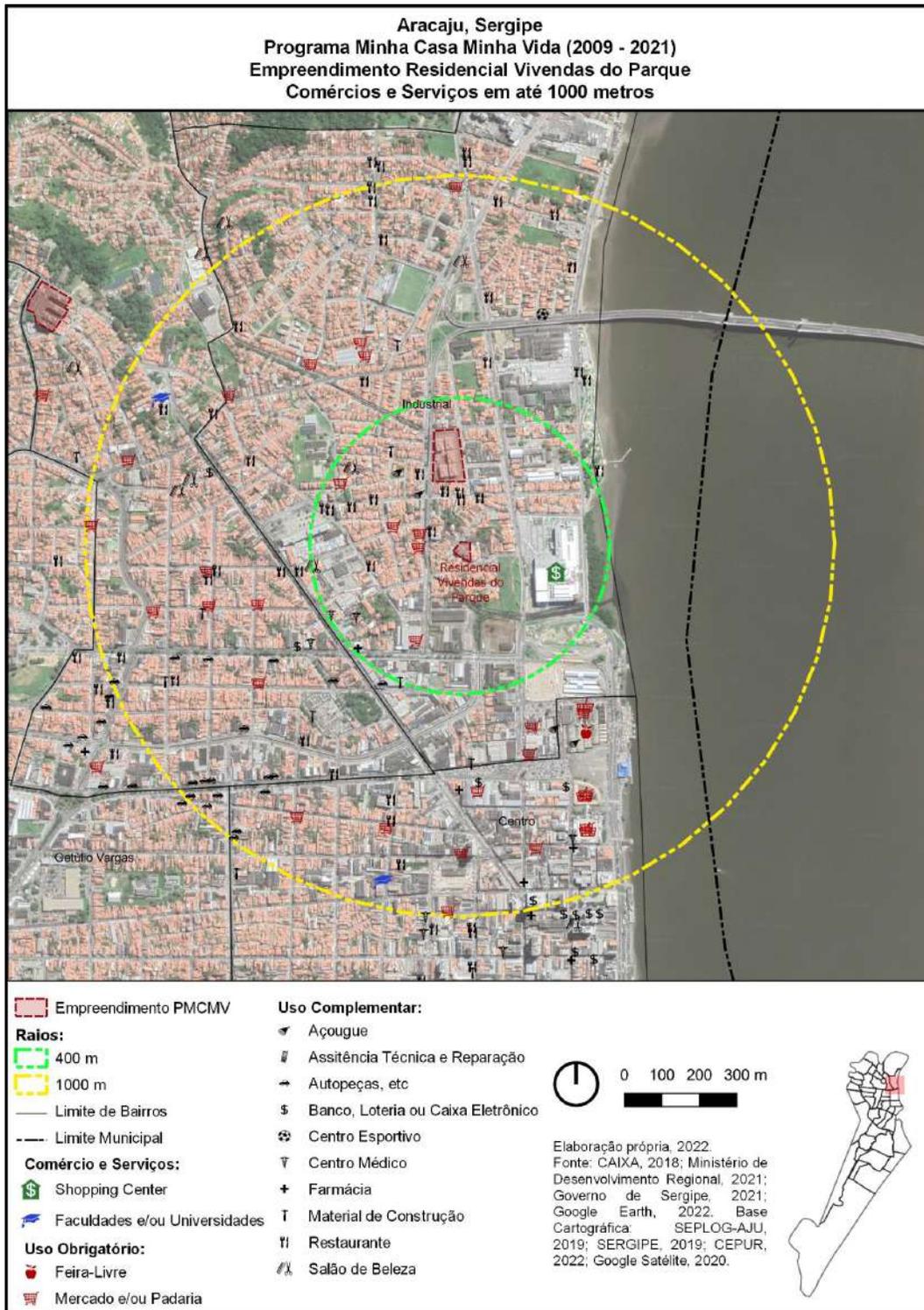


Fonte: Google Street View, 2019.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 24: Empreendimento Residencial Vivendas do Parque e comércios e serviços em até 1000 metros.



Fonte: Elaboração própria, 2022.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

4.6.7 Empreendimento Residencial Recanto das Árvores

O condomínio de apartamentos Residencial Recanto das Árvores com 288 unidades, da Faixa 2, com 6 blocos e 7 pavimentos, foi contratado em 2011 e está localizado no bairro Jabotiana, próximo ao limite com o município de São Cristóvão. Ao redor, encontram-se os empreendimentos Recanto da Natureza, Recanto das Palmeiras, Residencial Montserrat, e Recanto dos Ventos também do mesmo programa.

Inserido em uma região de manguezal, e com uma vizinhança de extremos corredores de muros, devido ao grande número de empreendimentos de grande porte no entorno, o Residencial encontra-se em uma região de difícil acesso ao pedestre, pois se torna um local ocioso pela pouca heterogeneidade dos usos, comprometendo a qualidade da caminhada do pedestre que circula no exterior, ao provocar a sensação de insegurança (CALDEIRA, 2000; JACOBS, 2000) (Figura 25).

Figura 25: Residencial Recanto das Árvores à direita.



Fonte: Google Street View, 2019.

No raio de 400 metros não há disponibilidade de nenhum comércio ou serviço



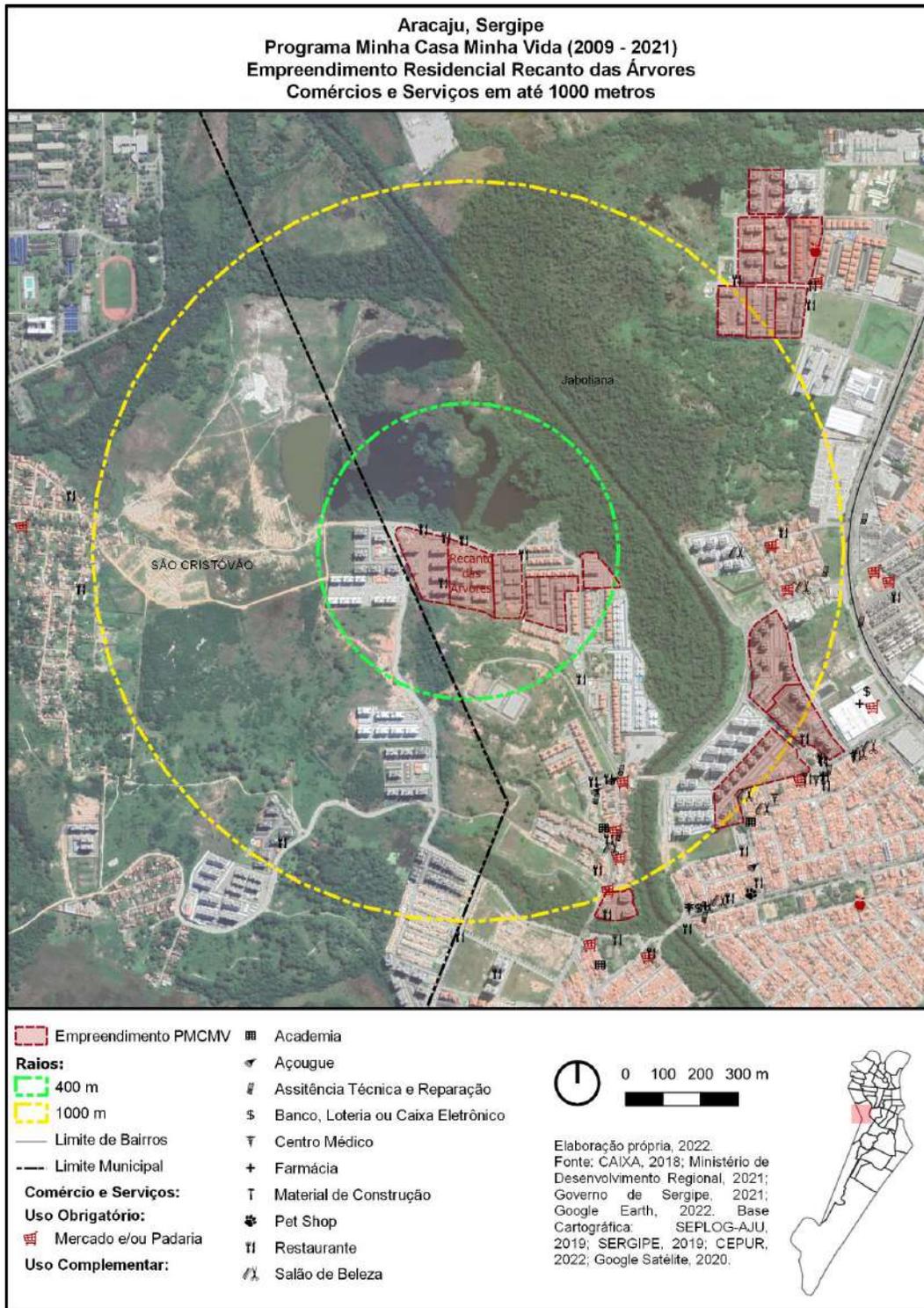
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

cotidiano de uso obrigatório, e encontram-se apenas food trucks (termo em inglês para caminhões de comida), que proporcionam a venda de lanches. Se observado o raio de 1000 metros, encontra-se a pouca disponibilidades de outros serviços, que estão localizados apenas no sentido sul do bairro, com mercados, academia, açougue, assistência técnica e salão de beleza. A feira livre mais próxima localiza-se no setor sudeste do bairro (Figura 26).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 26: Empreendimento Residencial Recanto das Árvores e comércios e serviços em até 1000 metros.



Fonte: Elaboração própria, 2022.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA**

4.6.8 Empreendimento Vista Marina Litoral Residence

O empreendimento Vista Marina Litoral Residence da Faixa 3, contratado em 2009, com 108 unidades habitacionais, encontra-se sobre a tipologia de condomínio de apartamentos, com 4 blocos de 8 pavimentos. Localizado no bairro Aruana, em proximidade com a Zona de Expansão, o condomínio se constitui em uma porção de grandes vazios de terra e áreas de preservação, estando a malha consolidada no eixo norte do Aruana.

Inserido na rua Eliza Correia de Oliveira, e vizinho dos condomínios Residencial de Aruana I e II também do PMCMV, o Vista Marina se insere em uma região de homogeneidade de usos (Figura 27). Dentro do raio de 400 metros da portaria do condomínio, não foram encontrados comércios e serviços cotidianos de uso obrigatório. O mercado mais próximo localiza-se no limite deste raio, na interseção com a região do raio de 1000 metros, assim como a feira livre mais próxima, também ao redor desse limite (Figura 28).

Figura 27: Rua Eliza Correria e o Condomínio Vista Marina à esquerda.



Fonte: Google Street View, 2019.



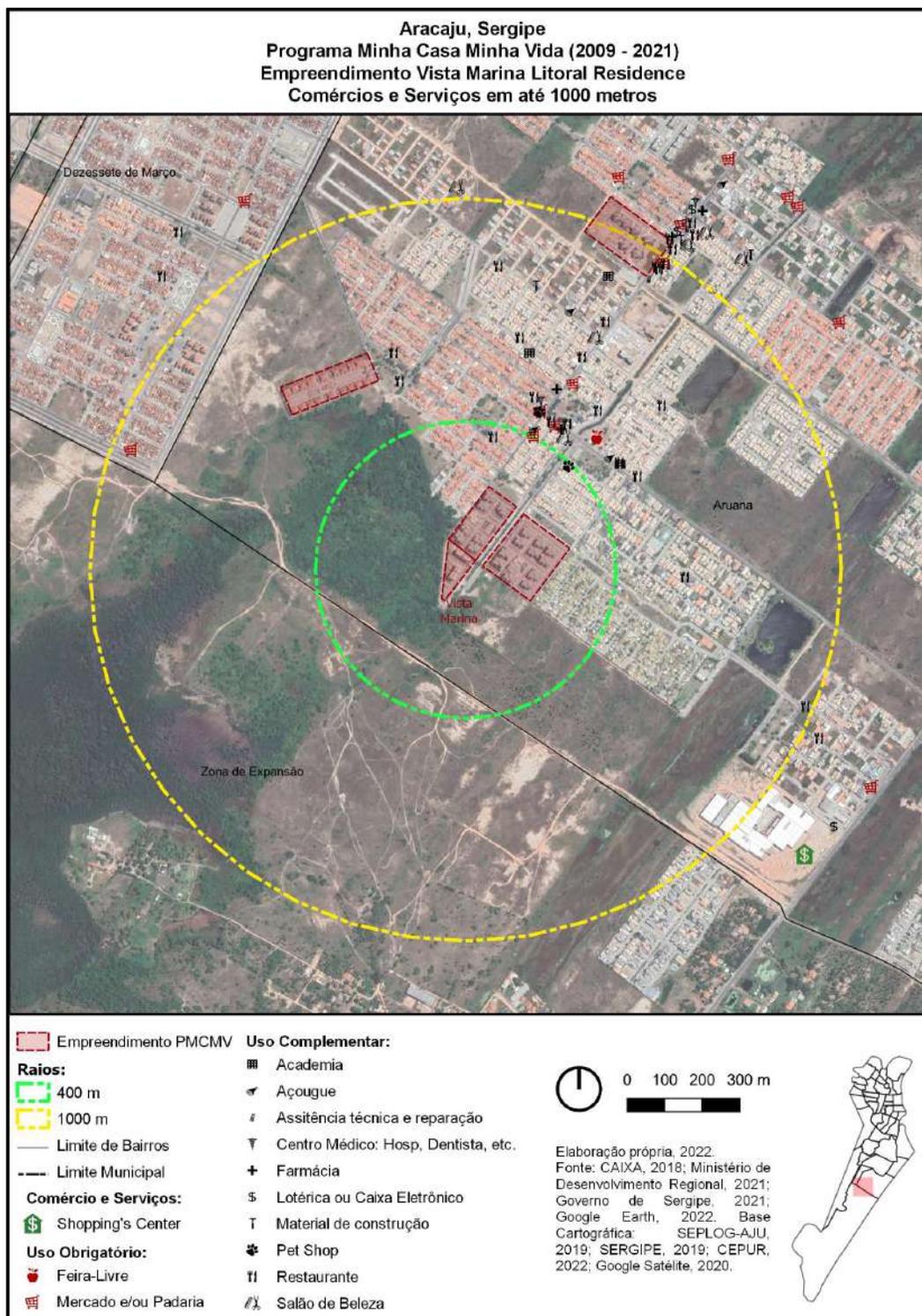
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

A oferta de serviços situa-se principalmente no eixo norte e nordeste do bairro, com diversos estabelecimentos, tais quais, mercados, restaurantes, salões de beleza, academia, loja de materiais de construção e etc. Além disso, em distância considerável, encontra-se ainda em construção um Shopping Center, único na porção Sul da cidade.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 28: Empreendimento Vista Marina Litoral Residence e comércios e serviços em até 1000 metros.



Fonte: Elaboração própria, 2022.

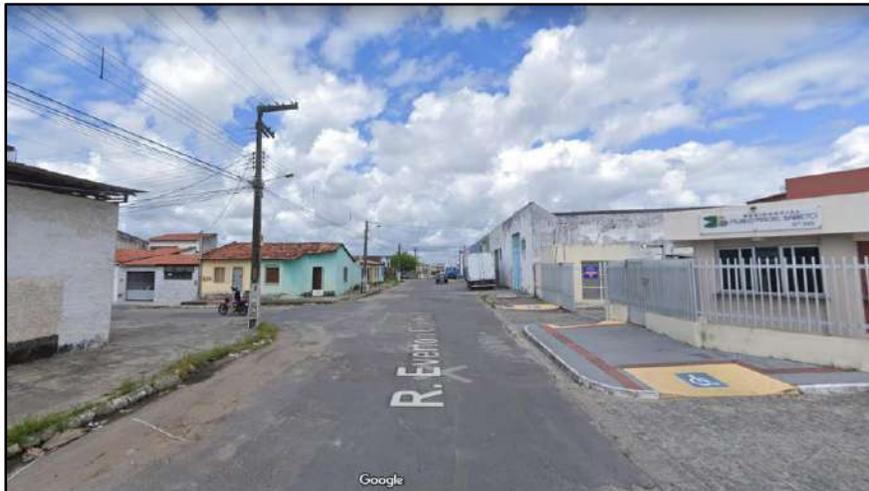


SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

4.6.9 Empreendimento Residencial Murilo Maciel

Com 108 unidades habitacionais, o condomínio de apartamentos Residencial Murilo Maciel da Faixa 3 contratado em 2011, com 3 blocos e 6 pavimentos, está localizado no bairro Dezoito do Forte, na zona norte de Aracaju, região consolidada na cidade, com um entorno marcado por construções de gabarito baixo, principalmente de uso residencial (Figura 29).

Figura 29: Rua Everton Coelho e Guarita do Residencial Murilo Maciel à direita.



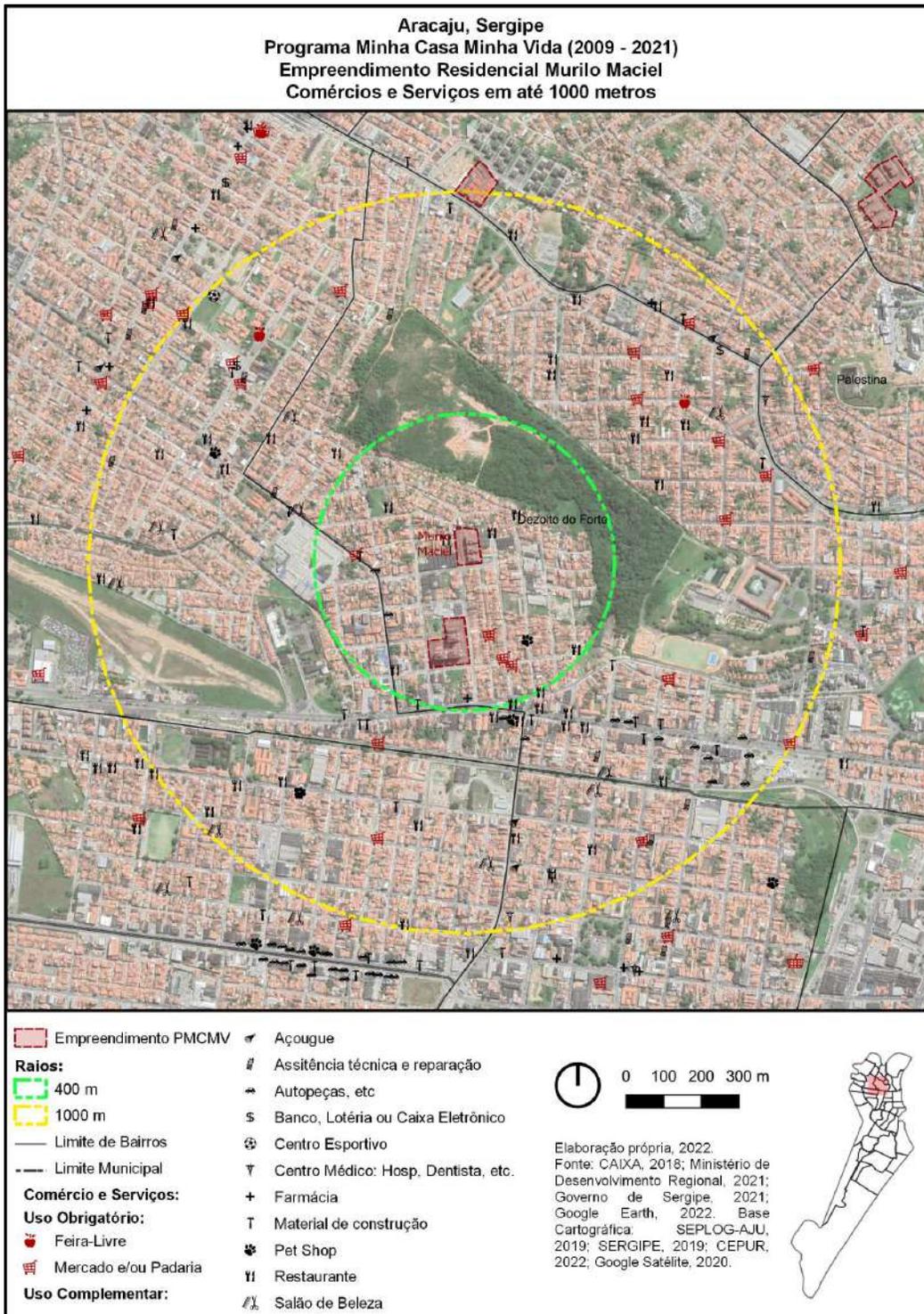
Fonte: Google Street View, 2019.

Em um raio de 400 metros da entrada do condomínio é possível encontrar 4 mercados, restaurantes, uma farmácia, pet shop, uma loja de materiais de construção, além do condomínio MCMV, Art Ville. Seguindo em direção ao raio de 1000 metros, observa-se uma grande oferta de diversos comércios e serviços, principalmente de cunho construtivo, como materiais de construção e lojas automobilísticas, característica forte da avenida Maranhão (sudeste). Cabe ressaltar a abrangência de ofertas de comércio local nesta porção da zona norte de Aracaju, com duas feiras livres e mercados (usos obrigatórios) ainda dentro do raio de abrangência (Figura 30).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Figura 30: Empreendimento Residencial Murilo Maciel e comércios e serviços em até 1000 metros.



Fonte: Elaboração própria, 2022.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

5. Conclusões

A produção das cidades brasileiras, pautada principalmente a partir da moradia promovida pelo Estado em decorrência dos programas habitacionais desde 1930, ganhou um novo marco em 2009, com a chegada do Programa Minha Casa Minha Vida (BONDUKI, 2013; FERREIRA, 2012; CARDOSO, 2013; CARDOSO, ARAGÃO e JAENISCH, 2017). O programa, que buscava reduzir o déficit habitacional, promoveu no Brasil um novo cenário na habitação de interesse social, devido ao alto volume de recursos para a construção de novas moradias. Entretanto, o que se observou foi um investimento focado nas famílias de classe média baixa, àquelas da Faixa 2 e 3. Além disso, toda a massa de recursos foi direcionada para as áreas periféricas das cidades, distanciadas dos principais centros e da infraestrutura urbana, em especial, os empreendimentos de Faixa 1, os mais sucateados no cenário urbano (AMORE, 2015; CARDOSO, 2013; FERREIRA, 2012; KRUGER, 2020; LABCIDADE, 2014).

Compreender a importância da moradia enquanto um direito, se dá para além da construção de um teto e quatro paredes. A relação de moradia e cidade é fundamental na promoção de habitação, devido à necessidade contemporânea de acesso às oportunidades urbanas, já que maioria da população habita nas cidades, e é refém dela, pois necessita deslocar-se diariamente ou eventualmente para seus postos de trabalho e serviços, centros comerciais, áreas de lazer e etc (LABCIDADE, 2014; BRASIL, 2013; LEFEBVRE, 2008; SILVA, 2009; SILVA, 2014).

No entanto, essa relação é pouco vista na produção do Programa Minha Casa Minha Vida em todo o Brasil. E no caso de Aracaju, esse cenário não é diferente. Com 73 empreendimentos aprovados e 15.294 novas unidades, o PMCMV, deslocou uma média de 53.529 habitantes para as regiões periféricas da cidade, se considerada a média do IBGE (2010) de 3,5 habitantes por domicílio,



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

isso representa 8% de seus habitantes (IBGE, 2020).

Conforme os resultados apresentados, essa relação foi evidenciada através das Faixas de Renda, que quanto menores, maior a periferização, proximidade com os eixos metropolitanos, áreas de proteção ambiental, e incidência de vazios urbanos. Além disso foi possível perceber o fator segregação socioespacial, pois os habitantes da Faixa 1, foram inseridos nos bairros Japãozinho, Santa Maria e Porto Dantas, os três com o maior índice de vulnerabilidade social, regiões com grande percentual de aglomerados subnormais. Já aqueles da Faixa 2 e 3 foram alocados em áreas mais consolidadas na cidade e maior infraestrutura, apesar de ainda encontrarem-se nos eixos periféricos, a exemplo dos empreendimentos do bairro Jabotiana e Inácio Barbosa.

Em relação à inserção dessa produção quanto a disponibilidade de comércios e serviços, observou-se que os empreendimentos com maior oferta nas proximidades, isto é, em até 1000 metros da entrada do condomínio, também são aqueles com Faixas de renda maiores, com as habitações da Faixa 2 e 3 priorizadas nesse sentido. Estando 45,2% da produção (33 empreendimentos) sem relação com algum Mercado Central ou Setorial, Faculdade ou Universidade, Feira-livre, ou Centralidade Urbana, pontos e áreas, que classificam-se principalmente pela presença de comércios e serviços no entorno.

É possível ainda evidenciar os empreendimentos construídos nos bairros Jabotiana e Inácio Barbosa, bairros que abrigam uma população de renda familiar maior que 3 salários mínimos, e são alvos do Mercado imobiliário para a produção de condomínios de classe média e média baixa (FRANÇA, 2019). Esses, foram os mais privilegiados quanto à proximidade aos postos de comércios e serviços na cidade, em especial, aqueles no entorno da Avenida Tancredo Neves (Jabotiana).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Os padrões de inserção urbana apontados, estão atrelados também às tipologias habitacionais dos empreendimentos. Pois a maioria está inserida em condomínios de apartamentos fechados, com grande quantidade de blocos e unidades. O que requer um maior percentual de terra nas cidades para sua implantação, possível de ser encontrado a preços baixos nas porções lindeiras da cidade. Essa tipologia de projeto é utilizada devido ao baixo custo de construção, que propicia maior lucro às construtoras responsáveis.

Ou seja, a relação entre Estado e Mercado Imobiliário foi o maior motivo para o distanciamento das famílias de renda baixa do direito à moradia e à cidade. O primeiro, pois reservou poucos recursos para a produção da Faixa 1, em especial, na primeira fase do programa, e o segundo, pois, ao visar o lucro, não colocou como prioridade a boa inserção urbana das moradias das menores faixas. Porém essa produção traz oneração aos cofres públicos, pois o Estado se torna responsável pela construção de novas vias de acesso, infraestrutura urbana, equipamentos públicos e aumento da oferta de transporte públicos para deslocamento aos postos de comércio e serviços. Necessidades imprescindíveis à população urbana (FRANÇA, 2019).

Portanto o PMCMV em Aracaju, durante os anos de 2009 a 2021, ergueu em uma década, novos eixos de expansão para a cidade. Assemelhando-se a programas anteriores, em especial ao BNH, que marcou Aracaju com a promoção de conjuntos habitacionais fora da malha urbana. Porém com uma diferença, o PMCMV utilizou-se da verticalização, o que resultou em empreendimentos em menores porções de terra, alto adensamento de população, e grande extensões de muros, tornando o entorno cada vez menos caminhável e dificultando a vivência dos moradores e transeuntes no espaço da cidade. Gerando uma Aracaju cada vez mais dispersa, distante das oportunidades urbanas e insegura.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

6. Perspectivas

Como perspectiva de futuros trabalhos, compreendeu-se a partir dos resultados desta pesquisa a necessidade de divulgação dos mesmos sob a forma de artigos, especialmente com a unificação dos resultados dos demais planos de trabalho: oferta de equipamentos públicos e transporte público, de maneira a consolidar a análise e aprofundá-la.

Além disso observou-se também a possibilidade de atualização das centralidades na cidade de Aracaju, que poderá ser realizada a partir da planta de uso do solo de Aracaju, disponibilizada pela SEPLOG-AJU, e apresentada nos resultados desta pesquisa. Assim como a abrangência do estudo para a Região Metropolitana de Aracaju.

Por último, é importante salientar a produção de Trabalho de Conclusão de Curso que foi desenvolvido por esta discente no semestre de 2022.1, durante a finalização da pesquisa. O trabalho intitula-se “A produção da habitação da Região Metropolitana de Aracaju: entre semelhanças e contradições”, e visou aprofundar os dados obtidos nesta pesquisa, ampliando a escala para o olhar metropolitano, relacionando a produção do Programa Minha Casa Minha Vida com os assentamentos informais.

7. Referências Bibliográficas

ABREU, Alzira. **Instituto de Aposentadoria e Pensões**. In: Fundação Getúlio Vargas (FGV). Centro de Pesquisa e Documentação de História Contemporânea do Brasil (CPDOC). Rio de Janeiro: FGV, 2009. Disponível em <<http://www.fgv.br/cpdoc/acervo/dicionarios/verbete-tematico/institutos-de-aposentadoria-e-pensoes>> Acesso em abril de 2022.

AMORE, Caio S.; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFFINO, Maria Beatriz Cruz (orgs.). **Minha Casa... E a cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. 1. Ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

ALMEIDA, Viviane Luise de Jesus. **Minha Casa... e Minha Vida na Cidade?** Dez Anos de Implementação do Programa Minha Casa Minha Vida no Estado De Sergipe. Uma Análise nos Municípios do Agreste Central, Leste Sergipano e Grande Aracaju. (Relatório de Pesquisa). São Cristóvão, Universidade Federal de Sergipe: Repositório Institucional, 2020. Disponível em <<https://ri.ufs.br/jspui/handle/riufs/14201>> Acesso em maio de 2022.

ALMEIDA, Viviane Luise de Jesus. **Padrões de inserção urbana dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida em Aracaju.** (Relatório de Pesquisa). São Cristóvão, Universidade Federal de Sergipe: 2021.

ALVES, Glória. **As Centralidades Periféricas: da segregação socioespacial ao direito à cidade.** In: CARLOS, Ana Fani; SANTOS, César. ALVAREZ, Isabel (orgs). Geografia Urbana Crítica. São Paulo: Contexto, 2018, p. 123-137.

ANDRADE, Vanilza da Costa. **Programa Minha Casa, Minha Vida: financeirização da política habitacional e relações patrimonialistas em Sergipe.** (Tese de Doutorado em Geografia). São Cristóvão, Universidade Federal de Sergipe: 2018.

ARANTES, Pedro Fiori; FIX, Mariana. **Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação.** Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. Publicado em julho de 2009. Disponível em <<https://unmp.org.br/wp-content/uploads/2009/08/PacotePedroMariana.pdf?>>. Acesso em maio de 2022.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria.** 6. Ed. São Paulo: Estação Liberdade, FAPESP, 2013.

BRASIL. Lei Federal. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em abril de 2022.

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

CARDOSO, Adauto Lúcio (org.) **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim; JAENISCH, Samuel Thomas (orgs.). **Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise.** 1. Ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2017.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

CASTELLO, I.R. Bairros. **Loteamentos e condomínios: elementos para o projeto de novos territórios habitacionais**. 1. Ed. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2008.

DINIZ, Jeferson; FONSECA, Maria. **Análise da inserção urbana de empreendimentos residenciais**. , v. 17, n. 1, 2017.

EMBARQ. DOTs Cidades. **Manual de desenvolvimento urbano orientado ao transporte sustentável**. Porto Alegre: Embarq Brasil, 2015.

FARR, Douglas. **Urbanismo sustentável: desenho urbano com a natureza**. Porto Alegre: Bookman, 2013.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano**. Parâmetros de qualidade para implementação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

FILHO, Cândido. **Reinvente seu bairro: caminhos para você participar do planejamento de sua cidade**. São Paulo: Editora 34, 2010.

FJP, Fundação João Pinheiro. **Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021.

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

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves.. **Vetores de Expansão Urbana: Estado e Mercado na produção da habitação em Aracaju-SE**. São Cristóvão: Editora UFS, 2019.

_____. **A produção do espaço na Zona de Expansão Urbana de Aracaju**: dispersão urbana, condomínios fechados e políticas públicas. Niterói: Dissertação de Mestrado, Universidade Federal Fluminense, 2011.

_____. **Produção Habitacional de Interesse Social em Aracaju-SE, Brasil**: periferização do direito à Moradia? Anais do 8. Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável (PLURIS), Portugal: 2018.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves; ALMEIDA, Viviane Luise de Jesus. **Pra onde Aracaju-SE está crescendo?** “condominização”, regulação urbanística e conflitos ambientais. Um olhar para o bairro Jabotiana. Anais do XIV Seminário Internacional de Investigação em Urbanismo, Curitiba, 2022 (no prelo).

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves; ALMEIDA, Viviane Luise de Jesus; LIMA, Emyly Ferreira. **Não era para reduzir o déficit habitacional?** O Programa Minha Casa



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

Minha Vida sob a ótica do direito à moradia em Aracaju-SE. Anais do XI Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico, Salvador, 2022 (no prelo).

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. 2º edição. São Paulo: Annablume, 2004.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Capítulo 5 - População Recenseada e estimada**. In: IBGE. Anuário Estatístico do Brasil de 1981. Rio de Janeiro: 1981, p.68. Disponível em <https://seculoxx.ibge.gov.br/images/seculoxx/arquivos_download/populacao/1981/populacao_m_1981aeb_001.pdf> Acesso em abril de 2022.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Estatísticas do século XX**. Rio de Janeiro: 2006. Disponível em <<https://seculoxx.ibge.gov.br/images/seculoxx/seculoxx.pdf>>. Acesso em abril de 2022.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro, 2011.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Áreas urbanizadas do Brasil: 2015**. Rio de Janeiro, 2017. Disponível em <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv100639.pdf>>. Acesso em 29 de junho de 2020.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Estimativa do Censo Demográfico 2020**. Rio de Janeiro, 2020.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Aglomerados Subnormais 2019: Classificação Preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à COVID-19**. Notas Técnicas. Rio de Janeiro: 2020a.

IPPUR, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional. **A luta por moradia e a política urbana no Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 2007.

JACOBS, Jane. **Morte e vida das grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

KRUGER, Nino R. M. **Fique em casa?** A questão habitacional no Brasil da retórica sobre o direito à moradia e o Programa Minha Casa Minha Vida até a realidade pandêmica. Porto Alegre: Editora Fi, 2020.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

LABCIDADE. **Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV.** (Relatório de Pesquisa). São Paulo, 2014. Disponível em http://www.labcidade.fau.usp.br/download/PDF/2014_Pesquisa_MCMV_Relatorio_Final.pdf> Acesso em abril de 2022.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade.** 5ª edição. São Paulo: Centauro, 2008.

MACHADO, Laura. **Avaliação ex ante da política setorial de mobilidade urbana brasileira e de planos de mobilidade urbana.** (Tese de Doutorado em Planejamento Urbano e Regional). Porto Alegre, Universidade Federal do Rio Grande do Sul: 2019.

MARICATO, Ermínia. **O estatuto da cidade periférica.** In: CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Anaclaudia. O Estatuto da Cidade: comentado. São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança das Cidades, 2010, p.5-22.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana.** São Paulo: Expressão popular, 2015.

NASCIMENTO, Carlos. et al. **A migração do campo para os centros urbanos no Brasil:** da desterritorialização no meio rural ao caos nas grandes cidades. In: Congresso Nacional FoMerco, XVI, 2017, Salvador-BA. Anais eletrônicos [...] Disponível em http://www.congresso2017.fomerco.com.br/resources/anais/8/1502235198_ARQUIVO_fomerco_AMIGRACAODOCAMPOPARAOSCENOSURBANOSNOBRASIL.pdf> Acesso em abril de 2022.

NOLASCO, Loreci Gottschalk. **Direito Fundamental à Moradia.** São Paulo: Pillares, 2008.

ONU, Organização das Nações Unidas. **Nova Agenda Urbana.** Habitat III, 2017.

OLIVEIRA, Viviane. **Do Bnh ao Minha Casa Minha Vida:** Mudanças e Permanências na Política Habitacional. In: Caminhos de Geografia. Uberlândia: v. 15, n. 50 Jun/2014 p. 36–53.

PRINZ, D. Urbanismo II. Configuração Urbana. Lisboa: Editorial Presença, 1980.

PITTS, A. **Planning and Design Strategies for Sustainability and Profit.** Oxford: Elsevier/Architectural Press, 2004.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

ROLNIK, Raquel (org.) **Como produzir moradia bem localizada com recursos do programa minha casa minha vida?:** implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade. - Brasília: Ministério das Cidades, 2010.

SANTOS, C. N. F. **A cidade como um jogo de cartas.** São Paulo: Projeto Editores, 1988.

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

SILVA, César Henriques Matos e. **ESPAÇO PÚBLICO POLÍTICO E URBANIDADE:** o caso do centro da cidade de Aracaju. Salvador, 2009. Tese de doutorado.

SILVA, César Henriques Matos e. **Espaços públicos fortes:** transformações e ressignificações do centro da cidade de Aracaju. 1. ed. São Cristovão-SE: Editora UFS, 2014. v. 1. 216p.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação Social, Habitação de Mercado:** a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo. São Carlos, 2010.

SOUZA, Bárbara Cecília Machado Fontes de. **Desenvolvimento regional e gestão metropolitana:** reflexões a partir da política habitacional na Região Metropolitana de Aracaju. São Cristóvão: Universidade Federal de Sergipe, 2009.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** 2º Edição. São Paulo: Estúdio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute, 2001.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

8. Outras Atividades

Durante o período de realização deste PIBIC, setembro de 2021 a agosto de 2022, foram realizadas pela discente, além da pesquisa científica, as seguintes atividades:

1. Apresentação de resumo expandido aprovado no XIV Encontro Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia, realizado nos dias 10 a 14 de outubro de 2021, intitulado "Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Aracaju-SE: padrões de inserção urbana e direito à cidade."
2. Participação no 31º Encontro de iniciação científica, realizado em novembro de 2021, nos cursos: a) Como elaborar um projeto de pesquisa?; b) Tudo o que você precisa saber sobre o Plágio Acadêmico? e c) O que é ciência?
3. Participação na comissão organizadora da Aula Aberta "experiências de projeto de habitação popular" promovida pelo Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe, que ocorreu no dia 7 de fevereiro de 2022, e contou com a participação do Prof. Dr. Gerônimo Leitão (UFF).
4. Obtenção de artigo aprovado e publicado na Revista Instituto Histórico e Geográfico de Sergipe - Edição 51, intitulado "Que cidade estamos desenhando no século XXI? Reestruturação urbana e contradições sociais em Aracaju-SE" em 2021.
5. Integração ao núcleo Aracaju no Observatório das Metrôpoles em 2022, um Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia (INCT), que trabalha de forma sistemática e articula sobre os desafios metropolitanos colocados ao desenvolvimento nacional.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA

6. Obtenção de artigo publicado no site Vitruvius, intitulado “Um ano de pandemia em Aracaju-SE: perdas, desafios e reconhecimentos”. O trabalho foi publicado em março de 2022.
7. Obtenção de resumo aprovado e publicado no CLACSO 2022, evento que ocorreu no dia 7 a 10 de junho de 2022, com o trabalho “Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Aracaju-SE, Brasil: periferização da moradia e o direito à cidade”.
8. Obtenção de resumo expandido aprovado e publicado no anais do XI Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico, com o título “Não era para reduzir o déficit habitacional? O Programa Minha Casa Minha Vida sob a ótica do direito à moradia em Aracaju-SE”. O evento ocorreu de forma virtual entre os dias 13 a 15 de junho de 2022, no qual o trabalho foi apresentado.
9. Obtenção de artigo completo aprovado para publicação de anais no XIV Seminário Internacional de Investigação em Urbanismo, com o trabalho intitulado “Pra onde Aracaju-SE está crescendo? “condominização”, regulação urbanística e conflitos ambientais. Um olhar para o bairro Jabotiana”. O trabalho foi apresentado durante o encontro que ocorreu de forma virtual durante os dias 23 a 24 de junho de 2022.
10. Obtenção de resumo expandido aprovado, apresentado e publicado no anais da 74° Reunião Anual da SBPC, com o trabalho intitulado “O programa Minha Casa Minha Vida em Aracaju-SE: os efeitos da segregação da malha urbana na efetivação do direito à cidade”. O encontro aconteceu entre os dias 24 a 30 de julho de 2022.