



# XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

---

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR  
Maio de 2011  
Rio de Janeiro - RJ - Brasil

---

LOS AGENTES PRIVADOS Y LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO LOS AGENTES PRIVADOS Y LA  
PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO DE ARACAJU - SERGIPE: ACUMULACION,  
REPRODUCCIÓN Y SEGREGACION (1930 – 1964)

**Antonio Carlos Campos** (UFS) - antonio68@gmail.com  
*DGE/UFS – Professor Adjunto*

**Cristiane Alcântara de Jesus Santos** (UFS) - cristie09@gmail.com  
*NTU/UFS – Professor Assistente*

## **Introducción**

El proceso de desarrollo urbano de Aracaju en las primeras décadas del siglo XX puede ser explicado por los aspectos legales y constructivos planeados, principalmente por las iniciativas gubernamentales, que consistieron en construir las estructuras básicas del proceso de configuración de la morfología urbana de la ciudad durante el periodo preindustrial y de arranque de la industrialización. Es cierto que no solo el Estado contribuyó a dicho proceso de desarrollo. Las iniciativas privadas, representadas por los propietarios y promotores locales también tuvieron un papel importante en el dibujo de la ciudad. En el presente artículo pretendemos realizar una síntesis general del proceso de producción de la ciudad y de su espacio urbano, analizando la acción de los principales agentes privados que protagonizaron su crecimiento y los cambios morfológicos que se produjeron desde el inicio de los años 1930 hasta 1964.

Iniciamos ese periodo de la historia urbana de Aracaju señalando los importantes cambios que se produjeron en el contexto socioeconómico y político en las escalas mundial y nacional, que se reflejaron definitivamente en la actuación de los agentes locales. En este momento, la constitución de la morfología de la ciudad y la ocupación del suelo ya se configura más como un resultado de las iniciativas de los propietarios y promotores privados, que del compromiso del Estado en las cuestiones urbanas.

Los procesos generales, iniciados a partir de la crisis económica mundial de 1929, así como la instauración del Estado Novo en Brasil el año 1930, a través de la implantación de la dictadura proteccionista del primer gobierno de Getúlio Vargas, al tiempo que cambiaron las estructuras económicas básicas del estado de Sergipe, abrieron un panorama contradictorio para el futuro del desarrollo de la ciudad de Aracaju, ya que la crisis del sector agroexportador del azúcar y la reducción de la producción del sector textil pusieron en decadencia la función portuaria de la ciudad.

Con la desactivación gradual de las actividades del puerto, se produjo “la degradación del área urbana cercana”, mientras que la expansión de la ciudad se dirige hacia el oeste, a lo largo del eje de las carreteras y caminos (no ya como antes en función del río), “ahora acompaña a los tramos del ferrocarril, lo que contribuyó a la formación de las avenidas Río de Janeiro y São Paulo en la porción oeste de la ciudad”. En el estudio realizado por José Alexandre Diniz en el año 1963, esta fase del desarrollo de la ciudad fue denominada de “período de crecimiento tentacular”, ya que los ejes de transportes pasaron a ser considerados los vectores de la expansión urbana<sup>1</sup>.

Por otra parte, como ha señalado José Ibarê Costa Dantas, “el capital empleado en la actividad de producción y exportación del azúcar se traslada hacia el dominio del sector ganadero en los municipios del interior del estado”. La expansión de dicha actividad ganadera contribuyó a aumentar la “concentración de tierra en el interior del estado de Sergipe” y, en consecuencia, “promovió un primer gran proceso de

migración desde las áreas rurales y pequeñas ciudades hacía Aracaju y su periferia inmediata”<sup>2</sup>. Lo que promovió cambios significativos en la morfología y en la gestión del espacio urbano.

En este proceso de intensas transformaciones del tejido urbano, a pesar de la influencia de los fenómenos generales, la producción de la ciudad se realiza con la acción de agentes específicos que actúan con base en intereses particulares (individuales o del grupo social del cual forman parte o que representan). La ciudad, se construye así, por una yuxtaposición de diversas actuaciones parciales que, en conjunto, producen y organizan su espacio. Esta yuxtaposición está reflejada en la morfología del espacio construido, en el mosaico de formas, funciones y estructuras que caracterizan la morfología urbana.

En este artículo realizaremos un estudio global de producción de la ciudad hasta 1964. Pretendemos analizar la actuación de los agentes privados en la ordenación de los “objetos urbanos” y en el “reparto de los grupos sociales” en el tejido urbano<sup>3</sup>. El año de 1964 es el punto final del periodo estudiado porque es el momento en que se configuró en el plan nacional, el inicio de otro periodo político caracterizado por la dictadura, cuando se inauguró la fase de implantación de la política nacional de vivienda, que reestructuró en gran medida, la morfología y los procesos de producción de las ciudades brasileñas. A partir de aquella fecha se introdujeron nuevas modalidades de crecimiento periférico y se generó un nuevo reparto de las funciones urbanas.

### **Los Propietarios-constructores y las transformaciones en el área central**

Durante el primer cuarto del siglo XX se produjeron transformaciones importantes en el área central de la ciudad de Aracaju. Los cambios en las funciones urbanas y el crecimiento de la superficie consumida por las actividades de comercio y servicios fueron las alteraciones más percibidas en el casco histórico de la ciudad. Fue en este periodo que las principales familias de terratenientes y propietarios de los ingenios de caña de azúcar se ubicaron en torno de la plaza principal y sus calles contiguas (principalmente las de sentido norte-sur). Las principales calles ocupadas por la elite fueron las avenidas Ivo do Prado (antigua calle Aurora), Japarutuba (hoy calle João Pessoa), Itabaianinha y Barão de Maroim. Posteriormente también fueron ocupadas las calles Riachuelo, Itabaiana, Estancia, Maroim, Santa Luzia y Santo Amaro. Estas últimas adyacentes a la plaza de la Iglesia Matriz Nossa Senhora da Conceição.

La denominación de “propietarios-constructores” utilizada aquí se refiere principalmente a los industriales y comerciantes (nuevos burgueses), que hicieron construir sus residencias familiares en el núcleo central, valorizando el área tanto en el sentido económico, como en el sentido simbólico.

Las casas de la elite aracajuana constituyen un rasgo distintivo de su morfología urbana, principalmente en el área central. De acuerdo con Harold Carter, en los estudios de morfología urbana el análisis de los estilos arquitectónicos adoptados en una ciudad también asume importancia, ya que introducen “el estudio tridimensional de la forma urbana”, un campo “largamente olvidado por la

geografía urbana”<sup>4</sup>. En esta dirección, según Murilo Marx, en el Brasil desde el final del Imperio (décadas de 1870 y 1880), las elites agrarias reclamaron la afirmación de su identidad urbana e introdujeron cambios en su modo de habitar, abandonando estilos utilizados en el periodo colonial. Así que utilizaron parte de sus rentas en la construcción, con el propósito de aproximarse a los “modos de vida” europeos<sup>5</sup>.

La apariencia de la vivienda pasó a representar valores sociales importantes en el seno de la burguesía aracajuana cuyos ideales de pertenencia a un grupo social eran muchas veces reflejados en el diseño, estilo y tamaño de sus propias casas. Estos elementos, además de expresar el poder político, la riqueza, la alcurnia social, la cultura y las relaciones con el extranjero, servían también para singularizar a través de la decoración de las fachadas, los diferentes orígenes de las familias; sean de los nuevos burgueses o de las pertenecientes a la vieja aristocracia rural sergipana. En el dilema entre el optimismo del progreso y el deseo de modernización, el cambio estilístico en la vivienda de la ciudad de Aracaju fue similar a otras ciudades, cuando “la contención en un momento dado puede servir para diferenciar los nuevos ricos que compiten por la demostración exuberante y el exhibicionismo de su riqueza; aunque en otras ocasiones, puede venir impuesta por la menor disponibilidad de capital para invertir”<sup>6</sup>.

En el caso de la ciudad de Aracaju, la riqueza acumulada por las familias más importantes de la ciudad, permitió que técnicos de origen extranjero fuesen contratados para la construcción de pequeños palacetes y casarones en el área central. La tipología de estas casas era semejante y modeló un paisaje arquitectónico casi homogéneo en el área central de la ciudad. Casas unifamiliares con dos (algunas veces tres) plantas, semisótano arriba del nivel de la acera, que se alineaba con la calle a través de pequeñas escaleras. Estas casas de la elite sergipana que vivía en Aracaju, diferentemente de las otras construcciones perteneciente a la población más pobre, ocupaban comúnmente media manzana, y guardaban obligatoriamente un jardín y pasillos laterales, lo que condicionaba muchas veces, las construcciones cercanas edificadas posteriormente. La decoración de las fachadas estaba influenciada por las tendencias historicistas europeas, con águilas de alas abiertas y corona de flores ubicadas en una posición central de las mismas, arriba de la entrada principal. Estatuillas y pilares con motivos clásicos y vitrales coloridos completaban la decoración, conformando un estilo arquitectónico característico en el panorama urbano de la ciudad: el llamado estilo ecléctico clasista, similar a otras ciudades europeas<sup>7</sup>.

Algunas de las residencias más emblemáticas de la elite aracajuana fueron diseñadas por arquitectos de origen italiano y alemán, que adoptaban el papel de difusores de las modas europeas en la capital sergipana y en algunas ciudades del estado de Sergipe. En la década de 1920 estaba en Aracaju la “misión italiana” contratada por el gobierno Graccho Cardoso para construir nuevos edificios públicos y reformar las antiguas estructuras de edificios y vías públicas en la capital, por ocasión de las conmemoraciones del centenario, en 1922, de la emancipación política del estado de Sergipe. Esta misión encabezada por el arquitecto Bellando Bellandi, además del embellecimiento de los edificios públicos,

proyectó los palacetes de algunas de las familias más “ilustres” de la ciudad<sup>8</sup>. Muchas de las construcciones de sus proyectos fueron realizadas por los maestros de obras sergipanos, como Firmino Barreto y Pedro Carlos de Santana. Otros constructores italianos que actuaron en la ciudad en el periodo de la misión italiana fueron los ingenieros Hugo Bozzi y Oreste Gatti y los pintores y escultores Antonio Frederico Gentile, Oreste Cerelli y Rafael Alfano. Igualmente, entre otros profesionales que actuaron en la ciudad, podríamos citar el arquitecto austriaco Nello Selmi-Dei y el ingeniero de origen alemán Hermann Otto Wilhelm Arendt von Altenesch (que ya había construido casas en Estados Unidos, Argentina y Río de Janeiro, el cual introdujo en Aracaju a partir del inicio de los años 1930, construcciones de viviendas racionalistas en formato de *bungalows*. En 1933, el ingeniero alemán ya estaba con su despacho establecido en Aracaju, donde ofrecía a la elite aracajuana proyectos de construcciones de edificios industriales y, principalmente, residenciales en ese estilo<sup>9</sup>.

Las casas construidas por Altenesch representaron la introducción de innovaciones arquitectónicas en estilo regional en la ciudad de Aracaju, ya que de acuerdo con sus características; estrechez del dibujo de la planta baja, formas geométricas, minúsculas terrazas y la presencia de ornatos multicolores en sus superficies, contrastaban con la sobriedad de las residencias ya existentes en la ciudad. A pesar de que ese estilo ya estuviera presente en Brasil desde el inicio de la década de 1920, la iniciativa de Altenesch representa la mayor contribución individual a la arquitectura de Aracaju, construyendo decenas de casas en varias calles, como Pacatuba, Estância, Itabaiana, Duque de Caxias, Capela, Vila Crsitina, entre otras (figura 1).

**Figura 1. Casas proyectadas por Altenesch en la Calle Estância**



Fuente: Acervo de A. Gentil, 1937.

No obstante, en el primer tercio del siglo XX, tres construcciones residenciales se destacaron por su originalidad y aporte de nuevos elementos en la arquitectura aracajuana; Nicola Mandarino, inmigrante italiano y propietario de almacenes de tejidos, fabrica de jabón y maderera mecánica, donde se producía forros, tablados, rodapiés, cornisas, puertas, ventanas, y todo lo relacionado con las construcciones, construyó en su finca, localizada en el entonces Barrio Industrial, un palacete en estilo *art-nouveau*, que también albergaba en su solar una terraza lateral cubierta con vidrio, sujetas por grandes columnas metálicas, elemento común en estas construcciones. Las otras dos residencias destacadas en el escenario urbano de la ciudad de esa época fueron los palacetes *art-déco* del doctor Augusto Leite y la mansión del industrial Adolfo Rollemberg, localizados respectivamente en la esquina de la calle Itabaiana con avenida Barão de Maroim y en la avenida Ivo do Prado con la plaza Getúlio Vargas, éstos se caracterizaban por ser construidos fuera de los alineamientos de la calle y poseer inmensos jardines y pomares laterales (figura 2).

**Figura 2 Patrón residencial de la elite Aracajuana**



Fuente: Chaves, Rubens Sabino Ribeiro. *Aracaju: pra onde você vai?*.

Aracaju: Edição do Autor, 2004.

Los nuevos estilos de residencias inaugurado por las familias burguesas fueron reproducido por otros industriales extranjeros y sergipanos fijados en la ciudad, como Carlos Loeser, Carlos Frederico Sattler, Sabino Ribeiro y Manuel Dantas. La mayor parte de las *casonas* y *sobrados* o *pequeños palacetes*,

como eran llamados, fueron construidos principalmente entre los años 1920 y el año 1945. Eran casas elaboradas con los más variados estilos, desde el clásico, el historicista, el eclecticismo clasista difundido por los italianos y el regionalismo, o mismo el *art-nouveau*, que utilizaba en estas fechas la combinación de materiales modernos con el mantenimiento de formas de origen histórico hasta casas racionalistas de estilo *art-déco*, nacido en la *Exposition Internationale de Arts Décoratifs e Industriels Moderne*, que se celebró en París en el año 1925. Este estilo “se caracterizó por la generalización del dibujo geométrico en las fachadas y el uso de formas estilizadas, incluyendo las vegetales”<sup>10</sup>. En esto periodo, se difundió el uso de nuevos materiales como cemento, hormigón, molduras y forjados geométricos en balcones y puertas de las residencias particulares y, principalmente en los edificios públicos construidos en ese momento.

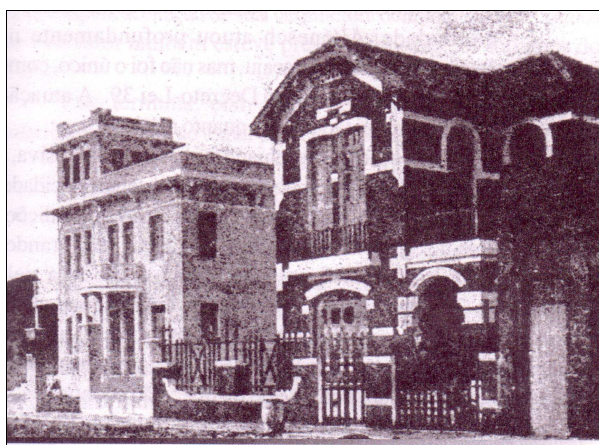
La ampliación de los ideales de progreso y modernidad de la ciudad y de lo urbano, hizo con que los industriales y comerciantes y los profesionales liberales, que formaban la “nueva elite aracajuana” contratasen arquitectos de origen alemán, italiano y algunos de los más famosos arquitectos e ingenieros civiles de Rio de Janeiro y São Paulo, como forma de introducir innovaciones arquitectónicas y nuevos símbolos de *status*, siguiendo estilos más modernos en sus residencias y negocios con el objetivo de diferenciarse de la aristocracia azucarera tradicional.

De esa manera, en la mayoría de estos inmuebles construidos a partir del final de los años 1930 hay una gran variedad de estilos, una vez que la ornamentación y la propia dinámica constructiva de la ciudad representada por las viviendas unifamiliares de la burguesía pasaron incluso a influenciar las casas de las personas más pobres. Como propulsor de esto eclecticismo constructivo, los *bungalows* de Altenesch continuaban se difundiendo por la ciudad en numero cada vez mayor. El *racionalismo* constructivo por su vez, se difundió más tarde en Aracaju, en los años 1950, cuando la producción masiva de viviendas se tornaba necesaria al desarrollo la ciudad.

En la avenida Barão de Maroim y en el entorno de la plaza Camerino, en el límite de la red de alcantarillado, sector sur del área central, fueron construidos grandes *chalets* y elegantes *bungalows*, propiedad de terratenientes como Leonardo Leite y João Firpo Filho; de comerciantes, como Isaac Udemann y Gervasio Souza, y los técnicos extranjeros de las empresas de tracción eléctrica y red telefónica sergipana. Igualmente su localización en áreas todavía de baja densidad de construcción se combinaba con una estrategia de estos burgueses de convertirse en propietarios de parcelas valorizables del suelo urbano. En los años 1938, el ingeniero alemán convertido en promotor de inmuebles Altenesch contribuyó a la difusión de los *bungalows* en la ciudad con la construcción de un conjunto de ocho casas en terrenos de su propiedad, donde tres de ellas estaban situadas dispersos en las áreas norte (avenida Simeão Sobral y Coelho e Campos), y cinco estaban localizadas en la zona sur del área central (figura 3). Estas casas fueron, en su mayoría, “adquiridas por altos funcionarios del gobierno y maestros de las fábricas de tejidos”, ya que éstos también formaban parte de la nueva burguesía aracajuana<sup>11</sup>.

En este momento, se trataba de imponer en el espacio urbano un “patrón burgués” de residencia, más funcional y, por lo tanto, distinto del de la aristocracia rural de la caña de azúcar, que poseía numeroso servicio a su disposición. La comparación entre los dos estilos puede ser bastante ilustrativa del fenómeno: mientras la casa aristocrática estaba “cerrada” a la sociedad, la casa burguesa “se relacionaba” con el espacio público a través del jardín. De acuerdo con otros trabajos sobre la historia urbana brasileña, ese proceso no fue exclusivo de Aracaju. La familia burguesa disfrutaba sus momentos de ocio en el jardín privado, pero al “aire libre”, más visible con relación a la calle, muy distinto de la aristocracia, enclaustrada en los salones de los *casarões* o en el campo, en la residencia rural. Esta se convirtió en una forma nueva de vivir la urbanidad y de relacionarse con la sociedad; otra visión de mundo, es decir, una nueva ideología que proyectaba su estética en el espacio urbano de la ciudad<sup>12</sup>.

**Figura 3 –Viviendas de la burguesía de Aracaju (décadas de 1930 y 1940)**



Fuente: PORTO, Fernando F., 2003, p. 53.

Entre los años 1939 y 1950, a partir de la remontada económica del sector azucarero, que había sufrido grandes pérdidas en función de la crisis de 1929, y durante la euforia exportadora proporcionada por el incremento de la producción de la industria textil brasileña, como consecuencia de la Segunda Guerra Mundial, la aristocracia rural y parte de los industriales se trasladaron hacia el sector sur de la ciudad, en un área al margen del río Sergipe, que va desde el inicio de la avenida Rio Branco en la plaza Fausto Cardoso hasta la playa Formosa (barrio 13 de Julho), creando una especie de barrio de elite distante de los pobres de la ciudad. El estilo de las construcciones, cuyos proyectos también fueron encargados a los constructores extranjeros que vivían en Aracaju y otros arquitectos de Río de Janeiro y São Paulo (como el carioca Germano Valença, el paulistano Antonio Ramos, el sergipano Corinto Mendonça, y el norteamericano José Steremberg), intentaban imitar el modelo de vivienda burguesa que se consolidaba en Europa, asimilando los ejemplos de las casas de los suburbios estadounidenses con solo



una o dos plantas, jardines frontales y amplias terrazas. Guardadas las debidas proporciones y adaptaciones, estos modelos arquitectónicos fueron difundidos por propietarios de terrenos en otras áreas de la ciudad, ampliando así el estilo ecléctico de viviendas en la ciudad<sup>13</sup>.

Las articulaciones entre los propietarios de tierra urbana, los constructores y el poder público municipal garantizan la construcción de los servicios básicos de saneamiento de las áreas limítrofes a la zona urbana central (Cuadrado de Phyrro). Así, el Ayuntamiento abrió varias vías y procedió las obras de colmatación de terrenos privados en la zona sur, donde hoy se sitúa el barrio São José. Se implantó la iluminación pública en la playa Formosa (barrio 13 de Julho), mientras que en las áreas al norte y oeste del casco antiguo, con la destrucción de algunas dunas todavía existentes entre los años 1947 y 1955, los espacios vacíos fueron progresivamente desapareciendo, dando origen a las residencias y edificios públicos, como son los casos de las transferencias para la franja peri-central del Instituto de Educación Ruy Barbosa y de la Escuela Industrial de Aracaju (actual Centro Federal de Tecnología de Sergipe)<sup>14</sup>.

El Ayuntamiento al construir las mejoras urbanas en esas áreas limítrofes al centro, no cobraba los “impuestos relativos a un tercio del valor de los servicios de pavimentación”, según la “ley municipal número 238, de 18 de julio de 1919”, que obligaba a dicho pagamiento por parte de los propietarios de inmuebles de la zona central. Como la pavimentación de las vías y las conexiones de la red de alcantarillado con los terrenos habían sido realizadas antes de la construcción de casas, se producía con ello una renta diferencial importante en comparación con otras localizaciones de la ciudad. De esta forma, el cinturón al oeste y sur de la zona central se convirtió en área preferencial para la construcción de *chalets* por parte de los sectores burgueses<sup>15</sup>.

Como un nuevo “estándar” aprobado por la sociedad, hasta incluso en las promociones de carácter popular se reservaron parcelas para la construcción de *chalets*, *casarões* y villas de alquiler, como fue el caso de la mayor parte de las casas construidas en la calle Vila Cristina, en la cual los hermanos Frederico y Antonio Gentile, después de comprar los terrenos colmatados por el Ayuntamiento, construyó tres *chalets* destinados a familias de altas capas de renta, algunas casas menores para familias de clase media y otras casas pareadas (tres conjuntos de aproximadamente ocho casas) para alquiler en esa zona.

A pesar de que entre las 10.876 edificaciones residenciales existentes en el perímetro urbano de la ciudad de Aracaju en el año 1934, un cuarenta por ciento fuesen clasificados por el Servicio de Fiebre Amarilla del Estado como “*mocambos*”, es decir, casas pequeñas edificadas de manera simple con barro y madera entrelazados, el papel de los propietarios-constructores y promotores inmobiliarios en la ocupación del espacio urbano era extraordinario, ya que 5.823 del total de las residencias estaban habitadas por inquilinos, lo que demuestra que el mercado de alquileres se constituía en una práctica lucrativa muy utilizada en la ciudad<sup>16</sup>. La apropiación de las rentas del uso del suelo por las familias de los industriales, comerciantes o incluso los constructores radicados como “nuevos burgueses”, representa, en

cierta forma, la producción y reproducción acelerada de la ciudad que estaba acogiendo inmigrantes de todas las clases de renta que llegaban a la ciudad forzados por la expansión de la actividad ganadera que se intensificaba en el interior del estado.

En la configuración de la morfología urbana de la ciudad, quedaba claro que el mecanismo de segregación social y espacial que el precio de la tierra, bien como el acceso a los servicios urbanos (agua encanada, calles pavimentadas, electrificación, escuelas, entre otros) cuidaban de engendrar, a partir de las articulaciones empresariales y políticas de los agentes, factores favorables aquellos segmentos de la sociedad que poseían mejores condiciones financieras.

### **Propietarios y promotores: las parcelaciones y construcciones en la periferia**

A partir de la década de 1930, con el desarrollo de las redes de transportes ferroviarios y, principalmente a través de las carreteras que conectaba la capital a los demás municipios del estado de Sergipe, Aracaju se convierte en un centro regional cuya influencia rebasa los límites del estado. La diversificación económica transforma la ciudad en la principal área concentradora de los mejores y más especializados servicios y la mayor expresión comercial. Imponiendo su primacía por un amplio territorio.

El crecimiento de las construcciones refleja el crecimiento demográfico de la ciudad, pero también un proceso de desarrollo regional: la modernización de la ganadería, con la consecuente expulsión de los trabajadores del campo, la industrialización y la formación del proletariado urbano<sup>17</sup>. Al emergente mercado de trabajo correspondía el mercado del suelo y el mercado de la vivienda. Los protagonistas económicos de la ciudad empiezan a organizarse.

En una perspectiva comparativa, según Ribeiro, en Río de Janeiro, hasta 1930 el capital inmobiliario se dirigió hacia la producción del suelo, dejando la producción de viviendas para los pequeños inversores. El proceso de producción de viviendas consistía de tres etapas: adquisición del terreno y del material de construcción, negociación con un contratista (pequeño constructor) que realizaba la edificación y, finalmente, el alquiler de las casas. El interés de construir casas de alquiler se producía por el estrecho margen de beneficios que un proceso “artesanal” de construcción de viviendas generaba. De esta manera los promotores “pequeños burgueses” mantenían una “renta inmobiliaria” permanente<sup>18</sup>.

A partir de este análisis planteamos que una de las estrategias de los primeros promotores inmobiliarios aracajuano que se dedicaron a la construcción de viviendas, fue la de concentrar verticalmente todas las etapas del proceso de producción de la casa, desde la compra del suelo, la fabricación de parte del material de construcción (como ladrillos y tejas), lo que ya permitía rebajar los costes de la construcción y aumentar los beneficios con la venta o alquiler de las viviendas. Aún más cuando notamos que algunos de estos constructores promotores también eran propietarios de fincas en la

periferia de la ciudad. La promoción “pequeño burguesa” convivía con la producción rentista de viviendas. De hecho, estas dos formas guardan una estrecha relación, una vez que son “fundadas en la lógica de apropiación de una renta”<sup>19</sup>.

La construcción de las “casas de renta” fue un recurso utilizado para obtener beneficios de la acumulación urbana. Fue el caso del comerciante Antonio Ramos, que en 1932 construyó en la calle Bomfim (actual Avenida 7 de Setembro), diez casas para alquilar a obreros. Acción también llevada a cabo por los hermanos Frederico y Antonio Gentile en 1938 en la periferia. La promoción rentista se caracterizaba por el máximo aprovechamiento del terreno, por la construcción de casas en contra de la reglamentación higiénica y por la utilización de materiales precarios. Ese tipo de promoción era destinado a la población pobre e inmigrante, y generalmente era construido en la periferia de la ciudad.

Igualmente, se debe añadir que “la construcción barata era una exigencia intrínseca al negocio” ya que “el nivel de remuneración de los trabajadores” no permitía que estos pagasen alquileres elevados<sup>20</sup>. La arquitecta Raquel Rolnik explica de esta manera la formación de la periferia de São Paulo: pequeños comerciantes y artesanos que se establecían en los barrios construían en los fondos de las parcelas o en parcelas contiguas a sus negocios pequeñas casas para alquilar. Además según Rolnik el “mecanismo podría ser reproducido al infinito”, con alquileres de cómodos por propietarios o inquilinos, formando una “red compleja” que generaba un amplio proceso de valorización de la vivienda. De tal modo que el “el mercado inmobiliario representaba una de las principales posibilidades de movilidad social para inmigrantes que llegaban con poco o ningún ahorro”<sup>21</sup>. De ahí el hecho de que un número considerable de inmigrantes se dedicase al mercado inmobiliario en las ciudades brasileñas en los principios del siglo XX.

A pesar de que la producción del suelo estuviera concentrada en las manos de los industriales, propietarios y comerciantes que se reproducían en torno de la construcción de viviendas. El Ayuntamiento contribuyó con el proceso constructivo, cuando en 1947 aprobó el decreto-ley número 226, “que concedía beneficios fiscales para quien construyese grupos de diez o más casas populares simultáneamente en un periodo de tres años”<sup>22</sup>.

En una estadística municipal publicada en 1949 aparecen 1.188 edificios que recibieron exención de impuestos en 1947. El mayor beneficiado fue Mariano Salmeron Navarro, propietario de 24 casas en el Barrio Siquiera Campos. Otro gran beneficiado fue Mario Santos Andrade, dueño de una gran olería, y propietario de trece casas exentas en el área cercana a las oficinas de la red ferroviaria. Gervasio Prata también poseía once casas con este privilegio en el área central. Además, había numerosos propietarios con más de cinco casas libres de contribución. Es decir, los propietarios además de cosechar el beneficio de los arrendamientos eran liberados de contribuir a las arcas de la municipalidad<sup>23</sup>. Pero el problema de la vivienda era tan grave que en la periferia más alejada surgieron barrios de viviendas marginales, incluyendo las *favelas*.

Entre 1940 y 1960, el proceso de expansión de la periferia se produce a través de ocupaciones reguladas por los promotores inmobiliarios que construían casas y verdaderos *cortiços* (conventillos) de forma espontánea en los afuera del trazado de las calles ya existentes. Sin embargo, las parcelaciones formales y la autoconstrucción también contribuyen, aunque en menor medida a la constitución de la morfología urbana de la ciudad. Ya en la década de 1950, a pesar de la existencia de parcelaciones clandestinas, el ayuntamiento aprobó 32 proyectos de parcelaciones, totalizando un área de 346,05 hectáreas, que dieron como resultado la disponibilidad de 11.910 lotes para la construcción de viviendas<sup>24</sup>. Lo que indica que al igual que en otros lugares, “la parcelación de propiedades en el espacio periurbano se ha convertido en una fuente importante de acumulación a través de las plusvalías obtenidas del suelo”<sup>25</sup>.

La ciudad se convirtió en un elemento fundamental de la estructura capitalista. Las promociones destinadas a las capas medias y pobres de la población se localizaban en el oeste y norte de la ciudad. Lo que contribuía a acentuar la estratificación espacial de la ciudad. Es cierto que la mayoría de estas parcelaciones pertenecía a pequeños burgueses y a un conjunto de promotores y de inmobiliarias asociadas a las principales constructoras que tenía diversificadas inversiones en la ciudad, como las empresas *Irmãos & Cia Ltda., Comercial e Constructora Aliança*, y la *Sociedade de construtores de Sergipe*, que era representada por la Empresa *Norcon S. A.*

A partir de los años cincuenta estas parcelaciones distribuidas por toda la ciudad contribuyen a la formación de una serie de barrios periféricos de baja renta. Principalmente los siguientes: a) *Cidade Nova* y *Palestina* en el noroeste; b) *José Conrado de Araújo* y *Santos Dumont*<sup>26</sup>, en función del Aeródromo y de la apertura de la avenida *Maranhão*; c) El barrio *18 do Forte*, gracias a la centralidad del cuartel del ejército; y, d) en el oeste los barrios *América*, *Perreira Lobo* y *Ponto Novo*.

En la zona de la elite, los barrios *São José* y *13 de Julho* se convierten en las áreas más elegantes y caras de la ciudad. Las capas sociales privilegiadas construyen su geografía muy particular, caracterizada por elegantes viviendas unifamiliares con sus jardines y ornamentaciones monumentales. Más al sur, tras la construcción del Aeropuerto Santa María se crea una nueva área de actuación de los distintos agentes, cuando se acentúa la ocupación de la playa de *Atalaia*. La apertura de las avenidas que dan acceso a ese sector valoran nuevas áreas y crea condiciones para el surgimiento de nuevos barrios, como son los casos de los barrios *Grageru* y *Farolândia*<sup>27</sup>.

Las promociones privadas, siguieron cambiando el modelo del área central, diseñando numerosos dameros irregulares. La multiplicación de cuadrículas formando nuevos mosaicos en la periferia de la ciudad contrasta con la “monotonía” del extenso damero del área central y de los ensanches realizados por el ayuntamiento. Tal como en diversas ciudades españolas y, concretamente en el suburbio barcelonés de Gracia en la mitad del siglo XIX, determinados agentes que no actuaban en el “proceso de formación de la ciudad central” (terratenientes, promotores de suelo, constructores de viviendas, compradores de terrenos

y locatarios) produjeron los barrios de la periferia urbana de la ciudad. Dicha producción que anteriormente clasificamos como “producción liberal del espacio” generó una morfología distinta del centro histórico. Distinta tanto en la “geometría” del plano y del parcelario, con calles más estrechas, avenidas más anchas y con manzanas irregulares, como con relación a los grupos sociales que la habitaban. Se estableció definitivamente la segregación socioespacial de la población, configurando modelos diferentes de producción de la ciudad<sup>28</sup>.

En el centro predominaba la homogeneidad, la producción de viviendas realizada por constructores profesionales en un espacio con infraestructuras y controlado y regulado por el Estado. Estas características produjeron un crecimiento unitario y planificado. En la periferia, la heterogeneidad, la producción de la vivienda realizada por los propietarios de tierras, sin infraestructuras y predominando la ausencia de control y de fiscalización de la aplicación de las leyes. Un patrón de crecimiento “fragmentario y espontáneo” sin control municipal.

Lejos de estar realizando una analogía a la tradicional confrontación “ciudad ideal” y “ciudad real”, lo que queremos apuntar es que la Aracaju real se configuraba cada vez más como una ciudad contradictoria y desigual. Una ciudad donde la reproducción de la vida presentaba características muy distintas de acuerdo con el lugar en el cual cada uno estuviera habitando.

### **Otros agentes en el espacio urbano de Aracaju**

Además de estos agentes que podríamos calificar de “convencionales” en la producción del espacio urbano, debemos añadir a nuestro análisis otros agentes sociales que, aunque sin la misma capacidad de “producir espacio”, también influenciaban la producción de la ciudad. Nos referimos a tres agentes específicos: la compañía operadora de los tranvías de la ciudad, que tenía interés en la expansión urbana para la ampliación de sus líneas; la Iglesia que era propietaria de tierras tanto en el área central como en la periferia; y finalmente, los trabajadores más pobres, constructores autóctonos, que no poseían recursos para pagar los precios de los alquileres, ni tampoco tenían la posibilidad de obtener los financiamientos gubernamentales. Estos trabajadores eran productores autóctonos de una realidad urbana que convivía en las ciudades brasileñas desde la liberalización de la mano de obra por parte de los terratenientes y dueños de los ingenios de azúcar. Algunos de estos agentes no tenían la participación amplia en los procesos más importantes de parcelación de tierras o de producción de viviendas. Sin embargo, sus intereses también han influenciado a propietarios, terratenientes y el mismo ayuntamiento en sus acciones de producción de suelo urbano. Hablaremos sucesivamente de estos agentes urbanos a continuación.

*El papel de las iglesias en el espacio urbano aracajuano*

Otro “agente” importante en la producción del espacio urbano de la ciudad fue la Iglesia Católica. En los países iberoamericanos, al igual que en otros países europeos, la presencia de propiedades de la Iglesia en el espacio urbano era habitual. Especialmente si nos referimos a aquellos de largo predominio del rito católico. Diversas ordenes religiosas (jesuitas, benedictinos, franciscanos) “conquistaron” territorios importantes de las principales ciudades brasileñas, principalmente durante el periodo colonial<sup>29</sup>.

Sin duda los equipamientos religiosos se convirtieron en factores esenciales del desarrollo urbano en muchas ciudades: la presencia del templo ejercía un papel de atracción para el comercio, los servicios y residencias; las divisiones parroquiales establecían secciones en el tejido urbano que limitaban la extensión de barrios y suburbios. Debido a características contradictorias del proceso de urbanización, ulteriormente las “tierras” de la Iglesia se convirtieron en un elemento que “estorbaba” el crecimiento urbano, ya que en general inmovilizaron terrenos y bloquearon la expansión de la propiedad y de los usos privados en áreas valorizadas del tejido urbano.

Sin embargo, el empuje del crecimiento de Aracaju se produjo en la primera mitad del siglo XX, en un momento en que la expansión del mercado de tierras redujo las donaciones a las órdenes eclesiásticas<sup>30</sup>. De tal suerte que en la ciudad la arquitectura eclesiástica no presentó una gran visibilidad en el espacio urbano. Generalmente las capillas del núcleo central estaban ubicadas en edificios de instituciones benefactoras vinculadas a las llamadas “ordenes legas” como asilos y hospitales, confundándose, por lo tanto, con la arquitectura más imponente de estos edificios. Tal fue el caso de la Iglesia de São Salvador, construida en 1856 y de la Iglesia de *Nossa Senhora da Conceição*, erigida en 1860 (anteriormente propiedad de la masonería).

En 1911 se produjo la construcción de la Catedral Metropolitana de Aracaju en el área de la antigua iglesia de *Nossa Senhora da Conceição*, ascendida a Diócesis de la capital a partir de 1912. En terrenos cercanos a la iglesia se instaló en 1913 la Sociedad São Vicente de Paula destinada al auxilio de los pobres en la calle Santo Amaro, número 77. Lo que amplió los dominios de la Iglesia en el área central de la ciudad.

La inauguración de la Curia Diocesana marca el inicio del proceso recristianizador en la ciudad. Haya visto que alargaba la acción de la iglesia en el sentido de demandar su distribución en la periferia naciente de la ciudad. Sin embargo, la masonería, principalmente la *Loja masónica Cotinguiba*, y otras ordenes sociales contribuyeron en la formación del “patrimonio” inmobiliario religioso, en lo cual los terratenientes y industriales de la ciudad donaron tierras para la construcción de colegios católicos y establecimientos relacionados con la iglesia en varios sitios de la ciudad.

En esta dirección, una de las obras más importantes para la ocupación del sector sur del área central fue la construcción de la *Capilla del Colegio Arquidiocesano Sagrado Corazón de Jesús*, iniciado en 1945. La parroquia fue fundada en 1932, comprendiendo el territorio desde la avenida Barão de

Maroim hasta los pantanos del Barrio São José. El templo proyectado se localizaba en la calle Dom José Tomas y pretendía ser uno de los “más imponentes” de la diócesis, después de la catedral. Su construcción estaba de acuerdo con la ideología del catolicismo de la época cuando se construyeron en todo el mundo diversos templos consagrados al “Corazón de Jesús”<sup>31</sup>. En esa época, se organizó en la ciudad una campaña de donaciones de fondos a la Iglesia Católica, con el objetivo de construir el templo y permitiendo el “avance del desarrollo material y moral de la comunidad”, especialmente hacía las periferias sur y oeste, donde los progresos urbanos eran vistos con “más rapidez”.

La presencia de una iglesia se presentaba como un agente importante de desarrollo, ocupación y valorización de un amplio sector de la ciudad, aunque algunas áreas no estaban provistas de infraestructuras urbanas, el ritmo de las construcciones particulares intentaban acompañar los progresos correspondientes a las inversiones públicas y eclesiásticas realizadas. Lo que dio inicio al surgimiento de los centros de barrios y nuevas aglomeraciones en el municipio.

Además, se destacaban como importantes propiedades eclesiásticas en los suburbios de la ciudad: la finca “Chácara de los Salesianos”, que estaba situada en la zona norte, cerca de los terrenos de las fábricas de tejidos. También en la misma zona el ayuntamiento donó terrenos para la construcción del Seminario Diocesano, que en 1944 inició la ocupación de la calle Belém. Igualmente a los terrenos del “Oratorio de Bebé” en el barrio Cirugá y, de las parroquias establecidas en la Orden Franciscana Menor de los Capuchinos en el barrio América y en otros suburbios de la ciudad. Casi todas estas áreas pasaron posteriormente, ya en los años 1970 y 1980, por algún proceso desamortización parcial o expropiación promovida por la propia iglesia y el poder público municipal con finalidades de adecuación urbanística y como forma de conectar las nuevas calles y carreteras al espacio de la ciudad. Por lo tanto, no hubo grandes procesos de desamortizaciones y transformaciones urbanas como en las ciudades europeas, vez que muchos de los edificios, ahora transformados en colegios y conventos, continuaron en las manos de la iglesia católica.

La presencia del patrimonio religioso en el espacio urbano de la ciudad fue importante por diversos factores: primeramente por ocupar solares en áreas valorizadas (o sujetas a valorización) del tejido urbano; posteriormente por la construcción de edificios imponentes (los conventos y los principales colegios: *Salesiano*, *Diocesano*, *Patrocinio São José* y *Don José Tomás*) que impulsaban el sector de la construcción civil, además de atraer para su entorno construcciones residenciales. Los terrenos apropiados por la Iglesia frecuentemente eran de dimensiones mayores que las necesidades de uso por la propia congregación religiosa. Lo que llevó a su posterior parcelación y enajenación en el mercado de tierras. La Iglesia se convertía en un propietario o promotor más en la economía urbana de la ciudad.

Otras iglesias, aunque con menor influencia que la Católica, también poseían propiedades en la ciudad. Un ejemplo es la Iglesia Evangélica Baptista, que se instaló en la ciudad en 1930 en la calle Duque

de Caxias, número 448, y en el año 1938 realizó la compra de un terreno “desocupado” en la calle Pedro Calazans donde empezó la construcción de su iglesia, inaugurada en 1949.

### *El papel de los informales en la producción de la ciudad: las primeras favelas*

Según señalamos anteriormente, entre los otros actores, distintos a los propietarios, constructores, promotores y al Estado, actuaban en la producción del espacio urbano aracajuano la población marginada en las ocupaciones informales, que luchaban por el acceso a las infraestructuras y los servicios urbanos.

Hasta ahora hemos mostrado como se producía la ciudad a través de la acción de distintos agentes (propietarios, terratenientes, promotores, constructores, el poder público) que podríamos llamar de “agentes de la producción formal del espacio urbano”, es decir, la producción gobernada por la racionalidad de los actores hegemónicos (el capital inmobiliario, los dirigentes políticos) y de acuerdo con ciertas normas legales establecidas (principalmente el derecho de propiedad)<sup>32</sup>. Sin embargo, el proceso de urbanización aracajuano tiene su matriz en el contexto más amplio de la urbanización brasileña y latinoamericana. De ahí que determinados rasgos distintivos de estos procesos generales se manifestasen en la ciudad de Aracaju, entre ellos la presencia de la informalidad en la producción de la ciudad.

Consideramos informales las formas de producción de la ciudad que se desarrollan al margen de los mecanismos propios del mercado inmobiliario o de las ordenanzas municipales, es decir, la producción de la ciudad que se realiza ignorando los códigos legales. De ahí que tal tipo de producción espacial también sea llamado marginal o ilegal, aunque preferimos evitar el término “invasión” comúnmente utilizado para calificar los asentamientos informales de las ciudades latinoamericanas por considerarlo sesgado por las elites dominantes. Dicha informalidad, por tanto, se caracterizaba por la *ocupación* de áreas donde gracias a determinadas condiciones físicas o del entorno social de los terrenos, el mercado inmobiliario no actuaba. Muchas familias también se instalaban en áreas de dominio o propiedad públicas, que por diversos motivos permanecían desocupadas, y construían ahí sus viviendas precarias.

En el caso de la ciudad de Aracaju, las áreas tradicionales de asentamiento informal de la población de bajos ingresos fueron los terrenos situados en la periferia del emplazamiento urbano original: las bajadas donde los terrenos húmedos encarecían la urbanización. Entre estas áreas tenemos los márgenes del Canal Olaríá, continuamente sujetos a crecidas y afectados por obras públicas; la antigua línea del litoral de barrio Industrial, y las áreas de dunas y pantanos del barrio 13 de Julho, cercano al canal de acceso a la playa Formosa, que en períodos de lluvia se convertía en un torrente. Estos espacios, de propiedad pública y cercana a fábricas y al área central, se convirtieron en los terrenos preferidos por las poblaciones de bajos ingresos que llegaban a la ciudad y no tenían condiciones de adquirir un terreno en la periferia, que ahí construían sus viviendas precarias, formando auténticas chabolas.



En Brasil, la ocupación de estas “bajadas” por los sectores de bajos ingresos recién llegados a las ciudades es un patrón de asentamiento típico, desde las primeras décadas del siglo XX. Según Flavio Villaça, dicha localización posibilitó a las clases populares el usufructo de las infraestructuras construidas en los espacios formales, así como de la proximidad del área central, donde se concentran los servicios y las oportunidades de trabajo<sup>33</sup>. Roberto Lobato Côrrea también reafirma este patrón céntrico de localización de la población pobre y recién inmigrada, aunque se refiera principalmente a los que se alberga en los conventillos<sup>34</sup>. En el caso de la ciudad de Aracaju, los “patios de casas” (conjunto de viviendas que ocupan una misma parcela) se localizaron igualmente en la periferia del área central, en las zonas del Siquiera Campos y del Industrial, formados tanto por la exploración rentista de la insuficiencia de alojamiento en la ciudad, como por familias que construyen nuevas viviendas de acuerdo con sus necesidades (llegada de parientes o casamiento de hijos)<sup>35</sup>.

Las primeras chabolas (*favelas*) empezaron a formarse ya en los años 1950, cuando las áreas al norte y al sur del centro de la ciudad fueron ocupadas formando el embrión de asentamientos como la *Ilha das Cobras* en los márgenes del Canal Olaria, situada próxima a la fábrica de tejidos Sergipe Industrial, que todavía permanecía en actividad. Otra área importante de ocupación por *favelas* era la antigua área de la playa del Tejido, la *favela da Brasilia*, también en el barrio Industrial. Estos dos asentamientos, “donde vivían aproximadamente mil personas”, fueron objeto de intervención directa de los gobiernos municipal y estadual, a la medida en que los poderes públicos, en una acción coordinada de mejora de la estructura urbana de la ciudad construyó dos pequeños conjuntos de viviendas en la zona oeste de la ciudad para abrigar esta población (conjuntos Agamenon Magalhães y João Paulo II). Es interesante observar que estos son los primeros registros de intentos de erradicación del problema de la carencia de viviendas en la ciudad.

Otras ocupaciones de ese periodo se produjeron en el barrio 13 de Julho, en la *favela* denominada de *Japãozinho*, que se quedó en el terreno durante trece años, desde el 1955 hasta 1968; la *favela del mercado central* y la ocupación de la *Bonfim* (antigua garaje de empresa) en el barrio Industrial. Estas familias fueron también trasladadas hacia otra zona de la ciudad (conjunto Jardim Esperança), cuando se inauguró la política de construcción de grandes conjuntos de viviendas populares en Sergipe<sup>36</sup>.

La erradicación de esas *favelas*, de acuerdo con los discursos políticos de la época que anunciaban como “solución de los problemas sociales”, ya expresaba claramente el contenido de una tendencia segregadora del espacio urbano. Vez que estratificaba social y espacialmente los grupos pobres en la ciudad. De echo, al eliminar las “patologías sociales” del espacio burgués, el gobierno municipal buscaba demostrar que su actuación tenía un alcance democrático y que estaba a servicio de todos, pasando a dirigir cualitativamente los tentáculos de la expansión de la ciudad.

## **La ciudad producida por los agentes privados: contradicciones espaciales y segregación social**

Durante los años 1930 a 1964, la acción de promotores y constructores todavía se presentaba mucho más condicionada por las exigencias de producción del suelo urbano que por necesidad de producción de viviendas. Las sociedades inmobiliarias que se formaron se dedicaban a parcelar el suelo rústico, convirtiéndolo en suelo urbano y edificable, aunque las infraestructuras urbanas estuviesen concentradas en el núcleo central y ramificándose lentamente hacia la periferia de la ciudad.

Inicialmente las actividades de construcción se concentraron en el núcleo central, que a principios de los años 1940 ya presentaba una densidad de ocupación considerable. Las familias más ricas de la ciudad concentraron la construcción de sus *casarões* en el entorno de la plaza central y el margen del río Sergipe. En las primeras décadas del siglo XX se produjo la moda de las casas europeas: del estilo aristocrático de las viviendas neoclásicas se pasó al estilo burgués y liberal de las villas, en las cuales vivían industriales, comerciantes y profesionales liberales.

El capital constructor se constituyó en la ciudad a partir de la actuación de maestros de obras (algunos inmigrantes italianos y alemanes), y de constructoras de otras ciudades (Río de Janeiro, Salvador, São Paulo y Recife), que se instalaron en la ciudad como contratistas de obras públicas, tanto del ayuntamiento (infraestructuras urbanas), como de los gobiernos federal y estatal (edificios públicos). Igualmente la construcción de sucursales bancarias contribuyó para la llegada de constructores foráneos a la ciudad.

Mientras tanto en la periferia del área central comerciantes, propietarios y constructores promovían la construcción de “casas de renta” para la población obrera y de bajos ingresos. Esta forma de producción de viviendas fue prontamente sustituida por las parcelaciones periféricas, en las cuales los promotores ordenaban calles, dividían las fincas en parcelas, con la mínima infraestructura urbana. Algunos intentos de promover parcelaciones combinadas con la construcción de viviendas fueron llevada adelante por sus promotores, que posteriormente dieron origen a diversos barrios de la ciudad. Sea como difusores del modelo de las “vilas proletarias” o mismo de los *cortiços*, la acción de los promotores inmobiliarios se expandió transformando la urbe que dirigía de forma creciente una amplia red de otras ciudades en el interior del estado.

El resultado del predominio de las parcelaciones sobre las distintas alternativas de producción de la ciudad fue la adopción de un modelo de expansión periférica que combinaba parcelación y autoconstrucción, engendrando y consolidando un padrón “dualista” de segregación espacial entre el centro rico y formal a la periferia pobre e informal. Patrón que se reflejaba en las distintas morfologías urbanas que se producían. A este asunto tendremos que volver a referirnos en otras partes de esta obra.

## Notas

<sup>1</sup> DINIZ, José Alexandre Felizola. *Aracaju. Síntese de sua geografia urbana*. Aracaju: Edição do Autor, 1963, p. 15 -16. [Tesis del concurso para catedrático presentada a la plaza de Geografía del Colegio Estadual de Sergipe].

<sup>2</sup> DANTAS, José Ibarê Costa. *As políticas de interventoria em Sergipe*. [Tesis presentada en el curso de maestría en Ciencias Políticas de la Universidad de Campinas, UNICAMP, 1982].

<sup>3</sup> RONCAYOLO, M. *La ville et ses territoires*. Paris: Gallimard, 1990, p. 432.

<sup>4</sup> CARTER, H. *El estudio de la geografía urbana*. Madrid: IEAL, 1983, p.202.

<sup>5</sup> MARX, M. *Cidade brasileira*. São Paulo: Melhoramentos, 1980, p. 99.

<sup>6</sup> A este respecto véase en los capítulos 3 y 5 de CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades. II. Aedes facere: técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios*. Barcelona, ediciones del Serbal, 2005.pp. 123 - 215.

<sup>7</sup> Para un análisis del estilo arquitectónico de la ciudad de Aracaju véase el trabajo de Waldefrankly Rolim de Almeida Santos *Frontões, águias e linhas retas: contribuições para uma história da arte em Aracaju (1900-1940)*.en *Revista Aracaju*, Prefeitura Municipal de Aracaju – Funcaju, n 9, vol. 9, 2002, pp. 31 - 42.

<sup>8</sup> Entre las casas proyectadas podríamos citar la de Adolfo Rollemberg, en la avenida Ivo do Prado, el palacete del señor Nincola Mandarinino, en 1928, (después sede de la Curia Metropolitana), la casa del doctor Augusto Leite (1927), en la esquina de la calle Angelim, además de las casas de Manuel Dantas, en 1929, (hoy sede del Forum de la Justicia Federal) y la de Manuel Cruz (1932), situada en la calle Itabaiana (hoy sede del hospital São Domingos Sávio). Cuanto a los edificios públicos proyectó y construyó la comisaría general de policía, en la calle Itabaiana, el edificio del Cuerpo de Bomberos, en la calle Siriri y la capilla de la iglesia Nossa Senhora Menina, además del edificio de la Biblioteca Pública (1937). Fuente: Pesquisa – pesquisas de Sergipe. *Aracaju: Reflexões sobre uma cidade*. www.infonet.com.br/lab/capturado en 13/03/2004.

<sup>9</sup> PORTO, Fernando F. *Alguns nomes antigos do Aracaju*. Aracaju: Gráfica e Editora J. Andrade, 2003.

<sup>10</sup> CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades. II Aedes facere: técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2005, p. 227.

<sup>11</sup> Documentos de licencias de construcciones del Ayuntamiento, 1938. y Recibos Cartoriales del 5º Ofício, Registro de bens e imóveis, Anos 1930 a 1939. Lv. 2, 3 e 4, fls. Avulsas e numeradas. Documentos Particulares e Reservados.

<sup>12</sup> Véase en los trabajos de: FERREIRA, Angela L. A. *De la producción del espacio urbano a la creación de territorios en la ciudad. un estudio sobre la constitución de lo urbano en natal, brasil*. Universidad de Barcelona, Tesis de Doctorado, 1996. y SOARES, Paulo Roberto Rodrigues. *Del proyecto urbano a la producción del espacio: morfología urbana de la ciudad de pelotas, brasil (1812-2000)*. Universidad de Barcelona, Tesis de Doctorado, 2002.

<sup>13</sup> Sobre estos estilos arquitectónicos, véase los estudios de BARBOZA, Nadie. *Em busca de imagens perdidas. Centro histórico de Aracaju (1900 – 1940)*. Aracaju: Funcaju, 1982. y MELINS, Murilo. *Aracaju romântica que vi e vivi*. 2ª ed. Aracaju: Norgraf, 2001.

<sup>14</sup> RIBEIRO, Neuza M. G. *Transformações do espaço urbano. o Caso de Aracaju*. Recife: Editora Massangana, 1989. p. 50.

<sup>15</sup> CALAZANS, Camillo. Relatório del Excelentíssimo Sr. Interventor Federal” en 20 de janeiro de 1932.

<sup>16</sup> Estado de Sergipe. Directoria de Estadística. *O Estado de Sergipe em 1934*. Aracaju: Gráfica E. de Artífices, 1936, p. 175.

<sup>17</sup> DANTAS, José Ibarê Costa. *Tenentismo em Sergipe*. Petropolis: Editora Voze, 1974.

<sup>18</sup> RIBEIRO, L. C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996, p. 232-233.

<sup>19</sup> RIBEIRO, L. C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996, p. 249.

- 
- <sup>20</sup> BONDUKI, N. *Origens da habitação social no Brasil*. 2ª edição. São Paulo: Estação Liberdade, 1999, p. 39.
- <sup>21</sup> ROLNIK, R. *A cidade e a lei. Legislação, política urbana e territorios na cidade de São Paulo*. 2ª edição. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 1999, p. 118 y 119.
- <sup>22</sup> BARRETO, Luiz Antonio. Casas populares em Sergipe. *Jornal Gazeta de Sergipe*, 15 de abril de 1983, p. 3.
- <sup>23</sup> Relatório del Ayuntamiento, 1949, Anexo 1. de acuerdo con el Decreto-Ley nº. 226 de 10 de abril de 1947.
- <sup>24</sup> RIBEIRO, Neuza M. Gois. *Transformações do Espaço urbano. o caso de Aracaju*. Recife: Editora Massangana, 1989, p. 48.
- <sup>25</sup> CAPEL, H. *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los Libros de la Frontera, 1975, p. 100.
- <sup>26</sup> Corresponden, respectivamente, a los antiguos *Matadoro* y *Bairro Vermelho*.
- <sup>27</sup> Esa denominación actual del barrio se debe al hecho de que ahí estaba, y aún está anclado el antiguo Farol que guiaba los barcos que entraban en el estuario del río Sergipe.
- <sup>28</sup> Para el caso de Gracia véase el trabajo de E. SERRA RIERA, *Geometría i projecte del sòl als orígens de la Barcelona moderna: la villa de Gràcia*. Barcelona: Edicions UPC, 1995. Otros ejemplos en CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades. I Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002,
- <sup>29</sup> Destacamos algunos análisis interesantes sobre la influencia de la Iglesia Católica en las ciudades del país: MARX, M. *Cidade no Brasil, terra de quem?* São Paulo: Studio Nobel, 1991 y ABREU, M. A. A apropriação do territorio no Brasil Colonial, publicado en el libro organizado por CASTRO, I. et al *Explorações Geográficas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997. También se puede consultar el trabajo de ABREU, M. A. Pensando a cidade do Brasil no passado. *Anais do 4º Simposio Nacional de Geografia Urbana*. Fortaleza: AGB/UFC, 1995 y para un análisis más puntual el trabajo de FRIDMAN, F. As ordens religiosas e o espaço urbano do Rio de Janeiro colonial. *Anais do 4º Simposio Nacional de Geografia Urbana*. Fortaleza: AGB/UFC, 1995.
- <sup>30</sup> En Portugal, a partir de 1758, una serie de decretos de excepción condicionaban la propiedad privada e inmobiliaria urbana al interés colectivo definido por el Estado. Dicha legislación fue instituida debido a dificultades de realizar reformas urbanas, principalmente con relación a los propietarios, donde se incluye “grande propietaria” Iglesia Católica. BARATA SALGUEIRO, T. *A cidade em Portugal: uma geografia urbana*. Porto: Afrontamento: 1992, p. 180-181. En Brasil la persecución al patrimonio urbano religioso se produjo ya a partir de 1759, debido a la expansión de estas propiedades y la exención de impuestos que las mismas gozaban, lo que impedía el crecimiento del ingreso de recursos en las arcas públicas. ABREU, M. A. A apropriação do territorio no Brasil Colonial. En CASTRO, I. et al *Explorações Geográficas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997, p. 197-245.
- <sup>31</sup> Como fue el caso del *Sacré Coeur* de París y del templo del Sagrado Corazón en la montaña del Tibidabo en Barcelona.
- <sup>32</sup> Decimos “ciertas normas legales” porque no pocas veces los promotores inmobiliarios incumplían la reglamentación urbanística en sus operaciones.
- <sup>33</sup> VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1998, p. 225.
- <sup>34</sup> CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989, p. 73.
- <sup>35</sup> Para profundizar sobre el asunto, ver en CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades. I Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002, Capitulo 12. y *La morfología de las ciudades. II Aedes facere: técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2005, Capitulo 3.
- <sup>36</sup> LOUREIRO, Kátia . *A trajetória urbana de Aracaju. Em tempo de Interferir*. Aracaju: INEP, 1983, p. 69.