

# ENTRE NUANCES E CONTRADIÇÕES DA PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL FORMAL E INFORMAL NA REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU

*Between nuances and contradictions in the production of formal and informal social housing in the Metropolitan Region of Aracaju*

Viviane Luise de Jesus Almeida  
Universidade Federal de Sergipe (UFS), Aracaju, SE, Brasil

Sarah Lúcia Alves França  
Universidade Federal de Sergipe (UFS), Aracaju, SE, Brasil

## Informações do artigo

Recebido em 30/10/2023

Aceito em 11/12/2023

doi: <https://doi.org/10.25247/2447-861X.2023.n260.p604-630>

Copyright (c) 2023 Viviane Luise de Jesus Almeida e Sarah  
Lúcia Alves França



Esta obra está licenciada com uma Licença [Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Você é livre para:

*Compartilhar* — copiar e redistribuir o material em qualquer meio ou formato.

*Adaptar* — remixar, transformar e construir sobre o material para qualquer finalidade, mesmo comercialmente.

## Como ser citado (modelo ABNT)

ALMEIDA, Viviane Luise de Jesus;  
FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. Entre nuances e contradições da produção da habitação social formal e informal na Região Metropolitana de Aracaju. **Cadernos do CEAS: Revista Crítica de Humanidades**. Salvador/Recife, v. 48, n. 260, p. 604-630, set./dez., 2023. DOI: <https://doi.org/10.25247/2447-861X.2023.n260.p604-630>

## Resumo

O histórico da produção de habitação de interesse social pelo Estado, marcado pela implementação de programas habitacionais, especialmente o mais recente, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), desencadeou processos de expansão urbana dispersa e fragmentada nas metrópoles do Brasil, além de direcionar sua produção para uma classe média baixa. Isso também ocorreu na Região Metropolitana de Aracaju, composta pelos municípios de Aracaju, Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão, no estado de Sergipe, onde o PMCMV construiu 33.469 moradias em 147 empreendimentos, localizados principalmente nas porções periféricas. Enquanto isso, 49.364 famílias em 161 assentamentos precários, também encontram-se à margem das oportunidades da cidade urbanizada, vivendo de maneira informal. Tendo isso em vista, este trabalho tem como objetivo comparar a produção de habitação formal, promovida pelo PMCMV, com a habitação autoconstruída informal dos assentamentos precários na RMA. Assim, foram realizados levantamentos bibliográficos e documentais, tabulação de dados e construção de mapas que caracterizam espacialmente essa produção. Constatou-se nuances e contradições entre essas duas formas de moradia, inseridas de maneira segregada nos municípios metropolitanos, na busca pela efetivação do direito à moradia.

**Palavras-chave:** Habitação de Interesse Social. Segregação Urbana. Periferização da moradia.

## Abstract

The history of social housing production by the government, marked by the implementation of housing programs, especially the most recent one, the My House My Life Program (PMCMV), has triggered processes of dispersed and fragmented urban expansion in Brazil's metropolises, directing its production towards the lower middle class. This also occurred in the Metropolitan Region of Aracaju, composed of the municipalities of Aracaju, Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro, and São Cristóvão in the state of Sergipe, where the PMCMV built 33,469 homes in 147 developments, mainly located on the periphery. Meanwhile, 49,364 families in 161 informal settlements also find themselves on the margins of urbanized city opportunities, living informally. With this in mind, this work aims to compare the formal housing production promoted by the PMCMV with the informal self-constructed housing in the precarious settlements in the Metropolitan Region of Aracaju. Therefore, bibliographical and documentary surveys, data tabulation, and the construction of maps characterizing this production were carried out. Nuances and contradictions were found between these two forms of housing, which are segregated within the metropolitan municipalities in the pursuit of realizing the right to housing.

**Keywords:** Social Interest Housing. Urban Segregation. Peripheral housing.

## PARA INTRODUIZIR

As primeiras discussões acerca do problema da habitação precária no Brasil iniciaram na primeira metade do século XX, impulsionadas pelo discurso higienista de planejamento das cidades e do crescimento das malhas urbanas. Desde então, diversos programas habitacionais foram criados, incluindo os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP's) a partir de 1930, a Fundação da Casa Popular (FCP) de 1946 a 1964, o Banco Nacional de Habitação (BNH) de 1964 a 1986, e o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) de 1999 a 2008. Entretanto, além de não atenderem de maneira eficaz às famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos inseridas no déficit, surtiram impacto na expansão de cidades, através da periferização espacial e segregação social, alimentando o processo de metropolização, sobretudo a partir da década de 1970 (Cardoso, 2017; Bonduki, 2013).

Recentemente, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) de 2009 a 2021, como sucessor do PAR, apresentou resultados semelhantes aos seus predecessores, embora tenha se destacado devido ao volume de recursos e linhas de crédito disponíveis. Em colaboração com o mercado imobiliário, o programa tinha como objetivo reduzir o déficit habitacional por meio da construção de moradias destinadas a famílias com renda de 0 a 10 salários mínimos, divididas em 4 faixas de atendimento (1, 1.5, 2 e 3) (Amore, 2015; Ferreira, 2012; Cardoso, 2017; CAIXA, 2018).

No entanto, em vez de concentrar seus esforços direcionando os subsídios para famílias de baixa renda, que representam a maioria do déficit habitacional e enfrentam dificuldades para acessar habitação formal, a proposta do PMCMV atendeu aos interesses do mercado da construção civil, transformando a moradia em mercadoria, garantindo lucratividade em meio à crise financeira que assolava o país. Isso resultou na inserção de empreendimentos em áreas com baixo valor fundiário, distantes dos locais de trabalho, desprovidos de infraestrutura e serviços públicos e apresentando tipologias habitacionais desfavoráveis às necessidades das famílias a serem contempladas (Amore, 2015; Ferreira, 2012; Cardoso, 2017). De certa forma, esse cenário se assemelha aos assentamentos precários, em que famílias, incapazes de acessar áreas urbanizadas, face aos seus baixos salários ou mesmo ausência de renda, foram forçadas a autoconstruir suas moradias sem acompanhamento técnico e no sistema de mutirão, em locais residuais, com riscos

ambientais de inundação ou desabamento, sendo, portanto, áreas não atraentes para o mercado imobiliário (Bonduki, 2013; Maricato, 2010; Nascimento, 2016; Antonucci, 2017).

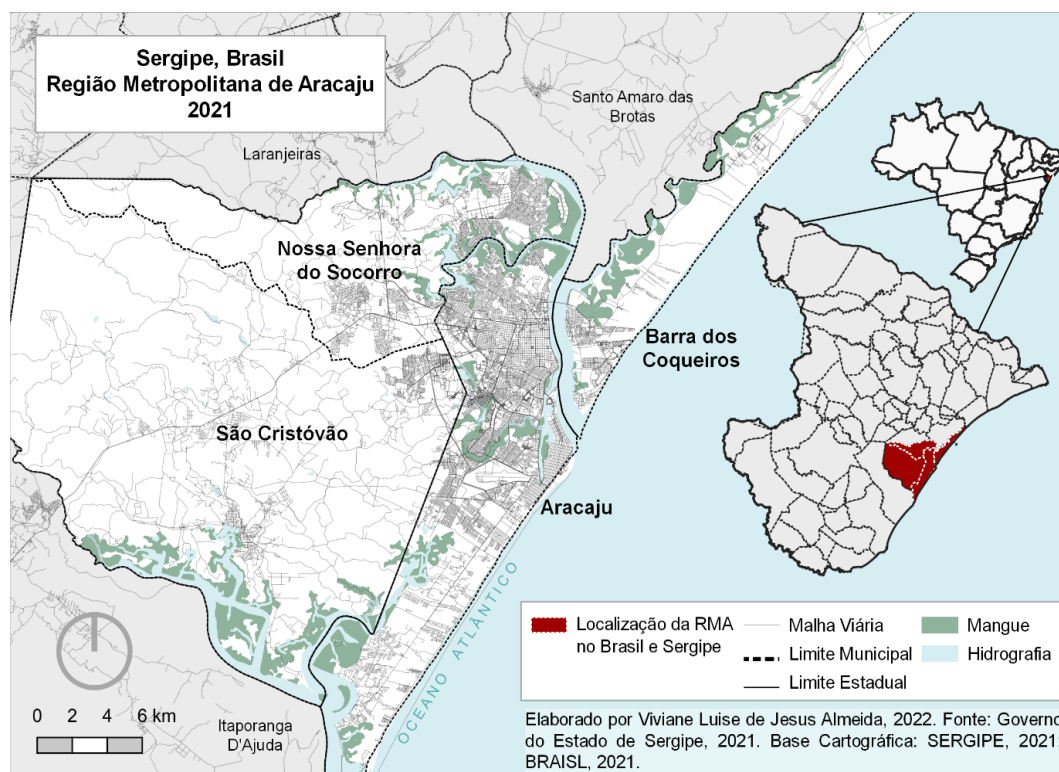
Na Região Metropolitana de Aracaju, composta por Aracaju, Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão, a produção habitacional seguiu padrão semelhante. Por um lado, o Estado e o capital imobiliário implementaram empreendimentos habitacionais com subsídios do PMCMV, atendendo principalmente a famílias das faixas de renda 2 e 3. Por outro lado, devido à autoconstrução pela classe trabalhadora, há habitações em assentamentos informais e precários, classificados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) como aglomerados subnormais.

Nesse sentido, o objetivo principal deste estudo é comparar a produção de habitação formal, promovida pelo PMCMV, e a habitação informal nos assentamentos informais no espaço metropolitano da Região Metropolitana de Aracaju. Para tanto, foram realizados: levantamento bibliográfico sobre o programa e os assentamentos informais no Brasil, e acerca do contexto social e urbano da RMA; levantamento e tabulação de dados junto ao IBGE, referente às características dos assentamentos precários (aglomerados subnormais) e sobre os empreendimentos contratados pelo Programa Minha Casa Minha Vida na RMA até 2021, junto à CAIXA (2018, 2021) e ao Ministério de Desenvolvimento Regional (2021). Por fim, foram delimitados perímetros dos empreendimentos e assentamentos precários para construção de mapas georreferenciados, através do *software* QGIS.

## A FORMAÇÃO PERIFÉRICA DA REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU

A Região Metropolitana de Aracaju (RMA), localizada no estado de Sergipe, Brasil, foi institucionalizada através da Lei nº25 em 29 de dezembro de 1995, e abrange os municípios de Aracaju, a capital, Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão. Situada no leste do estado, com Aracaju e Barra dos Coqueiros banhadas pelo Oceano Atlântico, a Região Metropolitana tem extensão territorial de 867,486 km<sup>2</sup>, equivalente a 27% de Sergipe (Figura 1). Os dados do Censo Demográfico do IBGE para 2022 indicam que essa região abriga uma população de 932.210 habitantes e 413.026 domicílios, em sua maioria concentrados na capital.

Figura 1: Localização da Região Metropolitana de Aracaju em Sergipe e no Brasil.



Fonte: Almeida (2022).

O processo de formação da RMA foi impulsionado por várias transformações no final dos anos 1960 e início dos anos 1970, como a desvalorização da agricultura no estado e o movimento migratório em direção à capital, a transferência da sede regional da PETROBRAS para Aracaju, o estabelecimento da Universidade Federal de Sergipe em São Cristóvão, e a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) em âmbito nacional. Esses fatores reforçaram o processo migratório, impulsionaram a economia urbana e contribuíram para a formação metropolitana, resultando em um espaço fragmentado e diversificado em termos de uso e condições socioeconômicas (França, 1999, Menezes e Vasconcelos, 2011; Santos, 2018).

As intervenções estatais causaram alterações na configuração espacial nos municípios, anteriormente predominantemente rurais, transformando essas áreas em zonas urbanas, a fim de facilitar o parcelamento do solo. No total, o BNH financiou a construção de 50.309 moradias em grandes conjuntos habitacionais entre 1968 e 2002, em áreas não ocupadas às margens da mancha urbanizada, nas porções noroeste e sudoeste no caso de Aracaju, em direção aos municípios São Cristóvão e Nossa Senhora do Socorro, fomentando o processo de metropolização. Com isso, esses municípios também foram alvo desse

programa, formando assim novos núcleos urbanos como a Grande Rosa Elze, com a construção dos conjuntos Brigadeiro Eduardo Gomes, Lafaite Coutinho e Luiz Alves (somando 4.117 unidades habitacionais), e o Complexo Taiçoca, com os conjuntos Célia Cabral, Jardim I e II, Mutirão I, Gov. João Alves, Siri I, Taiçoca, Marcos Freire I, II e III, Fernando Collor I, II, e III, Albano Franco e Siri II (totalizando 17.433 novas moradias) (França, 1999; Santos, 2018).

Em termos quantitativos, o crescimento demográfico da RMA<sup>1</sup> durante as décadas de 1960 até 2000, apontou o impacto dessas intervenções do Estado nos municípios, com crescimento populacional de 452,35% em 40 anos, conforme dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) nos censos de 1971, 1980, 1992 e 2001.

França (1999) assegura que esse acréscimo se deu em função da busca pela aquisição da moradia própria que ocasionou na migração de um contingente populacional de outros municípios sergipanos e de outros estados vizinhos, também na tentativa de melhores ofertas de emprego na capital. Entretanto, as famílias que não foram contempladas com os programas de construção de moradias, como forma de pressionar o Estado, formaram, no entorno desses conjuntos habitacionais do BNH, ocupações informais e precárias, que apresentam risco ambiental, como margens de rios, encostas etc. Essas moradias foram construídas com restos de materiais de construção, ou mesmo de forma autoconstruída por meio de mutirão, contando com a ajuda de vizinhos e parentes nas horas extratrabalho (finais de semana e à noite), sem acompanhamento técnico (França, 1999).

Com isso, a formação metropolitana, que se iniciou no século passado, trouxe diversos entraves para as administrações municipais, que não tinham capacidade administrativa para arcar com os custos provenientes dessa nova configuração urbana. A inserção dos conjuntos distantes das sedes municipais nos municípios de Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão, exigiram um volume alto de recursos para fomentar a ampliação de infraestrutura, serviços públicos e equipamentos coletivos em novos núcleos urbanos (França, 1999).

Após quase 40 anos dessas intervenções estatais e após a lacuna de financiamento em intervenções habitacionais na esfera federal na década de 90, em 2001 iniciou as atividades

---

<sup>1</sup> França (1999) explica que embora a RMA tenha sido oficializada em 1995, atividades anteriores do Estado estavam em consonância à política nacional de desenvolvimento econômico, baseado em um discurso de "progresso" das cidades, que muito incentivaram a abertura de espaços reprodutivos fora da capital.

oriundas do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), na RMA, com a inserção de 6.850 moradias em Aracaju, de tipologia principalmente verticalizada, e 1.245 em Nossa Senhora do Socorro, na forma de conjuntos residenciais. Esse processo deu continuidade à expansão urbana metropolitana, ao promover em Aracaju novos direcionamentos de ocupação, como o bairro Jabotiana ao oeste, e a Zona de Expansão Urbana (no atual bairro Aruana) ao sul; e em Nossa Senhora do Socorro, ao intensificar a ocupação nas proximidades dos conjuntos habitacionais Marcos Freire no complexo urbano Taiçoca, numa reprodução mercadológica da habitação de interesse social em áreas distantes da sede municipal (França, 2019; Santos, 2018).

Por fim, esse processo transformou paisagens rurais em urbanas, possibilitando a especulação imobiliária nas glebas adjacentes, constituindo um forte vetor de expansão urbana para a futura implantação dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, e para a formação de diversos assentamentos informais, pela população excluída do mercado formal (Almeida, 2022).

## O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E A PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO FORMAL NA RMA

Durante o período de 2009 a 2021, foram realizadas 147 contratações no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Aracaju, resultando em um total de 33.469 unidades habitacionais. Dessas unidades, 45,7% estão localizadas em Aracaju, seguida por São Cristóvão, que abrange 21,68% da produção, e Nossa Senhora do Socorro, com 18,41% (Tabela 1). Essa distribuição pode ser explicada pelas relações metropolitanas e pelo crescimento populacional e expansão urbana desses municípios ao longo dos últimos anos, como explicado anteriormente.

Tabela 1: Região Metropolitana de Aracaju, Empreendimentos e unidades habitacionais do PMCMV, 2009-2021

Município	Empreendimentos	%	Unidades Habitacionais	%
Aracaju	73	49,66	15.294	45,70
Barra dos Coqueiros	17	11,56	4.758	14,22
Nossa Senhora do Socorro	23	15,65	6.161	18,41
São Cristóvão	34	23,13	7.256	21,68
<b>Total RMA</b>	<b>147</b>	<b>100</b>	<b>33.469</b>	<b>100</b>

Fonte: Elaborado pelas autoras, baseado em CAIXA (2018, 2021); CEPUR (2020); Ministério de Desenvolvimento Regional (2021); Almeida, (2022).

A maior parte dessa produção ocorreu através do mercado imobiliário, que construiu 141 empreendimentos, totalizando 32.376 unidades habitacionais, ou seja, 96,73% do total. Isso evidencia o protagonismo do capital privado neste programa, não apenas em nível nacional, mas também na Região Metropolitana de Aracaju. Os demais empreendimentos (6) foram construídos por Entidades, sem fins lucrativos, sendo que um deles não obteve sucesso na fase de construção, sendo classificado como "obra frustrada" nas tabelas disponibilizadas pela CAIXA (2018; 2021) e Ministério de Desenvolvimento Regional (2021).

Dos 147 empreendimentos aprovados, foram disponibilizadas moradias para as 4 faixas de renda, distribuídas de forma desigual e segregada no espaço urbano, especialmente na capital, Aracaju. Durante o programa, foram contabilizadas 14 contratações para a Faixa 1, com 4.268 unidades; 9 com 2.619 moradias para a Faixa 1,5; 87 com 17.275 para a Faixa 2; e 25 com 5.071 para a Faixa 3. Além disso, foram identificados empreendimentos com financiamentos disponíveis para as Faixas de Renda 2 e 3, totalizando 12 com 4.236 unidades (Tabela 2 e Figura 2).

Tabela 2: Região Metropolitana de Aracaju, Empreendimentos do PMCMV por Faixas de Renda, 2009-2021.

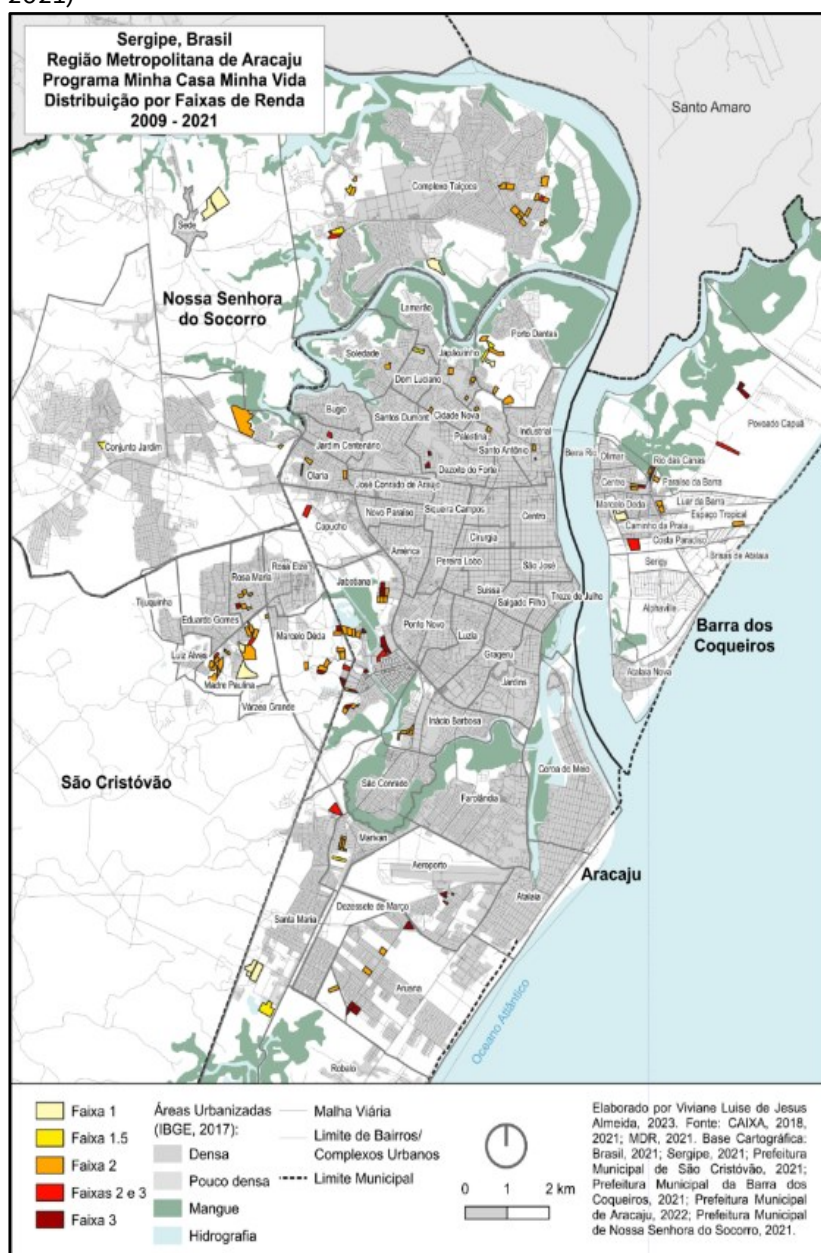
Município	Faixas de Renda									
	1 (0-1,5SM)		1,5 (1,5-3SM)		2 (3-6SM)		3 (6-10SM)		2 e 3	
	Emp.	U.H	Emp.	U.H	Emp.	U.H	Emp.	U.H	Emp.	U.H
Aracaju	6	1.857	5	1.419	40	7.091	17	3.237	5	1.690
Barra dos Coqueiros	2	694	0	0	9	1.936	4	896	2	1.232
Nossa Senhora do Socorro	3	1.301	4	1.200	15	3.271	0	0	1	389
São Cristóvão	3	416	0	0	23	4.977	4	938	4	925
<b>Total RMA</b>	<b>14</b>	<b>4.268</b>	<b>9</b>	<b>2.619</b>	<b>87</b>	<b>17.275</b>	<b>25</b>	<b>5.071</b>	<b>12</b>	<b>4.236</b>

Fonte: elaborado pelas autoras, baseado em CAIXA (2018, 2021); CEPUR (2020); Ministério de Desenvolvimento Regional (2021); Almeida (2022).

As maiores faixas de renda representam 79,42% do total das moradias, refletindo a orientação do mercado imobiliário para a produção de habitação como mercadoria, voltada para famílias que podem pagar financiamentos com taxas mais altas (Cardoso, 2013; Ferreira, 2012; França, 2019). Isso resulta na exclusão das famílias de baixa renda (0 a 3 salários mínimos), que são as que mais necessitam de moradia e têm maior dificuldade em obter crédito junto às instituições financeiras.

É relevante notar que Nossa Senhora do Socorro foi o município que mais recebeu moradias para as faixas 1 e 1,5, representando 40,59% das habitações. Em contraste, São Cristóvão (5,73%), Barra dos Coqueiros (14,58%) e Aracaju (21,42%) foram os que menos tiveram essa produção, com valores insuficientes (6.887 unidades) se comparados com as moradias em aglomerados subnormais, como será abordado no próximo item (Figura 2).

Figura 5: Região Metropolitana de Aracaju, Empreendimentos PMCMV por Faixas de Renda (2009 - 2021)



Fonte: Elaborado pelas autoras (2023).

A predominância de empreendimentos para as faixas 2 e 3 está diretamente relacionada às tipologias habitacionais, com 84,65% das moradias sob a forma de apartamentos em condomínios fechados. Isso reflete a tendência de "condominização da moradia social" (França, 2019), em que as habitações são cercadas, controladas por guaritas e sistemas de segurança, sem acesso público. Com isso, os moradores passam a ter custos mensais para manter os espaços coletivos, através do pagamento de taxas pagas ao condomínio, acarretando em novas despesas à família, como destacado pela autora (2019).

Em algumas situações, como nos bairros Jabotiana em Aracaju, Complexo Taiçoca em Nossa Senhora do Socorro e Madre Paulina em São Cristóvão (Figuras 3, 4 e 5), as quadras inteiras estão fechadas intramuros, acarretando problemas para a utilização do espaço público pelos pedestres, que se sentem inseguros e sem a "vigilância das ruas", como conceituado por Jacobs (2000) (França, 2019). Além disso, a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida na RMA resultou na verticalização de áreas que antes eram predominantemente horizontais ou rurais, como nos casos de Nossa Senhora do Socorro, Barra dos Coqueiros e São Cristóvão (França, Almeida, Nunes, 2022).

Figuras 3, 4 e 5: Qualivida Residence e Recanto da Natureza no Jabotiana em Aracaju-SE; Residencial Belas Artes e Vivendas Tropical no Complexo Taiçoca em N. S. do Socorro-SE; e Doce Vida Bosque Residencial e Doce Vida Acqua no Madre Paulina em São Cristóvão-SE



Fonte: Google Street View (2022).

Essa verticalização, surge em detrimento da redução de custos pelas construtoras, juntamente com a padronização dos projetos e materiais, no intuito de aumentar a lucratividade com maior quantidade de unidades habitacionais e menor área útil, que amplia as escalas e promove a standardização (Somekh, 2014; França, 2019).

Quanto à localização dos empreendimentos no espaço metropolitano, verificou-se uma polarização nos eixos norte, sul e oeste de Aracaju, que correspondem aos principais vetores de expansão urbana: Jabotiana e a antiga Zona de Expansão Urbana, como apontado por França (2019). Isso também se relaciona com os eixos de metropolização, como o bairro Rosa Elze e Marcelo Déda em São Cristóvão a oeste, e o Complexo Taiçoca em Nossa Senhora do Socorro à norte.

Se observados a localização e a faixa de renda dos empreendimentos, aqueles da Faixa 1 em Aracaju, foram predominantemente inseridos em bairros caracterizados por baixa renda e alta vulnerabilidade social, como Santa Maria, Porto D'Antas e Japãozinho (Aracaju, 2018). Em Nossa Senhora do Socorro, identificaram-se dois empreendimentos de grande

porte nas proximidades da sede urbana, em áreas de baixa densidade populacional. Em contraste, os empreendimentos direcionados às faixas de renda mais elevada estão situados em bairros que abrigam famílias com renda média e média alta, a exemplo de Jabotiana e Aruana na capital, e em áreas densamente povoadas do Complexo Taiçoca, intensificando a segregação e as desigualdades socioespaciais preexistentes (Santos, 2018).

O processo de expansão urbana, desencadeado pela efetivação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) nesses municípios, apresenta analogias com programas habitacionais anteriores, como o Banco Nacional de Habitação (BNH). A inserção desses empreendimentos modificou o cenário metropolitano, com destaque para o Complexo Taiçoca em Nossa Senhora do Socorro, e a Grande Rosa Elze em São Cristóvão, que se entrelaçam, cada vez mais, à capital.

Em Aracaju, os empreendimentos estão concentrados nos bairros de forma dispersa, nas áreas limítrofes da capital. Na porção norte a maioria está localizado em áreas urbanizadas (conforme classificação do IBGE, 2017), com exceção do bairro Porto D'Antas, que corresponde à "área pouco densa" face às suas características ambientais (Área de Preservação Ambiental Estadual, comumente conhecida como Parque da Cidade ou APA Morro do Urubu), cujos empreendimentos foram construídos às margens desta. Na porção oeste, os empreendimentos estão principalmente no bairro Jabotiana e adjacências, próximos às áreas de mangue e às margens do Rio Poxim, adentrando-se em São Cristóvão, no bairro Marcelo Déda, induzindo a conurbação. Ao sul verificaram-se empreendimentos em áreas com pouca ou nenhuma urbanização, como no caso do bairro Aruana e Santa Maria.

No município de São Cristóvão, todos os empreendimentos estão situados fora da sede urbana, na região conhecida por Grande Rosa Elze, próxima ao núcleo de Aracaju, mantendo uma relação intramunicipal significativa. Esses condomínios formam três conglomerados, sendo dois na região do Rosa Maria e Madre Paulina, que são extensões do conjunto Rosa Elze e Eduardo Gomes, respectivamente. O terceiro conglomerado encontra-se distante da principal área urbanizada da cidade, no bairro Marcelo Déda, configurando-se como uma continuação do bairro Jabotiana, com condomínios que são anunciados como pertencentes à capital, embora estejam nos limites administrativos de São Cristóvão (França, 2019). Essa região é caracterizada por grandes espaços vazios ao seu redor, criando um núcleo homogêneo de acesso praticamente exclusivo por Aracaju.

Em Nossa Senhora do Socorro, os empreendimentos estão em quatro áreas distintas: 1) na periferia oeste do Complexo Taiçoca, próximos ao Loteamento Extensão Leste e à margem do mangue; 2) ao sul do Complexo Taiçoca, nas proximidades da fronteira com Aracaju (ao longo do Rio do Sal e das áreas de manguezal); 3) no entorno da sede municipal, com destaque para o tamanho dos empreendimentos, que abrangem uma área maior que a da sede; 4) nas proximidades do conjunto Jardins e em loteamentos precários na expansão oeste, localizados a certa distância da sede e do Complexo Taiçoca, mas dentro da área urbanizada da capital, caracterizando a conurbação.

Ao contrário dos cenários anteriores, na Barra dos Coqueiros, a maioria dos empreendimentos do PMCMV está concentrada na sede municipal, com apenas cinco empreendimentos localizados a nordeste no Povoado Capuã, às margens da rodovia que dá acesso ao município de Pirambu. Além disso, há um empreendimento próximo à praia, o Condomínio Residencial Alameda Costa (Faixas 2 e 3), que atualmente é considerada uma área de interesse imobiliário para a construção de condomínios de luxo (França, Almeida, Cruz 2022; França e França, 2021).

Partindo do ponto de vista de que o PMCMV gerou forte concentração de moradia em áreas antes pouco ocupadas, ou então expandindo a malha existente, num processo de espraiamento metropolitano e periferização, é fundamental pontuar a importância da disponibilidade de comércio, serviços, equipamentos públicos e oferta de transporte público nas proximidades da habitação. Sua existência, em diferentes escalas, atribui de maneira indireta, qualidade de vida a esses habitantes, que passam a percorrer menores distâncias sentido às suas necessidades diárias. Mas na prática, o que ocorre na RMA é a concentração de oportunidades urbanas sentido a capital Aracaju, que possui a maior oferta de comércios e serviços, dispostos nas áreas de centralidade e nos subcentros (França, 1999; Almeida, 2022).

## OS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS E A PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO INFORMAL NA RMA

No decorrer da história, a desigualdade no acesso à terra nas áreas urbanas, juntamente com a ineficácia dos programas habitacionais em promover uma política habitacional efetiva, tem levado à segregação socioespacial, processos de gentrificação e à

marginalização da população mais carente das áreas que dispõem de infraestrutura e oportunidades. Esse cenário se manifestou através da formação de favelas e assentamentos precários, conforme observado por Maricato (2010).

Na Região Metropolitana de Aracaju, um levantamento recente realizado pelo IBGE em 2019 revelou a existência de 49.364 domicílios em 161 assentamentos precários, categorizados pelo instituto como "aglomerados subnormais", que são

formas de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia (públicos ou privados) para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas que apresentam restrições à ocupação. (IBGE, 2020, p. 4).

Dentro dessa realidade, 68,51% dos domicílios estão situados em Aracaju, seguido por Nossa Senhora do Socorro com 21,97%, São Cristóvão com 8,7% e Barra dos Coqueiros com 3,73%. É relevante observar que a Região Metropolitana de Aracaju abriga 92,78% do total de aglomerados subnormais no estado de Sergipe (Tabela 3).

Tabela 3: Região Metropolitana de Aracaju, distribuição de Aglomerados Subnormais, 2019.

Município	Aglomerados Subnormais (IBGE, 2019)	%	Domicílios em Aglomerados Subnormais (IBGE, 2019)	%	Domicílios Ocupados (IBGE, 2010)	% das U.H em relação ao total de domicílios
Aracaju	95	59,01	33.817	68,51	169.586	19,94
Barra dos Coqueiros	6	3,73	1.462	2,96	6.835	21,39
Nossa Senhora do Socorro	46	28,57	10.845	21,97	45.343	23,92
São Cristóvão	14	8,70	3.240	6,56	22.405	14,46
<b>Total RMA</b>	<b>161</b>	<b>100</b>	<b>49.364</b>	<b>100</b>	<b>244.169</b>	<b>100</b>
<b>Total Sergipe</b>	<b>202</b>	<b>-</b>	<b>53.203</b>	<b>-</b>	<b>591.400</b>	<b>-</b>

Fonte: IBGE (2010; 2019).

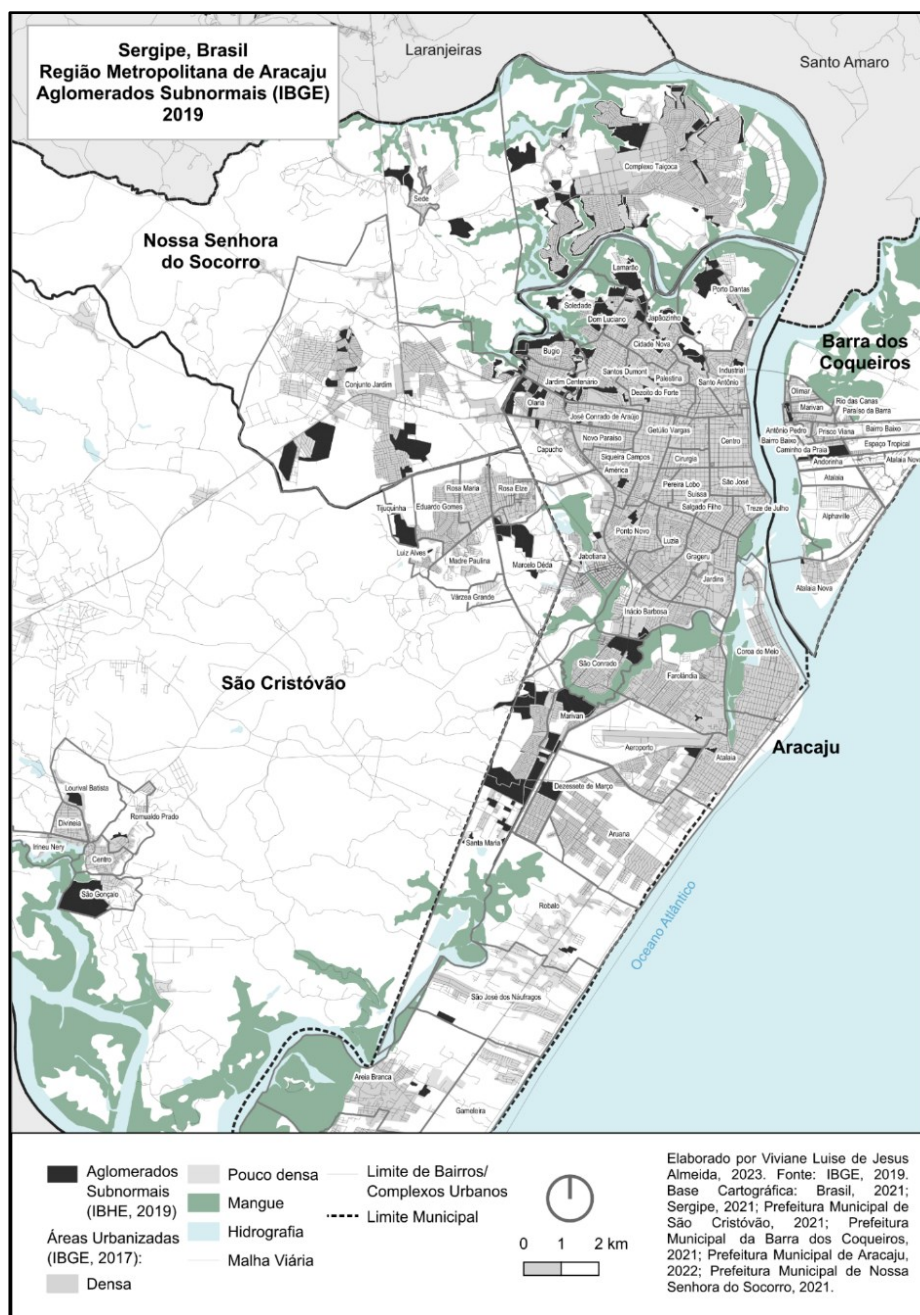
As moradias precárias representam 20,22% do total de domicílios permanentes ocupados na Região Metropolitana (IBGE, 2010). Proporcionalmente, embora Aracaju tenha o maior número de moradias em aglomerados, Nossa Senhora do Socorro concentra a maior proporção de unidades em relação ao seu total de domicílios, com cerca de 23,92%, seguida por Barra dos Coqueiros com 21,39%. Esses números refletem a carência de moradias

efetivamente distribuídas para diminuição do déficit habitacional da população metropolitana, que enfrenta condições inadequadas, falta de saneamento básico e urbanização em áreas insalubres.

No que se refere à localização dos aglomerados subnormais, predominam nas áreas periféricas da capital, especialmente nas regiões norte e sudoeste, estendendo-se até as áreas urbanizadas dos municípios vizinhos, especialmente ao redor dos conjuntos habitacionais construídos pelo Estado até 2002, ocupando terrenos pertencentes à União, ao Estado, à propriedade privada ou a áreas de preservação permanente (APP). Esses espaços excluídos da estrutura formal das cidades, apresentam infraestrutura inadequada ou ausente e são marcados pela vulnerabilidade social (Aracaju, 2018) (Figura 6).

O Observatório Social de Aracaju, órgão de pesquisa vinculado à Prefeitura Municipal de Aracaju, conduziu estudos abordando as Condições de Vida relacionadas aos Índices do Cadastro Único (CadÚnico) em 2018. Esses estudos abrangeram uma série de aspectos, incluindo a frequência escolar, a situação das residências e o emprego remunerado, com um enfoque especial na renda familiar. Com base nesse último indicador, o Observatório identificou que os bairros Santa Maria, Porto Dantas e Japãozinho são os que abrigam o maior número de famílias em situação de pobreza e extrema pobreza (Aracaju, 2018).

Figura 6: Região Metropolitana de Aracaju, Aglomerados Subnormais (2019)



Fonte: Elaborado pelas autoras (2023).

Almeida (2022) identificou os bairros mais vulneráveis na Região Metropolitana de Aracaju, ao comparar o número total de domicílios do último censo (IBGE, 2010) com aqueles em aglomerados (IBGE, 2019), observando a proporção de domicílios precários em cada um dos bairros, que quanto maior, mais vulnerável a localidade. Desta maneira, nove bairros em Aracaju foram classificados, onde 50% ou mais de seus domicílios estão em aglomerados, bem como dois bairros em São Cristóvão. Além disso, foram destacados dois complexos

urbanos em Nossa Senhora do Socorro, onde mais de 40% dos domicílios existentes são precários. E um único bairro na Barra dos Coqueiros também foi destacado, cujo perímetro do aglomerado ocupa majoritariamente o polígono do bairro (Tabela 4).

Tabela 4: Região Metropolitana de Aracaju, distribuição de Aglomerados Subnormais na RMA por bairros de maior vulnerabilidade habitacional, 2010, 2019.

Município	Bairro	Domicílios particulares permanentes (IBGE, 2010)	Domicílios em Aglomerados Subnormais (IBGE, 2019)	% das U.H em relação ao total de domicílios do bairro
Aracaju	Bugio	4.962	2.532	51,03%
	Capucho	278	238	85,61%
	Japãozinho	2.220	1.270	57,21%
	Lamarão	2.560	1.882	73,52%
	Marivan	1.479	1.204	81,41%
	Olaria	4.895	2.915	59,55%
	Porto D'Antas	2.919	2.559	87,67%
	Santa Maria	9.272	5.112	55,13%
	Soledade	2.703	2.314	85,61%
Barra dos Coqueiros	Caminho da Praia	Sem informação	762	Sem informação
Nossa Senhora do Socorro	Conjunto Jardim	6.338	2.574	40,61%
	Sede	807	389	48,20%
São Cristóvão	Marcelo Déda	1.042	968	92,90%
	Tijuquinha	1.455	1.238	85,09%

Obs: o bairro Marivan em Aracaju e todos em Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão foram calculados a partir dos dados coletados nos setores censitários inseridos nos limites desses. Nos casos de Aracaju os referidos bairros só foram delimitados posteriormente ao censo de 2010, e em Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão tal metodologia foi utilizada devido a falta de dados a respeito. No caso da Barra dos Coqueiros não há informação a respeito do número de domicílios incidentes no bairro estudado, desta maneira, optou-se por considerar a mancha territorial para tal análise.

Fonte: IBGE, 2010; IBGE, 2019; Almeida, 2022.

Uma observação relevante é a proximidade desses domicílios com áreas de mangue, característica ambiental marcante nas cidades litorâneas do Nordeste. Essa relação com o ambiente natural influencia o modo de vida dessa população, que muitas vezes constrói palafitas nas áreas de mangue ou utiliza materiais improvisados para construir casas,

estabelecendo seus próprios sistemas de esgoto que muitas vezes deságuam nos rios próximos (Figuras 7).

No quesito tipologias urbanas e habitacionais mais presentes nesses assentamentos precários, o Ministério das Cidades (Brasil, 2009) caracteriza em 4 tipologias urbanas: cortiços<sup>2</sup>, favelas<sup>3</sup>, loteamentos irregulares de moradores de baixa renda<sup>4</sup> e conjuntos habitacionais degradados<sup>5</sup>; e as tipologias habitacionais podem ser caracterizadas em: casas de alvenaria, barracos e palafitas. Desta maneira, a partir de observação feita pelos softwares de imagem Google Satélite e Google Street View, foi possível nessa pesquisa, caracterizar cada assentamento, observando as tipologias visualmente predominantes, de acordo com as formas urbanas e sistema viário, desenho dos assentamentos e padrão dos lotes, e coberturas das unidades habitacionais.

Portanto, todas as 161 áreas informais mapeadas pelo IBGE na RMA podem ser, nessa pesquisa, caracterizadas predominantemente como loteamentos informais, especialmente devido ao traçado regular de sistema viário e divisão de lotes. Dentre esses, 46 estão próximos à áreas de mangue: 24 em Aracaju, 21 em Nossa Senhora do Socorro e apenas 1 em São Cristóvão. Destacam-se as áreas nos bairros Soledade, Lamarão, Japãozinho, Porto D'Antas, Industrial, Jardim Centenário, Bugio, Santos Dumont, Jabotiana, Inácio Barbosa, São Conrado. Além disso, a alvenaria é o material predominante nas construções, embora também haja casos de barracos e palafitas (Figura 8).

Outro ponto importante é que, durante a caracterização tipológica desses aglomerados subnormais traçados pelo IBGE, percebeu-se a necessidade de criação de novas delimitações ou subdelimitações desses territórios, no intuito da realização de uma caracterização mais precisa dessas moradias, especialmente no que diz respeito às tipologias habitacionais, a fim de destacar as mais precárias, encontradas em barracos e palafitas. O que poderá revelar um cenário mais preciso da situação das famílias, especialmente no

---

<sup>2</sup> Caracterizados pela localização em áreas centrais e pelo acesso mediante pagamento de aluguel (Brasil, 2009, p. 107).

<sup>3</sup> Caracterizadas originalmente pela forma de acesso à terra, mediante invasão de áreas privadas ou públicas. O processo de ocupação espontâneo geralmente define o caráter irregular e a exiguidade do sistema viário, bem como os "lotes" (Brasil, 2009, p. 109).

<sup>4</sup> Caracterizam-se pelo traçado regular de sistema viário e pela divisão de lotes, o que facilita as intervenções de complementação da infraestrutura urbana (Brasil, 2009, p. 110).

<sup>5</sup> Conjuntos degradados, cuja infraestrutura pode estar incompleta, haver falta de gestão e regularização fundiária, e são edifícios geralmente insalubres, apresentando problemas de risco (Brasil, 2009, p. 111).

âmbito do planejamento para políticas habitacionais mais efetivas, como Planos de Habitação Social na escala metropolitana, que face à situação do problema, devem ser urgentemente elaborados.

Figuras 7 e 8: Esgoto irregular no Loteamento Lamarão no bairro Lamarão em Aracaju, RMA; Ocupação da Trav. 19 e Rua pôr do Sol no bairro Lamarão em Aracaju, RMA.



Fonte: Sarah França (2019).

No entanto, é evidente que a informalidade na Região Metropolitana de Aracaju se concentra, principalmente, nas áreas limítrofes dos municípios, que amplia as conexões intra-metropolitanas. Esse cenário destaca a crescente necessidade de melhorias em saneamento básico, transporte público e infraestrutura de qualidade, como educação e saúde, para atender à população que vive em condições de insegurança fundiária e em habitações precárias, conforme destacado por Maricato (2010). O elevado percentual de 20,22% de domicílios em situações precárias resalta a urgência de realizar estudos detalhados no âmbito municipal, a fim de avaliar a vulnerabilidade desses cidadãos.

## ENTRE NUANCES E CONTRADIÇÕES DA PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO FORMAL E INFORMAL NA RMA

Conforme indicado pelos resultados apresentados, a implementação da habitação de interesse social no Brasil, e de forma paralela na Região Metropolitana de Aracaju (RMA), especialmente com subsídios do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), foi conduzida com base nos interesses do mercado. O programa focou na venda de unidades habitacionais,

predominantemente para famílias com rendas mais elevadas, convertendo-a em mercadoria, um processo que tem raízes antigas no Brasil, especialmente quando observadas as políticas habitacionais anteriores, como o Banco Nacional de Habitação e o Programa de Arrendamento Residencial, que serviram de base para a implementação do PMCMV.

No entanto, é importante destacar que, embora o objetivo principal do PMCMV fosse promover a construção de moradias por meio do mercado imobiliário, com o intuito de reduzir o déficit habitacional, que em 2010 somava 23.225 domicílios em aglomerados na RMA (IBGE, 2010), em 2019, dois anos antes do término do programa, o IBGE identificou e mapeou domicílios precários, usando a metodologia dos aglomerados subnormais, totalizando 49.364 moradias em 161 aglomerados na RMA, mais que o dobro do número de 2010.

Essa relação evidencia a ineficácia do PMCMV na RMA no que diz respeito à diminuição do déficit. Teoricamente, apenas 20,58% do total das habitações foram destinados à população carente. A construção de 33 mil moradias, das quais 79,42% foram alocadas para famílias com renda acima de 3 salários mínimos e acesso a financiamento imobiliário, resultou no distanciamento do acesso à terra urbanizada e à propriedade habitacional como uma forma de segurança urbana (FRANÇA, 2019; Almeida, 2022). Ao comparar esse número com o de domicílios em aglomerados, torna-se evidente a principal contradição do programa, devido à dificuldade enfrentada pelas famílias que buscam uma moradia digna e, mais importante, um lugar na cidade que lhes garanta o acesso a oportunidades urbanas, como emprego formal, renda, saúde e educação, entre outros.

Nesse cenário, sabe-se que a persistência e o crescimento dos assentamentos informais na RMA ao longo dos anos, é caracterizado pela resistência e exclusão social. As famílias constroem suas próprias moradias na informalidade, usando recursos próprios e envolvendo o trabalho de parentes e vizinhos, muitas vezes durante os finais de semana e à noite, após longas jornadas de trabalho (Maricato, 2010; Valadares, 1978). Em diversos casos, as residências precárias foram construídas em áreas de preservação permanente, como mangues na forma de barracos e palafitas, com esgoto à céu aberto. À essas famílias, pouco lhes é servida a cidade em todos os seus sentidos e parâmetros, ao encontrarem-se à margem da sociedade e da malha urbana. A cidade se torna então de difícil alcance.

Além disso, às escolhas das políticas públicas, apontam também, o quão a gestão tem contribuído, contraditoriamente, para a não efetivação do direito à moradia e à cidade

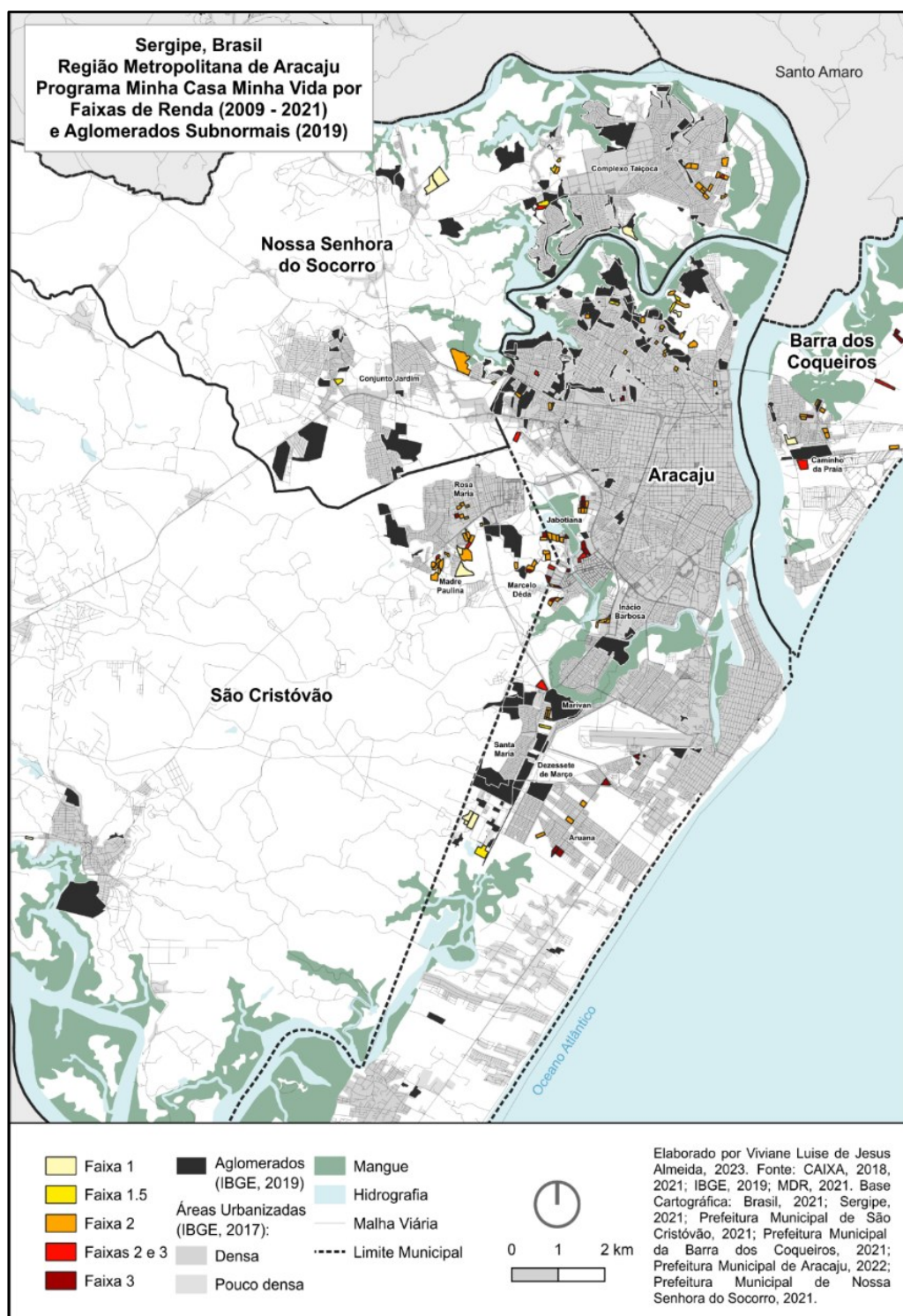
urbanizada, uma vez que os assentamentos, assim como, os empreendimentos do PMCMV carecem de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos de qualidade para todos.

No entanto, outras nuances e contradições entre a produção do PMCMV e os assentamentos, estão relacionadas à inserção desses assentamentos na malha urbana municipal e metropolitana, levando em consideração as tipologias habitacionais dos assentamentos e as faixas de renda dos condomínios do PMCMV (Figura 9).

Na porção norte, onde se encontram empreendimentos das faixas 1, 1,5 e 2, as relações de proximidade destes com os assentamentos são notáveis em praticamente todos os casos, sendo que os condomínios foram inseridos entre as áreas dos assentamentos já existentes ou em continuidade aos perímetros da precariedade, preenchendo os vazios urbanos na região. No entanto, ao adentrar na porção oeste, a situação se inverte. Nessa área, onde estão localizados empreendimentos das faixas 2 e 3, como nos bairros Jabotiana e Inácio Barbosa, as habitações precárias são numericamente insignificantes em comparação com esses condomínios. Mesmo estando ambos nas periferias da cidade, os assentamentos informais dispersam-se na malha suburbana.

No eixo sul, observam-se duas divisões distintas entre a porção sudoeste e sudeste. Na região sudoeste, abrangendo os bairros Marivan, Santa Maria e 17 de Março, onde existem empreendimentos de todas as faixas de renda, a proximidade entre os condomínios e os assentamentos é evidente. Isso inclui a construção de habitações das faixas 1 e 1,5, que estão integradas aos eixos adjacentes desses assentamentos, fragmentando-se na grande área vazia ao sul do bairro Santa Maria. Por outro lado, na região sudeste, especificamente no bairro Aruana, não há relação entre os assentamentos informais e o PMCMV. Nessa área, predominam condomínios das faixas 2 e 3. Vale ressaltar que conforme França (2019), essa região tem sido valorizada devido à sua proximidade com o litoral e o Rio Vaza Barris, onde estão concentradas moradias de lazer de alto padrão em condomínios fechados.

Figura 9: Região Metropolitana de Aracaju, PMCMV por Faixas de Renda (2009 - 2021) e Aglomerados Subnormais (2019)



Fonte: elaborado pelas autoras (2023).

No município da Barra dos Coqueiros, a proximidade entre os empreendimentos e os assentamentos é evidente apenas na área central. Os empreendimentos Marcelo Déda Chagas (Faixa 1) e Rio Barra Mais Viver (Faixas 2 e 3) estão diretamente conectados ao

assentamento Complexo Andorinha do bairro Caminho da Praia. No entanto, os demais, embora próximos, não se conectam à continuidade da malha dos assentamentos. Além disso, na porção nordeste da Barra dos Coqueiros, que é objeto de intensa especulação imobiliária para a construção de condomínios fechados de luxo, há poucos condomínios do PMCMV, limitados às faixas 2 e 3 somente (França e França, 2021).

Em Nossa Senhora do Socorro, observa-se um padrão semelhante ao encontrado nas zonas norte e sudoeste de Aracaju, onde os empreendimentos, abrangendo diversas faixas, são adjacentes aos assentamentos, contribuindo para a continuidade da malha urbana. Com algumas exceções, como a região leste do Complexo Taiçoca e os empreendimentos Cidade das Flores e Vila Pôr do Sol na sede, que ocuparam espaços vazios para a implantação desses conjuntos de grande porte. Embora esses empreendimentos também estejam próximos, não têm uma conexão direta com os assentamentos.

Em São Cristóvão, a proximidade entre os empreendimentos e os assentamentos é mínima, sendo evidente no bairro Marcelo Déda. No entanto, apesar de não estarem em proximidade direta, estão relacionados devido à sua localização periférica na cidade. Os empreendimentos, que abrangem diversas faixas, especialmente as faixas 2 e 3, estão posicionados próximos uns aos outros, principalmente nas áreas de expansão da Grande Rosa Elze. Portanto, os assentamentos informais estão situados nas margens da malha urbana, tanto na região do Grande Rosa Elze quanto nas proximidades da sede, no extremo sudoeste do município.

Diante dessas observações, destaca-se que os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foram implantados após a ocupação de moradias precárias nos assentamentos informais que já existiam, estivessem estas consolidadas ou em processo de formação. Essa análise permite assimilar o processo de inserção dos empreendimentos nas áreas de maior vulnerabilidade habitacional mapeadas, especialmente nas Faixas 1 e 1,5, principalmente em Aracaju, evidenciando padrões de segregação social.

Compreendendo a relação de proximidade dos empreendimentos do PMCMV com os assentamentos informais, localizados principalmente nas áreas metropolitanas e periféricas das cidades estudadas, é possível afirmar que ambos contribuem para o processo de expansão urbana em direção aos outros municípios que compõem a região metropolitana. Conforme apontado por França (2019), essa expansão urbana ocorre em três vetores em Aracaju: norte, oeste e sul, em direção aos eixos metropolitanos e à região litorânea.

As observações feitas nesta pesquisa também identificaram a forte relação de espraiamento do tecido urbano pelos assentamentos informais, fortalecida pela implantação de condomínios do PMCMV. Apesar de ocuparem porções menores de terra, esses empreendimentos acomodam uma grande população devido à tipologia verticalizada da habitação.

No município de Nossa Senhora do Socorro, três áreas de expansão se destacam: o Conjunto Jardim, a Sede Municipal e uma pequena porção do Complexo Taiçoca. No primeiro, observa-se o espraiamento para fora dos limites, com três porções separadas na direção oeste, especialmente marcadas por assentamentos. Na porção leste, esse movimento se intensificou com a implantação do conjunto PMCMV, Vida Nova Sobrados, próximo a um assentamento, localizado em uma via de ligação metropolitana entre o bairro Olaria em Aracaju e Nossa Senhora do Socorro, iniciando a transformação da paisagem de uma área de características rurais.

Na região da Sede, destaca-se a presença de um aglomerado de barracos que dá continuidade à malha urbana, reforçando o processo de espraiamento urbano. Além disso, a inserção dos conjuntos habitacionais Residencial Vila Formosa e Cidade das Flores, subsidiados pelo PMCMV, estimula a criação de um novo bairro, uma vez que o número de domicílios construídos é maior do que em toda a sede. Por fim, no extremo noroeste do Complexo Taiçoca, estão presentes três condomínios do programa, cujas vias se expandem em direção às áreas de mangue, com a presença de diversos aglomerados informais. Em São Cristóvão, dois bairros foram formados a partir da inserção dessas duas formas habitacionais. O primeiro, Tijuquinha, é composto em grande parte por residências em aglomerados informais, enquanto o segundo, Marcelo Déda, tem sua malha formada principalmente por assentamentos e condomínios do PMCMV, criando uma conexão com Aracaju a partir do bairro Jabotiana. Além disso, observa-se a expansão do bairro Madre Paulina, composto principalmente por condomínios do programa.

Na Barra dos Coqueiros, o bairro Rio das Canas é composto quase inteiramente por condomínios do PMCMV, enquanto o Caminho da Praia abriga o assentamento Complexo da Andorinha, com expansão nas proximidades devido à construção de empreendimentos habitacionais.

Por fim, o contraste entre os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida e os assentamentos informais na RMA é evidente. O PMCMV, embora teoricamente

direcionado à habitação de interesse social, predominantemente beneficiou famílias com rendas mais elevadas e acesso a financiamento imobiliário, deixando a parcela mais carente da população à margem. Os assentamentos informais, por outro lado, representam uma resposta à falta de moradia digna, mas frequentemente carecem de infraestrutura e serviços públicos. Ambos, contribuem para a expansão urbana em direção a outros municípios da região metropolitana, evidenciando padrões de segregação social e desafios na promoção do direito à moradia e da cidade urbanizada.

### ALGUMAS BREVES CONSIDERAÇÕES FINAIS...

Neste estudo sobre a Região Metropolitana de Aracaju, constatou-se a construção de 147 empreendimentos e 33.469 unidades habitacionais pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) entre 2009 e 2021, sendo que 79,42% foram destinados às faixas de renda 2 e 3. Paralelamente, existem 161 assentamentos informais com 49.364 domicílios em 2019. Essa disparidade revela a transformação da moradia em uma mercadoria pelo mercado imobiliário, o principal executor dos projetos do PMCMV.

Apesar de ambos buscarem promover o direito à moradia, cada um em seu espectro, as nuances e contradições são notáveis. Os empreendimentos do PMCMV e os assentamentos frequentemente ocupam áreas periféricas e contribuem para uma expansão urbana descontrolada em direção aos municípios vizinhos. Em sua maioria condomínios fechados, os empreendimentos muitas vezes se estendem a áreas de infraestrutura limitada, e nos bairros mais vulneráveis. Isso acirra a desigualdade urbana existente e afasta as famílias das oportunidades da cidade, privando-as do acesso ao transporte público e a serviços de qualidade, tendo por resultado uma produção capitalista da metrópole, cada vez mais segregada e fragmentada.

Nesse sentido, o ônus é direcionado para o Estado, que é obrigado a abrir novos eixos viários e construir infraestrutura nesses locais de ocupação, além de agravar a vida desses moradores, distantes das oportunidades urbanas, como escolas, postos de saúde, espaços de lazer, postos de emprego e renda, comércio e serviços, e etc.

Contudo, espera-se de fato, urgentemente o fomento à novas estratégias de políticas habitacionais que privilegiam as famílias de baixa renda, através da regularização fundiária, melhoria de moradias existentes e urbanização de espaços já consolidados, ao invés de ceder

ao mercado imobiliário, a condução da construção de novos produtos que apenas ampliam a lucratividades e esgarçam cada vez mais, de forma nociva, o acesso ao direito à cidade e à moradia para todos.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Viviane Luise de Jesus. **A produção da habitação na região metropolitana de Aracaju**: entre semelhanças e contradições. 2022. 139 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Sergipe, Laranjeiras, 2022.

AMORE, Caio S.; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFFINO, Maria Beatriz Cruz (orgs.). **Minha Casa... E a cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. 1. Ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

ANTONUCCI, Denise; PRESTES, Márcia Ferreira; SAMORA, Patrícia Rodrigues; ZUQUIM, Maria de Lourdes. **Da luta pela moradia à urbanização de assentamentos precários**: s.n.], 2017.

ARACAJU. **Índice Cadúnico de Condições de Vida**. Aracaju: Observatório Social de Aracaju, 2018.

BRASIL. **Curso à distância**: planos locais de habitação de interesse social. Brasília: Ministério das Cidades. 2009.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 6. Ed. São Paulo: Estação Liberdade, FAPESP, 2013.

CAIXA. **Tabela de Contratação de Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida nos municípios sergipanos**. Arquivo digital, 2018.

CAIXA. **Tabela de Contratação de Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida nos municípios sergipanos**. Arquivo digital, 2021.

CARDOSO, Adauto Lúcio (org.) **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim; JAENISCH, Samuel Thomas (orgs.). **Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil**: da euforia à crise. 1. Ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2017.

CEPUR, Centro de Estudos de Planejamento e Práticas Urbanas e Regionais. **Pesquisa Minha Casa... E a minha vida na cidade?** Padrões de inserção urbana dos

empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Aracaju-SE realizada pelo PIBIC/UFS 2020-2021.

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

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

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves; FRANÇA, Vera Lúcia Alves. **Sim! Eu Moro em Condomínio Fechado!** Contrapontos das novas formas de urbanização litorânea na Região Metropolitana de Aracaju-SE. In: Geonordeste. São Cristóvão: v. 32 n. 2, 2021, p. 229-248.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves; ALMEIDA, Viviane Luise de Jesus. CRUZ, Catharina Nunes. **Produção da moradia pelo capital e reestruturação espacial na Região Metropolitana de Aracaju**. In Reforma Urbana e Direito à Cidade: Aracaju. - 1. Ed. – Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **Produzir casas ou construir cidades?** Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para implementação de projetos habitacionais e urbanos. – São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico de 2010**. Rio de Janeiro, 2011.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Áreas urbanizadas do Brasil: 2015**. Rio de Janeiro, 2017. Disponível em <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv100639.pdf>>. Acesso em maio de 2022.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Aglomerados Subnormais**: classificação preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à COVID-19. Rio de Janeiro, 2020. Disponível em <[https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101717\\_notas\\_tecnicas.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101717_notas_tecnicas.pdf)>. Acessado em 10 de outubro de 2020.

MARICATO, Ermínia. **O estatuto da cidade periférica**. In: CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Anaclaudia. O Estatuto da Cidade: comentado. São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança das Cidades, 2010, p.5-22.

MDR, Ministério do Desenvolvimento Regional. **Tabela de Contratação de Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida nos municípios sergipanos**. Arquivo digital, 2021.

MENEZES, Cassio; VASCONCELOS, Jailde. **O Estado de Sergipe: da urbanização à formação metropolitana**. In: Revista Espaço Acadêmico. Maringá: n. 121 jun/2011 p. 144-151.

NASCIMENTO, Denise Morado. **As políticas habitacionais e as ocupações urbanas: dissenso na cidade.** In: Cad. Metr  pole, São Paulo, v.18, n.35, pp.145-164, 2016.

SANTOS, Mário Jorge Silva A. **(re)produ  o da segregac  o socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju (SE): interfaces da a  o do Estado e do capital.** Tese. Doutorado em Geografia da Universidade Federal de Sergipe, 2018.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador.** 2   edi  o revisada, São Paulo, Editora Mackenzie, Romano Guerra, 2014.

VALLADARES, L  cia do Prado. **Passa-se uma Casa.** Análise do Programa de Remo  o de Favelas do Rio de Janeiro. 2 Ed. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1978.

### Dados de autoria

Viviane Luise de Jesus Almeida

Arquiteta e urbanista formada pela Universidade Federal de Sergipe (UFS). Tem experiência em habita  o de interesse social, participando ainda como estudante em projeto de extensão de ATHIS (2018) (CEPUR/DAU-UFS), e graduada, participando da equipe técnica como consultora júnior no Plano Local de Habita  o de Interesse Social (PLHIS) de São Cristóvão-SE (2023 - em andamento), e do PLHIS de Aracaju-SE (2023 - em andamento). Atualmente,    pesquisadora no Núcleo Aracaju do Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia (INCT) Observatório das Metr  poles desde 2022, sendo bolsista de extensão pelo CNPq (2023-2024). Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-5765-0117> E-mail: [vvarquiteturaurb@gmail.com](mailto:vvarquiteturaurb@gmail.com)

Sarah Lúcia Alves França

Doutora pelo Programa de Pós-Gradua  o em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal Fluminense/RJ (2016) e mestre pelo mesmo programa (2011). Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Tiradentes (2004) e especialista em Planejamento Urbano e Gestão das Cidades pela Universidade Salvador-UNIFACS. Professora adjunta do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe. Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-5599-8646> E-mail: [sarahfranca@academico.ufs.br](mailto:sarahfranca@academico.ufs.br)