

OS CONDOMÍNIOS EXCLUSIVOS E AS ESTRATÉGIAS DE APROPRIAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS DE ARACAJU

Flávio Henrique Matos Santos¹, Antonio Carlos Campos²

1. Estudante do PIBICVOL – Departamento de Geografia da UFS

2. CECH – Departamento de Geografia da UFS/ Orientador

Resumo:

Este trabalho tem o objetivo de analisar a apropriação dos espaços públicos na cidade de Aracaju/SE, através da atuação do capital imobiliário que recria valores e conceitos de moradia em condomínios exclusivos nas proximidades das áreas verdes. Metodologicamente discutimos os interesses e os conflitos entre diversos agentes urbanos envolvidos na produção do espaço, que se aproveita da fragilidade dos instrumentos urbanísticos do PDDU e impõe o ideário de residência de alto padrão e qualidade de vida. Como procedimentos, foram utilizados os classificados do Jornal Cinform (semanário), entre os anos 2000 a 2015. A partir da classificação e quantificação dos valores imobiliários da porção leste de Aracaju, analisamos o perfil dos moradores, via formulários Google Docs/ redes sociais, que possibilitam iniciar um debate sobre o processo gradual de apropriação dos espaços públicos e a criação de nova imagem da cidade.

Palavras-chave: Produção do espaço; Agentes; Parques urbanos.

Apoio financeiro: Programa de Iniciação Científica Voluntária – PICVOL/ UFS.

Introdução:

A motivação da pesquisa ocorre num momento em que a paisagem urbana de cidades litorâneas nordestinas, localizadas em região estuarina com exuberantes manguezais, parques ecológicos e orlas urbanas, tem engendrado processos de apropriação tão diversos que a possibilidade de capturar a vista do rio/ mar, como parques e praças – espaços compreendidos como públicos - se torna elemento fundamental para se auferir rendas diferenciais a partir da ampliação das amenidades relacionadas à beleza das formas “naturais” recriadas e potencialização das externalidades no entorno destes lugares. Tal apropriação justifica-se, em muito, devido à existência de espaços pouco comum nas cidades, face à escassez produzida pela dinâmica caótica da vida urbana. Esta é a razão pela qual as vantagens locais das orlas fluviais/ marítimas se transformam em privilégios daqueles que podem pagar para morar nesses espaços.

O presente trabalho tem como ponto de partida a relação entre a produção privada do espaço urbano e a apropriação dos espaços públicos em função da valorização do uso do solo, tanto pelo conforto, novos símbolos e estilos de vida representados pelas moradias em condomínios fechados verticais localizados na cidade de Aracaju.

Vale ressaltar que os condomínios fechados verticais exclusivos construídos na faixa litorânea de Aracaju e o marketing imobiliário utilizado para sua promoção não estão pautados somente na relação do indivíduo com o meio, de acordo com a busca por um padrão de vida melhor, bem-estar ou de mudanças de status social. O que está em jogo é a formulação de novos espaços seletivos, em nome da potencialização do consumo do ar, da brisa, da vista privilegiada da janela dos andares mais elevados dos edifícios, da alimentação do ciclo de valorização e acumulação própria do sistema capitalista.

Dessa maneira, o estudo do recorte espacial da porção leste da cidade de Aracaju, de acordo com os dados de renda média familiar mapeada por setor censitário (IBGE, 2010) e, principalmente pelas características construtivas utilizadas pelos condomínios, bem como os serviços instalados no entorno dessa área da cidade, explicam que a seletividade espacial tem fomentado a territorialização de rugosidades desconexas com as demais regiões da cidade, utilizando-se das falhas e/ou inexistência de regras nos códigos de urbanismo de Aracaju.

O presente tem como objetivo investigar as diferentes estratégias utilizadas pelos agentes na constituição da cidade de Aracaju, seus conflitos e simbologias, levando em consideração o período dos anos 2000 a 2015.

Metodologia:

A análise dos agentes produtores do espaço urbano nos remete a uma releitura do aporte teórico de determinadas categorias, como preservação da paisagem, conservação ambiental e valor do espaço (CARLOS; SOUZA; SPOSITO, 2011), além da produção do espaço (HARVEY, 2005). Desta forma, optamos por adotar a pesquisa com bases qualitativas e quantitativas e do tipo sistemática, direcionada às áreas de ocorrência de espaços públicos que estão em processo de apropriação pelo capital privado. Para estabelecer o recorte espacial realizamos levantamentos de dados secundários e pesquisa de campo.

Também foram elaboradas tabelas que apontam o número de construtoras atuantes na cidade, bem como seus empreendimentos, totalizando 74 (setenta e quatro) condomínios localizados na área de estudo delimitada. Para facilitar o contato com determinados agentes para realização de entrevistas (principalmente empreiteiras, construtoras e promotores imobiliários), mapeamos a localização dos principais empreendimentos

da área de estudo para posterior coleta de dados.

A pesquisa in loco contribuiu para analisar a produção das frações desses espaços como produtos simbólicos e econômicos de suma importância para o desenvolvimento da cidade de Aracaju.

No caso dos espaços públicos, tivemos que qualificar e quantificar as amenidades e externalidades existentes em cada área. Não limitando exclusivamente às praças, parques e orlas, mas a todos os fatores públicos envolventes. Fatores estes que atuam como amenidades ou condições estruturais presente numa determinada localidade, como é o caso da existência de academias, escolas, shoppings centers, ciclovias, área de caminhadas, calçadões e exuberante cobertura vegetal.

No processo de comprovação da valorização imobiliária, elaboramos a quantificação e classificação dos dados de valorização dos imóveis. Dessa maneira, foram utilizadas as páginas dos classificados do principal jornal de circulação do estado (CONFORM) referentes às propagandas de vendas de apartamentos dos meses de março dos anos 2000, 2005, 2010 e 2015. A partir destes indicadores, fizemos a tabulação dos valores para conseguiremos fazer comparações quanto o valor do apartamento em determinado bairro aumentou neste período. Além disso, entrevistamos através de questionário estruturado enviado via redes sociais, vinte cinco residentes na área de estudo, que confirmaram aspectos do processo gradual de apropriação dos espaços públicos adjacentes.

Resultados e Discussão:

A partir do acelerado processo de verticalização da cidade de Aracaju, o papel dos diversos agentes espaciais envolvidos tem se mostrado decisivo para sua produção. Associando a lógica imobiliária e a identificação das transformações recentes nesta dinâmica, a capital sergipana tem se estruturado, nos últimos anos, através da intensificação das produções imobiliárias de alto padrão e da apropriação dos espaços públicos, como parques, praças e orlas, na porção litorânea e estuarina. Estas áreas conseqüentemente, em virtude de suas localizações, entram no circuito da valorização mercantil, dos desejos simbólicos dos consumidores, alimentados por um conjunto de novas necessidades impulsionadas de acordo com o apelo utilizado pelas estratégias do *City Marketing* das grandes empresas imobiliárias e incorporadoras, que cada vez mais, se caracterizam como principais agentes de alteração da imagem da cidade.

Compreendendo o espaço urbano como um espaço social fisicamente realizado ou objetivado e diferenciado pela posição relativa dos agentes sociais e pela sua capacidade diferenciada de apropriação dos recursos nele constituídos (BOURDIEU, 1997). Neste sentido o mosaico de formas e estruturas se relaciona com a hierarquização espacial, desenvolvendo assim, sua característica de cidade segregada em que a hierarquia social e a apropriação desigual dos recursos urbanos são reproduzidas na diversidade da sociedade urbana hoje de forma naturalizada (COSTA; MENDONÇA, 2011).

Portanto, a auto segregação espacial advém da construção do que chamamos de verticalização exclusiva dependente do desejo e das novas necessidades da sociedade do consumo, característico dos novos estilos de vida e visões de mundo de cada grupo social. Esta verticalização é restrita a certas classes de rendas, que cada vez mais se torna principal elemento definidor de acesso diferenciado e exclusivo às localizações dos imóveis em certos bairros. Isto é comprovado pelo acúmulo de novos valores de uso e, conseqüentemente, transformações do valor de troca intrínseco a urbanidade complexa territorializada nos fragmentos da cidade contemporânea.

No caso da cidade de Aracaju, os espaços públicos adjacentes à localização dos condomínios exclusivos expressam bem as peculiaridades da apropriação mercadológica da natureza. Fato que colocam os bairros treze de Julho, Salgado Filho, Jardins, Grageru, Farolândia, Atalaia e Coroa do Meio como centro da especulação imobiliária e, ao mesmo tempo cria uma imagem diferenciada (cartão postal) da cidade. Esta é a dinâmica atual do capitalismo financeiro imobiliário, no qual os grandes agentes do mercado passam a oferecer os mais variados produtos agregados e serviços para diversas classes de poder de consumo, que os colocam muito próximos da natureza e do jogo de contraditório da produção/ consumo do espaço urbano (CAMPOS, 2017).

Associadas a uma melhor qualidade de vida, as imagens das praias e parques de Aracaju têm sido frequentemente exploradas nas campanhas publicitárias, principalmente quando tratam da venda de imóveis localizados à beira-mar e no seu entorno. Existe, portanto, um relacionamento estreito entre os atributos da paisagem e a geração de lucros no setor da construção civil, mas essa relação guarda em si os conflitos entre a cidade negócio e as normas urbanísticas virgentes. Se a singularidade da paisagem local favorece ganhos extras ao processo de produção imobiliária, é justamente essa atividade quem mais tem contribuído para transformá-la, destruindo ou encobrindo, através da verticalização, aquelas porções de natureza ainda remanescente no meio urbano e que se tornaram uma característica marcante da cidade.

Centro do interesse das empresas imobiliárias e de seus principais consumidores, a apropriação da paisagem (como parques da Sementeira, Cajueiros e Calçadão da Treze de Julho), amplia seus valores de uso/ troca, assim como constroem novas territorialidades a partir do simbolismo que representa a propriedade privada.

Os itens de luxo, requinte e exclusividade residenciais aliados ao tamanho dos imóveis, número de vagas de garagem e a existência de uma grande varanda, certamente garantem o lucro do negócio imobiliário ao longo dos anos. Elementos que têm gerado verdadeiros bairros compactos nesta parte da cidade, em detrimento das áreas de expansão urbanas, que proliferam urbanizações difusas, de difícil controle e atuação tanto do mercado, quando por parte da administração pública nos sentido de minimizar os problemas ambientais, de saneamento e de oferta de serviços.

Neste aspecto, a pesquisa apresenta as reflexões e opiniões dos habitantes que residem no entorno dos parques e áreas verdes e estuarinas de Aracaju. Esta análise parte de uma relação entre o conhecimento teórico-científico que inclui as categorias e conceitos analíticos que explicam processos passados e presentes que configuram estes espaços/ lugares, justificados pela valorização dos dados primários obtidos nas entrevistas com os habitantes durante os vários momentos do trabalho de campo.

Todas as análises conferem aos diferentes agentes produtores do espaço urbano o estabelecimento de *competição, valorização e segregação* de frações do espaço urbano.

Conclusões:

É importante ressaltar que, os espaços públicos tornam-se características essenciais na cidade. Uma vez que, possibilitam a intensificação das interações sociais a partir das relações econômicas e culturais construídas. Diante disso, o espaço público se deve constituir como ambiente de inclusão, onde também se realiza as mais distintas relações de produção/ consumo.

Neste sentido, o processo de construção simbólica da imagem de Aracaju está em curso nas diversas formas de apropriação cultural e econômica da cidade. E é nesse contexto que localizamos ações como a construção das Orlas de Atalaia, do bairro Industrial e Pôr do sol, a construção e revitalizações dos Calçadões do bairro Treze de Julho e Parques da Sementeira e dos Cajueiros, além da potencialização/ valorização da paisagem edificada enobrecida construída no entorno destes espaços públicos.

Embora ainda em processo de produção do espaço, Aracaju vem tornando-se uma cidade com características de grande porte. Isso chama a atenção de grandes imobiliárias, bem como por sua posição geográfica privilegiada. Posição esta que é beneficiada por seu extenso litoral, diversidade de vegetação, pontos turísticos naturais e expressiva área entre rios. Entretanto, o intensivo uso do solo faz com que as perdas destas características sejam inevitáveis.

A possibilidade de capturar a vista do rio e do mar torna-se um elemento fundamental para se auferir rendas diferenciadas a partir do fator localização e das amenidades relacionadas à beleza das formas naturais. Entretanto, podemos contrapor esta afirmação, levando em consideração que não somente uma parte desta comunidade irá se beneficiar de tal visão privilegiada, mas sim, todo o bairro na qual o espaço público denominado está inserido. Com isso, o valor do imóvel influenciará diretamente todas as residências deste bairro. Como já dizia Ângelo Serpa, “a natureza na cidade (real e simbolicamente) vem tornando-se um bem privado, cujo acesso e uso passam pelo bolso. Do outro lado, aos mais pobres, resta o mato” (SERPA, 2008, p. 67).

Diante dos objetivos gerais do projeto de pesquisa, e conseqüentemente os tipos (diferenciados) de apropriações, o que buscamos argumentar é que o campo de discussão está aberto a explicações mais lógicas e contraditórias. Estas devem levar em consideração a antítese do planejamento urbano, que sequer cria obstáculos às empreitadas de certos os grupos econômicos que reproduzem o ciclo de acumulação do capital.

Nesses termos, a presente investigação busca contribuir com o estudo dos processos de apropriações dos espaços públicos e, conseqüentemente, com a formulação de novas práticas e metodologias de planejamento e controle do espaço urbano para que todos os cidadãos possam usufruir do direito a cidade.

Referências bibliográficas

- BOURDIEU, Pierre. Efeitos do lugar. In: **A miséria do mundo**. Petrópolis: Vozes, 1997.
- CAMPOS, A. C. **El Desarrollo urbano de Aracaju, Brasil (1855-2005): Um Juego de Múltiplos Agentes**. Tese de Doutorado – Universitat de Barcelona, 2017.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. São Paulo: Contexto 1992.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 25-35.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Contexto, 2011.
- MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura (orgs.). **Estado e Capital Imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011.
- DEBORD, Guy. **A sociedade do espetáculo**. Comentários sobre a sociedade do espetáculo. Rio de Janeiro: Contraponto, 1997.
- FUIRINI, Luciano Antonio. Os agentes urbanos: conceitos e características principais. In: **Geografia e Pesquisa**, v.8, n.1, 2014, pp. 15 – 24.
- SABARZO, Oscar. A produção do espaço público: da dominação à apropriação. In: **GEOUSP - Espaço e Tempo**, São Paulo, Nº 19, 2006. pp. 93 – 111.
- GOMES, Paulo César da Costa. **A condição urbana: ensaios de geopolítica da cidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.
- HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.
- KLIASS, Rosa G. **Os Parques Urbanos de São Paulo**. São Paulo: Pini, 1993.
- LAVALLE, Adrian Gurza. As dimensões constitutivas do espaço público: uma abordagem pré - teórica para lidar com a teoria. In: Espaço público: o conceito e o político. **Espaços e Debates**. Revistas de estudos regionais e urbanos. São Paulo. N. 46, v. 25, jan/jul 2005.p. 33-44.
- LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo horizonte: Ed. UFMG, 1999.
- LEFEBVRE, H. **De lo rural a lo urbano**. Barcelona, Península, 1971.
- LEITE, R. P. **Contra-usos das Cidades: lugares e espaço público na experiência urbana contemporânea**.

2. Ed. Campinas, SP: Editora da UNICAMP; Aracaju, SE: Editora UFS, 2007.

LOBODA, C. R. Espaço Público E Práticas Socioespaciais: uma articulação necessária para análise dos diferentes usos da cidade. **Caderno Prudentino de Geografia**, n 31, vol. 1, p.32 a 54, 2009.

SERPA, A. **Espaços culturais: vivências, imaginações e representações**. Salvador: EDUFBA, 2008. pp. 201-223.

SERPA, Ângelo. **O espaço público na cidade contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2007.