

a produção da habitação na REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU: entre semelhanças e contradições

Viviane Luise de Jesus Almeida
 Prof. Dra. Sarah Lúcia Alves França (Orientadora)

sobre este trabalho

Este trabalho de conclusão de curso consiste em uma análise comparativa entre a produção de habitação de interesse social do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e dos assentamentos informais na Região Metropolitana de Aracaju (RMA), constituída pelos municípios de Aracaju, Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão em Sergipe. E surgiu a partir das experiências da autora em pesquisas realizadas através Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica (PIBIC) desde 2019, que abordaram o PMCMV em Sergipe, RMA e Aracaju, cuja experiência trouxe indagações a respeito da implementação dessas duas produções habitacionais no espaço urbano, diante da notoriedade de suas semelhanças e contradições, refletindo a expansão metropolitana de maneira periférica e segregada. Sendo dividido em 3 capítulos.

capítulo

01 produção da moradia no Brasil: da urbanização à precariedade

A história da produção de habitação de interesse social no Brasil interpassa por diversos processos de exclusão social e desigualdade no acesso à cidade urbanizada (CARDOSO, 2017; FERREIRA, 2012; MARICATO, 2010). cujo problema tem sua raiz desde o final da segunda metade do século XIX, quando verificou-se um grande crescimento demográfico nas principais capitais, exigindo a promoção de moradias de baixo custo, muitas vezes em loteamentos irregulares, dando origem a novos bairros, expandindo a malha urbana (BONDUKI, 2013).

Essas habitações se instalavam sem acompanhamento técnico, dotação de infraestrutura e saneamento básico, passando a ser uma preocupação Estado, dominado pela elite, que as via sob um discurso higienista (BONDUKI, 2013). Ao longo das décadas foram se formando grandes assentamentos precários, encontrados em áreas de diferentes características, como morros; palafitas; áreas de preservação permanente de rios e córregos, aterros de mangues e/ou restinga etc (FEITOSA, 2018, apud. DENALDI et al, 2018), com moradias superlotadas, e falta de segurança de posse (UN-HABITAT, 2015).

O estado, em um histórico processo de tentativa de redução do déficit, por meio de programas habitacionais, cria em 2009 o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) indo até 2021, também com o mesmo objetivo, a partir da implantação de habitação com financiamentos da CAIXA, União, FGTS e BNDES, para as famílias de 0 a 10 salários mínimos, divididas em 4 faixas de renda, sendo que a primeira possuía subsídio quase integral. Destinando um alto volume de recursos para a construção de moradias para famílias com as maiores faixas de renda, sob a forma de grandes condomínios e conjuntos habitacionais, esquecendo de sua relação com a cidade.

capítulo 03 a dualidade da produção habitacional na Região Metropolitana de Aracaju: entaves e similaridades

Para compreender as relações contraditórias da produção do PMCMV e dos assentamentos, uma das principais observações deste trabalho foi referente à inserção desses na malha urbana e distribuição metropolitana, segundo as faixas de renda.

Na cidade de Aracaju é persistente as relações de similaridade e dualidade na localização de ambas as produções, cujos contrastes estão expostos conforme a distribuição nos eixos urbanos e metropolitanos: na porção norte e sudoeste, há grande proximidade de quase todos os empreendimentos aos assentamentos precários, pois foram inseridos entre a malha dos assentamentos existentes, ou em continuação desta, nos vazios urbanos dessas regiões.

Em Nossa Senhora do Socorro, repete-se o mesmo padrão encontrado na zona norte e sudoeste de Aracaju, cujos empreendimentos, de faixas variadas, estão ao lado dos assentamentos, dando continuidade à malha urbana. Já na Barra dos Coqueiros, a relação de proximidade é exposta apenas na área central, em virtude da ávida especulação imobiliária na porção litorânea. E em São Cristóvão, a relação é ínfima, e verificada apenas no bairro Marcelo Déda. Porém, apesar de não estarem em proximidade direta, estão relacionados face à sua inserção periférica da cidade.

Assim, ressalta-se que os empreendimentos do PMCMV, implantados em áreas de maior precariedade habitacional, como nos bairros Porto D'Antas e Santa Maria em Aracaju, foram locados posteriormente à ocupação das moradias precárias, que já existiam, consolidadas ou em processo de formação. Revelando assim, padrões de segregação social, e fortalecimento da expansão metropolitana periférica.

objetivos

geral: comparar a produção de habitação formal, promovida pelo PMCMV, e informal, dos assentamentos informais na Região Metropolitana de Aracaju.

específicos:

- Caracterizar a produção da habitação no Brasil com foco no PMCMV e assentamentos informais;
- Contextualizar o cenário da produção da habitação na RMA;
- Caracterizar os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida na RMA até 2021;
- Caracterizar os assentamentos informais na RMA segundo o IBGE;
- Analisar semelhanças e diferenças entre a produção habitacional formal (PMCMV), e informal (assentamentos precários) na RMA quanto à localização, condições sociais e urbanísticas, etc.

capítulo

02 a Região Metropolitana de Aracaju e o cenário da produção habitacional

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, sua extensão territorial é de 867,486 km², equivalente a 27% de Sergipe (IBGE, 2010). Os primeiros 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.

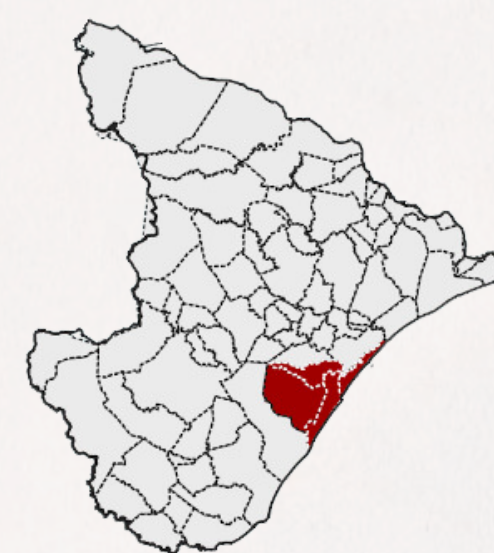


Figura 1: Localização da RMA, Sergipe. Fonte: Sergipe, 2021. Elaboração Própria, 2022.

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 (Tabela 1).

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
Total RMA	147	100,00	33.469	100,00

Tabela 1: Distribuição da produção do PMCMV na RMA, 2009-2021. Fonte: CAIXA, 2018; Ministério de Desenvolvimento Regional, 2021, com alterações próprias, 2022

metodologia

etapa 1/1

LEVANTAMENTO BIBLIOGRÁFICO E DOCUMENTAL DOS TEÓRICOS E DADOS

acerca da produção de HIS e do contexto social e urbano da RMA.

etapa 1/3

ANÁLISE DAS INFORMAÇÕES E ELABORAÇÃO DE MAPAS

utilizando imagens satélites, fotografias e mapas em sistema georreferenciado através do software QGIS.

etapa 1/2

ATUALIZAÇÃO E TABULAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO PMCMV E ASSENTAMENTOS

para o PMCMV: utilizou-se dados tabulados a partir de pesquisas anteriores, e órgãos como CAIXA e MDR. Nos assentamentos informais: dados do IBGE (2019), que classificava-os como aglomerados subnormais. Em ambos foram coletadas: quantidade de unidades, tipologias, e localização, e faixas de renda e agente construtor para o PMCMV.

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, evidenciando o protagonismo do capital privado, não apenas em nível nacional, mas também na RMA. Os demais empreendimentos foram construídos por Entidades sem fins lucrativos. Assim, foram disponibilizadas moradias para as 4 faixas de renda (1, 1.5, 2 e 3), distribuídas de forma desigual e segregada no espaço urbano. As maiores faixas (2 e 3, para famílias acima de 3 salários mínimos) representam 79,42% do total das moradias, refletindo a orientação do mercado para a produção de habitação como mercadoria, voltada para aqueles que podem pagar financiamentos com taxas mais altas (CARDOSO, 2013; FRANÇA, 2019). Resultando na exclusão das famílias de baixa renda (0 a 3 S.M.), que mais necessitam de moradia e têm maior dificuldade em obter crédito junto às instituições financeiras.

Por outro lado, 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". Dentro dessa realidade, 68,51% dos domicílios estão situados em Aracaju, seguido por N. S. do Socorro com 21,97%, São Cristóvão com 8,7% e Barra dos Coqueiros com 3,73%. É relevante observar que a RMA abriga 92,78% do total de assentamentos do estado de Sergipe (Tabela 2). E esses são 20,22% do total de domicílios permanentes ocupados na Região Metropolitana (IBGE, 2010).

Município	Agglomerados Subnormais (IBGE, 2019)	%	Domicílios em Agglomerados 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
Total RMA	161	100	49.364	100	244.169	20,22
Total Sergipe	202	-	53.203	-	591.400	-

Tabela 2: Distribuição de Aglomerados Subnormais na RMA, 2019. Fonte: IBGE, 2010; 2019.

Além disso, é importante constatar que durante este trabalho, foram realizadas outras análises comparativas, como a respeito das relações de inserção urbana quanto às tipologias habitacionais dos empreendimentos do PMCMV e dos assentamentos precários, e a inserção urbana destes, em relação às oportunidades urbanas da cidade, como oferta de comércio e serviços, equipamentos públicos e transporte público.



Figura 6: Empreendimento Horto Santa Maria (Faixa 1.5) em Aracaju com assentamentos precários à sua frente e vazios urbanos ao fundo. Fonte: GL Construtora.

por fim...

O resultado de todo esse processo, é a produção capitalista de uma metrópole cada vez mais segregada e fragmentada socialmente, acarretando em grandes deslocamentos diários, especialmente das famílias de baixa renda, para promoção de suas atividades diárias, como deslocamento casa-trabalho-escola. 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 (FERREIRA, 2012). Assim, espera-se urgentemente o fomento à novas estratégias de políticas habitacionais que privilegiem de fato as famílias de baixa renda, 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.

