

PRA ONDE ARACAJU-SE ESTÁ CRESCENDO?

"Condominização", regulação urbanística e conflitos ambientais. Um olhar para o bairro Jabotiana

Where is aracaju-se growing?

"Condominization", Urban Regulation and Environmental Conflicts. A Look at Jabotiana Neighborhood

¿Dónde crece el aracaju-se?

"Condominización", Regulación Urbana y Conflictos Ambientales. Una Mirada al Barrio Jabotiana

Sarah Lúcia Alves França, Prof. Dra. do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe, sarahfranca@academico.ufs.br

Viviane Luise de Jesus Almeida, Graduanda em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Sergipe, vvarquiteturaurb@gmail.com

RESUMO

O bairro Jabotiana, localizado na porção oeste de Aracaju-SE, Brasil, é o maior vetor de expansão da capital, recebendo o maior número de habitações licenciadas entre 2000-2014, decorrente de lógica do mercado imobiliário e Estado, que transformou a paisagem rural com a construção dos conjuntos e condomínios verticais. A configuração espacial desses empreendimentos fechados tem formado núcleos de condomínios dispersos, em áreas intercaladas por grandes vazios, ou de preservação ambiental, sem oferta de saneamento básico, ocasionando sérios conflitos socioambientais, como alagamentos recorrentes, objeto de discussões judiciais. Diante disso, esta pesquisa busca analisar entraves da produção urbana capitalista no bairro Jabotiana nos últimos 43 anos, como materialização da atuação do Estado e do mercado, com a produção de empreendimentos habitacionais, regulação urbanística e ausência de urbanidade. Para desenvolvimento deste, foram realizados levantamentos bibliográficos e de informações nos alvarás de licenciamento dos empreendimentos verticais residenciais na Empresa de Obras e Urbanismo (EMURB) da Prefeitura Municipal e na CAIXA, tabuladas e espacializadas em cartografias, que demonstram os processos de ocupação e suas características. Contudo, constatou-se que o Plano Diretor tem papel fundamental nos conflitos, ao estabelecer índices que incentivam a verticalização, sem que haja suporte de infraestrutura.

Palavras-chave: Expansão urbana, Produção da habitação, Mercado, Estado.

Linha de Investigação

B2_Os Desafios da Cidade e do Território no Século XXI: B2.2_Desigualdades urbanas e segregação socioespacial.

ABSTRACT

The Jabotiana neighborhood, in the western portion of Aracaju-SE, Brazil, is the largest vector of expansion, receiving the largest number of licensed housing between 2000-2014, due to the logic of market and the State, which transformed the rural landscape with the construction of buildings and vertical condominiums. The spatial configuration of these closed developments has formed clusters of dispersed condominiums, in areas interspersed with large voids, or environmental preservation, without offering basic sanitation, causing serious socio-environmental conflicts, such as recurrent flooding, the subject of judicial discussions. Therefore, this research seeks to analyze obstacles to urban capitalist production in the Jabotiana neighborhood in the last 43 years, as a materialization of the performance of the State and the market, with the production of housing projects, urban regulation and lack of urbanity. In order to develop this, bibliographic and information surveys were carried out on the licensing permits of vertical residential projects at the Empresa de Obras e Urbanismo Municipal (EMURB) and at CAIXA, tabulated and spatialized in cartography, which demonstrate the occupation processes and their characteristics. However, it was found that the Master Plan has a fundamental role in conflicts, by establishing indices that encourage verticalization, without infrastructure support.

Keywords: Urban expansion, Housing production, Market, State.

Linha de Investigação

B2_The Challenges of the City and the Territory in the XXI Century – B2.2_Urban Inequality and Socio-Spatial Segregation.

RESUMEN

El barrio Jabotiana, en la porción occidental de Aracaju-SE, Brasil, es el mayor vector de expansión, recibiendo el mayor número de habitaciones licenciadas entre 2000-2014, según lógica del mercado inmobiliario y Estado, que transformó su paisaje rural con la construcción de dos conjuntos y condominios verticales. Una configuración espacial de emprendimientos ha conformado núcleos de condominios dispersos, en áreas intercaladas por grandes desocupaciones, o de preservación ambiental, sin ofrecer saneamiento básico, provocando graves conflictos socioambientales, como alagamientos recurrentes, objeto de discusiones jurídicas. Ante esto, esta investigación busca analizar a través de la producción urbana capitalista en el barrio Jabotiana en los últimos 43 años, la materialización de la actitud del Estado y del mercado, con la producción de proyectos habitacionales, la regulación urbana y la ausencia de urbanidad. Para este desarrollo, se realizaron levantamientos bibliográficos e informativos, que permitieron el licenciamiento de dos proyectos residenciales verticales en la Companhia de Obras e Urbanismo de la Municipalidad y en la CAIXA, tabulados y espacializados en cartografías, que demuestran los procesos de ocupación y sus características. Sin embargo, se encontró que el Plan Maestro tiene un papel fundamental en los conflictos, al establecer índices que incentivan la verticalización, sin apoyo de infraestructura.

Palavras chave: Expansión urbana, Producción de vivienda, Mercado, Estado.

Linha de Investigação

B2_Los Retos de la Ciudad y el Territorio en el Siglo XXI – B2.2_Desigualdad Urbana y Segregación Socio-espacia.

1. Introdução

Considerado o maior vetor da expansão urbana de Aracaju, o bairro Jabotiana foi alvo de grandes investimentos públicos desde 1978 até 2016. A atuação do Estado juntamente com o Mercado imobiliário, através da construção de conjuntos populares e condomínios verticais, proporcionou a valorização da terra, e um crescimento fragmentado e disperso, comprometendo a qualidade de seu espaço.

A inserção de tipologias habitacionais, em especial fechadas e verticalizadas, marcou a descontinuidade da malha urbana, substituindo grandes vazios urbanos por conjuntos habitacionais e condomínios fechados, necessitando do controle da ocupação pelo poder público em áreas sem infraestrutura adequada. O resultado disso é a ampliação da degradação ambiental, somada à precariedade de infraestrutura, em especial, drenagem e esgotamento sanitário, provocando sérios conflitos ambientais.

Essas ações acarretam a produção do solo regida por uma legislação contraditória, que permite um adensamento imobiliário semelhante a outras zonas urbanizadas, com precarização das condições de vida dos moradores, principalmente aqueles mais carentes. Diante disso, o Ministério Público Federal tem atuado, a fim de garantir a tutela dos direitos coletivos e o cumprimento do direito à cidade e à moradia.

Diante disso, este artigo tem como objetivo analisar entraves da produção urbana capitalista no bairro Jabotiana em Aracaju, nos últimos 43 anos, como materialização da atuação do Estado e do capital imobiliário. Para tanto, foram realizados levantamento bibliográfico, documental e de informações em órgãos públicos dos empreendimentos implantados e construção de cartografia para espacialização dos dados.

2. Produção urbana e a habitação pelo Estado e mercado imobiliário

Localizado na cidade de Aracaju, capital do Estado de Sergipe, Brasil, o bairro Jabotiana, criado em 1982, a partir de Lei Municipal nº873/1982 (Aracaju, 1982), encontra-se na porção oeste e tem como limites o município de São Cristóvão à oeste (Fig. 01). O bairro é o 3º maior em área territorial, com 7,324 km², e conforme o IBGE em 2010, abrigava 17.157 habitantes, com uma taxa de crescimento demográfico de 76,64%, 3º maior em Aracaju. Isso é consequência da inserção de empreendimentos verticais a partir dos anos 2000, sob investimento do Estado e do mercado imobiliário (França, 2019).

No século XX, a região era marcada por antigas ocupações rurais, que correspondiam ao “Sítio Quirino”, somadas à primeira ocupação irregular, o Largo da Aparecida, em área de propriedade de um fazendeiro, em processo de loteamento (Santos, 2017). Posteriormente, a transformação dessa paisagem foi marcada em função das intervenções do Governo Federal, em especial com Banco Nacional de Habitação (BNH) (1964),

que tinha como premissa resolver o déficit habitacional através do financiamento e construção de moradias. A substituição por conjuntos de casas térreas, em geral para renda média, deu início à segregação e fragmentação do espaço (França, 2019).

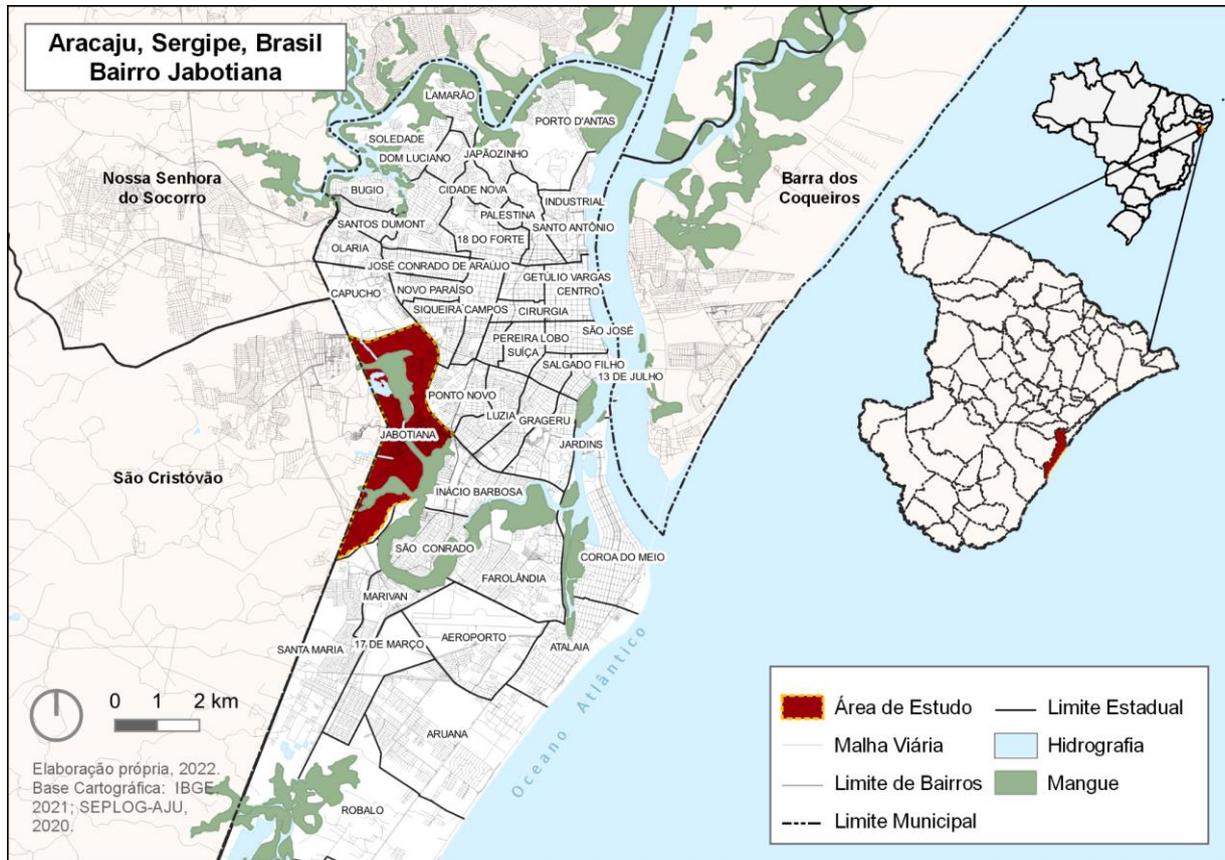


Fig. 01: Localização do Jabotiana em Aracaju, Sergipe, Brasil. Fonte: Elaboração própria, 2022.

A partir de 1970, o BNH financiou 3 conjuntos habitacionais: Residencial Presidente JK, com 862 unidades (1978); conjunto Sol Nascente, 579 unidades (1979), destinados à uma população de renda média, atingindo de 5 a 10 salários mínimos; e o conjunto Santa Lúcia com 738 unidades, sendo 610 casas e 128 apartamentos (1993), direcionado à famílias de renda de 3 a 6 salários mínimos (França, 2019). Este último “foi construído de forma linear em relação aos dois primeiros e deu continuidade à infraestrutura já existente dos conjuntos J.K. e Sol Nascente” (Santos, 2017, p.47). A inserção desses três conjuntos, com 2.179 novas moradias, em uma área com características rurais, grandes vazios, distante dos postos de trabalho e centro da cidade, já apontam o direcionamento da expansão periférica de Aracaju (Fig. 02).

De fato, a década de 90 foi marcada por um período de estagnação de políticas urbanas e habitacionais no país. Nesse momento, Aracaju se preparava para a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, cuja promulgação em 2000, permitiu por meio de índices flexíveis, uma ocupação acelerada, sobretudo nas direções sul e oeste, em bairros sem suporte de saneamento básico e sistema viário, como Jabotiana e Aruana (antes localizada na antiga Zona de Expansão Urbana) (França, 2019).

O crescimento direcionado a esse bairro se fortaleceu a partir de 2002, quando a Prefeitura, através de financiamento da CAIXA, viabilizou a construção de moradias para as famílias de 3 a 6 salários mínimos, através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que tinha como premissa reduzir o déficit habitacional em municípios com mais de cem mil habitantes. Em Aracaju, Aruana foi o bairro que mais recebeu esses empreendimentos (dezessete), seguido do Jabotiana que abriga 8 conjuntos habitacionais dos 39 implantados na capital (França, 2019). Assim, foram construídos 1.591 apartamentos, distribuídos em vários blocos de quatro pavimentos sem elevador.

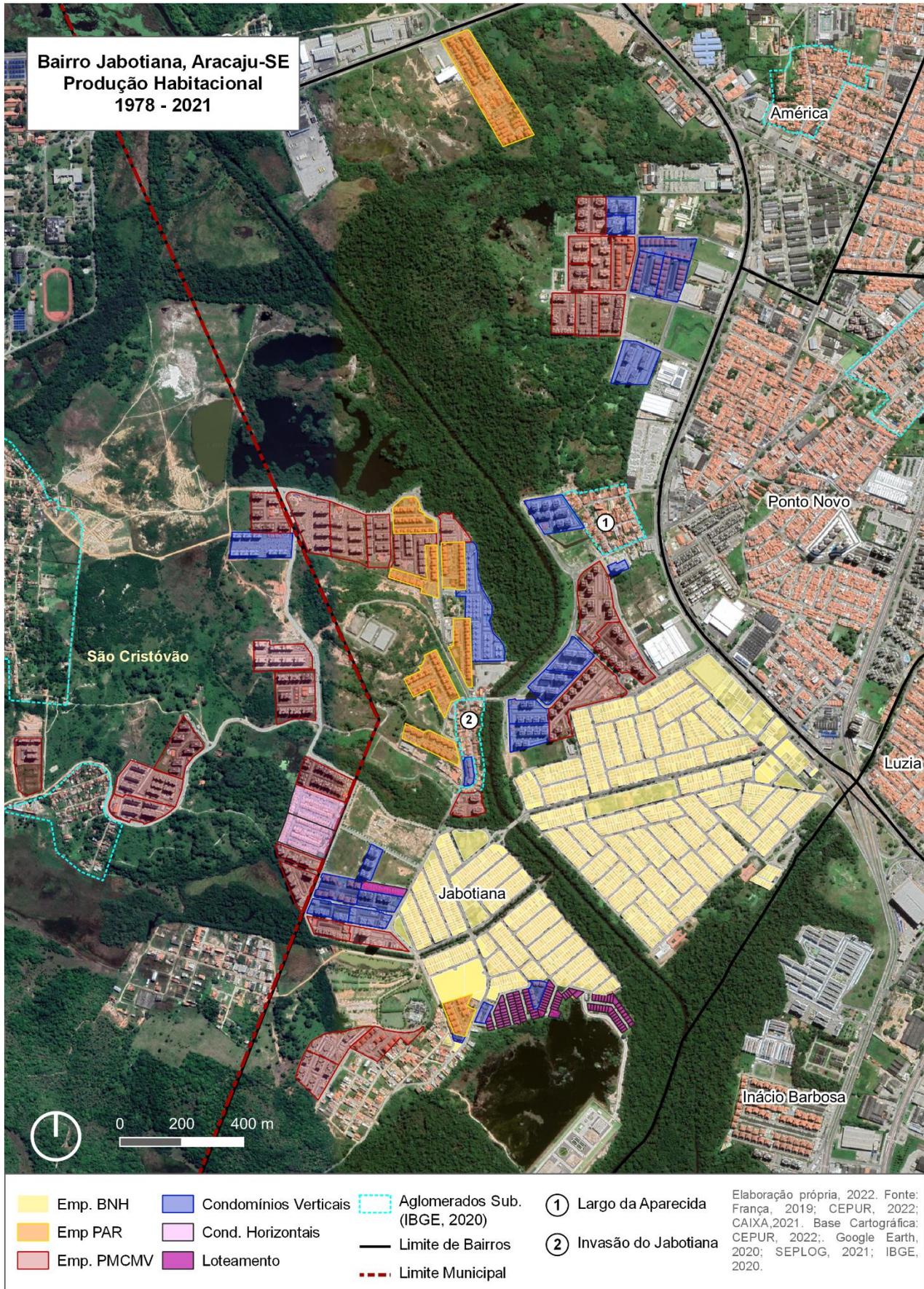


Fig. 02: Bairro Jabotiana, Produção habitacional 1973-2021. Fonte: Elaboração Própria, 2022.

França (2019, p.82) assegura que a localização desses empreendimentos, em sua maioria, no extremo oeste, às margens do rio Poxim, próximo aos limites com São Cristóvão, “foi proveniente da justificativa do mercado imobiliário de que os terrenos já dotados de infraestrutura teriam um custo mais elevado, onerando o preço da moradia, que deveria estar enquadrado nos valores pré-estabelecidos por município”.

Em 2003, a implantação do cemitério-parque Colina da Saudade, privilegiado pela visibilidade da paisagem de parte da cidade, trouxe a circulação de um público de renda mais elevada, contribuindo para a valorização da terra. Isso possibilitou a atração de novos investimentos privados e públicos, modificando usos nas principais avenidas, e formando uma nova centralidade de comércio e serviços locais.

Em 2009, a Prefeitura Municipal aderiu ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que subsidiou, entre 2009 e 2021, a contratação de 22 empreendimentos verticais, somando 4.136 apartamentos no bairro, correspondendo a 30,13% da produção total na capital. A parceria do Governo Federal e o capital imobiliário promoveu nova configuração espacial, face à formação de áreas de segregação, com condomínios implantados próximos. Isso tem potencializado impactos da transformação do espaço rural em urbano (sítios substituídos por condomínios), além da predominância do uso residencial distante de equipamentos de saúde, praças e estabelecimentos de usos do cotidiano, como padarias, mercearias, escolas etc. Ainda faz-se relevante apontar a inserção de dez empreendimentos fora do limite municipal, marcando um avanço sobre o território de São Cristóvão, alguns aprovados como se fossem na capital (Fig. 02).

Registra-se que todos os empreendimentos do PAR e PMCMV estão fechados intramuros, destacando o processo da “condominização da moradia social”. Isto é, a reprodução do fechamento intramuros da moradia da classe alta sob a forma de condomínios, cercado de privilégios e serviços privativos, sem acesso público, selecionando moradores e controlando visitantes através de guarita. Além de segregar socialmente, esse processo desencadeou reconfigurações no desenho urbano, que apresentava poucos empreendimentos murados. Em algumas situações, a quadra toda está fechada (fachada “cega”), trazendo problemas à segurança e utilização massiva do espaço público pelo pedestre.

O sucesso desses empreendimentos reverberou na consolidação da atuação do mercado em direção ao bairro, com produtos para a classe média, a partir de 2007, financiados por bancos locais ou pela própria construtora. A construção de mais 24 condomínios verticais, somando 4.203 novos apartamentos, consolida a formação dos núcleos iniciados através do PAR e PMCMV, na porção norte e oeste, distantes das áreas mais antigas e consolidadas, que correspondem aos conjuntos habitacionais do BNH.

A construção dessa tipologia verticalizada tem como foco (do capital) facilitar a promoção imobiliária e aumentar a lucratividade, buscando a racionalização da construção, reduzir custos através da multiplicação da unidade habitacional com menor área útil, repetição dos projetos e do processo construtivo, ampliando escalas e promovendo a standardização. Se mapeadas as características desses empreendimentos verticais, verificam-se sua constituição com 1 até 30 torres e um maior número de apartamentos, de 2 e 3 quartos de até 80 metros quadrados, com oferta de infraestrutura interna de um clube privativo, com piscina churrasqueira, salão de jogos e festas, quadra esportiva e parque infantil.

Faz-se relevante mencionar que, atrelado a processos de acumulação de capital, a cidade, palco de transformações e desigualdades socioespaciais, é fruto da apropriação pelo mercado, Estado, população excluída e proprietários fundiários. A localização, fundamental para esse processo, caracteriza-se pela “reprodução de espaços (concentração) e pela busca de novas fronteiras (expansão). Quanto à sua produção, constata-se que o espaço urbano não era entendido como ‘lugar’, base de reprodução do capital, mas como parte integrante do processo de acumulação e, portanto, sujeito às leis do valor” (Somekh, 2014, p.29).

No bairro Jabotiana, apesar do entrelaçamento desses agentes ter remodelado o tecido como uma “colcha de retalhos”, em que algumas áreas são “esquecidas”, para posterior valorização, o Estado foi o maior responsável pela produção de moradias, formando núcleos dispersos e isolados, separados por glebas, sem

conexões. Se inicialmente, o bairro contou com uma produção impulsionada pela infraestrutura gerada a partir dos empreendimentos do BNH, ao longo dos anos, sua malha se espalhou nas direções norte e oeste, sem o suporte de saneamento básico adequado à essa nova demanda.

Em termos quantitativos, foram construídos 59 empreendimentos e 12.231 unidades habitacionais, sendo 64,6% liderada pelo Estado. O que antes, no modelo horizontal (a partir do BNH) o Estado inseriu no bairro Jabotiana 2.179 unidades das 2.286 unidades habitacionais (total construído até 1999), com a verticalização impulsionada a partir do século XXI, a produção - em conjunto com o mercado - quadruplicou, retratando a força da multiplicação do solo, que apresentou êxito com 9.945 moradias (Tab. 01).

| Empreendimentos | | | Unidades Habitacionais | | |
|------------------------|-----------|---------|------------------------|---------------|---------|
| Período | Estado | Mercado | Período | Estado | Mercado |
| 1978 - 1999 | 3 | 1 | 1978 - 1999 | 2.179 | 107 |
| Total | 4 | | Total | 2.286 | |
| 2000 - 2020 | 30 | 25 | 2000 - 2020 | 5.727 | 4.218 |
| Total | 55 | | Total | 9.945 | |
| Total 1978-2020 | 59 | | Total 1978-2020 | 12.231 | |

Tab. 01: Empreendimentos habitacionais por agentes no Jabotiana (1978 - 2021). Fonte: Dados coletados em pesquisa de campo, CAIXA e Coordenadoria de Urbanismo da Empresa Municipal de Obras e Urbanização – EMURB/PMA, 2021. Elaboração CEPUR, 2022.

Se por um lado, essa mescla de tipologias habitacionais foi, de fato, financiada pelo Estado e articuladas, juntamente, com agentes imobiliários que contribuíram para a transformação espacial, contraditoriamente destaca-se a presença de dois aglomerados subnormais, retratando a ineficácia desses programas na redução do déficit habitacional no bairro. Embora a produção de moradias tenha focado na população de renda média baixa (3 a 10 salários mínimos), o déficit encontra-se majoritariamente nas faixas de renda de 0 a 3 salários conforme a Fundação João Pinheiro (2021).

É possível afirmar então que o Jabotiana por sua grande extensão de área, serviu de localização-base para implementação de habitação dita "de interesse social" (mas na forma de condomínios fechados) porém de âmbito mercadológico, por meio de recursos federais, que substituíram antigos sítios e grandes lotes vazios.

3. O papel do Plano Diretor na “regulação” da expansão do Jabotiana

Diante desse processo de expansão, é imprescindível compreender as leis urbanísticas que o possibilitam. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju (PDDU), Lei n. 42 de 06 de outubro de 2000, regulamenta o desenvolvimento urbano, está vigente até os dias atuais, embora tenha passado por diversas tentativas de revisão que fracassaram quanto à sua aprovação na Câmara dos Vereadores, apesar da obrigatoriedade de atualização conforme o Estatuto da Cidade. Isso contribuiu, no agravamento de questões socioambientais, distanciamento do direito à cidade e o crescimento urbano sem efetivo controle.

Todavia, não existem critérios que de fato, controlem a ocupação urbana, em especial em áreas sem oferta de saneamento básico, serviços públicos e equipamentos coletivos. Pelo contrário, os índices abrem caminhos para a expansão urbana através da reprodução do capital imobiliário que, pela terra barata, alcança um maior volume de lucros, utilizando-se principalmente da permissividade da verticalização.

O bairro está inserido na Zona de Adensamento Básico 2, conforme o Macrozoneamento do Plano Diretor, que corresponde a zona de grande interesse do mercado imobiliário, com áreas privilegiadas, próximo à amenidades naturais (França, 2019). A permissividade das normas de parcelamento do solo é significativa, tendo em vista o coeficiente de aproveitamento até 3, com isenção de pagamento de solo criado até 4 e taxa de permeabilidade mínima de 5%. É importante considerar o entrave urbano e ambiental apresentado pelo

antagonismo entre legislação e realidade, em função dos índices urbanísticos que beneficiam os agentes produtores da moradia e desconsideram a capacidade do saneamento básico (esgotamento sanitário e especialmente drenagem) e dos serviços públicos, como transporte coletivo.

O gabarito, ou comumente chamado de altura máxima, se constitui, junto ao coeficiente de aproveitamento, um grande nó entre o direito democrático à cidade e a busca pela reprodução da terra pelo capital imobiliário, sendo objeto de várias alterações no âmbito normativo ao longo dos últimos 20 anos. O nó se estabelece pelo Plano Diretor que define como quantidade de pavimentos a que o "lote permitir, desde que resguardado o coeficiente de aproveitamento máximo do Anexo IV e recuos mínimos". Em dezembro de 2002, com a revogação dos Códigos de Obras e Urbanismo através da Lei Complementar n.58, retornou à vigência as Leis n.13 e 19 de 1966, os Códigos de Obras e Urbanismo respectivamente. Esse por sua vez define para Zonas Residenciais, o limite de 8 pavimentos, ficando vigente até 2008, quando, através da Lei Complementar n.74/2008, foi estabelecido o limite de 16 pavimentos.

É importante apontar que a legislação e as determinações judiciais têm grande papel na produção do espaço urbano no bairro. Observa-se que três momentos foram relevantes no tocante ao licenciamento de empreendimentos. O primeiro, em 2005, ano do início das discussões participativas do processo de revisão do PDDU. O segundo, 2009, quando esta lei foi encaminhada para a Câmara dos Vereadores, após as revisões no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano que perduraram até 2013, associado ao lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida em março daquele ano, com 5 empreendimentos dos 9 totais. No terceiro, a partir de 2016, se observou uma queda brusca da oferta de unidades habitacionais, em função do bloqueio de licenciamentos proveniente da Ação Civil do Ministério Público Federal (2019), face às denúncias para apuração das causas das enchentes e alagamentos (Fig. 03). É importante apontar que a Ação Civil iniciou em 2016 e perdurou até 2019, com o bloqueio marcado até os dias atuais.

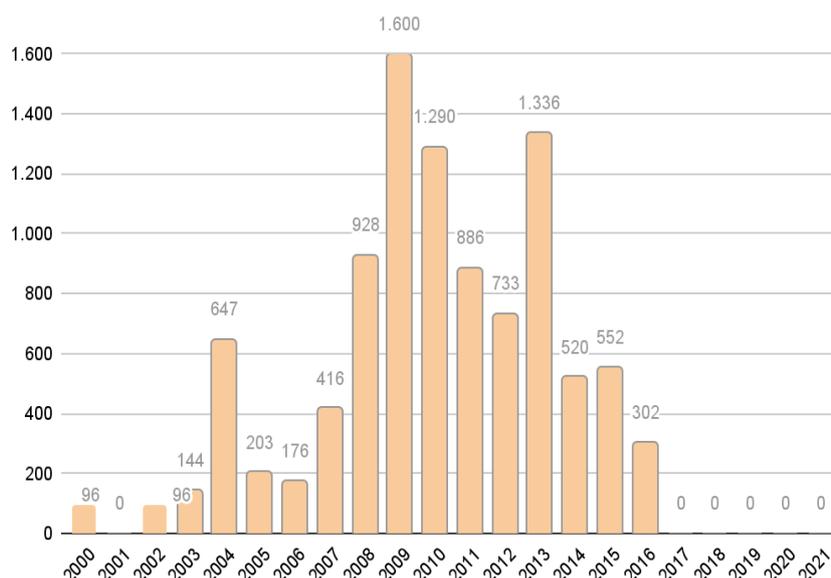


Fig. 03: Jabotiana, Unidades Habitacionais. 2000-2021. Fonte: CAIXA e Coordenadoria de Urbanismo da Empresa Municipal de Obras e Urbanização – EMURB/PMA, 2021. Elaboração CEPUR, 2021.

Enquanto isso, em meio a tantas idas e vindas de um longo e interminável processo da revisão do PDDU, Aracaju continua fragilizada por uma legislação desatualizada e insuficiente para promoção do direito à cidade, em especial, do bairro Jabotiana. Contudo, a urbanização dispersa, resultante da inserção fragmentada dos empreendimentos, somada à riqueza ambiental decorrente da presença de mangues, áreas verdes, e do rio Poxim (assoreado), à fragilidade da oferta do saneamento básico, em especial drenagem, tem resultado em sérios transtornos à população de forma progressiva e ao afastamento do direito à moradia de qualidade (França, 2019).

4. Condições ambientais e judicialização no Jabotiana

As condições ambientais são peculiares quanto à oferta de saneamento básico e presença de elementos naturais, como o rio Poxim, principal curso d'água, lagoas, córregos e riachos, como a Lagoa Doce (artificial), formada em decorrência das práticas extrativistas de mineração, a vegetação de mangue nativa (pioneira pertencente ao bioma da mata atlântica), além do lençol freático superficial (Fig. 04). Esses elementos se constituem como Áreas de Preservação Permanente pela Lei Federal (Código Florestal) e também constam como Áreas de Interesse Ambiental no Plano Diretor.

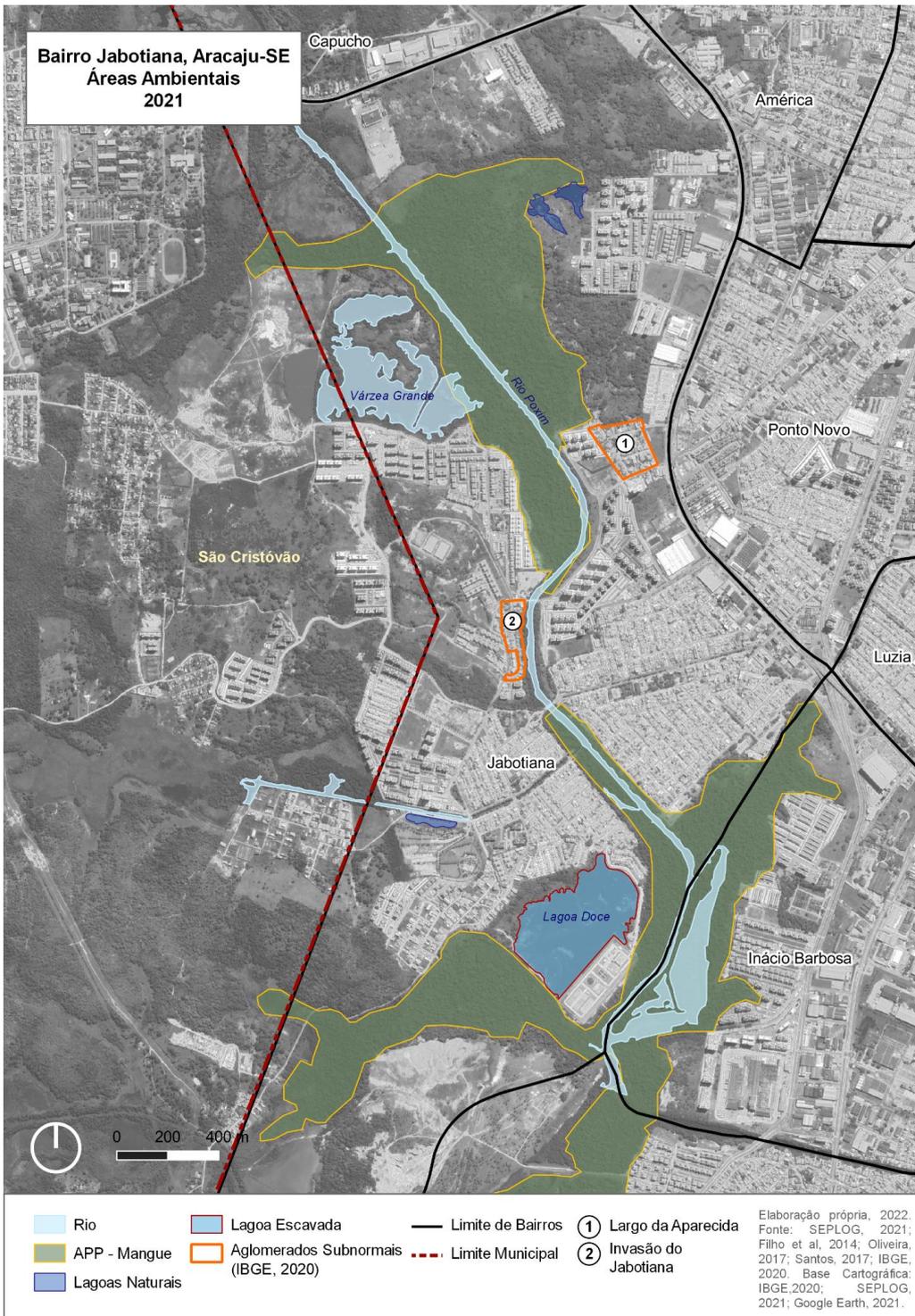


Fig. 04: Jabotiana, Áreas Ambientais, 2021. Fonte: Elaboração própria, 2022.

O estudo de Carvalho, Diniz e Silva (2021, p.613-614) alerta que as áreas de preservação e interesse ambiental “apesar de ainda existirem em quantidade considerável, já não respondem aos seus ciclos naturais e estão perdendo sua capacidade de manutenção do ecossistema local, devido às agressivas atividades de degradação. As regulamentações legislativas atuam sobre as questões ambientais do bairro, tanto em âmbito municipal quanto nacional, porém, ocasionalmente, ocorrem fraudes e falta de fiscalização dos órgãos públicos. Dessa forma, o bairro vive um intenso conflito entre a relação homem-natureza”.

Soma-se a isso, as condições precárias do saneamento ambiental. Os dados do IBGE (2010) registram que 29,41% dos domicílios não têm serviço de esgotamento sanitário ligado à rede geral ou pluvial, além da ineficiência dos serviços de drenagem. Filho, et al (2014, p.3) explicita que este é realizado através de "galerias 'afogadas' e bueiros entupidos, que favorece a ocorrência de alagamentos em várias localidades do bairro já que a água não consegue infiltrar, devido à impermeabilização do solo urbano".

Os episódios de alagamentos no Jabotiana se tornaram frequentes a partir de 2011, quando o rio Poxim transbordou no entorno dos conjuntos Santa Lúcia e JK. Em maio de 2015, isso se repetiu, deixando mais de 100 desabrigados, sendo a maior parte, famílias residentes do Largo da Aparecida (G1, 2015) (Fig. 04 e 05).



Fig. 04 e 05 Alagamento no Largo da Aparecida, bairro Jabotiana em maio de 2015. Fonte: <https://g1.globo.com/se/sergipe/noticia/2015/05/desalojados-pela-chuva-em-aracaju-ainda-nao-voltaram-para-casa.html>

Diante disso, após as chuvas de 2011, o movimento Jabotiana Viva solicitou ao Ministério Público do Estado de Sergipe apurações sobre os prejuízos decorrentes da inundação, destacando o transtorno e abalo moral causado à população afetada. Em 2015, a sociedade civil organizada e a Câmara de Vereadores buscaram o Ministério Público Federal para garantir a tutela dos direitos coletivos e o cumprimento do direito à cidade, à moradia e ao meio ambiente sustentável. Diante disso, após estudos e reuniões para ouvir os envolvidos, em abril de 2016, a Justiça Federal, através da Ação Civil Pública (Ministério Público Federal, 2019, p-82-83) determinou medidas contra a União, Estado de Sergipe, Município de Aracaju, ADEMA, DESO e EMURB. Dentre elas, destaca-se à ADEMA: a paralisação de todos os licenciamentos ambientais em curso, voltados a empreendimentos no Bairro Jabotiana, e ao Município de Aracaju. À EMURB e UNIÃO: que se abstenham de conceder alvarás de construção, autorizações de ocupações, habite-se, termos de verificação ou qualquer outro instrumento administrativo para uso e ocupação do solo para qualquer construção a ser implementada no bairro. À DESO que inicie imediatamente o processo licitatório para viabilizar a contratação do projeto executivo para implantação de uma rede adequada de esgotamento sanitário.

Novamente em julho de 2019, a soma das fortes chuvas à drenagem insuficiente resultou em sérios transtornos à comunidade, com desabrigados em decorrência dos alagamentos. No Largo da Aparecida e na Invasão do Jabotiana (aglomerados subnormais - Fig. 04) onde residem, em geral, populações com condições socioeconômicas, de saneamento e de moradia mais precárias, foram constatadas 76 famílias atingidas pelas enchentes, segundo a Prefeitura Municipal.

Ainda nesse ano, face às solicitações da Justiça Federal para construção de esgotamento sanitário pela DESO, os movimentos sociais alegam que, uma obra que deveria servir para melhoria ambiental, está aterrando uma parte da Lagoa Doce, que, apesar de já estar ameaçada pela poluição face ao depósito de lixo e entulhos, ainda funcionava como um "amortizador das enchentes", ou seja, um reservatório do excesso de água, além do prejuízo à biodiversidade da área (Justiça Federal de Sergipe; Ministério Público Federal de Sergipe, 2019). Com isso, a Justiça Federal mantém, até os dias atuais, o bloqueio temporário de licenciamentos de empreendimentos no bairro.

De fato, observa-se que o Jabotiana tem um histórico de conflitos acumulados, sobretudo no tocante ao saneamento básico e meio ambiente. A atuação do capital junto ao Estado, em áreas que apresentam baixo valor fundiário comparados a outros bairros, sem dúvida tem sido prejudicial às condições urbanas e ambientais e agravando a qualidade de vida dos moradores. Entretanto, face à isso, um aspecto positivo está relacionado ao engajamento da comunidade organizando-se em movimentos sociais, promovendo debates e buscando o Ministério Público com o objetivo de efetivar o direito à cidade e à moradia digna, em especial nas áreas precárias e de risco como o Largo da Aparecida e Invasão do Jabotiana.

5. Algumas considerações finais

A produção do espaço do bairro Jabotiana se caracterizou de forma fragmentada, resultando numa série de entraves que a população tem vivenciado cotidianamente face à atuação pactuada do Estado e do mercado imobiliário. Surgiram ali a partir dos anos 2000, novas tipologias habitacionais fechadas, transformando a paisagem horizontal para verticalizada, com condomínios de edifícios de até 16 pavimentos, cercados, muitas vezes, por áreas de preservação, e protegidas por altos e extensos muros, que interrompem o sistema viário e segregam áreas de lazer privadas.

Ainda com enormes vazios, a área não apresenta possibilidades de suportar essa demanda nova de 55 empreendimentos licenciados e 9.945 famílias que correspondem às unidades habitacionais ocupadas. As manchas isoladas e interrompidas por glebas ou áreas de preservação permanente têm trazido problemas para deslocamentos, pois não dispõem de acessibilidade capaz de atender as necessidades dos seus moradores que ocupam os locais de mais difícil acesso. A sobrecarga no espaço urbano, em especial nos equipamentos públicos insuficientes, no sistema viário e saneamento básico já deficientes, tem se tornado sinônimo do acirramento dos conflitos ambientais.

De fato, a intensa e rápida urbanização nos últimos 20 anos causou a degradação de diversos pontos de forma irregular, causada pela ação antrópica às margens do rio Poxim, comprometendo os corpos hídricos através da impermeabilização do solo e do desmatamento das áreas verdes. Na temporada de chuvas, as águas pluviais não têm saída, causando inundações e graves transtornos e danos à população. Isso evidencia o delicado panorama de degradação ambiental e sinalizam a necessidade de planejamento, controle do uso do solo e apropriação da área, sobretudo que interfere no quesito drenagem.

Diante disso, é pertinente concluir que produção do solo foi escoltada por uma legislação contraditória, como o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de 2000 e as leis complementares de gabarito de altura nas edificações verticais que, permitiram a transformação do espaço através do adensamento imobiliário sem controle adequado e a precarização das condições de vida dos moradores, principalmente aqueles mais carentes. A classificação desse bairro no macrozoneamento como Zona de Adensamento Básico (ZAB 2), acompanhado de índices urbanísticos permissivos que não condizem com o real cenário, agravaram a relação entre ocupação, infraestrutura, mobilidade e condições ambientais.

Assim, são necessários volumosos recursos para dotação de infraestrutura, especialmente, para solucionar as condições impróprias de escoamento pluvial, o que se constitui numa dificuldade para o Governo, que não acompanha a dinâmica de expansão da cidade, exigindo da população grandes deslocamentos e custos elevados para sobrevivência. Para isso, a urgente e necessária efetivação de um real planejamento contínuo,

integrado e com envolvimento da comunidade, a ser considerado através da revisão da Lei do Plano Diretor e da elaboração de um plano urbanístico participativo para o bairro, é do que mais os aracajuanos precisam, no tocante à real garantia do direito à cidade.

Referências

- Aracaju. Lei n. 13, de 03 de junho de 1966. (1966a). Código de Obras do Município de Aracaju. Aracaju, SE.
- Aracaju. Lei n. 19, de 10 de junho de 1966. (1966b). Código de Urbanismo do Município de Aracaju. Aracaju, SE.
- Aracaju. Lei n. 42, de 06 de outubro de 2000. (2000). Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju e dá outras providências. Aracaju, SE.
- Aracaju. Lei complementar n. 58, de 30 de dezembro de 2002. (2002). Código de Obras do Município de Aracaju, Sergipe. Aracaju, SE.
- Aracaju. Lei Complementar n. 74, de 14 de janeiro de 2008. (2008). Altera os parágrafos 3º e 4º do artigo 1º da Lei complementar nº 62/2003 e dá outras providências. Aracaju, SE.
- Carvalho, L., Diniz, R., e Silva, Y. (2021). Sistema de Espaços Livres e Estratégias Sustentáveis de Drenagem Urbana em Aracaju-SE. *Periódico Técnico e Científico Cidades Verdes*, 9(25).
- Filho, J. et al. (2014). *Aspectos gerais sobre a qualidade ambiental e sanitária de um rio urbano: o caso do trecho urbano do Rio Poxim, situado no bairro Jabotiana, Aracaju-SE*. In: V Congresso Brasileiro de Gestão Ambiental, Belo Horizonte, Nov. <http://www.ibeas.org.br/congresso/Trabalhos2014/VIII-016.pdf>
- França, S. (2019). *Vetores de Expansão Urbana: Estado e Mercado na produção da habitação em Aracaju-SE*. São Cristóvão: Editora UFS.
- Fundação João Pinheiro. (2021). *Déficit Habitacional no Brasil 2016-2019*. Belo Horizonte.
- G1, SE. (2015). *Chuva deixa mais de 60 desalojados e áreas críticas em Aracaju*. G1, maio, 25. <https://g1.globo.com/se/sergipe/noticia/2015/05/chuva-deixa-mais-de-60-desalojados-e-areas-criticas-em-aracaju.html>
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). (2000). *Censo Demográfico 2000*. Rio de Janeiro.
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). (2010). *Censo Demográfico 2010*. Rio de Janeiro.
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). (2020). *Aglomerados Subnormais 2019: Classificação Preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à COVID-19*. Rio de Janeiro.
- Ministério Público Federal. Ação Civil Pública Cível n. 0801519-50.2016.4.05.8500 de 19 de novembro de 2019. (2019). Tribunal Regional Federal (5. Região).
- Oliveira, I. (2017). *Uso e ocupação do solo e os impactos socioambientais no bairro Jabutiana, Aracaju-SE*. Trabalho de Conclusão de Curso, Universidade Federal de Sergipe, Laranjeiras, SE, Brasil.
- Santos, A. (2017). *Bairro Jabotiana: princípios e ações de intervenção urbana baseados nas relações sociais com as áreas livres*. Trabalho de Conclusão de Curso, Universidade Federal de Sergipe, Laranjeiras, SE, Brasil.
- Somekh, N. (2014). *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. 2.ed. São Paulo: Editora Mackenzie e Romano Guerra Editora.