




XVII ENANPUR

SÃO PAULO • 2017



A produção do espaço no bairro Jabutiana - Aracaju/SE: Estado e programas Habitacionais

**Producción del Espacio en el Barrio Jabutiana -
Aracaju/SE: Estado y Programas de Vivienda**

*Nathaly Cardoso Santos, Mestra em Geografia pelo
Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade
Federal da Paraíba (PPGG/UFPB), nathygeo1@yahoo.com.br*

RESUMO

Este texto é parte integrante da dissertação de mestrado intitulada, “A Produção do Espaço Urbano e as Transformações Socioespaciais no Bairro Jabutiana ocorridas na Cidade de Aracaju (2001 A 2014)”. O artigo dedica-se à análise da atuação do Estado na produção do espaço urbano no Bairro Jabutiana, por meio da implementação dos programas habitacionais Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). A análise dos dados permite inferir que nesse contexto, o Estado tem se apresentado como promotor imobiliário e fomentador da segregação socioespacial, sendo considerado devido as suas estratégias e práticas espaciais um dos principais responsáveis pela atual configuração do Bairro Jabutiana.

Palavras-Chave: Produção do Espaço Urbano; Estado; Programas Habitacionais; Segregação Socioespacial; Bairro Jabutiana - Aracaju/SE.

RESUMEN

Este texto es parte de la tesis titulada " Producción del Espacio Urbano y las transformaciones socio-espaciales en el Barrio Jabutiana, de la ciudad de Aracaju (2001 2014)." El artículo se dedica al análisis el rol del Estado en la producción del espacio urbano en el Barrio Jabutiana, por medio de la implementación de los programas de vivienda Programa de Arrendamiento Residencial (PAR) y Minha Casa Minha Vida (PMCMV). El análisis de datos permite inferir que, en este contexto, el Estado se ha presentado como promotor inmobiliario y promotor de la segregación socio-espacial, siendo considerado debido a que sus estrategias y prácticas espaciales de los principales responsables de la actual configuración del Barrio Jabutiana.

Palabras Clave: Producción del Espacio Urbano; Estado; Programas de Vivienda; Segregación socio-espacial; Barrio Jabutiana - Aracaju / SE.

INTRODUÇÃO

A dinâmica do espaço urbano é fruto da atuação cotidiana de agentes sociais como o Estado, os proprietários industriais, os proprietários de terra, os promotores imobiliários e os trabalhadores urbanos. As práticas dos agentes, seja na busca pela reprodução do capital ou reprodução social, estão materializadas no espaço, nas formas, cores e sons da cidade, por conseguinte, em seu movimento constante de transformação.

A compreensão da produção do espaço utilizada neste estudo concebe o espaço enquanto produto social e histórico, resultante do trabalho. Ideia ratificada por Carlos (2008) ao afirmar que:

O trabalho é entendido aqui como a mediação necessária da relação homem-natureza, na qual o espaço geográfico aparece como um produto histórico e social, onde o homem é o sujeito, ele não se relaciona com o espaço, mas o produz a sua imagem e semelhança, e neste sentido o espaço, num momento histórico determinado, será produto e condição do processo de reprodução da sociedade. (CARLOS, 2008, p. 36).

Ao considerar o espaço uma produção histórica e social, bem como condicionante da reprodução da sociedade, propõe-se analisar a atuação do Estado no processo de constituição do espaço urbano, para tanto, elege-se a cidade de Aracaju-SE, mais especificamente, o Bairro Jabutiana como ponto de partida do caminho elucidativo da produção espacial urbana. A noção de bairro adotada nesta pesquisa é a de divisão político-administrativa utilizada pela Prefeitura Municipal de Aracaju. De antemão, é preciso salientar que a escolha por esta definição não sinaliza negligência ao debate conceitual realizado por pesquisadores do urbano, como Odette Carvalho de Lima Seabra e Henri Lefebvre. Visto que, o processo de formação de um bairro não é simplista, o bairro não nasce/surge apenas com a delimitação de seus limites físicos. Efetivamente, ele se constitui a partir da apropriação, das práticas sociais em seu espaço.

O ESTADO E A (RE) PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO BAIRRO JABUTIANA ¹

O Estado é um dos agentes sociais mais importantes na construção e transformação do espaço urbano, podendo desempenhar diversos papéis, desde promotor imobiliário a regulador do uso e da ocupação do solo urbano.

A participação do Estado na produção habitacional no Brasil tem início na década de 1930, através dos Institutos de Aposentadorias e Pensões e da Fundação da Casa Popular, como mostra Bonduki (2004), mas é a partir de 1964 que o poder estatal passa a atuar de modo mais significativo no espaço urbano brasileiro por meio da execução de uma política habitacional, caracterizada pela criação do Sistema Financeiro Habitacional (SFN) e do Banco Nacional de Habitação (BNH). Posteriormente, passa a atuar através da criação de programas habitacionais como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

¹ Nesta pesquisa considera-se que os processos de produção e de reprodução do espaço são indissociáveis. Na obra *A Condição Espacial*, Ana Fani Alessandri Carlos defende que o espaço apresenta-se como uma das produções humanas em um determinado momento, que em virtude do seu constante movimento é condição para que uma nova produção ocorra, portanto, produção e reprodução são processos inseparáveis. (CARLOS 2011, p. 91).

Desse modo, este texto versa sobre a atuação estatal na promoção imobiliária no Bairro Jabutiana, levando em consideração os rebatimentos de suas ações no espaço do bairro.

A IMPLEMENTAÇÃO DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS – O ESTADO ENQUANTO PROMOTOR IMOBILIÁRIO E FOMENTADOR DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

Nos últimos anos, mais especificamente no período de 2001 a 2014, o Poder Público apresenta-se como indutor da expansão urbana do Bairro Jabutiana através da implementação do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Enquanto, no período de atuação do BNH, o Estado centralizava a produção habitacional, sendo responsável pela gestão, construção e comercialização das habitações, a partir do PAR essa situação começa a se alterar, o Estado não mais centraliza as atividades, designando a atribuição de produzir e comercializar para o setor privado, limitando-se a atuar como agente gestor e operacionalizador do financiamento habitacional.

O PAR foi criado pela Medida Provisória nº 2.135-23, em 28 de dezembro de 2000, a qual foi convertida na Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001. Essa lei instituiu o PAR sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra da unidade habitacional ao final do prazo contratado, definiu o Ministério das Cidades como instituição gestora do programa, deixou a operacionalização a cargo da Caixa Econômica Federal (CEF) e estabeleceu o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) ² como fonte de recursos para o financiamento da produção e do consumo de habitações.

O PAR tinha por objetivo diminuir o déficit habitacional no Brasil, que de acordo com a Fundação João Pinheiro, o número estimado era de 7.222.645 moradias, em 2000. O programa foi resultado da parceria entre o Governo Federal e os governos municipais³ e tinha como público alvo a população com renda mensal de 3 a 6 salários mínimos.

Segundo Araújo e Silva (2011), em Aracaju o PAR consistiu em uma parceria entre a Prefeitura Municipal através da Fundação Municipal do Trabalho (FUNDAT), o Governo Federal e a CEF, com a finalidade de eliminar o déficit habitacional da cidade e retirar as pessoas das áreas de riscos. O Poder Municipal atuou no gerenciamento do programa, na concessão de incentivos fiscais e na implantação de infraestrutura sanitária e de transporte.

De acordo com a análise dos dados pesquisados junto ao Ministério das Cidades, em Aracaju foram construídos 39 empreendimentos imobiliários pelo PAR, o que corresponde à construção de 6.850 habitações na cidade através desse programa habitacional.

Do universo de 39 empreendimentos construídos na capital sergipana, 8 estão localizados no Bairro Jabutiana, correspondendo a um total de 1.447 unidades habitacionais. O número de empreendimentos concede ao bairro o posto de segundo lugar entre os bairros de Aracaju que mais receberam investimentos do PAR, ficando atrás apenas da Zona de Expansão da cidade que

² Os recursos desse fundo eram oriundos do Fundo Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS), do Fundo de Investimento Social (FINSOCIAL), do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e do Programa de Difusão Tecnológica para Construção de Habitação de Baixo Custo (PROTECH).

³ Essas informações foram retiradas do site da Caixa Econômica Federal.
http://www.caixa.gov.br/pj/pj_social/mg/habitacao_social/par/saiba_mais.asp. Acesso: 06/08/2014.

possui 11 empreendimentos residenciais. Os imóveis construídos por esse programa no Bairro Jabutiana estão listados no quadro 1.

Quadro 1- Empreendimentos imobiliários construídos pelo Programa de Arrendamento Residencial no Bairro Jabutiana.

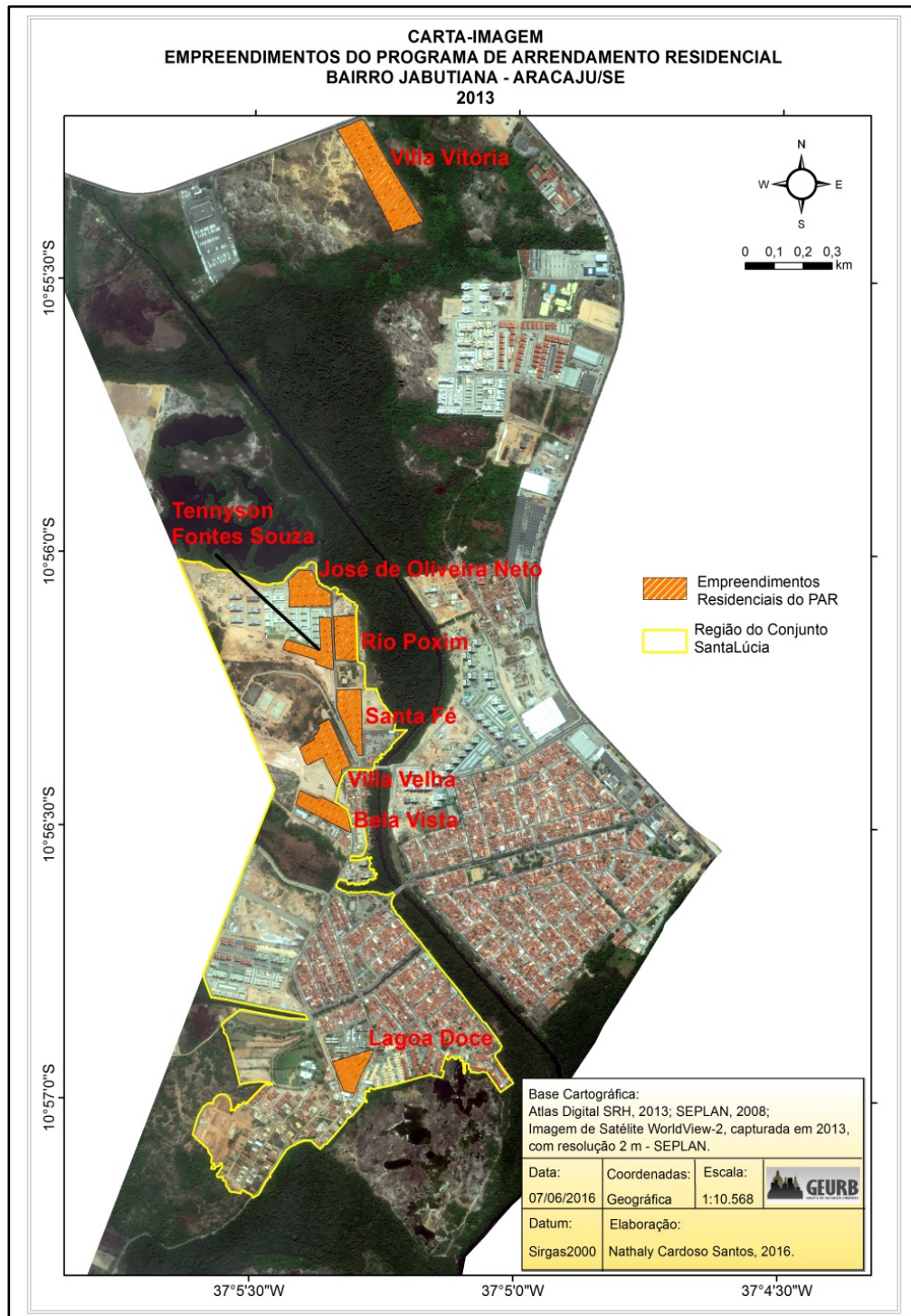
PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DO PAR NO BAIRRO JABUTIANA

Nº	Empreendimento	Ano	Unidades
1	Residencial Lagoa Doce	2001	96
2	Residencial Bela Vista	2002	144
3	Residencial Villa Vitória	2003	407
4	Residencial Villa Velha	2004	240
5	Residencial Santa Fé	2005	176
6	Residencial Rio Poxim	2007	160
7	Residencial Tennyson Fontes Souza	2007	160
8	Residencial José Rosa de O. Neto	2008	208
Total			1.591

Fonte: Caixa Econômica Federal - Gerência Executiva de Habitação de Aracaju (GIHABAJ – GE).

A distribuição espacial dos empreendimentos imobiliários do PAR no Bairro Jabutiana é marcada pela concentração no Conjunto Santa Lúcia, pois todos os empreendimentos, com exceção do Residencial Villa Vitória, estão situados nele, conforme pode ser observado no mapa 1.

Mapa 1 - Distribuição dos Empreendimentos Imobiliários do PAR no Bairro Jabutiana



Fonte: Nathaly Cardoso Santos, 2016.

A concentração deve-se ao fato de que dentre os 3 conjuntos habitacionais que constituem o Bairro Jabutiana, o Santa Lúcia é o que apresentava menor oferta de serviços e equipamentos urbanos de consumo coletivo, como creches, escolas, áreas de lazer e unidades de saúde. Portanto, a área possuía uma infraestrutura urbana insuficiente, o que contribuiu para que o preço do solo urbano fosse mais baixo e, conseqüentemente, implicou de forma decisiva na escolha do Conjunto Santa Lúcia pelas construtoras imobiliárias para edificação dos empreendimentos do PAR.

O debate teórico realizado por Singer (1979), Ribeiro (1997) e Botelho (2007), sobre a renda fundiária urbana e os mecanismos que influenciam no preço da terra, demonstra que as características locais, tanto no âmbito da proximidade com as amenidades naturais quanto da disponibilidade de infraestrutura urbana, são um dos fatores determinantes na constituição do preço dos terrenos urbanos.

Sendo o Estado o principal agente responsável pela distribuição desigual de infraestrutura e de equipamentos no espaço urbano, ele contribui ativamente para determinação do preço da terra urbana, para formação da renda diferencial e, conseqüentemente para o processo de segregação socioespacial no Bairro Jabutiana.

Com base no estudo sobre o Estado e a questão urbana desenvolvido por Lojkine (1981), o Poder Público promove a segregação socioespacial através das políticas urbanas e dentre os tipos de segregação ocasionadas pela ação desse agente no espaço urbano está a distribuição desigual dos equipamentos coletivos. Desse modo, o subequipamento urbano do Conjunto Santa Lúcia em relação aos conjuntos Sol Nascente e J.K. configura-se como segregação socioespacial.

Antes da implantação do PAR, a tipologia das habitações do Bairro Jabutiana era caracterizada pela predominância de construções horizontais com 1 a 2 pavimentos. A partir do programa habitacional inicia-se processo de verticalização no bairro, uma vez que os empreendimentos do PAR são edificações de uso residencial multifamiliar com 3 a 4 pavimentos, conforme mostram as fotografias 1 e 2.

De acordo com a análise das certidões de Habite-se coletadas junto à Empresa Municipal de Obras e Urbanização (EMURB), os empreendimentos residenciais PAR, possuem 4 apartamentos por andar, com unidades habitacionais, apresentando a seguinte tipologia padrão: 2 quartos, sala, cozinha, área de serviço e banheiros social, totalizando área útil de aproximadamente 45 m². De modo geral, a área comum dos empreendimentos é composta por guarita com sanitário, casa de lixo, coleta seletiva, casa de gás, salão de festas com copa, quadra esportiva e churrasqueira.

Fotografia 1 - Empreendimento do PAR - Residencial Lagoa Doce no Conjunto Santa Lúcia



Fonte: Nathaly Cardoso Santos. Trabalho de Campo, 24 fev. 2014.

Fotografia 2 - Empreendimento do PAR - Residencial Santa Fé no Conjunto Santa Lúcia



Fonte: Instituto Marcelo Déda. Disponível em: <http://www.institutomarcelodeda.com.br/wp-content/uploads/2005/12/foto21474foto.jpg>. Acesso em: 29 jun. 2016.

O PAR manteve-se em atividade até 2009, porém em Aracaju as obras do programa se encerraram em 2008 com a construção do Residencial José Rosa de Oliveira Neto no Bairro Jabutiana. Após quase 9 anos de duração, o PAR foi substituído pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em 25 de março de 2009, por meio da Medida Provisória nº 459, a qual em seguida foi convertida na Lei nº 11.977, publicada em 7 de julho 2009.

De acordo com a Cartilha do PMCMV, o programa consiste em uma parceria entre União, estados, municípios e empreendedores imobiliários, com objetivo de construir 1 milhão⁴ de moradias por meio de financiamento com recursos do Orçamento Geral da União (OGU), do FAR, do FGTS e do SBPE.

O PMCMV é dividido em dois subsistemas conforme o perfil da demanda populacional: o subsistema de Habitação de Interesse Social destina-se à população com rendimento médio até 3 salários mínimos, tendo como meta a construção de 400 mil unidades habitacionais, enquanto que o subsistema de Habitação de Mercado é direcionado à população que possui renda de 3 a 10 salários mínimos, propondo-se a construir de 400 mil unidades habitacionais para população na faixa de renda entre 3 e 6 salários mínimos e de 200 mil unidades para a população na faixa de renda mensal entre 6 e 10 salários mínimos.

Segundo Cardoso e Aragão (2013), a produção de habitação de interesse social é executada via financiamento do FAR sob a forma de “oferta”, isto é, a construtora define o terreno e o projeto junto aos órgãos competentes e vende integralmente o que produzir para a CEF, sem gastos de incorporação imobiliária e comercialização, e sem risco de inadimplência dos compradores ou vacância das unidades. A CEF por sua vez, define o acesso às unidades através de listas de demanda, elaboradas pelas prefeituras. Os municípios têm como incumbência cadastrar as famílias com rendimento até 3 salários mínimos, além da participação por meio da doação de terrenos, isenção tributária e desburocratização nos processos de aprovação e licenciamento, bem como na flexibilização das normas urbanísticas com o intuito de permitir o aumento dos índices de utilização do solo nos empreendimentos do PMCMV.

Ainda conforme os autores citados, já na produção de habitação de mercado, o financiamento ocorre por meio do FGTS, as construtoras/incorporadoras apresentam projetos de empreendimentos à CEF, que realiza pré-avaliação e autoriza o lançamento e comercialização. Após o término da análise e comprovação da comercialização mínima exigida, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção. A comercialização das unidades habitacionais é feita pelas construtoras ou nos “feirões” da CEF, havendo a possibilidade de que os pretendentes à aquisição consigam uma carta de crédito junto a CEF para ir ao mercado atrás de uma moradia para aquisição.

Deve-se ressaltar que, no PMCMV a atuação das construtoras não ficou restrita às atividades que envolvem o processo de construção de moradias, elas participaram diretamente da concepção elaborativa do programa, passando a ter protagonismo na política habitacional brasileira. Cardoso e Aragão (2011) corroboram ao dizer que o programa foi concebido pelo setor imobiliário, que inspirado nas experiências mexicana e chilena estruturou-o de modo que ele viesse a ser executado pela iniciativa privada e assim atendesse aos interesses da indústria da construção civil.

⁴ Com o lançamento da segunda fase do PMCMV, em 16/06/2011, a meta do programa passou a ser a construção de 2 milhões de habitações.

Nesse sentido, Fix (2011, p. 140) frisa em sua pesquisa esse aspecto do programa ao afirmar que, o PMCMV “foi elaborado sob liderança da Casa Civil e do Ministério da Fazenda, em diálogo direto com representantes da construção, e sem participação popular”.

Assim como o PAR, o PMCMV tem a finalidade de reduzir o déficit habitacional brasileiro através da concessão de financiamento ao produtor e ao consumidor de moradias. Conforme a Cartilha do PMCMV, além de conceder financiamento às famílias com renda até 3 salários para aquisição de imóvel e às construtoras imobiliárias para produção de habitação popular direcionadas às famílias com rendimento de 3 a 10 salários mínimos, priorizando a faixa de 3 a 6 salários mínimos, o programa concede financiamento às entidades sem fins lucrativos (como associações e cooperativas) tanto no espaço rural quanto no urbano, bem como financia a execução de obras de infraestrutura interna ou externa dos empreendimentos imobiliários através do crédito corporativo.

Apesar de o PMCMV ter sido lançado para minorar o déficit habitacional no país, cabe ressaltar que na realidade a criação desse programa foi uma reação do Governo Federal frente à crise econômica mundial de 2008, que teve os Estados Unidos como epicentro. Uma vez que, ampliar os investimentos no setor imobiliário significa dinamizar a economia através da geração de grande número de empregos e diminuir a demanda por moradia.

Em consonância com o que foi dito, Fix (2011) ao tratar do surgimento e da configuração do circuito imobiliário no Brasil assevera que, o lançamento do PMCMV consistiu em uma das principais respostas do governo à crise econômica, tendo o programa o papel de reduzir os possíveis efeitos da crise financeira de 2008 no Brasil, por seu caráter anticíclico e, ao mesmo tempo, ampliar o acesso à moradia. A autora ainda reforça a ideia ao dizer que

[...]. O programa articula um problema social real e importante, a falta de moradias dignas, à mobilização conformista do imaginário popular e aos interesses capitalistas. Responde, a um só tempo, a problemas de *acumulação*, por meio da injeção de recursos no circuito imobiliário (construção de edificações e construção pesada, indústria de materiais e componentes, mercado de terras) e *legitimação*, ao responder à pressão das lutas sociais do ponto de vista da demanda por habitação e por emprego. (FIX, 2011, p. 141).

O PMCMV utiliza as pesquisas sobre déficit habitacional desenvolvidas pela Fundação João Pinheiro para determinar o volume de recursos a ser disponibilizado para cada município. Segundo os estudos da fundação, em 2010, o déficit de moradia em Aracaju era de 24.481 habitações, o que justifica a adesão do município ao PMCMV e o recebimento de investimentos do programa no total de 1 bilhão de reais.⁵

Ao avaliar os resultados do PMCMV em Aracaju, no período de 2009 a 2013, França (2014), aponta que embora o déficit habitacional na cidade seja maior entre a população de baixo rendimento, sendo equivalente a 95,70% do déficit de moradia apresentado em 2010, a maioria das unidades habitacionais construídas foi direcionada para a população na faixa de renda entre 3 e 10 salários mínimos.

⁵ A informação quanto ao volume de recursos do PMCMV que Aracaju recebeu, até o ano de 2014, foi divulgada, em 12/02/2015, no seguinte site: <http://www.brasil247.com/pt/247/sergipe247/169976/Em-Sergipe-Kassab-prop%C3%B5e-Plano-Diretor-de-Obras.htm>

A análise dos dados pesquisados junto ao Ministério das Cidades e à Gerência Executiva de Habitação de Aracaju (GIHABAJ) da Superintendência Regional da Caixa em Sergipe indica que foram construídos em Aracaju 118 empreendimentos imobiliários do PMCMV, no período de 2009 a 2014, dentre os quais apenas 9 correspondem à faixa de rendimento até 3 salários mínimos, como demonstrado no quadro 2. Deve-se salientar que, o número total de 118 empreendimentos, corresponde exatamente ao número de contratos de financiamento assinados junto à CEF e o Banco do Brasil.

Quadro 2 - Produção Habitacional do PMCMV por Faixa de Rendimento, em Aracaju, no período de 2009 a 2014.

Distribuição Habitacional do PMCMV por Faixas de Renda 2009 a 2014			
	Até 3 salários	De 3 a 10 salários mínimos	Total
Nº de Empreendimentos Habitacionais	9	108	118
Nº de Unidades Habitacionais	1.934	14.781	16.715

Fonte: Ministério das Cidades; Caixa Econômica Federal – GIHABAJ - GE.

Os dados apresentados no quadro acima demonstram o direcionamento do mercado imobiliário em Aracaju. As construtoras imobiliárias priorizam a produção de habitação para demanda solvável, em virtude da garantia de obtenção de maior rentabilidade na comercialização de moradias com preços mais elevados. Os empreendimentos habitacionais do PMCMV em Aracaju estão distribuídos entre 13 bairros, conforme o quadro 3 apresenta.

Quadro 3- Distribuição dos Empreendimentos Imobiliários do PMCMV em Aracaju, no período de 2009 a 2014.

Distribuição dos Empreendimentos do PMCMV 2009-2014		
	Bairro	Nº de Empreendimentos
1	Japãozinho	1
2	Industrial	2
3	Soledade	2
4	18 do Forte	3
5	Aeroporto	3
6	Cidade Nova	3
7	Olaria	3
8	Santo Antônio	3
9	Porto Dantas	4
10	Santa Maria	6

11	Inácio Barbosa	7
12	Zona de Expansão	16
13	Jabutiana	57⁶
	Total⁷	110

Fonte: Ministério das Cidades.

De acordo com o quadro, o Bairro Jabutiana foi o que mais recebeu investimentos do PMCMV, visto que do total de 110 empreendimentos imobiliários contratados e distribuídos entre os bairros da capital sergipana, mais da metade está localizada no bairro. O adensamento imobiliário do PMCMV no Bairro Jabutiana possui relação direta com o estoque de terras e com o controle do uso e da ocupação do solo urbano na cidade. As razões do adensamento serão melhor discutidas no terceiro capítulo deste trabalho.

Sendo assim, conforme o exposto pode-se afirmar que é para a região oeste, mais especificamente para o Bairro Jabutiana, que o PMCMV tem impulsionado o crescimento urbano de Aracaju.

Além disso, a análise dos dados do Ministério das Cidades e da GIHABAJ permitiu observar uma peculiaridade do Bairro Jabutiana quanto ao segmento de mercado para o qual os empreendimentos residenciais foram destinados: não há no bairro um único empreendimento do PMCMV voltado para a população de baixa renda. Todos os empreendimentos residenciais do programa inseridos no Bairro Jabutiana são destinados à demanda com rendimento acima de 3 salários mínimos. Os empreendimentos do PMCMV no bairro podem ser observados nas fotografias 3 e 4.

⁶ Além dos empreendimentos construídos dentro do limite administrativo do Bairro Jabutiana, foram contabilizados os empreendimentos construídos ao seu entorno no município circunvizinho São Cristóvão, pois foi verificado que as construtoras-incorporadoras imobiliárias ao divulgar o empreendimento vendem a “ideia” de que o imóvel está situado no Bairro Jabutiana, uma vez que nesta área os limites municipais entre Aracaju e São Cristóvão não são perceptíveis.

⁷ O número de bairros e o número total de unid. habitacionais é superior ao informado no quadro, pois os dados do Ministério das Cidades, não indicava o nome e o endereço de 8 residenciais, fazendo com que eles pudessem ser contabilizados no número total, mas não fossem computados no quadro distribuição entre os bairros.

Fotografia 3 - Residencial Canto Belo no Bairro Jabutiana



Fonte: Nathaly Cardoso Santos. Trabalho de Campo, 23 abril 2016.

Fotografia 4 - Residencial Portal das Flores no Bairro Jabutiana



Fonte: <http://imprensa.norcon.com.br>. Acesso em: 08 jul. 2016.

A construção de moradias do PMCMV somente das faixas 2 e 3 no Bairro Jabutiana – direcionados, respectivamente, ao atendimento da demanda de 3 a 6 salários mínimos e de 6 a 10 salários mínimos – endossa os dados do IBGE a respeito do rendimento médio mensal da população do bairro. Pois, conforme o Censo de 2010, no Bairro Jabutiana o rendimento nominal médio mensal dos domicílios particulares permanentes era de R\$ 3.394,51. Resultado que confere ao bairro a maior renda da zona oeste de Aracaju e o coloca entre os 13 maiores rendimentos da cidade, podendo assim ser caracterizado como um bairro habitado por uma população de renda média.

De acordo com a análise das Fichas Resumos dos Empreendimentos pesquisadas na GIHABAJ da Superintendência Regional da Caixa em Sergipe, no Bairro Jabutiana os condomínios residenciais do PMCMV apresentam entre 4 a 16 pavimentos, podendo ter entre 1 a 12 blocos com 4 a 8 apartamentos por andar.

Nota-se uma diversidade tipológica dos empreendimentos imobiliários do PMCMV no Bairro Jabutiana, de modo que existem residenciais com até 21 tipos de unidades habitacionais, podendo ser encontrado apartamentos de 1 até 3 quartos, com área privativa que varia entre 41,05 a 126,98 m². No que diz respeito à área comum, também é possível notar variedade, pois além das áreas padrões (como guarita, salão de festas, quadra poliesportiva, piscina adulto e infantil, depósito seletivo de lixo e casa de gás), os condomínios apresentam espaços como academia, *home cine*, sala de massagem, sauna, *lan house*, sala de estudos, brinquedoteca, *pet care*, sala de música e *home office*.

A grande quantidade de condomínios fechados construídos por meio do PMCMV no Bairro Jabutiana revela a responsabilidade do Estado na consolidação dessa nova forma de morar no bairro, a qual fornece *status* social diferenciado aqueles que optam por habitar em um espaço fechado com pessoas de perfil socioeconômico semelhante. O Estado torna-se responsável ao permitir que as construtoras imobiliárias escolham livremente a tipologia do empreendimento a ser produzido, por sua vez, essas priorizam a construção de empreendimentos residenciais verticais, visto que desse modo é possível construir muitos imóveis em um espaço reduzido.

Sendo assim, é por meio do PMCMV que o Poder Público fomenta o processo de autosegregação socioespacial no Bairro Jabutiana com a construção em larga escala dos condomínios fechados verticais, os quais apresentam semelhanças com os condomínios horizontais denominados por Caldeira (1997) de “enclaves fortificados”, em razão de serem espaços privados, fechados e monitorados, sobretudo em função do medo da violência e que vêm exercendo forte atração entre a população de renda média e alta por sua capacidade de aparta-las da esfera pública das ruas, que no imaginário social são consideradas como o espaço dos pobres.

Somado ao processo de segregação socioespacial, deve-se assinalar que o Bairro Jabutiana apresentou aumento significativo do contingente populacional e do número de domicílios entre o período de 2000 a 2014, como demonstrado no quadro 4. Fato que não pode ser considerado de modo dissociado dos programas habitacionais implementados pelo Estado no bairro. Uma vez que, antes da implantação do PAR, em 2000, a população do Bairro Jabutiana era de 9.713 habitantes, no sétimo ano de vigência do programa o crescimento populacional foi de 32,23%. E em 2010, ano seguinte à criação do PMCMV, o aumento foi equivalente a 76,63%.

Quadro 4 - Contingente populacional e nº de domicílios do Bairro Jabutiana, no período de 2000 a 2010.

Contingente populacional e nº de domicílios do Bairro Jabutiana 2000 a 2014		
Ano	População (nº de hab.)	Nº total de domicílios
2000	9.713	1.900
2007	12.844	3.713
2010	17.157	6.170

Fonte: Censo Demográfico, 2000, 2010 – IBGE; Contagem da População, 2007- IBGE.

Quanto aos domicílios, o quadro mostra que o número de residências mais que triplicou no período entre 2000 e 2010, atestando assim a potencialidade construtiva do PAR e, sobretudo, do PMCMV no Bairro Jabutiana.

Não se pode falar do alcance do PMCMV no Bairro Jabutiana sem mencionar a ideologia da casa própria incutida no Brasil. Pois, o próprio nome do programa – “Minha Casa Minha Vida” – em si é um convite à reflexão, tendo em vista que reforça, publicitariamente, a ideia do “sonho da casa própria”, que há muito faz parte da política habitacional brasileira.

Fix (2011, p. 141), atenta para o fato do Brasil ser uma terra fecunda para a disseminação da ideologia da casa própria, em razão da “escassez de alternativas, das ameaças de despejos nas favelas e cortiços, da instabilidade econômica, da insegurança no emprego, da debilidade das redes de proteção social.” Além disso, a autora não deixa de mencionar que a campanha publicitária do PMCMV em torno do imaginário da casa própria foi uma exigência dos agentes econômicos, pois essa foi uma estratégia que ajudou as empresas do setor imobiliário a enfrentar problemas anteriores à crise.

O PMCMV, ao reproduzir a ideologia da casa própria, representou para os moradores dos condomínios no Bairro Jabutiana a oportunidade de adquirir seu primeiro imóvel e assim “sair do aluguel” ou da coabitação com parentes ou amigos. Como é o caso da moradora M06⁸ do Residencial Parque das Fontes, que antes de adquirir seu imóvel no Bairro Jabutiana, morava com a mãe no bairro 13 de Julho. Outro exemplo é o da moradora M07 do Residencial Recanto das Palmeiras, que residia há 2 anos na casa cedida por uma amiga no bairro Inácio Barbosa.

Para grande parte dos moradores dos condomínios do PMCMV no Bairro Jabutiana, só foi possível ter acesso à casa própria em razão dos mecanismos facilitadores que o programa oferece para aquisição do imóvel, como o fundo garantidor⁹ e o subsídio para redução do valor de

⁸ Com o objetivo de resguardar os moradores entrevistados optou-se por manter o anonimato dos mesmos através da codificação. Dessa forma, os moradores serão citados no texto pelos códigos M05, M06 e assim sucessivamente.

⁹ O Fundo Garantidor “aporta recursos para o pagamento das prestações em caso de inadimplência por desemprego e outras eventualidades”, dessa forma foi possível reduzir as taxas de juros, uma vez que o Fundo Garantidor propicia a redução do risco do financiamento imobiliário. (CARDOSO e ARAGÃO, 2011, p.89).

financiamento. Assertiva ratificada na declaração a moradora M06 ao ser questionada sobre os motivos que a incentivaram a adquirir um imóvel no Bairro Jabutiana e o interesse de morar no local, explicou que não havia intenção de residir no Bairro Jabutiana: “mas com o processo de expansão do bairro através do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, na época, o financiamento era acessível a minha realidade e então adquirimos o imóvel por meio do financiamento”.

O expressivo crescimento populacional do Bairro Jabutiana, resultante da inserção dos empreendimentos residenciais do PMCMV em seu espaço, criou demandas estruturais (saneamento básico, escolas, unidades de saúde e policiais, iluminação pública, transporte coletivo e rede viária, por exemplo) a serem supridas por meio de investimento público.

Nesse sentido, o Poder Municipal e Estadual executou e tem executado obras com o intuito de melhorar o sistema viário da capital. Algumas destas beneficiam diretamente o Bairro Jabutiana, por exemplo, a abertura de ruas que dão acesso aos condomínios fechados do PMCMV (como as ruas Fátima Maria Chagas, João Géniton da Costa, Jasiel de Brito Côrtes e a Antônio José dos Santos, avenidas Escritor Graciliano Ramos e Josefina Ribeiro de Carvalho), da duplicação do Viaduto Manoel Celestino Chagas – designado de Viaduto do DETRAN, devido a sua proximidade com a instituição e do anel viário da Avenida Tancredo Neves, que melhorou a acessibilidade aos conjuntos J.K. e Sol Nascente.

Vale ressaltar que o Estado ao executar as obras de infraestrutura viária promove a valorização imobiliária no Bairro Jabutiana. Afirmção ratificada na análise desenvolvida por Villaça (2001) a respeito da relação que existe entre as vias de transportes e a capacidade que esses elementos da estrutura urbana têm de atrair a ocupação urbana e de ocasionar a valorização da terra. Pois, segundo o autor, o primeiro efeito que uma via de transporte provoca nos terrenos adjacentes é a melhoria de sua acessibilidade e, a sua conseqüente valorização, visto que há um aumento de valor (criação de valor), que é resultado do trabalho socialmente necessário dispendido na construção da via e na produção de todos os pontos que a ela possam ser contatados (todos os pontos do espaço construído).

Em síntese, Villaça (2001, p. 80) explica que em razão do aumento da acessibilidade, “os terrenos adjacentes trarão economia de transporte a seus eventuais ocupantes; seus valores se alterarão e seus proprietários embolsarão essa valorização”. Desse modo, o Poder Público interfere na dinâmica do mercado imobiliário no Bairro Jabutiana não só por meio do financiamento à produção e ao consumo de moradias, mas também através de investimentos públicos, sobretudo no sistema viário.

Cabe ainda mencionar que, a Prefeitura Municipal por intermédio da Superintendência Municipal de Transporte e Trânsito de Aracaju (SMTT) aumentou o número de linhas de transporte coletivo cujo itinerário atende ao Bairro Jabutiana. Atualmente, a população do bairro é atendida pelas seguintes linhas de ônibus: 706 - Santa Lúcia/Centro, única linha que liga o bairro diretamente ao Centro, passando pelas principais avenidas da cidade como a Hermes Fontes, Augusto Franco, Tancredo Neves, Heráclito Rollemberg; 402.1 - Santa Lúcia/D.I.A., 402.2 - Santa Lúcia/D.I.A., 402.3 - Santa Lúcia/D.I.A. - 03 e 406 - Aloque/D.I.A., ligam o bairro ao principal terminal de integração da cidade, o Terminal do Distrito Industrial de Aracaju (D.I.A.).

No entanto, essas melhorias não foram suficientes para suprir a demanda criada pelo PMCMV. Pois, durante as entrevistas realizadas tanto com os moradores dos conjuntos habitacionais Sol Nascente, J.K. e Santa Lúcia, e dos condomínios do PMCMV, quanto com os habitantes das

comunidades Jabutiana Sul e Largo da Aparecida, o trânsito, juntamente com a iluminação pública, foram citados entre os principais problemas identificados no Bairro Jabutiana.

A fala da moradora M05 do Conjunto Sol Nascente corrobora a situação, ao ser questionada sobre quais são os problemas que ela identifica na localidade onde mora e no Bairro Jabutiana como um todo, a moradora diz que são os relacionados à acessibilidade ao bairro, pois

[...] tanto faltam vias públicas para dar acesso ao bairro, quanto as poucas que existem não são boas, há como fazer mais vias de acesso e pavimentá-las, mas não há interesse dos órgãos públicos. O transporte público possui poucas linhas de ônibus, com poucos veículos, os horários e rotas também são ineficientes. O percurso das rotas demora muito e não consegue atender a demanda dos moradores do bairro. A iluminação pública é deficiente, causando medo nos moradores de transitar pelas calçadas etc. (Entrevista realizada em 18/05/2016).

Como se pode ver, a atuação do Estado no Bairro Jabutiana se deu no âmbito da produção habitacional e da implantação de infraestrutura urbana, porém as suas ações não estão restritas apenas a esses campos, uma vez que esse agente social também atua no bairro como proprietário de terra e como planejador urbano.

REFERÊNCIAS

- ARAÚJO, Bianca Dourado Queiroz; SILVA, Jose Adailton Barroso da. O Programa de Arrendamento Residencial – PAR – e a Reprodução do Espaço Urbano em Aracaju (SE). **Cadernos de Graduação - Ciências Humanas e Sociais**. Aracaju: v. 13, n.14, p. 101-113, jul./dez. 2011.
- BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.
- BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.
- BRASIL. LEI Nº 10.188, DE 12 DE FEVEREIRO DE 2001. **Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10188.htm. Acessado em: 13 nov. 2014.
- BRASIL. LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964. **Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4380.htm. Acessado em: 07 ago. 2014.
- BRASIL. LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá**

outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm.

BRASIL. **MEDIDA PROVISÓRIA No 2.135-23, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2000. Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/Antigas/2135-23.htm. Acessado em: 28 jun. 2016.

CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **Minha Casa Minh Vida:** cartilha. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br>. Acessado em: 04 de jul. 2014.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Novos Estudos Cebrap.** São Paulo, n.47, março 1997, p.155-176. Disponível em: http://novosestudos.org.br/v1/files/uploads/contents/81/20080626_enclaves_fortificados.pdf. Acessado em: 10 jul. 2016.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: GOMES, Jupira Mendonça; COSTA, Heloísa Soares de Moura (org.). **Estado e capital imobiliário:** convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

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

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial.** São Paulo: Contexto, 2011.

_____. **A (re) produção do espaço urbano.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

FIX, Mariana de Azevedo Barreto. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** Tese de Doutorado. Universidade Estadual de Campinas. São Paulo, 2011.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil.** Centro de Estatística e Informações. 2. ed. - Belo Horizonte, 2005. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/111-deficit-habitacional-no-brasil-municipios-selecionados-e-microrregioes-geograficas-2000/file>. Acessado em: 29 jun. 2016.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil.** Centro de Estatística e Informações. 2. ed. - Belo Horizonte, 2010. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/216-deficit-habitacional-municipal-no-brasil-2010/file>. Acessado em: 30 jun. 2016.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. O Programa Minha Casa Minha Vida e seus reflexos no espaço em Aracaju-SE, Brasil: Dispersão Urbana e Periferização da Moradia. São Paulo: **III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo - São Paulo, 2014.**

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico**. Rio de Janeiro, 2000. Disponível em: http://www.censo2000.ibge.gov.br/sinopseporsetores_ Acesso em: 06 nov. 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico**. Rio de Janeiro, 2010. Disponível em: http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores_ Acesso em: 06 nov. 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Contagem da População**. Rio de Janeiro, 2007. Disponível em: http://www.censo2007.ibge.gov.br/sinopseporsetores_ Acesso em: 06 nov. 2014.

LOJKINE, Jean. O estado capitalista e a questão urbana. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

RIBEIRO, Luiz César Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: a produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. 1ª. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

SINGER, Paul Israel . Uso do solo urbano na economia capitalista. In: Ermínia Maricato. (Org.). **A produção capitalista da casa (e a cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1979

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