

A FORMAÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NA ZONA DE EXPANSÃO SUL DE ARACAJU-SE

GOMES DE SÁ, Marcella
celinhasaju@msn.com

VIEIRA FILHO, Manoel
manoelfihlo@ig.com.br

RODRIGUES, Auro de Jesus, (Orientador)
Graduado em Geografia, Mestre em Geografia, Prof. do Curso de Geografia:
Licenciatura Plena da Universidade Tiradentes – UNIT.
aurorodrigues@ibest.com.br

RESUMO

O espaço urbano tem adquirido a tendência de produção capitalista em que através da disposição do mercado, da propriedade privada dos meios de produção e da acumulação de capital, em consonância à divisão social do trabalho, com o trabalho assalariado, promove a diferenciação do uso e apropriação do solo, formando espaços desiguais. Diante disso, a sociedade é dividida em classes sociais, cuja estrutura é definida pelos seus rendimentos financeiros. Nesse contexto, o espaço urbano constitui tanto local de consumo de mercadorias, como passa a ser visto também como a própria mercadoria, o espaço do consumo, na disponibilidade de comprar e vender pedaços do espaço para produzir a vida cotidiana. Desta forma, o presente trabalho tem como objetivo geral analisar a formação de condomínios horizontais fechados na Zona de Expansão Sul de Aracaju, reflexo da desigual produção do espaço geográfico pelo capitalismo.

PALAVRAS-CHAVE: Capitalismo. Espaço urbano. Condomínios horizontais fechados. Aracaju.

1 INTRODUÇÃO

Muito embora o surgimento das primeiras cidades remeta ao período neolítico, com os aldeamentos, seguidos por outros períodos da história e com diferentes configurações espaciais, o processo de urbanização moderno só teve início no século XVIII, com a Revolução Industrial, que representou o marco das práticas capitalistas, visto que promoveu o desenvolvimento urbano e a produção maquinizada – a indústria, aumentando o processo de acumulação do capital e a divisão do trabalho.

É necessário enfatizar que o capitalismo ao lançar seus tentáculos nos mais diversos segmentos da sociedade, propõe as cidades como sendo o melhor local para sua materialização.

Nessa perspectiva o espaço urbano nos remete à junção de diferentes usos da terra, definindo áreas como o centro da cidade, local de atividades comerciais, de serviço e de gestão; áreas industriais; áreas residenciais que, sobretudo designam espaços fragmentados. Estes espaços apresentam-se de forma articulada através das relações espaciais dentro do sistema capitalista de produção, como a produção e a venda de mercadorias, prestação de serviços, moradia etc., manifestado pela renda da terra e a mais-valia (CORRÊA, 1999, p. 7-10).

Desta forma, o espaço urbano é representado pela atuação de agentes sociais que produzem e consomem o espaço através da acumulação do capital designando apropriação de novas áreas, a distribuição do uso do solo, a disposição de infra-estrutura e a degradação de determinadas áreas, por exemplo. Por isso, é importante frisar que na cidade existem variedades de interesses relativos à propriedade e uso da terra, ou seja, para as empresas capitalistas, a terra é concebida como um ponto estratégico para a localização das unidades

geradoras de mais-valia; para os proprietários fundiários, a terra é a mercadoria, visto que é mediante a oferta desta, que vai originar a renda da terra; e para a classe trabalhadora, é o local de residência e de execução de sua força de trabalho.

O espaço urbano é produzido tanto como local que contribui para produção, distribuição e consumo de mercadoria quanto local que é visto como a própria mercadoria, isto é, o espaço do consumo, definido como mercadoria, abrange a compra e a venda de pedaços do espaço para reproduzir a vida, submetendo-se ao mercado imobiliário, na medida em que surgem estratégias para a acumulação de capital por meio dos empreendedores imobiliários em consonância com o Estado propondo um espaço de dominação e de controle (CARLOS, 2005, p. 175).

A valorização diferenciada do espaço urbano será definida principalmente pela localização, no qual irão ser privilegiados lugares onde possui acessibilidade a *shoppings*, supermercados, escolas, áreas de lazer, como também através das amenidades advindas por meio da proximidade do mar, ou de um rio.

É importante ressaltar que a cidade passa a ser mediada por várias camadas da sociedade, com seus respectivos interesses em determinadas áreas. Por isso, observa-se que nas áreas centrais das cidades contemporâneas é representado por locais comerciais, e que nas áreas “periféricas” nos dias atuais configura-se um espaço de dicotomias, em que de um lado pode configurar a ocupação do solo por populações de baixa renda, que não usufrui de infraestrutura adequada, e no mesmo espaço pode coexistir os chamados condomínios fechados, abrigado por classes sociais abastadas, com infra-estrutura para promover a qualidade de vida.

Nesse sentido, será abordado o processo de Formação dos Condomínios Fechados em Aracaju, iniciado há poucos anos nesta urbe que fora planejada, e que apesar disso, apresenta problemas urbanos presentes em outras cidades brasileiras.

A presente pesquisa tem como objetivo geral analisar a formação de condomínios horizontais fechados na zona de expansão sul de Aracaju, reflexo da desigual produção do espaço geográfico pelo capitalismo. E os objetivos específicos: a) Explicar o processo de formação do espaço urbano, no contexto do capitalismo; b) Explicar o processo histórico-espacial de formação de condomínios horizontais fechados; c) Investigar a disposição da legislação sobre os condomínios horizontais fechados; d) Explicar o processo de formação histórico-espacial da Zona de Expansão Sul de Aracaju; e) Caracterizar a infra-estrutura na Zona de Expansão; f) Verificar os impactos ambientais decorrentes da implantação dos condomínios horizontais fechados.

O presente trabalho justifica-se através de que o espaço deve ser visto como um produto social, onde se revela as variadas relações, como a associação valor-trabalho. Portanto, cabe à Geografia o papel de análise e crítica, na medida em que entende o espaço geográfico como parte incluída em seu objeto de estudo enquanto ciência.

Para Colangelo (2004, p. 9-16) “a Geografia é a ciência que estuda a localização, gênese e evolução espaciais de objetos, naturais e culturais à superfície da Terra”. Por isso, tudo que de alguma forma apresente causas e conseqüências espaciais, direta e indireta integra a expressão geográfica.

Nesse sentido, compreender a dinâmica das transformações do espaço geográfico, no que tange a organização do espaço urbano, onde o processo de segregação é o mais evidente não só nas desigualdades sociais como também na estruturação das classes, sob a ótica do sistema capitalista de produção, constitui a abordagem da presente pesquisa.

Segregação vista através do processo de desenvolvimento trabalho-valor-moradia, tendo como enfoque a formação dos Condomínios Horizontais Fechados como novo atrativo imobiliário na malha urbana de Aracaju.

A metodologia utilizada no presente trabalho baseou-se em referenciais bibliográficos e documentais relacionados ao tema; estudos e reflexões fundamentadas na bibliografia e em informações coletadas em órgãos potenciais como o Arquivo Histórico Municipal de Aracaju, a biblioteca da Universidade Tiradentes e da Universidade Federal de Sergipe, Secretaria Municipal de Planejamento, e da Empresa de Obras e Urbanização do Município de Aracaju; como através de dados levantados na *internet* e na pesquisa de campo, coleta de informações a partir da observação. Constitui-se numa pesquisa descritiva.

2 A URBANIZAÇÃO NO MUNDO

O surgimento das cidades inicia no Período Neolítico, quando o homem se torna sedentário e agricultor. Na Idade dos Metais, com o desenvolvimento do comércio ocorre o crescimento das cidades. Posteriormente, na Antiguidade, as cidades tornam-se centros político-administrativo-comercial, marcado pelo predomínio do Modo de Produção Escravista. A Idade Média foi um período histórico representado pelo Modo de Produção Feudal, um sistema de produção que tendia à auto-suficiência. Com isso, o comércio reduziu-se significativamente e a cidade gradativamente foi perdendo importância econômica, porque deixou de ser local de trocas e de produção artesanal. Na Idade Média grande parte da população desloca-se para o campo, sob uma economia agrária. No final da Idade Média ocorreu a ruptura do sistema feudal. Assim sendo, ocorre o renascimento comercial, o renascimento das cidades e a ascensão da burguesia. O conjunto de novos acontecimentos políticos, econômicos e sociais que surgiram no período da Idade Moderna (XV a XVIII) irá propiciar o desenvolvimento das cidades.

No século XVIII acontece a Revolução Industrial, e conseqüentemente o desenvolvimento e o aperfeiçoamento da máquina. Ocorreu inicialmente na Inglaterra e se estendeu posteriormente para outros países como a Alemanha, Estados Unidos, Japão, França, entre outros.

Pode-se afirmar que a urbanização Moderna, impulsionada a partir da Revolução Industrial, é um processo intimamente ligado à introdução de novas técnicas nas atividades das áreas rurais e urbanas, desenvolvidas com a industrialização.

Nesse momento histórico, a população das cidades cresceu bastante proporcionada pelas altas taxas de crescimento populacional e pelo forte êxodo rural, em que muitos camponeses migraram do campo para as cidades. Simultâneo a esse crescimento, surgiram problemas urbanos referentes às precárias condições sanitárias, à poluição, à pobreza. Isso forçou os governantes das cidades a tomarem medidas para tentar minimizar estes problemas, como a adoção de políticas de planejamento urbano, tais como leis antipoluição, construção de estradas e a implementação de um sistema de transporte público. Tais medidas foram gradativamente implantadas, ocorrendo inicialmente em bairros da elite e da burguesia.

É importante ressaltar que apesar de muitos países terem adotado medidas para conter a desordem causada pela industrialização e urbanização, ainda sim persistiram os problemas urbanos, principalmente no que se refere à miséria e à poluição urbana.

Segundo Rodrigues (2008, p. 31), na Idade Contemporânea, “a partir do século XX, as cidades passaram por novos processos de transformações, principalmente relacionados ao planejamento urbano. Muitos problemas também irão surgir decorrentes do processo contraditório de acumulação desigual do capitalismo no espaço geográfico”.

Diante do desenvolvimento do capitalismo financeiro, no século XX, a urbanização obteve novas características, como o acelerado crescimento das cidades, que provocou o surgimento de metrópoles e a sua expansão por vários países do mundo. Isto se

justifica em decorrência dessa nova fase capitalista propor a internacionalização do capital realizado pelas transnacionais, determinando uma nova DIT (Divisão Internacional do Trabalho), como também à grande articulação e mobilidade na produção e no consumo, assim como no fornecimento de serviços que passaram a ter em escala mundial.

Isto ocasionará um processo de acumulação do capital desigual e combinada, gerando espaços desiguais, com cidades apresentando níveis diferenciados de desenvolvimento.

Sposito (apud RODRIGUES, 2008, p. 33) explica que:

A evidência da articulação entre as economias nacionais sob o capitalismo, e de sua integração numa economia global é o de que apesar de haver um desenvolvimento/industrialização a nível mundial, ele seja diferenciado, embora combinado. Nesta articulação entre países “desenvolvidos” e “subdesenvolvidos” está à base do desenvolvimento do capitalismo monopolista, e neste movimento os “desenvolvidos” subordinam os “subdesenvolvidos”, estabelecendo o que Castells denomina desenvolvimento dependente.

É importante frisar que a autora ainda esclarece que histórica e espacialmente os índices de urbanização são diferenciados, e determinados pelo tipo de dominação/subordinação estabelecido entre os países industriais e os países dependentes (SPOSITO, 2004, p. 69).

2.1 A Urbanização em Países Desenvolvidos e Subdesenvolvidos

É importante explicar a diferenciação da urbanização nos países desenvolvidos e subdesenvolvidos para entender a conjuntura atual do espaço urbano.

Nos países desenvolvidos, a urbanização esteve intrinsecamente ligada ao processo industrial, em que através das indústrias promoveu transformações nas cidades. Essas

transformações não ocorreram somente nas cidades, uma vez que possibilitou do mesmo modo a modernização da agricultura, na chamada Revolução Agrícola, ocasionando nesses países o êxodo rural.

A urbanização destes países é mais antiga e aconteceu de forma gradativa, possibilitando a estruturação das cidades para absorver as levadas de migrantes, em termos de infra-estrutura e empregos.

A conjuntura da urbanização destes países desenvolvidos tomou novo enfoque quando, juntamente com as atividades industriais surgiu o setor terciário, representado pelos bancos, o comércio e serviços. No pós-guerra este setor econômico foi beneficiado através do aumento do consumo de bens e serviços proporcionado pela concentração humana e pelo elevado poder aquisitivo da população, assim como em decorrência da tecnologia industrial, que fez com que boa parte da mão-de-obra industrial migrar para o setor terciário.

Nas últimas décadas do século XX, ocorreram transformações nas grandes metrópoles dos países centrais. Muitas indústrias preferiram deslocar-se para locais mais distantes das aglomerações urbanas, dotados de infra-estrutura e mecanismos de transporte e comunicações, justificando que os centros apresentavam-se saturados. Hoje são áreas ocupadas pelo setor terciário, notadamente de serviços.

Para Almeida e Rigolin (apud RODRIGUES, 2008, p. 34) “a urbanização nos países subdesenvolvidos começou no pós Segunda Guerra Mundial e este não foi uniforme, alguns avançaram no processo de industrialização e outros permaneceram predominantemente agrários com uma população rural bastante expressiva”.

A urbanização dos países subdesenvolvidos aconteceu de maneira rápida e desordenada provocada tanto pelo avanço industrial quanto pela estagnação de grande parte das áreas rurais devido à arcaica estrutura fundiária e também da mecanização no campo.

Para melhor compreendermos o processo do fenômeno urbano nos países subdesenvolvidos, Coelho e Terra (2005, p. 415) explicam que:

No início do século XX as cidades dos países periféricos ofereciam condições vantajosas - empregos na indústria, na construção civil, no setor terciário, melhorias nas áreas da saúde, transportes, educação -, atraindo a população rural. Porém, o rápido processo de urbanização, em geral realizado sob condições precárias, ocasionou uma urbanização explosiva e anômala, totalmente carente de uma firme política de planejamento e de investimento em infra-estrutura e equipamentos urbanos.

De modo geral, nos países subdesenvolvidos, apresentou-se nas cidades, um contraste de paisagens urbanas, em que de um lado configura-se o moderno, sinônimo de riqueza, representado por *shoppings*, edifícios, condomínios fechados, bancos e de outro, muitas vezes estando vizinhos, forma-se uma ocupação desordenada do solo, que coexiste juntamente com a pobreza ao proporcionar o surgimento de favelas e cortiços, ocasionando a segregação espacial, que talvez seja a materialidade das desigualdades nas cidades, decorrente do processo desigual de acumulação do capital.

A segregação espacial é provocada, também, pela segregação econômica. Em bairros de classe abastada há ruas arborizadas, largas avenidas, são locais privilegiados por equipamentos e serviços urbanos, enquanto que classes sociais economicamente e socialmente menos favorecidas, por não poder comprar ou alugar um imóvel, acabam por ocupar de maneira desordenada áreas menos valorizadas como morros, encostas e mangues, originando numerosas favelas, que não possuem serviços urbanos.

3 A URBANIZAÇÃO NO BRASIL

O processo de urbanização no Brasil apresenta características da padronização de urbanização dos países subdesenvolvidos. Assim sendo, ocorreu de forma acelerada, sem planejamento, apresentando um padrão periférico de crescimento, no qual a população de baixa renda é empurrada para localidades afastadas do centro.

A urbanização brasileira inicialmente se desenvolveu em áreas isoladas. Historicamente, Salvador e o Rio de Janeiro representaram as cidades que primeiro apresentaram a formação de rede urbana do país. A partir do século XIX, ocorre o crescimento do fenômeno urbano no Brasil liderado por São Paulo, principal representante da produção cafeeira, formando uma rede de cidades no qual envolveram Rio de Janeiro e Minas Gerais. Entretanto, através da unificação da comunicação e dos meios de transportes, no século XX, foi que obteve condições para a integração do território nacional.

As bases do processo industrial no Brasil acontecem na década de 30, porém sua consolidação se deu somente nas décadas de 50 e 60. Nessa época, ocorre a modernização da economia, que atingiu também as atividades agrárias promovendo migrações do campo para a cidade.

Na década de 90, a urbanização brasileira se delineia sob novas tendências, como a redução do êxodo rural e o deslocamento de firmas capitalistas e populações das grandes cidades para as pequenas e médias cidades.

Essa modificação no processo de urbanização é estabelecida como uma desmetropolização, isto é, se reverte o crescimento das grandes metrópoles em favor das cidades pequenas e médias. Essa dinâmica de diminuição do fluxo migratório em diferenciação às metrópoles deve-se principalmente à denominada desconcentração produtiva,

que faz com que empresas e indústrias deixem as metrópoles em direção às cidades menores onde os custos da produção são menores e ainda há incentivos fiscais.

É importante frisar que como resultado da acelerada urbanização brasileira propagou-se uma série de problemas urbanos dentre os quais se destacam o aumento de inúmeras favelas e cortiços; a falta de infra-estrutura, como rede de esgotos, pavimentação de ruas, água encanada; a violência urbana; e os problemas ambientais.

4 O ESPAÇO MERCADORIA SOB O CAPITALISMO

Nos últimos tempos, o espaço urbano vem seguindo a tendência de acumulação de lucro, representado pelo sistema capitalista de produção, que se caracteriza como sistema econômico regulado pelo mercado e fundamentado na propriedade privada dos meios de produção, cujo intuito é promover o lucro. Com a finalidade de desenvolvimento deste sistema surgem mecanismos que impulsionam a movimentação da mercadoria-capital, representado pela lei da oferta e da procura, onde o capital é seu principal meio de troca. Há predomínio do trabalho assalariado, onde o trabalhador vende sua força de trabalho e é inserido na divisão de classes, na qual faz parte a sociedade.

O capitalismo em sua forma mais atual caracteriza por ser financeiro, no sentido de que promove a desmaterialização do dinheiro, que, em vez de circular fisicamente, cada vez mais circula de maneira virtual integrando rapidamente o sistema financeiro e global, com o objetivo de gerar lucratividade, são chamados de capitais especulativos. Existe também outro tipo de circulação que envolve o capital produtivo referente aos investimentos de longo prazo, com aplicação de capitais em determinado território em busca de lucro, que podem ser

resultantes de custos menores de produção, incentivos fiscais governamentais, baixos custos com transportes, proximidade com os mercados consumidores, mão-de-obra barata e matérias-primas. Foi em decorrência desse tipo de investimentos que muitas empresas transnacionais foram transferidas para países subdesenvolvidos, caracterizando uma nova Divisão Internacional do Trabalho.

Na dinâmica do crescimento e expansão do capitalismo, a cidade representa o lugar mais privilegiado para a produção e consumo de mercadorias, possibilitando o surgimento até de novas necessidades. Para Lefebvre (2001), “a cidade, ou o que dela resta, ou o que ela se torna, serve mais que nunca à formação de capital, isto é, à formação, à realização, à distribuição da mais-valia”.

A cidade é essencialmente o *locus* da concentração de meios de produção e de concentração de pessoas, é o lugar da divisão econômica do trabalho (o estabelecimento industrial num determinado lugar, os galpões, os escritórios em outros), é o lugar da divisão social do trabalho dentro do processo produtivo e na sociedade e é também um elo na divisão espacial do trabalho na totalidade do espaço, tanto regional, nacional e até internacional (CARLOS, 1994, p. 83-84).

Com o desenvolvimento capitalista no espaço urbano ocorreu um acelerado crescimento populacional de algumas cidades, que provocou problemas sociais. Por meio desse crescimento, algumas cidades, principalmente nos países subdesenvolvidos, não conseguiram integrar em seu mercado de trabalho a grande quantidade de migrantes, aumentando o número de desempregados e de pessoas que, como forma de sobrevivência nas práticas capitalistas, se refugiou no subemprego, isto é, na economia informal. Entretanto, este modo de trabalho informal não favorece para que os indivíduos consigam adquirir elevada renda financeira, e por isso não possuem condições de comprar moradia nem alugar uma casa, proliferando cada vez mais as favelas, os cortiços e pessoas abrigadas debaixo de pontes, que

de modo geral são áreas desprovidas de privilégio no que tange aos equipamentos urbanos. Isso promove um meio sócio-espacial extremamente propício para o surgimento de problemas urbanos como a violência, a criminalidade e a mendicância.

Como resultado da acelerada e excessiva concentração populacional no espaço urbano emergem outras conseqüências, sobretudo acerca da questão dos impactos ambientais, os quais se inserem o lixo, a contaminação de mananciais, a poluição tanto atmosférica como sonora, visual, das águas, a impermeabilização do solo urbano e as enchentes.

A paisagem urbana representa inicialmente o perceptível, o concretamente visível, manifestação do urbano ligado à produção do espaço com ruas, casas, edifícios, bairros. Não pode ser deixado de observar o movimento próprio da paisagem com o fluxo de pessoas, carros, o ritmo de vida próprio da cidade. Configura-se que a paisagem não só é produto da história, mas a forma em que também a reproduz no sentido da concepção na maneira como o homem tem e teve do morar, do habitar, do trabalhar, enfim, do viver. Assim, a dimensão de vários tempos está impregnada na paisagem urbana.

Quando observada, a paisagem urbana representa o choque dos contrastes e das diferenças na diversidade de utilização da cidade no que concerne ao uso do solo. Isso é justificado, sobretudo, em virtude de que a cidade possui concentração de pessoas exercendo, a partir da divisão social do trabalho, inúmeras atividades que tanto concorrem como se complementam, propondo assim uma disputa e diferenciação dos usos do solo do espaço urbano.

Enfim, as desigualdades dos ricos e pobres, a segregação espacial que remete no acesso a certos serviços, a infra-estrutura e meios de consumo coletivo, são frutos de uma distribuição de renda estabelecida no processo de produção capitalista.

O uso do solo, por estar inerente ao processo de produção das relações capitalistas, refere-se não só ao ato de ocupar determinada parcela do espaço, mas o de produzir o lugar.

O processo de produção do espaço é analisado através da divisão em setores, entre eles os que representam as atividades produtivas que objetivam a diminuição dos custos de produção, o acesso ao mercado, a eliminação do processo de desvalorização do capital, tentando localizar-se nas proximidades dos centros de negócios. Ou o dedicado ao uso residencial, que será designado pelo papel que cada indivíduo ocupará no processo de produção geral da sociedade e, com isso o seu lugar na distribuição da riqueza gerada. Desta forma, a diferenciação dos usos do solo no espaço urbano atuará como manifestação espacial da divisão técnica e social do trabalho, num determinado momento histórico.

Entretanto, é necessário fazer uma análise do uso do solo a partir da teoria do valor, visto que paga-se um preço para morar, para produzir enquanto local de produção e prestação de serviços sob determinada parcela do espaço.

Para Harvey (apud CARLOS, 1994, p. 87), “a teoria do uso do solo urbano deve ser debatida a partir da teoria do valor, fundamentada na unidade entre o valor de uso e valor de troca”. Para o autor, o solo e as benfeitorias representarão sob os moldes capitalistas mercadorias especiais e o valor de uso é desigual entre os indivíduos e não constante no tempo, pois refletem um misto de necessidades, hábitos culturais e reivindicações sociais; e não são arbitrariamente estabelecidos pela soberania do consumidor.

Carlos (1994, p. 87) afirma que:

[...] a discussão do valor do espaço nos remete a idéia do espaço-mercadoria, e na forma através da qual o espaço apropriado aparecerá como propriedade de alguém, estudando o caráter geral das relações espaciais de produção e o monopólio de certas pessoas que está pressuposto na propriedade e que dá a elas o direito de dispor de determinadas parcelas do espaço geográfico, excluindo os demais membros da sociedade e determinando como tal parcela será utilizada e qual a classe social que irá desfrutá-la. Tal comportamento se expressará na segregação espacial fruto da diferenciação de classes; de seu poder econômico, político e social.

O processo de reprodução do espaço urbano é intermediado pelo mercado imobiliário, na medida em que forma estratégias para a acumulação criando espaço de dominação e controle, transformando essencialmente o uso do solo e, em decorrência, seu

acesso pela sociedade. Nessa perspectiva, o valor da terra e a questão da moradia ficam submetidos à capacidade financeira do indivíduo. Este indivíduo através do trabalho produzirá as relações sociais no cotidiano, estimulando a produção de espaços desiguais, como os bairros de ricos e bairros de pobres.

A formação do preço (valor) do solo urbano será determinada por diversos fatores, incluindo a localização do terreno, o acesso aos locais, principalmente *shopping*, escolas, áreas verdes, lazer, hospitais etc.; à infra-estrutura que abrange a pavimentação de ruas, rede de esgotos, energia, água encanada, transporte coletivo; à privacidade; e pelas condições geoambientais, que será bastante determinante nos custos da construção.

Desta maneira, a classe de maior rendimento financeiro ocupará áreas mais privilegiadas do espaço urbano. Para a população de baixa renda muitas vezes ocupará áreas deterioradas com falta de infra-estrutura. Vale ressaltar que existem aqueles que não têm nem possibilidade de adquirir ao menos os terrenos mais baratos, e desta forma vão ocupar as favelas, na qual não vigoram direitos de propriedade.

A valorização no espaço urbano capitalista favorece para o aumento da segregação espacial no sentido de que surgem bairros ou localidades exclusivas para a classe abastada e a classe de baixa renda, o que gera a redução das relações sociais entre ricos e pobres no espaço urbano. Configura-se a intensificação de grupo social com alta renda, detentor de novos modelos culturais, que buscam privilégios através dos melhores locais da cidade sob forma de construção do seu reconhecimento social. Para as classes com menor condição socioeconômica restam somente prejuízos e dificuldades na acessibilidade de equipamentos e serviços urbanos, infra-estrutura escassa ou inexistente e uma maior exposição à problemática urbana tanto com relação à degradação ambiental, com a poluição atmosférica e dos mananciais, como relacionada à saúde, criminalidade, tráfico de drogas, entre outros.

De modo geral, a segregação espacial representa o reflexo da segregação econômica. Acompanhado deste processo, estão ainda os impactos que afetam não apenas os desfavorecidos, mas todos os moradores da cidade, como o aumento da violência, do tráfico de drogas, do medo. E para solucionar estes problemas surgem os condomínios fechados e *shopping centers*, que intensificam ainda mais a segregação entre os indivíduos. Além disso, estes empreendimentos contribuem para a fragmentação da cidade, sobretudo em espaços de acordo com o poder aquisitivo dos indivíduos.

5 CONDOMÍNIOS FECHADOS

Os condomínios horizontais fechados caracterizam-se por ser um fenômeno urbano ou ainda representar um novo tipo de enclave residencial que, nas últimas décadas, vem se expandindo nas cidades.

Em termos descritivos, devemos entender o condomínio horizontal fechado como:

[...] conjuntos de habitações cercados por muros, com entrada única, geralmente controlada por dispositivos como guarita. São conjuntos, como sugere a denominação, não verticalizados, nos quais as unidades habitacionais possuem acessos independentes e geralmente estão dispostas em lotes definidos. Constituem uma modalidade de ocupação do solo na qual se verificam vários tipos de agrupamentos, das unidades habitacionais, desde unidades isoladas até blocos de unidades térreas, de dois pavimentos ou sobrepostos, passando por unidades geminadas por um só lado, podendo ser térreas ou de dois pavimentos. (TRAMONTANO, 1999 apud BERNADES, 2007, p. 213).

O aparecimento de áreas residenciais fechadas e segregadas não é um fenômeno recente. Marcuse (2002 apud D'OTTAVIANO, 2006, p. 1) afirma a existência histórica de guetos, cidadelas ou enclaves residenciais na configuração urbana do ocidente.

As nomenclaturas vão sendo designadas em cada região ou país. Sendo assim, para os Estados Unidos são os *gated communities*, no Chile são *condomínios*, *countries* na Argentina e, *condomínios fechados* no Brasil. Para todos os casos, representam áreas residenciais com restrito acesso, nas quais os espaços públicos se tornam privatizados.

No Brasil, por exemplo, nas últimas décadas, os *condomínios fechados* ou os enclaves residenciais são a melhor forma visível da fragmentação social, pois são formados como ilhas, às vezes, em bairros pobres da cidade, caracterizados pelo modo de exclusão e desconfiança, o que torna distante a relação entre vizinhos.

Ribeiro (1997) aponta à globalização econômica, a reestruturação das relações sociais, a crise do Estado e a insegurança urbana como geradores do aumento das desigualdades e da segregação social.

A globalização influenciou a acentuação da segregação residencial na medida em que difundiu os ideais liberais, que influenciou as políticas públicas, determinando a privatização dos serviços públicos, elevando a diferenciação (desigualdade) no acesso aos serviços. Além disso, a divisão social do trabalho promoveu o aumento da diferenciação da renda entre classes altas e baixas, gerando uma dicotomia social.

É importante frisar que os condomínios fechados redefinem o modelo centro rico *versus* periferia pobre, visto que geram novos padrões de segregação residencial, em que grupos sociais distintos estão, sobretudo próximos, todavia separados por muros e mecanismos de segurança.

Desta forma, Caldeira (2000, apud D'OTTAVIANO, 2006, p. 5) afirma que:

Sobrepostas ao padrão centro-periferia, as transformações recentes estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologia de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns. O principal instrumento desse novo padrão de segregação espacial é o que chamo de ‘enclaves fortificados’, trata-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional das ruas para os pobres, os ‘marginalizados’ e os sem-teto.

Os condomínios fechados refletem também para outra análise, no sentido dos impactos ambientais que causam. Inúmeras áreas de fauna e flora são devastadas para originar residências, gerando modificações no *habitat* de várias espécies.

Ainda relativo aos condomínios, as reflexões de Caldeira nos possibilita pensar as causas para a proliferação dessa nova forma de moradia:

O medo e a fala do crime não apenas produzem certos tipos de interpretações e explicações, habitualmente simplistas e estereotipadas, como também organizam a paisagem urbana e o espaço público, moldando o cenário para as interações sociais que adquirem novo sentido numa cidade que progressivamente vai se cercando de muros. A fala e o medo organizam as estratégias cotidianas de proteção e reação que totem os movimentos das pessoas e restringem seu universo de interações. (CALDEIRA, 2000 apud SOUZA, 2003, p. 10).

É importante ressaltar o papel dos agentes imobiliários na disposição dessa nova forma de apropriação do solo, que mediante a divulgação (propaganda) envolvem os indivíduos, identificando seus anseios e expectativas, determinando o ato de seduzir, criando um imaginário de valores que vão adentrar na sensibilização e a fantasia das pessoas, a fim de atingir seus desejos, determinando assim à compra de seus empreendimentos.

As palavras de Caldeira (2000) nos dar noção da expectativa dos moradores dos condomínios fechados:

A imagem que confere maior status (e é a mais sedutora) é a residência enclausurada, fortificada e isolada como um ambiente seguro no qual alguém pode usar os equipamentos e serviços e viver só com pessoas percebidas como iguais. (CALDEIRA, 2000 apud FRANÇA, 2005, p. 217).

Diante dos estudos acerca dos enclaves fortificados ou condomínios fechados analisam-se mediante a história que no período da Antiguidade, ocorriam um tipo de segregação, chamadas de guetos, que surgiam como forma de separar e excluir os marginalizados, que abrangem as prostitutas, os leprosos etc. Na configuração atual do espaço urbano evidencia-se uma inversão na segregação, isto é:

A sociedade moderna se segregou em guetos de ‘alto luxo’, os condomínios fechados, no qual se constitui num espaço de convívio de pessoas de mesma classe social, mesma capacidade de consumo, renda e que possuem as mesmas inquietações em relação à segurança, à qualidade de vida, à infraestrutura, à privacidade. (MEDEIROS, 2008, p. 3).

5.1 Legislação dos Condomínios Horizontais Fechados

Com referência ao aspecto da legislação, inicialmente temos que salientar, em primeiro lugar, que o termo correntemente utilizado, *condomínio fechado*, representa uma redundância, pois, sob o ponto de vista legal, todo *condomínio* é, por natureza, uma figura jurídica de Direito privado tendo, portanto sua espacialidade e seus limites definidos, regulados e decididos na esfera e no domínio do Direito privado, ou seja, é, por lei, um espaço de uso restrito e privativo de seus condôminos. (SOUZA, 2003)

Para a concepção dos condomínios fechados em terrenos urbanos, se faz necessário respeitar as exigências mantidas na legislação em nível federal, estadual e municipal sobre o parcelamento do solo.

O arcabouço jurídico brasileiro com relação ao tema é de certa forma reduzido e o existente torna-se complicado ao entendimento do tema, deixando muito a desejar nos aspectos interpretativos. Basicamente as duas leis que deram sustentação ao tema, são

respectivamente as Leis nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e a Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, pelas datas de promulgação das referidas leis, percebe-se claramente o descompasso entre o desenvolvimento das cidades ao longo desse tempo, no aspecto da urbanização, e a forma como a questão é tratada no aspecto regulamentação.

Existe uma lacuna muito grande nesse contexto, e isso é perfeitamente visto nas cidades, dada a forma como elas se apresentam hoje, exemplos são dos mais diversos: favelas, inexistência de infra-estrutura, segregação espacial dentre outros. Até a promulgação da Constituição Federal em 1988, praticamente essas duas leis regulamentavam todas as diretrizes referentes ao tema, até hoje, inclusive.

Ressalte-se bem que desde a promulgação dessas leis até a década de 90, os condomínios horizontais fechados, se limitavam a poucas cidades, a exemplo de São Paulo, por isso é que o tema “Condomínio Horizontal Fechado” é relativamente novo, portanto, não se tem uma legislação que trate de forma mais restrita todas as especificidades que o tema requer. No caso específico de Aracaju, os Condomínios Horizontais fechados são ainda mais recentes e tem se multiplicado consideravelmente na zona de expansão sul, primeiro ocorre na forma de parcelamento da terra, onde há aquisição dos lotes e a posterior construção desses empreendimentos.

Tendo em vista, que a cidade a cada momento adquire uma feição urbanística e a legislação existente deixa margem para que isso ocorra. É fato que nenhuma legislação acompanhará *pari passu* esse desenvolvimento, mas também é fato que se devem adotar outras medidas que tratem melhor da questão, sobretudo no aspecto urbanístico, pois se assim não o fizer, instala-se uma verdadeira desordem urbana, com conseqüências não muito agradáveis em todos os aspectos.

É provável que a legislação existente seja modificada, caso seja aprovado o Projeto de Lei nº 3.057 de 2000, ora em tramitação na Câmara dos Deputados Federal, essa

proposta legislativa expressamente prevê a possibilidade de ajustes na Lei 6.766/79, sem contar também as novas alterações no novo Código Civil que também provoca alterações na lei 4.591/64. (SILVA, 2008)

No tocante a lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, esta por quatro décadas regulou todo mercado imobiliário, desde o nascimento dos empreendimentos com a Incorporação Imobiliária, até a efetiva administração dos condomínios, em regra, parte de sua aplicação foi perdida tendo em vista o advento do novo Código Civil, no que concerne a convenção dos condomínios, pois trata de um documento elaborado de acordo com a vontade dos condôminos, e disciplina a utilização das áreas comuns, e que deve ser seguida por todos os condôminos, sob pena de imposição de advertência e multa, além de ações judiciais cabíveis. Nota-se perfeitamente que as pessoas que residem nos condomínios fechados, criam as suas próprias leis internas de modo a regulamentar as suas vidas naquele espaço, aparentemente pode até ser absolutamente normal, afinal devemos ter determinadas regras a serem seguidas, porém, da mesma forma com que essas pessoas criaram as suas próprias regras, de modo que aos que ali se desloquem, respeitem as normas internas, estas mesmas pessoas deveriam respeitar a legislação vigente, no que concerne à disponibilidade do uso do solo urbano.

A Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, foi criada com o objetivo de ordenar o crescimento das cidades brasileiras e proteger o comprador de terrenos urbanos. Assim, a lei dispõe sobre várias questões relativas ao tema, trazendo as principais regras sobre as diretrizes urbanísticas, os procedimentos administrativos e registrários pertinentes ao ato, além de dispor sobre os direitos e garantias asseguradas aos adquirentes dos lotes (MOTTA, 2000).

A Constituição Federal, apesar de não tratar o tema de forma específica, estabelece no seu Art. 5º, nos incisos XXII e XXIII, algo relacionado à propriedade, percebe-se claramente, pelo teor desses incisos o quanto é difícil e complicado entender essa situação,

sobretudo no país, cujos segmentos são regidos sob a ótica do sistema capitalista. Assim está prescrito que:

Art. 5º-Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social. (CONSTITUIÇÃO FEDERAL, 1988).

Já nos Artigos 182 e 183 da Constituição Federal, o legislador demonstra a preocupação em se ter uma política de desenvolvimento urbano, de modo a mudar a realidade posta, e a necessidade de regulamentar melhor esse assunto, para isso descentralizou para a esfera municipal, a forma de melhor gerir esse assunto, nada mais justo, afinal é no município em si que a cidade verdadeiramente se materializa e se apresenta. Dessa forma, cada município desde que atenda o que prescreve a lei maior, deverá a partir do Estatuto da Cidade implementar o Plano Diretor:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em Lei têm por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. (CONSTITUIÇÃO FEDERAL, 1988).

Outro fato que merece consideração é a criação do Ministério das Cidades, que dentre os seus objetivos está o de transformar as cidades em espaços mais humanizados, de acordo com o próprio Ministério, as cidades brasileiras abrigavam, há menos de um século, 10% da população nacional, atualmente são 82%. Isso provocou um processo perverso de exclusão e de desigualdade (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008). Portanto, a tarefa de transformar a realidade resultante dessa herança, assegurando o direito a todos à cidade, é a tarefa do Ministério. O que melhor materializa essa concepção do Ministério é a criação do Estatuto das Cidades.

O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, entrou em vigor no dia 10 de outubro de 2001 e regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, estes dois artigos da Constituição da República versam especificamente da POLÍTICA URBANA. Portanto o estatuto é a lei que dá as diretrizes e regulamenta a política urbana que deverá ser praticada em consonância entre a União, Estados e Municípios. O Estatuto contém uma série de diretrizes e instrumentos jurídicos e urbanísticos que têm o poder de intervir fortemente sobre o espaço urbano. No entanto, a simples existência dessa lei não garante a democratização e um maior equilíbrio urbanístico e social para as cidades brasileiras, prova disso são os espaços segregados, derivados da acumulação do capital.

Atendendo ao que preceitua o Estatuto da Cidade, a Prefeitura de Aracaju, elaborou o seu Plano Diretor, que delimitou Aracaju em quatro Áreas de Diretrizes Especiais (Social, Urbanístico, Econômico e Ambiental). Acerca ao objeto de estudo do presente trabalho, este faz parte da Área de Interesse Urbanístico I.

Atualmente o Plano Diretor da capital sergipana, após revisão e reestruturação realizadas pela Prefeitura de Aracaju, está na Câmara de Vereadores, em processo de avaliação para posterior aprovação. A Empresa Municipal de Obras e Urbanização (Emurb) é órgão responsável por gerir o planejamento e o desenvolvimento urbano da cidade e promover a melhoria da qualidade de vida dos aracajuanos. Alguns ordenamentos, existentes estabelecem certas diretrizes quando o assunto é urbanização, dentre eles pode-se destacar A Lei Orgânica do Município de Aracaju (1990), que estabelece:

Art. 214. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano deve ter as seguintes diretrizes essenciais:

III – exigir que os projetos de conversão de áreas rurais em urbanas, na forma da legislação em vigor, sejam previamente submetidos ao Conselho de Desenvolvimento Urbano e analisado à luz do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;

V – exigir, para aprovação de quaisquer projetos de lei que impliquem mudanças de uso do solo, alteração de índices de aproveitamento, normas de

parcelamento ou de remembramento, prévia consulta através de plebiscito à comunidade;

Art. 217. Para um melhor ordenamento de ocupação do território, o Município pode estabelecer, no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, áreas especiais de:

- I – urbanização preferencial;
- II – renovação urbana;
- III – urbanização restrita;
- IV – regularização fundiária

Art. 218. São áreas de urbanização preferencial as que se destinam a:

- I – ordenação e direcionamento do processo de urbanização;
- II – implantação prioritária de equipamentos urbanos e comunitários;
- III – indução da ocupação de áreas edificáveis e adensamento de áreas edificadas;
- IV – expansão do sistema viário municipal.

Outro ordenamento é o Código de Urbanismo de Aracaju, estabelecido através da Lei nº 19 de 10 de junho de 1966, que trata das considerações de ordem técnica no que se refere ao aspecto arquitetônico, estrutural, e de locação das edificações. Esta lei concebe Aracaju em Zonas (residenciais, comerciais, industriais, loteamentos), quanto a este último, é gritante a forma como ele foi e é desrespeitado, pois de acordo com o Artigo 25 do referido Código (1966), dificilmente encontraremos um loteamento dentro do que prescreve a referida norma:

Art. 25º- Os loteamentos novos, só serão aprovados, quando apresentarem demarcações de ruas com meio-fio e a declividade de escoamento exigido pela técnica.

De modo geral, as práticas legislativas que regem o espaço urbano só foram elaboradas períodos posteriores à ocupação das cidades. Sendo assim, muitas cidades brasileiras, principalmente as de períodos históricos de ocupação apresenta exacerbados problemas urbanos advindo tanto da ausência de leis vinculadas ao período da história de formação das cidades quanto do processo decorrente de diferenciação da acumulação de capital (rendas) que vai propiciar a desorganização do espaço urbano, no quesito ao aparecimento de favelas e cortiços.

Esse reflexo do descaso da organização do espaço urbano proposto nos momentos iniciais de desenvolvimento das cidades impulsionou para que nos dias atuais surgissem as dificuldades na concretização e no cumprimento do regimento das leis e normas relativas ao espaço urbano.

6 O MUNICÍPIO DE ARACAJU

No Brasil, o processo de urbanização atinge estágios intermediários do crescimento econômico com certo dinamismo. Com efeito, as rápidas mudanças econômicas e sociais têm na urbanização um instrumental de integração do país no sistema capitalista.

Em Sergipe, assim como em outras áreas, os núcleos urbanos eram originados pela necessidade de ocupação e expansão. Entretanto, Aracaju fora projetada em decorrência da necessidade de situar a capital da província próxima a um porto, para fins de escoamento de mercadorias (FRANÇA, 1999, p. 24).

Desta forma, Aracaju surge da necessidade da província de Sergipe adequar-se à nova economia mercantil do século XIX, notadamente a partir de 1855. A transição do Brasil colônia para o mercantil requereu modificações no que concerne à capital da província de Sergipe. Assim, a capital deixou de ser São Cristóvão passando a ser Aracaju, em decorrência, desta última, localizar-se próxima do litoral, onde seria construído um porto.

Na visão de Porto (1945, p. 10), tratando a fundação da cidade, afirma que:

[...] aqui os homens não foram chegando aos poucos, ao sabor das suas conveniências pessoais, inconscientes das conseqüências dos seus atos. Aqui chegou um único homem, Inácio Joaquim Barbosa, com um único desejo de fundar uma nova cidade, impulsionado por motivo econômico e por um motivo político, um porto e uma capital.

Ao engenheiro Pirro foi confiada à tarefa de projetar a nova cidade. Diferente da maioria das cidades brasileiras de influência portuguesa, Pirro desenvolve uma planta em forma de “tabuleiros de xadrez”. De certa forma, para as técnicas de engenharia existentes na época, a projeção de Pirro teve grande repercussão (ARAÚJO, 2006).

A nova capital da província se desenvolveu sob áreas inundáveis, com presença de lagoas e pântanos, tendo, sobretudo que aterrar áreas para viabilizar a ocupação territorial.

Através das colocações de Souza (2005, p. 44) é possível compreender de modo geral o processo evolutivo da configuração urbana de Aracaju. Assim:

Aracaju desde o princípio ocupou áreas de interesse ecológico e ambiental e ao obedecer a um traçado prévio, deu início a sua singular configuração urbana fragmentada e homogênea, em meio a um processo histórico, sem grandes resistências, de segregação e espoliação urbana da população na periferia da cidade. Anos mais tarde esse processo foi ampliado em função da especulação imobiliária e de terras, promovidas pela elite patrimonialista urbana local apoiada pelo Estado.

A fase inicial do século XX foi um momento de intenso crescimento e delimitação da expansão da cidade, assim como da implantação gradativa dos serviços de água, rede de esgotos, eletricidade e transporte coletivo.

Até a década de 50, a população aumentou sem, no entanto, modificar a versão centro rico *versus* periferia pobre, onde a classe mais elitizada se concentrava nas imediações do centro, em direção a zona sul, enquanto a população mais pobre abrigava as áreas adjacentes da cidade, em direção a oeste e ao norte da cidade.

Posteriormente, em virtude do centro da cidade acentuar o enfoque comercial e de prestação de serviços, promoveu condições para que houvesse deslocamento da população de classe média a alta daquela área para outras localidades mais ao sul. Outro fator que também determinou esse deslocamento está relacionado com os investimentos do poder público em construções de novas avenidas e ruas interligando o centro comercial à praia da Atalaia e pela proliferação de loteamentos residenciais marcados pela atuação dos empreendedores

imobiliários. Entretanto, já a zona norte, mais pobre, não adquiriu grandes investimentos públicos.

Desta maneira, é necessário frisar que com o tempo, o centro de Aracaju foi aos poucos se desvalorizando e favorecendo a migração das classes de maior poder aquisitivo do centro para áreas em direção sul, como a rua da frente, atualmente, avenida Ivo do Prado, posteriormente, avenida Beira Mar, no Bairro 13 de julho e mais recentemente para a Zona de Expansão Sul, onde encontramos uma grande valorização do espaço.

Essa expansão da cidade, associada aos interesses do poder público juntamente com os interesses de empreendedores imobiliários e construtoras, acentuou a dualidade do espaço urbano de Aracaju. Isso se justifica no fato de que, mais ao sul e leste, notadamente nos bairros Aruana e Robalo inseridos na Zona de Expansão Sul (com Condomínios Horizontais Fechados) e o bairro 13 de Julho se concentrou a população economicamente mais abastada, enquanto que a classe mais pobre, de baixa renda, aglomerou-se mais na zona norte e oeste, no que abrange os bairros Coqueiral, Olaria, Porto Dantas, Lamarão e outros.

Em relação à Zona de Expansão, na área sul, além de outros tipos de habitações, abrange a disposição de condomínios horizontais fechados, destinados à classe de maior poder aquisitivo, sendo promovidos por iniciativa privada, como os Loteamentos Portal do Sol, Praias do Sul, Atlantic Beach I e II, Sol e Mar, entre outros, assim como engloba uma antiga vila de pescadores, na localidade do Mosqueiro.

É importante ressaltar que historicamente, no processo de formação de Aracaju, essa área que compreende a Zona de Expansão Sul era ocupada por grandes propriedades rurais, designadas para o cultivo de coco-da-baía, mandioca, como também apresentava uma grande parcela de moradores que se dedicavam à pesca ou à colheita ou ainda à descascagem do côco.

Entretanto, inicialmente o acesso à área que compreende a Zona de Expansão sul, que era denominada de praia do Refúgio, se realizava tanto por meio da navegação pluvial quanto por lombos de animais, em virtude da inexistência de estradas.

Mediante a construção da Rodovia dos Náufragos, na década de 80, juntamente com as melhorias urbanísticas promovidas na área, acentuou a mobilidade das relações com o centro da cidade proporcionando o aumento do valor dos terrenos (valorização).

Isso gerou a ocupação da área associada à segregação social, visto que a proximidade com a praia justificou a tendência à elitização, desenvolvendo assim a expansão da cidade na direção sul, chegando até o Mosqueiro, através da concentração de condomínios horizontais fechados contrapondo-se às moradias existentes dos pescadores e pequenos agricultores, especificamente no Mosqueiro.

7 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NA ZONA DE EXPANSÃO SUL DE ARACAJU

A formação dos condomínios horizontais fechados em Aracaju, notadamente na Zona de Expansão Sul, foi impulsionada pelos loteamentos residenciais na década de 80, tendo o primeiro condomínio horizontal somente em 1992, o Morada da Praia I, iniciando o processo de aquisição de imóveis, sobretudo para o lazer nos finais de semana.

A partir da coleta de dados obtidos através da planta de valores dos terrenos na Secretária Municipal de Finanças de Aracaju foram estudados os valores do m² referentes ao solo urbano da Zona de Expansão Sul de Aracaju, tendo em vista o uso residencial do solo. Assim, a área que compreende a linha costeira, isto é, na Avenida José Sarney, a média de valores do m² é em torno de R\$ 24,92. Enquanto que a área situada mais interna, notadamente

a partir da Avenida dos Náufragos detém um valor do m² bem inferior, com apenas R\$ 5,41. Isso é explicado, no primeiro caso, tanto pela atuação dos Condomínios Horizontais Fechados como pelas condições geo-ambientais a exemplo da proximidade da orla marítima e pela disposição de melhores condições de infra-estrutura, como rodovias e ruas asfaltadas, transporte coletivo público, maior número de habitações. Já no segundo caso, a área adentra para o interior da Zona de Expansão Sul, apresentando propriedades rurais, terrenos alagadiços, poucas habitações e infra-estrutura urbana. Nesse sentido, o que ocorre é um processo progressivo de ocupação e valorização do solo do primeiro para o segundo caso.

De modo geral, na Zona de Expansão Sul há aproximadamente 34 condomínios horizontais fechados, dispostos ao longo da Avenida José Sarney, como também na Rodovia dos Náufragos, dotados de todos os artifícios que promovam a qualidade de vida, como também, refletir no sonho de consumo por parte da sociedade, provocando o fetiche da mercadoria. Esses condomínios são em princípio destinados às classes sociais economicamente mais favorecidas, pois em média o valor das casas oscila entre R\$150.000,00 a R\$500.000,00.

Esses condomínios caracterizam-se por serem propriedades privadas, restritas ao uso coletivo dos moradores internos, na qual contém infra-estrutura, equipamentos de lazer, segurança e comodidade (Foto 06).

De certa forma, há que se ressaltar que no ambiente externo aos Condomínios, especificamente no caminho de acesso, possuem ruas asfaltadas, linhas de ônibus, notadamente que servem para o transporte de funcionários ou para a locomoção da população de baixa renda residentes nas imediações (Foto 13), pois a população que reside nos empreendimentos enclausurados comumente possui meio de transporte próprio.

Os condomínios horizontais fechados constituem uma mudança no padrão residencial urbano de Aracaju, cujo espaço é nitidamente reorganizado, na medida em que as

classes sociais mais abastadas tendem ao enclausuramento, passam a viver, às vezes, próximas de locais ocupados por pessoas com menor renda financeira. Todavia, esses condomínios fechados, são mantidos separados, por barreiras físicas com altos muros e sistemas eletrônicos de controle e identificação (Foto 05 e 09) não ocorrendo a possibilidade de interação das distintas classes sociais nos mesmos espaços, especialmente, na Zona de Expansão Sul de Aracaju.

Diante disso, há dicotomias no acesso ou nas possibilidades de usufruir da qualidade de vida, como a infra-estrutura (ruas pavimentadas, água encanada, rede de esgotos, acessibilidade ao transporte etc.), ambientes de lazer (praças arborizadas, parques, quadras esportivas etc.), segurança e até mesmo com referência à moradia.

Desta forma, coexistem locais onde reside a comunidade mais simples, isto é, mais pobre, que preservam atividades do setor primário, ou atuam no comércio, justamente porque essa Zona de Expansão Sul sempre possuiu populações de pescadores e pequenos agricultores, comunidades detentoras de menor renda. Assim, como há localidades vizinhas ocupadas por população mais abastada, que pela influência dos interesses capitalistas sobrepostos pelos empreendedores imobiliários no uso do marketing, acerca da tranquilidade, a privacidade, a proximidade com a praia, o distanciamento dos centros urbanos, a disposição de meios de segurança acabam por serem motivados na compra de casas nos Condomínios Horizontais Fechados, que dispõem de todas essas qualificações.

Parte da população residente nos condomínios horizontais fechados trabalha ou têm suas atividades relacionadas às zonas mais centrais da cidade, tendo assim que se deslocar cerca de 20 km diariamente. Além disso, seus filhos estudam, geralmente, em colégios de grande porte e conceituação de Aracaju. Na verdade, pode supor na análise de que essas pessoas não necessitam de escolas, postos de saúde e segurança, ofertados pelos órgãos governamentais, justamente porque através do capital (ou melhor, pelo seu alto poder

aquisitivo financeiro) estas pessoas adquirem todos esses requisitos de forma bem mais qualitativa do que a oferecida pelo poder público. Há também moradores que estão economicamente estabilizados (aposentados, profissionais liberais, estrangeiros) que apesar de não terem ligação direta com o centro comercial de Aracaju, optaram por ali residir, tendo em vista as condições favoráveis diante da qualidade de vida.

Como a população de menor renda não detém essa acumulação de capital, necessitam da participação dos agentes públicos na disponibilidade de educação, lazer, saúde, moradia e segurança. A realidade diante da disposição dessas necessidades é reconhecida pelo descaso ou ineficácia na atuação do poder governamental.

A justificativa advém na medida em que para atender a educação dessa população são postas somente uma Escola da rede Municipal, e outras duas da rede Estadual (Foto 19), notadamente no povoado Mosqueiro (na Zona de Expansão Sul). Essas escolas apresentam condições de infra-estrutura precárias.

Para o lazer, está previsto para essa localidade do Mosqueiro a construção de uma Orla, com os recursos da Prefeitura de Aracaju, a qual promoverá medidas como forma de urbanizar, isso porque está sendo construída a ponte sobre o Rio Vaza-Barris (Foto 18) que irá interligar Aracaju aos municípios do sul do Estado, isso provocará a movimentação de renda por meio do turismo e promoverá modificações no contexto do cotidiano de moradores dessa localidade.

No contexto da saúde, existem apenas dois Postos de Saúde (Foto 15), na Zona de Expansão Sul, no qual durante a noite e nos finais de semana estão fechados, e que em caso de urgência o posto mais próximo que funciona durante 24h é o do bairro Augusto Franco (próximo a Zona de Expansão).

Acerca da segurança, subentende-se que é frágil o patrulhamento militar ostensivo, evidenciado pelo fechamento do Posto de Atendimento ao Cidadão (Pac) lotado no

Mosqueiro (Foto 17). Outra questão que aborda a segurança é sobre inexistência de delegacias na Zona de Expansão Sul, sendo que para atender a demanda que requeira alguma investigação, os moradores da região têm que se deslocar para a delegacia do Bairro Augusto Franco.

A área de estudo está assentada, do ponto de vista geomorfológico, no terraço marinho holocênico, cujas variações do nível do mar, ao longo do tempo geológico, provocaram em todo mundo, sobretudo nas linhas de costa, a transferência de sedimentos das regiões costeiras na direção do continente ou na direção da plataforma interna. Essa interação entre o mar e o continente, resulta na formação de uma série de ambientes costeiros, denominados de “cordões litorâneos”, que são plenamente vistos na Zona de Expansão Sul de Aracaju, e que por sua vez dão origem ao amplo sistema de charcos e lagoas que estão seriamente ameaçados por conta da ação antrópica, que se materializa com os aterros (Foto 12) dessas lagoas e charcos, e conseqüentemente a impermeabilização do solo, que provoca o escoamento direto das águas, além do comprometimento da fauna e flora local, que estão seriamente ameaçados, por conta dessas incorporações.

Há na área, muitas espécies animais que sobrevivem ocupando os escassos resquícios de Mata Atlântica e, principalmente, o de vegetação de restingas que reveste o litoral e suas formações de dunas. Esta é formada de espécies perenifólias e xeromorfas decorrentes da brisa marinha, da luminosidade intensa e da salinidade; destacando-se as espécies vegetais: o bredo, feijão de praia (*Canavalia marítima*), salsa de praia (*Ipomea péscaprae*) cipó, jundu ou junco, aroeira e taboa (Foto 04 e 07). Há de ressaltar no que tange ao aspecto vegetação, que é bastante visível na parte interna dos condomínios, a introdução de espécies vegetais que diferem das existentes na própria formação vegetal local.

Ao observar a paisagem da área de estudo, como se não bastasse à presença do concreto em forma de condomínios horizontais, o asfalto substituindo a vegetação original, a

ampliação de ruas e avenidas. Eis que surge também a construção de um edifício luxuoso (Fig. 08), e que logo na primeira vista demonstra claramente, a força que tem o sistema capitalista em nossa sociedade na ocupação e acentuação de espaços segregados. De fato, as autoridades governamentais em todas as esferas responsáveis pela criação, aplicação e fiscalização da legislação, fazem vistas grossas para tal fato. Outro aspecto a considerar, é que em regra as pessoas que ali residem, em principio são bem mais esclarecidas, e mesmo assim terminam por infringir as normas vigentes.

O adensamento populacional da Zona de Expansão Sul certamente provocará diversos transtornos em médio e longo prazo, com conseqüências nada agradáveis em todos os aspectos, sobretudo no ambiental, nos quais alguns já são plenamente vistos, a exemplo da destruição de parte das rodovias e bares ali implantados, cuja projeção nem sequer atentou para os processos hidrodinâmicos em áreas costeiras, visto que possuem um papel fundamental nos mecanismos de erosão, transporte e deposição de sedimentos. Merece destaque a situação em que se encontra o complexo dunar ali existente, que também sofre o processo de antropização, devido a fatores como as construções na linha de costa, retirada de areia para a deposição de resíduos sólidos, além da especulação imobiliária.

Outra problemática refere-se à destinação do lixo na área de estudo, que é seriamente afetada devido à falta de infra-estrutura de boa parte das ruas para a circulação de veículos que fazem a coleta. Nos locais em que as condições de tráfego permitem, a coleta é feita de forma regular, porém nos locais onde não se tem essa viabilização à população termina por não dá um destino correto ao lixo produzido, colocando nos terrenos baldios ali existentes, tendo provocado sérios problemas de ordem ambiental e de saúde pública. Acrescente-se a isso o problema da falta de uma rede de esgoto sanitário capaz de suportar a demanda local, talvez seja o problema de maior conseqüência no momento, pois não se sabe exatamente para onde é e será destinado o esgotamento sanitário daquela comunidade. Isso é

preocupante, pois a área de estudo está assentada exatamente entre o rio Vaza-Barris, o rio Santa Maria e o Oceano Atlântico.

Somando-se aos problemas elencados anteriormente, coexistem outros provenientes das constantes alterações ambientais da Zona de Expansão diz respeito à provável contaminação do lençol freático devido a sua pouca profundidade aliado à retirada da cobertura vegetal juntamente com a falta de saneamento básico e os problemas com esgotamento sanitário. Esses fatores certamente são influenciados por conta do acelerado e desordenado crescimento urbano, ou seja, pelo adensamento populacional visto que a área não suportará os impactos decorrentes desse processo.

De modo geral, esta área de Aracaju, chamada nos últimos anos de Zona de Expansão Sul, justamente pelo seu acelerado crescimento habitacional, tem apresentado grandes investimentos no que concerne à construção de condomínios fechados, principalmente, sobretudo pela visão de marketing dos promotores imobiliários, na medida em que tentam aderir novas perspectivas de consumo. Essa grande oferta e procura de empreendimentos nesta localidade é explicado de certa forma, pela configuração da cidade de Aracaju, notadamente que a Zona de Expansão Sul representa uma área maior ou até equivalente da área de bairros já ocupados de Aracaju, desde o Olaria até o Aeroporto abrangendo toda a área circunvizinha.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A história transmite ao longo dos tempos que a evolução das cidades é feita de variadas contribuições e sucessões e diferentes modos de produção dos espaços construídos. Atualmente, no contexto do espaço urbano, os modos de produzir ficam bastante evidenciados

através de um novo tipo de enclave residencial “Condomínios Horizontais Fechados” estando os mesmos relacionados às mudanças referentes às questões sociais e econômicas. O aparecimento e a proliferação desse tipo de empreendimento na paisagem urbana contemporânea têm provocado significativos esforços de investigação e reflexão, pois tais empreendimentos são susceptíveis de gerar impactos, sobretudo na disposição de concepções do morar, atingida ou impulsionada pelos ideais de segurança, qualidade de vida e privacidade, promovendo processos urbanos segregatórios.

A complexidade, a ambigüidade e as incertezas são denominações que enfatizam a conjuntura da sociedade moderna. As sociedades sempre foram reconhecidas por conter desigualdades entre grupos e indivíduos, embora o conhecimento sobre elas ainda não tenha atingido um patamar embasado para esclarecer as causas das dicotomias de poder. De acordo com os estudos acerca dos condomínios horizontais fechados, nota-se que esta modalidade de habitação impulsiona o uso seletivo ou promove a segregação espacial do espaço urbano.

Por derradeiro percebe-se claramente que a implantação dos condomínios horizontais fechados sob a ótica do capitalismo promove a privatização dos espaços públicos com a manifestação espacial dos interesses dominantes criando assim, muitas vezes, estilos de vida que diferem da realidade do lugar em que se insere.

9 REFERÊNCIAS

ARACAJU. Lei nº 19 de 10 de junho de 1966. Código Urbanístico de Aracaju. Esta Lei disciplina, no município de Aracaju, as regras gerais e específicas, a serem obedecidas nos projetos, construções e usos do solo urbano, sem prejuízo do disposto nas Legislações Estadual e Federal. Disponível em: <http://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/seplan/arquivos/Codigo_de_Urbanismo/Codigo_de_Urbanismo.pdf>. Acesso em: 20 out. 2008.

ARACAJU. Lei Complementar nº 044/00 de 26 de dezembro de 2000. Institui o código de urbanismo, do município de Aracaju e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.fec.uff.br/concursos/arquivos/ARACAJU2008/lc44.pdf>>. Acesso em: 21 out. 2008.

ARACAJU. Prefeitura Municipal de Aracaju. Lei Orgânica do Município de Aracaju. Disponível em: <<http://www.cmaju.se.gov.br/pdfs/Lei-organica-do-Municipio.pdf>>. Acesso em: 22 out. 2008.

ARACAJU. Prefeitura Municipal de Aracaju. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju**. Aracaju: CMAJU, 2000.

ARAÚJO, Hélio Mário de (Org.). **O Ambiente Urbano**: visões geográficas de Aracaju. São Cristóvão: Departamento de Geografia da UFS, 2006.

BERNARDES, Genilda D'Arc; SOARES JUNIOR, Ademar Azevedo. **Condomínios horizontais fechados**: reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia. Sociedade e cultura, v. 10, n. 2, jul./dez. 2007, p. 209-225.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado, 1988. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 19 out. 2008.

BRASIL. Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Parcelamento do solo. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm> Acesso em: 19 out. 2008.

BRASIL. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm> Acesso em: 19 out. 2008.

BRASIL. Ministério da Cidade. Estatuto da cidade. Disponível em: <<http://www.estatutodacidade.org.br/>>. Acesso em: 12 out. 2008.

BRASIL. Ministério da Cidade. O direito à cidade. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/ministerio-das-cidades>>. Acesso em: 12 out. 2008.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (RE) Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1994.

_____. **A Cidade**. 7. ed. São Paulo: Contexto, 1996.

_____. **O Espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2004.

_____. (org.) **Novos caminhos da geografia**. 5. ed. São Paulo: Contexto, 2005.

COELHO, Marcos de Amorim; TERRA, Lygia. **Geografia geral**: o espaço natural e econômico. 5. ed. reform e atual. São Paulo: Moderna, 2005.

COLANGELO, Antonio Carlos. Geografia física, pesquisa e ciência geográfica. Revista Geosp, Espaço e Tempo, São Paulo, n. 16, p. 09-16, 2004. Disponível em: <<http://www.geografia.fflch.usp.br/publicacoes/geosp/index.htm>>. Acesso em: 10 set. 2008.

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

D' OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. Condomínios Fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre? In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS, 15, 2006, Minas Gerais, Anais eletrônicos..., Caxambú: ABEP, 2006. Disponível em: <http://www.abep.nepo.unicamp.br/encontro2006/docspdf/ABEP2006_590.pdf>. Acesso em: 15 set. 2008.

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

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. Os condomínios horizontais na zona urbana de Aracaju: uma nova modalidade de segregação. In: FRANÇA, Vera Lúcia Alves; FALCÓN, Maria Lúcia de Oliveira (org.). **Aracaju**: 150 anos de vida urbana. Aracaju: PMA/SEPLAN, 2005.

LEFEBVRE, Henri. Tradução de Maria Helena Rauta Ramos e Marilene Jamur. **A cidade do capital**. 2. ed. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.

MEDEIROS, Cintia Rodrigues de Oliveira; VALADÃO JÚNIOR, Valdir Machado; FERREIRA, Alessandra Paulina. Condomínios Horizontais Fechados: segregação do espaço social. Revista Eletrônica de Administração, Minas Gerais, v. 11, n. 12, jan./jul., 2008. Disponível em: <http://www.facef.br/rea/edicao12/ed12_art02.pdf>. Acesso em: 20 ago. 2008.

MOREIRA, João Carlos; SENE, Eustáquio de. **Geografia**. São Paulo: Scipione, 2008.

MOTTA, Diana Meirelles da. Instrumentos de gestão do uso do solo no Brasil. In: Curso de Gestão Urbana e de cidades. Belo Horizonte, 2000. Disponível em: < <http://www.eg.fjp.mg.gov.br/gestaourbana/arquivos/modulo05/mod5arq3.html> > Acesso em: 12 out. 2008.

PORTO, Fernando. **A cidade de Aracaju (1855-1865)**. Aracaju: Livraria Regina, 1945.

RIBEIRO, Luiz César Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, IPPUR/FASE, 1997.

RODRIGUES, Auro de Jesus. **Geografia Urbana**. Aracaju: Unit, 2008.

SABOYA, Renato. **Condomínios fechados**. Disponível em: < <http://urbanidades.arq.br/2007/07/condominios-fechados/> >. Acesso em: 12 out. 2008.

SILVA, Bruno Mattos e. (2008). Legalidade ou ilegalidade dos loteamentos ou condomínios fechados. Disponível em: < <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=11636> >. Acesso em: 12 out. 2008.

SOUZA, Fernando Antônio Santos. Um olhar sobre Aracaju em busca de novo paradigma urbano. In: FRANÇA, Vera Lúcia Alves; FALCÓN, Maria Lúcia de Oliveira (Org.). **Aracaju: 150 anos de vida urbana**. Aracaju: PMA/SEPLAN, 2005.

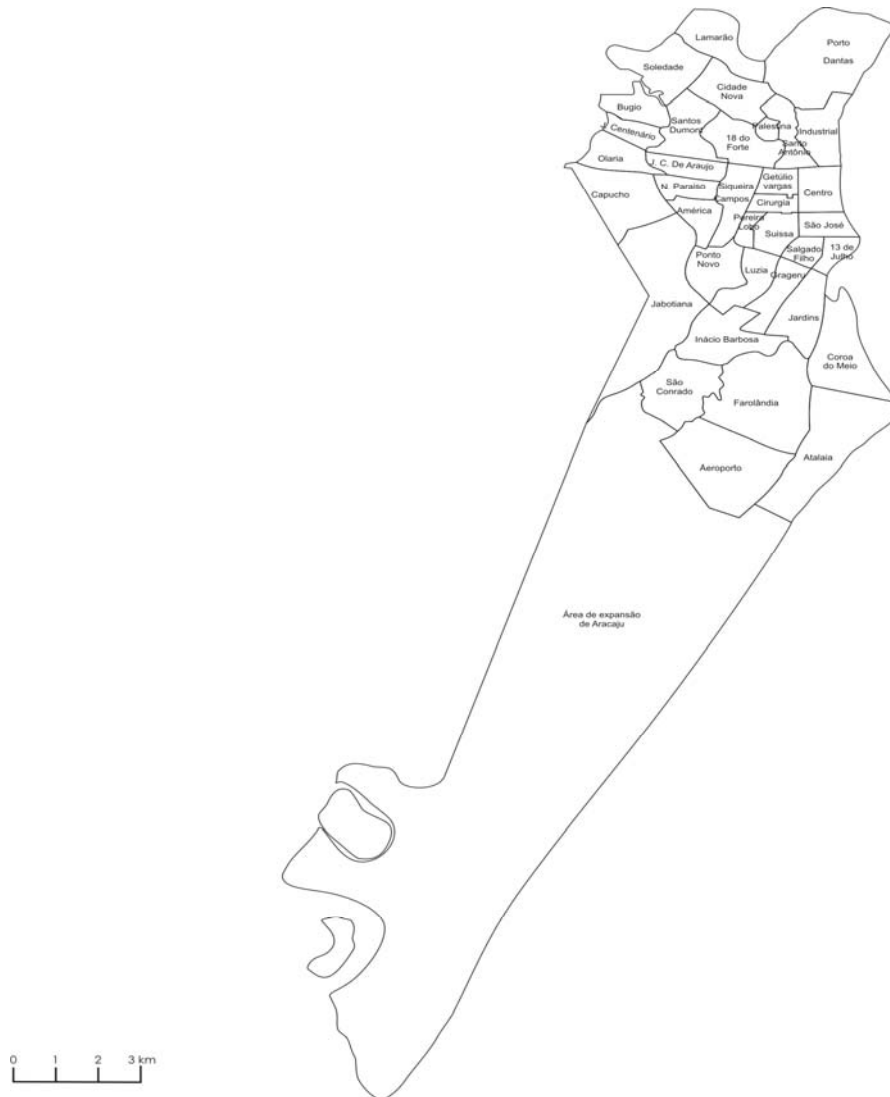
SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand, 2005.

SOUZA, Luiz Alberto, 2003. Condomínios residenciais e loteamentos fechados. Disponível em: < http://www.vivercidades.org.br/publique222/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?from_info_index=25&inford=512&sid=21&tpl=printerview > Acesso em: 12 out. 2008

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Contexto, 2004.

10 ANEXO

Figura 01 – Mapa da Zona de Expansão Sul de Aracaju



11 APÊNDICE

Foto 01: Terreno em especulação



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 02: Condomínio Horizontal Fechado



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 03: Condomínio Horizontal Fechado



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 04: Vegetação



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 05: Segurança



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 06: Estrutura de Lazer



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 07: Espécie animal



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 08: Verticalização



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 09: Estrutura do Condomínio Horizontal Fechado



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 10: Moradia dos pescadores e/ou pequenos agricultores.



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 11: Atividade econômica da população local do Mosqueiro



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 12: Processo de Aterramento



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 13: Transporte



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 14: Lagunas



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 15: Posto de Saúde



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 16: Obras- Urbanização



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 17: Posto policial



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 18: Construção da Ponte sobre o Rio Vaza-Barris



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.

Foto 19: Escola Estadual Leonor Teles de Menezes no Mosqueiro



Fonte: Pesquisa de campo, 2008.