



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE



LAUPA CARLA PIMENTEL GOMES DA SILVA

**PRIVATIZAÇÃO DO ACESSO AO RIO VAZA BARRIS: CONDOMÍNIOS
FECHADOS E CONFLITOS SOCIOAMBIENTAIS NA ANTIGA ZONA DE EXPANSÃO
URBANA EM ARACAJU-SE**

SÃO CRISTOVÃO – SE

2025

LAUPA CARLA PIMENTEL GOMES DA SILVA

**PRIVATIZAÇÃO DO ACESSO AO RIO VAZA BARRIS: CONDOMÍNIOS
FECHADOS E CONFLITOS SOCIOAMBIENTAIS NA ANTIGA ZONA DE EXPANSÃO
URBANA EM ARACAJU-SE**

Dissertação apresentada como requisito final para
obtenção do título de Mestra pelo Programa de
Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio
Ambiente da Universidade Federal de Sergipe.

Orientador: Prof. Dr. Cae Rodrigues.

Coorientadora: Prof.^a Dr.^a Marina de Souza
Sartore

SÃO CRISTOVÃO – SE

2025

**FICHA CATALOGRÁFICA ELABORADA PELA BIBLIOTECA CENTRAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE**

S586p Silva, Laupa Carla Pimentel Gomes da.
A privatização do acesso ao Rio Vaza Barris: empreendimentos imobiliários e conflitos socioambientais na antiga zona de expansão urbana em Aracaju/SE / Laupa Carla Pimentel Gomes da Silva; orientador Cae Rodrigues. – São Cristóvão, SE, 2025.
149 f.; il.

Dissertação (mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente)
– Universidade Federal de Sergipe, 2025.

1. Meio Ambiente. 2. Crescimento urbano – Aracaju, SE. 3. Regiões metropolitanas. 4. Condomínios. 5. Mercado imobiliário. 6. Conflito social. 7. Justiça ambiental. I. Vaza-Barris, Rio, Bacia (BA e SE). II. Rodrigues, Cae, orient. II. Título.

CDU 502.15(813.7)

LAUPA CARLA PIMENTEL GOMES DA SILVA

**A PRIVATIZAÇÃO DO ACESSO AO RIO VAZA BARRIS: EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS E CONFLITOS SOCIOAMBIENTAIS NA ANTIGA ZONA DE
EXPANSÃO URBANA EM ARACAJU-SE**

Dissertação apresentada como requisito final para
obtenção do título de Mestra pelo Programa de
Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio
Ambiente da Universidade Federal de Sergipe.

Aprovada em 14/02/2025, às 9h.

Banca Examinadora

Prof. Dr. Cae Rodrigues
PRODEMA/UFS
Presidente - Orientador

Prof.^a. Dr.^a Marina de Souza Sartore
Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais – PPGS/UFS
Coorientadora/Examinadora Interna

Prof. Dr. Jailton de Jesus Costa
DPMA/UFS
Examinador Interno

Prof.^a. Dr.^a Sarah Lúcia Alves França
PPGEO/UFS
Examinadora Externa

Este exemplar corresponde à versão final da Dissertação de Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente concluído no Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente (PRODEMA) da Universidade Federal de Sergipe (UFS).

Prof. Dr. Cae Rodrigues - Orientador
PRODEMA/UFS

É concedido ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente (PRODEMA) da Universidade Federal de Sergipe (UFS) responsável pelo Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente permissão para disponibilizar. Reproduzir cópia desta Dissertação e emprestar ou vender tais cópias.

Laupa Carla Pimentel Gomes da Silva
PRODEMA/UFS

Prof. Dr. Cae Rodrigues - Orientador
PRODEMA/UFS

AGRADECIMENTOS

Nada é tão nosso quanto nossos sonhos. Estar aqui, ocupar este lugar, sempre foi um desejo inerente ao meu coração. Em minha jornada era preciso viver e passar por este processo tão sonhado, em uma fase da minha vida de pleno amadurecimento pessoal e profissional. Tudo aconteceu no momento certo, da forma que tinha que ser. Confesso que foi um processo que me fez viver várias camadas, um caminho solitário, desafiador, mas de muito crescimento, superação, orgulho. Muitas vezes achei que não iria conseguir trabalhar, estudar, dar conta de tantas outras funções. Mas venci! E estas palavras são a confirmação desta vitória.

Um filme passa pela cabeça, há muito que agradecer. Primeiramente, como tudo em minha vida, agradeço a Deus, Aquele que nunca me abandonou em nenhum momento da minha existência, a quem dedico a minha vida, os meus planos, e que faz muito mais do que eu possa pensar e imaginar. Tua graça sempre me bastou e seu amor sempre tem me sustentado. Obrigada Pai, pela sua infinita bondade e misericórdia em minha vida! A Sagrado Coração de Jesus e Nossa Senhora do Carmo, agradeço por todas as graças alcançadas. Que a minha fé seja sempre fortalecida com o Vosso poder e meus passos sejam sempre guiados por Vós.

Agradeço aos meus anjos do céu pela proteção, cuidado e amor. Gostaria que muitos de vocês estivessem aqui, vivenciando esse processo comigo. Mas, se cheguei até aqui, foi pela intercessão de todos vocês!

Agradeço a minha família e amigos queridos pelo apoio, torcida e todas as orações, sempre confiantes no meu sucesso! Muito obrigada!

Aos meus orientadores, Prof.^o Cae e Prof.^a Marina, agradeço por serem pessoas tão humanas, empáticas e generosas. Agradeço pela paciência e por terem feito parte desse momento especial da minha jornada! A vocês, meus sinceros agradecimentos! Deus os abençoe!

Agradeço a toda comunidade do Povoado Robalo, representada pelo Sr. José Firmo, que me auxiliou nessa caminhada com muito acolhimento e escuta, sempre se fazendo presente e disponível para o que fosse preciso. Com certeza o senhor foi um fator primordial e de soma para a realização desta pesquisa. Muito obrigada! Deus abençoe!

Agradeço a todos que fazem e fizeram parte do Prodema, em especial a Luzia, Cícero e Lavínia, por sempre terem sido tão solícitos e generosos conosco. Sempre nos recebendo com alegria e torcendo por nós. Muito obrigada e que Deus os abençoe!

Hoje tenho orgulho em dizer, que com certeza sou o sonho realizado das minhas ancestrais, que me amaram, que sonharam que eu poderia estar aqui, realizando meus sonhos, quebrando paradigmas, honrando todas elas de uma maneira tão bonita e especial. A cada dia vamos quebrando barreiras, superando limites e chegando ao lugar que Deus reservou para nós! Eu vejo e reconheço vocês em cada passo da minha caminhada! Gratidão!

Ter fé é entender que não controlamos tudo, mas que há uma força maior que orchestra o universo. É saber que nossos esforços, nossas lutas, nossos sonhos não são em vão. Se Deus colocou em nosso coração é porque em algum lugar o sonho já existe! E é nisso que tenho acreditado: o melhor de Deus sempre virá para as nossas vidas! Sigamos além! Muito obrigada!

“Se fosse preciso começaria tudo outra vez, do mesmo jeito, andando pelo mesmo caminho de dificuldades, pois a Fé, que nunca me abandona, me daria forças para ir sempre em frente.”

(Santa Dulce dos Pobres)

RESUMO

Os condomínios fechados tornaram-se uma das formas de ocupação do território que mais se expandiram nas cidades brasileiras, especialmente nas regiões metropolitanas. Esse crescimento também é uma realidade global, particularmente em zonas costeiras, onde a valorização imobiliária impulsiona a ocupação de espaços naturais. Esses empreendimentos vendem a ideia de uma melhor qualidade de vida urbana, frequentemente associada a um maior contato com a natureza, mas restringindo esse acesso a um grupo seleto de moradores, transformando-a em um privilégio para poucos. Nesse contexto, a natureza é mercantilizada tanto pelo mercado imobiliário, que a utiliza como atrativo, quanto para atender às expectativas de seus consumidores. Esse processo é propagado por meio de discursos ambientais que enfatizam a sustentabilidade e o bem-estar nos materiais publicitários dos empreendimentos, mas que na prática, resultam na exclusão social de populações locais e na restrição do acesso a bens comuns. A apropriação das margens de rios por condomínios fechados frequentemente inclui a imposição de barreiras físicas e simbólicas, limitando o uso coletivo desses espaços. Essa dinâmica configura um processo de privatização da natureza para fins de lazer e moradia, gerando conflitos socioambientais que se relacionam diretamente com o debate sobre justiça ambiental. Em áreas urbanizadas ou em processo de expansão, como a Zona de Expansão Urbana de Aracaju, a natureza tem sido progressivamente dominada pelo setor privado e seus interesses imobiliários. Esse fenômeno resulta na privatização de espaços públicos e na limitação do acesso da população a recursos naturais essenciais, como o Rio Vaza-Barris. Diante desse cenário, esta pesquisa tem como objetivo analisar as disputas em torno do acesso e uso do rio Vaza-Barris na antiga Zona de Expansão Urbana de Aracaju/SE, tomando como estudo de caso os empreendimentos fechados situados à beira-rio. Para isso, foram adotados procedimentos metodológicos que incluem pesquisas bibliográficas, documentais e de campo, além da aplicação de entrevistas não estruturadas com diferentes atores sociais, a fim de captar suas percepções de forma ampla e aprofundada. A análise dos dados foi realizada com base na Análise Textual Qualitativa, permitindo a identificação dos discursos e das relações de poder que sustentam os conflitos em torno do uso e da privatização do rio. A metodologia de análise de conteúdo, foi empregada para sistematizar e interpretar as categorias centrais presentes nos discursos dos diferentes atores sociais.

Palavras-chave: Acesso à Natureza; Condomínios Fechados; Conflito Socioambiental; Justiça Ambiental; Rios.

ABSTRACT

Gated communities have become one of the forms of land occupation that have expanded the most in Brazilian cities, especially in metropolitan regions. This growth is also a global reality, particularly in coastal areas, where real estate appreciation drives the occupation of natural spaces. These developments sell the idea of a better quality of urban life, often associated with greater contact with nature, but restricting this access to a select group of residents, transforming it into a privilege for the few. In this context, nature is commodified both by the real estate market, which uses it as an attraction, and to meet the expectations of its consumers. This process is propagated through environmental discourses that emphasize sustainability and well-being in the advertising materials of the projects, but which in practice result in the social exclusion of local populations and the restriction of access to common goods. The appropriation of riverbanks by gated communities often includes the imposition of physical and symbolic barriers, limiting the collective use of these spaces. This dynamic configures a process of privatization of nature for leisure and housing purposes, generating socio-environmental conflicts that are directly related to the debate on environmental justice. In urbanized areas or areas undergoing expansion, such as the Urban Expansion Zone of Aracaju, nature has been progressively dominated by the private sector and its real estate interests. This phenomenon results in the privatization of public spaces and the limitation of the population's access to essential natural resources, such as the Vaza-Barris River. Given this scenario, this research aims to analyze the disputes surrounding access to and use of the Vaza-Barris River in the former Urban Expansion Zone of Aracaju/SE, taking as a case study the closed developments located on the riverbank. To this end, methodological procedures were adopted that include bibliographic, documentary and field research, in addition to the application of unstructured interviews with different social actors, in order to capture their perceptions in a broad and in-depth way. Data analysis was carried out using Qualitative Textual Analysis, allowing the identification of discourses and power relations that support conflicts surrounding the use and privatization of the river. The content analysis methodology was used to systematize and interpret the central categories present in the speeches of different social actors.

Keywords: Access to Nature; Gated communities; Socio-environmental Conflict; Environmental Justice; Rivers.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Mapa da antiga Zona de Expansão Urbana, com a delimitação dos seis bairros.....	31
Figura 2: Mapa com localização dos empreendimentos "beira-rio" foco deste estudo.....	33
Figura 3: Mapa com área de implantação do Loteamento Villaredo Aruana.....	34
Figura 4: Exemplos do processo de unitarização, com fragmentos extraídos do corpus da pesquisa.	41
Figura 5: Etapas da Organização do CORPUS, com base na ATD.	44
Figura 6: Moradores da Zona de Expansão protestam contra os impactos pela a ausência de esgotamento sanitário na região.	57
Figura 7: Lagoas aterradas na antiga ZEU de Aracaju.....	58
Figura 8: Condomínio fecha acesso à praia de Sauhaçu, em Maceió.....	64
Figura 9: Empreendimentos à beira-mar, no litoral de Alagoas, impedem o acesso da população à praia.	71
Figura 10: Exemplos de urban waterfronts nas cidades de Burgos e Pamplona, na Espanha..	73
Figura 11: Anúncio do Condomínio Morada do Rio.....	80
Figura 12: Anúncio Condomínio Rio Vermelho.	80
Figura 13: Anúncio do Condomínio Marina Resort.....	81
Figura 14: A natureza como valorização imobiliária nos anúncios dos empreendimentos.....	81
Figura 15: Apropriação dos elementos exclusivos da localização.	84
Figura 16: Logotipos dos empreendimentos.	85
Figura 17: O acesso exclusivo ao rio reforçado nas imagens promocionais.	86
Figura 18: Imagens promocionais destacando o “pé na areia” e o privilégio em viver nesses empreendimentos.....	87
Figura 19: Material publicitário do empreendimento Villaredo Aruana, com enfoque nos dispositivos de segurança ofertados.	88
Figura 20: Anúncio do empreendimento Aprazível Matapoã, evidenciando o controle de segurança 24h.	88
Figura 21: Ficha técnica do empreendimento Reserva PortoRio, com os dispositivos de segurança ofertados.	88
Figura 22: Ações de promoção da “sustentabilidade” do empreendimento Reserva PortoRio	89
Figura 23: A sustentabilidade como ferramenta de marketing.....	90
Figura 24: Licenciamento ambiental como discurso de sustentabilidade.	90

Figura 25: Material publicitário e imagens do condomínio Villaredo Aruana, com foco nas áreas de lazer.....	91
Figura 26: Publicidade relacionada à área de lazer e áreas verdes nos empreendimentos fechados.	92
Figura 27: Conflito socioambiental na Comunidade de Guaibura, em Guarapari.	99
Figura 28: Mapa de localização da bacia hidrográfica do Rio Vaza-Barris no estado de Sergipe	100
Figura 29: Reportagem sobre os impactos ambientais acerca do Rio Vaza-Barris.....	101
Figura 30: Anúncio do Ato em defesa do Rio Vaza-Barris pela população.	102
Figura 31: Imagens do empreendimento Vila Carnaúba, no Ceará.....	103
Figura 32: Política de compromisso com a preservação ambiental e o discurso da sustentabilidade.....	109
Figura 33: Nuvem de palavras com identificação de palavras-chave dos discursos.	124

LISTA DE QUADROS

Quadro 01: Caracterização dos empreendimentos fechados “beira-rio”.....	32
Quadro 02: Desenho metodológico geral	37
Quadro 03: Corpus da análise: Textos escritos	39
Quadro 04: Corpus da análise: Textos Falados	40
Quadro 05: Atores Sociais e Grupo representativo.	42
Quadro 06: Atores sociais e dimensões discursivas.	43
Quadro 07: Critérios de classificação e nomes dos empreendimentos.....	79
Quadro 08: Critérios de classificação e nomes dos empreendimentos.....	82
Quadro 09: Unidades de significado do Grupo 01.	116
Quadro 10: Unidades de significado do Grupo 02.	118
Quadro 11: Unidades de significado do Grupo 03.	120
Quadro 12: Unidades de significado do Grupo 04.	122

LISTA DE SIGLAS

AIA	Área de Interesse Ambiental
APP	Área de Preservação Ambiental
CHF	Condomínio horizontal fechado
COHAB	Companhia de Habitação de Sergipe
EMURB	Empresa Municipal de Obras e Urbanização de Aracaju
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
MPF	Ministério Público Federal
PDDU	O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju
PNGC	Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro
RIV	Relatório de Impacto de Vizinhança
SEMA	Secretaria Municipal de Meio Ambiente
ZAR	Zona de Adensamento Restrito
ZEU	Zona de Expansão Urbana

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	22
2 DESENHO METODOLÓGICO	30
2.1 Delimitação e caracterização da área e do objeto de estudo.....	30
2.2 Método de abordagem	34
2.3 Procedimentos metodológicos.....	35
2.3.1 Análise dos dados: análise textual discursiva.....	37
3 TRANSFORMAÇÕES URBANAS E NOVAS DINÂMICAS HABITACIONAIS: CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS ÀS MARGENS DO RIO VAZA-BARRIS.	45
3.1 A expansão dos empreendimentos fechados na antiga ZEU de Aracaju	46
3.2 Loteamentos de acesso controlado: Uma alternativa ao fechamento urbano e a exclusividade.....	59
4 DO COLETIVO AO EXCLUSIVO: A PRIVATIZAÇÃO DO ACESSO E O PAPEL DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA COMERCIALIZAÇÃO DA NATUREZA	66
4.1 A problemática da privatização do acesso aos rios em contextos globais e locais	67
4.2 Natureza como discurso: o papel do <i>marketing</i> imobiliário na construção da exclusividade.....	74
4.3 A legitimação publicitária do acesso restrito e da exclusividade por empreendimentos fechados “beira-rio”	77
4.3.1 Análise do discurso das propagandas dos empreendimentos <i>Morada do Rio</i> (1995), <i>Rio Vermelho</i> (2002) e <i>Marina Resort</i> (2004).....	72
4.3.2 Análise do discurso das propagandas dos empreendimentos <i>Aprazível Matapoã</i> (2022), <i>Villaredo Aruana</i> (2022) e <i>Reserva PortoRio</i> (2023)	76
5 DISCURSOS E CONFLITOS SOCIOAMBIENTAIS NO RIO VAZA-BARRIS: O CASO DO EMPREENDIMENTO VILLAREDO ARUANA	94
5.1 Conflitos socioambientais: Justiça, racismo ambiental e privatização da natureza	95
5.2 O papel do discurso no campo dos conflitos socioambientais	110
5.3 Análise dos discursos dos atores sociais no caso do loteamento Villaredo Aruana.....	113
5.3.1 O conflito socioambiental analisado: Atores, dimensões, categorias e discurso.....	114
5.3.2 O conflito socioambiental analisado: Loteamento Villaredo Aruana	115
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	125
REFERÊNCIAS	131
APÊNDICE	137
APÊNDICE A: UNIDADES DE SIGNIFICADO DO GRUPO 01 – ATORES SOCIAIS DE PROMOÇÃO.....	138

APÊNDICE B: UNIDADES DE SIGNIFICADO DO GRUPO 02 – ATORES SOCIAIS DE PROMOÇÃO.....	141
APÊNDICE C: UNIDADES DE SIGNIFICADO DO GRUPO 03 – ATORES SOCIAIS DE VETO.....	144
APÊNDICE D: UNIDADES DE SIGNIFICADO DO GRUPO 04 – ATORES SOCIAIS DE APOIO.....	149

INTRODUÇÃO

A busca pelo “desenvolvimento” tem sido frequentemente utilizada como a principal justificativa para a construção de grandes empreendimentos, como condomínios e loteamentos fechados. No entanto, a implantação desses projetos em áreas ambientalmente sensíveis, como as zonas costeiras, se aproveita das características naturais locais, gerando conflitos socioambientais à comunidade local. A Lei Nº 7.661/1988, que institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro – PNGC, e, dentre outros assuntos, regulamenta o uso e a ocupação da zona costeira, e veda expressamente qualquer forma de urbanização que restrinja o acesso nessas áreas, mas não é o que vem acontecendo na antiga Zona de Expansão Urbana (ZEU) de Aracaju.

O fenômeno da urbanização no Brasil, marcado pelo rápido adensamento populacional em áreas urbanas, resultou em profundas transformações socioespaciais nas cidades brasileiras. Esse processo que se intensificou a partir do século XX, está diretamente ligado à industrialização e ao crescimento econômico, ao mesmo tempo em que reforça as desigualdades sociais e econômicas existentes. Essas transformações são moldadas por fatores como o crescimento populacional, a atuação de diversos agentes no mercado imobiliário, e as políticas de planejamento urbano, que se mostram insuficientes para regular o uso do solo (Reis; Viana, 2021).

Para Villaça (2001), esse processo no Brasil foi caracterizado pela segregação socioespacial, onde as elites urbanas se apropriam das áreas de melhor localização, enquanto as populações de baixa renda são relegadas às periferias, sem infraestrutura adequada. Essa dinâmica reforça as desigualdades de acesso aos serviços urbanos, como transporte, saúde e educação, e contribui para a fragmentação do espaço urbano. Nesse sentido, a urbanização no Brasil também pode ser entendida como um fenômeno excludente, no qual as políticas de habitação e planejamento urbano falham em promover uma distribuição equitativa dos recursos e serviços.

De acordo com Carlos (1994), o espaço urbano é produzido pela ação de diferentes agentes, como o Estado, o setor imobiliário e a sociedade civil, cada um com interesses próprios e conflitantes. Essa produção desigual do espaço reflete as relações de poder e a estrutura social da cidade, resultando em uma ocupação sem planejamento e segregada.

Por sua vez, Sposito (2013) chama atenção para o fenômeno da urbanização fragmentada, onde diferentes partes da cidade desenvolvem dinâmicas próprias e desarticuladas. A expansão dos centros comerciais, condomínios fechados e áreas empresariais

reflete a fragmentação do tecido urbano, que se torna cada vez mais desigual e segregado. Para Villaça (2001) o espaço urbano brasileiro é organizado também de forma a manter a exclusão social, com a criação de condomínios fechados e áreas exclusivas, enquanto as classes populares são deslocadas para as periferias distantes.

O espaço urbano é dividido entre terras públicas e privadas, divisão esta que favoreceu ao capitalismo atuar de forma mais significativa, permitindo ao mercado imobiliário pôr em prática o “valor da terra” e a concorrência pela disputa por espaços (Lefebvre, 2001). Os vazios urbanos aparecem em meio a loteamentos fechados, que impulsionam o surgimento de núcleos urbanos formados por condomínios horizontais fechados e a expansão da cidade, conceituada como um “[...] *processo de produção social do espaço urbano que resulta no alargamento do seu tecido urbano*” (Pera; Bueno, 2017, p. 4).

Com o crescimento das cidades surgiu uma necessidade em se anexar áreas, antes rurais, para uso urbano. Este processo esconde muito mais que a uma mera mudança jurídica, também se relacionando com a especulação, a propriedade da terra, o direito de propriedade e a legislação de regulação do uso da terra. Nesta transformação de terra rural em terra urbana, a especulação desempenha um papel fundamental que é potencializado por diferentes fatores, como: a fiscalização ineficiente e a legislação permissiva (Gonçalves, 2002).

Nessa proposta de ocupação dos espaços vazios, destacam-se os condomínios, como uma das novas formas de morar permanente ou ocasionalmente. O surgimento dos condomínios fechados no Brasil está relacionado a uma série de transformações urbanas e socioeconômicas que ocorreram a partir da década de 1970, em um contexto de crescente urbanização e insegurança nas grandes cidades. Esse modelo habitacional, importado dos Estados Unidos, foi concebido como uma solução para atender às demandas das classes médias e altas por segurança, exclusividade e qualidade de vida, em meio ao crescimento da violência urbana (Blakely; Snyder, 1999).

Segundo Villaça (2001), a disseminação dos condomínios fechados no Brasil se insere em um contexto de crescente especulação imobiliária, onde áreas valorizadas – como zonas costeiras, margens de rios e áreas periféricas – são apropriadas pelo setor privado para construir empreendimentos exclusivos. A expansão desses condomínios reflete um modelo de urbanização que privilegia grupos econômicos de alta renda e contribui para a formação de enclaves fortificados, que, embora ofereçam estrutura e serviços de qualidade, segregam grande parte da população.

A segregação socioespacial gerada pelos condomínios fechados não se limita à divisão física do território. Segundo Costa (2008), a proliferação desses empreendimentos também

impacta a estrutura social das cidades, criando barreiras simbólicas e limitando a convivência entre diferentes classes sociais. A autora argumenta que os condomínios fechados simbolizam a mercantilização do espaço urbano, em que o acesso a serviços e bens comuns, como a natureza e o lazer, é condicionado pela capacidade de consumo.

Essa dinâmica é especialmente evidente nas áreas de expansão urbana e zonas costeiras, onde os condomínios fechados têm desempenhado um papel central na privatização de espaços naturais, como praias e rios (França, 2011). A construção de condomínios horizontais fechados em áreas de preservação/interesse ambiental também evidencia a falta de uma governança inclusiva, como discute Pereira (2016). O autor destaca que ao privatizarem áreas de uso comum, como rios e praias, esses empreendimentos restringem o direito de acesso a bens naturais, o que gera conflitos entre Estado, setor imobiliário e comunidades locais.

Para Acselrad (2004), os conflitos ambientais são, aqueles envolvendo disputas entre grupos sociais com distintos modos de apropriação, uso e significação do território, tendo origem quando pelo menos um dos grupos vê a continuidade de suas formas sociais de apropriação ameaçadas. É o que acontece com os empreendimentos fechados que transformam o espaço ribeirinho, que antes servia como área de uso comum para atividades de subsistência e lazer das comunidades locais, em um produto imobiliário de alto valor.

Esse processo de privatização reflete a lógica capitalista de produção do espaço, onde o valor do território é definido por seu potencial de lucro, ignorando as necessidades socioambientais da população. Como apontam França e França (2021), essa apropriação de áreas naturais pelo mercado imobiliário está diretamente relacionada à especulação fundiária e ao crescimento desordenado, que desloca populações tradicionais e intensifica os conflitos socioambientais.

No Brasil, tem-se o caso recente de um condomínio de luxo na cidade de Paraty, no litoral do estado do Rio de Janeiro, conhecido como "Praia do Sono Empreendimentos Imobiliários". De acordo com a reportagem veiculada pela Folha de São Paulo¹, o condomínio restringiu o acesso de caiçaras à praia e a áreas próximas ao empreendimento. As caiçaras são uma comunidade tradicional que vive na região há gerações e depende do acesso livre à praia para suas atividades cotidianas, como a pesca e a coleta de mariscos. Como resultado judicial de uma ação civil pública movida pelo Ministério Público Federal (MPF) e pelo Ministério Público Estadual do Rio de Janeiro (MPF/RJ), o condomínio em questão foi proibido de limitar o acesso das caiçaras à praia, ação essa que viola seus direitos e vai de encontro a legislação

¹ Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2022/02/condominio-de-luxo-em-paraty-limita-passage-de-cai-caras.shtml>. Acesso em 05 de março de 2024.

ambiental e constitucional que garante o acesso público às praias.

De acordo com Braga (2001), apesar da oposição entre o ambiental e o urbano ter dominado o pensamento ambientalista desde o princípio, a aproximação das dimensões ambiental e urbana no campo das políticas públicas vem se consolidando no Brasil desde os anos de 1990. Atualmente, é possível observar mudanças em relação ao conceito de ambientalismo, as quais vão em direção à sustentabilidade, à ecologia política e ao movimento de justiça ambiental, permitindo assim uma maior aproximação das temáticas ambiental e urbana.

A justiça ambiental, nesse contexto, emerge como um conceito fundamental para analisar os impactos da urbanização e da privatização de áreas naturais sobre as populações vulneráveis. De acordo com Robert Bullard (1993), a justiça ambiental busca garantir que todos os grupos sociais, especialmente os mais pobres e marginalizados, tenham acesso equitativo aos recursos naturais e sejam protegidos dos impactos negativos causados por empreendimentos privados e pelo desenvolvimento urbano.

Conforme Pereira (2016), os impactos socioambientais decorrentes desse modelo de ocupação do solo urbano forçam comunidades de baixo poder aquisitivo a se deslocarem para áreas periféricas, onde há pouca ou nenhuma infraestrutura adequada, aprofundando desigualdades sociais. A partir dessas situações de injustiças sociais, as quais as minorias étnicas são submetidas, surgiu o termo racismo ambiental, entendido como a distribuição desigual dos impactos ambientais e do acesso aos recursos, que recai de maneira desproporcional sobre comunidades tradicionais, populações negras, indígenas e de baixa renda (Alexandre; Oliveira, 2022).

Conforme destaca Lefebvre (2001), o espaço urbano é produzido socialmente e reflete as relações de poder que estruturam a sociedade. Sendo assim, observa-se que a produção do espaço urbano está interligada a dois processos vistos de formas distintas: a produção social da natureza e a produção e reprodução de valores, modos de vida, desejos e padrões de consumo, em particular aqueles associados à habitação, devido ao alto valor fundiário.

Associar os problemas ambientais à produção do espaço urbano indica a necessidade de reflexão sobre as origens dessa relação, que reproduz as rupturas entre o homem e a natureza, evidenciada pelo fato da mesma estar progressivamente perdendo seu valor de uso, por meio da privatização do seu acesso, para ser tratada como mercadoria e elemento que agrega valor ao espaço produzido (Costa; Peixoto, 2007).

Além disso, a privatização do acesso aos recursos naturais em áreas de preservação e interesse ambiental, não apenas agrava os conflitos entre os diferentes grupos sociais, mas

também gera impactos ambientais significativos. Esses impactos reforçam a necessidade de políticas de governança que conciliem o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental e o respeito aos direitos das comunidades locais (Ostrom², 1990).

Nesta dissertação, a área de estudo é a cidade de Aracaju, mais especificamente, a sua antiga Zona de Expansão Urbana (ZEU), onde a privatização do acesso ao Rio Vaza-Barris decorrente da construção de condomínios e loteamentos fechados às suas margens, tem configurado a violação dos princípios da justiça ambiental, ao restringir o uso de um bem público essencial para as práticas de subsistência, lazer e culturais das comunidades locais. A ocupação da ZEU de Aracaju evidencia como a falta de regulação urbanística eficiente favorece a valorização imobiliária e a apropriação privada de espaços públicos, ao mesmo tempo que intensifica a segregação socioespacial e compromete o direito das populações tradicionais ao território e aos recursos naturais.

No processo de produção do espaço da antiga ZEU de Aracaju, observa-se a crescente implantação de condomínios e loteamentos fechados em áreas de preservação ambiental, frequentemente associados à privatização dos recursos naturais e dos aspectos paisagísticos do local. Essa dinâmica, impulsionada por estratégias do capital imobiliário, tem gerado disputas e conflitos socioambientais, revelando tensões entre os interesses econômicos e as demandas por justiça ambiental e preservação dos bens comuns.

Nas últimas duas décadas, a urbanização na ZEU tem evidenciado a valorização das margens do rio Vaza-Barris e a apropriação deste para a construção de empreendimentos fechados de médio e alto padrão, com acesso restrito e com funções de lazer e moradia associados à privatização do rio, nos quais tem se instaurado conflitos socioambientais, especialmente com as comunidades tradicionais, a exemplo dos pescadores artesanais.

Observa-se que a aproximação e interação com a natureza tem sido mais uma estratégia do mercado imobiliário, a fim de supervalorizar seus empreendimentos, mediante o discurso da qualidade de vida, do lazer e da sustentabilidade. O fortalecimento dessa estratégia imobiliária é impulsionado por campanhas publicitárias que enfatizam a natureza e a oferta de infraestrutura privada como destaque, se apropriando da paisagem natural dessa região, ainda que a mesma ainda não seja dotada de forma integral, por condições adequadas de serviços básicos como drenagem, esgotamento sanitário e equipamentos urbanos, gerando assim, grandes problemas a população e ao meio ambiente.

² OSTRUM, Elinor. Governing the Commons: **The Evolution of Institutions for Collective Action**. Cambridge: Cambridge University Press, 1990, pp. 1-28 e pp. 103 a 142. Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/mod/resource/view.php?id=6727&forceview=1>. Acesso em 06 de junho de 2024.

Atualmente, na ZEU de Aracaju, encontram-se 06 (seis) empreendimentos fechados, localizados exclusivamente nas margens do rio Vaza-Barris: *Morada do Rio*, *Rio Vermelho*, *Marina Resort*, *Aprazível Matapoã*, *Villaredo Aruana* e *Reserva PortoRio*. Diante deste cenário, atualmente, a implantação de um destes empreendimentos tem sido motivo de disputa e tensão na antiga ZEU de Aracaju.

No primeiro semestre do ano de 2022, a construtora LAREDO deu início a divulgação por meio de campanha publicitária, do empreendimento Loteamento Villaredo Aruana, localizado no bairro Robalo, na antiga ZEU de Aracaju. A área de implantação do empreendimento compreende uma porção limítrofe ao Rio Vaza-Barris, área esta, que historicamente era acessada por moradores, tanto para lazer e recreação, quanto como fonte de subsistência e renda por pescadores e marisqueiras, que se dedicam à captura de peixes e mariscos de modo artesanal.

Desde o seu anúncio de lançamento, o acesso e uso do rio pela comunidade tem sido proibido pela construtora. Vale ressaltar, que o Villaredo Aruana será o primeiro empreendimento da cidade de Aracaju, na modalidade de loteamento de acesso controlado. De acordo com o referencial teórico discutido nesta pesquisa, esta modalidade urbanística é definida com base na Lei Federal Nº 13.465/2017 (Lei da Regularização Fundiária Urbana), que trata do ordenamento territorial brasileiro. Mesmo antes da construção do empreendimento, o acesso e a permanência no local já haviam sido proibidos. Paralelamente, a empresa, com uso de seguranças privados, passou a proibir o acesso, e em alguns casos, até mesmo a permanência dos moradores na margem do rio.

O fato do rio Vaza-Barris, que se configura como um bem público e coletivo, ter se tornado objeto de apropriação pelo empreendimento, chama atenção para esta análise. Com a restrição do acesso e permanência dos moradores nativos à beira do rio, a comunidade deu início a um movimento de resistência e reações contra o empreendimento, por meio de uma denúncia ao Ministério Público Federal de Sergipe (MPF/SE), representada pelo movimento Fórum em Defesa da Grande Aracaju e da criação de um perfil em mídia digital, como forma de difusão do conflito, denunciando as ações por parte da construtora, desencadeando assim, mais um embate entre os agentes dessa disputa.

O número de empreendimentos fechados nas zonas costeiras é uma realidade global, e são inúmeros os exemplos de tentativa de restringir o acesso aos espaços públicos, como os recursos naturais. Temos aqui, o caso da apropriação público/privada do litoral costeiro dos Lagos Annecy e Bourget, na França, onde a ocupação e privatização das margens dos grandes lagos saboianos, pela população local de alto nível socioeconômico, em resposta a um desejo

de acesso exclusivo a esta zona estratégica, tem gerado fortes tensões sociais (Nikkoli, 2020). Estas representações que associam o acesso exclusivo ao lago a um desejável privilégio espacial provêm da necessidade de possuir ocupações residenciais exclusivas, denominadas de moradias “pés na água”. Muitos argumentam que a concentração de propriedades privadas ao longo das margens dos lagos tem limitado o acesso público às áreas costeiras e restringido o uso recreativo desses espaços para os moradores locais e visitantes.

Sendo assim, o problema da pesquisa é: “De que forma os discursos dos diferentes atores envolvidos na disputa pelo acesso e uso do Rio Vaza-Barris legitimam a privatização de um bem público e intensificam os conflitos socioambientais na ZEU de Aracaju?” Com base na questão apresentada, este estudo parte da hipótese de que, por meio da análise dos discursos dos diferentes atores sociais envolvidos na disputa pelo acesso e uso do Rio Vaza-Barris, é possível compreender como os condomínios e loteamentos fechados localizados nas margens do rio, legitimam a privatização de um bem público e de uso coletivo. Esse processo, ao restringir o acesso público, intensifica conflitos socioambientais com a comunidade local, evidenciando dinâmicas de exclusão e tensões que emergem na arena do conflito.

A pesquisa visa contribuir com o avanço dos conhecimentos teóricos sobre empreendimentos fechados (condomínios e loteamentos) situados na zona costeira da antiga ZEU de Aracaju, principalmente situados às margens do Rio Vaza-Barris, a partir da discussão no que diz respeito a privatização do acesso e uso do rio, enquanto um bem comum à toda coletividade. Também foi possível compreender o processo de produção do espaço e a expansão urbana da ZEU de Aracaju, bem como o número de condomínios e loteamentos fechados implantados, a partir de uma reflexão aprofundada sobre diversos processos urbanos, como a privatização de espaços públicos, a intensificação das desigualdades e a segregação socioespaciais, além da nova modalidade urbanística de exclusividade. O debate de temas centrais desta pesquisa, acerca da mercantilização da natureza pelo mercado imobiliário, dos conflitos socioambientais, justiça e racismo ambiental, faz com que seja possível compreender as dinâmicas de poder e exclusão que permeiam os processos de apropriação do território e da natureza, além de revelar como essas práticas impactam as comunidades e o meio ambiente.

O estudo, de forma geral, se concentra em analisar as disputas sobre o acesso e uso do Rio Vaza-Barris, na antiga Zona de Expansão Urbana, em Aracaju/SE, a partir do caso dos empreendimentos fechados beira-rio. Como objetivos específicos, pretende (1) compreender o processo de produção dos condomínios e loteamentos fechados às margens do Rio Vaza-Barris; (2) identificar como se dá a privatização do acesso e uso do Rio Vaza-Barris pelos empreendimentos fechados na antiga ZEU de Aracaju e (3) discutir os diferentes discursos dos

atores sociais envolvidos na disputa.

Diante dos desafios globais, esta pesquisa busca contribuir para o cumprimento da Agenda 2030, sendo o ODS 11 - Cidades e comunidades sustentáveis, o objetivo a ser contemplado. As principais metas do referido ODS que este estudo pretende alcançar, são: Meta 11.6: “Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros” e, Meta 11.7: “Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes [...]”.

Esta dissertação está dividida em 5 capítulos. O primeiro se refere a apresentação do presente trabalho, seguido do capítulo 02 onde foram apresentados os percursos metodológicos que definem o recorte espacial da pesquisa, o método e os demais procedimentos, além dos meios instrumentais para coleta e análise dos dados. O capítulo 03, intitulado “*Transformações urbanas e novas dinâmicas habitacionais: Condomínios e loteamentos às margens do rio Vaza-barris*”, trata do fenômeno de urbanização e expansão urbana do Brasil, e o papel de cada ator social no processo de ocupação do território por empreendimentos fechados, que contribuem para a fragmentação do espaço e geração de conflitos socioambientais. O capítulo 04, denominado “*Do coletivo ao exclusivo: A privatização do acesso e o papel do mercado imobiliário na comercialização da natureza*”, discorre sobre o processo de privatização do acesso e da natureza por empreendimentos fechados, e sobre como o mercado imobiliário, por intermédio das estratégias de marketing, constroem discursos pautados na exclusividade e nos benefícios de residir em contato direto com a natureza. E o capítulo 05, intitulado “*Discursos e conflitos socioambientais no rio Vaza-Barris: O caso do empreendimento Villaredo Aruana*”, foram discutidos conceitos como justiça social e racismo ambiental, fundamentais para a compreensão das desigualdades socioespaciais e socioambientais em curso, como também para contribuir com a análise dos discursos produzidos pelos principais atores envolvidos no conflito estudado. Por fim, têm-se as considerações finais.

2 DESENHO METODOLÓGICO

2.1 Delimitação e caracterização da área e do objeto de estudo

Para entender como ocorre o processo de expansão dos condomínios fechados às margens do Rio Vaza-Barris, foi delimitado como objeto de estudo, a antiga Zona de Expansão Urbana de Aracaju e sua paisagem costeira. A ZEU se situa na porção sul do município, tendo como limites, ao sul, o rio Vaza Barris, o Oceano Atlântico a leste, o município de São Cristóvão a oeste, separado pelo Canal Santa Maria, e, ao norte, o bairro Aeroporto, ocupando uma área de 63 km² que corresponde aproximadamente a 40% do território municipal aracajuano (IBGE, 2022³).

A ZEU de Aracaju passou por significativas alterações em sua delimitação ao longo dos anos, com o intuito de acompanhar o crescimento urbano e integrar áreas periféricas ao contexto municipal. Em 1982, a Lei Nº 873/1982⁴ estabeleceu uma nova divisão territorial na cidade, ampliando o perímetro urbano e criando a Zona de Expansão Urbana. Essa legislação redefiniu os limites municipais, excluindo a zona rural e dividindo o município em Zona Urbana e Zona de Expansão Urbana, com o objetivo de direcionar o desenvolvimento urbano e planejar a ocupação futura dessas áreas.

Mais recentemente em 2021, a Lei Ordinária Nº 5.373/2021⁵ delimitou e criou oficialmente os bairros Robalo, São José dos Naufragos, Areia Branca, Gameleira, Matapoã e Mosqueiro na antiga Zona de Expansão Urbana, conforme mostra a Figura 01.

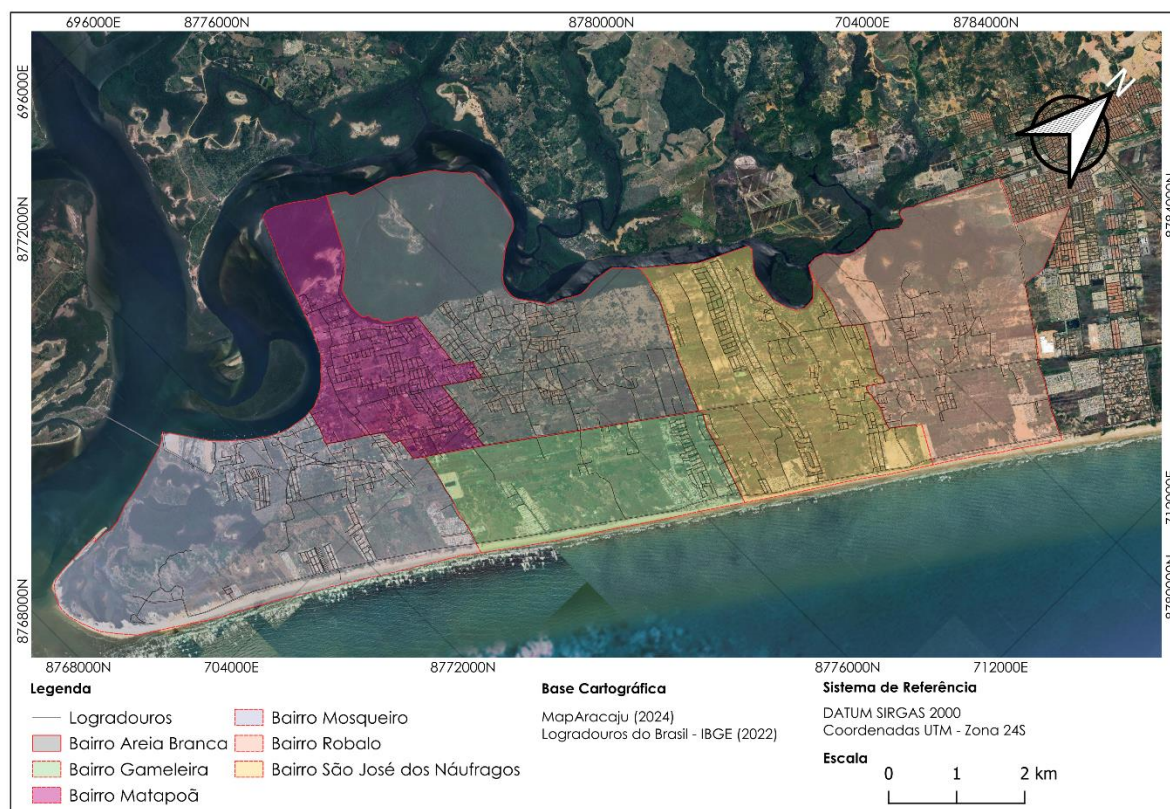
No cenário atual, a antiga ZEU tem sido objeto de uma disputa territorial entre os municípios de Aracaju e São Cristóvão. Uma decisão judicial recente determinou que uma área de aproximadamente 20,78 quilômetros quadrados, atualmente sob jurisdição de Aracaju, seja reintegrada a São Cristóvão. Essa região inclui bairros como Santa Maria, Mosqueiro, Robalo, Areia Branca e Matapuã, além de áreas turísticas e residenciais significativas.

³ Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/22827-censo-demografico-2022.html>. Acesso em 06 de agosto de 2024.

⁴ BRASIL. Lei nº 873/1982, de 01 de outubro de 1982. Estabelece nova delimitação dos bairros de Aracaju. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-aracaju-se>. Acesso em 06 de agosto de 2024.

⁵ ARACAJU. Lei Ordinária nº 5.373/2021, de 23 de março de 2021. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/se/a/aracaju/lei-ordinaria/2021/538/5373/lei-ordinaria-n-5373-2021-delimita-e-cria-no-municipio-de-aracaju-os-bairros-robalo-sao-jose-dos-naufragos-areia-branca-cameleira-matapoa-e-mosqueiro-e-da-providencias-correlatas>. Acesso em: 06 de agosto de 2024.

Figura 1: Mapa da antiga Zona de Expansão Urbana, com a delimitação dos seis bairros.



Fonte: Elaborada pela autora, (2024).

A ocupação da antiga ZEU de Aracaju ocorreu de forma incipiente até a década de 1970, principalmente devido ao difícil acesso para se chegar até essa área. “Até a construção da rodovia que comunica Aracaju ao Mosqueiro, a população se deslocava pelo secular canal de Santa Maria ou por sendas naturais ou abertas na planície” (Villar, 2010, p.67). A partir dos anos 2000, a ZEU começou a ser loteada e comercializada, consolidando-se como área de moradia. Seus principais atrativos - o baixo valor da terra, a proximidade com as praias, o Rio Vaza-Barris e outras paisagens naturais - estimularam a chegada de novos proprietários de maior renda (França, 2011).

A implantação e expansão dos condomínios e loteamentos fechados na antiga ZEU, representam o início de uma nova dinâmica espacial e social na cidade. Apesar do intenso processo de urbanização, a ZEU ainda mantém características rurais, especialmente relacionadas ao cultivo e à colheita do coco-da-baía e presença da comunidade tradicional pesqueira (França, 2011). Nesse contexto, elementos naturais e urbanos se entrelaçam na antiga ZEU de Aracaju, gerando conflitos e impactos territoriais devido ao crescimento acelerado da cidade.

Os primeiros loteamentos às margens do rio Vaza-Barris foram implantados no final da

década de 1980, na antiga ZEU de Aracaju, mais precisamente no Povoado Matapuã (França, 2011). A prática desses tipos de empreendimento, como os condomínios e loteamento fechados beira-rio, acontece diante de uma proposta do mercado imobiliário voltada para uma classe de alta renda. O fortalecimento dessa tendência imobiliária é impulsionado por campanhas publicitárias que enfatizam a natureza e a oferta de infraestrutura privada como destaque, se apropriando das paisagens e atributos naturais da região (França; França, 2021).

O universo da pesquisa corresponde a todos os condomínios e loteamentos fechados situados às margens do Rio Vaza-Barris, localizados na antiga Zona de Expansão Urbana (ZEU) de Aracaju, com acesso direto ao mesmo. A amostra desta pesquisa foi definida a partir de critérios específicos, garantindo a relevância e a consistência dos dados analisados. Foram excluídos da amostra: a) condomínios verticais, por não apresentarem as mesmas características estruturais e mercadológicas dos empreendimentos horizontais fechados; b) empreendimentos localizados em loteamentos residenciais abertos, configurados como residências privativas inseridas em áreas públicas, sem controle de acesso, o que os diferencia no contexto de exclusividade e apropriação do espaço natural.

Após a aplicação dos critérios de seleção dos condomínios, os empreendimentos selecionados para a pesquisa são o *Morada do Rio*, *Rio Vermelho*, *Marina Resort*, *Aprazível Matapuã*, *Villaredo Aruana* e *Reserva PortoRio*. No Quadro 01, encontra-se a caracterização detalhada desses empreendimentos.

Quadro 01: Caracterização dos empreendimentos⁶ fechados “beira-rio”.

Condomínio	Ano de lançamento	Construtora	Quantidade de lotes	Área do empreendimento (m²)
Morada do Rio	2000	Cosil Construções	320	537.626,00
Rio Vermelho	2002	Silvia Augusta Sobral Garcez	28	21.303,22
Marina Resort	2004	Jeferson Sampaio D'Ávila / Francisco Muniz Soares	25	18.096,33
Aprazível Matapuã	2022	Condominial Sistema Associativo	20	13.750,97
Villaredo Aruana	2022	Laredo Urbanizadora	902	467.080,39
Reserva PortoRio	2023	FFB Construções	53	23.812,03 ⁷

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

⁶ Para a caracterização dos empreendimentos aprovados entre 2000 e 2006, foi utilizada a Tabela da Divisão de Parcelamento em Condomínios Concluídos, da Emurb, disponível em https://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/emurb/Loteamentos_e_Parcelamentos_em_condominios_concluidos%20_2000_2006/parcelamentos_em_condominio_concluidos_2002_2006.pdf e para os demais empreendimentos, foram utilizadas as informações disponíveis nos sites de cada construtora.

⁷ Para o Condomínio Reserva PortoRio só foram consideradas as áreas dos lotes do empreendimento.

Na Figura 02, encontra-se o mapeamento espacial dos empreendimentos localizados exclusivamente às margens do rio Vaza-Barris.

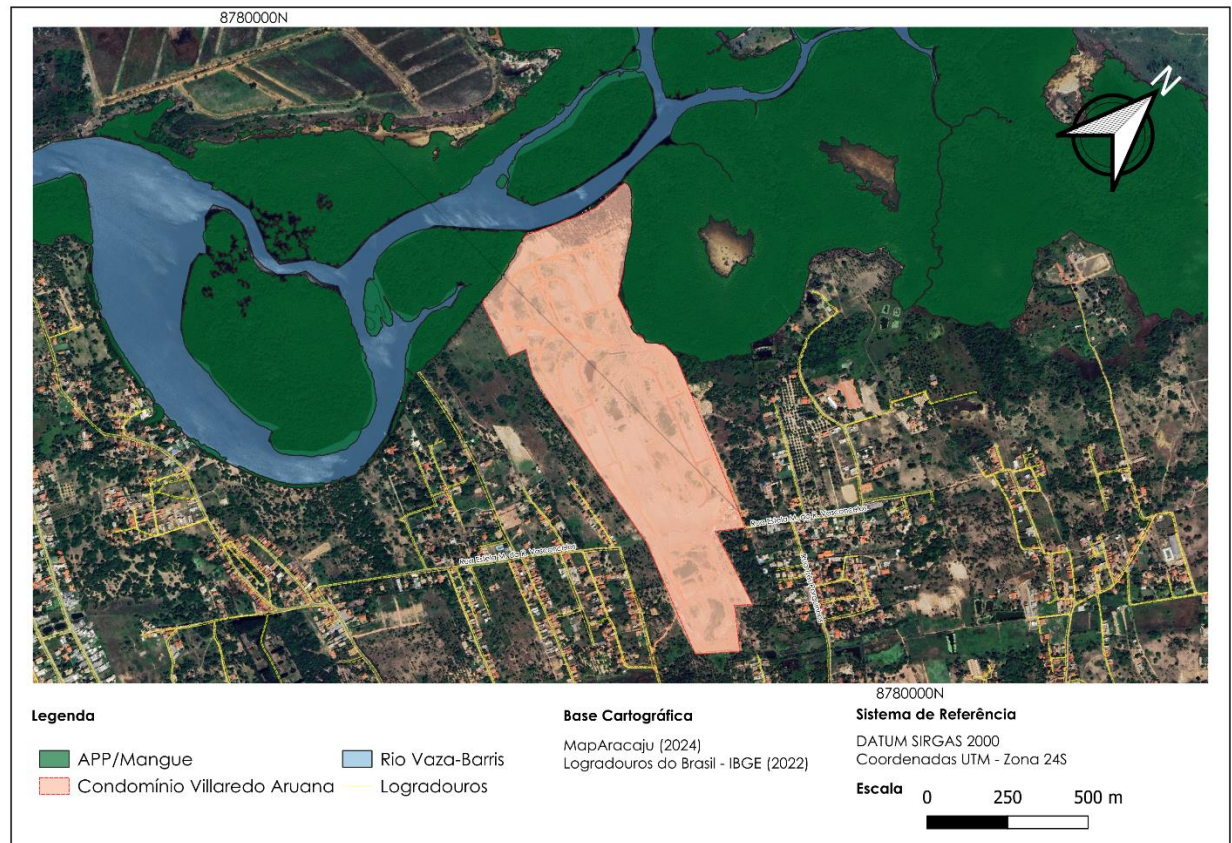
Figura 02: Mapa com localização dos empreendimentos "beira-rio" foco deste estudo.



Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

Dentre os condomínios analisados, o Loteamento Villaredo Aruana foi aprofundado como estudo de caso, pois é o empreendimento que atualmente mais tem exercido influência sobre o meio ambiente e a comunidade local tornando-se um ponto central nos conflitos e disputas pelo acesso e uso do Rio Vaza-Barris. Na Figura 03, tem-se o mapeamento espacial da área de implantação do empreendimento objeto de estudo.

Figura 3: Mapa com área de implantação do Loteamento Villaredo Aruana.



Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

Sua implantação evidencia a luta de interesses entre diferentes agentes e exemplifica, de forma mais direta, os processos de privatização do rio na antiga ZEU de Aracaju. É importante destacar que o Villaredo Aruana será o primeiro loteamento de acesso controlado da cidade de Aracaju, introduzindo uma nova modalidade urbanística que levanta questionamentos sobre seus impactos sociais e ambientais.

A próxima seção detalha o desenho metodológico aplicado nesta dissertação.

2.2 Método de abordagem

Para a pesquisa, adotou-se, então, o método de abordagem hipotético-dedutivo, definido por Karl Popper e mais utilizado atualmente, que consiste no levantamento de hipóteses que devem ser submetidas a testes.

Do ponto de vista da sua natureza, esta é uma pesquisa aplicada, por envolver realidades e interesses locais com problemas específicos a serem estudados. A abordagem a ser utilizada será a qualitativa, que tem como característica a objetivação do fenômeno, hierarquização das ações de descrever, compreender e explicar as relações entre o global e o local em determinado

fenômeno, pois esta pesquisa buscou apreender as práticas e experiências, os contextos e as apropriações de sujeitos no rio Vaza-Barris e seu entorno.

A pesquisa, sob o ponto de vista de seus objetivos tem caráter exploratório por dizer respeito a uma pesquisa que buscou explorar e desenvolver conceitos e ideias, a fim de proporcionar uma visão mais ampla e, ao mesmo tempo, mais aproximada da problemática de pesquisa; e descritivo, por se propor a descrever as características de populações ou fenômenos estudados e estabelecer relações entre opiniões, atitudes, entre outras variáveis (Gil, 2008).

Quanto aos procedimentos técnicos, a pesquisa terá como base o “Estudo de Caso”, que busca delimitar uma área como foco, e compreender as origens e as motivações da formação estrutural existente; e a análise textual discursiva, que possibilita a interpretação de material bibliográfico e textual, bem como a posterior comunicação das compreensões do pesquisador a respeito do objeto investigado. A análise textual discursiva é particularmente útil em pesquisas em que os métodos analíticos exigem citações que se situam entre as soluções propostas pela análise de discurso e a análise de conteúdo (Moraes, 2007).

2.3 Procedimentos metodológicos

A pesquisa foi desenvolvida em duas etapas, a primeira consiste na revisão bibliográfica, com vista a aprofundar o debate a respeito dos conceitos e temáticas-chave para entendimento da realidade e da região analisada. Essa revisão resultou em capítulos teórico-analíticos que embasaram a coleta e a análise dos dados. A segunda etapa da pesquisa, por sua vez, diz respeito à pesquisa empírica, na qual se buscou aprofundar em uma realidade específica (Gil, 2008), que, no caso deste estudo, tem como centro o conflito socioambiental relacionado a implantação do Loteamento Villaredo Aruana, nas margens do rio Vaza-Barris, na antiga ZEU de Aracaju.

Para atingir os objetivos propostos na primeira fase da pesquisa, foram utilizados alguns procedimentos metodológicos que nortearam a mesma, como o levantamento e leitura da produção bibliográfica relacionada ao referencial teórico e empírico proposto pela pesquisa; a coleta e organização dos dados secundários; pesquisa documental em sites e órgãos regulamentadores específicos; observação e registro fotográfico in loco. Por tratar-se de um estudo com abordagem interdisciplinar, a bibliografia pesquisada contemplou diversas áreas do saber, a nível nacional e internacional. Para isso, tem-se as seguintes etapas de pesquisa:

- a. Para alcançar o objetivo 01 “*Compreender o processo de produção dos condomínios fechados às margens do Rio Vaza-Barris*”, foi realizado um levantamento bibliográfico em livros, teses, dissertações, publicações em periódicos e artigos científicos e outros, acerca (1) do processo de expansão urbana da antiga ZEU de Aracaju; (2) dos loteamentos e condomínios horizontais fechados “beira rio” (3) da gênese dos loteamentos de acesso controlado.
- b. Para alcançar o objetivo 02 “*Identificar como se dá a privatização do acesso e uso do Rio Vaza-Barris pelos empreendimentos fechados na antiga ZEU de Aracaju*,”, foi realizado um levantamento bibliográfico em livros, teses, dissertações, publicações em periódicos e artigos científicos e outros, acerca (1) da abordagem sobre a privatização do acesso e uso da natureza por empreendimentos imobiliários, (2) do papel que cabe à natureza na promoção dos empreendimentos imobiliários, por intermédio das estratégias de marketing. Para verificar o discurso do marketing imobiliário na comercialização e atração do público, foram utilizados os materiais fornecidos pelos agentes imobiliários dos empreendimentos objetos de estudo – corretores, construtoras e imobiliárias – para divulgação dos empreendimentos, a partir das peças publicitárias distribuídas nos stands de venda e/ou propagandas na internet, nas redes sociais e em sites próprios.
- c. Para alcançar o objetivo 03 “*Apresentar os diferentes discursos dos atores sociais envolvidos na disputa*”, foi realizado um levantamento bibliográfico acerca (1) dos conflitos socioambientais decorrentes da implantação dos condomínios e loteamentos fechados na antiga ZEU de Aracaju (2) da discussão dos movimentos de justiça e racismo ambiental.
- d. Realização de visitas e registros fotográficos na área de estudo, a fim de demonstrar a instalação dos condomínios horizontais, além das modificações espaciais e paisagísticas ocorridas;
- e. Realização de um mapeamento espacial, em que indicados os empreendimentos “beira-rio”, objeto de estudo desta pesquisa.

Por fim, segue abaixo o Quadro 02 que sintetiza o desenho metodológico geral.

Quadro 02: Desenho metodológico geral

	CAPÍTULOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	METODOLOGIA
FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	TRANSFORMAÇÕES URBANAS E NOVAS DINÂMICAS HABITACIONAIS: CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS ÀS MARGENS DO RIO VAZA-BARRIS.	Compreender o processo de produção dos condomínios e loteamentos fechados às margens do Rio Vaza-Barris.	- Pesquisa bibliográfica: livros, teses, dissertações e artigos científicos; - Pesquisa documental: legislações.
	DO COLETIVO AO EXCLUSIVO: A PRIVATIZAÇÃO DO ACESSO E O PAPEL DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA COMERCIALIZAÇÃO DA NATUREZA	Identificar como se dá a privatização do acesso e uso do Rio Vaza-Barris pelos empreendimentos fechados na antiga ZEU de Aracaju.	
ESTUDO EMPÍRICO	DISCURSOS E CONFLITOS SOCIOAMBIENTAIS NO RIO VAZA-BARRIS: O CASO DO EMPREENDIMENTO VILLAREDO ARUANA	Apresentar os diferentes discursos dos atores sociais envolvidos na disputa.	- Pesquisa bibliográfica: livros, teses, dissertações e artigos científicos; - Pesquisa documental: materiais técnicos, leis e outros documentos legais, materiais informais com posicionamento público (artigos de opinião, entrevistas de sites jornalísticos online, publicações em redes sociais, entre outros). Pesquisa de campo: visitas, entrevistas não estruturadas, relatórios fotográficos.
CONSIDERAÇÕES FINAIS	-	-	- Associação das reflexões teóricas e empíricas.

Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

2.3.1 Análise dos dados: análise textual discursiva

A segunda fase da pesquisa consiste na análise dos discursos em relação a luta de interesses dos atores envolvidos na arena do conflito. A análise dos dados, no que se refere tanto aos textos escritos quanto aos textos falados, se deu por meio da Análise Textual Discursiva (ATD), apresentada por Moraes e Galiuzzi (2007). Essa proposta metodológica foi realizada por meio de um ciclo de análise auto-organizado, composto de elementos racionalizados, semi-planejados, de onde emergem novas compreensões.

Para iniciar o processo de análise, faz-se necessário a formação de um corpus, constituído de produções textuais, que podem ser tanto documentos existentes quanto materiais produzidos durante a pesquisa. A partir da seleção do corpus, o ciclo de análise se realiza em três momentos: desmontagem do texto, estabelecimento de relações e captação do novo emergente (Moraes; Galiazzi, 2007).

Essa etapa contou com algumas estratégias: a) coleta de materiais e documentos escritos, leitura integral, separação de extratos significativos à pesquisa⁸; b) entrevistas e conversas informais com atores sociais envolvidos no conflito socioambiental, seguida da transcrição literal. Os textos escritos dizem respeito a materiais produzidos a priori ou no decorrer da pesquisa por atores sociais envolvidos no conflito socioambiental. Trata-se de uma análise documental, uma vez que os documentos não servem apenas como fonte de dados, mas passaram por uma análise – que, no caso da presente dissertação, foi parcial, com recortes referentes aos temas pertinentes ao objetivo geral.

A pesquisa documental se refere ao corpus da análise, e está relacionada a implantação desses empreendimentos, e sua relação com os conflitos socioambientais na área em estudo. Compõem o corpus da análise: a) materiais técnicos, leis e outros documentos legais, b) transcrição de entrevista não estruturada, c) transcrições de debates (audiência pública e reunião), d) materiais informais com posicionamento público (artigos de opinião, entrevistas de sites jornalísticos online, publicações em redes sociais, entre outros). O Quadro 03 apresenta o nome desses documentos, o nome do autor, a que ator social é atribuído o argumento analisado e a data de publicação do material.

Cabe mencionar que a terceira coluna, referente ao argumento, se faz importante pelo fato de haver documentos que são de autoria de um ator social, mas contêm argumentos de outros. Em relação aos argumentos identificados como “próprio (indivíduo)”, estes foram coletados de textos em que a autoria é de um sujeito específico, que compõe uma representação entendida como ator social na presente pesquisa, a exemplo do artigo de opinião “A construtora e a marisqueira”. Já nos argumentos identificados como “diversos”, estes dizem respeito a textos em que a autoria é representada por mais de um ator social, a exemplo do Manifesto “Salvemos o Rio Vaza-Barris”, que se constitui por moradores e membros dos movimentos de resistência.

⁸ Os extratos significativos dizem respeito às categorias definidas a priori.

Quadro 03: Corpus da análise: Textos escritos

TÍTULO DO DOCUMENTO	AUTOR	ARGUMENTO	DATA
RIV (Relatório de Impacto de Vizinhança) do Empreendimento Villaredo Aruana	Construtora	Próprio	2022
Autorização Ambiental N°251/2022	SEMA	Próprio	22/11/2022
Matéria “Beira de rio é motivo de disputa e de tensão em Aracaju”	CUT Sergipe	Próprio (Indivíduo)	17/11/2022
01 – Denúncia MPF-SE	Fórum em Defesa da Grande Aracaju	Diversos	04/04/2023
Matéria “ <i>Ninguém comprou o rio</i> ”. Empreendimento de alto padrão causa impactos ambientais na Zona de Expansão de Aracaju”	Mangue Jornalismo	Diversos	27/2/2023
Matéria “ <i>Prefeitura de Aracaju aterra mangue e ameaça o Rio Vaza-Barris. Marisqueiras, pescadores e todo o ecossistema do manguezal são os principais afetados</i> ”	Mangue Jornalismo	Diversos	03/07/2024
Matéria “ <i>Aracaju só tem 4,6% de áreas ambientais protegidas. Especialistas apontam tragédia ambiental na cidade</i> ”	Mangue Jornalismo	Diversos	30/10/2024
Matéria “ <i>Não me submeto à pressão de construtoras nem de órgãos ambientais</i> ”. Gisele Bleggi, procuradora no MPF/SE, enfrenta o descaso com o meio ambiente em Aracaju	Mangue Jornalismo	Próprio (Indivíduo)	24/07/2024
Matéria “ <i>Aracaju se expande de forma desordenada e atendendo aos interesses das construtoras. Plano Diretor da cidade tem 23 anos e nunca foi revisto</i> ” – Reportagem especial	Mangue Jornalismo	Diversos	21/08/2023
Artigo de opinião “ <i>A construtora e a marisqueira</i> ”, Observatório das metrópoles	José Firmo do Santos	Próprio (Indivíduo)	30/06/2022
Matéria “ <i>Fórum em Defesa da Grande Aracaju critica o formato das audiências públicas da Prefeitura de Aracaju</i> ”	RO Acontece	Próprio	12/01/2025
Manifesto “ <i>Salvemos o Rio Vaza-Barris</i> ”	ADCAR – Associação dos comunitários e afins do Robalo	Próprio	19/11/2024
02 - Denúncia MPF-SE	Fórum em Defesa da Grande Aracaju	Diversos	2024
Postagem Instagram O Rio é do Robalo	Comunidade tradicional, Moradores e entidades organizadas da ZEU	Diversos	2023
Matéria “ <i>Em fiscalização, MPSE e MPF detectam construções irregulares e problemas de drenagem na Zona de Expansão de Aracaju</i> ”	Ministério Público de Sergipe - MPSE	Diversos	24/04/2024

Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

Os textos falados dizem respeito a três tipos de materiais: as falas dos atores sociais nas audiências públicas, em reuniões da comunidade e na entrevista não-estruturada. Para a realização das entrevistas, este projeto foi enviado previamente para o Comitê de Ética em

Pesquisa (CEP) da Universidade Federal de Sergipe, via Plataforma Brasil, a fim de se obter a sua aprovação. O projeto de pesquisa de número CAAE 77416724.1.0000.5546, foi aceito pelo CEP e aprovado no dia 03 (três) de maio de 2024.

Assim, fazem parte do corpus da pesquisa tanto documentos a priori, quanto documentos criados no decorrer da pesquisa de campo. No Quadro 04, podem ser visualizados os documentos, com informação sobre o autor, o ator social a que se atribui o argumento analisado e a data do documento.

Quadro 04: Corpus da análise: Textos Falados

DOCUMENTO	AUTOR	ARGUMENTO	DATA
Entrevista com Representante da Comunidade	Autora	Próprio (Indivíduo)	30/01/2024
Reunião com os moradores da comunidade	Autora e ADCAR	Diversos	06/09/2024
Audiência Pública – Apresentação do RIV do empreendimento Villaredo Aruana	SEMA	Próprio + Diversos	16/12/2024

Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

As entrevistas realizadas caracterizam-se como não estruturadas, um tipo de entrevista em que não se tem um roteiro pré-estabelecido de perguntas, a qual o entrevistador tem liberdade para fazê-las de acordo com o entrevistado. As entrevistas foram realizadas com atores-chave inseridos na arena do conflito, a exemplo dos moradores da comunidade, pescadores e marisqueiras.

As entrevistas não estruturadas são um tipo de conversa aberta, que permitem uma interação mais espontânea. Sendo assim, a escolha por este tipo de instrumento metodológico foi motivada pela necessidade de criar um ambiente acolhedor e inclusivo para os participantes da pesquisa, especialmente considerando as características da comunidade estudada. Esse método oferece maior flexibilidade e permite que os entrevistados expressem suas experiências, percepções e sentimentos de forma espontânea, sem a imposição de um roteiro, criando assim um espaço de diálogo, no qual os participantes se sentem mais à vontade para compartilhar narrativas pessoais e coletivas.

Outros atores sociais envolvidos no conflito foram contactados, mas não demonstraram interesse e predisposição em participar da entrevista. Cabe salientar que um número maior de entrevistas não melhora, necessariamente, os dados obtidos. Isso porque, como explica Gaskell (2008), embora as experiências possam parecer únicas ao indivíduo, as representações são construídas coletivamente, resultados de processos sociais. O objetivo aqui é maximizar a

oportunidade de compreender os diferentes posicionamentos dos membros do meio social estudado, nesse caso, dos atores sociais inseridos na arena do conflito.

No processo de unitarização, etapa fundamental da ATD, o corpus da pesquisa é fragmentado em unidades de significado, permitindo a identificação de enunciados que refletem os fenômenos estudados. Essa fragmentação detalhada visa isolar trechos significativos do material coletado, preservando sua essência e relevância para o objeto de estudo. Na Figura 04, é possível identificar este processo.

Figura 4: Exemplos do processo de unitarização, com fragmentos extraídos do corpus da pesquisa.

Timão: Isso, aí eles estão, como isso está se avolumando também, as pessoas estão deixando de comprar deles, e se juntando para comprar em pequenos grupos, então eu penso que eles querem denunciar esse seguimento, do que defender as construtoras. Aí tá lá dessa forma a representação. Dentro da comunidade, de certa forma, do ponto de vista, social e com a realidade, a nossa relação com os funcionários da construtora é excelente. Tanto o pessoal que gerencia a obra em si, quanto o pessoal da construtora. Não é melhor, porque é a comunidade que realmente criou uma barreira, uma resistência com relação a eles. Mas eles tentam quebrar essa barreira de todas as formas, mas não é com o que a gente quer... é o que eu disse a eles desde o início, o que a gente quer com relação a esse empreendimento da Laredo, é só manter o acesso livre....]

1. No primeiro semestre do ano passado, a empresa Laredo Participações LTDA. [redacted], deu início à ampla e massiva campanha publicitária, anunciando o empreendimento Loteamento Villaredo Aruana, localizado no Bairro Robalo. Empreendimento este a ser construído numa área limítrofe ao Rio Santa Maria, local que historicamente vem sendo acessado por moradores e moradoras, tanto para lazer e recreação, como fonte de alimentação e renda de várias famílias de pescadores e marisqueiras, que se dedicam à pesca e a captura de peixes e mariscos de modo artesanal.

Fonte: Compilação feita pela autora, 2024.

Para organizar e identificar os trechos retirados do corpus de maneira sistemática e transparente, adotou-se um sistema de codificação baseado nos atores sociais envolvidos no conflito socioambiental. Esse sistema utiliza as iniciais de cada grupo representado e, em casos de repetição, adiciona um número sequencial para indicar a posição do trecho no corpus. Por exemplo, para as organizações sociais, os códigos são atribuídos como "OS-1", "OS-2", e assim por diante. Essa estratégia possibilita uma referência direta e clara às fontes dos discursos, garantindo a rastreabilidade das unidades e facilitando o cruzamento das categorias analíticas.

No Quadro 05, são identificados os atores sociais presentes nesta pesquisa, o grupo ao qual pertencem e as unidades de significado que representa cada um dos atores.

Quadro 05: Atores Sociais e Grupo representativo.

ATORES SOCIAIS	GRUPO	UNIDADES DE SIGNIFICADO
Construtora LAREDO	Setor Privado	SP-1
Fórum em Defesa da Grande Aracaju	Organização Social	OS-1
Instituição Chão	Assessoria Técnica Popular	ATP
Ética Consultoria Ambiental – Representante da Construtora	Setor Privado	SP-2
Secretaria Municipal do Meio Ambiente de Aracaju - SEMA	Poder Público	PP-1
Procuradores do MPF-SE e MP-SE	Poder Público	PP-2
Políticos	Poder Público	PL
Docentes da UFS	Poder Público	PP-3
Empresa Municipal de Obras e Urbanização - EMURB	Poder Público	PP-4
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Sergipe (CAU/SE)	Entidade Autônoma	EA
Representante da Comunidade Tradicional Pesqueira	Sociedade civil	SC-1
Moradores da Comunidade Tradicional Pesqueira	Sociedade civil	SC-2
ADCAR – Associação dos comunitários e afins do Robalo	Organização Social	OS-2
COMBAZE – Conselho das Associações de Moradores dos Bairros Aeroporto, Jabotiana e Zona de Expansão de Aracaju	Organização Social	OS-3
Movimento das Marisqueiras de Sergipe	Organização Social	OS-4

Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

O estabelecimento de relações também se denomina “categorização” e envolve a construção de relações entre as unidades, combinando-as e classificando-as, formando conjuntos de elementos próximos, resultando em um sistema de categorias. As categorias desta análise foram criadas com base no método dedutivo, uma vez que estas foram criadas a priori, levando em consideração o referencial teórico e os objetivos específicos.

Nesta etapa, adotou-se parcialmente a categorização dos atores sociais de Nascimento (2001), para compreender os diferentes grupos envolvidos neste conflito e suas respectivas funções, interesses e influências no contexto. As categorias de **promoção**, **oposição** e de **veto** foram as utilizadas na categorização dos atores sociais desta pesquisa. Um posicionamento de neutralidade foi descartado, uma vez que o ator social não demonstrou neutralidade no contexto analisado, sendo assim considerado um ator social de **apoio**.

Assim, com a análise dos dados, temos os seguintes grupos: Grupo 01 – Ator social de **promoção** (Construtora e Prefeitura), Grupo 02: Atores sociais de **oposição** (Movimentos sociais e de resistência), Grupo 03: Atores sociais de **veto** (Comunidade pesqueira, Ministério Público Federal de Sergipe – MPF/SE, membros da academia, entre outros) e Grupo 04: Ator

social de **apoio** (Empresa Municipal de Obras e Urbanização - EMURB e Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Aracaju - SEMA).

Para a pesquisa, o discurso de cada ator social foi retirado dos materiais analisados (textos escritos ou textos falados/transcritos) e inseridos em um único documento. Criou-se, portanto, um documento para cada ator social analisado. Esses documentos foram estratificados em relação aos macrotemas, que nesta pesquisa foram intitulados de “dimensões discursivas”. Essas dimensões surgem como grandes eixos de análise que organizam e sintetizam os principais assuntos abordados pelos discursos dos atores sociais, servindo como arcabouço para interpretar as relações de poder, resistência e exclusão no contexto do conflito socioambiental estudado. A exemplo do grupo 01, as dimensões discursivas incluem **“Legitimidade nos discursos publicitários, impactos socioambientais minimizados, relação com o território e a comunidade, privatização da natureza e exclusão social”**. Essas dimensões representam os temas centrais que estruturam o discurso desses atores, refletindo os aspectos mais relevantes e recorrentes na sua narrativa.

A partir disso, foram criados metatextos relativos a cada ator social e a cada dimensão discursiva, descritas no Quadro 06.

Quadro 06: Atores sociais e dimensões discursivas.

GRUPO	ATOR SOCIAL	DIMENSÃO DISCURSIVA
Grupo 01	Ator social de promoção	Legitimidade nos discursos publicitários, impactos socioambientais minimizados, relação com o território e a comunidade, privatização da natureza e Exclusão social.
Grupo 02	Ator social de oposição	Direito ao território e ao uso coletivo da natureza, estratégias de resistência, crítica ao desenvolvimento excludente, valorização da identidade e da cultura local, justiça e racismo ambiental.
Grupo 03	Ator social de veto	Direito ao acesso e ao território, impactos no modo de vida tradicional, sentimento de exclusão e marginalização, preocupações com os impactos ambientais, percepção sobre o desenvolvimento e progresso e conexão cultural e identitário com o espaço e a natureza.
Grupo 04	Ator social de apoio	Papel regulador e de controle, situações de conflito e injustiça ambiental.

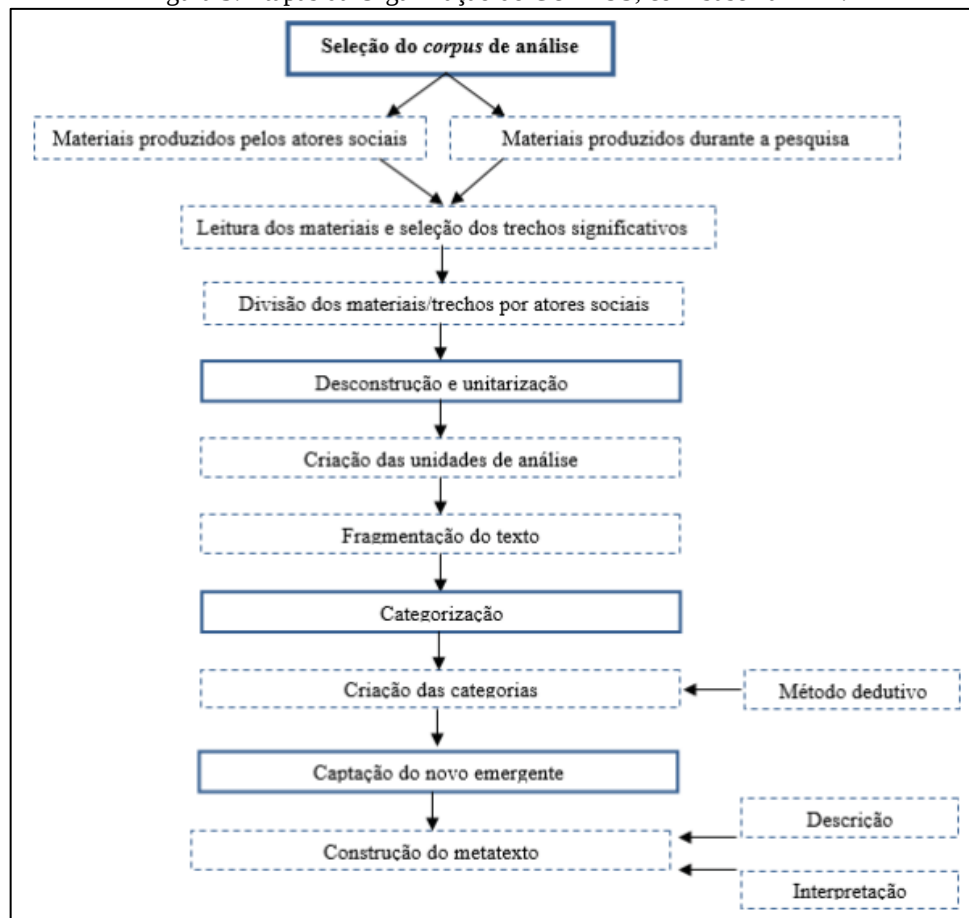
Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

Após isso, deu-se início à fase do “captar o novo emergente”, que diz respeito à possibilidade, a partir das etapas anteriores, de imersão de uma compreensão renovada do todo, possibilitando a construção de um metatexto, que comunica e valida esse novo emergente. Esse é o momento em que o pesquisador sintetiza os resultados de todo o processo de análise, articulando os dados fragmentados (unidades de significado), as categorias analíticas e o referencial teórico, consolidando assim, o conhecimento construído a partir do diálogo entre o

corpus e os objetivos da pesquisa. Destarte, construiu-se o capítulo de análise dos dados, tendo quatro categorias de discurso e, inserida em cada uma delas, as dimensões dos discursos (Moraes; Galiuzzi, 2007).

Com base nisso, apresenta-se abaixo um diagrama (Figura 05) que sintetiza as etapas da análise textual descritiva.

Figura 5: Etapas da Organização do *CORPUS*, com base na ATD.



Fonte: Corbari, Azevedo e Sampaio (2021).

Por fim, tem-se o capítulo com as considerações finais, onde serão apresentados os resultados obtidos e a avaliação dos objetivos desta pesquisa. Destarte, destaco que durante a exposição de cada um dos capítulos serão apresentadas mais informações sobre a metodologia e os dados utilizados.

3 TRANSFORMAÇÕES URBANAS E NOVAS DINÂMICAS HABITACIONAIS: CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS ÀS MARGENS DO RIO VAZA-BARRIS.

As transformações urbanas e as novas formas de habitar estão intrinsecamente relacionadas ao processo de urbanização, caracterizado pelo aumento populacional e pela expansão territorial das cidades. Esse fenômeno, quando desprovido de planejamento adequado, resulta em uma série de desafios estruturais, incluindo a fragmentação do espaço urbano, o agravamento das desigualdades socioeconômicas e a ampliação de áreas periféricas e favelas.

Nas últimas décadas, o crescimento das cidades brasileiras foi marcado por dinâmicas de segregação espacial e privatização de territórios, com destaque para o aumento de condomínios “fechados” e loteamentos de acesso controlado. Esses modelos urbanos, concebidos para atender as demandas por segurança, exclusividade e valorização imobiliária, têm desempenhado papel central na remodelação da paisagem urbana e na redefinição das relações entre público e privado.

No Brasil, a chegada dos condomínios fechados a partir dos anos 1970 reflete um processo global de urbanização que associa a moradia a uma lógica de consumo e status social. Paralelamente, os loteamentos de acesso controlado emergem como uma alternativa híbrida, oferecendo características semelhantes, mas juridicamente distintas, em que o controle de acesso não implica a privatização total das áreas comuns. Ambos os modelos, contudo, são manifestações de um urbanismo pautado pela exclusividade territorial e pela fragmentação do tecido urbano.

Na cidade de Aracaju, essas tendências ganharam forma especialmente na antiga Zona de Expansão Urbana (ZEU), região localizada ao sul da capital sergipana. Historicamente ocupada por agricultores, comunidades ribeirinhas e marcada por ecossistemas frágeis, como os manguezais, essa área passou por um processo acelerado de urbanização nas últimas décadas, tornando-se um dos principais espaços de especulação imobiliária da cidade.

Neste capítulo, buscou-se contextualizar o surgimento e a disseminação desses modelos habitacionais, com especial atenção à sua influência na reorganização do espaço da antiga Zona de Expansão Urbana de Aracaju. A partir de um breve histórico, foram apresentados os processos que permitiram sua consolidação em Aracaju, destacando como esses empreendimentos redefiniram o uso do território e as interações com o espaço público. Em particular, o capítulo analisou como a lógica de privatização inerente a esses modelos contribuiu para os conflitos socioambientais na região.

3.1 A expansão dos empreendimentos fechados na antiga ZEU de Aracaju

A expansão urbana, em sua relação com o crescimento das cidades e a reorganização de seus espaços, é um fenômeno intrinsecamente ligado às mudanças nas dinâmicas econômicas, sociais e ambientais. É a partir do processo de industrialização que a expansão territorial avançou à realidade atual, e, é também a partir desse processo de ampliação, que fomenta nos habitantes das cidades a necessidade de morar em empreendimentos fechados e/de acesso restrito.

Segundo Maricato (2013), o processo de organização das cidades se deu em direção aos centros urbanos, com o intuito de valorizar os imóveis centrais, por meio da oferta de infraestrutura para os locais com tendência de crescimento, empurrando as pessoas de baixa renda para áreas mais distantes dos centros, sem a mesma condição urbanística ofertada por estes.

A expansão do perímetro urbano revela lacunas sobre o modo de fazer a cidade, uma vez que ela é dinâmica e está em constante mudança, não ocorrendo de maneira linear. No interior das áreas urbanas, as transformações desencadeadas nas dimensões socioeconômicas e físico-espaciais manifestam-se de maneira significativa, resultando em um modelo de desenvolvimento urbano que reconfigura os espaços públicos e amplia a predominância da urbanização privada e segregada (Reis; Viana, 2021).

Pode-se afirmar que o processo de urbanização no Brasil foi estruturado por fatores como o crescimento populacional, a atuação de diversos agentes no mercado imobiliário, e as políticas de planejamento urbano, muitas vezes insuficientes para regular o uso do solo ((Reis; Viana, 2021). Diante da falta de planejamento do Poder Público no que se refere ao crescimento e organização das cidades, surgiram diversos problemas urbanísticos e sociais relacionados à ocupação do solo, moradia, infraestrutura, poluição, bem como, aumento do desemprego e das favelas, marginalização e violência, dentre outros.

A expansão urbana resultante da atuação dos agentes produtores do espaço urbano implica em condições diferenciadas de acesso ao solo, o que propicia distintos modos de uso e ocupação, levando à diversidades sociais, refletidas nas formas de acesso e uso da terra. É a valorização do solo que vai resultar em um espaço urbano desigual, fragmentado e articulado (Koch, 2008).

A urbanização, enquanto fenômeno global, afeta diretamente a forma como o espaço é utilizado e apropriado. Segundo Carlos (1994), a urbanização não se limita à expansão física das cidades, mas é também um fenômeno social que reorganiza o espaço em função das relações

capitalistas de produção, levando à criação de novas centralidades e periferias. Nesse contexto, o fenômeno da expansão urbana não apenas altera a configuração das cidades, mas também promove a mercantilização do espaço urbano, no qual o valor da terra é determinado pelo mercado imobiliário, resultando em segregação e exclusão social (Lefebvre, 2001).

Segundo Corrêa, Vasconcelos e Pintaui (2013), a segregação socioespacial refere-se à fragmentação do espaço urbano, resultando em um mosaico irregular composto por áreas de diferentes tamanhos, formas e funções, criadas por distintos processos espaciais e agentes sociais ao longo do tempo. A segregação socioespacial é um processo de diferenciação e separação dos grupos sociais no espaço urbano, condicionado por fatores econômicos, políticos e históricos.

A segregação não é apenas um reflexo das condições econômicas, mas também um mecanismo de dominação territorial, no qual elites econômicas controlam as áreas mais valorizadas, enquanto as populações de menor renda são empurradas para periferias desprovidas de recursos essenciais.

O processo de urbanização no Brasil reflete a incapacidade do Estado em regular o mercado imobiliário e implementar políticas públicas de habitação que promovam a inclusão social, pela ausência de um planejamento urbano adequado, que contribui para o agravamento da segregação social e da marginalização das populações periféricas, perpetuando desigualdades e conflitos no espaço urbano brasileiro.

Nesse contexto, Sposito (2013) destaca a urbanização extensiva e intensiva como formas predominantes de ocupação do solo nas cidades brasileiras. A urbanização extensiva refere-se à expansão física das cidades, enquanto a intensiva envolve o adensamento das áreas já urbanizadas. Esse processo, segundo a autora, está profundamente associado à especulação imobiliária, que molda a forma como as cidades se expandem e como os diferentes grupos sociais ocupam o território urbano. As modificações que um empreendimento imobiliário proporciona no espaço, reverberam social, ambiental e economicamente em um determinado local (Gonçalves, 2002).

De acordo com França (1999), a desigualdade do espaço urbano é resultado da ação do capital e da diversidade de interesses, sendo o Estado, o principal produtor do espaço urbano, desempenhando diversos papéis no processo de urbanização da cidade. Lefebvre (2016) define o espaço como o resultado de uma reflexão crítica do modo de produção da sociedade capitalista, sendo, portanto, um produto da sociedade.

A partir desta definição, tem-se o primeiro fator que contribui para a criação de novos espaços urbanos; a descentralização da área central das cidades. Segundo Caldeira (2000), o

abandono das áreas centrais é justificado na autossuficiência dos empreendimentos privados voltados às elites, em que se observa que os investimentos do Estado são canalizados para viabilizar os interesses dos empreendedores privados, fazendo com que sejam cada vez maiores as distâncias que separam os ricos dos pobres.

Desse cenário de exclusão, emerge a problemática da violência urbana que atinge a todos, e segue como questão fundamental para qualquer administração pública, dadas suas raízes históricas, pautadas na exclusão social. É marcante o vínculo da violência urbana com a exclusão econômica e social, ampliando a desigualdade, representada nas questões de uso e ocupação do solo, acesso a moradia e infraestrutura, sendo um peso para o Estado e para a sociedade (Maricato, 2013).

Sendo assim, diante de uma perspectiva marcada pelo aumento das desigualdades e pela insegurança urbana, o modelo de condomínios fechados surgiu como uma resposta à busca por segurança e exclusividade. Esta nova forma de morar se tornou um fenômeno global e objeto de estudo de diversas áreas da ciência que buscam, em suas pesquisas, investigar a gênese, o significado, a pretensão e os desdobramentos dessa forma socioespacial.

Enquanto produto, a moradia apresentou modificações em seus princípios de produção, com destaque para a expansão dessa “nova” forma socioespacial, contemporaneamente, conhecida como “condomínios fechados” ou ainda “*gated communities*”, que é a sua designação “internacional” mais comum, dentre as novas formas de morar permanente ou ocasionalmente (Raposo, 2012; Koch, 2008).

A princípio, de acordo com Blakely e Snyder (1999), os condomínios fechados são áreas residenciais com acesso restrito, em que os espaços públicos são privatizados. Caldeira (2000) no livro *Cidade de Muros*, os nomeia como enclaves fortificados, espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. Já Landman (2006), simplifica, ao dizer que os condomínios fechados se referem a uma área residencial, com perímetro cercado por muros ou vedações e com acesso controlado a não-residentes.

Nos Estados Unidos da América (EUA), os condomínios fechados surgiram na década de 1970, com a presença de diversos empreendimentos imobiliários residenciais novos que adotaram a fórmula fechada, especialmente localizados em zonas turísticas, com destaque para o Estado da Califórnia (Blakely; Snyder, 1997).

No Brasil, os primeiros exemplos de condomínios exclusivos surgiram na região sudeste, ainda na década de 1970, acompanhando o processo de urbanização acelerada e de crescimento das periferias urbanas. Adotados inicialmente em grandes metrópoles como São Paulo e Rio de Janeiro, esses empreendimentos rapidamente se expandiram para capitais

regionais, como Aracaju, como solução para atender às demandas das classes média e alta por segurança, exclusividade e qualidade de vida, em meio ao crescimento da violência urbana (Blakely; Snyder, 1999).

Inspirados em práticas urbanísticas internacionais, esses empreendimentos são caracterizados pela privatização do espaço e pelo isolamento em relação ao tecido urbano tradicional, promovendo uma fragmentação espacial que reforça a segregação socioeconômica e territorial. Essa lógica, centrada na individualização do espaço e na hierarquização do acesso, tem transformado profundamente o modo como o espaço urbano é apropriado e usufruído.

Segundo Villaça (2001), a disseminação dos condomínios fechados no Brasil se insere em um contexto de crescente especulação imobiliária, onde áreas valorizadas – como zonas costeiras, praias, margens de rios e áreas periféricas – são apropriadas pelo setor privado para construir empreendimentos exclusivos.

O Brasil possui uma grande extensão litorânea, com 54,8% da sua população residindo em áreas próximas ao litoral, o que equivale a aproximadamente a 111,28 milhões de pessoas (IBGE, 2022)⁹. A ocupação da zona costeira foi impulsionada por duas lógicas distintas: a primeira surgiu do desenvolvimento de áreas portuárias, enquanto a segunda está intimamente ligada à beleza natural e ao potencial turístico dessas regiões. Como resultado, vemos a materialização da ocupação por meio da infraestrutura e instalações, destacando-se a importância que essas áreas litorâneas têm para a sociedade moderna. (Moraes, 1999).

As atividades marítimas representam uma nova forma de interação da sociedade com o mar, evidenciando o espaço costeiro como prioritário para o lazer e a moradia, que acabam por valorizar estes espaços litorâneos. Logo, à medida que a costa vai sendo consolidada, com novas possibilidades de uso desses ambientes pela sociedade, verifica-se uma valorização e urbanização local (Pereira, 2006).

O processo de expansão da maior parte das cidades brasileiras se deu de forma bastante acelerada, ocasionando grandes problemas, traumas sociais e conflitos, e a cidade de Aracaju não fugiu à essa regra. De acordo com França (1999), Aracaju evoluiu de uma cidade pequena praticamente sem favelas e pouca concentração de renda, para um aglomerado urbano complexo e fragmentado. O estado e suas políticas públicas, ainda exercem um papel de destaque no processo de urbanização da cidade, estimulando a especulação imobiliária, promovendo a desigualdade espacial, no que concerne a distribuição de equipamentos e de infraestrutura urbana.

⁹ Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/22827-censo-demografico-2022.html>. Acesso em 05 de outubro de 2024.

A cidade de Aracaju foi fundada em 1855, sendo a segunda cidade projetada de um estado brasileiro. Aracaju está situada na porção leste do Estado de Sergipe, com uma área de 181,857 km², que ocupa 0,79% do território sergipano e abriga 602.757 habitantes (IBGE, 2022)¹⁰.

Segundo França (1999), o crescimento urbano da cidade de Aracaju inicialmente se deu por meio da migração do campo, devido ao desemprego gerado pela concentração fundiária, pela modernização da agricultura e pela ampliação da oferta de empregos urbanos, no período pós-guerra.

Na década de 1960, o processo de crescimento da cidade de Aracaju por meio das políticas públicas desenvolvidas a época, fez com que esta se tornasse um polo urbano de alcance nacional. Conforme França (1999), alguns fatores contribuíram para a transformação da cidade em um forte ponto de atração para migração, como a transferência da sede da Região de Produção do Nordeste de Maceió para Aracaju, a criação da Universidade Federal de Sergipe, e a Implantação do Distrito Industrial de Aracaju.

França (1999) diz que ainda em 1960, três momentos importantes contribuíram para o crescimento urbano de Aracaju: o primeiro se deu com a chegada da empresa Petróleo Brasileiro – Petrobrás, a capital; o segundo, com a instalação da unidade da Companhia de Habitação de Sergipe – COHAB/SE, em 1966; e por fim, com a promulgação do Código de Obras e Urbanismo, em 1966, que definiu diretrizes para o ordenamento territorial e uma série de medidas de melhorias, como a exigência de drenagem superficial das pistas e quadras, implantação de meio-fio e lote médio de 200,00 metros quadrados.

Com a chegada dessas empresas, a crescente oferta de empregos e a expectativa de bons salários contribuem para a valorização do espaço, aumentando consequentemente, a demanda por novas habitações, devido ao crescente processo de desenvolvimento econômico, e a acentuada migração. Com o intuito de suprir esta necessidade, a COHAB-SE, deu início a construção de conjuntos habitacionais, e a partir da década de 1970, surgiram os loteamentos no campo intraurbano, que contribuíram para a ampliação da malha urbana, por meio da incorporação de novas áreas (França, 1999).

A valorização do solo na capital aracajuana foi um estímulo para a ampliação e fortalecimento do mercado imobiliário, por meio da aquisição de glebas¹¹ para a construção de conjuntos habitacionais, surgindo assim, ainda na década de 70, várias empresas imobiliárias e construtoras em Aracaju (França, 1999).

¹⁰ Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/se/aracaju.html>. Acesso em 03 de março de 2024.

¹¹ **Gleba:** área de terreno que ainda não foi objeto de parcelamento urbano regular, isto é, aprovado e registrado.

De acordo com Souza (2016), o Estado e o Mercado atuaram como importantes agentes no processo de fragmentação e dispersão urbana da cidade. O Estado configura-se como agente importante na evolução urbana estabelecendo, primeiramente, a partir da legislação, com a permissão para o parcelamento do solo sob forma de loteamentos.

Em 1979, foi promulgada pelo Governo Federal a Lei Nº 6766¹², que trata do parcelamento da terra para fins urbanos, por meio de critérios para a implantação de loteamentos urbanos, favorecendo a sua legalização. Por meio desta legislação, foi possível que o perímetro urbano e as áreas de expansão da cidade de Aracaju fossem ampliadas significativamente, contribuindo para a especulação imobiliária e à urbanização, bem como nas Áreas de Interesse Ambiental (AIA's), as quais por meio da permissibilidade da lei, puderam ser controladas e ocupadas (França, 1999).

Segundo França (2011), após este acontecimento, as empresas imobiliárias se interessaram em adquirir lotes para vender e/ou construir conjuntos (antes de 1970, praticamente inexistentes) a exemplo da Norcon, Celi e Habitacional. Essa política habitacional só beneficiou de fato “[...] a indústria da construção civil e os proprietários fundiários urbanos (que tiveram suas terras valorizadas pela infraestrutura implantada pelo Estado) [...]” (França, 1999, p.83).

A aprovação da Lei Federal Nº 6.766/1979, incentivou a promulgação da Lei Nº 873/1982¹³, pela a Câmara Municipal, que alargou os limites urbanos do município, dividindo-o em Zona Urbana e Zona de Expansão Urbana – ZEU, favoreceram a exclusão da zona agrícola, mesmo com a forte presença das atividades rural e de pesca. Sendo assim, os grupos beneficiados no primeiro momento nessa região, não foram os moradores, mas sim, o Estado e mercado imobiliário, que reservam os melhores terrenos à medida que a gestão pública instala, por meio de construtoras, a infraestrutura que servirá de apoio rentável para dinamizar a especulação imobiliária (Campos, 2006).

De acordo com França (2011), no ano de 1988, a maior parte dos lotes vazios disponíveis para ocupação na cidade de Aracaju estavam localizados na ZEU de Aracaju, tornando-o atrativo para novas construções, mesmo apresentando áreas de interesse ambiental mais frágeis, como mangues, cursos d’água, mananciais subterrâneos e lacustres, lagoas

¹² BRASIL. Lei nº 6.766/1979, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em 15 de outubro de 2024.

¹³ BRASIL. Lei nº 873/1982, de 01 de outubro de 1982. Estabelece nova delimitação dos Bairros de Aracaju e dá outras providências correlatas. Disponível em: https://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/emurb/2011/08/Diversas_Lei0873_1982_DelimitacaoBairrosAracaju.pdf. Acesso em 15 de outubro de 2024.

reservadas para drenagem pluvial, talvegues, encostas com ângulo superior a 30% (trinta por cento) de inclinação, que deveriam ser levadas em consideração como fator limitante à sua ocupação.

A ZEU de Aracaju é historicamente conhecida por ser constituída inicialmente por grandes propriedades rurais, que tinham a atividade agrícola como principal meio de subsistência, principalmente através do cultivo do coco-baía. Com o avanço da urbanização, estas propriedades passam a atuar apenas como reserva de valor, aguardando o melhor momento para serem transformadas pelo mercado imobiliário (França, 2011).

A pesca artesanal também é outra atividade bastante desenvolvida e de grande significado para a história da área. As comunidades de pescadores artesanais, originárias dos povoados Robalo, Areia Branca e São José, continuam a existir na ZEU de Aracaju. Ao longo do tempo, essas comunidades antigas migraram em direção à parte estuarina e, atualmente, grande parte desta, está envolvida em atividades diferentes das originalmente praticadas, principalmente devido à pressão da ocupação imobiliária, o que tem levado à gradual extinção dessa atividade (França, 2011).

A ocupação urbana da ZEU ocorreu de forma incipiente até a década de 1970, principalmente devido ao difícil acesso para se chegar até essa área. “Até a construção da rodovia que comunica Aracaju ao Mosqueiro, a população se deslocava pelo secular canal de Santa Maria ou por sendas naturais ou abertas na planície” (Vilar, 2010, p.67).

De maneira geral, a melhoria nas condições de acesso a ZEU de Aracaju foram provenientes da construção da sede do Terminal de Carmópolis – TECARMO, em 1967, do asfaltamento da Rodovia Paulo Barreto (atual Avenida Beira Mar), em 1970, e com posterior abertura da Rodovia dos Náufragos, em 1981 (França, 2011; França, 1999).

Nesse contexto, a abertura dessas rodovias contribuiu para a expansão da cidade na direção sul, valorizando áreas e contribuindo para o maior interesse por parte dos moradores da capital, em adquirir terrenos e construir casas, sendo a rodovia, então, um “elemento de valorização dos terrenos, em virtude da melhoria das condições de acessibilidade, intensificando a especulação imobiliária” (FAPese, 2010, p.36).

De acordo com França (2011), com a construção da Rodovia José Sarney em 1984, surgiram novas formas de morar na ZEU de Aracaju, exclusivamente voltadas para a elite, que buscavam morar em um local, cujo o foco principal de atração para a comercialização dessas tipologias habitacionais era a segurança, o distanciamento do centro da cidade, e o status em morar em um lugar privilegiado.

Durante o processo de expansão da ZEU, dada a recorrente associação entre

condomínios e loteamentos no decorrer da produção do seu espaço urbano, torna-se essencial diferenciá-los conceitualmente, especialmente porque essas duas tipologias possuem implicações jurídicas, urbanísticas e socioespaciais distintas.

Essa distinção é crucial para compreender como cada modelo contribui de maneira específica para a reconfiguração territorial e para os conflitos relacionados ao acesso e à apropriação do território na região, como ocorre nas margens do Rio Vaza-Barris. Além disso, ao tratar os dois modelos como sinônimos, corre-se o risco de ignorar as diferenças importantes no processo de privatização do espaço urbano e seus impactos sobre as comunidades locais e o meio ambiente.

De acordo com a Lei Nº 6.766/1979, loteamento residencial é a divisão de uma área em lotes destinados à construção de moradias, onde as vias e áreas públicas (como praças e equipamentos urbanos) pertencem ao município e são de livre acesso à população. Conforme a Lei Nº 13.465/2017, o loteamento de acesso controlado é semelhante ao loteamento residencial, e embora a infraestrutura seja de competência do município, seu acesso é restrito por meio de portarias e controle de entrada, mas as ruas e espaços comuns continuam sendo públicos por lei. No entanto, na prática, muitos desses loteamentos operam como se fossem condomínios.

Já no condomínio horizontal fechado, as ruas e áreas comuns são privadas e pertencem coletivamente aos condôminos, conforme previsto na Lei Nº 4.591/1964 (Lei de Condomínios e Incorporações). Isso significa que apenas os proprietários têm direito ao uso e administração desses espaços, e a manutenção é custeada pelos condôminos.

Essa diferença, embora sutil à primeira vista, tem implicações significativas tanto na organização jurídica quanto na apropriação do espaço urbano. Portanto, embora frequentemente denominados "condomínios fechados" no discurso popular e até mesmo em materiais promocionais, historicamente, os loteamentos foram a forma predominante de parcelamento do solo na urbanização da antiga ZEU de Aracaju, conforme a Lei Nº 6.766/1979. Esses loteamentos eram caracterizados pela divisão da gleba em lotes, com ruas e áreas comuns mantidas sob gestão do poder público.

Do ponto de vista jurídico, a distinção entre loteamentos e condomínios está estabelecida na legislação brasileira, em particular na Lei Nº 6.766/1979, que regula o parcelamento do solo urbano. Nos loteamentos, as vias, praças e demais áreas de uso comum permanecem como bens públicos, sob gestão do poder público, mesmo que sejam cercadas e tenham acesso controlado por portarias e guaritas.

Por outro lado, os condomínios horizontais fechados ou condomínio de lotes, são

regidos pelo Código Civil de 2002¹⁴ (artigos 1.331 a 1.358) e pela Lei Nº 13.465/2017¹⁵, atuando como uma classe do condomínio de casas, mas com a peculiaridade de ser comercializado apenas o lote do terreno, sem casas previamente construídas ou, com projeto previamente aprovado. Nestes, as áreas comuns são de propriedade privada, compartilhadas exclusivamente entre os condôminos, e a gleba é registrada como uma única matrícula no cartório de imóveis.

Essa diferença implica que, na antiga ZEU de Aracaju, os empreendimentos chamados "condomínios" não podem restringir legalmente o acesso a áreas públicas, embora, na prática, isso frequentemente ocorra.

De acordo com França (2011), com a intensificação do parcelamento do solo na ZEU, no ano de 1989, a área já contava com 12 loteamentos destinados à classe de alta renda, com mansões com uso exclusivo para veraneio. Os primeiros loteamentos residenciais foram o Aruana I e II, aprovados em 1979, somando 1.400 lotes de 600 metros quadrados. No mesmo ano, surge o Loteamento Morada do Mar, com 208 unidades e área média de 1.325 m² cada. Em seguida, instalaram-se os Loteamentos Praia do Refúgio (1980), Canto do Mar e Estrada do Sol (1981).

O adensamento urbano da ZEU de Aracaju ocorreu de forma dispersa e sem uma infraestrutura capaz de oferecer condições aos moradores da área inicialmente. Ao final da década de 1980, surgiram no Povoado Matapoã, os Loteamentos Jardim Sarutaiá e Parque Arilândia, inicialmente na tipologia de condomínios fechados, às margens do Rio Vaza Barris. De acordo com França (2011), a partir do ano 2000, a ZEU já contava com 2.242 lotes, o dobro da quantidade implantada na década anterior. Já no ano de 2014, a área já concentrava um total de 12.606 lotes, sendo 5.380 destes, moradia. Porém, boa parte é apenas segunda residência, principalmente aquelas concentradas ao sul (CADIM/SEFAZ, 2014)¹⁶.

A forma dispersa com a qual ocorreu o parcelamento do solo na antiga ZEU de Aracaju, fez com que a implantação de empreendimentos “fechados” fosse favorecida. A chegada dos condomínios advém da demanda por isolamento, ressaltando assim o sentido de exclusividade pelos iguais. Segundo Caldeira (2000), os CHF são estruturados nos seguintes elementos

¹⁴ BRASIL. Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em 15 de outubro de 2024.

¹⁵ BRASIL. Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 15 de outubro de 2024.

¹⁶ Disponível em: <https://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/plano-diretor-vpreliminiar-jul2015/CAPITULO-X-ZEU.pdf>. Acesso em: 15 de outubro de 2024.

básicos: segurança; isolamento; homogeneidade social; equipamentos e serviços. Conforme Raposo (2012, p. 173):

“Os condomínios fechados correspondem a uma forma socioespacial residencial que contempla um conjunto diverso de soluções de habitação (edifícios isolados e conjuntos de edifícios de apartamentos, conjunto de moradias; conjuntos mistos que incluem os dois tipos anteriores) e que detém, simultaneamente, as três características seguintes: 1) equipamentos privados ou privatizados de utilização coletiva em número e tipo variável (e.g., ruas, piscinas, campos de tênis, jardins, parques); 2) impermeabilidade do perímetro e controle do acesso de tipo e grau variável, 3) propriedade privada coletiva (ou acesso a e usufruto coletivo privatizado) de espaços exteriores associados a função residencial que coincidem com ou constituem o suporte físico dos equipamentos já referidos.”

Desse modo, a ZEU passou a ser loteada e vendida, e a partir dos anos 2000, houve de fato a apropriação da área como local de primeira moradia, tendo como principais atrativos, o baixo valor da terra, proximidade a praia e à outras paisagens naturais que atraíram proprietários de maior renda, promovendo uma maior concentração desses espaços na mão desse pequeno grupo (França, 2011).

Villaça (2012), atribui a esse fenômeno o nome de “terra-localização”, em que a terra urbana, na qualidade de produto do trabalho humano, tem tanto valor de uso quanto de troca. O valor de uso da localização urbana, potencializado pelas interações dos diferentes elementos presente na cidade, deriva, portanto do trabalho feito fora dela, uma vez que a terra urbana pode conferir rendimentos ao proprietário mesmo sem que nenhuma atividade produtiva seja exercida sobre ela.

Na antiga ZEU de Aracaju, os lotes periféricos foram aos poucos sendo valorados de acordo com a infraestrutura local e pela presença de atributos naturais, por meio da reprodução de uma localização, através da incorporação de trabalho humano, ou seja, a construção de um sistema de recursos.

No ano de 1990, foi implantado de fato o primeiro condomínio residencial fechado da ZEU de Aracaju, o Morada da Praia I. A implantação deste empreendimento atraiu diversos interessados para adquirirem seus imóveis de veraneio, contribuindo para a valorização imobiliária da área (França, 2004). A partir daí, a implantação e expansão dos condomínios fechados na ZEU de Aracaju representam o início de uma nova dinâmica espacial e social na cidade.

Em 1995, o Condomínio Morada do Rio foi o primeiro condomínio fechado beira-rio de alto padrão da ZEU de Aracaju, tendo como construtora responsável pelo empreendimento a Cosil Construções, uma empresa sergipana. Localizado às margens da Rodovia dos

Náufragos, o condomínio ocupa uma área total de 537.626,00m², com lotes de 1.000m², e sua extensão vai até às margens do rio Vaza-Barris (EMURB, 2006)¹⁷.

Logo em seguida, no ano de 2002, o Condomínio Rio vermelho foi o segundo empreendimento a ser implantado às margens do Rio Vaza-Barris. Na sequência, têm-se o Condomínio Marina Resort (2005), o Condomínio Villaredo Aruana e Condomínio Aprazível Matapoã, ambos em implantação desde o ano de 2022, e por fim, o Condomínio Reserva Porto Rio (2023).

Embora a ocupação dessa área seja recente, desde a década de 1980, sua paisagem rural, outrora habitada por pescadores, agricultores e outros trabalhadores, tem passado por transformações significativas. Apesar do processo de urbanização, a ZEU ainda mantém características rurais, especialmente relacionadas à presença da tradicional comunidade pesqueira. Nesse contexto, Souza (2016) destaca que elementos rurais e urbanos se entrelaçam na ZEU de Aracaju, gerando conflitos e impactos territoriais devido ao crescimento desta região sem um planejamento adequado.

Na cidade de Aracaju, a proximidade à praia, às margens do Rio Vaza Barris e à outras paisagens naturais, foram fatores determinantes para que as empresas imobiliárias consolidassem cada vez mais seus empreendimentos na antiga ZEU, além do baixo custo da terra. Atualmente, o acesso à praia e ao rio está vinculado a valorização da terra, mediante a exclusividade e a privatização dos recursos naturais, surgindo assim, uma dinâmica ditada por estratégias do capital imobiliário, se apropriando de áreas protegidas, com consequente geração de disputas e conflitos urbanos.

De acordo com Souza (2016), os agentes imobiliários já divulgavam em seus empreendimentos na ZEU, a oferta de toda uma infraestrutura completa, e em alguns destes, até mesmo áreas e equipamentos de lazer em seu interior. Por sua vez, o poder público não conseguia garantir no entorno desses condomínios, uma oferta adequada de serviços básicos e infraestrutura para a comunidade local. A ZEU ainda não apresenta uma infraestrutura suficiente e eficiente para atender ao adensamento populacional que avançou rapidamente nas últimas décadas, conforme mostra a Figura 06 abaixo.

¹⁷ Para a caracterização dos empreendimentos aprovados entre 2000 e 2006, foi utilizada a Tabela Resumo dos Processos de 2002 a 2006 da Divisão de Parcelamento em Condomínios Concluídos, da Emurb, disponível em https://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/emurb/Loteamentos_e_Parcelamentos_em_condominios_concluidos%20_2000_2006/parcelamentos_em_condominio_concluidos_2002_2006.pdf e para os demais empreendimentos, foram utilizadas as informações disponíveis nos sites de cada construtora.

Figura 6: Moradores da Zona de Expansão protestam contra os impactos pela ausência de esgotamento sanitário na região.



Fonte: Jornal do Dia, 2023¹⁸.

É evidente a fragilidade ambiental dessa área, afinal a mesma se encontra, conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU de Aracaju (2000), em uma ZAR (Zona de Adensamento Restrito), que, pela dispersão dificulta o provimento, por parte do Estado, de serviços e de infraestruturas. A ZAR (Zona de Adensamento Restrito) é caracterizada pela presença de dunas, lagoas de drenagem e restingas, especialmente ao longo do setor costeiro da ZEU, que são consideradas Áreas de Interesse Ambiental (AIA's). É nessa região que se encontram os 06 (seis) empreendimentos às margens do Rio Vaza Barris analisados nesta pesquisa.

No ano de 2015, após a iminência de um provável processo de revisão do PDDU da cidade de Aracaju, as construtoras à época ficaram receosas em relação a uma maior rigorosidade, a respeito da preservação de lagoas, dunas e manguezais, pois, era observado que em algumas áreas da cidade, esses ecossistemas estariam sendo rapidamente aterrados, desmontados e desmatados (Souza, 2016).

Em 2022, foi publicada a minuta de revisão¹⁹ do PDDU, que propõe diretrizes para a ocupação da antiga ZEU, buscando equilibrar o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental, no entanto, a mesma não foi aprovada.

Em uma matéria divulgada recentemente pela Agência Mangue Jornalismo²⁰, especialistas apontam que a cidade de Aracaju possui atualmente 4,6% de áreas ambientais

¹⁸ Disponível em: <https://jornaldodiase.com.br/moradores-da-zona-de-expansao-protestam-contrainundacao-das-ruas/>. Acesso em: 07 de julho de 2024.

¹⁹ Disponível em: <https://www.aracaju.se.gov.br/>. Acesso em: 07 de julho de 2024.

²⁰ Disponível em: <https://manguejornalismo.org/aracaju-so-tem-46-de-areas-ambientais-protegidas-especialistas-apontam-tragedia-ambiental-na-cidade/>. Acesso em 05 de janeiro de 2025.

protegidas por lei ou que deveriam ser protegidas, indicando uma tragédia ambiental na cidade. Isso significa dizer que a partir do dado apontado, apenas 7 mil hectares (ha) fazem parte desse censo, sendo 6,6 mil ha da Área de Proteção Permanente de Manguezais; os 212 ha da Área de Proteção Ambiental Morro do Urubu; os 4 ha do Parque Municipal Tramandaí; e os 170 ha do Parque Natural Municipal do Rio Poxim. As gestões do estado e dos municípios, atreladas aos interesses do mercado, avançam com ações de destruição de áreas que deveriam ser protegidas. Conforme mostra a Figura 07, frequentemente áreas de lagoas na antiga ZEU de Aracaju são aterradas e condomínios avançam livremente sobre as áreas de preservação ambiental.

Figura 7: Lagoas aterradas na antiga ZEU de Aracaju.



Fonte: Agência Manguê Jornalismo, 2024.

Neste mesmo contexto, no ano de 2024, o Ministério Público de Sergipe (MP/SE) em parceria com o Ministério Público Federal em Sergipe (MPF/SE), realizou fiscalização²¹ em diversos pontos da antiga ZEU de Aracaju com o objetivo de acompanhar o desenvolvimento urbano da região e possíveis problemas relacionados à legislação ambiental, que foram objeto de denúncias de moradores. O relatório de fiscalização aponta que o desrespeito à legislação ambiental é flagrante, visto que os empreendimentos possuem licença ambiental mesmo com violações ao Código Florestal e à Constituição Federal, situação que se repete em vários pontos da Zona de Expansão de Aracaju, destacando o impedimento de acesso a áreas tradicionais de pesca e mariscagem e também de lazer.

A fragilidade da legislação vigente tem permitido a ocupação irregular de áreas ambientalmente sensíveis, promovendo uma urbanização dispersa, acompanhada de crescentes conflitos socioambientais e processos de segregação social. Destarte, loteamentos e

²¹ Disponível em: <https://www.mpse.mp.br/index.php/2024/04/24/em-fiscalizacao-mpse-e-mpf-detectam-construcoes-irregulares-e-problemas-de-drenagem-na-zona-de-expansao-de-aracaju/>. Acesso em: 15 de outubro de 2024.

condomínios fechados passaram a dominar a paisagem local, moldando não apenas a dinâmica espacial, mas também as relações sociais e ambientais nas margens do Rio Vaza-Barris.

3.2 Loteamentos de acesso controlado: Uma alternativa ao fechamento urbano e a exclusividade

O processo de urbanização acelerada resultou em múltiplos desafios de natureza econômica, estrutural e social, fomentando a busca por alternativas habitacionais que atendessem às novas demandas das populações urbanas. Nesse cenário, os empreendimentos de acesso controlado, comumente denominados “fechados”, emergiram como uma solução recorrente nos grandes centros urbanos.

O crescimento desses modelos habitacionais de caráter fechado atua de certo modo como uma resposta aos problemas urbanos estruturais e à limitada capacidade do Poder Público de prover serviços básicos e essenciais, como saneamento, segurança pública e infraestrutura adequada. Destacam-se, nesse contexto, os condomínios edilícios – tanto verticais quanto horizontais – e os loteamentos fechados, que passaram a configurar soluções habitacionais predominantes em diversas regiões metropolitanas.

Os condomínios edilícios, regulamentados pelo Código Civil Brasileiro e posteriormente pela Lei Nº 4.591/1964²², foram a primeira tipologia habitacional a contar com base jurídica clara no Brasil. Esses condomínios são caracterizados pela coexistência de áreas privadas, como apartamentos ou unidades residenciais, e áreas comuns, como, garagens e espaços de lazer, que são propriedades coletiva de todos os condôminos. A regulamentação específica dessa modalidade foi um marco na organização do espaço urbano, consolidando o conceito de propriedade compartilhada e estabelecendo normas para sua administração.

Enquanto os condomínios edilícios (horizontais) possuem como base jurídica o regime de condomínio, com áreas comuns sendo de propriedade privada e administradas coletivamente pelos condôminos, os loteamentos seguem a lógica do parcelamento do solo urbano, regulamentado pela Lei Nº 6.766/1979. Essa diferença jurídica é essencial para entender os loteamentos fechados, que surgiram como uma adaptação prática dos loteamentos tradicionais, utilizando barreiras físicas e sistemas de controle de acesso para oferecer exclusividade, mesmo sem a privatização formal das áreas comuns e sem a base legal necessária para serem

²² BRASIL. Lei nº 4.591/1964, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em 15 de outubro de 2024.

considerados como tal.

Apenas com a regulamentação recente, por meio da alteração da Lei Nº 13.465/2017²³, que dispõe sobre os Loteamentos de Acesso Controlado e os Condomínios de Lotes, tornou-se possível criar formalmente condomínios de lotes, que correspondem juridicamente ao que chamamos de "condomínios fechados". Essa lei estabelece a possibilidade de fechamento de um loteamento, a partir da regulamentação do poder público municipal, sem restringir/impedir o acesso do coletivo as áreas públicas (ruas, praças e demais espaços transferidos ao município com o registro do loteamento), sem interferir no acesso ao sistema viário local pela população não residente no empreendimento, desde que seja feita a devida identificação.

Inicialmente, a ZEU de Aracaju foi composta por loteamentos, com o domínio das vias e áreas comuns sob responsabilidade do poder público. Posteriormente, começaram a surgir loteamentos fechados, que operavam de maneira semelhante a condomínios, mas sem a base legal necessária para serem considerados como tal. E, mais recentemente, houve a formalização de condomínios de lotes e do primeiro loteamento de acesso controlado da região, o “Loteamento Villaredo Aruana”, empreendimento objeto de estudo desta pesquisa, que tem levantado várias discussões em relação a sua implantação, no que se refere aos conflitos e disputas acerca da privatização do acesso e uso do Rio Vaza-Barris.

O Loteamento de Acesso Controlado caracteriza-se por ser um loteamento regulado inicialmente pela Lei Nº 6.766/1979, a qual define que ao se lotear, deve ser construída uma infraestrutura adequada para aquela determinada região, com iluminação pública, esgotamento sanitário, novas ruas, praças, áreas livres, espaços de lazer e demais espaços públicos, os quais serão realizados pelo loteador e repassados à titularidade do Município no momento do registro do empreendimento no Registro de Imóveis competente, sendo considerados a partir desta ação, bens públicos (Scorzato, 2018).

O loteamento de acesso controlado está previsto no Art. 2º, § 8º da Lei Nº 6.766/1979 - Lei de Parcelamento do Solo Urbano, onde consta que:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

[...]

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

[...]

²³ BRASIL. Lei nº 13.465/2017, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em 15 de outubro de 2024.

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (BRASIL, 1979).

Em síntese, a legislação introduziu a denominação formal de "Loteamento de Acesso Controlado", em contraposição ao termo amplamente difundido "Loteamento Fechado", caracterizando-o da seguinte forma: a) possibilidade de controle de acesso; b) controle de acesso é regulamentado pelo poder público municipal; c) vedação ao impedimento de acesso; d) identificação e cadastro para acesso por não moradores.

Destarte, para conferir uma maior segurança e qualidade de vida aos seus moradores, ocorre a restrição ao uso livre desses bens públicos pelo empreendimento, pois o perímetro do loteamento será cercado, e seu acesso controlado. Todavia, de forma indissociável, tem-se a vedação ao impedimento de acesso, sendo possível, apenas, o controle mediante a identificação e cadastro das pessoas. Conforme cita Germanos²⁴ (2018, p.235):

“Se, por um lado, quis o legislador permitir o controle de acesso do loteamento o que, geralmente, se faz por meio de portaria, por outro, impediu a vedação de ingresso a pedestres ou veículos não pertencentes ao núcleo habitacional, exigindo-se, contudo, desses terceiros, a sua identificação ou o seu cadastro. [...] a vedação ao direito constitucional de locomoção parece não ter mais lugar nessa modalidade de loteamento, não devendo, desde que cumpridos os termos da lei, ser suscitado”.

De acordo com Di Pietro²⁵ (2010), são bens de uso comum do povo aqueles que, por determinação legal ou pela sua própria natureza, são atribuídos ao uso indistinto de todos os membros da coletividade, sem discriminação de usuários e destinados à satisfação das necessidades coletivas. Sendo assim, este tipo de empreendimento deve permitir o acesso aos espaços públicos, sempre que necessário, exigindo do interessado a identificação para o ingresso nesses locais, sendo vedado bloquear o acesso a quem quer que seja.

As ruas e logradouros internos permanecem sendo públicos, utilizados e geridos por meio de ato do Poder Público, sendo possível apenas o seu controle por parte do empreendimento. De acordo com Ricalde²⁶, 2018, p. 163:

“O que o art. 2º, § 8º, da Lei no 6.766/79 deixou claro é que jamais poderá ser bloqueado o acesso de veículo algum ou de pessoa alguma, se o condutor ou o pedestre

²⁴ GERMANOS, L. P. Condomínio de terrenos. São Paulo: QuartierLatin, 2018. 250 p.

²⁵ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito administrativo**. 23. ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 675.

²⁶ RICALDE, Mario do Carmo. Regularização fundiária rural e urbana: impactos da lei nº 13.465/2017. Campo Grande: Contemplar, 2018.

se identificar e autorizar o seu cadastramento. Há o interesse público de impedir a feudalização das cidades e o atordoamento do fluxo de veículos e de pessoas por conta de bloqueios indevidos à circulação em vias públicas. Lembre-se de que, no loteamento de acesso controlado, as vias de circulação são bens públicos municipais, o que justifica o direito de qualquer pessoa devidamente identificada circular através delas”.

De acordo com Cabral (2020), mesmo com a legislação vigente, diversos loteamentos foram fechados ao longo do país nos últimos anos, ocorrendo em alguns casos, o consentimento da administração pública local. A partir deste movimento é que surgiram diversos conflitos e questionamentos, sejam espaciais ou sociais, visto que toda a população tem o direito de ir e vir, e ao se promover o fechamento de áreas públicas, esta é privada da utilização de bens de uso comum e coletivo.

A exigência de identificação para acesso aos espaços públicos localizados no interior do loteamento impacta diretamente o direito à intimidade dos cidadãos, ao impor a exposição de informações pessoais como condição para o exercício da liberdade de circulação em áreas que, por sua natureza, deveriam ser irrestritas. O fechamento de loteamentos além de desatender à sua finalidade pública, priva a população do uso de bens coletivos e restringe a livre circulação do cidadão, que é um direito fundamental (Cabral, 2020).

No entanto, a legislação federal não forneceu diretrizes gerais para orientar os municípios na regulamentação do controle de acesso, bem como nas exigências relacionadas à identificação e cadastro. Assim, cabe a cada município estabelecer os parâmetros normativos pertinentes a essas práticas.

Desse modo, fica evidente a necessidade da regulamentação do controle de acesso por meio do poder público municipal, determinando assim, que a competência para tal, seja dirigida ao município, mesmo ainda com a ausência de diretrizes e parâmetros definidos para que este possa proceder com a regulamentação de forma justa e equilibrada, naquilo que é possível.

Conforme previsto na legislação, não há restrições ao exercício da liberdade constitucional, uma vez que a norma busca equilibrar direitos ao considerar a intenção do legislador de promover segurança e qualidade de vida aos moradores do local. De acordo com Cabral (2020), a insegurança urbana aliada a ineficiência do poder Público, dão vida a segurança privada e ao setor imobiliário, que precifica a segurança oferecida por estes empreendimentos fechados, trazendo consigo consequências ambientais, civil, administrativas e urbanísticas.

A segurança pública é um direito fundamental e deveria ser garantido pelo Poder Público a população, sendo compensada pela iniciativa privada ao realizar o fechamento das vias públicas, desobrigando o Estado a cumprir um dever que é de sua competência, dando

legitimidade ao Loteamento (Fechado) de Acesso Controlado (Cabral, 2020).

Todavia, a restrição de acesso público às vias públicas vai de encontro a outros direitos fundamentais (liberdade de locomoção, lazer, igualdade, entre outros), como ressalta Sarmiento Filho²⁷ (2007, p.73), “É que a população necessita de ruas, praças, rios e mares para o exercício de atividades lúdicas e mesmo para garantia de um padrão mínimo de bem-estar e saúde. Fechando-se loteamentos, afronta-se, brutalmente, o direito social que garante o lazer.”

Destarte, é importante que os municípios estabeleçam uma política que analise a viabilidade local, anterior a implantação dos Loteamentos de Acesso Controlado e dos Condomínios de Lotes, para que a população de forma geral, não tenha os seus direitos comprometidos, principalmente os princípios da acessibilidade e livre circulação, que estão entre os valores mais importantes das cidades (Caldeira, 2011).

Nesse contexto, é de suma importância a restrição da construção de empreendimentos dessa natureza, que venha a causar qualquer tipo de obstrução ou dificuldade de acesso da população áreas públicas, a exemplo das zonas costeiras e seus recursos naturais, como praias, rios, áreas de proteção ambiental, evitando a privação da coletividade a esse bem público de uso comum.

A Lei Nº 7.661/1988²⁸, que institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro – PNGC, e, dentre outros assuntos, regulamenta o uso e a ocupação da zona costeira, veda, expressamente qualquer forma de urbanização que restrinja o acesso nas Zonas Costeiras, e incita que “§ 1º. Não será permitida a urbanização ou qualquer forma de utilização do solo na Zona Costeira que impeça ou dificulte o acesso assegurado no caput deste artigo”.

Como uma modalidade híbrida que mistura características de condomínios fechados e loteamentos tradicionais, o loteamento de acesso controlado tem gerado tensões em torno do acesso a bens públicos, uma vez que, na prática, o controle de acesso pode restringir o uso desses espaços por aqueles que não pertencem à comunidade interna. Sendo assim, também se faz necessário o investimento por parte do município e dos responsáveis pelo empreendimento, na divulgação e publicidade para conhecimento da população da condição do Loteamento de Acesso Controlado.

A falta de divulgação adequada e publicidade transparente sobre as particularidades legais e funcionais dos loteamentos de acesso controlado contribui para a perpetuação de

²⁷ SARMENTO FILHO, E. S. C. **Loteamento fechado ou condomínio de fato**. Curitiba: Juruá, 2007. 132 p.

²⁸ BRASIL. Lei nº 7.661/1988, de 16 de maio de 1988. Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/17661.htm. Acesso em 28 de outubro de 2024.

conflitos e para a sensação de exclusão social e espacial. A população em geral, desconhecendo a regulamentação da Lei Nº 13.465/2017, pode interpretar o controle de acesso como uma privatização integral dos espaços internos, o que fere a ideia de que ruas e praças devem ser acessíveis a todos, conforme os direitos sociais assegurados na Constituição Federal.

Essa percepção é agravada quando as práticas dos moradores ou da gestão do loteamento implementam barreiras físicas ou simbólicas que dificultam o exercício de atividades lúdicas, culturais e de lazer, essenciais para a garantia de padrões mínimos de bem-estar e saúde. A exemplo, tem-se um condomínio localizado no bairro Ipioca, na cidade de Maceió, que restringiu o acesso de banhistas à praia de Sauhaçuy, conforme mostra a Figura 08 abaixo.



Fonte: Folha de Alagoas, 2024.

A matéria veiculada pela Folha de Alagoas²⁹, aponta que para chegar à praia, as pessoas precisavam passar por guarita e portão, obstáculos instalados pelos moradores, sendo que a única rua que garantia acesso à praia era a rua principal do condomínio. O condomínio, originado a partir de um loteamento com caminho direto e ilimitado à praia de Sauhaçuy, justificou a manutenção das guaritas, com controle de acesso, alegando questões de segurança e valorização imobiliária. Sendo assim, o Ministério Público Federal ordenou que o condomínio adotasse as medidas solicitadas, com eliminação dos portões e livre passagem para pedestres e carros, assim como a instalação de uma placa indicativa.

Para mitigar os conflitos e ampliar a compreensão sobre o modelo é fundamental que haja ampla divulgação por parte do poder público e dos responsáveis pelos empreendimentos, explicando claramente os direitos e deveres associados aos loteamentos de acesso controlado. Essa questão é especialmente relevante, considerando que esses empreendimentos combinam

²⁹ Disponível em: <https://folhadealagoas.com.br/2024/03/07/condominio-promete-ao-mpf-retirar-portao-em-acesso-a-praia-de-sauacuhy/>. Acesso em: 28 de outubro de 2024.

características de gestão pública e privada, já que as vias internas permanecem sob jurisdição municipal, enquanto o acesso é restringido e controlado.

De acordo com Sartore *et al.* (2024), é necessário garantir a transparência das informações sobre esses modelos, promovendo o melhor equilíbrio entre espaços de uso público irrestrito e aqueles que, embora de domínio público, passam a ser regulados por controle privado. Essa lógica de apropriação territorial, que transforma áreas de acesso coletivo em espaços com exclusividade controlada, reconfigura a dinâmica de ocupação urbana e exige um debate mais aprofundado sobre seus impactos sociais, ambientais e urbanísticos.

Campanhas educativas, consultas públicas e regulamentações locais mais claras podem auxiliar a desmistificar o modelo e reforçar que, embora seja permitido o controle de acesso, os espaços internos permanecem juridicamente públicos e devem ser acessíveis em conformidade com as regras estabelecidas pelo poder municipal.

Em síntese, os loteamentos de acesso controlado e os condomínios de lotes representam novas formas de divisão do espaço urbano, que respondem à demanda por segurança e exclusividade, mas que também trazem desafios significativos ao ordenamento territorial e à garantia de direitos coletivos. No entanto, ambos os modelos podem intensificar a fragmentação do tecido urbano e a exclusão socioespacial, especialmente em regiões de expansão urbana, como a antiga ZEU de Aracaju.

A compreensão e regulamentação adequadas dessas tipologias são fundamentais para evitar conflitos e promover uma urbanização mais equilibrada, que respeite tanto as demandas do mercado imobiliário quanto os direitos ao acesso ao espaço público e à convivência urbana.

4 DO COLETIVO AO EXCLUSIVO: A PRIVATIZAÇÃO DO ACESSO E O PAPEL DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA COMERCIALIZAÇÃO DA NATUREZA

O acesso aos recursos naturais é um direito fundamental que garante não apenas a subsistência, mas também a preservação da qualidade de vida, do bem-estar social e da convivência coletiva. Rios, áreas verdes, e outros espaços de uso comum desempenham um papel central na promoção do lazer, da saúde e na manutenção de laços culturais e identitários. Contudo, a expansão urbana, impulsionada pela lógica mercadológica e pela valorização do solo, tem transformado significativamente essas dinâmicas, restringindo o acesso a esses recursos e promovendo processos de privatização que limitam a interação da população com espaços que deveriam ser coletivos.

Nesse contexto, o mercado imobiliário desempenha um papel crucial ao se posicionar como mediador da ocupação territorial e criador de tendências de exclusividade e distinção social. Por meio de estratégias de marketing, este se utiliza de diversos meios para reproduzir a valorização de seus produtos, como símbolos de status e segurança, aproximação e interação com a natureza, com apelo à comercialização e acréscimo de valor nas ofertas mediante o discurso das vantagens do meio natural. Sendo assim, as campanhas publicitárias não apenas legitimam, mas também reforçam a ideia de que a apropriação de espaços privilegiados é um direito restrito a determinados grupos.

Dessa forma, o mercado imobiliário não apenas molda a paisagem urbana, mas também contribui para a intensificação da segregação socioespacial e para o agravamento de conflitos relacionados ao acesso a recursos naturais, como o Rio Vaza-Barris, na antiga ZEU de Aracaju.

Neste capítulo foi feita a análise em nível global e local, sobre como o fenômeno dos condomínios e loteamentos fechados, reflete a apropriação do acesso público e livre ao rio, a praia e a natureza, o qual é legitimamente absorvido pelo mercado imobiliário para fins privados, discutindo como essa lógica afeta comunidades e ecossistemas. A intenção deste capítulo também foi analisar como a natureza é utilizada para a promoção dos empreendimentos imobiliários, por intermédio das estratégias de marketing que constroem discursos que exaltam a exclusividade e os supostos benefícios de residir em contato direto com a mesma.

4.1 A problemática da privatização do acesso aos rios em contextos globais e locais

O acesso aos recursos naturais é um direito fundamental que garante não apenas a subsistência, mas também a preservação da qualidade de vida, do bem-estar social e da convivência coletiva. Lefebvre (1999) diz que natureza e a cidade estão intrinsecamente relacionadas, por meio de elementos naturais que se tornaram passíveis de produção e apropriação no espaço urbano, acompanhando a lógica da terra-mercadoria.

Segundo Capra e Mattei (2018), na Antiguidade, para o povo romano, o oceano, as regiões litorâneas, entre outros bens naturais que se caracterizavam como bens comuns, não podiam ser possuídos, sendo estes protegidos por uma autoridade, por meio do controle do acesso. Na atualidade, o homem é capaz de dominar e controlar a natureza por meio do conhecimento e técnicas, por meio de uma apropriação organizada pelo capitalismo.

De acordo Lefebvre (2001), o espaço é o lugar onde as relações capitalistas se reproduzem e se localizam com todas as suas manifestações de conflitos, lutas e contradições. Nesse contexto, os recursos ambientais livres para a sociedade tornam-se objeto de apropriação com íntima relação de poder e articulação com o Estado e a classe dominante capitalista, favorecendo a criação de meios que contribuam para a legitimação da apropriação privada do espaço e dos recursos oferecidos por este.

Segundo Henrique (2005), se em um primeiro momento, quando ainda predominava no espaço (meio natural), a natureza tinha suas criações e sua espontaneidade, hoje, incorporada à vida social, ela passa a ser um produto, uma vez que é impossível dissociar a ideia da produção da natureza – e mesmo do espaço urbano – do modo de produção capitalista.

No sistema capitalista, a interação do homem com a natureza caracteriza-se pela reprodução do capital. Segundo Becker (2001, p. 3), “[...] a natureza tem o seu sentido alterado: passa a significar reserva de valor”. A função social da natureza não é mais prover os meios de sobrevivência, mas gerar a acumulação privada de bens, através da produção de mercadorias, e é dessa forma que a natureza serve ao mercado imobiliário.

A valorização da natureza tem um processo historicamente definido. De acordo com Abreu (1992, p. 55), “[...] a relação entre natureza e sociedade é sempre historicamente determinada”. A partir desta ideia, o autor revela que o significado e o valor que uma sociedade atribui aos elementos da natureza irão sempre variar no tempo, acompanhando o processo histórico de seu desenvolvimento econômico e social.

Destarte, torna-se essencial analisar o papel contemporâneo do espaço no contexto da lógica de acumulação capitalista, investigando como ele é produzido e transformado sob essa

dinâmica. Tal perspectiva é particularmente relevante em um cenário de crise do espaço público, evidenciada, sobretudo, pelo processo de privatização das praias, dos rios e de outros recursos naturais.

O novo modelo de espaço mercantilizado se configura em novas formas de apropriação do espaço que agregam valor e o torna exclusivo a uma parcela da população que possui poder de compra para consumir tal privilégio, implicando diretamente aos acessos, que agora vão ser restritos à iniciativa privada e àqueles que podem pagar.

O espaço urbano enquanto produto do sistema capitalista beneficia uma parcela de beneficiários que dele pode se apropriar. A mudança no padrão de ocupação do espaço urbano pela classe de alta renda brasileira é apontada por Villaça (2001), como o principal fator de transformação das cidades. De acordo com o autor, o distanciamento das residências desse grupo nas cidades brasileiras tem o poder de influenciar o deslocamento do centro urbano, mesmo quando estas residências estão localizadas em áreas mais distantes. Há uma preferência das elites por ocuparem não mais as áreas centrais, mas as novas áreas abertas pelo capital imobiliário nas periferias onde predominam condomínios horizontais fechados, com residências individuais ou de serviços (Cisotto; Vitte, 2010).

Nesse contexto, o mercado imobiliário desempenha um papel crucial ao se posicionar como mediador da ocupação territorial e criador de tendências de exclusividade e distinção social. A privatização do espaço, acompanhada pela intensificação das desigualdades e pela segregação/fragmentação socioespacial, suscita reflexões acerca da interação entre as esferas do mercado e da natureza. Esse processo, no qual a lógica mercadológica cria e consolida espaços privados em detrimento de áreas de acesso público, revela a forma como essas dinâmicas são legitimadas e possibilitam apropriação e fechamento de recursos naturais, configurando a privatização da própria natureza (Sartore *et al.*, 2019).

A fragmentação do espaço vai além da noção de propriedade privada destinada à moradia, estendendo-se a espaços públicos urbanos, incluindo áreas naturais. Esses espaços, ao serem apropriados e adaptados para atender às atividades sociais e produtivas, tornam-se valorizados, promovendo significativas transformações na configuração dos territórios urbanos.

De acordo com Henrique (2006), a apropriação da natureza por empreendimentos imobiliários é feita de maneira direta e indireta. A apropriação indireta trata-se da utilização do atrativo natureza para venda de outros produtos, como outdoors colocados em uma paisagem turística, se associando a ela. Já a monopolização de paisagens e bens naturais, como praias e penhascos, caracteriza apropriação direta. Dessa forma, o mercado imobiliário não apenas molda a paisagem urbana, mas também contribui para a intensificação da segregação

socioespacial e para o agravamento de conflitos relacionados ao acesso a recursos naturais, como o Rio Vaza-Barris.

O mercado imobiliário interpreta a presença da natureza na cidade não como uma necessidade coletiva, mas sim, como uma forma de exclusão em detrimento da acumulação. Até mesmo áreas periféricas, consideradas não favoráveis à ocupação urbana podem ser apropriadas e transformadas pelo mercado imobiliário e gerarem um alto lucro. A periferia se tornou interessante ao mercado imobiliário pela singularidade, e passou a apresentar possibilidades diversas de ocupação devido ao desenvolvimento de novos meios de circulação e de informação, que dispensaram a contiguidade espacial e territorial (Meyer, 2000).

De acordo Côrrea (2000), a urbanização dessa periferia se classifica em dois tipos – a popular e a de status. A popular já existia, e a de status são os condomínios e loteamentos fechados, que, no Brasil, se disseminam a partir de 1970. Em seguida, estabeleceu-se um modelo de morar, associando veraneio, lazer, amenidades físicas, paisagens naturais, infraestrutura. Atributos que não existiam nas periferias populares, e que desenharam um estilo de vida, utilizado pelo mercado imobiliário para reformatar esses espaços e maximizar lucros (Harvey, 1992).

Segundo Henrique (2006), as zonas costeiras ilustram essa tendência no Brasil. A imagem da praia esteve em alta por muito tempo, e no Rio de Janeiro, por exemplo, influenciou a expansão urbana e o encaminhamento de recursos públicos para áreas de beleza cênica, a fim de viabilizar o atendimento da demanda por moradias à beira-mar. Nesse mesmo sentido, se observa que o papel da natureza nesses empreendimentos, se configura como um artigo de luxo, ou seja, um muro transforma atributos naturais, essenciais e à disposição de todas as pessoas, e as vezes até abundantes em áreas periféricas, em exclusividade e privilégio, cobrando caro por isso.

Essa lógica de exclusividade adotada nos condomínios e loteamentos fechados, configura-se também em um fenômeno de privatização do acesso e do uso dos recursos naturais por estes empreendimentos, que não se restringe apenas ao contexto local, mas se manifesta em escala global. No cenário internacional, um exemplo dessa realidade são os condomínios Darya-Kenar e Khezer-Shahr, no norte do Irã, que foram construídos na década de 1960 pelo governo e são agora locais de luxo para atividades residenciais e recreativas, privatizando a área costeira do Mar Cáspio. Esses empreendimentos restringem o acesso de comunidades locais a este recurso hídrico essencial e público, intensificando a desigualdade e a segregação na região, estabelecendo potenciais conflitos sobre o acesso à costa (Hedayatifard; Kheyroddin, 2017).

São inúmeros os exemplos de tentativa de restringir o acesso à praia/rio, seja para fins privados ou comerciais. Um importante e emblemático caso é o da *Broad Beach*, em Malibu, na Califórnia. A cidade é conhecida por suas praias deslumbrantes e por ser uma área extremamente nobre. Uma das questões mais discutidas em relação a Malibu é a questão do acesso público às praias, que é protegido por lei na Califórnia. Em muitas áreas de Malibu, existem propriedades à beira-mar que são mantidas por moradores ou associações de proprietários. Alguns desses moradores, visando manter a privacidade e a exclusividade das praias próximas, tentam restringir ou impedir o acesso público à costa, culminando em conflitos legais e sociais. Em alguns casos, guardas de segurança privada são contratados para patrulhar as praias e tentar impedir que o público em geral acesse essas áreas. No entanto, essas ações muitas vezes foram contestadas pelas autoridades locais e pelos defensores dos direitos de acesso público às praias (Low, 2006).

Os casos citados destacam questões relacionadas ao uso do espaço público, à privatização do acesso aos recursos naturais e à tensão entre os direitos dos moradores de propriedades privadas e os direitos da sociedade em geral. Essas questões continuam sendo debatidas e contestadas por comunidades costeiras em todo o mundo, onde interesses privados e públicos divergem em relação ao acesso às praias, rios e outros recursos naturais.

A discussão sobre a privatização do acesso a recursos naturais, como rios e praias, é de extrema relevância no contexto brasileiro atual. A recente Proposta de Emenda à Constituição (PEC) 3/2022³⁰, popularmente conhecida como "PEC das Praias", intensificou esse debate ao propor a transferência de terrenos de marinha da União para estados, municípios e, potencialmente, para a iniciativa privada. Essa medida suscita preocupações significativas sobre a possível restrição do acesso público a áreas costeiras, tradicionalmente consideradas bens de uso comum.

A Constituição Federal de 1988 estabelece, em seu artigo 20, que as praias marítimas são bens da União, garantindo, portanto, seu caráter público e o livre acesso a toda a população. No entanto, a "PEC das Praias" visa alterar essa disposição, permitindo a privatização de terrenos de marinha, o que poderia, na prática, limitar o acesso às praias. Segundo o Ministério da Gestão e Inovação³¹, essa mudança favoreceria a especulação imobiliária e a elitização dos espaços litorâneos com a construção de imóveis nas margens de praias e de rios, em detrimento

³⁰ Proposta de Emenda à Constituição nº 3, de 2022. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/15192>. Acesso em: 05 de dezembro de 2024.

³¹ Disponível em: <https://g1.globo.com/politica/noticia/2024/06/05/pec-das-praias-dificultaria-acesso-da-populacao-as-areas-a-beira-mar-e-favoreceria-especulacao-imobiliaria-diz-governo.ghml>. Acesso em: 05 de dezembro de 2024.

do direito coletivo ao acesso irrestrito a esses recursos naturais, por comunidades pesqueiras e tradicionais, que dependem desse acesso para a sua subsistência.

Nesse contexto, ainda de acordo com o Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico³² (IBDU), esta medida, além de ameaçar o direito coletivo de acesso às praias, pode provocar graves danos ambientais e prejudicar a preservação de restingas e mangues, áreas essenciais para a adaptação à crise climática. A proposta compromete a gestão sustentável das cidades costeiras e favorece interesses privatistas em detrimento do interesse público.

A exemplo, tem-se o caso da cidade de Alagoas, onde muitas praias ao longo dos seus 230 quilômetros de litoral, tem sido privatizadas. De acordo com o portal de notícias Tribuna Hoje³³, os empreendimentos à beira-mar impedem o acesso da população à praia, por meio de grandes muros de concreto, prédios e condomínios luxuosos, como é possível ver na Figura 09. A população teme que essa situação piore devido a Proposta de Emenda à Constituição (PEC) nº 3 de 2022, popularmente chamada de PEC das Praias ou ainda privatização das praias.

Figura 9: Empreendimentos à beira-mar, no litoral de Alagoas, impedem o acesso da população à praia.



Fonte: Edilson Omena e Tribuna Hoje, 2024.

No Brasil, a privatização do acesso aos rios, especialmente em contextos urbanos, é um tema emergente e ainda pouco explorado na literatura acadêmica, enquanto a privatização de praias e áreas costeiras tem recebido considerável atenção.

³² Disponível em: <https://ibdu.org.br/2024/12/04/nota-contra-pec-n-03-2022-da-privatizacao-das-praias/>. Acesso em: 05 de dezembro de 2024.

³³ Disponível em: <https://tribunahoje.com/noticias/cidades/2024/06/08/139377-em-alagoas-muitas-praias-sao-privatizadas-nos-230-quilometros-de-litoral>. Acesso em: 05 de dezembro de 2024.

O controle de acesso aos rios, muitas vezes exercido por empreendimentos imobiliários que buscam oferecer exclusividade a seus clientes, pode resultar em restrições que afetam negativamente as populações locais. Essas restrições não apenas limitam o uso recreativo e cultural dos rios, mas também podem comprometer atividades econômicas tradicionais, como a pesca artesanal, acentuando desigualdades sociais e econômicas.

Na década de 1990, na cidade de Aracaju, os condomínios horizontais fechados eram ainda uma grande novidade no setor da construção civil. Essa tendência imobiliária provocava na classe de alta renda aracajuana, o desejo de morar em um espaço residencial fechado na antiga ZEU de Aracaju. A decisão pela moradia nesses tipos de empreendimentos também está relacionada com o status proporcionado por viver em um ambiente isolado, com espaços e instalações privadas, mas de uso comum aos condôminos, gerando uma condição necessária para se ter uma vida dotada de conforto (França, 2005).

A aproximação e interação com a natureza tem sido mais uma estratégia para as operações imobiliárias, com apelo à comercialização e acréscimo de valor nas ofertas mediante o discurso das vantagens do meio natural. Neste cenário, residências privadas, condomínios e loteamentos fechados na ZEU de Aracaju, foram implantados nas margens do rio Vaza Barris, fazendo uso desse bem comum, como “quintal” de suas próprias casas, se apropriando desse espaço “exclusivo”, impedindo o acesso da comunidade a este recurso.

Atualmente, no cenário da antiga ZEU de Aracaju, tem-se o caso do Condomínio Villaredo Aruana, que vem sendo foco de diversos conflitos envolvendo a comunidade local e questões ambientais. O empreendimento vem sendo criticado por promover a privatização de espaços públicos, especialmente em áreas naturais como as margens do Rio Vaza-Barris. A instalação de cancelas com cadeados na fase de obras e a presença de seguranças têm limitado o acesso da comunidade local ao rio, gerando acusações de apropriação da natureza e exclusão social.

O avanço da ocupação humana em áreas costeiras, fenômeno conhecido como *coastalization*, tem se intensificado no Brasil, especialmente em regiões periurbanas³⁴. Essa dinâmica, marcada pelo crescimento populacional e pela urbanização acelerada, soma-se a um possível cenário de elevação do nível do mar, agravando fenômenos como o *Coastal Squeeze*, que ocorre quando o aumento do nível do mar, combinado com a ocupação humana, reduz ou elimina a faixa costeira natural (Pontee, 2013).

³⁴ **Áreas periurbanas** são áreas que se encontram numa posição de transição entre espaços estritamente rurais e áreas urbanas. As áreas periurbanas garantem, em geral, uma articulação urbano-rural de proximidade e podem eventualmente tornar-se totalmente urbanas. As pessoas representam uma componente essencial das áreas periurbanas, dado que estas se encontram num processo de progressiva urbanização.

Enquanto a ocupação sem planejamento compromete espaços naturais como praias e margens de rios, limitando a resiliência ambiental, experiências internacionais evidenciam a urgência de estratégias de adaptação para mitigar os impactos dessas transformações. Neste cenário internacional, há uma crescente conscientização sobre a necessidade de revitalizar e requalificar áreas costeiras e ribeirinhas para mitigar os impactos ambientais e criar espaços urbanos mais inclusivos e resilientes, as chamadas "*urban waterfronts*" (orlas urbanas).

As "*urban waterfronts*"³⁵ referem-se às áreas urbanas que fazem interface direta com corpos d'água, como rios, lagos, canais e costas marítimas. Em países como os Estados Unidos, Canadá, Austrália, projetos de reurbanização dessas áreas buscam integrar ecossistemas naturais e espaços comunitários, promovendo acessibilidade, sustentabilidade e conexão social. Esses projetos, ilustrados na Figura 10 abaixo, são guiados pela compreensão de que a preservação e a revitalização desses espaços não são apenas questões ambientais, mas também uma resposta às demandas sociais por lazer e qualidade de vida. No entanto, sua implementação exige cuidado para evitar processos de gentrificação e exclusão social, que podem restringir o acesso público e beneficiar apenas determinados grupos sociais.

Figura 10: Exemplos de urban waterfronts nas cidades de Burgos e Pamplona, na Espanha.



Fonte: Vian, Izquierdo e Martínez³⁶, 2021.

Sendo assim, enquanto o Brasil avança na privatização e exclusão, muitos países estão priorizando a integração e a preservação, demonstrando uma abordagem mais visionária e preparada para enfrentar desafios ambientais e sociais do futuro, para que a cidade seja um local de convivência coletiva, pois “construir e morar em cidades implica necessariamente viver de forma coletiva” (Rolnik, 1994, p. 09).

É indispensável que o debate técnico acadêmico e político considere as implicações

³⁵ Disponível em: <https://www.thenatureofcities.com/2015/01/06/urban-water-fronts-have-typically-been-sites-of-heavy-development-and-often-are-sites-of-pollution-or-exclusive-access-but-they-have-enormous-potential-benefits-how-can-we-unlock-these-benefits-for/>. Acesso em 05 de dezembro de 2024.

³⁶ Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1618866721000674>. Acesso em 05 de dezembro de 2024.

socioambientais de tais medidas, reconhecendo que o acesso livre e democrático a rios e praias emerge como ato fundamental para a construção de uma sociedade mais justa e sustentável.

Destarte, a partir da articulação entre a produção do espaço e a apropriação da natureza como mercadoria, observa-se que é possível produzir valorização imobiliária sobre desigualdades sociais, exclusões e restrição de acesso aos recursos naturais, tornando determinadas condições sociais e ambientais, privilégio de poucos. Nesse sentido, faz-se necessária a reflexão sobre como a natureza se tornou raridade e tem sido apropriada como elemento chave do empreendimento, especialmente em condomínios e loteamentos fechados, em áreas urbanas periféricas.

4.2 Natureza como discurso: o papel do *marketing* imobiliário na construção da exclusividade

Com o crescente e acelerado desenvolvimento no cenário empresarial, o conceito de marketing passou por uma evolução significativa. Atualmente, além de cumprir sua função tradicional de estimular vendas, o marketing busca atender às necessidades e expectativas dos consumidores, utilizando programas de ofertas que despertam demandas e desejos específicos nos mercados-alvo.

A partir da segunda metade do século XX, as transformações no mercado promoveram mudança significativa no papel do marketing. De uma abordagem voltada exclusivamente à aquisição de clientes, o marketing passou a priorizar o estabelecimento e o fortalecimento de relacionamentos com os consumidores. Essa transição foi impulsionada por uma maior exigência dos clientes, decorrente da ampliação da oferta de fornecedores, do aumento da competição entre empresas e do avanço das tecnologias de informação e comunicação (Kotler; Armstrong, 2007).

Para Kotler (1998, p. 27), marketing “é um processo social e gerencial pelo qual indivíduos e grupos obtêm o que necessitam e desejam através da criação, oferta e troca de produtos de valor e outros”. O marketing é capaz de influenciar e induzir o desejo das pessoas para o consumo de determinados produtos, inclusive na valorização e investimentos de determinadas áreas.

O marketing direcionado ao planejamento de espaços busca aumentar sua atratividade junto ao público por meio da formulação de estratégias eficazes de posicionamento. Para captar novos mercados e garantir a manutenção da competitividade, torna-se essencial a implementação de infraestrutura adequada, serviços de alta qualidade, planejamento urbano

eficiente, entre outros fatores determinantes (Marchesini Junior, 2010).

Segundo Marchesini Junior (2010, p.93), o marketing urbano conduz “a atuação de políticas públicas para a construção do espaço, caracterizando as cidades como ‘a cidade sustentável’, ‘capital tecnológica’ ou ‘capital ecológica’, isto é, formando a caracterização mercadológica de tal local”. Nesse sentido, destaca-se a importância do marketing para o sucesso na promoção e venda dos empreendimentos imobiliários.

Os condomínios horizontais e loteamentos fechados têm sua implantação planejada, a partir da escolha do local mais adequado, atribuindo, assim, uma imagem de qualidade de vida, que agrega valor a essa condição, quando associada às áreas verdes, aos parques e às áreas de preservação existentes próximas aos empreendimentos (Tavares, 2009).

O discurso sobre a natureza tem ganhado relevância no mercado imobiliário, especialmente por meio de estratégias que utilizam a sustentabilidade como elemento diferencial. Nesse contexto, a natureza é frequentemente apresentada como um recurso estratégico, agregando valor simbólico e material aos empreendimentos de médio e alto padrão. Através de narrativas que destacam a proximidade com áreas verdes e a integração com o meio ambiente, o mercado imobiliário transforma atributos naturais em um diferencial competitivo, reforçando a exclusividade e a segregação social.

As incorporadoras responsáveis pela construção e comercialização desses empreendimentos investem significativamente em estratégias de divulgação, por meio de campanhas publicitárias veiculadas em diversos meios, como televisão, mídia impressa e materiais promocionais distribuídos em áreas urbanas. Essas campanhas promovem uma imagem idealizada dos empreendimentos, enfatizando atributos como segurança e um ambiente em contato com a natureza.

A publicidade atua como um instrumento de persuasão, direcionado a estimular a aquisição e o uso de determinados produtos ou serviços. Para alcançar esse objetivo, utiliza mensagens de caráter imperativo, tais como: “Compre! Viaje! Leia! Mude! Escute! Apresenta um repertório infinito de frases, sons, imagens, dentre outros, aos quais remetem a uma certeza de qualidade, de superioridade, de beleza e de satisfação” (Pinheiro, 2011, p. 78).

De acordo com Alves³⁷ (2008, p. 7), a publicidade imobiliária “cria a personalidade do projeto arquitetônico, atribuindo-lhe uma marca única e fornecendo imagens tanto do lugar quanto de quem irá ocupá-lo, referenciais para estilos de vida e marcadores de territórios

³⁷ Geografia na ação: esportes na natureza e o território carioca. In: MELO, Victor Andrade de; ALVES JÚNIOR, Edmundo de Drummond; BRÊTAS, Angela (Org.). Lazer e cidade: reflexões sobre o Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Shape/Faperj, 2008.

simbólicos, além dos físicos impostos pelos muros do empreendimento”. Nesse sentido, a aproximação e interação com a natureza são estrategicamente incorporadas ao empreendimento como forma de agregar valor ao produto, reforçando sua exclusividade e apelo mercadológico.

Em meio ao discurso das vantagens do meio natural, os condomínios e loteamentos fechados na cidade de Aracaju - SE, localizados próximos a reservas de flora e fauna, de frente para a praia ou para o rio, vêm passando nas últimas décadas pelo fenômeno da sobrevalorização, desde o lançamento desses empreendimentos.

O chamado *marketing verde*³⁸ é a principal ferramenta para sustentar esse discurso. O marketing verde é definido como o uso de estratégias que promovem produtos ou serviços associados à sustentabilidade e à preservação ambiental (Polonsky, 1994). Ele associa os empreendimentos a práticas ambientais sustentáveis, criando a imagem de que esses espaços oferecem uma alternativa ao caos urbano e aos desafios ambientais. Entretanto, a apropriação da natureza como estratégia mercadológica resulta na mercantilização de bens comuns, como rios, praias e reservas naturais, restringindo seu acesso a uma classe de alta renda e agravando desigualdades socioespaciais.

Empreendimentos que promovem a ideia de "viver em harmonia com o verde" ilustram essa lógica. Publicidades que exaltam a exclusividade e a sustentabilidade em condomínios fechados exemplificam como o mercado utiliza a natureza como discurso para atrair consumidores conscientes, evidenciando uma problemática central: os limites entre a sustentabilidade propriamente ditam e o uso da natureza como estratégia de valorização econômica.

A transformação da natureza em mercadoria está enraizada na lógica capitalista, encontrando sustentação teórica em conceitos como valor de uso, valor de troca e escassez. Conforme Cisotto e Vitte (2010), a distinção entre valor de uso e valor de troca é fundamental para entender esse processo. O valor de uso refere-se à capacidade dos recursos naturais de satisfazer necessidades humanas diretamente, enquanto o valor de troca é construído no mercado e implica a atribuição de preço aos bens.

Becker (2001) argumenta que, no capitalismo, a natureza assume o papel de "reserva de valor", instrumentalizada para gerar lucro. Nesse sentido, atributos como terra, água e paisagens naturais tornam-se estratégicos, sendo apropriados, explorados e transformados em produtos que atendem às exigências do mercado imobiliário.

Segundo Valença (2014), a mercantilização aliena o homem da natureza, restringindo

³⁸ Disponível em: https://www.portalvgv.com.br/sustentabilidade-no-mercado-imobiliario-um-diferencial-competitivo-para-o-futuro/?utm_source=chatgpt.com. Acesso em: 07 de dezembro de 2024.

seu acesso e consolidando desigualdades sociais. A apropriação de bens naturais pelo mercado imobiliário reflete a lógica capitalista, na qual o espaço natural deixa de ser um recurso coletivo para se tornar um privilégio disponível apenas para aqueles que podem comprá-lo.

Cisotto e Vitte (2010) observam que o marketing imobiliário utiliza a natureza como solução para os "males da modernidade", promovendo empreendimentos que prometem qualidade de vida e bem-estar. Apesar de seu apelo sustentável, o marketing verde no setor imobiliário frequentemente reforça exclusões socioespaciais. Fabiane, Spinelli e Souza (2020) alertam que o discurso sustentável é utilizado para justificar a apropriação de recursos naturais por uma elite econômica, excluindo grande parte da população.

Condomínios e loteamentos fechados de médio e alto padrão criam barreiras físicas e sociais que separam diferentes classes sociais. Essas barreiras simbolizam e materializam desigualdades, tornando os espaços naturais inacessíveis à maioria da população. Como aponta Caldeira (2000, p. 265), “a residência enclausurada, fortificada e isolada” torna-se símbolo de status, criando enclaves urbanos que reforçam barreiras físicas e sociais entre diferentes classes.

A mercantilização do acesso à natureza aprofunda a exclusão social, transformando o espaço natural em um privilégio. A comercialização desses recursos não só consolida um modelo de urbanização que privilegia poucos em detrimento do bem coletivo, como também intensifica a exploração de recursos naturais, resultando na degradação de ecossistemas e na perda de biodiversidade.

De forma geral, o discurso “verde”, embora atenda a uma demanda legítima por sustentabilidade, evidencia a apropriação da natureza pelo mercado imobiliário como uma estratégia de valorização econômica. Esse processo não apenas transforma espaços naturais em mercadorias, mas também aprofunda desigualdades socioespaciais e gera uma série de problemas socioambientais, restringindo o acesso a indivíduos com maior poder aquisitivo e consolidando a natureza como privilégio de poucos.

4.3 A legitimação publicitária do acesso restrito e da exclusividade por empreendimentos fechados “beira-rio”

Os condomínios e loteamentos fechados estabelecem um modo de morar, associando veraneio, lazer, amenidades físicas, paisagens naturais, boa infraestrutura. Estratégias utilizadas pelo mercado imobiliário anunciam não só o modo de vida próximo a natureza, mas como é viver em um local onde é possível ter um atributo natural exclusivo, a exemplo das praias e dos

rios.

Nesta seção foram apresentadas as análises realizadas em seis condomínios e loteamentos fechados situados na antiga Zona de Expansão Urbana (ZEU) de Aracaju, localizados exclusivamente nas margens do rio Vaza-Barris e com acesso direto ao curso d'água. Esses empreendimentos compõem a amostra desta pesquisa.

No entanto, constatou-se a ausência de materiais publicitários veiculados à época referentes a três empreendimentos – **Morada do Rio (1995)**, **Rio Vermelho (2002)** e **Marina Resort (2004)**. Assim, foi adotada uma abordagem alternativa de análise para esses casos, baseada em anúncios de venda de imóveis veiculados em sites de imobiliárias e plataformas de anúncios. Por meio dessa estratégia, buscou-se identificar características atualmente promovidas pelos agentes do mercado imobiliário para divulgação e valorização desses empreendimentos, como a proximidade com a natureza e a exclusividade.

Para os demais empreendimentos – **Aprazível Matapoã (2022)**, **Villaredo Aruana (2022)** e **Reserva PortoRio (2023)** – a análise concentrou-se no discurso presente em seus materiais publicitários. Especificamente, foram investigados os elementos que evidenciam formas de apropriação do acesso à natureza e como esta é legitimada por meio do marketing imobiliário. Aspectos como os nomes e logomarcas dos empreendimentos, imagens e slogans/frases alusivas foram objetos de análise. A coleta do material de divulgação desses empreendimentos foi realizada a partir de páginas da internet e vídeos promocionais disponibilizados pelas incorporadoras.

4.3.1 Análise do discurso das propagandas dos empreendimentos Morada do Rio (1995), Rio Vermelho (2002) e Marina Resort (2004)

A ausência de materiais publicitários veiculados à época referentes aos empreendimentos Morada do Rio (1995), Rio Vermelho (2002) e Marina Resort (2004) exigiu a adoção de uma abordagem alternativa para análise. Essa estratégia foi desenvolvida com o objetivo de compreender como esses empreendimentos foram promovidos e valorizados pelo mercado imobiliário, mesmo sem o acesso direto às campanhas publicitárias originais.

A análise foi baseada em anúncios de venda de imóveis desses empreendimentos, disponibilizados em sites de imobiliárias e plataformas de anúncios online, veiculados por corretores de imóveis e pelos proprietários dos imóveis. Por meio dessa metodologia, buscou-se identificar as características atualmente destacadas na divulgação desses imóveis,

considerando especialmente atributos frequentemente associados à valorização imobiliária.

Durante a pesquisa foi identificada uma menor quantidade de anúncios de venda relacionados a esses condomínios. Este fato pode estar associado as características específicas desses empreendimentos, já que dois dos três condomínios possuem menos de 30 unidades habitacionais cada (Marina Resort – 25 unidades, Rio Vermelho – 28 unidades), configurando-se como projetos de alto padrão e exclusivos. Assim, a quantidade de amostras disponíveis para a análise foi limitada.

Os critérios utilizados para a análise desses anúncios foram: a) proximidade com a natureza, b) exclusividade e distinção social, c) valorização simbólica. Essa abordagem permitiu a integração dos três empreendimentos na pesquisa, viabilizando sua análise sob a perspectiva de atributos promovidos pelo mercado imobiliário. Ao investigar como são apresentados atualmente, foi possível traçar paralelos com empreendimentos mais recentes, refletindo sobre a continuidade e as estratégias discursivas de valorização da natureza e da exclusividade.

Inicialmente, têm-se os nomes atribuídos aos empreendimentos. Entre as diversas estratégias adotadas para atrair possíveis clientes, a escolha do nome desempenha um papel fundamental, pois busca evidenciar os atributos que se deseja associar ao empreendimento. Esse processo, inserido no escopo do marketing publicitário, visa vincular o nome a uma imagem ou conceito específico, reforçando a identidade do empreendimento e sua atratividade perante o mercado.

Nessa perspectiva, no Quadro 07, expõem-se os nomes de condomínios e loteamentos fechados localizados nas margens do rio Vaza-Barris, e a sua classificação mediante os critérios em discussão.

Quadro 07: Critérios de classificação e nomes dos empreendimentos.

1. Nomes ligados à natureza	Morada do Rio, Rio Vermelho
2. Nomes ligados à qualidade, beleza e status	Marina Resort

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

De acordo com o Quadro 07, dos 03 (três) empreendimentos analisados, foram identificados apenas 02 (dois), que apresentam nomes associados à natureza, destacando a predominância por este atributo. Os nomes mencionam elementos naturais que são predominantes nos condomínios ou loteamentos. Assim, *Morada do Rio* e *Rio Vermelho* indicam empreendimentos que de alguma maneira estão relacionados ao rio, localizado na área de implantação dos mesmos.

Já o empreendimento com nome ligado à qualidade, beleza e status, *Marina Resort*, busca transmitir atributos específicos relacionados ao estilo de vida e à exclusividade oferecida pelo condomínio/loteamento. O uso das palavras *Marina* e *Resort* é associado a experiências de luxo, lazer e conforto, comuns em empreendimentos de alto padrão, sugerindo a proximidade a elementos naturais, como o rio, e um espaço de tranquilidade.

Os anúncios dos condomínios Morada do Rio, Rio Vermelho e Marina Resort evidenciam em seu discurso a presença de elementos que destacam um estilo de vida associado ao status, fomentando a exclusividade em viver nesses empreendimentos. Dados como a área do imóvel, localização e estrutura oferecida são destacados nos anúncios. Nas Figuras 11 e 12, verifica-se a presença de elementos discursivos que promovem os empreendimentos como espaços restritos e privilegiados, acessíveis a um público seletivo.

Figura 11: Anúncio do Condomínio Morada do Rio.

Descrição do Imóvel

Sabe aquele lugar gostoso, onde você escuta o barulho dos pássaros ? Aquele lugar arejado, com pouco movimento e que transpira tranquilidade? É tudo o que você vai encontrar nessa casa de condomínio fechado, além da segurança e área de lazer completa.

São 1600 m2 de área total, 4 quartos, sendo 2 suítes, 02 banheiros .

Na cozinha, você encontrará armários planejados. Possui 04 salas espaçosas para poder receber à vontade amigos e familiares.

Gosta de jardim? Você encontrará um pátio externo para poder embelezar ainda mais esse lugar - já possui gramado. Piscina com área gourmet, e vaga coberta para 4 carros e mais um depósito pra barco. Sistema de Irrigação automático, Biodigestor e 02 poços e água. Posição Nordeste.

O condomínio oferece uma área de lazer ampla, academia bem equipada, salão de festa, piscina adulto e infantil , com a vista maravilhosa para o Rio Vaza-Barris , restaurante, marina 2 decks, 06 lagos, enfim uma área completa..

Essa charmosa casa se encontra em um lugar tranquilo e bem arborizado. Mas, não se engane acreditando que sossego quer dizer isolamento. Você estará a apenas a 4km do futuro shopping Praia Sul, e a 4 km da Praia

Você encontrará qualidade de vida, segurança e aconchego em um dos condomínios mais completos de Aracaju .

Fonte: Cohab Premium³⁹, 2024.

Figura 12: Anúncio Condomínio Rio Vermelho.

DESCRIÇÃO

Casa com altíssimo padrão de construção localizada no
Condomínio Rio Vermelho - Mosqueiro

A casa possui 450m² , sendo 250m² de construção, 5 suítes plenas, 2 pavimentos sendo pavimento inferior ficam , 2 suítes, sala estar, jantar, área de serviço , lazer e cozinha.

Fonte: OLX⁴⁰, 2024.

³⁹ Disponível em: <https://www.cohabpremium.com.br/comprar/Aracaju/Casa/Condominio/Mosqueiro/2386>. Acesso em 15 de novembro de 2024.

⁴⁰ Disponível em: <https://se.olx.com.br/sergipe/imoveis/condominio-rio-vermelho-1110250667>. Acesso em 15 de novembro de 2024.

Na Figura 13, é possível evidenciar no anúncio o valor social do contato com um espaço particular, intimamente ligado à exclusividade de usufruir de um espaço natural de forma privilegiada.

Figura 13: Anúncio do Condomínio Marina Resort.

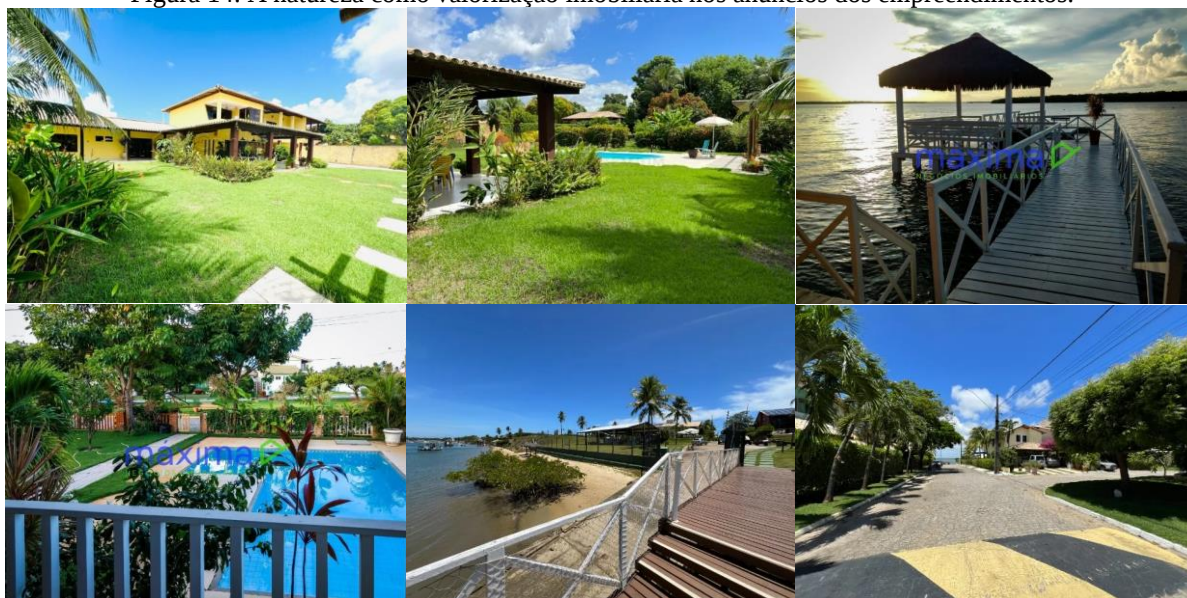
Mansão no Condomínio Marina Resort, com 5 suítes, 1270 m²

Linda Mansão no Condomínio Marina Resort, oportunidade Única, com 5 suítes, construída em um espaço de 1270 m², com muito verde, área gourmet e laser bem aconchegante integrada para um excelente convívio de lazer, com cômodos feitos sob medida para acomodar uma grande família, em um condomínio único com marina, píer, garagem de embarcações, em frente ao Rio Vaza Barris onde se navega e tem acesso as melhores e mais paradisíacas praias de Sergipe, como a Orla Por do Sol, Ilha do Veiga, Ilha dos Namorados, Viral, Croa do Goré, Prainha, Solar do Conde, Vidam Nautico Clube, etc.,

Fonte: OLX⁴¹, 2024.

Nos anúncios também é possível destacar a relação com os atributos naturais presentes nos empreendimentos, como a localização à margem do rio, a presença de áreas verdes, transformando o espaço em um local tranquilo e arborizado. Na Figura 14, é possível evidenciar a presença da natureza nos empreendimentos, dispondo de áreas de convivência arborizadas, que são utilizadas como forma de valorização dos imóveis.

Figura 14: A natureza como valorização imobiliária nos anúncios dos empreendimentos.



Fonte: Compilação da autora, 2024⁴².

Por meio do método de abordagem adotado, foi possível integrar os três

⁴¹ Disponível em: <https://se.olx.com.br/sergipe/imoveis/mansao-no-condominio-marina-resort-com-5-suites-1270-m2-1266838900>. Acesso em 15 de novembro de 2024.

⁴² Montagem realizada a partir de imagens coletadas nos sites das construtoras.

empreendimentos na pesquisa, viabilizando sua análise sob a perspectiva de atributos promovidos pelo mercado imobiliário. Apesar da quantidade reduzida de anúncios encontrados, especialmente devido à exclusividade dos condomínios de alto padrão analisados, foi possível identificar as principais estratégias discursivas e mercadológicas utilizadas para apresentar esses empreendimentos.

Esses condomínios recorrem a práticas de marketing alinhadas às tendências contemporâneas do mercado imobiliário, com destaque para a valorização da natureza e da exclusividade como elementos centrais em seus discursos. A natureza nesse contexto, não é apenas um recurso ambiental, mas uma ferramenta de persuasão que legitima a segregação socioespacial. Ao ser incorporada como diferencial competitivo, a natureza é transformada em um atrativo para consumidores de classes mais elevadas, reforçando sua mercantilização e restringindo seu acesso a grupos privilegiados.

4.3.2 Análise do discurso das propagandas dos empreendimentos *Aprazível Matapoã (2022)*, *Villaredo Aruana (2022)* e *Reserva PortoRio (2023)*

Inicialmente, destaca-se a importância dos nomes atribuídos aos empreendimentos imobiliários como uma estratégia central de marketing. Entre as diversas táticas utilizadas para atrair clientes, a escolha do nome do condomínio desempenha um papel fundamental, pois busca evidenciar os atributos que se deseja associar ao empreendimento. Esse processo, inserido no escopo do marketing publicitário, visa vincular o nome a uma imagem ou conceito específico, reforçando a identidade do empreendimento e sua atratividade perante o mercado.

De acordo com Machado (2006), a escolha do nome dos empreendimentos imobiliários é de suma importância, pois é preciso estabelecer uma personalidade para o produto, dotando-o de atributos e promovendo-o pela celebração do nome. Nessa perspectiva, no Quadro 08 expõem-se os nomes de condomínios e loteamentos fechados localizados nas margens do rio Vaza-Barris, e a sua classificação mediante os critérios em discussão.

Quadro 08: Critérios de classificação e nomes dos empreendimentos.

1. Nomes ligados à qualidade, beleza e status	Reserva PortoRio
2. Nomes ligados à localização (bairros)	Aprazível Matapoã, Villaredo Aruana

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

De acordo com o Quadro 8, dos 03 (três) empreendimentos analisados, foi identificado apenas 01 (um), que apresenta nome ligado à qualidade, beleza e status, *Reserva PortoRio*. Este nome busca transmitir atributos específicos relacionados ao estilo de vida e à exclusividade oferecida pelo condomínio/loteamento. O termo *Reserva* evidencia a harmonia com o ambiente natural e a qualidade de vida, sugerindo a proximidade a elementos naturais, como o rio. O uso de palavras como *PortoRio* é associado a experiências de luxo, lazer e conforto, comuns em empreendimentos de alto padrão.

Os empreendimentos que tem seus nomes ligados à localização dos bairros em que estão implantados, *Aprazível Matapoã* e *Villaredo Aruana*, valorizam o espaço em que estão inseridos, por meio das características da região. Estes, carregam consigo também palavras como, *Aprazível*, que busca transmitir qualidades positivas do local, como tranquilidade, conforto e bem-estar, e *Villaredo*, que transmite a ideia de local pequeno, passando a sensação de segurança, exclusividade.

No que diz respeito à análise imagética adotada, buscou-se investigar de forma detalhada os elementos visuais presentes nos materiais publicitários dos empreendimentos selecionados. A abordagem teve como foco identificar os recursos estéticos e simbólicos utilizados para reforçar atributos como exclusividade, proximidade com a natureza e qualidade de vida. Verifica-se por meio do material de divulgação, que os empreendimentos se utilizam de imagens da região, para associar a natureza do local com os condomínios/loteamentos, mostrando o rio, os mangues, as áreas de vegetação, a prainha presente no entorno. Não obstante, as imagens da Figura 15 mostram também pessoas felizes, praticando exercícios em meio a natureza, caminhadas, e pessoas aproveitando a paisagem local.

Figura 15: Apropriação dos elementos exclusivos da localização.



Fonte: Compilação da autora (2024)⁴³.

Assim como os nomes, verifica-se na Figura 16, que grande parte dos logotipos dos empreendimentos foram inspirados na natureza. Por meio de uma simbologia ambiental, utilizando elementos representativos, como folhas, flores, o sol, o mar, pássaros, sendo possível evidenciar a identidade dos empreendimentos com a natureza e com os recursos naturais presentes no entorno dos condomínios e loteamentos.

⁴³ Montagem realizada a partir de imagens coletadas nos sites das construtoras.

Figura 16: Logotipos dos empreendimentos.



Fonte: Compilação da autora (2024)⁴⁴.

O uso das cores predominantes nos anúncios também foi escolhido para criar alusão à natureza desde o primeiro contato do leitor. Assim, nas três logomarcas percebe-se a predominância da cor verde, em diferentes variações, associando o empreendimento a temática ambiental e a presença de recursos naturais.

Os materiais publicitários dos condomínios e loteamentos fechados apresentam ilustrações projetuais que destacam as principais características do empreendimento, com ênfase na moradia, segurança, áreas de lazer e nas "exclusividades" oferecidas aos futuros moradores. Com base na análise desses materiais, as propagandas foram classificadas em quatro categorias principais: a) acesso e exclusividade, b) segurança, c) sustentabilidade e d) área de lazer. Essa categorização permitiu uma organização sistemática das mensagens veiculadas, facilitando a identificação dos valores e atributos prioritários promovidos pelo marketing imobiliário.

a. Acesso e exclusividade

Os anúncios dos empreendimentos em análise, apresentam referências à natureza em palavras ou frases que se restringem a dois elementos naturais: a vegetação e a água. A alusão à vegetação ocorre quando o condomínio ou loteamento tem exclusividade de uma reserva ambiental ou está próximo a ela, já o destaque à água é dado em referência à proximidade a praia ou exclusividade de um rio.

Observa-se as frases:

*“Viver no Villaredo é ter a certeza que seus dias serão mais tranquilos e com uma vista privilegiada. Tudo faz mais sentido quando você escolhe um empreendimento **totalmente integrado com a natureza.**”* (Anúncio do Villaredo Aruana)

*“Descubra um **paraíso** reservado para você no Aprazível Matapoã. Um condomínio de*

⁴⁴ Montagem realizada a partir de imagens coletadas nos sites das construtoras

*casas de alto padrão, à **beira-rio e conectado com a natureza.***” (Anúncio do Aprazível Matapoã)

*“Seja bem-vindo(a) ao seu **paraíso particular.** Viva a experiência de morar em uma **região paradisíaca, reservada especialmente para você.**”* (Anúncio do Reserva PortoRio)

A necessidade em demonstrar que o imóvel anunciado está próximo à natureza acontece porque este é um dos valores que mais atraem o perfil de um morador de empreendimentos fechados. A busca por um estilo de vida saudável, que o faça viver em contato com a natureza, vivendo da melhor forma possível, e com recursos exclusivos, como o rio, a prainha, e a vegetação.

O acesso exclusivo ao rio Vaza-Barris é configurado nas imagens promocionais, presentes na Figura 17, reforçando a localização que o condomínio tem perante aos demais, fomentando a exclusividade por meio de frases como, *“Imagine **estar tão perto do rio** que não há limites para aproveitar as atividades que ele oferece”, “[...] para quem deseja viver **conectado com a natureza** e busca um novo momento de vida, **nas margens do Rio Vaza-Barris**”, “Uma verdadeira **joia natural** dentro da cidade e **às margens do rio Vaza-Barris.**”*

Figura 17: O acesso exclusivo ao rio reforçado nas imagens promocionais.



Fonte: Compilação da autora (2024)⁴⁵

O acesso exclusivo ao rio pelos empreendimentos também é exposto na forma do termo “pé na areia”, devido a Prainha do Areal presente ao longo da extensão das margens do rio. Essa área, que proporcionava o lazer das comunidades presentes no entorno, foi privatizada pelos condomínios/loteamentos e seu acesso vem sendo restrito. Os anúncios presentes na Figura 18, trazem também pessoas/famílias caminhando, brincando sobre a faixa de areia,

⁴⁵ Montagem realizada a partir de imagens coletadas nos sites das construtoras e imobiliárias.

molhando os pés, fazendo atividades de lazer, desfrutando do privilégio de ter o acesso exclusivo à praia e ao rio.

Figura 18: Imagens promocionais destacando o “pé na areia” e o privilégio em viver nesses empreendimentos.



Fonte: Compilação da autora, 2024.⁴⁶

Percebe-se também que nas imagens as pessoas/famílias sempre se encontram sozinhas no espaço, evidenciando o valor social do contato com um espaço particular, reforçando o status e a exclusividade de usufruir desta experiência, reforçando a segregação social das classes de menor poder aquisitivo.

b. Segurança

A ideia de segurança está presente no material publicitário de vários condomínios e loteamentos fechados pesquisados, evidenciando e valorizando a importância em se viver em um ambiente seguro, cercado por muros, equipamentos de segurança, presença de guarita e controle de entrada e saída de pessoas, conforme mostram as Figuras 19, 20 e 21.

⁴⁶ Montagem realizada a partir de imagens coletadas nos sites das construtoras e imobiliárias.

Figura 19: Material publicitário do empreendimento Villaredo Aruana, com enfoque nos dispositivos de segurança ofertados.

Um formato inovador!

Villaredo Aruana, um Loteamento de Acesso Controlado.

#SEGURANÇA

- Guarita para controle de entrada e saída;
- Monitoramento 24 horas;
- Mais de 100 câmeras de monitoramento;
- Backup na nuvem;
- Célula Blindada de Monitoramento e Segurança;
- Sistema de comunicação com rádios, telefones, interfones e software;
- Estação CFTV;
- Estação de cadastro de visitantes;

#SEGURANÇA

- Zoneamento planejado com alarmes;
- Barreiras perimetrais;
- Muros com cerca elétrica;
- Alambrados;
- Lombo faixas;
- Áreas de estacionamento exclusivas;
- Projeto de iluminação completo;

#SEGURANÇA

- Pontos de Apoio para ronda;
- Três motos;
- Um carro;
- Áreas de lazer exclusivas;
- Catracas com leitores biométricos;
- Cada unidade com alarme e botões de emergência;
- Sensores de fumaça, gás e quebra vidro;

Fonte: Compilação da autora, 2024.⁴⁷

Figura 20: Anúncio do empreendimento Aprazível Matapoã, evidenciando o controle de segurança 24h.



Fonte: Compilação da autora, 2024.⁴⁸

Figura 21:Ficha técnica do empreendimento Reserva PortoRio, com os dispositivos de segurança ofertados.

SEGURANÇA:

- Controle de acesso
 - Veículos
 - Moradores
 - ☐ Entrada e saída por tag de identificação no veículo
 - ☐ Rampa náutica com abertura pela guarita solicitada através de interfone localizado no pergolado de acesso ao píer náutico
 - Visitantes / Prestadores de Serviço
 - ☐ Clausura para identificação através de CFTV e Interfone para liberação do acesso

Fonte: Compilação da autora, 2024.⁴⁹

⁴⁷ Montagem realizada a partir de imagens coletadas no site da construtora. Disponível em: <https://villaredoaruna.laredo.com.br/v1/>. Acesso em 08 de novembro de 2024.

⁴⁸ Montagem realizada a partir de imagens coletadas no site das construtoras. Disponível em: <https://condominialaracaju.com.br/associacoes/associacao-aprazivel-matapoa/>. Acesso em 08 de novembro de 2024.

⁴⁹ Montagem realizada a partir de imagens coletadas no site da construtora. Disponível em:

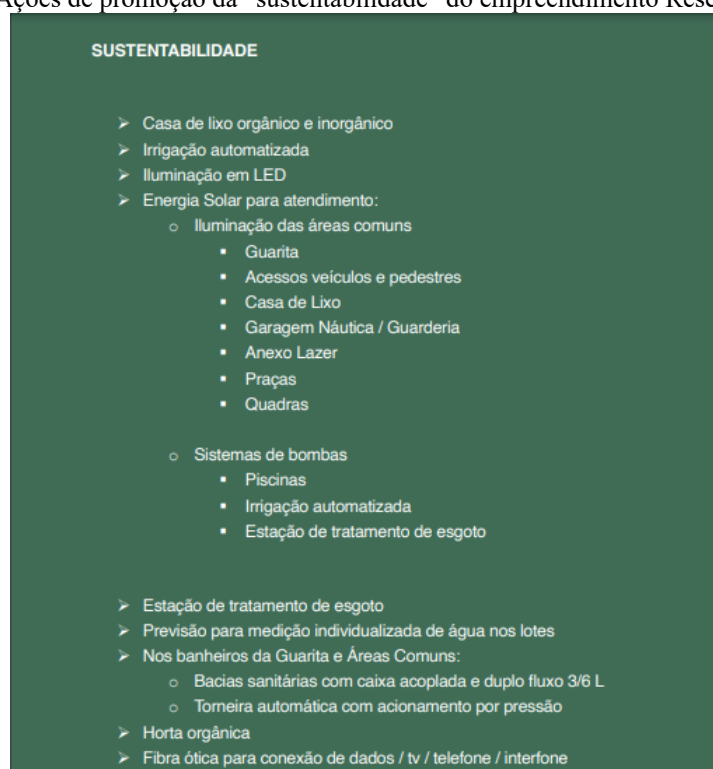
Nesse sentido, assegura-se que o desejo de morar nesses empreendimentos está associado ao status, à homogeneização social e espacial, bem como a possibilidade de usufruir de serviços privados, principalmente da segurança.

c. Sustentabilidade

O conceito de sustentabilidade tem sido amplamente incorporado ao discurso do mercado imobiliário, muitas vezes como uma forma de legitimar empreendimentos e minimizar a percepção de seus impactos negativos. Essa prática é especialmente evidente em projetos que enfatizam a integração com a natureza ou o uso de tecnologias ambientalmente sustentáveis.

Neste cenário, a sustentabilidade ganha um caráter específico, associando-se aos princípios das “Cidades Inteligentes”, que utilizam suas tecnologias para melhorar a qualidade de vida dos seus habitantes, ao mesmo tempo que preservam o meio ambiente. Porém, essa sustentabilidade, conforme mostra a Figura 22, é limitada a ações simbólicas, como o plantio de árvores, a instalação de painéis solares em áreas comuns ou o uso de materiais recicláveis em pequenas etapas da construção.

Figura 22: Ações de promoção da “sustentabilidade” do empreendimento Reserva PortoRio.



Fonte: FFB Construções, 2023⁵⁰.

<https://ffb.com.br/empreendimentos/portorio>. Acesso em 08 de novembro de 2024.

⁵⁰ Disponível em: <https://condominialaracaju.com.br/associacoes/associacao-aprazivel-matapoa/>. Acesso em 08 de novembro de 2024.

Essas iniciativas, embora válidas, frequentemente não compensam os danos ambientais significativos associados à ocupação de áreas naturais, como desmatamento, impermeabilização do solo e impactos em ecossistemas frágeis.

A divulgação do uso da sustentabilidade no material publicitário das construtoras ocorre por meio de estratégias que visam atrair consumidores preocupados com o meio ambiente, ao mesmo tempo em que reforçam a exclusividade dos empreendimentos, promovendo a ideia de um "refúgio sustentável" em meio ao caos urbano insustentável, conforme evidencia a Figura 23.

Figura 23: A sustentabilidade como ferramenta de marketing.

O Villaredo tem como missão gerar experimentação e encantamento através da simplicidade autêntica, conectando pessoas e meio ambiente, criando uma sustentabilidade humana, onde os propósitos são a busca da harmonização através do meio ambiente e o resgate do real e amplo conceito do LAR, desde sua origem, onde não existiam cômodos e sim extensão, espaço, abrigo, plantio, tranquilidade, socialização.

Fonte: Construtora Laredo, (2024).⁵¹

Outro ponto crítico relacionado ao uso da sustentabilidade pelo mercado imobiliário é a divulgação do licenciamento ambiental, conforme apresentado na Figura 24. Este é frequentemente utilizado pelas construtoras como um argumento para legitimar seus empreendimentos, apresentando-o como uma evidência de compromisso com a preservação da natureza, mitigação dos impactos ambientais e regularidade.

Figura 24: Licenciamento ambiental como discurso de sustentabilidade.



Fonte: Compilação da autora (2024)⁵².

⁵¹ Disponível em: <https://villaredoaruaana.laredo.com.br/v1/>. Acesso em 08 de novembro de 2024.

⁵² Montagem realizada a partir de imagens coletadas no site da construtora.

Ao divulgar o licenciamento ambiental de um empreendimento, as construtoras costumam apresentá-lo como parte de uma postura responsável e sustentável, sugerindo que o cumprimento das exigências legais, como estudos de impacto ambiental (EIA) representa uma contribuição direta para a preservação ambiental, sendo que na verdade esse discurso mascara o fato de que o licenciamento é, em grande parte, uma obrigação mínima para a viabilidade do empreendimento, e não uma iniciativa proativa de preservação.

d. Áreas de Lazer

As áreas de lazer de condomínios e loteamentos fechados ofertam diversas opções de equipamentos e atividades, que funcionam como atributos, atraindo e valorizando tais empreendimentos. A publicidade desses empreendimentos expõe as áreas de lazer como local adequado para toda a família, com piscinas, campo de futebol, lagos, áreas verdes entre outros elementos, que atraem os futuros moradores com imagens e textos que refletem os desejos e proporcionam qualidade de vida, como é possível evidenciar na Figura 25 abaixo.

Figura 25: Material publicitário e imagens do condomínio Villaredo Aruana, com foco nas áreas de lazer.



Fonte: Compilação da autora (2024)⁵³.

Os elementos naturais também são muitas vezes considerados nos anúncios publicitários

⁵³ Montagem realizada a partir de imagens coletadas no site da construtora. Disponível em: <https://villaredoaruaana.laredo.com.br>. Acesso em 08 de novembro de 2024.

como mais uma opção de lazer. Devido à insegurança da cidade, o condomínio precisa oferecer em seu interior opções variadas de lazer e áreas verdes, que proporcionem aos moradores, locais tranquilos e seguros para se divertir. Na Figura 26, é possível ver que os espaços de lazer estão cercados pelas áreas verdes e em contato com o rio.

Figura 26: Publicidade relacionada à área de lazer e áreas verdes nos empreendimentos fechados.



Fonte: Compilação da autora (2024)⁵⁴.

A presença de área verde nesses empreendimentos é um atrativo na comercialização e é utilizado no marketing como um diferencial para uma melhor qualidade de vida. Percebe-se nas imagens que os espaços de lazer estão cercados pelas áreas verdes, mas que estas não precisam ser propriamente uma das opções de lazer, a tranquilidade em se estar próximo a elas já garante a sensação de conforto que a natureza pode proporcionar.

A análise da legitimação publicitária do acesso restrito e da exclusividade em empreendimentos fechados beira-rio, evidencia como o discurso publicitário desempenha um papel central na naturalização de bens coletivos como os rios e suas margens, em favor de interesse econômicos. Por meio de narrativas que exaltam o status social, a qualidade de vida e a proximidade com a natureza, as propagandas desses empreendimentos ocultam as dinâmicas de exclusão e os impactos socioambientais que acompanham tais processos.

⁵⁴ Montagem realizada a partir de imagens coletadas nos sites das construtoras.

Portanto, essas práticas de mercado evidenciam a necessidade de uma reflexão crítica sobre os impactos sociais e territoriais provocados por esses empreendimentos. A exclusividade promovida pelo mercado imobiliário não apenas contribui para a reconfiguração de territórios, mas também exclui populações tradicionais e vulneráveis, reforçando desigualdades. Em uma última análise, a mercantilização da natureza acentua um modelo de urbanização que desvaloriza o uso coletivo, transformando o acesso a esses recursos em um privilégio restrito. Esse processo aprofunda os desafios para alcançar uma justiça social e ambiental mais equitativa.

5 DISCURSOS E CONFLITOS SOCIOAMBIENTAIS NO RIO VAZA-BARRIS: O CASO DO EMPREENDIMENTO VILLAREDO ARUANA

Os conflitos socioambientais são frequentemente atravessados por relações desiguais de poder que moldam tanto o acesso aos recursos naturais quanto os impactos das decisões sobre o território. No contexto da antiga Zona de Expansão de Aracaju, a implantação de um loteamento de acesso controlado nas margens do Rio Vaza-Barris configura um caso emblemático de privatização de bens comuns que historicamente garantiram modos de vida e práticas culturais de comunidades ribeirinhas. Esse processo, além de evidenciar disputas entre diferentes atores sociais - incluindo a construtora, a comunidade local e o Estado -, revela dinâmicas estruturais que podem ser interpretadas à luz de conceitos como justiça social e racismo ambiental, fundamentais para a compreensão das desigualdades socioespaciais e socioambientais em curso.

Esses conceitos foram articulados às disputas narrativas, com o objetivo de investigar como as comunidades ribeirinhas, enquanto sujeitos historicamente marginalizados, resistem às transformações impostas pelo empreendimento. Ao mesmo tempo, foram analisados os discursos que buscam legitimar o loteamento, frequentemente pautados em ideais de desenvolvimento, progresso e modernização, evidenciando a colisão entre diferentes formas de apropriação do espaço e do ambiente.

Neste capítulo, propõe-se analisar os discursos produzidos pelos principais atores envolvidos no conflito, buscando compreender como cada um deles formula e justifica suas narrativas em torno da apropriação e do uso do Rio Vaza-Barris. A partir dessa perspectiva, é possível evidenciar como o conflito ultrapassa as dimensões locais, estando enraizado em processos mais amplos de exclusão e desigualdade que perpassam o acesso aos recursos naturais e aos espaços urbanos, evidenciando as relações de poder e os processos de territorialização e desterritorialização que configuram esse cenário.

A metodologia de análise de conteúdo, foi empregada para sistematizar e interpretar as categorias centrais presentes nos discursos dos diferentes atores sociais. Essa abordagem permitiu identificar padrões e contradições nas narrativas, oferecendo subsídios para compreender de que maneira esses discursos operam na consolidação de desigualdades socioambientais e na resistência aos processos de exclusão territorial.

5.1 Conflitos socioambientais: Justiça, racismo ambiental e privatização da natureza

Os conflitos ambientais revelam processos profundos de desigualdade e injustiça ambiental, mas também evidenciam a capacidade de mobilização dos atores sociais impactados ou contrários a essas situações. Esses grupos se organizam em movimentos de resistência, articulando demandas e estratégias para contestar as condições de opressão e exclusão socioambiental.

Os conflitos podem ser de vários tipos e provocados por diferentes fatores. Um conflito pode ser de natureza política, social, ambiental, cultural, doméstica, de gênero, ideológica, geográfica, entre outras. O universo desta pesquisa está relacionado aos conflitos de origem ambiental e social, os chamados conflitos socioambientais.

Para Henri Acselrad (2004), os conflitos ambientais são aqueles envolvendo grupos sociais com distintos modos de apropriação, uso e significação do território, tendo origem quando pelo menos um dos grupos vê a continuidade de suas formas sociais de apropriação ameaçadas. Sendo assim, se faz necessário trazer para esta discussão o conceito de território com foco nos conflitos socioambientais, diante dos diversos interesses e das disputas relacionadas ao seu uso.

Segundo Leff (2021), território é o espaço onde os atores sociais exercem seu poder para controlar a degradação ambiental e mobilizar potenciais riscos ambientais em projetos de autogestão, criados a fim de satisfazer necessidades, aspirações e desejos que a globalização econômica não pode atender. O autor ainda diz que o território é o “[...] lócus das demandas e das reivindicações das pessoas para reconstruir seus modos de vida. É no nível local que se forjam as identidades culturais, que se expressam como uma valorização social dos recursos econômicos e como estratégias para a reapropriação da natureza” (Leff, 2021, p. 136).

De acordo com Costa (2004), a territorialização é um processo dinâmico de apropriação e controle do espaço por determinados grupos sociais, que organizam e transformam o espaço conforme suas necessidades e interesses, podendo envolver tanto dimensões materiais quanto simbólicas.

Destarte, observa-se, de forma crescente, nos territórios brasileiros, a ocorrência de conflitos socioambientais decorrentes da sobreposição dos interesses do capital aos interesses de outros grupos sociais e aos seus modos de apropriação e uso da natureza (Sartore *et al.*, 2019). Esses conflitos frequentemente resultam na supressão de direitos de comunidades locais e povos tradicionais, comprometendo seus territórios, práticas culturais e formas de subsistência.

O território, bem como a desterritorialização, são categorias políticas essenciais no que se refere a denúncias e críticas aos impactos produzidos pelo avanço de certas frentes de acumulação capitalista e que ocasionam desagregação de usos, costumes e modos de vida tradicionais de comunidades indígenas e povos da costa, como jangadeiros, ribeirinhos, pescadores artesanais e caiçaras (Nakano, 2006).

Segundo Deleuze e Guattari (1995), a desterritorialização refere-se à perda ou deslocamento das relações que os grupos sociais mantêm com o território, resultando em rupturas que reconfiguram identidades e modos de vida. Já Costa (2004) amplia essa noção ao afirmar que a desterritorialização pode ocorrer tanto por imposição externa (por exemplo, remoções forçadas) quanto por processos internos de transformação socioeconômica, como a gentrificação e a especulação imobiliária.

A desterritorialização, nesse sentido, é uma consequência da imposição de uma racionalidade dominante que transforma o território sem considerar os usos e apropriações pré-existentes. Ou seja, o território é sempre um espaço em disputa, onde diferentes agentes sociais exercem poder e influenciam sua organização.

No cenário brasileiro, no ano de 2021, foi divulgado pelo Conselho Pastoral dos Pescadores (CPP)⁵⁵, o "Relatório dos Conflitos Socioambientais e Violações de Direitos Humanos em Comunidades Tradicionais Pesqueiras no Brasil". O documento registra 434 conflitos em 14 estados do Brasil, incluindo o estado de Sergipe, destacando restrições de acesso aos territórios, desmatamento, especulação imobiliária, empreendimentos turísticos e latifúndios como principais causas. Os principais agentes desses conflitos são latifundiários, empresas privadas e outros agentes privados, responsáveis por 58,85% dos casos. As consequências incluem redução da quantidade e variedade de pescado, destruição de habitats, assoreamento, restrição de acesso ao território, diminuição da renda familiar, perda de traços culturais tradicionais, conflitos internos e enfraquecimento dos laços comunitários.

Nesse sentido, Corbari, Azevedo e Sampaio (2021) apontam que esses conflitos resultam de disputas territoriais e de questionamentos sobre a legalidade de algumas formas de dominação do espaço, por grupos sociais com diferentes modos de apropriação, uso e significado do território e do meio natural, além de níveis desiguais de poder, sendo possível ocorrer até mesmo entre grupos que compartilham o mesmo sistema produtivo.

Seguindo o pensamento de Durkheim, Theodoro⁵⁶ (2005) diz que nos tempos atuais os

⁵⁵ BRASIL DE FATO. Disponível em: <https://www.brasildefato.com.br/2021/06/29/especulacao-imobiliaria-pesca-predatoria-comunidades-pesqueiras-estao-sob-ameaca>. Acesso em: 10 de dezembro de 2024.

⁵⁶ THEODORO, S. H. Mediações de conflitos socioambientais. Rio de Janeiro: Garamond, 2005.

conflitos tem passado por uma mudança de valores, costumes, práticas e até estilos de vida. É preciso compreender que todo conflito tem um conjunto de elementos que os caracterizam e determinam a sua evolução e intensidade, sendo estes os principais: sua natureza, atores sociais, campo específico, objeto em disputa, dinâmica de evolução e tipologia (Nascimento, 2001).

Para Little⁵⁷ (2001), os conflitos socioambientais são disputas entre grupos sociais derivados dos diferentes tipos de relação (política, social, cultural, entre outros) que estes mantêm com seu meio natural. Este autor ainda classifica os conflitos dessa natureza em três categorias: conflitos em torno do controle sobre os recursos naturais; conflitos em torno dos impactos ambientais e sociais, gerados pela ação humana e natural e; conflitos em torno do uso dos conhecimentos ambientais.

Observa-se, tanto em países desenvolvidos, quanto em desenvolvimento, como o Brasil, que os conflitos socioambientais têm diversas origens. Estes, estão associados às disputas pelo acesso e uso dos recursos naturais, mas também à ocorrência de processos de degradação ambiental (Acsehrad, 1995). Nesse contexto, o estudo dos conflitos procura compreender o motivo específico das disputas que têm os elementos da natureza como objeto e que expressam relações de tensão entre interesses coletivos/espços públicos x interesses privados/tentativas de apropriação de espaços públicos.

Conforme Acsehrad (2013) as lutas das populações mais vulneráveis contra a desigualdade ambiental vão além do embate às formas de acumulação de capital e à ação estatal, pois significam também um campo de disputa política e de representações socioculturais sobre o meio ambiente que visa instaurar a igualdade e a justiça na defesa de seus direitos sociais, territoriais e culturais de uso e apropriação da natureza.

Os conflitos em torno dos impactos ambientais e sociais, por sua vez, são gerados pela ação humana e natural e resultam dos efeitos negativos do desenvolvimento econômico na natureza e na sociedade. Zhouiri e Laschefski (2017), por sua vez, classificam os conflitos ambientais em: a) conflitos ambientais distributivos; b) conflitos ambientais espaciais; e c) conflitos ambientais territoriais.

Os conflitos ambientais distributivos manifestam-se quando há desigualdades sociais em torno do uso e acesso aos recursos naturais, como a água, a recursos energéticos, entre outros. Os conflitos ambientais espaciais, por sua vez, são aqueles que surgem dos impactos ambientais e não necessariamente pela disputa do acesso aos bens naturais. Já os conflitos

⁵⁷ LITTLE, P. E. Os conflitos socioambientais: um campo de estudo e de ação política. In: BURSZTYN, M. A difícil sustentabilidade: política energética e conflitos ambientais. Rio de Janeiro: Ed. Garamond Ltda. 2001, p. 107-122.

ambientais territoriais são marcados pela sobreposição de reivindicações, que entram em conflito sobre o mesmo espaço geográfico, diferenciando-se dos conflitos que dizem respeito apenas à posse ou propriedade da terra (Zhouiri; Laschefski, 2017).

No que se refere a conflitos ambientais espaciais, tem-se o caso de uma comunidade quilombola em Sergipe, que obtiveram uma vitória judicial contra um criador de camarão que invadiu e destruiu áreas de manguezal, ecossistema vital para a biodiversidade e sustento local. De acordo com o *Jornal Manguê Jornalismo*⁵⁸ (2023), o governo do estado também foi condenado por conceder licenças ambientais indevidamente que permitiram essas atividades ilegais. Já é comprovado que a implantação de viveiro destinado à prática de carcinicultura é uma atividade potencialmente poluidora, além de provocar a remoção das estruturas impeditivas do fluxo da maré. A decisão judicial destaca a importância de proteger os direitos das comunidades tradicionais e preservar o meio ambiente contra práticas predatórias.

A presente pesquisa está categorizada como um conflito ambiental territorial e distributivo, por compreender que os conflitos analisados representam uma disputa pela apropriação do espaço e pelo acesso aos bens naturais, uma vez que o uso e o acesso ao rio Vaza-Barris vêm sendo restritos a comunidades ribeirinha. Sendo assim, têm-se uma disputa pautada nos impactos (negativos e positivos, a depender de cada discurso) que o empreendimento em estudo pode gerar às comunidades na arena do conflito.

De acordo como Zhouiri et al. (2014), os conflitos socioambientais não se restringem apenas a situações em que os usos estejam em curso, pois os mesmos também tem origem a partir da concepção e implantação de um empreendimento. É o que ocorre na antiga ZEU de Aracaju, onde a especulação imobiliária, aliada a interesses do Estado por “desenvolvimento”, geraram um conflito socioambiental que envolve atores sociais com usos e interesses diversos sobre o território.

Desde os anos 2000, a área tornou-se alvo de grandes intervenções urbanísticas, como a construção de vias e infraestrutura para atender empreendimentos turísticos e residenciais. Esse processo é acompanhado por questões ambientais, como o aterro de manguezais e poluição do rio, e por questões sociais, incluindo a exclusão de comunidades tradicionais.

Conforme Souza (2016), os diferentes indivíduos que compõem o território da Zona de Expansão se articulam em distintos grupos sociais que valorizam os recursos territoriais de diferentes maneiras, gerando territorialidades também diversas. Dois grupos em particular

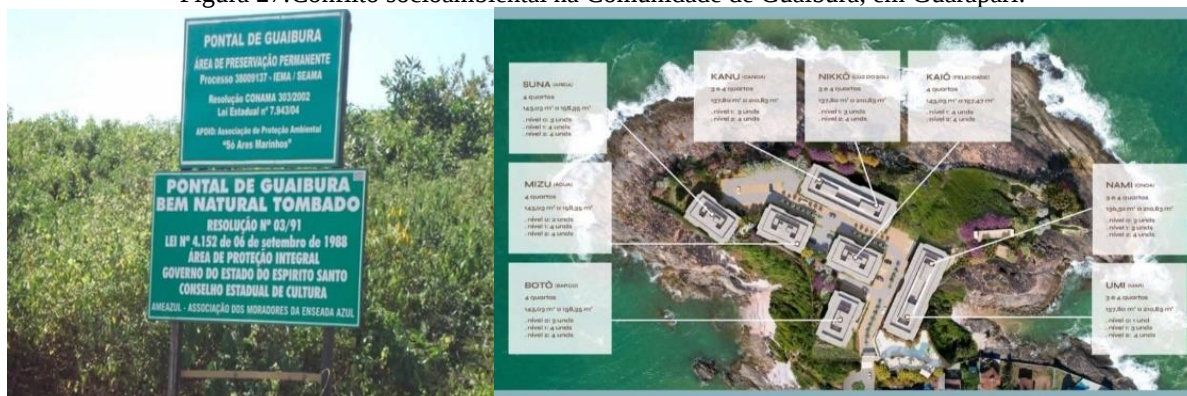
⁵⁸ Disponível em: <https://manguejornalismo.org/quilombolas-conseguem-condenacao-de-criador-de-camarao-por-invadir-e-destruir-mangue-governo-de-sergipe-foi-condenado-por-conceder-licenca-irregular/>. Acesso em: 10 de dezembro de 2024.

chamam a atenção nos conflitos registrados na antiga ZEU de Aracaju: as comunidades ribeirinhas e os condomínios horizontais/loteamentos fechados.

A implantação de empreendimentos fechados, como o Villaredo Aruana, destaca um modelo de apropriação territorial que combina exclusividade e a restrição do acesso ao Rio Vaza-Barris, alterando a paisagem e a dinâmica das comunidades locais. Esses empreendimentos são promovidos como conectados à natureza, mas têm gerado tensões ao alterar ecossistemas locais, como os manguezais, essenciais para a biodiversidade e para a subsistência de comunidades ribeirinhas. Além disso, relatos apontam que a construtora não tem dialogado adequadamente com a população local, aumentando a exclusão social e territorial.

A construção de empreendimentos imobiliários fechados em áreas de interesse ambiental, de reservas ecológicas ou com amenidades naturais como, praias, rios, lagoas, contribuem para o desequilíbrio ambiental, pois mesmo com a existência de restrições quanto a sua regulamentação, esta é uma prática recorrente em diversas partes do Brasil. A exemplo, tem-se o caso do Residencial Guaibura⁵⁹, localizado no município de Guarapari, no litoral do Espírito Santo, conforme mostra a Figura 27 abaixo. Como uma forma de frear a especulação imobiliária na região, a comunidade de Guaibura realizou o pedido de desapropriação da área para a criação de uma unidade de conservação. O Morro de Guaibura é a área onde seria implantado o condomínio de luxo com capacidade para 460 pessoas, que equivale ao triplo da população local, rico em diversidade, ponto estratégico de conservação de Mata Atlântica à beira-mar e fundamental para a sobrevivência da comunidade pesqueira tradicional que habita em seu entorno, a Vila Guaibura.

Figura 27: Conflito socioambiental na Comunidade de Guaibura, em Guarapari.



Fonte: Compilação da autora⁶⁰, 2024.

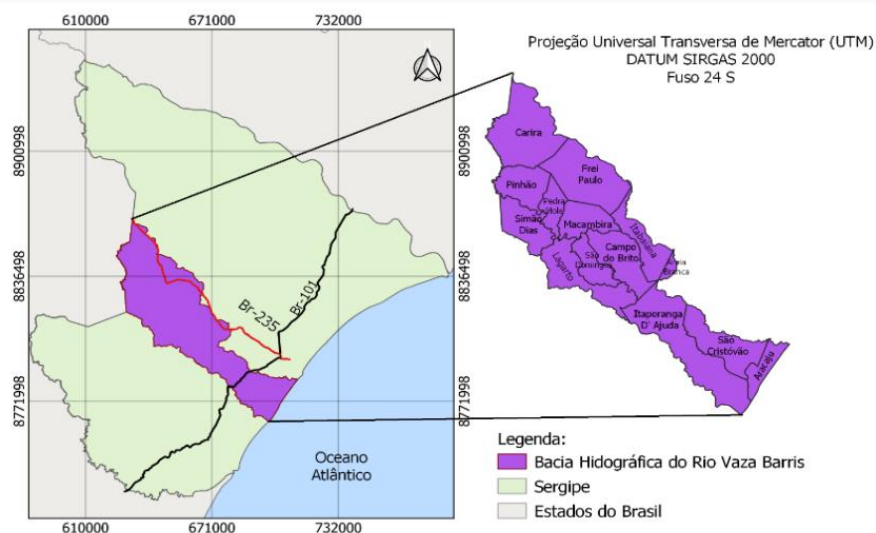
⁵⁹ Disponível em: <https://www.seculodiario.com.br/meio-ambiente/comunidade-de-guaibura-pede-criacao-de-unidade-de-conservacao-em-seu-territorio>. Acesso em 06 de março de 2024.

⁶⁰ Imagens retirada do site da reportagem. Disponível em: <https://www.seculodiario.com.br/meio->

Nesse contexto, percebe-se que os conflitos socioambientais se desenvolvem a partir de disputas travadas por grupos sociais que têm na natureza uma necessidade material, uma fonte de subsistência e que não há uma preocupação com a futura geração em si, mas sim, com seu próprio sustento (Martínez-Alier, 2011).

O Rio Vaza-Barris desempenha papel significativo em Aracaju tanto como recurso natural quanto como espaço cultural. Seu curso de aproximadamente 450 km atravessa os estados da Bahia e Sergipe, desaguando na foz localizada no bairro Mosqueiro, ao sul de Aracaju. A bacia hidrográfica do rio abrange 30 municípios e possui uma área de drenagem de mais de 16 mil km², sendo parte fundamental do ecossistema costeiro, conforme mostra a Figura 28 abaixo (Codevasf/IBGE, 2020)⁶¹.

Figura 28: Mapa de localização da bacia hidrográfica do Rio Vaza-Barris no estado de Sergipe.



Fonte: Santos, 2024⁶².

Oferecendo um ecossistema rico em manguezais, ilhas fluviais e uma biodiversidade característica da região costeira sergipana, o Rio Vaza-Barris é essencial para a cidade de Aracaju. O mesmo contribui diretamente para a regulação ambiental e a preservação da biodiversidade local. Seus manguezais desempenham um papel vital como criadouros de espécies marinhas, além de atuar como barreira natural contra a erosão costeira e outros

ambiente/comunidade-de-guaibura-pede-criacao-de-unidade-de-conservacao-em-seu-territorio. Acesso em 06 de março de 2024.

⁶¹ Disponível em: <https://www.codevasf.gov.br/area-de-atuacao/bacia-hidrografica/vaza-barris>. Acesso em: 15 de junho de 2024.

⁶² SANTOS, Maria Gabriela Melo; NASCIMENTO, Paulo Sérgio de Rezende. Análise morfométrica da Bacia Hidrográfica do Rio Vaza-Barris (SE): identificação de área vulnerável à degradação ambiental. **Scientia Plena**, [S. l.], v. 20, n. 8, 2024. DOI: 10.14808/sci.plena.2024.089906. Disponível em: <https://www.scientiaplenu.org.br/sp/article/view/8016>. Acesso em: 9 de dezembro de 2024.

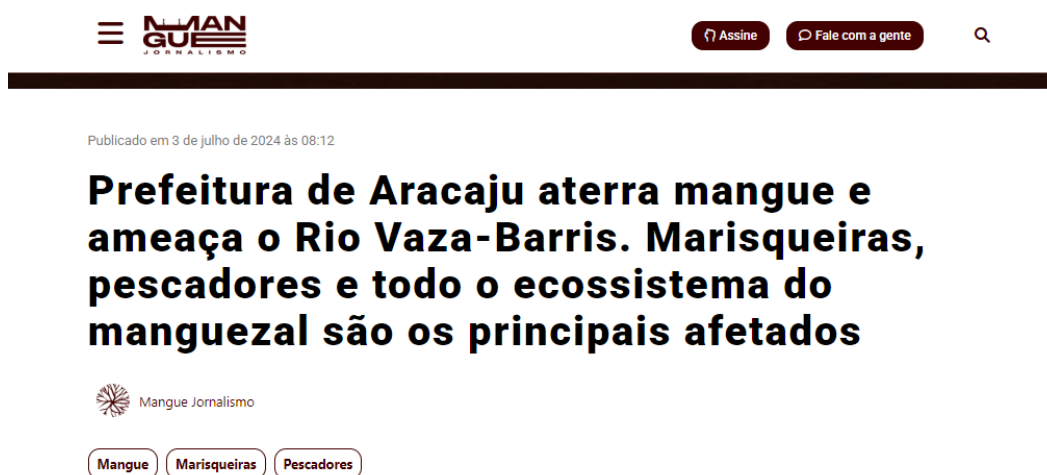
impactos ambientais (Carvalho, 2010)⁶³.

Além disso, o rio é usado para atividades econômicas como a pesca artesanal e o turismo ecológico. A Orla do Pôr do Sol, no Mosqueiro, tornou-se um ponto de destaque, onde visitantes podem realizar passeios de barco e catamarã, explorando as ilhas fluviais, como a Croa do Goré e a Ilha dos Namorados. Esses locais atraem tanto turistas quanto moradores que buscam lazer em meio à natureza.

Culturalmente, o rio conecta-se às tradições das comunidades ribeirinhas que historicamente habitam suas margens, como pescadores e marisqueiras. Essas populações têm uma relação intrínseca com o Vaza-Barris, utilizando o rio não apenas como fonte de subsistência, mas também como parte de suas práticas culturais e sociais.

No entanto, a expansão urbana nessa área tem gerado conflitos socioambientais. Apesar de sua relevância, o Rio Vaza-Barris enfrenta pressões relacionadas à urbanização, lançamento de efluentes e degradação ambiental em função da ação desenfreada do homem em sua bacia costeira. Em Aracaju, particularmente na antiga ZEU, esses impactos comprometem tanto os serviços ambientais fornecidos pelo rio quanto os modos de vida das comunidades locais, conforme é visto na Figura 29, na reportagem da Agência Manguê Jornalismo⁶⁴.

Figura 29: Reportagem sobre os impactos ambientais acerca do Rio Vaza-Barris.



Fonte: Manguê Jornalismo, 2024.

⁶³ CARVALHO, Márcia Eliane Silva. Tese de doutorado: A questão hídrica na bacia sergipana do Rio Vaza Barris. São Cristóvão: Dezembro, 2010. Disponível em: <https://ri.ufs.br/handle/riufs/5457>. Acesso em: 9 de dezembro de 2024.

⁶⁴ Disponível em: <https://manguenjornalismo.org/prefeitura-de-aracaju-aterro-mangue-e-ameaca-o-rio-vaza-barris-marisqueiras-pescadores-e-todo-o-ecossistema-do-manguezal-sao-os-principais-afetados/>. Acesso em: 06 de novembro de 2024.

Os moradores locais, incluindo marisqueiras e pescadores, têm relatado a degradação ambiental e a restrição do acesso ao rio como resultado de obras de infraestrutura e novos empreendimentos imobiliários. A poluição gerada por efluentes urbanos e o aterramento de manguezais estão entre as principais preocupações. A maioria desses empreendimentos priorizam interesses econômicos em detrimento do equilíbrio ambiental e da preservação dos modos de vida tradicionais.

A construção de empreendimentos de médio e alto padrão nas margens do rio está intensificando um processo de homogeneização social da área. O fechamento de territórios e a privatização de espaços anteriormente públicos são vistos como exemplos de apropriação de bens comuns para atender a uma minoria, agravando as desigualdades sociais e os impactos ambientais na região.

A população local tem organizado protestos contra essas intervenções, destacando a necessidade de maior transparência e diálogo nos processos de licenciamento ambiental, conforme mostra a Figura 30. Essa forma de resistência também aponta para a luta por um modelo de desenvolvimento mais inclusivo, que equilibre preservação ambiental, justiça social e os interesses econômicos locais.

Figura 30: Anúncio do Ato em defesa do Rio Vaza-Barris pela população.



Fonte: Página do Instagram do Mosqueiro News⁶⁵.

Conforme Cisotto e Vitte (2010), a dimensão ambiental e os conflitos decorrentes do processo de mercantilização imobiliária representam um novo desafio que evidencia as formas predatórias de apropriação da natureza, ressaltando as contradições inerentes à produção social

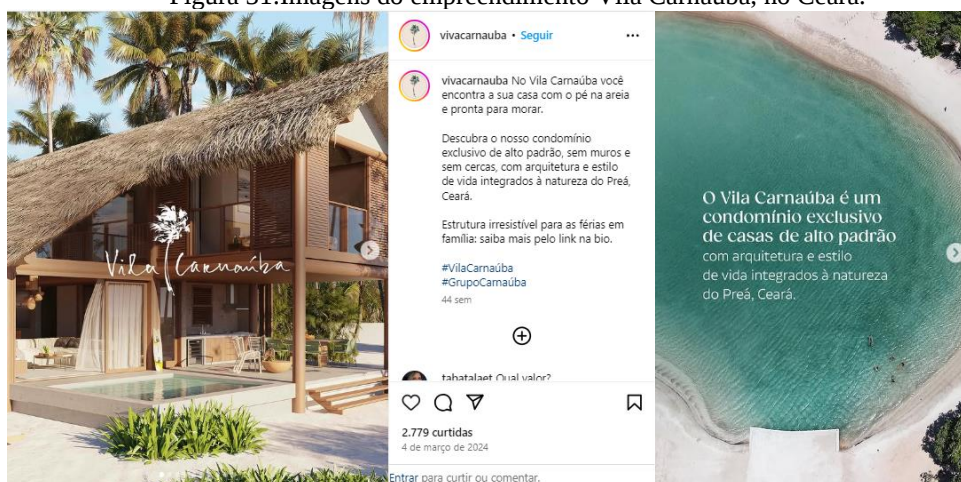
⁶⁵ Disponível em: <https://www.instagram.com/mosqueironews/p/C8iEml9yUhR/>. Acesso em: 06 de novembro de 2024.

do espaço urbano. O mercado imobiliário frequentemente utiliza a natureza como um recurso para gerar valor econômico, tratando-o como um bem que pode ser privatizado e comercializado, em vez de preservá-lo como bem comum.

Para comprovar esta ideia, Fourcade (2016)⁶⁶ desenvolve um estudo sobre como atribuímos um valor monetário a coisas intangíveis, utilizando como caso específico, o valor econômico da natureza. A autora argumenta que a valoração econômica da natureza não é um processo neutro, mas uma construção social que reflete interesses econômicos e culturais. Ela demonstra como diferentes contextos históricos e jurídicos influenciam a forma como a natureza é precificada, revelando uma tendência que beneficia os interesses de classes e grupos economicamente dominantes.

Neste contexto, tem-se o exemplo do recente empreendimento de alto padrão “pé-na-areia”, na cidade do Ceará, o Vila Carnaúba⁶⁷. Em seu anúncio publicitário, conforme é evidenciado na Figura 31, a construtora diz que o empreendimento é um “paraíso à beira-mar no nordeste brasileiro”. O condomínio está sendo construído na Praia do Preá, com uma área total de 516 mil metros quadrados, dividido em 230 lotes, com 09 (nove) modelos de casas ofertados no portfólio, que vão de R\$3,5 milhões a R\$6,5 milhões de reais. O empreendimento oferece um espaço amplo e luxuoso para aqueles que desejam viver um estilo de vida de qualidade inigualável.

Figura 31: Imagens do empreendimento Vila Carnaúba, no Ceará.



Fonte: Página do Instagram do Vila Carnaúba⁶⁸.

⁶⁶ FOURCADE, Marion. **Cents and Sensibility**: Economic Valuation and the Nature of “Nature”. *AJS*, v. 16, n. 6, Maio, 2011, p1721-1777.

⁶⁷ Disponível em: <https://www.vilacarnauba.com/>. Acesso em: 06 de março de 2024.

⁶⁸ Disponível em: https://www.instagram.com/vivacarnauba/p/C4GFRozrTQ7/?img_index=2. Acesso em: 06 de novembro de 2024.

Sendo assim, o trabalho de Fourcade (2016) nos leva a análise de como e em que momento, surgiu a concepção do rio como “paraíso particular” e do “beira-rio” como um privilégio, para os atores sociais públicos/privados, além da compreensão de como se revelam os discursos e quais os dispositivos que permitem a transformação dessa ideia em recurso econômico.

Nas zonas costeiras, as terras urbanas são objeto de disputa entre diferentes grupos de interesse, sendo caracterizadas por profundas desigualdades socioterritoriais, pela competição intensa por recursos e pela apropriação do espaço. Tais áreas vêm sendo arena de conflitos socioambientais referentes ao uso e ocupação do território; ao acesso aos recursos naturais; à especulação imobiliária e do aumento da densidade populacional; aos impactos ambientais resultantes do desenvolvimento ou da exploração desenfreada dos recursos pela especulação imobiliária (Nakano, 2006).

A zona costeira é parte do território, a qual é utilizada por e para infraestrutura e equipamentos que visam à acumulação do capital. Nos grandes centros urbanos litorâneos, os locais próximos à orla são os mais disputados, especialmente pelo mercado imobiliário formal, que atua à margem da lei, bem como grupos sociais de maior poder aquisitivo, que desejam explorar e usufruir das paisagens naturais (Nakano, 2006). Apesar das desigualdades nesses espaços, a irregularidade no uso e na propriedade do solo não é uma característica exclusiva dos grupos de baixa renda.

Segundo Moraes (2007), a zona costeira é o espaço de múltiplos territórios marcados pela diversidade e também conflitos, pois essas áreas abrangem ao longo de toda a sua extensão, uma diversidade de formas de produção socioespacial e a presença de diferentes atividades humanas, que incluem desde as práticas e modos de vida de etnias indígenas e comunidades tradicionais até a implantação de empreendimentos fechados e metrópoles modernas.

A zona costeira é marcada por aspectos que tornam seus limites e contrastes marcantes, que de acordo com Andriguetto Filho (2004), são caracterizados pelas diferenças entre paisagens naturais e construídas, pelas desigualdades que expõem a riqueza da urbanização ao lado da extrema pobreza das favelas ou de comunidades tradicionais, e pelos diferentes usos do espaço por diversos grupos sociais. Esses e outros fatores reforçam a complexidade desse ambiente.

As populações tradicionais são formadas por sujeitos políticos, com usos, costumes, práticas, organizações sociais, traços culturais e modos de vida baseados em tradições que definem suas identidades. Essas comunidades lutam por direitos culturais, fundiários e territoriais, que geram deveres correspondentes. As territorialidades dessas populações são

produzidas e utilizadas segundo leis, instituições, integração coletiva e formas de liderança passadas de geração em geração, e nesse sentido, o uso do espaço é orientado à subsistência não apenas física, mas também cultural (Nakano, 2006).

De acordo com Moraes (2007), a urbanização da zona costeira revela um padrão marcado por desigualdade, exclusões territoriais, vulnerabilização de populações e riscos ambientais. Com a chegada dos empreendimentos imobiliários, essas áreas não se configuram apenas como um espaço prioritário de interesses econômicos e sociais, mas, também, como um espaço dotado de bens e serviços ecossistêmicos quase exclusivos, que geram conflitos de uso.

No Brasil, essa região se caracteriza pela presença de grande variedade de ecossistemas, como manguezais, estuários e lagoas costeiras, contemplados pela riqueza de recursos naturais renováveis e de relevância ecológica que geram meios de sobrevivência para as populações humanas (Borelli, 2007). O desenvolvimento acelerado, associado ao impacto crescente das mudanças climáticas, à urbanização, à instalação de grandes infraestruturas e à especulação imobiliária, e tem comprometido a integridade dos ecossistemas costeiros e marítimos. Contudo, não são apenas os ecossistemas que sofrem essas ameaças; a subsistência de povos que dependem dos recursos naturais, como os estoques pesqueiros, também está gravemente em risco.

A questão ambiental deve ser entendida não apenas como um problema relacionado à natureza em si, mas como um reflexo das intervenções humanas sobre o meio, envolvendo dinâmicas sociais que geram múltiplas problemáticas, conforme destacado por Rodrigues (1998). Nesse contexto de desigualdade ambiental emergem lutas de resistência, afirmação e reconstrução identitária, impulsionadas pelos processos de apropriação e transformação da natureza promovidos pelas ações humanas. É a partir dessas ações, que surge o movimento da justiça ambiental, que por meio desse contexto de injustiças ambientais, passa a contestar o modelo de desenvolvimento que orienta a distribuição das atividades no território (Martínez-Alier, 2011).

Conforme Dearing (2023), a justiça ambiental, termo cunhado por Robert Bullard et al. (1980), resulta da distribuição igualitária dos benefícios e danos ambientais por meio da reestruturação dos sistemas de opressão. Para Bullard (1993) justiça ambiental é a condição de existência social configurada através do tratamento justo e do desenvolvimento significativo de todas as pessoas, independentemente de sua raça, cor ou renda no que diz respeito a elaboração, desenvolvimento e aplicação de políticas, leis e aplicações ambientais.

Nesse contexto, nenhum grupo de pessoas deve suportar as problemáticas ambientais provocadas por uma sociedade que usa os recursos naturais de forma insustentável. No artigo

desenvolvido Bullard et al. (2008), considerado um trabalho inovador, o autor argumenta que em toda a região sul dos EUA, os aterros sanitários estavam desproporcionalmente localizados em comunidades negras de baixa renda, contribuindo com o surgimento de diferentes impactos na saúde humana, com a redução do valor econômico das propriedades e escassez de espaços verdes disponíveis para estas comunidades.

No cenário brasileiro, para ilustrar uma situação de injustiça ambiental, tem-se o caso do condomínio residencial Barão de Mauá⁶⁹, localizado no município de Mauá, na cidade de São Paulo. O condomínio foi construído no ano de 1996, em um terreno que durante 20 anos serviu como lixão industrial, sendo considerada uma das áreas mais contaminadas do estado de São Paulo. O subsolo e as águas subterrâneas desse conjunto habitacional mostraram estar contaminados por substâncias tóxicas como o benzeno, organoclorados e afetados pela emissão de gases inflamáveis. Os moradores do condomínio começaram a relatar diversos problemas de saúde, como doenças respiratórias e alergias, além de reclamações sobre a qualidade do ar e da água. O que mais chama atenção neste caso, é que a CETESB (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo) participou da aprovação da construção do condomínio em 1994, apesar de ter aplicado multas durante vinte anos pelo depósito de lixo tóxico no local.

Destarte, é possível comprovar que as estratégias de localização de grandes empreendimentos costumam priorizar áreas habitadas por populações de baixa renda, pelo fato dessas comunidades possuírem menor capacidade de resistir ou contestar tais projetos, devido a fatores como a falta de recursos financeiros e influência política. Cabe destacar também, que a desigualdade ambiental não é apenas proveniente da adoção de políticas governamentais, mas também, por omissões por parte do Estado (Acselrad *et al*, 2009).

De acordo com Fabri *et al*. (2007), o mapa dos conflitos socioambientais do Brasil reflete essa dinâmica. Ele mostra como os setores produtivos mais importantes da economia brasileira geram impactos ambientais e conflitos, geralmente afetando as populações mais vulneráveis. Esses empreendimentos são parte de um modelo econômico que prioriza o lucro e a acumulação de capital, quanto transfere os custos sociais e ambientais para essas comunidades.

Sendo assim, os grandes projetos são considerados como inevitáveis e incontestáveis, enquanto o meio ambiente é visto como algo externo ao projeto, e que deve ser modificado e adaptado às necessidades da sua implantação. Medidas de mitigação e compensação ambiental são implementadas para “ajustar” os impactos causados, mas sem questionar se o

⁶⁹ Disponível em: <https://mapadeconflitos.ensp.fiocruz.br/conflito/sp-condominio-residencial-foi-construido-em-terreno-que-durante-anos-serviu-como-lixao-industrial/>. Acesso em 10 de março de 2024.

empreendimento é realmente necessário ou viável, implicando em processos de transformações de natureza socioeconômica e cultural, meios e formas de vida, principalmente dos povos e comunidades tradicionais, nos quais se inserem os pescadores artesanais (Fabri et al, 2007).

Diante desta perspectiva, Acselrad *et al.* (2009) destacam que os mais ricos têm uma maior probabilidade a escapar dos riscos ambientais, por residirem em áreas mais protegidas e com maior valor econômico, enquanto as populações mais pobres sofrem duplamente, pelo fato de residirem em áreas de maior risco e de menor infraestrutura, e por estas fontes de risco e de grande impacto ecológico se situarem em áreas habitadas por grupos sociais com menor poder político e econômico.

Nesse sentido, como forma de enfrentamento, o movimento pela justiça ambiental que surgiu na década de 1980 em reação a práticas ambientais discriminatórias, deu origem ao termo “Racismo Ambiental”. De acordo com Alexandre e Oliveira (2022), o racismo ambiental é um tipo de racismo que engloba território, acesso à terra e a questão racial, não devendo levar em consideração somente a parte ideológica e subjetiva que esta problemática provoca, mas também as questões concretas, como os impactos em relação ao ambiente, os quais degradam o território e seus recursos, com reflexos diretos na vivência daqueles que residem nesses locais.

No cenário mundial, assim como no brasileiro, o racismo ambiental diz respeito “às injustiças sociais e ambientais que recaem de forma desproporcional sobre etnias vulnerabilizadas” (Herculano; Pacheco, 2006, p.25). Este, está direcionado a grupos específicos, como as populações tradicionais, dentre muitos outros grupos que se enquadram neste fenômeno, que ao se deparar com a implantação de construções em seu território, que chegam para atender ao mercado, ao desenvolvimento e à modernização, e acabam sendo expulsos e tendo suas respectivas culturas desorganizadas.

Esse processo de exclusão é chamado por alguns autores de gentrificação. A gentrificação⁷⁰ é um processo de transformação urbana em que áreas habitadas por populações de baixa renda passam a ser valorizadas economicamente, atraindo moradores de classes mais altas, resultando na expulsão das populações originais devido ao aumento do custo de vida e do valor dos imóveis. Muitas vezes, esse grupo minoritário é forçado a morar em áreas de risco, em áreas de fragilidade ambiental, simplesmente, por não terem o direito de viverem em seu território, e acabam sofrendo com as injustiças ambientais.

A justiça ambiental é um movimento importante na luta de enfrentamento desta

⁷⁰ ALCÂNTARA, Maurício Fernandes de. “Gentrificação”. In: *Enciclopédia de Antropologia*. São Paulo: Universidade de São Paulo, Departamento de Antropologia, 2018. Disponível em: <http://ea.fflch.usp.br/conceito/gentrificacao>. Acesso em: 10 de dezembro de 2024.

problemática. Esta, se torna peça fundamental no que diz respeito à visibilidade de problemáticas ambientais, fazendo com que não só haja o conhecimento de tais questões, como também a articulação da luta socioambiental em defesa dos territórios e das questões sociais que nestes espaços são articuladas.

No Brasil, tem-se um caso recente e de destaque nacional⁷¹, o conflito entre uma construtora em Dourados, Mato Grosso do Sul, e o povo Guarani-Kaiowá, um exemplo de tensões entre desenvolvimento urbano e preservação ambiental e cultural. A construção do condomínio de luxo na maior reserva indígena do país foi interrompida devido a um conflito de interesses com o povo indígena local, Yvu Verá. Os Guarani-Kaiowá têm lutado há anos pela demarcação de suas terras ancestrais, que são frequentemente invadidas por estes empreendimentos.

A construção do condomínio de luxo provavelmente afetaria o território tradicional e os recursos naturais dos Guarani-Kaiowá, além de ameaçar sua cultura e modo de vida. Em decorrência da ocupação do local pela comunidade tradicional, como forma de reivindicação, nove indígenas foram presos pela Polícia Militar, sob a justificativa de que aquela área é privada, e a construtora possui todas as autorizações e licenças exigidas pelos órgãos responsáveis para a construção do empreendimento.

Diante dessa contextualização, os conflitos socioambientais não se restringem a situações em que os usos já estejam em curso, mas se iniciam também, em alguns casos, em sua concepção ou planejamento, como ocorre, por exemplo, no processo de licenciamento ambiental de grandes empreendimentos. O licenciamento ambiental tem como principal função garantir que empreendimentos e atividades potencialmente poluidoras ou impactantes para o meio ambiente sejam avaliados e regulamentados antes da sua implantação, buscando assegurar a compatibilidade do projeto com a preservação ambiental, por meio de medidas de prevenção, mitigação e compensação para os impactos gerados, a fim de promover um equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e a sustentabilidade ambiental.

Na cidade de Aracaju, o uso de instrumentos de controle e licenciamento ambiental urbano, previstos na legislação vigente, muitas vezes não impõe ao empreendedor a adoção de medidas mitigatórias adequadas para a implantação dos empreendimentos. Neste tocante, denúncias contra a forma como licenciamentos para grandes empreendimentos na antiga ZEU estão sendo concedidos pela Prefeitura de Aracaju, foram feitas ao Ministério Público Federal de Sergipe (MPF-SE).

⁷¹ Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2023/04/16/conflito-construtora-indigenas-guarani-kaiowa-ms.htm>. Acesso em 10 de março de 2024.

Vários empreendimentos estão sendo construídos nas margens do rio Vaza-Barris, fechando assim, os acessos históricos de pescadores, marisqueiras e até mesmo de locais de lazer. Além do fechamento dos acessos, os moradores apontam que a grande quantidade de píers e ancoradouros e de lanchas e jet skis circulando nas águas da região, tem afugentado peixes e mariscos. Há moradores que pretendem incluir na pauta das denúncias que já tramitam no MPF as grandes obras da própria Prefeitura de Aracaju, alegando que até agora nenhuma audiência pública se realizou nos bairros e até aqui os projetos não foram disponibilizados para a população.

A antiga ZEU de Aracaju está localizada em uma Área de Interesse Ambiental (AIA), e é formada pela presença de mangues, cursos d'água, mananciais subterrâneos e lacustres, lagoas reservadas para drenagem pluvial, entre outros, constituindo Áreas de Preservação Permanente (APP's) (França, 2011).

O empreendimento Villaredo Aruana, objeto de estudo desta pesquisa, é mais um caso de contradição entre regulamentos e licenças ambientais, por estar inserido em uma Área de Preservação Permanente (APP). Em seu próprio website, o empreendimento se coloca como inovador, por promover aos seus usuários uma experiência de conexão com a natureza, estando inteiramente de acordo com as normas técnicas ambientais, conforme evidencia a Figura 32 abaixo.

Figura 32: Política de compromisso com a preservação ambiental e o discurso da sustentabilidade.



Fonte: Página do site da construtora⁷².

É nesse sentido, que a empresa agrega a seus empreendimentos a ideia de segurança, privacidade e exclusividade em um ambiente de grande valor ambiental. Observando tais aspectos, percebe-se como o condomínio constrói uma imagem mercadológica muito pautada pela importância da conservação do meio-ambiente, do respeito às legislações ambientais e sobre como ele é capaz de ajudar na conservação dessa paisagem natural.

⁷² Disponível em: <https://www.laredo.com.br/>. Acesso em 06 de março de 2024.

Embora tenha havido avanços na abordagem dessas questões, a compreensão do campo de injustiças ambientais/sociais precisa ser entendida para a formulação de estratégias de enfrentamento e para a articulação de movimentos de resistência. Nesse sentido, os conflitos ambientais não apenas revelam processos profundos de desigualdade e injustiça ambiental, mas também evidenciam a capacidade de mobilização dos atores sociais diretamente impactados ou contrários aos processos de apropriação e transformação da natureza promovidos pelas ações humanas.

5.2 O papel do discurso no campo dos conflitos socioambientais

O discurso exerce um papel central no campo dos conflitos socioambientais, funcionando como uma ferramenta de poder e legitimação que molda as narrativas em torno do uso e apropriação dos recursos naturais. Em contextos de disputa, os diferentes atores sociais, como as comunidades locais, empresas privadas e Estado, utilizam discursos para reivindicar direitos, justificar práticas e sustentar posicionamentos ideológicos.

Esses discursos não apenas refletem interesse, mas também têm o poder de construir realidades, influenciando decisões políticas, moldando a percepção pública e consolidando desigualdades. Assim, ao analisar o papel do discurso nos conflitos socioambientais, torna-se possível revelar as dinâmicas de exclusão, a luta por justiça ambiental e os processos de contestação que emergem em contextos de disputa pelo território e pela natureza.

Os conflitos socioambientais são pautados por relações de poder desiguais, nas quais o Estado se destaca como um ator privilegiado, especialmente no que diz respeito à construção de “verdades e narrativas de legitimação” (Viegas⁷³, 2009). No entanto, o controle e a dominação do espaço não se limitam à ação do Estado, outros agentes também desempenham papéis significativos, criando um “espaço de visibilidade no qual o poder vê, sem ser visto” (Raffestin, 1993, p.39).

Segundo Moraes (2007) o Estado é um dos principais produtores do espaço, inclusive é o principal responsável pelos conflitos ambientais no Brasil, conforme o Mapa de Conflitos Ambientais da Fiocruz⁷⁴. Em muitos casos, ele se alia ao capital privado atuando contra ou negligenciando os territórios dos outros grupos, como as comunidades e povos tradicionais.

⁷³ VIÉGAS, R. Conflitos ambientais e lutas materiais e simbólicas. Desenvolvimento e Meio Ambiente, Curitiba, n. 19, p. 145-157, jan./jun. 2009.

⁷⁴ Mapa de Conflitos Ambientais da Fiocruz, 2017. Disponível em: https://mapadeconflitos.ensp.fiocruz.br/?populacao_tax=0&atv_gerad_tax=0&dano_tax=0&impacto_tax=0&uf_tax=se&q. Acesso em: 10 de dezembro de 2024.

O poder do Estado se manifesta por meio de discursos ideológicos que dominam os valores sociais, a ponto de, frequentemente, induzir a sociedade a aceitar de forma acrítica, um conjunto específico de ideias e princípios. Nesse contexto, são utilizados conceitos, programas, planos, análises técnicas, entre diversas outras formas de intervenção política – que são instrumentos de percepção e expressão do mundo – para validar o discurso autorizado (Viégas, 2009). O autor observa que, “se a disputa se dá no campo simbólico, os produtores de símbolos, legitimados e reconhecidos como tal, ocupam uma posição privilegiada já que detêm o discurso autorizado” (Viégas, 2009, p. 151).

Em um conflito socioambiental, o discurso autorizado frequentemente se confronta com contradiscursos, configurando uma arena de disputa pela apropriação e uso do espaço. Nesse cenário, os atores sociais mobilizam estratégias para legitimar suas narrativas, enfrentar opositores e articular movimentos de resistência em diferentes escalas. No entanto, essa disputa é marcada por diferenças de poder, em que determinados atores, detentores de maior influência econômica e política, possuem maior capacidade de articulação de influência nos processos decisórios, reforçando desigualdades e favorecendo interesses específicos (Corbari, Azevedo; Sampaio, 2021).

Nesse contexto, Viégas (2009) aponta que os discursos proferidos estão sempre relacionados à posição dos que os utilizam. Para proferir seus discursos, os envolvidos nos conflitos recorrem a diversas estratégias práticas e simbólicas, utilizando, inclusive, o apoio ou a validação do discurso autorizado (detentores de títulos acadêmicos, especialistas de prestígio, consultores ambientais, mandatários do Estado, entre outros). Esses discursos muitas vezes são utilizados para negar, questionar ou diminuir as contestações a respeito dos impactos ambientais.

Destarte, quando os discursos são proferidos, são elaborados os contradiscursos, também respaldados por detentores de discurso autorizado. Os contradiscursos surgem quando o conflito se torna explícito, e a partir daí, as vítimas, que nem sempre se constituem como sujeitos passivos, se organizam em movimentos de resistência, associações e redes (Zhourri; Laschefski, 2014).

Na presente pesquisa, foi adotada a classificação de Nascimento (2001) para identificar os atores sociais e demonstrar quais as posições que estes podem assumir dentro de um conflito, são estas: 1) **Promoção**: quando os atores sociais envolvidos no conflito estão dispostos a se movimentar com todos os seus recursos para que haja um determinado desfecho; 2) **Apoio**: quando têm uma posição favorável a determinada iniciativa ou desfecho, mas não estão dispostos a jogar com todas as suas forças ou processos; 3) **Neutralidade**: quando, por alguma

razão, não têm ou não querem assumir posição favorável a qualquer dos lados em disputa; 4) **Oposição**: quando se colocam contra determinadas iniciativas ou desfecho do conflito, mas não estão dispostos a utilizar todos os seus recursos; e 5) **Veto**: quando utilizam todos os seus recursos possíveis para impedir que o conflito caminhe em um determinado sentido.

Na arena do conflito, ainda existem os mediadores e observadores. Ambos estão à margem do conflito, o presenciam, sem necessariamente tomarem partido ou sem estarem diretamente envolvidos nele. Os mediadores têm papel de mediação do conflito, enquanto os observadores são indivíduos ou grupos envolvidos marginalmente em um conflito, sem interesse definido. Estes, em geral, são as vítimas do conflito (Corbari, Azevedo; Sampaio, 2021).

Segundo Nascimento (2001), estão incluídos no grupo de atores sociais de promoção os responsáveis pelo conflito socioambiental, seja um empreendimento, seja o Estado, seja qualquer outro ator que se proponha a alterar o estado do conflito. Surge também o questionamento, sobre em qual categoria os órgãos que cumprem o papel técnico de licenciamento ambiental, por exemplo, se seriam atores sociais neutros, pois nessa condição não há garantia de neutralidade no processo, visto que, tais atores sociais não representam também o papel de observadores ou mediadores.

No contínuo movimento de interação entre os atores sociais na arena de conflito, emerge a tentativa de persuadir e convencer os demais, utilizando estratégias discursivas e práticas que buscam legitimar posições, influenciar percepções e, conseqüentemente, moldar as decisões e dinâmicas que caracterizam o conflito. Nascimento (2001) recorre à teoria dos jogos e destaca a trilogia “luta, jogo e debate”. Enquanto a luta visa à destruição ou à submissão do adversário, o jogo tem como objetivo vencê-lo sem destruí-lo. Por sua vez o debate – ação relevante para a presente pesquisa – possibilita que cada um dos participantes tente convencer o adversário ou ganhar os observadores ou a plateia com seu discurso e argumentos.

Essa perspectiva tem grande importância para as análises feitas sobre o conflito socioambiental estudado, pois, ao analisar os argumentos, o discurso, faz-se necessário entender a quem se direciona e qual o objetivo da mensagem. O que se vê é que nem sempre se visa o convencimento do “adversário”, e o convencimento nem sempre vem acompanhado por um debate, mas reveste-se de outras estratégias, como a violência, a coerção e o próprio uso do marketing.

Além disso, pode ocorrer a ausência de discurso por parte de determinados grupos sociais, incluindo os próprios grupos diretamente afetados pelos conflitos. Essa ausência pode estar relacionada às dinâmicas de silenciamento ou invisibilização, como discutido por

Nascimento (2001), evidenciando as desigualdades no acesso aos meios de expressão e participação nas arenas de disputa. A exemplo, a partir dos procedimentos de licenciamento ambiental de grandes empreendimentos, Zhouri, Laschefski e Paiva (2014) ressaltam que as audiências públicas são, não raro, o único momento de consulta às comunidades afetadas e de disseminação de alguma informação sobre o empreendimento que se pretende instalar.

As audiências públicas são instrumentos de participação social que têm como objetivo promover o diálogo entre o poder público, o empreendedor e a sociedade sobre os possíveis impactos ambientais de um empreendimento ou atividade que exige licenciamento. Elas estão previstas na Resolução CONAMA Nº 09/1987⁷⁵ e desempenham um papel essencial na democratização das decisões ambientais. Sendo assim, a falta de transparência, de informação, de conhecimento e de acompanhamento dos projetos desde seu planejamento comprometem a qualidade da participação social nas decisões.

No entanto, é necessário destacar que a não participação de grupos sociais pode estar relacionada a outros fatores para além da falta de informação ou conhecimento. É possível que ela tenha outras motivações, como constrangimento, medo ou desinteresse em participar dos espaços formais de discussão, seja por não se sentirem ouvidos ou porque não se sentem reconhecidos nesses espaços, onde seus modos de vida não são compreendidos. Portanto, o discurso precisa ser proferido em espaços formais e informais de discussão.

5.3 Análise dos discursos dos atores sociais no caso do loteamento Villaredo Aruana

Os subtópicos a seguir compreendem os resultados relativos a análise textual-discursiva (Moraes; Galiazzi, 2007) realizada, a partir do corpus da pesquisa que foi baseada em a) materiais técnicos, leis e outros documentos legais, b) transcrição de entrevista não estruturada realizada com ator-chave pela autora, c) transcrições de debates em espaços formais (audiência pública e reunião), d) materiais informais com posicionamento público (artigos de opinião, entrevistas de sites jornalísticos online, publicações em redes sociais, entre outros).

Assim como descrito na metodologia de pesquisa, esses materiais passaram pela leitura integral, seguida da separação dos extratos significativos à pesquisa. A partir dos extratos, foram estabelecidas relações temáticas, que compuseram as categorias de análise do discurso, pré-estabelecidas conforme os objetivos específicos da pesquisa. Assim, foram criados metatextos para cada ator social e cada categoria do discurso, ou seja, o discurso de cada ator

⁷⁵ Disponível em: https://conama.mma.gov.br/?option=com_sisconama&task=arquivo.download&id=793. Acesso em 10 de dezembro de 2024.

social foi retirado dos materiais analisados e inseridos em um único documento, criando-se, portanto, um documento para cada ator social analisado.

Por fim, teve início a etapa final da análise, no movimento que Moraes e Galiazzi (2007) denominam ‘captar o novo emergente’, que se refere ao conhecimento construído durante o processo de análise textual discursiva (ATD), que surge a partir da interação entre o pesquisador, o corpus da pesquisa e o referencial teórico adotado. Tem-se, portanto, os discursos e, inseridos em cada um, diferentes dimensões discursivas.

É importante destacar que esses discursos são construídos por um ou mais interlocutores em relação a outros atores sociais. Dessa forma, o discurso é moldado por meio de estratégias discursivas específicas, elaboradas com o objetivo de convencer o interlocutor. Essas estratégias são desenvolvidas de acordo com o perfil do ator social a que se destinam e, portanto, variam significativamente dependendo de serem dirigidas à população local, a pesquisadores, ao Estado ou a outros grupos.

5.3.1 O conflito socioambiental analisado: Atores, dimensões, categorias e discurso

Nas últimas duas décadas, a urbanização na antiga ZEU de Aracaju tem evidenciado a valorização das margens do rio Vaza-Barris e a apropriação deste para a construção de empreendimentos fechados de médio e alto padrão, com acesso restrito e com funções de lazer e moradia associados à privatização do rio, nos quais tem se instaurado conflitos socioambientais, especialmente com a comunidade ribeirinha. De acordo com a contextualização realizada entre o corpus da pesquisa e o referencial teórico adotado, com relação ao conflito apresentado, foram sendo constituídos movimentos, publicizados discursos, realizadas alianças, ações que deram visibilidade para certos atores sociais, que assumiram papel de protagonistas na arena do conflito. Esses atores sociais têm interesses diversos, seja no que se refere ao uso do território em disputa, seja pelo controle do acesso ao rio e seus impactos.

Vale destacar que na presente pesquisa, adotou-se parcialmente a categorização dos atores sociais de Nascimento (2001) para compreender os diferentes grupos envolvidos neste conflito e suas respectivas funções, interesses e influências no contexto. As categorias de promoção e de veto foram as utilizadas na categorização dos atores sociais desta pesquisa. Um posicionamento de neutralidade foi descartado, uma vez que o ator social não demonstrou neutralidade no contexto analisado, sendo assim considerado um ator social de apoio.

Sendo assim, com a análise dos dados, temos os seguintes grupos: Grupo 01 – **Ator social de promoção** (Construtora e Prefeitura), Grupo 02: **Atores sociais de oposição** (Movimentos sociais e de resistência), Grupo 03: **Atores sociais de veto** (Comunidade pesqueira, Ministério Público Federal de Sergipe – MPF/SE, membros da academia, políticos) e Grupo 04: **Ator social de apoio** (Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Aracaju - SEMA).

A partir da leitura do corpus da pesquisa, foram criadas categorias analíticas que dialogam com o referencial teórico e ajudam a revelar como os discursos analisados refletem dinâmicas de poder, exclusão e resistência.

5.3.2 O conflito socioambiental analisado: Loteamento Villaredo Aruana

Com a análise dos dados, verificou-se a existência de quatro discursos, cada qual com as suas dimensões discursivas, que são apresentados a seguir.

a) Discurso do Grupo 1: Exclusividade, sustentabilidade e progresso.

Esse discurso é mobilizado pelos atores sociais de promoção, representado pelo Estado e pela Construtora Laredo, que desempenham um papel de poder na arena do conflito. As estratégias de legitimidade adotadas pela construtora estão centradas em narrativas de exclusividade, sustentabilidade e desenvolvimento, com o objetivo de validar o empreendimento. Além disso, a análise da interação da construtora com a comunidade local foi fundamental, considerando os impactos diretos e indiretos de suas ações sobre o território.

A dimensões discursivas identificadas para este grupo evidenciam aspectos centrais como a legitimidade do empreendimento nos discursos publicitários, a minimização dos impactos socioambientais, a relação com o território e a comunidade, a privatização da natureza e a exclusão social. No corpus analisado foram destacadas palavras e expressões que ilustram e comprovam essas dimensões, revelando como os discursos são estruturados para reforçar a narrativa de exclusividade e sustentabilidade, enquanto minimizam ou ocultam os impactos negativos. Essa abordagem permite estabelecer uma conexão direta entre as unidades de significado e os temas centrais do conflito, contribuindo para a análise crítica das estratégias discursivas adotadas por este grupo de atores sociais.

Sendo assim, foram extraídas do corpus relacionado ao discurso do **Grupo 01**, 25

unidades de significado, que evidenciam as principais estratégias discursivas deste grupo. Foram selecionadas 03 unidades analisadas deste discurso, a fim de elucidar como essas estratégias se apresentam. Para fazer a leitura completa de todas as unidades de significado associadas a este grupo, recomenda-se consulta ao Apêndice A.

Quadro 09: Unidades de significado do Grupo 01.

01	“Com o propósito de contribuir para o progresso de Aracaju, e entendendo que a prefeitura tem intenção de aperfeiçoar o crescimento da cidade, a Laredo Participações LTDA – empresa que contribui com o desenvolvimento urbano da cidade – valoriza as potencialidades da Zona de Expansão e do terreno em estudo, para que com a execução do projeto proposto, as condições de vitalidade urbana geradas corroborem numa melhor consolidação do município em seu propósito desenvolvimentista e de preservação ambiental”. (Unidade SP-1)
02	“Além do rio , será feita uma lagoa artificial , integrada com a drenagem de todo o empreendimento, trazendo mais conforto e beleza , e integrando a macrodrenagem projetada para a localidade, com sustentabilidade e evitando problemas futuros para os moradores, com a solução de drenagem .” (Unidade SP-1)
03	“É um empreendimento grande, são muitas unidades, a gente sabe os impactos que isso causa. Mas esse avanço vai acontecer, as opções de moradia estão chegando na Zona de Expansão porque a gente já não tem mais espaço em Aracaju para construir. Só resta a Zona de Expansão. E que bom que é a Laredo chegando, uma empresa que tem responsabilidade não só com o licenciamento e as ações compensatórias , mas que também está beneficiando a região com obras de infraestrutura . Nós vamos construir uma ampla área de lazer para a população local, com 10 praças , vamos instalar internet wi-fi , fazer reparos na via dos Três Porquinhos e preparar uma outra via de acesso ao Villaredo ”. (Unidade SP-1)

Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

No discurso do grupo 01, os atores sociais de promoção, Estado e construtora evidenciam por meio das suas narrativas, a legitimidade do empreendimento, associando progresso, exclusividade e sustentabilidade. Trechos como “*Valoriza as potencialidades da Zona de Expansão e do terreno em estudo*”, evidenciam a tentativa de justificar o projeto como um vetor de progresso regional, minimizando os impactos sociais e ambientais sofridos pelas comunidades locais, como a restrição ao uso e ao acesso a recursos naturais. Esse processo resulta na promoção da exclusividade e na intensificação da segregação socioespacial.

Conforme Harvey (2004), a territorialização do capital imobiliário transforma bens comuns em mercadorias, deslocando comunidades e alterando ecossistemas em nome de interesses econômicos. Assim, o discurso de exclusividade, embora atrativo, contribui para a intensificação da segregação socioespacial e a privatização da natureza.

Para esses atores sociais, os problemas socioeconômicos relacionados ao desenvolvimento da antiga ZEU de Aracaju são percebidos como passíveis de resolução por meio do crescimento econômico proporcionado pela implantação do empreendimento.

A implantação de empreendimentos dessa natureza é frequentemente favorecida pela promessa de geração de emprego e renda, que muitas vezes se associa à flexibilização de leis

e normas ambientais e urbanísticas. Essas condições, aliadas a outros benefícios concedidos pelo Estado, fazem com que esses empreendimentos imobiliários assumam quase um papel de protagonismo nas políticas de regulação territorial. Isso contribui para a construção de limites de aceitabilidade social sobre os riscos associados a essas obras, promovendo sua legitimação perante a população.

Por outro lado, embora o discurso de desenvolvimento seja frequentemente apresentado como legítimo, também carrega interesses não tão transparentes. Nesse contexto, a natureza e os bens de uso coletivo não são concebidos como elementos integrados a um modelo de desenvolvimento sustentável que promova renda, trabalho e melhoria da qualidade de vida. Pelo contrário, o meio ambiente e as comunidades tradicionais são frequentemente marginalizados desse conceito de “desenvolvimento”, sendo forçados a se adaptar ou conviver com ele.

Dentro deste cenário, tem-se também o discurso especializado, proferido por consultores ambientais que agem como representantes da construtora, colaborando para a legitimação dos seus argumentos e ideias. Um fato expressivo nesse conflito socioambiental estudado, é que esses consultores ambientais são mobilizados pelos responsáveis pelo empreendimento, para negar, questionar ou diminuir as contestações a respeito dos impactos ambientais sofridos pela comunidade local.

Quanto aos possíveis impactos gerados pelos empreendimentos, confia-se amplamente às medidas compensatórias e mitigatórias a função de solucioná-los, ignorando, muitas vezes, suas limitações ou a inadequação dessas soluções frente às demandas das comunidades e a preservação ambiental.

b) Discurso do Grupo 02: Desigualdade socioambiental, exclusão social e degradação ambiental.

Este discurso é mobilizado por atores sociais de oposição, sendo representados pelos movimentos sociais e de resistência. Esse discurso evidencia os impactos negativos das ações ou omissões do Estado e de outros atores, como a construtora, apontando desigualdades socioambientais, exclusão social e degradação ambiental. Também são encontradas narrativas que reivindicam o direito ao acesso público e à manutenção do uso tradicional dos recursos naturais pela comunidade. Outro ponto evidenciado são as narrativas que demonstram as ações e estratégias de resistência adotadas pelos movimentos sociais, como protestos, reuniões, ações

judiciais e denúncias.

A dimensões discursivas identificadas para este grupo evidenciam a defesa do direito ao território e ao uso coletivo da natureza, mobilização coletiva e estratégias de resistência, crítica ao desenvolvimento excludente, valorização da identidade e da cultura local, justiça e racismo ambiental. No corpus analisado foram destacadas palavras e expressões que ilustram e comprovam essas dimensões, revelando como os discursos são estruturados para reforçar as narrativas que emergem do discurso. Essa abordagem permite estabelecer uma conexão direta entre as unidades de significado e os temas centrais do conflito, contribuindo para a análise crítica das estratégias discursivas adotadas por este grupo de atores sociais.

Sendo assim, foram extraídas do corpus relacionado ao discurso do **Grupo 02**, 18 unidades de significado, que evidenciam as principais estratégias discursivas deste grupo. Foram selecionadas 03 unidades analisadas deste discurso, a fim de elucidar como essas estratégias se apresentam. Para fazer a leitura completa de todas as unidades de significado associadas a este grupo, recomenda-se consulta ao Apêndice B.

Quadro 10: Unidades de significado do Grupo 02.

01	“No entanto, longe dos holofotes do marketing, a realidade é diferente. Restrições quanto ao acesso da comunidade local ao rio Santa Maria, aterramento do manguezal, derrubada de árvores nativas, danificações à principal via do povoado e desrespeito às dinâmicas da vivência local são algumas das reclamações de parte das moradoras e moradores do Robalo, composta principalmente por povos ribeirinhos, como pescadores artesanais e marisqueiras. ” (Unidade OS-1)
02	“Essa ação judicial é apenas um fato dentre toda uma somatória de coisas que já vinham acontecendo. Primeiro, começaram a construir esse empreendimento sem diálogo nenhum com a comunidade. Depois, passaram a colocar corrente com cadeado em duas cancelas ao longo do caminho que vai até a beira do rio. Colocaram seguranças dentro de uma área que era de livre circulação, intimidando as pessoas da comunidade. Solicitamos à Laredo e à Prefeitura a documentação do licenciamento , mas só conseguimos obter por intermédio da Defensoria Pública. Agora, a construtora dissemina inverdades contra a comunidade local. ” (Unidade OS-1)
03	“O Vaza-Barris e o Santa Maria são muito mais do que um curso d’água: eles são patrimônio cultural, o sustento e o lar de milhares de moradores, pescadores (as) artesanais e marisqueiras. Estas comunidades construíram, ao longo de décadas, uma relação ancestral sustentável e respeitosa com rio e o manguezal, baseando sua sobrevivência e cultura na conservação deste ecossistema. ” (Unidade OS-2)

Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

A partir das unidades identificadas, observa-se que o discurso desses atores sociais é voltado para um modelo de desenvolvimento que busca conciliar crescimento econômico com práticas mais sustentáveis, do que as consideradas pela construtora. Embora os impactos sociais e econômicos sejam amplamente destacados, os impactos ambientais aparecem como o foco principal desse grupo. Além disso, evidencia-se a reivindicação da manutenção do direito ao acesso e uso do rio Vaza-Barris pela comunidade e demais atores sociais, como um bem público

e coletivo.

A narrativas desses atores sociais trazem críticas ao interesse e às ações do governo estadual e municipal em benefício de agentes privados, o que favorece a especulação imobiliária na antiga ZEU de Aracaju, e viabiliza a instalação de condomínios e loteamentos fechados na região. Observa-se também a fragilidade e as irregularidades dos processos de licenciamento, que permitem a ocupação de forma desenfreada do território, por meio de leis e instrumentos urbanísticos; bem como, a invisibilização e a não participação da comunidade nesses processos.

Baseando-se em Acselrad (2013), essas narrativas ressaltam a necessidade de envolver comunidades locais nos processos de decisão, reconhecendo-as como agentes legítimos e prioritários no contexto do conflito. Os movimentos sociais revelam a fragilidade das políticas públicas e a ausência de proteção efetiva para essas comunidades.

A restrição do acesso e uso ao rio Vaza-Barris se tornou foco no conflito socioambiental, em especial por meio das reivindicações e questionamentos promovidos por estes movimentos, a fim de se tornarem públicas, as ações das construtoras em relação aos impactos gerados. Por meio de estratégias de resistência, a comunidade denuncia os impactos sociais e ambientais sofridos, como a criação de um perfil em uma rede social realizado pela comunidade, expondo as irregularidades cometidas na implantação do empreendimento Villaredo Aruana, bem como uma ação civil pública instaurada contra o condomínio, representada pelo Fórum em Defesa da Grande Aracaju, em abril de 2023.

Outra dimensão discursiva se refere a falta de valorização do território por parte do Estado, no que se refere à provisão de infraestrutura e serviços básicos, dando margem à agentes privados que se comprometem a preencher as lacunas deixadas pelo Estado.

Vale ressaltar que a luta contra a desigualdade ambiental vai além do embate à especulação imobiliária e à ação do Estado, recaindo também em um campo de disputa política e de representações socioculturais sobre o meio ambiente que visam a instaurar a igualdade e a justiça na defesa de seus direitos sociais, territoriais e culturais de uso e apropriação da natureza (Acselrad, 2013).

c) Discurso do Grupo 03: Estratégias de resistência, direito ao acesso e ao território, conflitos socioambientais

Este discurso é mobilizado por atores sociais de veto, representados neste contexto pelos

moradores da comunidade, pelos procuradores do MPF/SE e MP/SE, docentes da Universidade Federal de Sergipe (UFS), representantes políticos e entidades autônomas e assessorias técnicas. As categorias de discurso foram definidas a partir dos relatos e percepções dos indivíduos sobre o conflito socioambiental, refletindo seus valores, demandas e críticas. Essas categorias abordam questões como o direito ao acesso e ao território, os impactos no modo de vida tradicional, o sentimento de exclusão, as preocupações ambientais, a visão sobre desenvolvimento e progresso, e a conexão cultural e identitária com o espaço e a natureza.

No corpus analisado foram destacadas palavras e expressões que ilustram e comprovam essas dimensões, revelando como os discursos são estruturados para reforçar as narrativas que emergem do discurso. Essa abordagem permite estabelecer uma conexão direta entre as unidades de significado e os temas centrais do conflito, contribuindo para a análise crítica das estratégias discursivas adotadas por este grupo de atores sociais.

Sendo assim, foram extraídas do corpus relacionado ao discurso do **Grupo 03**, 38 unidades de significado, que evidenciam as principais estratégias discursivas deste grupo. Foram selecionadas 03 unidades analisadas deste discurso, a fim de elucidar como essas estratégias se apresentam. Para fazer a leitura completa de todas as unidades de significado associadas a este grupo, recomenda-se consulta ao Apêndice C.

Quadro 11: Unidades de significado do Grupo 03.

01	“Era 10 horas do dia e eu fui olhar a maré na andada dos caranguejos. Quando cheguei na portaria, o rapaz perguntou se eu ia pescar, eu disse que não. Ele disse: ‘não pode ir não’ . Respondi que só ia olhar a maré, e ele disse: ‘não pode não’ . Eu não disse nada, voltei. Ia dizer o quê? Ele não me deixou entrar . Por vida ali foi estrada e agora não é pra ninguém entrar . Compraram o terreno, mas ninguém comprou o rio ” (Unidade SC-2)
02	“Com isso, não quero dizer que o chamado progresso não deva chegar no Robalo e nos demais bairros. O progresso é inevitável . Mas, pode ser com equilíbrio . Pode ser com respeito à população pobre . Pode ser com respeito aos costumes e à cultura de quem já estava.” (Unidade SC-1)
03	“Tenho chamado a atenção do poder público: olhem e escutem as comunidades tradicionais, as pessoas têm o direito de serem escutadas pela Convenção 169 da OIT [Organização Internacional do Trabalho], uma norma que tem caráter suprallegal, está acima de qualquer lei. Eu fico falando, provocando, solicito por meio de ofício, estou toda hora falando nisso para ver se mudar essa rotina, porque acho que realmente muitas comunidades estão mesmo excluídas, elas se sentem excluídas. As pessoas e suas comunidades precisam participar de todo o processo, precisam ser ouvidas e seus argumentos precisam ser considerados na deliberação desses projetos e o poder público pode acolher ou não. Se forem acolhidos, tudo bem. Se não, precisa trazer toda fundamentação, as razões do porquê não se acolheram. Se as justificativas pela rejeição das falas das comunidades não forem sustentadas, a questão pode ser judicializada . Por isso, é fundamental que as comunidades tenham nas mãos um estudo qualificado a partir do acesso completo aos projetos, a exemplo do EIA/RIMA. Não adianta chamar uma audiência pública sem saber o que de fato está sendo discutido lá. As comunidades têm que ser consultadas, escutadas . Eu tenho chamado atenção toda hora.” (Unidade PP-2)

Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

A partir das unidades identificadas, observa-se que o discurso dos moradores da comunidade baseia-se no direito socioambiental, incluindo o direito das comunidades tradicionais, contrários à desterritorialização. Os discursos expressam como o empreendimento afeta diretamente as práticas culturais, econômicas e sociais da comunidade, incluindo a pesca, o uso coletivo do rio e as tradições locais, destacando o histórico de ocupação e a relação intrínseca com o território.

O papel dos docentes, políticos ativistas, Ministérios Públicos e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Sergipe (CAU/SE) na luta pela defesa do território e das comunidades tradicionais é fundamental, pois cada um desses atores traz atribuições específicas que fortalecem as reivindicações e estratégias de resistência. Esses grupos atuam como mediadores, articuladores e amplificadores das demandas das comunidades, promovendo a justiça social e ambiental.

Além disso, há uma preocupação com os impactos ambientais gerados pela implantação do empreendimento Villaredo Aruana, bem como com o futuro da comunidade diante das mudanças impostas, como a restrição do acesso, o deslocamento e a precarização das condições de vida. Esses atores são capazes de mobilizar a opinião pública, pressionar o Estado e instituições em favor das comunidades afetadas.

Os relatos também evidenciam como os moradores se sentem excluídos ou invisibilizados no processo de desenvolvimento, quando se tem os interesses externos e econômicos como prioridades. Percebe-se que há uma fragilidade nos estudos e nos processos de licenciamento ambiental em curso e invisibilização das comunidades tradicionais, incluindo o fato de que estas não foram consultadas com relação a instalação do empreendimento, e isso demonstra a disparidade de poder na arena do conflito.

Conforme a Convenção da 169 da OIT, o direito de consulta e participação das comunidades tradicionais deve ser garantido em empreendimentos que impactem diretamente seus territórios, o que não se observa no caso analisado. Além disso, a ausência de fiscalização rigorosa reforça a desterritorialização e a marginalização das populações locais.

A valoração da natureza reduz o ambiente aos valores de mercado e transforma os impactos gerados, como ações passíveis de serem compensados ou mitigados. O projeto de “desenvolvimento” exclui conhecimentos, vozes e preocupações daqueles que deveriam ser os beneficiados por este. Alguns discursos evidenciam as visões da comunidade sobre o “progresso” associado ao empreendimento, frequentemente contrastando com os benefícios reais percebidos. Suas narrativas também reforçam a relação simbólica e cultural entre os

moradores e o território, principalmente o rio, como parte de sua identidade coletiva.

d) Discurso do Grupo 4: Regulação e fiscalização do uso dos recursos naturais, injustiça ambiental.

Este discurso é mobilizado por atores sociais de apoio, representados pela Empresa Municipal de Obras e Urbanização de Aracaju - EMURB de Aracaju e pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente de Aracaju – SEMA. Se caracteriza por algumas dimensões do discurso que se orienta pela análise de como o poder público municipal atua na regulação e fiscalização do uso dos recursos naturais, no que se refere ao licenciamento ambiental, e também, como este contribui para a mitigação das desigualdades sociais ou para o aumento destas.

A dimensões discursivas identificadas para este grupo evidenciam o papel regulador e de controle desses atores sociais e situações de conflito e injustiça ambiental. No corpus analisado foram destacadas palavras e expressões que ilustram e comprovam essas dimensões, revelando como os discursos são estruturados para reforçar as narrativas que emergem do discurso. Essa abordagem permite estabelecer uma conexão direta entre as unidades de significado e os temas centrais do conflito, contribuindo para a análise crítica das estratégias discursivas adotadas por este grupo de atores sociais.

Sendo assim, foram extraídas do corpus relacionado ao discurso do **Grupo 04**, 10 unidades de significado, que evidenciam as principais estratégias discursivas deste grupo. Foram selecionadas 03 unidades analisadas deste discurso, a fim de elucidar como essas estratégias se apresentam. Para fazer a leitura completa de todas as unidades de significado associadas a este grupo, recomenda-se consulta ao Apêndice D.

Quadro 12: Unidades de significado do Grupo 04.

01	“Como medida compensatória , foi firmado um Termo de Compromisso entre a Laredo Participações Ltda e a SEMA (por intermédio do Secretário Municipal do Meio Ambiente) no dia 16 de novembro de 2022, em conformidade com a Informação Técnica nº 0858/2022 – DCA, através de compensação mista, com compensação monetária no valor de R\$100.000,00 e o plantio de 2194 mudas , conforme o Cronograma de Compensação Ambiental presente na Informação Técnica acima citada.” (Unidade PP-1)
02	O RIV é necessário , pois além de analisar os pontos positivos e negativos , mostra quais medidas mitigatórias e compensatórias serão adotadas pelo empreendimento para minimizar os impactos negativos ”. (Unidade PP-4)
03	“ Não será permitida , sob qualquer hipótese, a realização da prática de queimada .” (Unidade PP-1)

Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

A partir das unidades identificadas, observa-se que esses atores sociais não se posicionam claramente na arena do conflito, sem um discurso político evidente. Além de pontuar os “prós e contras” da implantação do empreendimento, esse discurso é respaldado pela concepção da adequação ambiental, em que um empreendimento ou obra assumem lugar central no conflito, fazendo com que o meio ambiente seja percebido como externalidade, e a paisagem local modificada e adaptada às suas necessidades.

A EMURB, enquanto representante da esfera municipal do Estado, desempenha um papel ativo no conflito analisado, promovendo e regulamentando ações relacionadas ao empreendimento, por meio de instituições como a SEMA, que apresenta um discurso técnico que muitas vezes legitima o empreendimento.

Observa-se também a característica de discurso autorizado desses atores sociais, ao demonstrar uma descrença em relação à gravidade dos impactos negativos associados à implantação do empreendimento, no que se refere à confiança no rito licenciatório e nas medidas compensatórias e mitigatórias, o que acaba por legitimar a territorialização do capital. Assim, as medidas compensatórias seriam suficientes e, mais, contribuiriam para o desenvolvimento regional.

Conforme Raffestin (1993), o discurso autorizado dessas instituições mascara as dinâmicas de exclusão e reforçam a lógica de acumulação capitalista, tratando o meio ambiente como uma externalidade a ser gerida em favor do desenvolvimento. Por meio do discurso autorizado, também é possível concluir que não houve participação da comunidade local em audiências públicas, contribuindo para a exclusão de grupos vulneráveis das tomadas de decisão. Essa postura reflete o argumento de Harvey (2004) sobre a gestão do meio ambiente como uma “externalidade” a ser controlada, frequentemente priorizando os interesses econômicos em detrimento da preservação ambiental e dos direitos das comunidades.

A partir da análise dos discursos dos atores sociais desta pesquisa, foi possível formar uma nuvem de palavras, sintetizando assim, as principais palavras-chave que emergem dos textos analisados, destacando os termos mais recorrentes e relevantes no corpus. A representação gráfica da nuvem de palavras facilita a identificação do que é mais relevante e sua importância no contexto em questão. No contexto desta pesquisa, a nuvem de palavras serve como complemento à análise discursiva, permitindo evidenciar os elementos que estruturam os discursos sobre a privatização do acesso ao Rio Vaza-Barris, a legitimidade dos empreendimentos e os conflitos socioambientais, conforme mostra a Figura 33.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A crescente urbanização e expansão imobiliária nas cidades brasileiras tem revelado profundas contradições entre o discurso do progresso e desenvolvimento e os impactos socioambientais gerados a partir desta dinâmica. O presente trabalho se propôs analisar como o processo de expansão urbana na antiga ZEU de Aracaju, por meio de condomínios e loteamentos fechados nas margens do rio Vaza-Barris, se transformou em um território de disputa entre o mercado imobiliário, o Estado e as comunidades locais, por meio da privatização de um bem público, gerando conflitos socioambientais.

A ocupação da antiga ZEU de Aracaju ocorreu de forma incipiente até a década de 1970, sendo apropriada de fato como local de moradia a partir dos anos 2000. A implantação e expansão dos condomínios e loteamentos fechados na antiga ZEU representam o início de uma nova dinâmica espacial e social na cidade, que acontece diante de uma proposta do mercado imobiliário voltada para uma classe social de maior poder aquisitivo, tendo como principais atrativos, o baixo valor da terra, a proximidade com as praias, o rio Vaza-Barris e à outras paisagens naturais.

Essa transformação foi marcada por dinâmicas de segregação espacial e privatização de territórios, configuradas na forma de condomínios e loteamentos fechados, concebidos para atender as demandas por segurança, exclusividade e valorização imobiliária, remodelando assim, a paisagem urbana. O processo de urbanização do Brasil, bem como o da cidade de Aracaju, foi estruturado por fatores como o crescimento populacional, a atuação de diversos agentes no mercado imobiliário, e as políticas de planejamento urbano, que até os dias de hoje são insuficientes para regular o uso do solo, quando se tem um Plano Diretor defasado há mais de duas décadas.

A desigualdade do espaço urbano é resultado da ação do capital e da diversidade de interesses, sendo o Estado, o principal produtor do espaço urbano. Desse cenário de exclusão, emerge a problemática da violência urbana que atinge a todos, e diante de uma perspectiva marcada pelo aumento das desigualdades e pela insegurança urbana, o modelo de condomínios fechados surge como uma resposta à busca por segurança e exclusividade. Esses empreendimentos são caracterizados pela privatização do espaço e pelo isolamento em relação ao tecido urbano tradicional, promovendo uma fragmentação espacial que reforça a segregação socioeconômica e no espaço.

As consequências do processo de implantação desses empreendimentos na ZEU de Aracaju são materializadas nas desigualdades socioespaciais, e marcadas pela exclusão das

classes mais pobres para áreas periféricas. Na cidade de Aracaju, a proximidade à praia, às margens do Rio Vaza Barris e à outras paisagens naturais, foram fatores determinantes para que as empresas imobiliárias consolidassem cada vez mais seus empreendimentos na antiga ZEU.

Conforme referencial teórico abordado, a natureza historicamente tem sido apropriada como recurso, e tem adquirido condição de raridade, propiciando a especulação imobiliária sobre seus atributos e se colocando como um ativo na produção do espaço. O espaço que se configura como estrutura de parte pública e de uso coletivo, agora passa a ser uma estrutura privada e de uso exclusivo. Portanto, atributos naturais, escassos, e até exclusivos, são reservados para moradia de classes sociais mais alta, e, na periferia, se configuram em forma de ocupações precárias, marcadas pela ausência de infraestrutura, pela vulnerabilidade socioambiental e pela exclusão do acesso a esses bens naturais.

Os empreendimentos estudados, instalados às margens do rio Vaza-Barris, revelam dinâmicas que evidenciam a valorização da natureza, o crescimento populacional e expansão urbana, que alcança a áreas periféricas, onde se encontram atributos ambientais, e a emergência de um modelo de ocupação dispersa por meio de muros, que privatizam os espaços e simbolizam a segregação espacial e social na cidade. Por meio da implantação de condomínios e loteamento fechados, o mercado imobiliário vê uma oportunidade nessa área periférica, em produzir e extrair capital, pela transformação da terra rural em urbana, pelo parcelamento do solo e pela realização de investimentos em infraestrutura financiada pelo Estado.

A fragilidade da legislação vigente tem permitido a ocupação desenfreada de áreas ambientalmente sensíveis, promovendo uma urbanização dispersa, acompanhada de crescentes conflitos socioambientais. Destarte, loteamentos e condomínios fechados passaram a dominar a paisagem local, moldando não apenas a dinâmica espacial, mas também as relações sociais e ambientais nas margens do Rio Vaza-Barris.

Nesse cenário, os empreendimentos de acesso controlado, comumente denominados “fechados”, emergiram como uma nova solução frente a urbanização. Com a regulamentação recente, por meio da alteração da Lei Nº. 13.465/2017, que dispõe sobre os Loteamentos de Acesso Controlado e os Condomínios de Lotes, tornou-se possível criar formalmente condomínios de lotes, que correspondem juridicamente ao que chamamos de “condomínios fechados”. Essa lei estabelece a possibilidade de fechamento de um loteamento, a partir da regulamentação do poder público municipal, sem restringir/impedir o acesso do coletivo as áreas públicas (ruas, praças e demais espaços transferidos ao município com o registro do loteamento), sem interferir no acesso ao sistema viário local pela população não residente no empreendimento, desde que seja feita a devida identificação.

O “Loteamento Villaredo Aruana”, objeto de estudo desta pesquisa, é o primeiro empreendimento nessa modalidade urbanística, na cidade de Aracaju e tem levantado várias discussões em relação a sua implantação, no que se refere aos conflitos e disputas acerca da privatização do acesso e uso do Rio Vaza-Barris. Para conferir uma maior segurança e pseudo-qualidade de vida aos seus moradores, ocorre a restrição ao uso livre desses bens públicos pelo empreendimento, pois o perímetro do loteamento será cercado, e seu acesso controlado. A partir deste movimento é que surgiram diversos conflitos e questionamentos, sejam espaciais ou sociais, visto que toda a população tem o direito de ir e vir, e ao se promover o fechamento de áreas públicas, estas pessoas são privadas da utilização de bens de uso comum coletivo.

Nesse contexto, é de suma importância a restrição da construção de empreendimentos dessa natureza, que venha a causar qualquer tipo de obstrução ou dificuldade de acesso da população a áreas públicas, a exemplo das zonas costeiras e seus recursos naturais, como praias, rios, áreas de proteção ambiental, evitando a privação da coletividade a esse bem público de uso comum.

O acesso aos recursos naturais é um direito fundamental que garante não apenas a subsistência, mas também a preservação da qualidade de vida, do bem-estar social e da convivência coletiva. Contudo, a expansão urbana, impulsionada pela lógica mercadológica, tem transformado significativamente essas dinâmicas, restringindo o acesso a esses recursos e por meio da privatização que limita a interação da população com espaços que deveriam ser coletivos.

Por meio de estratégias de marketing, o mercado imobiliário se utiliza de diversos meios para reproduzir a valorização de seus produtos, como símbolos de status e segurança, aproximação e interação com a natureza, com apelo à comercialização e acréscimo de valor nas ofertas mediante o discurso das vantagens do meio natural. As campanhas publicitárias não apenas legitimam, mas também reforçam a ideia de que a apropriação de espaços privilegiados é um direito restrito a determinados grupos. O espaço urbano enquanto produto do sistema capitalista beneficia uma parcela de beneficiários que dele pode se apropriar. O mercado imobiliário interpreta a presença da natureza na cidade não como uma necessidade coletiva, mas sim, como uma forma de exclusividade em detrimento da acumulação.

As zonas costeiras ilustram essa tendência no Brasil. São inúmeros os exemplos de tentativa de restringir o acesso à praia/rio, seja para fins privados ou comerciais. Temos o caso da Broad Beach, em Malibu, na Califórnia, onde os moradores dificultam a visão para o acesso público à praia. Exemplos da expansão dos empreendimentos à beira-mar no litoral de Alagoas, que cada vez mais tem restringido o acesso da população às praias, e no cenário local, o caso

do Loteamento Villaredo Aruana, que vem levantando diversos conflitos, por promover a privatização do acesso ao rio Vaza-Barris, fazendo uso desse bem comum, como “quintal” de seu empreendimento.

Os casos citados destacam questões relacionadas ao uso do espaço público, à privatização do acesso aos recursos naturais e à tensão entre os direitos dos moradores de propriedades privadas e os direitos da sociedade em geral.

A discussão sobre a privatização do acesso a recursos naturais, como rios e praias, é de extrema relevância no contexto brasileiro atual, a exemplo da recente Proposta de Emenda à Constituição (PEC) 03/2022, popularmente conhecida como "PECdas Praias", que tem intensificado o debate no cenário brasileiro ao propor a transferência de terrenos de marinha da União para estados, municípios e, potencialmente, para a iniciativa privada. Essa medida suscita preocupações significativas sobre a possível restrição do acesso público a áreas costeiras, tradicionalmente consideradas bens de uso comum. Ainda nesse contexto, esta medida, além de ameaçar o direito coletivo de acesso às praias, pode provocar graves danos ambientais e prejudicar a preservação de restingas e mangues, áreas essenciais para a adaptação à crise climática.

No Brasil, a privatização do acesso aos rios, especialmente em contextos urbanos, é um tema emergente e ainda pouco explorado na literatura acadêmica, enquanto a privatização de praias e áreas costeiras tem recebido considerável atenção. No contexto brasileiro, o avanço de empreendimentos habitacionais e turísticos nas margens de rios e praias muitas vezes resulta na privatização do acesso, transformando áreas que deveriam ser de uso coletivo em espaços restritos, voltados principalmente para as elites urbanas. Já no cenário internacional, há uma crescente conscientização sobre a necessidade de revitalizar e requalificar áreas costeiras e ribeirinhas para mitigar os impactos ambientais e criar espaços urbanos mais inclusivos e resilientes, as chamadas "*urban waterfronts*" (orlas urbanas). Sendo assim, enquanto o Brasil avança na privatização e exclusão, muitos países estão priorizando a integração e a preservação.

A apropriação de espaços naturais pelo mercado imobiliário gera impactos profundos na organização urbana. O discurso sobre a natureza tem ganhado relevância no mercado imobiliário, especialmente por meio de estratégias que utilizam a sustentabilidade como elemento diferencial.

A análise da legitimação publicitária do acesso restrito e da exclusividade em empreendimentos fechados beira-rio, evidencia como o discurso publicitário desempenha um papel central na naturalização de bens coletivos como rios e suas margens, em favor de interesse econômicos. Essas estratégias discursivas reforçam a mercantilização da natureza,

transformando-a em um atrativo para consumidores de classe social mais elevada, ao mesmo tempo que marginalizam comunidades tradicionais. Nesse sentido, o marketing imobiliário não atua apenas como instrumento de persuasão, mas legitima e perpetua desigualdades socioespaciais, contribuindo para a consolidação de um modelo de urbanização que exclui e segrega.

Os conflitos socioambientais são frequentemente atravessados por relações desiguais de poder que moldam tanto o acesso aos recursos naturais quanto os impactos das decisões sobre o território. No contexto da antiga Zona de Expansão de Aracaju, a implantação de um loteamento de acesso controlado nas margens do Rio Vaza-Barris configura um caso emblemático de privatização de bens comuns que historicamente garantiram modos de vida e práticas culturais de comunidades ribeirinhas.

Esse processo tem evidenciado disputas entre diferentes atores sociais — incluindo a construtora, a comunidade local e o Estado —, revela dinâmicas estruturais que são interpretadas à luz de conceitos como justiça social e racismo ambiental. Esses conceitos foram indispensáveis para compreender às disputas narrativas, com o objetivo de investigar como as comunidades ribeirinhas resistem às transformações impostas pelo empreendimento.

Por meio da metodologia de análise de conteúdo, foi possível identificar padrões e contradições nas narrativas, oferecendo subsídios para compreender de que maneira esses discursos operam na consolidação de desigualdades socioambientais e na resistência aos processos de exclusão territorial.

Em Aracaju, o uso de instrumentos de controle e licenciamento ambiental urbano, previstos na legislação vigente, muitas vezes não impõe ao empreendedor a adoção de medidas mitigatórias adequadas para a implantação dos empreendimentos. O Loteamento Villaredo Aruana, é mais um caso de contradição entre regulamentos e licenças ambientais, por estar inserido em Área de Preservação Permanente (APP).

A análise dos discursos dos diferentes atores sociais envolvidos no conflito socioambiental associado ao empreendimento Villaredo Aruana, permitiu uma compreensão ampla das dinâmicas de poder e resistência que moldam a disputa pelo território e pelos bens comuns na antiga ZEU de Aracaju. Este estudo evidencia como o espaço é produzido e reproduzido por interesses econômicos, sociais e ambientais divergentes, que se manifestam por meio de discursos que legitimam, contestam e transformam a realidade local.

De maneira geral, o conflito revela uma arena de disputas marcada pela assimetria de poder, na qual os interesses do mercado imobiliário e do Estado prevalecem sobre os direitos das comunidades tradicionais e a preservação ambiental. Os discursos evidenciam que a luta

por justiça ambiental não se limita a um enfrentamento direto entre diferentes atores, mas envolve a desconstrução de narrativas de dominação que legitimam a exclusão e apropriação dos bens comuns. Nesse contexto, a resistência comunitária desempenha um papel crucial, expondo as contradições do modelo de urbanização capitalista vigente e reivindicando alternativas mais inclusivas e sustentáveis.

Destarte, observa-se que até o encerramento desta pesquisa, o conflito evidenciado não havia sido resolvido. As últimas atualizações estão pautadas na continuidade da implantação do empreendimento em questão, sem nenhuma medida cautelar sendo determinada pelo poder público, no que se refere ao direito de livre acesso e uso do rio Vaza-Barris pela comunidade local, que por meio dos movimentos de resistência, não tem desistido e nem recuado na arena do conflito.

Registra-se aqui a necessidade de uma pesquisa futura que complemente os dados gerados, a partir da análise desse conflito, a qual poderá confirmar ou refutar as ressalvas e considerações feitas pelos diferentes atores sociais. A continuidade desse estudo é importante pela relevância do assunto no cenário atual, tanto em seu aspecto científico quanto no que tange a suas possibilidades de aplicação prática.

Sendo assim, esta pesquisa será ampliada no doutorado por meio do projeto intitulado “Governança, Planejamento Urbano e Conflitos Socioambientais: Desafios para a Sustentabilidade na Antiga Zona de Expansão Urbana em Aracaju”. O estudo buscará aprofundar a análise sobre os mecanismos que possibilitam a privatização de áreas públicas e intensificam os conflitos socioambientais, com foco na governança urbana e nas políticas de planejamento territorial. Além disso, pretende-se realizar uma investigação comparativa com cidades que enfrentaram desafios semelhantes, identificando boas práticas que possam contribuir para a reformulação do Plano Diretor de Aracaju. Como produto final, será elaborado um Guia de Boas Práticas para Governança Socioambiental, visando fornecer diretrizes aplicáveis ao contexto local e auxiliar na construção de uma cidade mais inclusiva e sustentável.

REFERÊNCIAS

- ANDRIGUETTO FILHO, J. M. **Das “dinâmicas naturais” aos “usos e conflitos”**: Uma reflexão sobre a evolução epistemológica da linha do “costeiro”. *Desenvolvimento e Meio Ambiente*, Curitiba, n. 10, p. 187-192, jul./dez. 2004.
- ABRANTES, Patrícia; GOMES, Eduardo; ROCHA, Jorge; TEIXEIRA, José. (2018). **Uso e Ocupação do Solo no concelho de Lousada**: dinâmicas, padrões e futuro provável. *Lucanus*, vol. 1, p. 95-109.
- ABREU, Maurício de Almeida. **A Cidade, a Montanha e a Floresta**. In ABREU, M. (org.). *Natureza e Sociedade no Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, 1992, pp. 54-103.
- ACSELRAD, Henri. et al. **Conflitos Socioambientais no Brasil**. Rio de Janeiro: IBASE, 1995. (v. 1).
- ACSELRAD, Henri. Apresentação: **Conflitos Ambientais – a atualidade o objeto**. In: (Org). *Conflitos ambientais no Brasil*. Rio de Janeiro: Relume Dumará: Fundação Heirnrich Boll, 2004a.
- ACSELRAD, Henri; Mello, Cecília Campello Amaral; Bezerra, Gustavo das Neves. **O que é justiça ambiental?** Rio de Janeiro: Editora Garamond, 2009. 160 p. ISBN: 9788576171591.
- ACSELRAD, Henri. **Cidade – Espaço Público? A economia política do consumismo nas e das cidades**. *Revista UFMG*, p. 234-247, 2013.
- ALEXANDRE, Maria Clara Laiane Gabriel; OLIVEIRA, Luan Gomes dos Santos de. **O racismo ambiental enquanto conflito socioambiental e territorial**: um estudo do assentamento Juazeiro no sertão paraibano. *Raízes: Revista de Ciências Sociais e Econômicas*, [S. l.], v. 42, n. 2, p. 407–421, 2022.
- ALMEIDA, Sandra Pires de. **Marketing imobiliário**. São Paulo: SP marketing Editorial e Empresarial, 2000.
- BECKER, Bertha K. **Políticas e planejamento do turismo no Brasil**. In: *Caderno Virtual de Turismo*, vol. 1, n. 1, Rio de Janeiro, 2001, pp. 1-7.
- BLAKELY, Edward James.; SNYDER, Mary Gail. **Fortress America**: gated communities in the United States. Washington: Brookings Institution Press, 1997.
- BRAGA, Tania Moreira. **Belo Horizonte: desafios da dimensão ambiental nas políticas urbanas**. Tese (doutorado em Economia Aplicada) Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2001.
- BRITO, Daguiete Maria Chaves. **Conflitos socioambientais na gestão de Unidade de Conservação**: o caso da Reserva Biológica do Lago Piratuba/AP. Tese de doutorado em Ciências Sociais. Belém-PA:UFPA, 2010.
- BULLARD, Robert. **Enfrentando o racismo ambiental**: vozes das bases. Boston: South End

Press, 1993, p.53.

BULLARD, Robert; MOHAI, Paul; Saha, Robin; Wright, Beverly. **Toxic Wastes and race at twenty: Why race still matters after of these years.** Environmental Law, Vol. 38, No. 2 (Spring 2008), pp. 371–411.

CABRAL, Karoline Sales Monteiro. **Loteamentos de acesso controlado: proposta de protocolo municipal de governança.** Dissertação de Mestrado em Direito, Governança e Políticas Públicas. UNIFACS Universidade Salvador. Salvador, 2020.

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

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (Re)produção do Espaço Urbano.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

CAMPOS, Antônio Carlos. **O Estado e o Urbano: os Programas de Construção de Conjuntos Habitacionais em Aracaju.** Revista do Instituto Histórico e Geográfico de Sergipe, Aracaju, v.1, p.199 - 222, 2006.

CORBARI, Sandra Dalila; AZEVEDO, Natália Tavares de; SAMPAIO, Carlos Alberto Cioce. **O discurso dos atores sociais envolvidos em um conflito socioambiental no litoral do Paraná à luz da ecologia política.** Revista Política e Planejamento Regional, v. 8, n. 3, set/dez. 2021, p. 480-501.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano.** 4ª ed., 2ª impr. São Paulo: Ática, 2000. 94 p. (Série Princípios 174)

CORRÊA, Roberto Lobato; VASCONCELOS, Pedro de Almeida; PINTAUDI, Silvana Maria. **A cidade contemporânea: Segregação espacial.** São Paulo, SP: Editora Contexto, 2013.

CISOTTO, Mariana Ferreira; VITTE, Antonio Carlos. **O consumo da natureza no novo padrão de ocupação urbana.** GeoAtos, Presidente Prudente, n. 10, v. 1, p. 26-39, 2010.

COSTA, Heloisa Soares de Moura; In: MAGELA, Geraldo; MENDONÇA, Jupira Gomes de (Orgs.). **A trajetória temática ambiental no planejamento urbano no Brasil: o encontro de racionalidades distintas.** Planejamento urbano no Brasil: trajetória, avanços e perspectivas. Belo Horizonte: C/Arte, 2008.

COSTA; Heloisa Soares de Moura; PEIXOTO, Mônica Campolina Diniz. **Dinâmica imobiliária e regulação ambiental: uma discussão a partir do eixo-sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte.** Revista Brasileira de Estudos de População. Vol. 24, n .2, São Paulo, jul./dez. 2007.

COSTA, Rogério H. da. **O mito da desterritorialização: do "fim dos territórios" à multiterritorialidade.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004. 395 p. ISBN 85-286-1061-6.

DEARING, Aissa. **Toward Environmental Justice: Key Concepts.** JSTOR Daily: 2023. Disponível em: <https://daily.jstor.org/toward-environmental-justice-key-concepts/>. Acesso em 07 de março de 2024.

FABIANE, Darlan; SPINELLI, Juçara; SOUZA, Reginaldo J. de. **A natureza e a produção de valorização imobiliária nas cidades brasileiras: Reflexões para um debate.** Brazilian Geographical Journal: Geosciences and Humanities research medium, Ituiutaba, v. 11, n. 1, p. 199-213, jan./jul. 2020.

FABRI, A.; SCHNEIDER, A. H.; SOUZA, A. M. de; FARIAS, A. L.; KAHLAU, C.; CORADIN, C.; MIRANDA, D. L. R.; MELO, D. N.; VANESKI FILHO, E.; NASCIMENTO, E. C. do; BARROS FILHO, F. do R.; ROSSITO, F. D.; SILVA, H. J. H. da; BREHN, M. A.; SILVA, M. F. C. C. B.; BARRETO, N. L. B.; OLIVEIRA, N de; MELLO FILHO, N. R. de; DENKEWICZ, P.; VIEIRA, R. dos S.; SANTOS, S. C. H.; CORBARI, S. D.; SILVA, Z. R. **Conflitos ambientais e (in)justiça ambiental no Brasil: uma análise do mapa de conflitos e injustiça ambiental e saúde no brasil - Fundação Oswaldo Cruz (Fiocruz).** Trabalho coletivo final da Oficina de Construção de Pesquisa Interdisciplinar em Meio Ambiente e Desenvolvimento. Curitiba: MADE/UFPR, 2017.

FRANÇA, Vera Lúcia Alves. **Aracaju: estado e metropolização.** São Cristóvão - SE. Editora UFS, Aracaju: Fundação Oviedo Teixeira, 1999.

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

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. **Os Condomínios Horizontais Fechados na Zona de Expansão Urbana de Aracaju: Uma Nova Modalidade de Segregação.** In: VI Encontro Nacional da ANPEGE, 2005, Anais, Fortaleza: UFCE, 2005.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. **A produção do espaço na zona de expansão de Aracaju/SE: dispersão urbana, condomínios fechados e políticas públicas.** Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. UFF: Rio de Janeiro, 2011.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves e REZENDE, Vera França. **Urbanização dispersa na Zona de Expansão Urbana de Aracaju/SE: materialização dos conflitos socioambientais.** Revista VITAS, n. 3, 2012.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. **Vetores de expansão urbana em Aracaju-SE, Brasil: produção (entrelaçada) de cidade pelo Estado e mercado imobiliário.** Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo, v. 10, p. 1, 2018.

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

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves; FRANÇA, Vera Lúcia Alves. **Sim! Eu moro em condomínio fechado! Contrapontos das novas formas de urbanização litorânea na região metropolitana de Aracaju-SE.** Revista GeoNordeste, v. 32, n. 2. 2021.

GONÇALVES, Juliano Costa. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso.** Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente) Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2002

HEDAYATIFARD, Maede; KHEYRODDIN, Reza. **Social Segregation to Exclusive Public**

Shoreline Access: Coastal Gated Communities on the Middle Shoreline of the Caspian Sea in Northern Iran. *Journal of Urban Planning and Development*, v. 143, n. 03, p. 1-12, 2017.

HENRIQUE, Wendel. **Florianópolis/Brasil – a felicidade não tem preço, tem endereço:** condomínios, loteamentos e a apropriação da natureza. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (14).

HENRIQUE, Wendel. **A Cidade e a Natureza:** a apropriação, a valorização e a sofisticação da natureza nos empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo. In: *GEOUSP - Espaço e Tempo*, São Paulo, Nº 20, pp. 65 - 77, 2006.

KOCH, Miriam Regina. **Condomínios fechados:** as novas configurações do urbano e a dinâmica imobiliária. *Indicadores Econômicos FEE*, v. 35, n. 3, p. 99-116, 2008.

KOTLER, Philip; ARMSTRONG, Gary. **Princípios de Marketing**. 12. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2007.

LANDMAN, Karen. **Privatising public space in post-apartheid South African cities through neighbourhood encluseres**. *Geojournal*, v. 66, p. 133-146, 2006.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 2 ed. São Paulo: Centauro, 2001.

LIRA, Anneliese Heyden Cabral de. **O fenômeno dos condomínios horizontais em João Pessoa-PB**. 2012. 206 f. Dissertação de Mestrado em Engenharia Urbana. Universidade Federal da Paraíba, 2012.

LOW, Neil Smith. **How private interests take over public space:** zoning, taxes and incorporation of Gated Communities. In *The Politics of public space*. LOW, S and SMITH, N (Orgs). Taylor and Francis, Nova Iorque, 2006.

MARICATO, Ermínia. **As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias**. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Tradução. Petrópolis: Vozes, 2013.

MARTINEZ-ALIER, Joan. **O ecologismo dos pobres**. (Trad. Francisco Mendonça). Raega – O Espaço Geográfico em Análise, Curitiba, v. 1, p. 7-21, 1997.

MEYER, Regina Maria Prosperi. **Atributos de metrópole moderna**. São Paulo em Perspectiva, v. 14, n. 4, p. 3-9, 2000.

MORAES, Antônio Carlos Robert. **Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil:** elementos para uma geografia do litoral brasileiro. São Paulo: Hucitec; Edusp, 1999.

MORAES, Roque; GALIAZZI, Maria do Carmo. **Análise textual discursiva**. Ijuí (RS): Ed. Unijuí, 2007.

MOTA, Suetonio. **Urbanização e Meio Ambiente**. 3. ed. Rio de Janeiro: ABES, 2003.

NAKANO, Kazuo. (Coord.). **Projeto Orla:** implementação em territórios com urbanização consolidada. São Paulo: Instituto Polis; Brasília: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, 2006.

NASCIMENTO, Elimar Pinheiro do. **Os conflitos na sociedade moderna: uma introdução conceitual**. In: BARTHOLO JR., R.; MOTA, C. R.; BERNARDO, M.; KLINK, C. A.; NASCIMENTO, E. P. do; LITTLE, P. E.; DRUMMOND, J. A.; FROTA, I.; VIANNA, J. N. de S.; BURSZTYN, M. (Orgs.). *A difícil sustentabilidade: política energética e conflitos ambientais*. Rio de Janeiro: Garamond, 2001, p. 85-105.

NERI, Ana Lucy Cantanhede. **Vazios urbanos e sustentabilidade urbanística do município de Aracaju - SE**. Dissertação de Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente. São Cristóvão, UFS, 2011.

NIKOLLI, Alice. **Tourisme et privatisation littorale: autour du privilège spatial de l'accès exclusif aux fronts d'eau. L'exemple des grands lacs périalpins savoyards Annecy, Bourget, rive française du Léman**. *Mondes du tourisme*, n. 17, 2020.

PERA, Caroline Krobath Luz; BUENO, Laura Machado de Mello. **Expansão Urbana e as lógicas de produção do espaço: estudo da Região Metropolitana de Campinas**. In: XVII Encontro Nacional Da Associação Nacional De Pesquisa E Pós Graduação Em Planejamento Urbano E Regional, 17., 2017, São Paulo. *Anais [...]*, São Paulo: ANPUR/FAUUSP, 2017. p. 11-20.

PEREIRA, Alexandre Queiroz. **Veraneio marítimo e expansão metropolitana no Ceará**. 2006. Dissertação de Mestrado em Geografia - Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2006.

PINHEIRO, Karisa. **Bases teóricas gerais sobre urbanização no Brasil**. RDE. *Revista de Desenvolvimento Econômico*, v. 9, p. 61-68, 2007.

PORTO-GONÇALVES, Carlos Walter. **A globalização da natureza e a natureza da globalização**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju**: Lei Complementar Nº 042 de 06 de outubro de 2000.

RAFFESTIN, C. **Por uma Geografia do Poder**. (Trad. Maria Cecília França). São Paulo: Ática, 1993.

RAPOSO, Rita. **Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica**. *Caderno Metrópole*, São Paulo, v 14, nº 27, 2012. p. 171-196.

REIS, Edileia Barbosa; VIANA, Bartira Araújo da Silva. **Condomínios horizontais e a ocupação de vazios urbanos na cidade**. *Formação (Online)*, v. 28, n. 53, p.345-370, 2021.

RODRIGUES, Arlete Moisés. **Produção e Consumo do e no Espaço: a problemática ambiental urbana**. São Paulo: Hucitec, 1998.

SANTOS, Denise Mônaco dos. **Atrás dos muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados**. 2002. Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

SANTOS, Juliana Souto. **Espaço geográfico e territórios de conflitos: demarcação e posse da Zona de Expansão Urbana de Aracaju/SE**. Tese de doutorado em Geografia. São Cristóvão:

UFS, 2015.

SANTOS, Juliana Souto. **Demarcação e Posse da Zona de Expansão Urbana de Aracaju/SE**. Revista Do Instituto Histórico E Geográfico De Sergipe. Aracaju, v. 02, n. 52, p. 247-274, 2022.

SARTORE, Marina de Sousa; ARAÚJO, Simone Pereira.; RODRIGUES, Cae. **Aracaju beach bars as a contested market: Conflicts and overlaps between market and nature**. Ocean & Coastal Management, v. 179, p. 104-128, 2019.

SARTORE, Marina de Souza; SILVA, Eliene Oliveira da; ALMEIDA, João Paulo Batista de; SILVA, Laupa Carla Pimentel Gomes da. **Transparência nas concessões comerciais e nas informações sobre acesso público às praias e aos rios**. In: FRANÇA, S. L. A; SANTOS, A. R. (Orgs). Coleção Caderno de Propostas: Observatório das Metrópoles nas Eleições. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2024.

SCORZATO, Tatiana Galardo Amorim Dutra Scorzato. **A Lei n; 13; 465/2017 e a ordenação do solo urbano brasileiro: Análise dos loteamentos de acesso controlado e dos condomínios de lotes; 2018; Dissertação de Mestrado em Ciência Jurídica**. Universidade do Vale do Itajaí, 2018.

SILVA, Márcia Eliane Silva. **A questão hídrica na bacia sergipana do rio Vaza-Barris**. Tese de doutorado em Geografia. São Cristóvão: UFS, 2010.

SOUZA, Alessandra Magda dos Santos; SANTOS, Priscila Pereira e VILAR, José Wellington Carvalho. **A Zona de Expansão de Aracaju: entre conflitos rurais e urbanos**. In: VILAR, José Wellington Carvalho; VIEIRA, Lício Valério Lima. Conflitos ambientais em Sergipe. Aracaju: EDIFS, 2014. p. 135-161.

SOUZA, Alessandra Magda dos Santos. **Condomínios horizontais exclusivos e a dinâmica socioespacial no litoral metropolitano de Aracaju - SE**. Tese de Doutorado em Geografia. São Cristóvão: UFS, 2016.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. UNESP, São Paulo, 2013.

VALENÇA, Mariana Rabêlo. **A Estética da Mercadoria e a Produção do Espaço em Gravatá-PE: A Comercialização da Natureza**. In: VII Congresso Brasileiro de Geógrafos, 2014, Anais, Vitória: UFES/AGB, 2014.

VILLAR, J. W. C.; ARAÚJO, H. M. de. **Iniciativas de ordenamento territorial no litoral sul de Sergipe**. In: VILAR, J. W. C.; ARAUJO, H. M. de (Org.). Território, meio ambiente e turismo no Litoral Sergipano. São Cristóvão: Editora UFS, 2010, p. 21-39.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

ZELIZER, Viviana. **The Purchase of Intimacy**. Law and Social Inquiry 25:817–48, 2000.

ZHOURI, Andréa.; LASCHEFSKI, Klemens. **Desenvolvimento e conflitos ambientais: um novo campo de investigação**. In: ZHOURI, A. LASCHEFSKI, K. (Orgs). Desenvolvimento e conflitos ambientais. Minas Gerais: Editora da UFMG, 2010, p. 11- 33.

APÊNDICE

APÊNDICE A: UNIDADES DE SIGNIFICADO DO GRUPO 01 – ATORES SOCIAIS DE PROMOÇÃO.

ITEM	UNIDADES DE SIGNIFICADO DO DISCURSO 01
01	“Com o propósito de contribuir para o progresso de Aracaju, e entendendo que a prefeitura tem intenção de aperfeiçoar o crescimento da cidade, a Laredo Participações LTDA – empresa que contribui com o desenvolvimento urbano da cidade – valoriza as potencialidades da Zona de Expansão e do terreno em estudo, para que com a execução do projeto proposto, as condições de vitalidade urbana geradas corroborem numa melhor consolidação do município em seu propósito desenvolvimentista e de preservação ambiental”. (Unidade SP-1)
02	“Será trabalhado o desenvolvimento local com a urbanização do terreno, disponibilização de área verde e abertura de vias, como resposta a demanda do crescimento da Zona de Expansão e seu potencial urbano, econômico e turístico”. (Unidade SP-1)
03	“O empreendimento, tendo em vista a sua dimensão e importância geográfica para a cidade, trará inúmeras melhorias para a região, entre as já citadas, teremos também um melhor fluxo do tráfego local, maior mobilidade urbana e, como consequência ao município, mais consumo , mais produção , mais prestação de serviços , levando um maior desenvolvimento à cidade e à região, com uma maior expansão do comércio para aquela localidade, atraindo maior capacitação das pessoas que irão abrir seus negócios , confirmando o estímulo do município ao empreendedorismo , e portanto, levando a uma maior arrecadação fiscal e tributária, que poderá ter as suas receitas arrecadatórias aumentadas e revertidas na oferta de mais obras e serviços aos seus munícipes”. (Unidade SP-1)
04	“ Áreas verdes estão localizadas em pontos estratégicos em todo o loteamento, visando proporcionar aos moradores e visitantes uma sensação de maior conforto . A maior área verde será trabalhada junto ao rio , proporcionando uma área de orla para valorizar ainda mais a localidade.” (Unidade SP-1)
05	“Além do rio , será feita uma lagoa artificial , integrada com a drenagem de todo o empreendimento, trazendo mais conforto e beleza , e integrando a macrodrenagem projetada para a localidade, com sustentabilidade e evitando problemas futuros para os moradores, com a solução de drenagem .” (Unidade SP-1)
06	“Contudo, no caso do loteamento em questão, não haverá adensamento populacional significativo em comparação se o terreno fosse ocupado verticalmente e considerando também a extensão total do terreno, a distribuição dos lotes e a própria configuração do sistema viário”. (Unidade SP-1)
07	“Com a implantação do empreendimento e as medidas mitigadoras , o impacto será positivo para a população já residente na região, bem como para os futuros usuários, visto que o projeto contempla ampliação do sistema viário, disponibilização de áreas verdes e urbanizadas , aproveitamento da drenagem natural das lagoas e charcos , além de que possui viabilidade técnica para abastecimento de água ”. (Unidade SP-1)
08	“O projeto contemplará a futura implantação de uma Orla Verde com equipamentos disponibilizados tanto para a população do empreendimento quanto para a população local. Contará ainda com sistema de iluminação pública, bancos, lixeiras, pontos de ônibus, interligação com as áreas verdes existentes. A critério da prefeitura, existem áreas verdes no empreendimento que podem ser utilizadas como área institucional.” (Unidade SP-1)
09	“A chegada de um novo contingente populacional proporcionará o surgimento de novas atividades comerciais e de serviços , bem como tenderá a elevação dos preços dos bens e serviços , que passam a se adequar ao novo padrão de vida da população”. (Unidade SP-1)
10	“O empreendimento, a partir da geração de emprego e renda , além da atração de novos empreendimentos com a consequente demanda por bens e serviços, propiciará no aumento da arrecadação e na elevação do IPTU que deixará de ser vazio para gerar impostos para a obra e serviços posteriores. A tendência, portanto, é de um aumento das receitas fiscais , configurando-se como um impacto positivo ”. (Unidade SP-1)
11	“Na fase de implantação do empreendimento serão gerados empregos diretos e indiretos,

	principalmente de caráter temporário, gerando interesse e expectativa da população que deseja se inserir no mercado de trabalho. Ainda será gerado um potencial atrativo do empreendimento, que possibilitará a chegada de novos comércios e serviços na região para suprir a demanda do novo contingente populacional, e dessa forma gerará empregos para a população de forma direta e indireta”. (Unidade SP-1)
12	“Para além das áreas verdes , também favorecerão as condições de mobilidade urbana sustentável por meio da qualificação das calçadas e, por conseguinte respaldará na qualidade de vida da população”. (Unidade SP-1)
13	“A implantação conduz à valorização do solo e a intensificação do valor do imóvel e do incremento do setor imobiliário, tendo em vista o aumento no volume de negócios, como já vem ocorrendo na Zona de Expansão nos últimos anos, conduzindo a novas formas de transações imobiliárias, resultante da ação de empreendedores que seguem a linha de raciocínio de que esta zona urbana de Aracaju encontra-se em franco desenvolvimento ”. (Unidade SP-1)
14	“As áreas verdes do empreendimento, lagoas e orla irão valorizar as condições de conforto ambiental de modo a potencializar a qualidade de vida da população”. (Unidade SP-1)
15	“ Não existe vegetação nativa ou impeditiva de ser retirada , e a vegetação nas áreas verdes e na margem da lagoa serão mantidas e preservadas. Toda a vegetação será avaliada pela SEMA e caso necessário será feita a compensação no próprio empreendimento”. (Unidade SP-1)
16	“Realização de encontros com a população , esclarecendo dúvidas e, divulgando o cronograma e as etapas da obra”. (Unidade SP-1)
17	“ Repassar as informações sobre as principais etapas e ações do empreendimento, estabelecendo um adequado fluxo entre o empreendedor e as comunidades circunvizinhas ”. (Unidade SP-1)
18	“ Proporcionar um diálogo franco e transparente , minimizando, consequentemente, eventuais situações de conflito”. (Unidade SP-1)
19	“Potencialização da melhoria de qualidade de vida da população local a partir da oferta de emprego e renda a ser gerada com a implantação e operação do empreendimento”. (Unidade SP-1)
20	“De acordo com as diretrizes legais para a aprovação do empreendimento, seria necessário apenas o levantamento das questões referentes a execução do próprio loteamento, no entanto, em função da localidade e da intenção de ocupação da área, este RIV apresentou fatos e condições que demonstram a importância da região para com a cidade , e o poder fundamental da iniciativa privada em acelerar de forma sustentável e técnica o desenvolvimento urbano local ”. (Unidade SP-1)
21	“A gente não impede absolutamente ninguém de caminhar até o rio , inclusive o caminho está sinalizado. Fizemos duas visitas guiadas com pessoas da própria comunidade, que nos mostraram o caminho que percorrem até o rio , e mantivemos esse percurso aberto. Hoje estamos instalando câmeras no acesso justamente para mostrar que tem acesso . Porém, nós estamos falando de um canteiro de obras. Já encontramos crianças no buraco do canteiro, já percebemos pescador alcoolizado transitando entre o maquinário, e a segurança do espaço é de responsabilidade da Laredo”. (Unidade SP-1)
22	“Nós queríamos saber quem criou aquele perfil e por isso entramos com o BO. Assim que descobrimos a autoria, desistimos do processo. Nos surpreende a postura do Fórum, porque desde o início estamos tentando um diálogo aberto , convidando para reuniões e atividades . Entregamos os documentos do licenciamento em mãos. Inclusive, temos registros de representantes do Fórum dizendo “eu não quero conversa”. A gente faz reunião com lista de presença onde tem morador, marisqueira, pescador discutindo o acesso e o Fórum que está lá representado nunca quis participar. Me assusta o não querer diálogo , mas querer briga”. (Unidade SP-1)
23	“A Ética Consultoria Ambiental, uma empresa contratada pela Laredo para intermediar as ações de relacionamento comunitário , afirma que o Fórum em Defesa da Grande Aracaju dissemina inverdades e que a Laredo age em total consonância com as determinações de respeito ao meio ambiente .” (Unidade SP-2)
24	“ O acesso ao rio nunca foi fechado , essa é uma informação falsa que está sendo disseminada

	por pessoas que têm interesses próprios, inclusive tem membros envolvidos com as manifestações que nem moram no povoado. É importante ressaltar que nós não temos relação com o licenciamento, o nosso papel é o de conscientização. É mostrar à comunidade os benefícios que o empreendimento irá trazer, e temos sido muito bem recebidos. As pessoas participam de nossas reuniões, oficinas, e entendem quando falamos com elas". (Unidade SP-2)
25	"O esgotamento sanitário do Villaredo vai passar por uma estação de tratamento instalada no Shopping Praia Sul, que também serve a outros empreendimentos. Além disso, respeitamos o distanciamento mínimo para construções na margem de rios, que é de 100 metros. Não vai ter nenhuma casa próxima à ribanceira, apenas áreas de lazer de baixo impacto, como quadras e quiosques, e mesmo assim há mais de 100 metros da margem. O protagonista do empreendimento é o rio, como é que a gente vai provocar destruição e jogar esgoto nele? A gente está tratando ele como um espaço de lazer". (Unidade SP-1)

APÊNDICE B: UNIDADES DE SIGNIFICADO DO GRUPO 02 – ATORES SOCIAIS DE PROMOÇÃO.

ITEM	UNIDADES DE SIGNIFICADO
01	“No entanto, longe dos holofotes do marketing, a realidade é diferente. Restrições quanto ao acesso da comunidade local ao rio Santa Maria, aterramento do manguezal, derrubada de árvores nativas, danificações à principal via do povoado e desrespeito às dinâmicas da vivência local são algumas das reclamações de parte das moradoras e moradores do Robalo, composta principalmente por povos ribeirinhos , como pescadores artesanais e marisqueiras .” (Unidade OS-1)
02	“Essa ação judicial é apenas um fato dentre toda uma somatória de coisas que já vinham acontecendo. Primeiro, começaram a construir esse empreendimento sem diálogo nenhum com a comunidade . Depois, passaram a colocar corrente com cadeado em duas cancelas ao longo do caminho que vai até a beira do rio . Colocaram seguranças dentro de uma área que era de livre circulação, intimidando as pessoas da comunidade . Solicitamos à Laredo e à Prefeitura a documentação do licenciamento , mas só conseguimos obter por intermédio da Defensoria Pública. Agora, a construtora dissemina inverdades contra a comunidade local .” (Unidade OS-1)
03	“Esse formato de empreendimento tem consonância com o projeto geral de urbanização da Prefeitura de Aracaju. Licenciamentos sem processos de escuta da comunidade local, totalmente desassistidas de serviços básicos , e que são colocadas nessa situação de receber empreendimentos de alto padrão, sob promessas de modernização do espaço . Não há nos documentos do licenciamento nenhuma menção à instalação de redes de tratamento de esgoto, ao replantio das árvores derrubadas, um plano de gerenciamento de resíduos . É um projeto com um caráter nítido de racismo ambiental e tentativas de mercantilização da natureza .” (Unidade ATP)
04	“Na medida em que a prefeitura não fez as revisões do plano diretor, não cumpriu com as obrigações que estão naquela lei, não convocou a ampla participação da sociedade para esse debate , temos uma forma violenta de espalhamento da cidade e isso atende à ganância do mercado imobiliário .” (Unidade OS-1)
05	“E da Prefeitura Municipal de Aracaju, exigimos que efetivamente torne a cidade mais democrática, mais acessível, sem privilegiar uma minoria .” (Unidade OS-2)
06	“A reclamação inicial, registrada na audiência , se referiu ao fato das audiências públicas para tratar de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) de empreendimentos em comunidades, sejam sempre realizadas na sede prefeitura, em dia útil e em horário comercial, o que dificulta a participação dos principais interessados, os moradores locais . Segundo a queixa , realizar audiências públicas desse porte, com tamanha importância na própria prefeitura só facilita a participação dos agentes públicos e dos empreendedores, dificultando sobremaneira a participação dos moradores do bairro em questão .” (Unidade OS-1)
07	“Os principais interessados no debate sobre os impactos do empreendimento dentro do Bairro Robalo são as pessoas mais simples do entorno, como nativos, marisqueiras e pescadores e essas pessoas não podem sair do bairro para se deslocar até a sede da Prefeitura Municipal de Aracaju.” (Unidade OS-1)
08	“Foi registrado ainda pelos representantes do Fórum em Defesa da Grande Aracaju que o maior impacto de vizinhança do empreendimento está relacionado ao acesso e à permanência na margem do Rio Santa Maria , onde pescadores e marisqueiras mantêm suas canoas ancoradas e também onde a comunidade nativa usa para banho e para o lazer .” (Unidade OS-1)
09	“O modelo de empreendimento – loteamento de acesso controlado – também foi motivo de preocupação nas falas dos componentes do Fórum em Defesa da Grande Aracaju. Segundo eles, o controle com guarita e com seguranças, dá ao loteamento um aspecto de condomínio fechado, o que pode inibir a circulação da população do entorno .” (Unidade OS-1)
10	“Não é razoável que a audiência para a apresentação do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) estivesse sendo realizada dois anos após o início do empreendimento , o que pode ser um empecilho para as alterações que porventura sejam apresentadas pelos moradores.” (Unidade

	OS-1)
11	“Ela conta que há quatro anos ouviu o atual prefeito Edvaldo Nogueira dizer, em uma campanha política realizada na Orla Pôr do Sol, que os pescadores e as marisqueiras seriam a prioridade da sua gestão . “Que prioridade é essa que ele tem com a gente? Qual?”, questiona. (Unidade OS-4)
12	“Essa obra não só desrespeita os direitos das comunidades tradicionais , mas também causa graves danos ambientais , como o desmatamento do manguezal , comprometendo atividades essenciais, como a pesca, a mariscagem e os diversos usos recreativos ”. (Unidade OS-2)
13	“Convocamos a sociedade para que apoie ativamente nossa luta em defesa dos Rios Vaza-Barris e Santa Maria, das comunidades da Z.E.A. e a integridade ambiental da região , pressionando o poder público a agir em prol da justiça socioambiental , garantindo um futuro viável e sustentável para toda população que depende dos rios e do manguezal para viver”. (Unidade OS-2)
14	“Em relação às comunidades tradicionais , outro ponto seria o cadastramento das marisqueiras e dos pescadores e do Plano de Educação Ambiental (PEA) . O PEA precisa ser feito para que possa tanto catalogar as questões nas comunidades, o diagnóstico das comunidades , e elencar as ações que vão ser necessárias para mitigar qualquer Impacto, seja ele social ou ambiental, com essas comunidades .” (Unidade OS-3)
15	“ Atraso em não revisar o plano diretor interessa a quem não quer o crescimento ordenado da cidade, não quer uma cidade boa para a maioria da população, que é pobre ”. (Unidade OS-1)
16	“Mas a cidade continua se espalhando de forma desordenada, ao bel prazer e ao modo do mercado imobiliário, e não do modo que deveria ser, que é o da maioria da população ”. (Unidade OS-1)
17	“ E a população, a infraestrutura, a segurança do entorno? A questão é que ocupação desordenada expulsa e afasta as populações tradicionais, impedindo até as pessoas de circularem onde viviam ”. (Unidade OS-1)
18	“O Vaza-Barris e o Santa Maria são muito mais do que um curso d’água: eles são patrimônio cultural, o sustento e o lar de milhares de moradores, pescadores (as) artesanais e marisqueiras . Estas comunidades construíram, ao longo de décadas, uma relação ancestral sustentável e respeitosa com rio e o manguezal , baseando sua sobrevivência e cultura na conservação deste ecossistema .” (Unidade OS-2)
19	“Naquele momento houve uma enorme reação dos moradores, de técnicos, arquitetos e urbanistas, geógrafos, advogados, professores universitários, vereadoras presentes, no sentido de que pescador e marisqueira não têm agenda fixa. A agenda do pescador artesanal e da marisqueira depende da maré e suas condições climáticas. Para além disso, não somente pescadores e marisqueiras precisam ter acesso ao rio . Também é expressiva a quantidade de famílias que fazem uso do rio como lazer .” (Unidade OS-1)
20	“Esse direito a terra/território reconhecido pela Convenção 169 da OIT tem sido constantemente negado aos povos e comunidades tradicionais que, a exemplo do que acontece no conflito envolvendo pescadores/marisqueiras , Secretaria Municipal do Meio Ambiente de Aracaju e a construtora LAREDO, estão sendo expropriados das terras e das águas para implantação de diversos empreendimentos que destroem os bens naturais comuns . Conservados, entre outras ações, pela relação que esses povos e comunidades estabelecem com a natureza , que imprime um modo de organização e produção social comunitário e sustentável . A destruição dos territórios onde vivem e trabalham povos e comunidades tradicionais é um desrespeito ao modo de vida dessas comunidades e aos dispositivos presentes na Convenção 169 da OIT .” (Unidade OS-1)
21	“Ao longo dos cerca de cinco meses que a comunidade tomou conhecimento do empreendimento, tentativas individuais, de cidadãos, de obter informações da Prefeitura Municipal de Aracaju, sobre o processo de licenciamento foram negadas .” (Unidade OS-1)
22	“Contudo, a situação presenciada e registrada por moradores no dia 30 de janeiro do corrente ano, no canteiro de obras do empreendimento, não está de acordo como o armazenamento temporário ou destinação adequada , visto que a vegetação removida , em sua maior parte de coqueiros, encontrasse amontoadas em pequenos ou grandes montes, sem nenhuma forma de

	armazenamento adequado por todo o terreno pertencente a empresa Laredo Participações LTDA, tendo claros sinais de queimadas pelas cinzas que são visíveis em alguns desses montes.” (Unidade OS-1)
--	---

APÊNDICE C: UNIDADES DE SIGNIFICADO DO GRUPO 03 – ATORES SOCIAIS DE VETO.

ITEM	UNIDADES DE SIGNIFICADO
01	“Era 10 horas do dia e eu fui olhar a maré na andada dos caranguejos. Quando cheguei na portaria, o rapaz perguntou se eu ia pescar, eu disse que não. Ele disse: ‘não pode ir não’ . Respondi que só ia olhar a maré, e ele disse: ‘não pode não’ . Eu não disse nada, voltei. Ia dizer o que? Ele não me deixou entrar . Por vida ali foi estrada e agora não é pra ninguém entrar . Compraram o terreno, mas ninguém comprou o rio ” (Unidade SC-2)
02	“Eu moro aqui desde que nasci, todos sempre tiveram livre acesso ao rio , ele é parte da comunidade. Agora tem gente que não quer ir mais para o rio , porque quando vai passar pela portaria, o homem diz que vai tirar foto nossa. A gente pergunta: ‘por que vocês tiram fotos nossas?’ e eles respondem que é para o controle . Agora somos controlados por uma empresa na nossa comunidade?” (Unidade SC-2)
03	“Foi uma inspeção-geral e os dois Ministérios Públicos vão continuar com esse trabalho, inclusive tomando algumas medidas em razão dos fatos encontrados. Se trata de uma zona de adensamento restrito e que tem problemas ambientais graves , com denúncias de aterramento de lagoas, ocupação irregular e licenças ambientais irregulares . Continuaremos atuando nessa fiscalização geral na Zona de Expansão do Município de Aracaju” (Unidade PP-2)
04	“Aqui tem mangaba, dendê, ouricuri, murici, ingá, caju, manga, oiti, mas já arrancaram muitas, restam poucas agora . Mas nem as catadoras de mangaba vêm mais, porque as mangabeiras estão morrendo. Elas são árvores sensíveis, se destruir o solo, se desgostam e morrem.” (Unidade SC-2)
05	“E a quem vai adquirir um imóvel num empreendimento desses, precisa analisar esses aspectos também importantes. A cultura, a flora, a fauna local precisam e devem ser respeitadas . Via de regra, a segregação, muros de quatro metros, cercas elétricas, guarita de controle, ignorar a população nativa , pode parecer chique, pode parecer elitizante, pode parecer seguro, mas não é humano, não é justo ”. (Unidade SC-1)
06	“Existe a visão do empreendedor, mas a gente precisa compreender perfeitamente os anseios de quem mora na região. É um empreendimento novo, com estrutura jurídica nova, um loteamento de acesso controlado. Agora, a gente vai mitigar as ressalvas que foram feitas, contribuindo para que haja uma integração da comunidade com esse empreendimento .” (Unidade PP-2)
07	“Diante do que foi apresentado, a gente tem uma visão de que trará muito desenvolvimento para a comunidade e que é um empreendimento positivo . Eu não vejo nada que venha causar medo diante do que foi mostrado durante a audiência pública”. (Unidade SC-2)
08	“O fato é que Aracaju esqueceu o seu papel junto ao meio ambiente , basta dizer que somos a última capital a criar uma secretaria do Meio Ambiente , que só vem nascer em 2013” (Unidade PP-3)
09	“E o ente público responsável pela administração, pelo zelo, pela vigilância do equilíbrio e da cidade acessível, democrática e inteligente – a Prefeitura Municipal de Aracaju – o que tem feito para evitar isto? Ao que parece, até aqui nada de efetivo foi feito pela Prefeitura Municipal de Aracaju. Ao contrário, a prefeitura está anunciando uma grande avenida no local. Afirmo com toda segurança: a avenida não é para garantir o acesso dos pescadores e das marisqueiras ao seu sustento . A nova e grande avenida não está sendo projetada, pensando em nós, os moradores pobres.” (Unidade SC-1)
10	“Com isso, não quero dizer que o chamado progresso não deva chegar no Robalo e nos demais bairros. O progresso é inevitável . Mas, pode ser com equilíbrio . Pode ser com respeito à população pobre . Pode ser com respeito aos costumes e à cultura de quem já estava.” (Unidade

	SC-1)
11	“Isso interessa ao mercado imobiliário . Quanto menos regras e planejamento, melhor para os interesses desse setor”. (Unidade PP-3)
12	“Não acredito que uma construtora, com uma propaganda tão bonita, exaltando o verde, exaltando o rio, exaltando a natureza, possa desrespeitar o acesso histórico da população local à margem do rio ou que possa desrespeitar a área de APP prevista no Código Florestal – Lei nº. 12.651/2012. Segundo o Código Florestal, aplicável também neste caso, a faixa de APP varia de 30 a 500 metros, de acordo com a largura do curso d’água no local. Pela propaganda da construtora até obra civil haverá dentro do rio, com píer, orla urbanizada . Inclusive, nada é dito pela construtora sobre a flora e a fauna locais .” (Unidade SC-1)
13	“Um triste exemplo é o processo de ocupação da Coroa do Meio, na qual manguezais foram destruídos e aterrados para a exploração imobiliária . Alguém ganhou muito com isso, vendendo terrenos e casas. No entanto, com o aumento da erosão, com a destruição do mangue , muitos perderam muito, casas e economias. O poder público perde, ainda hoje, gastando muito dinheiro para a construção e manutenção de ‘molhes’ (blocos de granito na beira do rio) para combater a erosão ”. (Unidade PP-3)
14	“Só fazendo a introdução, aí eles começaram a anunciar as vendas, as peças publicitárias e aí até aí não tem nenhum diálogo com a comunidade . Eles começaram no meio do ano passado, mais ou menos de maio para Junho, do ano passado não, de 2022 e, durante quase meio ano, do meio de 2022 até o finalzinho, nós não fizemos nada, efetivamente nada a comunidade fez, mas só ouvindo aquelas notícias e com aquela preocupação sabendo por exemplo que eles já estavam proibindo, ameaçando quem fosse acessar o rio , quem passasse por ali, cancela e tal, com vigia e seguranças , mas a gente não tinha, noção do que seria”. (Unidade SC-1)
15	“E a partir dessa reunião eles foram, mandaram tanto a empresa de consultoria que trabalha com eles, chamada Ética, quanto a própria Construtora foram para lá, mas não convidamos eles diretamente, mas publicou e eles foram. Tiveram um momento de fala, a gente permitiu, consultou lá a plenária, falaram, colocaram a intenção deles e foi a partir daí que eles começaram a fazer uma convocação para chamar a comunidade . Pra começar, essas convocações deles nós temos todas elas guardadas, mas é uma convocação muito superficial e não é uma questão de discutir impacto ambiental, impacto de Vizinhança, a questão dos pescadores e das marisqueiras, dos agricultores que tem na região . Eles falaram tipo assim: um curso de artesanato .” (Unidade SC-1)
16	“Porque no primeiro dia eles disseram que ali seria um loteamento de acesso controlado que é um meio termo, né, entre o loteamento e o condomínio, mas eles vendiam com não sei quantas câmeras , não sei quantas guaritas , colocavam segurança e tal, e aí pra gente ir lá eles próprios disseram que teria um cadastro na entrada do condomínio , mas a reação foi grande e porque teria que ter esse cadastro para você dizer o dia e horário de pescaria. E a comunidade disse não, pescador não tem dia e nem horário, pesca é de acordo com a maré, de acordo com a disponibilidade e então, ao invés de melhorar, piorou .” (Unidade SC-2)
17	“Aí a primeira audiência foi no finalzinho do ano, acho que em novembro, dezembro do ano passado, não tinha procurador também para cuidar dessa representação. Chegou uma procuradora, ela recém chegada em Aracaju, não conhece nada de Aracaju, ela conhece da profissão dela, da questão ambiental , mas não conhece a cidade geograficamente. Então, ela chamou muita gente, muita autoridade, muita entidade, foi uma tarde intensa, uma tarde difícil. Ela ficou de marcar outra, ela ficou muito assustada com os problemas , porque cada um levava uma questão, do resort que tão pra fazer lá no viral, outros empreendimentos e ficou de marcar outra e não marcou ainda.” (Unidade SC-1)
18	“E também tem outros desdobramentos, tem um grupo que é ligado as construtoras, mas que também é de pessoas que se dizem militantes sociais . Então eles foram para essa audiência como militantes sociais , dizendo que são ligados ao COMBAZE principalmente, mas quase todos eles que se identificaram na audiência com a procuradora, como movimento social , inclusive alguns

	deles são proprietários daquela empresa que assessora, presta consultoria à LAREDO, que se chama Ética e também alguns são advogados inclusive das associações das construtoras.” (Unidade SC-1)
19	“Dentro da comunidade, de certa forma, do ponto de vista, social e com a realidade, a noossa relação com os funcionários da construtora é excelente . Tanto o pessoal que gerencia a obra em si, quanto o pessoal da construtora. Não é melhor, porque é a comunidade que realmente criou uma barreira , uma resistência com relação a eles. Mas eles tentam quebrar essa barreira de todas as formas, mas não é com o que a gente quer... é o que eu disse a eles desde o início, o que a gente quer com relação a esse empreendimento da Laredo, é só manter o acesso livre .” (Unidade SC-1)
20	“Temos aí os documentos inclusive, que a gente não tá desconfiando deles, porque se eles se colocarem no nosso lugar vai perceber que a gente só quer a garantia de que vai ter aquele acesso .” (Unidade SC-2)
21	“Já tinham tirado o manguezal , se não foi eles, foi a fazenda que teve antes, que é a chamada Prainha , a arrebentação, né? Que é um local que a gente vai para lazer , para essa parte que não tem uma vegetação ativa e não tem manguezal, eles disseram que aquilo ali não seria construído. Mas é onde eles pretendem colocar o tal do ancoradouro, do píer, e além do mais, eles fizeram a proposta que tá no vídeo de no final dessa estrada que eles deixariam, seria onde eles deslocariam todas as canoas, apenas para aquela largurinha que tem ali. Quando o local onde os pescadores deixam as Canoas é bem mais largo, então, aí alguns pescadores coitados, até inocentemente acreditaram no que eles disseram: “Eu faço uma cobertura aqui, como se fosse um píer, uma garagem para suas canoas, então vão ficar protegidas, cobertas, tudo muito bem feito, mas aquilo ali, a intenção dele na verdade, é só estreitar, diminuir a área que eles usam para chegar e para sair da pescaria e eles acham que não, alguns achavam inicialmente que a construtora queria ajudar, e não quer ajudar, quer tirar eles da frente, querem vender uma prainha bonita, etc., a história do pé na areia, aí a obra tá andando .” (Unidade SC-1)
22	“O resultado disso é a repetição de velhos problemas para a maioria da população, “como a falta de drenagem que resulta em alagamentos no período de chuva na Zona de Expansão e que esse ano concentraram-se no Robalo, São José e na interdição da avenida Sarney.” (Unidade EP)
23	“Além do mais, logo no início do empreendimento, tem uma estrada que é antiga, que liga o Robalo ao São José, no sentido Leste-Oeste, uma estrada antiga, chamada Várzea Grande. E, eles proibiram , ali ninguém anda mais. Quem vai para o São José, principalmente pessoas mais antigas, mais idosas, a maioria que não tem transporte, não tem carro, tem bicicleta, ali era uma forma de chegar mais perto, pra quem vai pra o posto de saúde, pra algum comércio na rodovia, para os pontos de ônibus, que só tem na rodovia, aí não passa mais .” (Unidade SC-2)
24	“Mas a construtora deu, a gente agradeceu, a gente fez a análise, fez tudo que tinha que fazer, e constatou que tinha problemas , pra você ver ele não tem Relatório de Impacto Ambiental , eles dizem aqui na correspondência que deixaram de atender porque não é EIA RIMA, “Neste empreendimento não se aplica a exigência desses estudos, de acordo com as licenças ambientais”. Mas quase todo mundo que analisou, disse que não, era pra ter tido também, não sabe porque não teve.” (Unidade SC-1)
25	“Requer compromisso e interesse político da prefeitura, que é o ente responsável por essa condução. Ao não fazê-la, a cidade de Aracaju fica entregue aos interesses de quem consegue acessar de forma mais fácil as portas de negociação da cidade .” (Unidade EP)
26	“E eles, tá em um dos vídeos que fizemos na caminhada, dizendo que a gente não quer participar dessa briga aqui, apesar deles dizerem, de certo modo é verdade, que aqui vai ser tudo loteamento, dentro do Robalo, mas como ele vai ter acesso controlado e deve haver esse choque de, esse choque social de classe média com pescador e marisqueira , com uma região mais pobre , nós pensamos assim, imagine num sábado, num domingo, que todo dia pescador pesca, mesmo que seja meio de semana, como é que a pessoa vai passar lá sujo de lama, de bermuda, tal, com um cesto nas costas, entrar no condomínio classe média, e quando chegar lá, com que cara, fica até

	inibido, envergonhado de passar ali no meio deles, dessas casas todos sujo desse jeito.” (Unidade SC-1)
27	“ Essa relação nossa tá cada dia pior e não vai mudar , e nós estamos sendo esmagados, expulsos. Essa forma de vida, essa relação social e econômica, tá acabando também. Quem plantava batata, não quer mais plantar batata, quem plantava macaxeira, não quer mais plantar macaxeira, quem pescava, não quer mais pescar. Os grupos de folclore que existiam estão se acabando, as festas de tradição estão se acabando, porque há pressão em cima disso. Hoje, uma parcela expressiva, muito grande, de homens e mulheres nossos, nativos, eles acham que até isso aqui é uma fonte de renda, porque cada casa dessa é um emprego pra uma diarista, uma doméstica. Cada condomínio desse tem alguns empregos porteiro, jardineiro, zelador, piscineiro. Então a grande parcela da população local trabalha com isso. E eu estaria mentindo se dissesse assim: é uma população esmagadora que é contra. Não, eu ainda acho que a maioria é contra, inclusive pela forma que eles estão chegando, mas existe uma parte que é a favor porque acha que isso é o progresso, e que isso vai trazer emprego. ” (Unidade SC-1)
28	“E aqui também tem um detalhe, que a gente tem conversado lá, toda vez que fecham um acesso desse de pescador , que já fecharam vários, eles vêm sempre com essa desculpa, não só das construtoras, mas das autoridades, prefeituras, os órgãos ambientais do estado, e quando não é a construtora é uma chácara, uma família tal, uma pessoa física, eles dizem: “ Mas não tem outro acesso mais adiante? ”, só que aí o outro acesso fecha, no Mosqueiro se tiver uns 03, que são públicos, que são abertos são muitos. ” (Unidade SC-1)
29	“Além disso, a população está sendo impedida de acessar áreas tradicionais de pesca e mariscagem e também de lazer. ” (Unidade PP-2)
30	“Existia uma liminar que impedia grandes construções na Zona de Expansão , mas o Tribunal Regional Federal da 5ª Região (TRF5) derrubou essa liminar e aí as construtoras retornaram com tudo e começaram a construir em todo pedaço de terreno que encontraram. Eu me assustei quando cheguei em Aracaju pelo aeroporto, [me] assustei com construções nessa área e na Orla, com prédios altos. Também me assustei ao saber que grande parte de Aracaju foi construída em cima de manguezais e é por isso que quando chove quase tudo alaga . Então, entendo que é preciso tratar com mais rigor essas questões aqui.” (Unidade PP-2)
31	“Essa não revisão, teoricamente, não deveria interessar a ninguém, nem ao poder público , nem aos donos de construtoras , pois todos deveriam querer que suas ações fossem embasadas na forma da lei ”. (Unidade PP-3)
32	“Não tendo esse pacto atualizado, o que vemos, é uma cidade que vai sendo construída sem prioridades, sem transparência, com altíssima permissividade de atuação do mercado imobiliário privado para maior renda , em detrimento de um olhar que alcance também a proteção de áreas ambientais, o patrimônio histórico, a moradia popular, o transporte público, os modais ativos, entre outros. ” (Unidade EP)
33	Minha interpretação dentro do Código Florestal sobre áreas consolidadas é bem diferente da deles. Isso tem provocado algum choque com os empreendimentos . Eles acham que eu estou implicando; não estou. Eu só estou aplicando uma interpretação que, inclusive, tem respaldo nos tribunais superiores. Para ser considerada uma zona urbana consolidada era preciso que estivesse consolidada antes de 2008 , com várias e várias construções urbanas em cima do terreno. A gente sabe que esse não é o caso da Zona de Expansão, não tinha construção nenhuma. O que se tinha eram mangues, dunas e lagoas . Lá, eles querem aplicar uma metragem de Área de Proteção Permanente (APP), que é uma lei municipal, mas lei municipal não pode se meter a querer flexibilizar as leis do Código Florestal . A lei municipal pode ampliar as restrições. Por exemplo, se ali fosse uma margem de 100 metros de recuo, a lei municipal poderia colocar 150 e jamais reduzir para 50 metros. No caso da Zona de Expansão, ainda tem a questão de possuir um rio federal ali. Não pode agir assim. ” (Unidade PP-2)
34	“Um investimento que não condiz com o plano diretor do ano 2000 e que não tem planejamento do que será feito ali. Vai repetir os mesmos erros. Estamos falando de canais de drenagem com

	piscinões no meio do caminho. Vamos aterrar para construir o que a gente tem de natural, que são as lagoas. ” (Unidade PL)
35	“Sim, são muitas licenças mesmo, e isso é uma loucura. Quando cheguei aqui, encontrei a secretaria municipal licenciando e ainda o Governo do Estado, através da Adema, também emitindo licenças. Sei que pela Lei Complementar 140, se os órgãos ambientais são capacitados e se tem conselho atuante, eles até poderiam licenciar.” (Unidade PP-2)
36	“Tenho chamado a atenção do poder público: olhem e escutem as comunidades tradicionais, as pessoas têm o direito de serem escutadas pela Convenção 169 da OIT [Organização Internacional do Trabalho], uma norma que tem caráter supralegal, está acima de qualquer lei. Eu fico falando, provocando, solicito por meio de ofício, estou toda hora falando nisso para ver se mudar essa rotina, porque acho que realmente muitas comunidades estão mesmo excluídas, elas se sentem excluídas. As pessoas e suas comunidades precisam participar de todo o processo, precisam ser ouvidas e seus argumentos precisam ser considerados na deliberação desses projetos e o poder público pode acolher ou não. Se forem acolhidos, tudo bem. Se não, precisa trazer toda fundamentação, as razões do porquê não se acolheu. Se as justificativas pela rejeição das falas das comunidades não forem sustentadas, a questão pode ser judicializada. Por isso, é fundamental que as comunidades tenham nas mãos um estudo qualificado a partir do acesso completo aos projetos, a exemplo do EIA/RIMA. Não adianta chamar uma audiência pública sem saber o que de fato está sendo discutido lá. As comunidades têm que ser consultadas, escutadas. Eu tenho chamado atenção toda hora.” (Unidade PP-2)
37	“Por incrível que pareça, quando a gente fala sobre isso para um grande empreendimento, ele pensa que é uma coisa de outro mundo e fora da lei. Os grandes construtores têm que cumprir o mínimo que está na lei e eles acham que eu fico atrapalhando. Eles acham que eu fico trancando, não, o problema é que simplesmente licenças estão sendo emitidas ao arrepio da lei. Isso é complicado. Por isso, ambos Ministério Públicos – foi inclusive sugestão do procurador de Justiça Eduardo Matos – vamos precisar sentar com os prefeitos atuais e os futuros , elencar todos esses problemas e eles vão ter que se comprometer com ações, com medidas rigorosas, transformar as secretarias de meio ambiente mais atuantes , porque a gente vai ter problema sério. Vamos ter que pegar o compromisso... é preciso dar um chega, porque já fizeram demais. Agora, parou.” (Unidade PP-2)
38	“As imagens são estarrecedoras, é área de preservação permanente , e tudo isso foi autorizado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente. Isso tem acontecido em vários pontos da cidade, principalmente na Zona de Expansão.” (Unidade PL)

APÊNDICE D: UNIDADES DE SIGNIFICADO DO GRUPO 04 – ATORES SOCIAIS DE APOIO.

ITEM	UNIDADES DE SIGNIFICADO
01	“Visando à continuidade na liberação do parecer do processo de licenciamento ambiental Processo DLA/SEMA nº 44.282/2020 do Requerente Laredo Participações Ltda – CNPJ: 30.243.362/0001-74, com base na “Autorização de Supressão de Vegetação – ASV – Villaredo Aruana, em área de 46,98ha, [...] para obtenção de autorização de supressão em área localizada na Estrada Curva do Rio, S/N, Robalo, Zona de Expansão, foi deferida a supressão de aproximadamente 2914 (dois mil novecentos e quatorze) indivíduos arbóreos das espécies [...], localizados na Rua Curva do Rio, Robalo, Zona de Expansão.” (Unidade PP-1)
02	“Como medida compensatória , foi firmado um Termo de Compromisso entre a Laredo Participações Ltda e a SEMA (por intermédio do Secretário Municipal do Meio Ambiente) no dia 16 de novembro de 2022, em conformidade com a Informação Técnica nº 0858/2022 – DCA, através de compensação mista, com compensação monetária no valor de R\$100.000,00 e o plantio de 2194 mudas , conforme o Cronograma de Compensação Ambiental presente na Informação Técnica acima citada.” (Unidade PP-1)
03	“Em cumprimento ao disposto na Lei Municipal de 1766/1991, o requerente deve entregar comprovante dos plantios (por meio de Relatórios de Monitoramento), com o número do Protocolo cadastrado, identificando o cumprimento da compensação ambiental com fotos, descrevendo as espécies plantadas, quantidade de mudas, com data e exato local do plantio.” (Unidade PP-1)
04	“O material proveniente da supressão não deverá ter como destinação a finalidade energética para uso do fogo ou comercialização. ” (Unidade PP-1)
05	“O solicitante deverá tomar providências quanto à destinação adequada dos resíduos sólidos gerados durante a execução do serviço de acordo com art. 3 da Lei Municipal nº 4049/2011.” (Unidade PP-1)
06	“Caso os resíduos sejam depositados em locais proibidos , o responsável será passível de multa de acordo com a lei municipal nº4452/2013.” (Unidade PP-1)
07	“ Não será permitida , sob qualquer hipótese, a realização da prática de queimada. ” (Unidade PP-1)
08	“O descumprimento das condições contidas nesta Autorização implicará na aplicação das penalidades previstas na Legislação Ambiental Vigente.” (Unidade PP-1)
09	“O RIV é necessário, pois além de analisar os pontos positivos e negativos , mostra quais medidas mitigatórias e compensatórias serão adotadas pelo empreendimento para minimizar os impactos negativos ”. (Unidade PP-4)
10	“Ao final, o Secretário Municipal do Meio Ambiente, Alan Lemos, que conduziu a audiência , encaminhou pela aprovação do relatório apresentado , com o compromisso de que o projeto ainda será submetido ao CONDURB e as preocupações ali levantadas poderiam ser discutidas naquele conselho.” (Unidade PP-4)