Mercator, Fortaleza, v. 24, e24023, 2025 ISSN:1984-2201

CONDOMÍNIOS FECHADOS E A "FORÇA" DO CAPITAL IMOBILIÁRIO NA VERTICALIZAÇÃO EM ARACAJU-SE

https://doi.org/10.36517/rm2025.e24023

França, S.L.A. [a*]

(a) Doutora em Arquitetura e urbanismo
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-5599-8646. **LATTES:** http://lattes.cnpq.br/5281840573462045.

Article history:
Received 16 October, 2024
Accepted 13 October, 2025
Published 10 November, 2025

(*) CORRESPONDING AUTHOR
Address: UFS. Praça Samuel de Oliveira, s/n, Centro, Campus Laranjeiras, CEP: 49.170-000, Laranjeiras (SE), Brasil. Tel: (+55 79) 3194-7182
E-mail: sarahfranca@academico.ufs.br

MERCATOR

ARTIGO

Resumo

A expansão urbana é resultado da efetivação de interesses do capital na busca por maior lucratividade. Para isso, o mercado imobiliário se utiliza da multiplicação do solo, associada à difusão de novos estilos de vida e "conceitos de moradia", que articulam elementos como segurança, isolamento, homogeneidade social e exclusividade. A escolha das áreas de consumo e apropriação pelo capital privado para implantação de condomínios verticais fechados tem sido alinhada pela proximidade às amenidades naturais, oferta de infraestrutura e equipamentos coletivos, pelas normas urbanísticas que possibilitam maior captação de renda e público-alvo. Diante disso, esta pesquisa busca analisar as características da verticalização sob protagonismo do capital imobiliário em Aracaju-SE, entre os anos 2000 até 2020. Para isso, foram realizados levantamentos bibliográficos e de informações nos alvarás de licenciamento dos empreendimentos, que foram tabuladas e especializadas em cartografias. Contudo, a verticalização fortaleceu o adensamento em bairros consolidados e apropriou-se de áreas vazias, possibilitando a expansão urbana e agravando a reduzida oferta de infraestrutura em bairros distantes. Nesse sentido, o Estado, através da legislação, tem papel fundamental para a reprodução do capital imobiliário, acirrando assim, cada vez mais, a segregação socioespacial.

Palavras-chave: Verticalização. Expansão Urbana. Capital Imobiliário. Legislação Urbana.

Abstract / Resumen

GATED COMMUNITIES AND THE SEA AND THE "STRENGTH" OF REAL ESTATE CAPITAL IN VERTICALIZATION IN ARACAJU-SE

Urban expansion is the result of capital interests seeking greater profitability. To this end, the real estate market uses land multiplication, associated with the spread of new lifestyles and "housing concepts," which combine elements such as security, isolation, social homogeneity, and exclusivity. The choice of areas for consumption and appropriation by private capital for the implementation of gated vertical condominiums has been aligned with proximity to natural amenities, the availability of infrastructure and collective facilities, and urban regulations that enable greater income generation and target audiences. Given this, this research seeks to analyze the characteristics of verticalization under the leadership of real estate capital in Aracaju-SE, between 2000 and 2020. To this end, bibliographic surveys and information on the licensing permits for the developments were carried out, which were tabulated and specialized in cartography. However, verticalization has strengthened densification in established neighborhoods and appropriated vacant areas, enabling urban expansion and aggravating the reduced supply of infrastructure in distant neighborhoods. In this sense, the state, through legislation, plays a fundamental role in the reproduction of real estate capital, thus increasingly exacerbating socio-spatial segregation.

Keywords: Verticalization. Urban Expansion. Real Estate Capital. Urban Legislation.

CONDOMINIOS GATE Y LA "FORTALEZA" DEL CAPITAL INMOBILIARIO EN LA VERTICALIZACIÓN EN ARACAJU-SE

La expansión urbana es el resultado de la materialización de los intereses del capital en la búsqueda de una mayor rentabilidad. Para ello, el mercado inmobiliario se sirve de la multiplicación del suelo, asociada a la difusión de nuevos estilos de vida y «conceptos de vivienda», que articulan elementos como la seguridad, el aislamiento, la homogeneidad social y la exclusividad. La elección de las áreas de consumo y apropiación por parte del capital privado para la implantación de condominios verticales cerrados se ha alineado con la proximidad a las amenidades naturales, la oferta de infraestructura y equipamientos colectivos, y las normas urbanísticas que permiten una mayor captación de ingresos y público objetivo. Ante esto, esta investigación busca analizar las características de la verticalización bajo el protagonismo del capital inmobiliario en Aracaju-SE, entre los años 2000 y 2020. Para ello, se realizaron estudios bibliográficos y de información en las licencias de los proyectos, que fueron tabulados y especializados en cartografías. Sin embargo, la verticalización fortaleció la densificación en barrios consolidados y se apropió de áreas vacías, lo que permitió la expansión urbana y agravó la reducida oferta de infraestructura en barrios distantes. En este sentido, el Estado, a través de la legislación, tiene un papel fundamental en la reproducción del capital inmobiliario, lo que agrava cada vez más la segregación socioespacial.

Palabras-clave: Verticalización. Expansión urbana. Capital inmobiliario. Legislación urbana.

This is an open access article under the CC-BY 3.0 Creative Commons license

INTRODUÇÃO

Numa sociedade marcada pela produção dos conflitos de classes, as desigualdades sociais se manifestam no espaço urbano, estabelecendo padrões de exclusividade, explorado pelo mercado através da moradia como produto, que exclui uma parcela enorme da população que não tem acesso à compra de um imóvel. Com isso, a autoprodução de moradias tem sido cada vez mais substituída pela construção mediada pelos promotores imobiliários, fomentando a autosegregação, tendo os níveis de renda, como atributo diferenciador das formas de apropriação do espaço (Correa, 1999; Villaça, 2001).

A partir do século XXI, o capital passou a difundir novos estilos de vida e "conceitos de moradia" que articulam elementos como segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços, cujas estratégias de marketing criam demandas para a valorização simbólica de novas áreas e a implantação de produtos imobiliários (Caldeira, 2000).

Como estratégias de apropriação do espaço, o mercado imobiliário diversifica seus produtos, dentre condomínios verticais, empreendimentos verticais mistos e condomínios-clube, atrelados à diferentes formas de inserção no espaço, como em áreas adensadas, ou abrindo novos eixos de expansão. Aliado a isso, o Estado, através de projetos e intervenções financiadas pelo Governo Federal e órgãos internacionais, tem favorecido a circulação do capital e das pessoas, garantindo condições de infraestrutura e sistema viário, facilitando o acesso à áreas mais distantes.

Esse artigo aborda a produção da habitação verticalizada pela iniciativa privada em Aracaju, a partir dos anos 2000, ano da promulgação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), analisando a concentração desse processo no espaço, os reflexos da legislação urbanística e as características dos empreendimentos. Para ter acesso à dados, como localização, número de empreendimentos e de unidades habitacionais, dentre outras, foi realizada coleta nos Alvarás de Licenciamento de Empreendimentos Multifamiliares, expedidos pela Empresa Municipal de Obras e Urbanização – EMURB, da Prefeitura Municipal de Aracaju (França, 2019; Santos, 2022; CEPUR, 2023).

PRODUÇÃO URBANA E VERTICALIZAÇÃO: QUANTO MAIS APARTAMENTOS, MELHOR...

A produção do espaço capitalista é resultante da múltipla e simultânea ação dos agentes sociais e econômicos na lógica da apropriação do solo urbano e da disputa pelo controle da terra urbanizada, em função de regras de valorização (Harvey, 1980; Correa, 1999). Harvey (1980) ainda assegura que a terra se constitui em mercadoria e tem valor diferenciado de acordo com sua localização, sendo que a legislação, que pode ser mais ou menos restritiva para a ocupação de determinadas áreas, também interfere na construção do espaço.

O Estado, por sua complexa e múltipla atuação, tem suas interferências como uma das maiores contribuições para expansão urbana. Isso porque, por vezes, opera contraditoriamente, acirrando desigualdades sociais, quando 'provocador' da atuação dos promotores imobiliários, ao estimular, através de recursos públicos, que a apropriação da mais-valia fundiária seja direcionada para a indústria imobiliária (Correa, 1999).

Por sua vez, o setor imobiliário apropria-se da capacidade de estruturar o espaço conforme seus interesses, atendendo a lógica capitalista de produção e transformação do uso do solo. Uma das suas táticas é buscar, junto aos governos locais, condições para viabilização de seus produtos, através da implantação de infraestrutura e/ou alterações de normas que potencializem a ocupação do solo (Correa, 1999; Harvey, 1980).

Para Harvey (1980) e Lefebvre (2008), a cidade capitalista é o lugar da materialização social, fruto do desempenho dos agentes que podem se beneficiar com novas configurações espaciais, decorrentes do acúmulo do capital e da reprodução social do acúmulo do capital. O adensamento de vazios atende à lógica da disputa pelo controle da terra de melhor localização, em função da obtenção de maior lucro, embora, para isso, seja necessária a depredação do meio ambiente natural (Villaça, 2001).

No Brasil, um marco para a reprodução imobiliária se deve ao desenvolvimento tecnológico que favoreceu o surgimento das estruturas metálicas e de concreto armado na construção civil e na disseminação dos elevadores, revolucionando a forma como os edifícios foram projetados e construídos) e possibilitando a multiplicação do solo e, consequentemente, o adensamento em áreas mais consolidadas das cidades (Somekh, 2014).

Por outro lado, o papel do setor imobiliário se consolidou a partir do Decreto no 5.481/1928, que determinou a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e a fração ideal do terreno como parte da propriedade do condômino, fornecendo base legal para a verticalização, que ocorria desde 1940, especialmente no Rio de Janeiro e São Paulo. Posteriormente, essa normativa foi revogada com a promulgação da Lei Federal no 4.951/1964, que dispunha sobre condomínio e incorporações imobiliárias (Somekh,2014; Botelho, 2007).

Vale lembrar que nesse momento, o Banco Nacional de Habitação financiava, através de programa habitacional do governo federal em parceria com os estados, construção de moradias em áreas distantes dos centros urbanizados, muitas sob a forma de edifícios verticais, entendido como uma evolução do loteamento, por multiplicar o solo (Botelho, 2007). Essa política desencadeou um processo de ocupação fragmentada do tecido consolidado, especialmente a partir dos anos 70, que marcou a maioria das capitais e regiões metropolitanas.

Utilizando o conceito de urbanização dispersa, caracterizado por Reis (2006, p. 46) como "mudanças nos modos de organização do sistema urbano e na organização do tecido urbano", pode-se explicar o processo de desdobramento da urbanização afastada no espaço, mas sustentando vínculos entre si como partes de um único sistema urbano. Isso é propiciado pela adoção de novos estilos de vida pela população que adquire maior mobilidade, organizando seu cotidiano numa escala intraurbana e metropolitana, gerando a criação de diversos polos de centralidade, com áreas projetadas pelo capital imobiliário nas periferias urbanas, contrastando com o entorno em função das suas características divergentes e alterando paisagens.

INSERÇÃO DOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS NO ESPAÇO URBANO EM ARACAJU

Sede da capital de Sergipe, Aracaju está situada na porção leste do Estado, com uma área de 182 Km2, onde vivem 602.757 habitantes (IBGE, 2022). Semelhante à maioria das cidades médias brasileiras, a produção do espaço urbano aracajuano obedece à lógica capitalista, que tem a localização como fator determinante, cuja verticalização, em especial, assumiu proporções significativas após a aprovação do Plano Diretor (2000).

Sem dúvida, a crescente ampliação no número de empreendimentos imobiliários em Aracaju, entre os 2000 e 2020, foi ativada pelo aquecimento da construção civil no país, sobretudo com o incentivo ao crédito imobiliário, que desencadeou na multiplicação do número de construtoras e no desenvolvimento de parcerias entre empresas locais e nacionais (França, 2019). Isso contribuiu na busca por novas áreas de consumo de terras, determinando a expressivo licenciamento de condomínios verticais (364 empreendimentos, totalizando 38.872 apartamentos), concentrados nos bairros Jardins, Farolândia, Atalaia, Luzia, Coroa do Meio, Jabotiana, Grageru, Inácio Barbosa e 13 de Julho (Tabela 1 e Mapa 1).

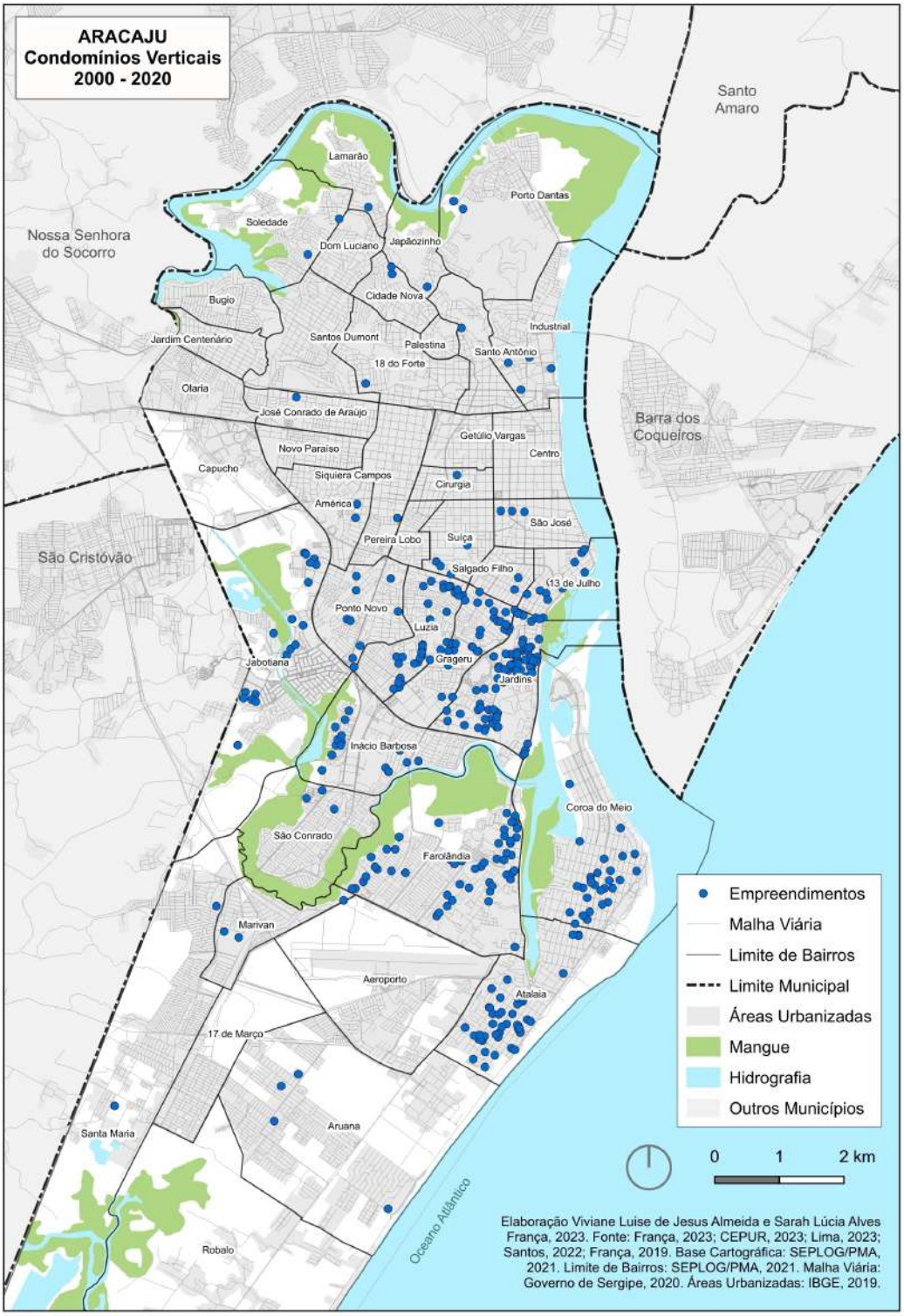
Alguns desses bairros apresentam localização privilegiada em função da presença de atrativos naturais e ambientais, como Atalaia e Coroa do Meio, próximos à Orla Marítima, e Farolândia, com a Universidade Tiradentes na circunvizinhança, construída no final de 1990, e se constitui polo concentrador de moradias, para estudantes que migram de outras cidades. No bairro Jardins, o mercado desfruta da presença do shopping, como fator de valorização, além do Parque da Sementeira, utilizado para a prática de esportes e lazer (Silva, 2003).

No bairro Atalaia foram implantados 42 condomínios verticais (2.242 apartamentos) para classe média alta, com até 03 torres e 16 pavimentos, sobretudo no entorno da Avenida Oceânica, cujo discurso é "a proximidade à praia e ao centro da cidade" (França, 2019, p.98). O bairro Coroa do Meio apresenta tendência semelhante, com 30 condomínios licenciados (1.525 apartamentos), com gabarito de até 8

pavimentos e maior quantidade de torres, voltado a grupos de renda média.

Zona	Bairro	Empreendimentos	Apartamentos
Leste	13 de Julho	12	421
	Cirurgia	1	56
	Jardins	80	4323
	Grageru	25	1812
	Luzia	29	4741
	Salgado Filho	8	422
	São José	3	212
	Suíça	3	156
Norte	Bugio	1	384
	Cidade Nova	3	474
	Industrial	4	364
	Porto D'Anta	2	560
	Santo Antônio	1	192
	Santos Dumont	2	124
	Soledade	2	328
Oeste	América	2	406
	Jabotiana	18	3351
	José Conrado de Araújo	1	176
	Ponto Novo	9	1542
	Siqueira Campos	1	156
Sul	Aruana	5	1048
	Atalaia	42	2242
	Coroa do Meio	30	1525
	Farolândia	52	7689
	Inácio Barbosa	19	3932
	São Conrado	4	672
	Marivan	3	952
	Santa Maria	2	612
Total geral		**364**	**38872**

Tabela 1 - Aracaju, Condomínios Verticais, Empreendimentos e Apartamentos por Bairros, 2000 – 2020. Fonte: CEPUR, 2023; 2024; Santos, 2022; França, 2019. Elaboração própria.



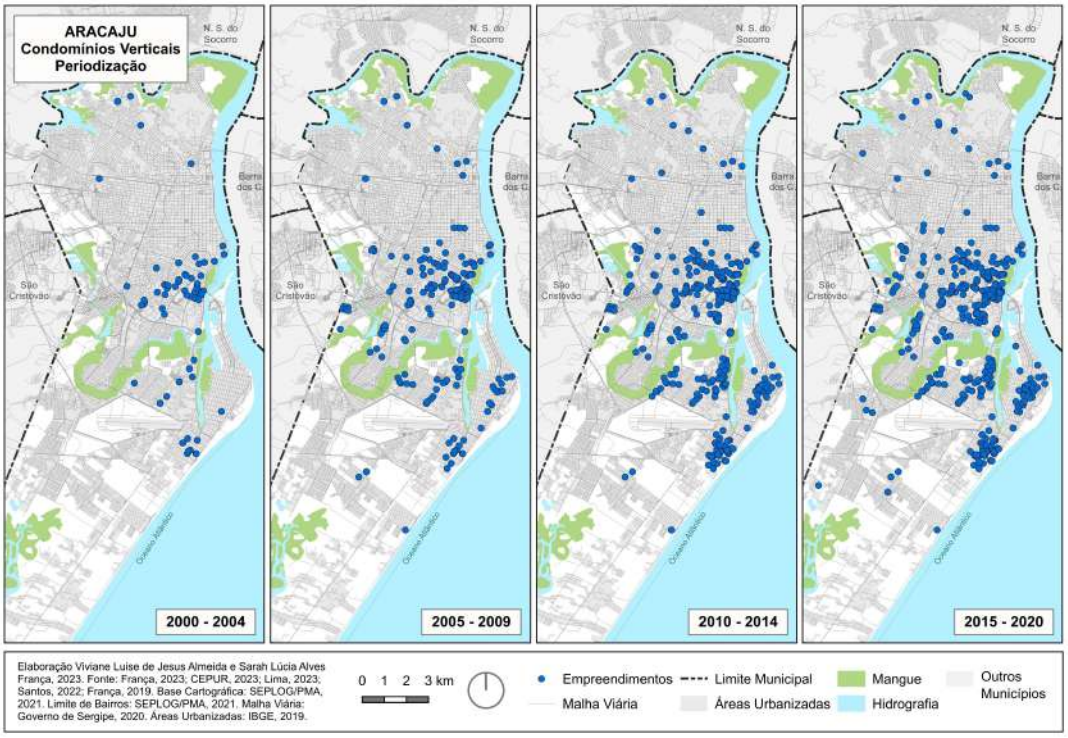
Mapa 1 - Aracaju, Condomínios Verticais, 2000-2020

O bairro Farolândia, cujo Campus da Universidade Tiradentes e a proximidade com bairros Jardins e 13 de Julho se constituem como fatores de atratividade, apresenta 52 condomínios (7.689 apartamentos), destacando-se como o bairro com maior número de apartamentos (19,78% do total).

Localizado próximo ao centro, o Luzia recebeu 29 condomínios (12,19% do total de apartamentos), sendo que, entre 2005 e 2014 foram licenciados 3.747 apartamentos do total de 4.741 unidades no bairro entre 2000 a 2020. A modificação da paisagem ocorreu ao longo da Avenida Adélia Franco e no entorno do Asilo Rio Branco, e na Alameda das Árvores.

O bairro Jardins desponta no número de condomínios verticais entre 2000 e 2020 (80 condomínios com 4.343 apartamentos). Em 2003, Silva (2003) destacou que a configuração espacial segregada é marcada pela localização dos empreendimentos de acordo com o padrão social: aqueles próximos à Avenida Hermes Fontes tem maior quantidade de blocos e abrigam famílias de classe média; enquanto aqueles próximos ao Parque da Sementeira atenderam à faixa de renda média alta, cujos apartamentos foram valorizados pela localização privilegiada.

Localizado na zona oeste, o bairro Jabotiana passou por transformações na paisagem de predominância horizontal e com vazios. Após 2007, deu-se continuidade à verticalização iniciada em 2000, através da inserção de empreendimentos subsidiados pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR) (Almeida, 2022b). A partir de 2010, apoiado na abertura da legislação municipal, no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e no Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), o mercado investiu em edifícios de 10 a 16 pavimentos, cujas peças publicitárias enfatizam a proximidade à equipamentos e a facilidade de acesso do bairro, apesar de, na prática, essa oferta ser incipiente, gerando diversos conflitos sócioambientais. Essas estratégias resultaram no licenciamento de 18 condomínios verticais, com 3.351 apartamentos, e 22 empreendimentos subsidiados pelo PMCMV, com 4.136 moradias (Almeida, 2022b) (Mapa 2).



Mapa 2 - Bairro Jabotiana, Produção habitacional vertical, 2000-2021. Fonte: Almeida, 2022b.

Apesar da verticalização incipiente, desde 2005, o bairro Aruana apresentou mudanças na paisagem horizontal, entremeada por vazios e elementos naturais, dando lugar às cinco edificações verticais destinados às famílias de renda média baixa, além dos empreendimentos financiados pelo PMCMV (França, 2019; Almeida, 2022a).

FORMAS DE APROPRIAÇÃO E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL: CARACTERIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS

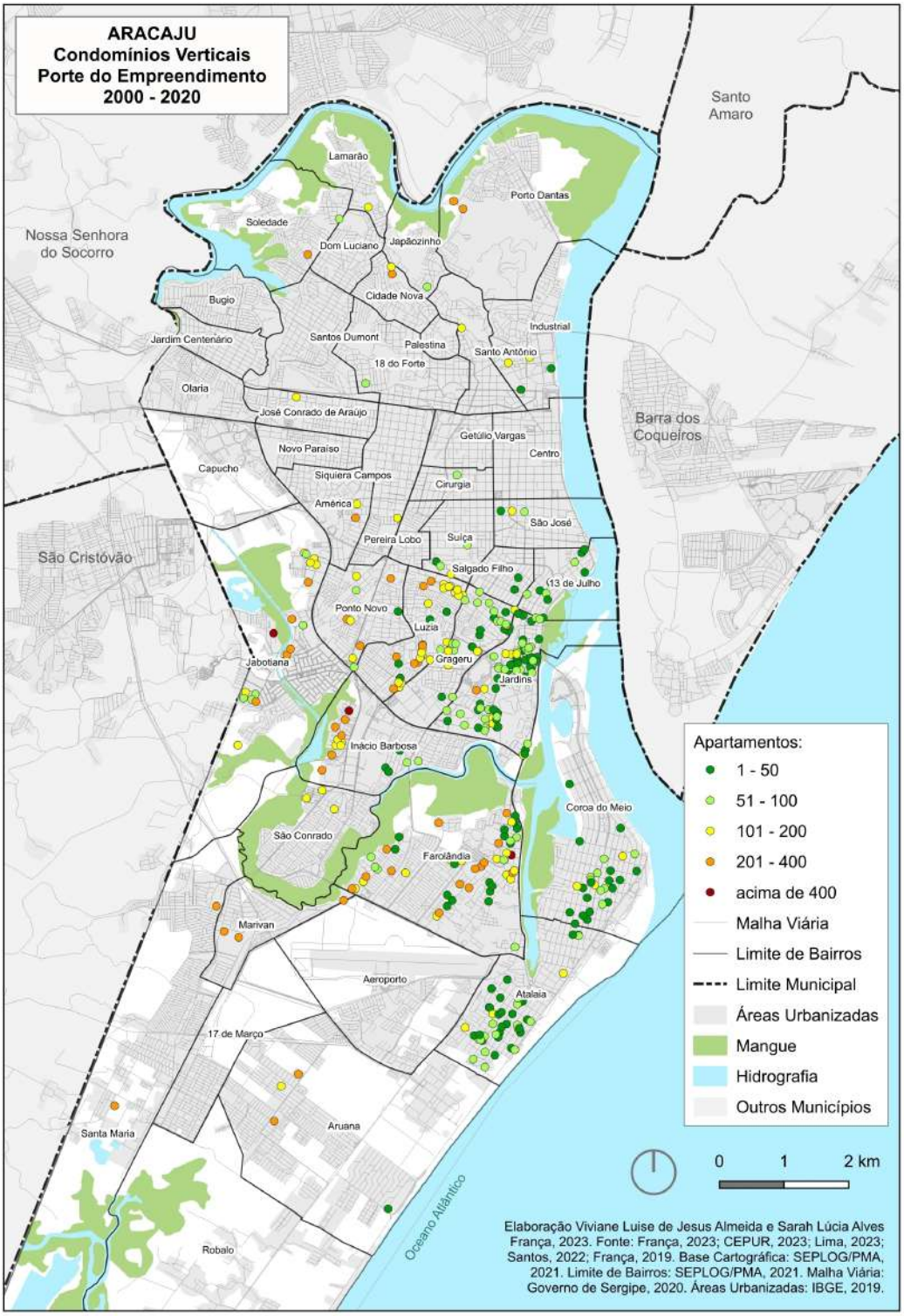
A partir das informações dos Alvarás de Construção emitidos pela Empresa Municipal de Obras e Urbanização (EMURB) constatou-se alguns pontos relevantes para análise. O primeiro é a duplicação da quantidade de condomínios verticais entre 2005 a 2015 dos períodos anterior (2000-2004) e posterior (2010-2014), somando 242 empreendimentos do total de 364 licenciados nos 20 anos (Mapa 3 e Tabela 2).

Zona	Bairro	2000-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2020	Total
Leste	13 de Julho	4	5	2	1	**12**
	Cirurgia	-	-	1	-	**1**
	Jardins	20	21	22	17	**80**
	Grageru	11	7	6	1	**25**
	Luzia	5	9	13	2	**29**
	Salgado Filho	3	3	1	1	**8**
	São José	-	3	-	-	**3**
	Suíça	-	2	-	1	**3**
Norte	Bugio	-	-	-	1	**1**
	Cidade Nova	1	-	1	1	**3**
	Industrial	1	2	1	-	**4**
	Porto D'Anta	-	-	-	2	**2**
	Santo Antônio	-	1	-	-	**1**
	Santos Dumont	1	1	-	-	**2**
	Soledade	1	-	-	1	**2**
Oeste	América	-		1	1	**2**
	Jabotiana	-	8	7	3	**18**
	José Conrado de Araújo	1	-	-	-	**1**
	Ponto Novo	1	4	2	2	**9**
	Siqueira Campos	-	-	-	1	**1**
Sul	Aruana	-	2	2	1	**5**
	Atalaia	9	4	25	4	**42**
	Coroa do Meio	-	12	15	3	**30**
	Farolândia	7	14	27	4	**52**
	São Conrado	-	4	-	-	**4**
	Inácio Barbosa	1	10	3	5	**19**
	Marivan	-	-	-	3	**3**
	Santa Maria	-	-	1	1	**2**
Total geral		**66**	**112**	**130**	**56**	**364**

Tabela 2 - Aracaju, Condomínios Verticais, Empreendimentos e Período de Licenciamento, 2000 – 2020. Fonte: CEPUR, 2023; 2024; Santos, 2022; França, 2019. Elaboração própria.

A hipótese desse fato é a interferência da primeira revisão do Plano Diretor de Aracaju (2005) e a ampliação de recursos federais para financiamento de obras e habitação, especialmente através da financeirização do capital imobiliário. Isso fica mais enfatizado entre os anos 2009 a 2012, quando França expõe três eventos importantes:

> o primeiro se refere ao incentivo ao crédito imobiliário e também a atuação federal, com a injeção de recursos através de programas destinados à implantação de infraestrutura, como o PAC, que propiciou a abertura de novas frentes de expansão urbana. O segundo, em nível local, refere-se às discussões referentes à revisão do Plano Diretor e Códigos complementares, na Câmara dos Vereadores. Por fim, o terceiro, relaciona-se ao cenário de boom imobiliário que o país viveu, observando-se nos anos seguintes, uma queda desses números, em função do início da crise econômica que se avizinhava (2019, p. 101-102).



Mapa 3: Aracaju, Condomínios Verticais, Periodização, 2000-2014.

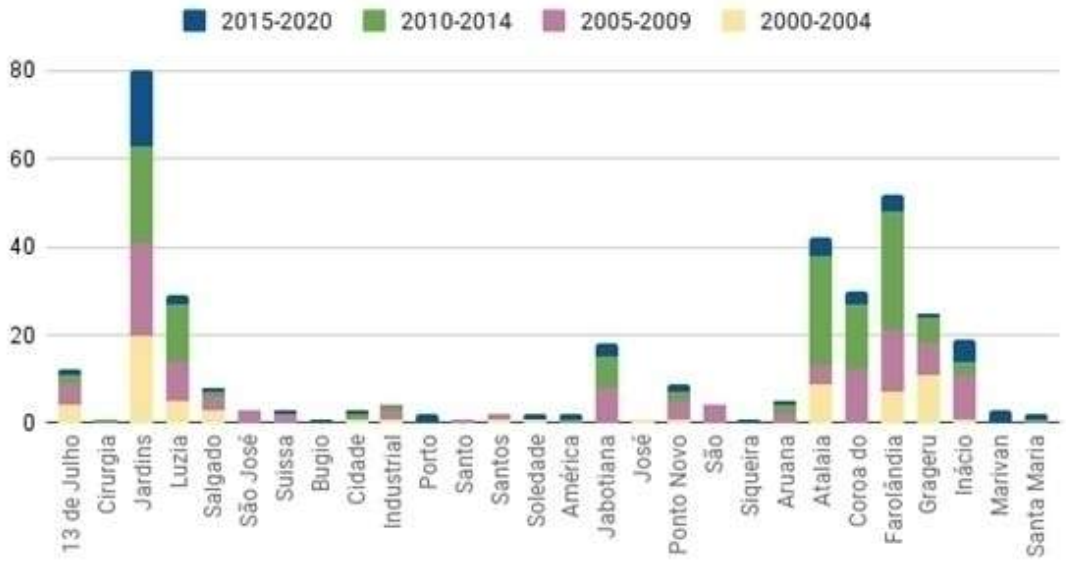


Figura 1 - Aracaju, Condomínios Verticais, Período de aprovação, 2000 – 2020. Fonte: CEPUR, 2023; 2024; Santos, 2022; França, 2019. Elaboração própria.

A concentração da verticalização nesses dois períodos (2005- 2009 e 2010-2014) é verificada nos bairros Jardins e Grageru, atendendo às classes média e alta, Luzia, Farolândia, Coroa do Meio e Atalaia, voltados para famílias de renda média e média alta, e Inácio Barbosa e Jabotiana, com foco nas famílias de renda média. Por outro lado, é notória a redução ou estabilização do número de empreendimentos em bairros com verticalização consolidada, como São José, Salgado Filho e 13 de Julho (Tabela 2, Mapa 3 e Figura 1).

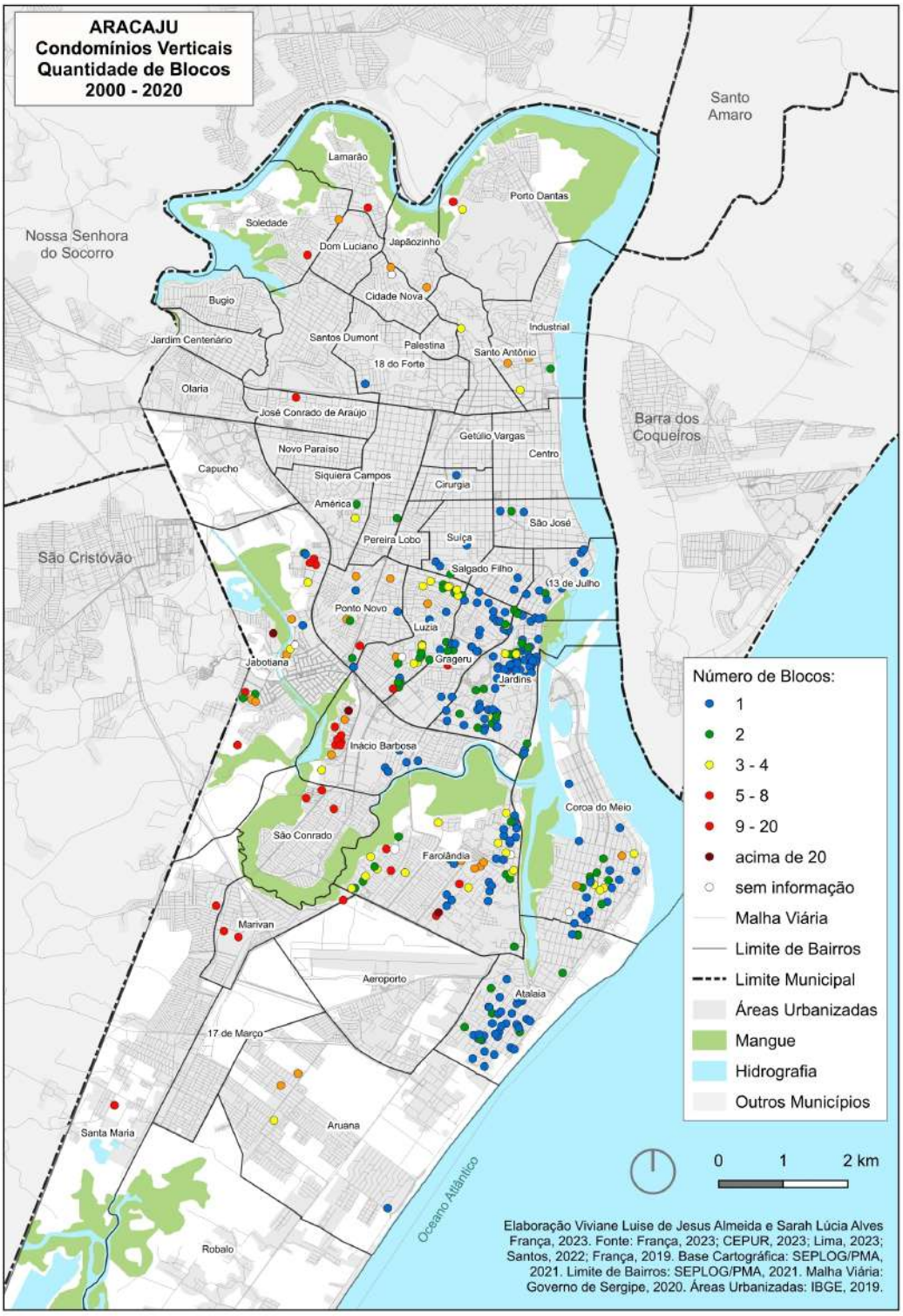
França (2019, p. 106) esboça que "no período de 2005 a 2009, o espraiamento é fortemente indicado pelo surgimento de novos vetores de expansão/adensamento". Ao norte, a verticalização foi embrionária nos bairros Santo Antônio, Industrial, caracterizados pela a transformação horizontal-vertical, assim, como a oeste, nos bairros Ponto Novo, São Conrado e Jabotiana. No bairro Luzia surgiram novos edifícios com vários blocos, assim como ao sul, nos bairros Farolândia, Inácio Barbosa, Coroa do Meio e Aruana.

Em 2009, o Ministério Público e a Justiça Federal de Sergipe se destacaram por atuações no espaço urbano, com o bloqueio do licenciamento de empreendimentos na antiga Zona de Expansão Urbana (ZEU) e bairro no Jabotiana (em 2014), em função da ausência de sistemas de drenagem e da intensificação da ocupação do solo, que resultou em conflitos socioambientais, especialmente no período de chuvas (Mapa 3). Assim, os novos condomínios verticais licenciados após essas determinações foram autorizados pela Justiça Federal de Sergipe, obedecendo trâmites e condições impostas nos autos, sendo 5 no bairro Jabotiana (Almeida, 2022b) e 3 no bairro Aruana.

O quarto período (2015 a 2020) foi marcado pela redução do licenciamento de empreendimentos verticais em toda cidade, em quase que pela metade, em decorrência de fatores nacionais, como a queda do Governo Dilma, a crise financeira e a redução de investimentos para o mercado imobiliário, somados à pandemia mundial da COVID-19. A crise econômica no espaço urbano de Aracaju teve reflexo nas formas de reprodução do capital mediante verticalização, com queda da 130 alvarás expedidos entre 2010 a 2014, para 56 no período em questão. Especialmente nas zonas oeste e sul houve redução nos bairros Jabotiana, Atalaia, Coroa do Meio, Farolândia e Grageru, apontados no período anterior como aqueles mais verticalizados (Tabela 2, Mapa 3 e Figura 1).

Quanto ao porte dos empreendimentos, aqueles com menor quantidade de apartamentos, voltados para classe de renda alta, estão próximos às amenidades naturais, como nos bairros 13 de Julho e Jardins, Grageru e Farolândia, Coroa do Meio e Atalaia. Em contrapartida, condomínios com escalas maiores estão nas porções oeste (Ponto Novo, Jabotiana), norte e sul (Marivan, Aruana e Santa Maria). Todavia, enfatizam-se pontualidades, como empreendimentos com 04 torres e 364 apartamentos no

bairro Luzia; no bairro Porto D´Antas, com 13 edifícios de 6 pavimentos e 390 unidades, no bairro Santa Maria, com 11 torres de 6 pavimentos e 396 apartamentos, e por fim, o maior, o Alamedas do Jabotiana, que dispõe de 480 unidades, distribuídos em 30 torres de 4 pavimentos (Tabelas 3 e 4 e Mapa 4).



Mapa 4 - Aracaju, Condomínios Verticais, Porte dos empreendimentos, 2000 – 2020

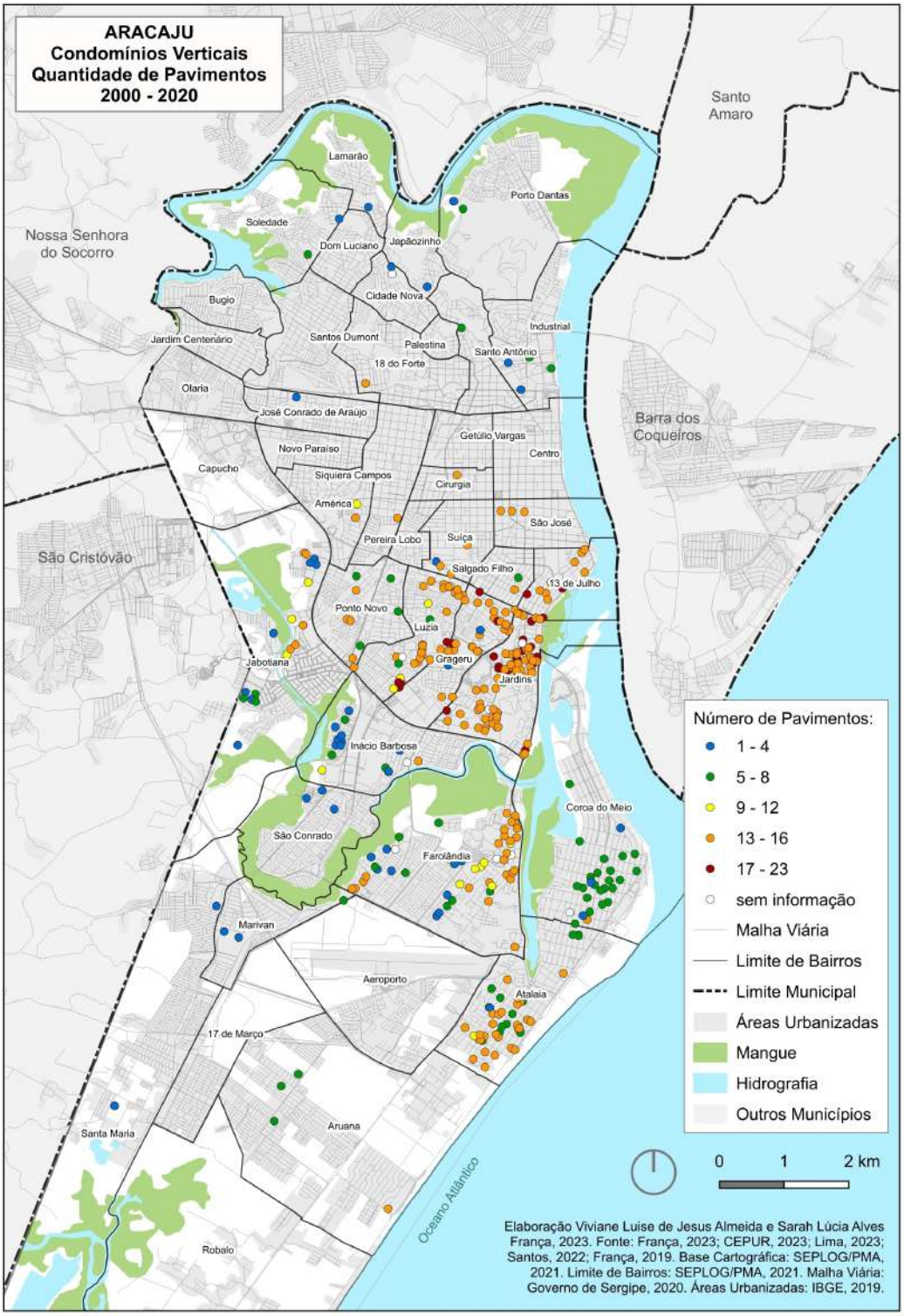
Zona	Bairro	0-19	20-50	51-100	101-200	201-300	301-400	401-1032	Total
Leste	13 de Julho*	-	7	4	-	-	-	-	**12**
	Cirurgia	-	-	1	-	-	-	-	**1**
	Jardins*	3	38	28	9	1	-	-	**80**
	Grageru	1	5	14	4	1	-	-	**25**
	Luzia	1	2	-	19	3	4	-	**29**
	Salgado Filho	1	5	1	1	-	-	-	**8**
	São José	-	1	1	1	-	-	-	**3**
	Suissa	1	-	2	-	-	-	-	**3**
Norte	Bugio	-	-	-	-	-	1	-	**1**
	Cidade Nova	-	-	1	1	1	-	-	**3**
	Industrial	-	2	1	1	-	-	-	**4**
	Porto D'antas	-	-	-	-	1	1	-	**2**
	Santo Antônio	-	-	-	1	-	-	-	**1**
	Santos Dumont	1	-	-	1	-	-	-	**2**
	Soledade	-	-	-	1	1	-	-	**2**
Oeste	América	-	-	-	1	1	-	-	**2**
	Jabotiana*	1		5	5	2	3	1	**18**
	José Conrado de Araújo	-	-	-	1	-	-	-	**1**
	Ponto Novo		1	2	3	2	1	-	**9**
	Siqueira Campos	-	-	-	1	-	-	-	**1**
Sul	Aruana	-	1	-	1	3	-	-	**5**
	Atalaia*	5	19	13	2	2	-	-	**42**
	Coroa do Meio	6	12	9	3	-	-	-	**30**
	Farolândia	4	13	7	12	6	9	1	**52**
	São Conrado	-	-	-	4	-	-	-	**4**
	Inácio Barbosa	4	-	3	4	4	3	1	**19**
	Marivan	-	-	-	-	-	3	-	**3**
	Santa Maria	-	-	-	-	1	1	-	**2**
Total geral		**28**	**106**	**92**	**76**	**29**	**26**	**3**	**364**

*Nesses bairros, há 1 empreendimento sem informação, totalizando 4 empreendimentos.

Tabela 3 - Aracaju, Condomínios Verticais, Quantidade de apartamentos, 2000 – 2020. Fonte: CEPUR, 2023; 2024; Santos, 2022; França, 2019. Elaboração própria.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju (2000) estabelece o limite de 400 unidades habitacionais, sem elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) (inciso III, art. 208 - PDDU 2000). Com isso, registra-se a prática de licenciamento de empreendimentos por etapas, como ocorreu no processo do Spazio Aqua Condomínio Club I e II (com 344 apartamentos cada etapa,), localizado no Luzia, apesar de se constituir um condomínio com guarita única. Outro exemplo é o Alamedas Aracaju Condomínio Clube, no bairro Inácio Barbosa, licenciado em duas etapas, com 320 e 1.032 apartamentos, totalizando 1.352 unidades (Mapa 4).

Ao analisar a quantidade blocos de edifícios reafirma-se a concentração de 189 condomínios com 1 torre em bairros como 13 de Julho e Jardins, Grageru, Atalaia, Coroa do Meio e Farolândia, enquanto a grande parte dos 69 empreendimentos com 3 a 8 blocos está nos bairros Luzia, Farolândia, Coroa do Meio e Jabotiana. Dos 33 empreendimentos com mais de 8 blocos, 31 têm entre 4 e 6 pavimentos, sendo 17 na zona sul, nos bairros Farolândia (10 e 14 blocos), Inácio Barbosa (12 e 13 blocos), Santa Maria (9 blocos) e Marivan (14, 19 e 20 blocos); e 09 na zona oeste, no Jabotiana e São Conrado, sendo a maioria com 10 e 11 blocos. Dentre esses, os três com maior quantidade de blocos tem 24, 26 e 30, nos bairros Farolândia, Inácio Barbosa e Jabotiana (Mapa 5 e Tabela 4).



Mapa 5 - Aracaju, Condomínios Verticais, Quantidade de Blocos, 2000 – 2020

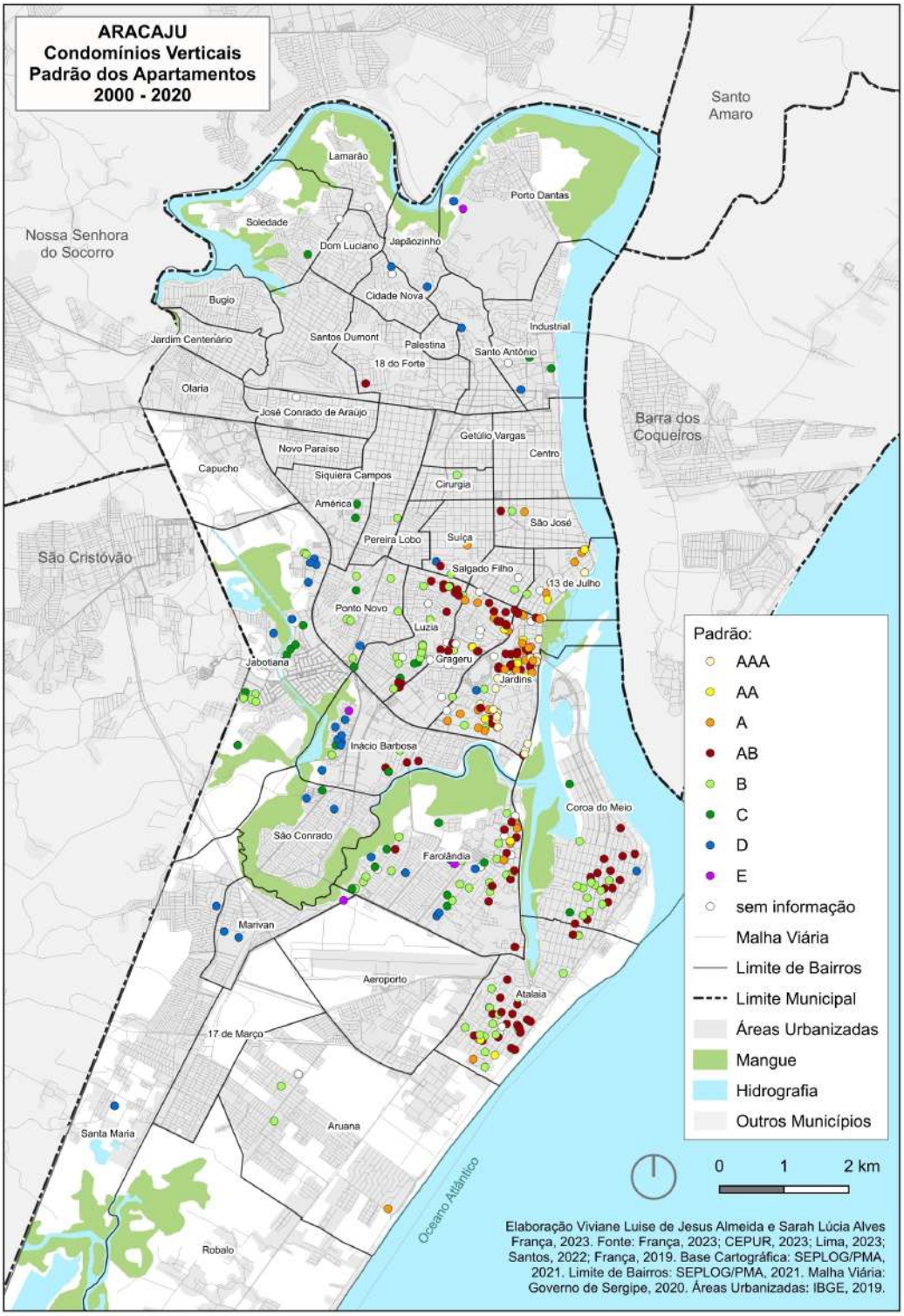
Zona	Bairro	1	2	3 e 4	5 a 8	9 a 20	Mais de 20	S/I*	Total
Leste	13 de Julho	11	1	-	-	-	-	-	12
	Cirurgia	1	-	-	-	-	-	-	1
	Jardins	64	13	3	-	-	-	-	80
	Grageru	18	5	1	-	1	-	-	25
	Luzia	3	13	11	2	-	-	-	29
	Salgado Filho	7	1	-	-	-	-	-	8
	São José	2	1	-	-	-	-	-	3
	Suissa	2	1	-	-	-	-	-	3
Norte	Bugio	-	-	-	1	-	-	-	1
	Cidade Nova*	-	-	-	2	-	-	1	3
	Industrial	-	1	1	2	-	-	-	4
	Porto D'antas	-	-	1	-	1	-	-	2
	Santo Antônio	-	-	1	-	-	-	-	1
	Santos Dumont	1	-	-	-	1	-	-	2
	Soledade	-	-	-	1	1	-	-	2
Oeste	América	-	1	1	-	-	-	-	2
	Jabotiana*	3	3	2	4	4	1	1	18
	José Conrado de Araújo	-	-	-	-	1	-	-	1
	Ponto Novo	3	2	-	3	1	-	-	9
	Siqueira Campos	-	1	-	-	-	-	-	1
Sul	Aruana	1	-	1	3	-	-	-	5
	Atalaia*	33	6	2	-	-	-	1	42
	Coroa do Meio*	15	8	4	2	-	-	1	30
	Farolândia*	18	10	13	4	4	1	2	52
	São Conrado	-	-	-	-	4	-	-	4
	Inácio Barbosa	7		1	3	7	1	-	19
	Marivan	-	-	-	-	3	-	-	3
	Santa Maria	-	-	-	-	2	-	-	2
Total geral		**189**	**67**	**42**	**27**	**30**	**3**	**6**	**364**

*Nesses bairros, há empreendimento sem informação, totalizando 6 empreendimentos.

Tabela 4 - Aracaju, Condomínios Verticais, Porte do empreendimento por quantidade de blocos, 2000 – 2020. Fonte: CEPUR, 2023; 2024; Santos, 2022; França, 2019. Elaboração própria.

Por fim, quanto ao padrão do apartamento[1] sugere-se classificação em função do área da unidade, cujos empreendimentos de padrão AAA, AA e A comportam apartamentos maiores que 200m², de 160 a 199m² e de 120 a 159 m² respectivamente, situados nos bairros 13 de Julho e Jardins (Mapa 6). São condomínios

> exclusivos, com programas que variam de três a quatro suítes, gabinetes e dependência completa de empregada, variando de 200 m2 a 500 m2 de área útil, e opções de coberturas duplex e tríplex que atingem até 700 m2, além de duas a cinco vagas de garagem. Os materiais e acabamentos são de alto padrão construtivo e os itens diferenciados oferecidos incentivam o estilo de vida seguro e isolado, com opções de permanência em seus apartamentos, como home movies e piscina individual na varanda (França, 2019, p. 99)



Mapa 6 - Aracaju, Condomínios Verticais, Padrão dos apartamentos, 2000 – 2020

Na faixa litorânea, nos bairros Coroa do Meio e Atalaia, condomínios de apartamentos de padrão AB (80 a 120m2) e B (60 a 79m2) predominam nas proximidades de intervenções viárias, enquanto verificou-se diversidade de padrões no bairro Farolândia. Ou seja, às margens da Avenida Beira Mar e

próximo ao antigo Farol Estuarino e à UNIT estão aqueles classificados como AA, A, AB e até B. Próximo ao Parque Poxim, verifica-se a predominância de apartamentos de padrões B, C (50 a 59m2), D (40 a 49m2) e E (menor que 40m2), como nos bairros São Conrado, Inácio Barbosa, e Jabotiana (Mapa 6).

Essas "novas" formas de apropriação do capital alteram a dinâmica da cidade, com destaque, a partir de 2009, para retomada dos condomínios-clube difundidos nos anos 80 e 90 (Diniz, 2003). França (2019) explora que essa estratégia consiste em ofertar

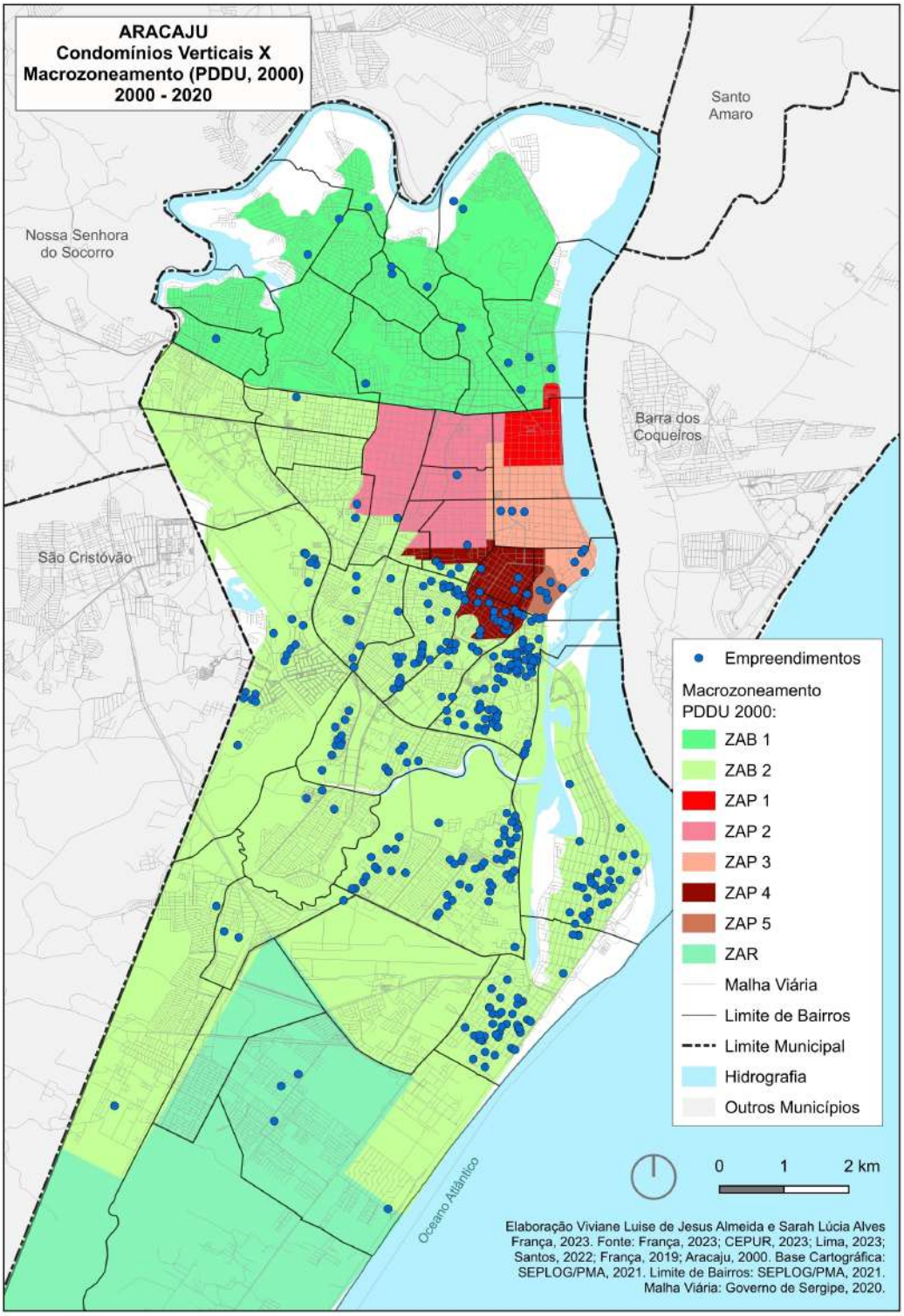
> área privativa do apartamento menor, e aquela destinada ao lazer contemplou alguns serviços que estariam dentro do apartamento, aliado a um sistema de segurança. A coincidência entre a diminuição de área útil das unidades para classe média e o crescimento da produção imobiliária se deve ao encarecimento dos custos de construção e dos preços dos terrenos, de um lado, e, de outro, uma variação positiva, em termos nominais, do preço dos apartamentos. Para isso, dispõem de 2 a 11 torres, e um maior número de apartamentos, o que permite taxas menores do condomínio (p. 111).

Outro conceito ainda incipiente em Aracaju é o mixed-use, que reúne uso misto, moradia, comércio, serviços, centros de compras e conveniência, visto nos empreendimentos NeoJardins e Horizonte Jardins Offices & Hotel, no bairro Jardins, próximo ao Shopping. O primeiro mescla o uso residencial e de serviço, com entradas independentes, e o segundo mistura hotelaria e escritórios, cuja construtora enfatizou, no ato de lançamento, ser "um projeto bem planejado de vida e trabalho integrados, em um revolucionário complexo imobiliário" (França, 2019).

LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA COMO INCENTIVADORA DA VERTICALIZAÇÃO?

De fato, alguns aspectos influenciaram na verticalização, como normas de uso e ocupação do solo, definidores das áreas a serem apropriadas pelo mercado imobiliário. Uma dessas é o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju (PDDU) - Lei n°42/2000 -, que estabelece diretrizes e instrumentos, como macrozoneamento, por sua vez, define "zonas em que a ocupação urbana pode ser intensificada e outras em que deve ser restringida" (Aracaju, 2000, p.12), através dos índices como coeficiente de aproveitamento (CA) e gabarito.

A sobreposição desse macrozoneamento à produção de condomínios verticais apontou que, embora esses instrumentos sirvam para direcionar e/ou controlar a ocupação, o CA único de 3, com isenção de até 4, resultou na não efetivação desse controle, estimulando a ocupação para bairros que despertam interesse mercadológico (França, 2020).



Mapa 7 - Aracaju, Condomínios Verticais e Macrozoneamento (PDDU), 2000 – 2020

As Zonas de Adensamento Básico (ZAB) (ZAB1 e ZAB2) apresentam potencial de urbanização, porém com "déficit" de infraestrutura, sistema viário, transporte, comércio e serviços. Com cenários divergentes, a ZAB 1 exibe ocupação mais homogênea, que abriga classes populares em bairros da zona

norte, como Porto D'Antas, Cidade Nova e Industrial, que receberam 9 dos 15 empreendimentos licenciados. A ZAB 2 aponta dualidades: na porção leste, verticalização iniciada nos anos 70, e ao oeste e sul, diversidade de renda da população e de condomínios verticais, e de oferta de saneamento básico, serviços públicos e equipamentos coletivos. Mas é na ZAB2 que se concentram 299 empreendimentos, correspondendo à 82,14% do total produzido entre 2000 a 2020, reafirmando que "a diferenciação que deveria haver entre as ZAB1 e ZAB2 na prática não funcionou" (França, 2020, p. 100) (Tabela 5 e Mapa 7).

Zonas		Área (km²)	%	Empreendimentos	%	Apartamentos	%
ZAP		8,89	5,46	40	10,99	2.108	5,42
ZAB	ZAB-1	21,81	13,34	15	4,12	2.463	6,33
	ZAB-2	53,96	32,46	299	82,14	32.754	84,26
ZAR		79,67	48,74	4	1,09	748	1,92
Total		**163,45**	**100,00**	**364**	**100**	**38.872**	**100**

Tabela 5 - Aracaju, Condomínios Verticais X Macrozoneamento (PDDU, 2000), 2000 – 2020. Fonte: CEPUR, 2023; 2024; Santos, 2022; França, 2019. Elaboração própria.

As Zonas de Adensamento Preferencial (ZAP's) (ZAP 1 a ZAP5) correspondem às áreas de ocupação central, mais antigas e consolidadas, com disponibilidade de infraestrutura e proximidade a comércios e serviços, embora seja possível a ocupação de lotes ociosos ou substituição de imóveis (com remembramento, em função das dimensões restritas dos lotes). Assim, apesar do CA máximo variar entre 4,00 e 6,00, garantindo possibilidades de multiplicação do solo, foram licenciados apenas 40 empreendimentos, especialmente nos bairros São José, 13 de Julho, Salgado Filho, onde se iniciou a verticalização residencial nos anos 70 (Diniz, 2003; França, 2019; 2020).

Na Zona de Adensamento Restrito (ZAR) (equivalente à grande parte da antiga Zona de Expansão Urbana), cujo conceito refere-se à dispersão e descontinuidade urbana, presença de características rurais, déficit ou ausência de infraestrutura e fragilidade ambiental pela presença de lagoas, dunas, restingas, rios e mangues, a verticalização é pontual, com prédios de até 8 pavimentos no bairro Aruana, subsidiados pelo PMCMV (Almeida, 2022a). A predominância horizontal é resultado de um conjunto de fatores como a inserção de conjuntos habitacionais (PAR) e da tendência de implantação de condomínios horizontais e loteamentos fechados, contemplando especialmente a segunda residência, especialmente próximo às amenidades naturais, como a faixa marítima (França, Almeida e Cruz, 2022), além da determinação da Ação Civil Pública que restringiu a concessão de alvarás de construção. O resultado foi o licenciamento de apenas 4 comdomínios verticais pelo mercado imobiliário (1,09% do total), quantidade inferior às ZAB 1 e ZAP (Tabela 5 e Mapa 7).

Com isso, averiguar-se que o CA elevado patrocinou a reprodução do capital nas ZAP 3, 4, 5, e ZAB 2, que corresponde a bairros verticalizados (Mapa 7). França (2019, p.151), ao comparar os vetores de expansão de 1999 com 2014, comprovou que o macrozoneamento "deu continuidade à tendência do crescimento da cidade em direção oeste e sul, adotada até então".

Outro índice urbanístico relevante foi o gabarito, que a partir do estudo detalhado de Santos (2022) comprovou-se uma sucessão de modificações normativas, especialmente com as Leis Complementares n° 62/2003, n° 74/2008 e n° 132/2014, cujas distorções tiveram início ainda nos anos 1970, com a Lei n° 466, Resolução n° 38/1977 e Decreto n° 154/1999, criando uma "colcha de retalhos" na legislação urbanística e dificultando seu cumprimento por parte dos órgãos de licenciamento (Diniz, 2003; França, 2020). Mas, essas modificações garantiram oportunidades à reprodução do capital imobiliário, a partir da ampliação da quantidade de pavimentos permitidos para construção (Santos, 2022).

Dois anos após a promulgação do Plano Diretor (2000), cujo limite de construção era delimitado pelo CA, a Lei Complementar no 058/2002 revogou os Códigos de Obras e Urbanismo (Leis Complementares n°43 e 44/2000), em virtude de inconsistências. Nisso, os Códigos de Obras e de Urbanismo de 1966 e decretos correlatos voltaram a vigorar, ainda que discrepantes com a realidade atual, desencadeando entraves na aplicação (França, 2020). Diante disso, a Lei no 466/1976 foi restituída, que limitou o gabarito das edificações em até 12 pavimentos. Em 2003, a aprovação da Lei

Complementar no62 "não deixava claro a limitação de pavimentos e por essa razão houve grande incidência de verticalização", especialmente nos bairros Jardins, Grageru e Farolândia (Santos, 2022, p.85).

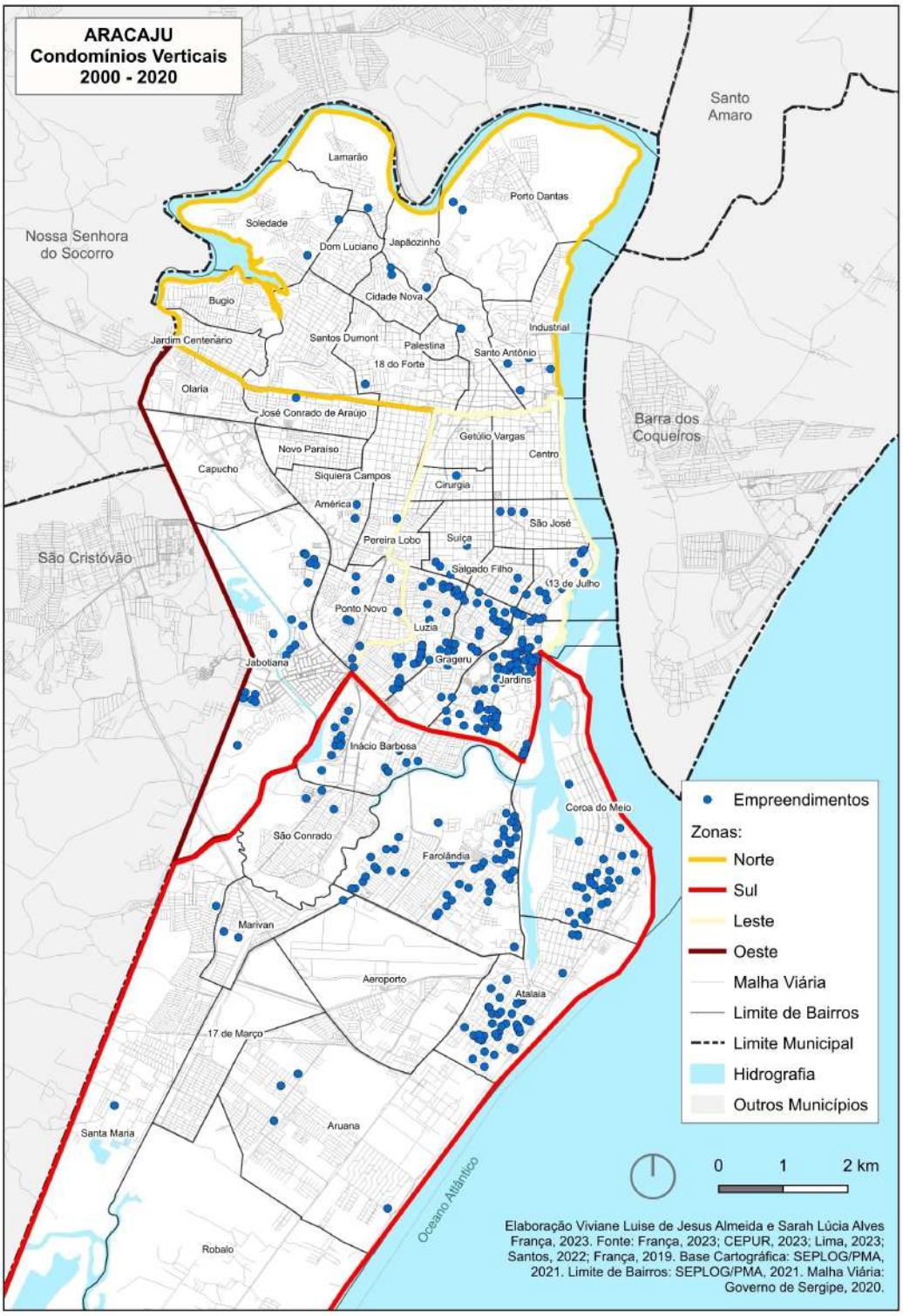
Após cinco anos desse período de "indefinição no gabarito" como batiza (Santos, 2022), a Lei Complementar no 74/2008 ampliou o gabarito para 16 pavimentos nas edificações que utilizassem os pavimentos térreo e o primeiro para lazer, serviços, comércio e áreas comuns, sendo que os demais poderiam ser pavimento-tipo de unidades residenciais, serviços ou hotelaria. A Lei Complementar no 132/2014 (vigente até 26/11/2018) foi aprovada na tentativa de sanar esses impasses, unindo em uma lei as determinações de gabarito dos bairros Coroa do Meio (4 pavimentos na Orla e 8 pavimentos nas demais quadras), Atalaia (8 pavimentos na Orla e 12 e 16 pavimentos nas demais quadras), ZEU (02 pavimentos) e demais bairros 16 pavimentos, conforme a Lei Complementar no 74/2008. Por fim, o Decreto no 5.821/2018, revoga as leis anteriores, retornando à vigência os Códigos de Obras e de Urbanismo (Leis Complementares no 43 e 44/2000) e prevalecendo o CA como delimitador de gabarito das edificações (Santos, 2022).

De fato, essas determinações marcam contrastes da verticalização. Os empreendimentos de menor porte, com até 4 pavimentos (52 condomínios) e 8 pavimentos, estão concentrados em bairros que abrigam famílias de média renda, na zona norte (Porto D'Antas, Industrial, Santo Antônio, Soledade), oeste (Ponto Novo, Jabotiana) e sul (Coroa do Meio, Farolândia, Inácio Barbosa, São Conrado, Marivan e Aruana). Os condomínios verticais com gabaritos acima de 12 pavimentos estão em bairros próximos à equipamentos como os shoppings Riomar e Jardins e às amenidades naturais, como o Rio Sergipe e a faixa oceânica: 13 de Julho, Jardins, Grageru, Luzia, Farolândia e Atalaia. Sem dúvida, a Complementar no 74/2008 fortaleceu a atuação do mercado imobiliário, ampliando a quantidade de pavimentos e consequentemente, do número de unidades residenciais, na maior parte dos 196 empreendimentos com 13 a 16 pavimentos nesses bairros (Mapa 8 e Tabela 6).

	Bairro	0 a 4	5 a 8	9 a 12	13 a 16	Mais de 16	S/I*	Total
Leste	13 de Julho	-	-	-	10	2	-	12
	Cirurgia	-	-	-	1	-	-	1
	Jardins	-	1	-	65	14	-	80
	Grageru	2	-	-	19	4	-	25
	Luzia	-	1	2	21	4	1	29
	Salgado Filho*	-	1	-	5	2	-	8
	São José	-		-	3	-	-	3
	Suiça	1		-	2	-	-	3
Norte	Bugio	-	1	-	-	-	-	1
	Cidade Nova	3		-	-	-	-	3
	Industrial	2	2	-	-	-	-	4
	Porto D'Antas	1	1	-	-	-	-	2
	Santo Antônio	-	1	-	-	-	-	1
	Santos Dumont	2	-	-	-	-	-	2
	Soledade	1	1	-	-	-	-	2
Oeste	América	-	-	1	1	-	-	2
	Jabotiana	7	2	4	5	-	-	18
	José Conrado de Araújo	1	-	-	-	-	-	1
	Ponto Novo	-	4	-	5	-	-	9
	Siqueira Campos	-	-	-	1	-	-	1
Sul	Aruana	-	3		2	-	-	5
	Atalaia	1	13	1	27	-	-	42
	Coroa do Meio*	4	24		1	-	1	30
	Farolândia*	9	8	7	26	-	2	52
	Inácio Barbosa*	10	4	2	2	-	1	19
	São Conrado	4	-	-	-	-	-	4
	Marivan	3	-	-	-	-	-	3
	Santa Maria	1	1	-	-	-	-	2
Total geral		**52**	**68**	**17**	**196**	**26**	**5**	**364**

*Nesses bairros, há empreendimentos sem informação, totalizando 5 empreendimentos.

Tabela 6 - Aracaju, Condomínios Verticais, Porte do empreendimento por gabarito, 2000 – 2020. Fonte: CEPUR, 2023; 2024; Santos, 2022; França, 2019. Elaboração própria.



Mapa 8 - Aracaju, Condomínios Verticais, Quantidade de Pavimentos, 2000 – 2020

Assim, as normas urbanísticas, que deveriam controlar o adensamento e a expansão urbana, têm servido para agravar a segregação socioespacial, fomentando a verticalização em áreas sem infraestrutura e serviços públicos, como o Jabotiana. Nesse sentido, é urgente a efetivação de uma legislação que considere o adensamento populacional e a capacidade de infraestrutura, saneamento ambiental e mobilidade, para garantir qualidade de vida para todos.

CONCLUSÃO

Desde 2000, Aracaju experimentou um modo de crescimento que tem configurado a implosão-explosão urbana, que aprofundou a segregação social, resultando para os mais pobres dificuldades de acesso aos serviços públicos e infraestrutura. Por outro lado, o fortalecimento da autossegregação da população com rendimentos mais elevados, em espaços de moradia fechados, dotados de segurança, marca uma cidade heterogênea, com formas habitacionais diversas em função dos níveis de renda.

A seleção das áreas para atuação do capital imobiliário tem relação com a concentração prévia de população de maior renda e maior disponibilidade de infraestrutura, comércio e serviços, como ocorre nos bairros situados na faixa litorânea e às margens dos Rios Sergipe e Poxim (13 de Julho, Jardins, Coroa do Meio e Atalaia), em função da exploração do potencial paisagístico. Nesses bairros, a construção de grandes torres permitiu maior lucratividade, em função da ampliação do número de unidades habitacionais em um terreno. Essa fragmentação fundiária, proporcionada a partir da instituição do condomínio, tornou-se fundamental no avanço das relações capitalistas de produção do espaço.

Por outro lado, o setor imobiliário pouco se interessou por atuar em bairros da zona norte, assinalados por uma ocupação popular, com assentamentos precários, face à "reduzida lucratividade", como aponta esses agentes, embora haja participação desse setor na produção habitacional subsidiada pelos programas PAR e PMCMV.

Na capital sergipana, algumas construtoras locais de médio e grande porte se associaram às de escala nacional e regional, ou entre firmas locais e regionais, trazendo ampliação na gama de oferta de produtos para diferentes classes sociais, em diversos bairros. As de pequeno porte direcionam seus produtos a um público de renda menor, em áreas periféricas ao norte e oeste, sem infraestrutura e acessibilidade, usando estratégias de captação de renda fundiária após a instalação dos primeiros empreendimentos. Nesses casos, a maximização da renda, pela apropriação dos benefícios incorporados pelo Estado, consiste em implantar empreendimentos fechados, em bairros distantes das áreas centrais e aguardar a valorização (Harvey, 1980).

Os condomínios verticais destinados às classes de renda mais elevada estão concentrados na porção leste, sobretudo entre os bairros 13 de Julho, Jardins e Grageru, e ao sul, Farolândia e Atalaia. Nas áreas próximas ao Centro e às margens do Rio Sergipe, os apartamentos têm padrão AAA e AA, e à medida que vão se afastando desses bairros, apresentam dimensões menores dos apartamentos, consequentemente, destinando-se aos grupos de renda média. Além das diferentes características da localização e de públicos-alvo, a diversidade de incorporadoras e de padrões construtivos, resultaram na qualidade dos materiais, tamanho e atributos internos: área útil, área dos cômodos, número de quartos e de banheiros.

Assim, observa-se em Aracaju, que a verticalização ocorre de forma heterogênea nos seguintes eixos como 13 de Julho/Jardins/Grageru, Inácio Barbosa/São Conrado, Farolândia/Atalaia, Luzia/Ponto Novo, Jabotiana, Industrial/Santo Antônio. Alguns desses, como o Jabotiana, Luzia, Ponto Novo, São Conrado e Atalaia foram marcados pela modificação da paisagem horizontal imperada pelas residências unifamiliares, que foram, ao longo desses 20 anos, trocadas por torres de edifícios.

Contudo, os impasses e contradições da legislação urbanística influenciaram no processo de verticalização da capital sergipana, cujos índices de controle de uso e ocupação do solo permitiram o acesso e apropriação de determinadas áreas, somando-se à realização de obras e intervenções públicas, especialmente no tocante ao sistema viário e implantação de equipamentos coletivos. Esses elementos, sem dúvida, foram determinantes para a escolha das áreas apropriadas pelo mercado imobiliário para construção de condomínios verticais, ampliando possibilidades de reprodução do capital, mas ferindo o cumprimento da função social da cidade e, especialmente a democratização do acesso à terra urbanizada.

NOTAS

1- Metodologia adotada nos estudos de França (2019), cujos a classificação foi adotada a partir de

entrevista concedida pelo empresário/dono de uma corretora de imóveis da capital.

2- Essa determinação deveria ser aplicada em toda a cidade, exceto ao longo da Orla Marítima, às margens da Avenida Santos Dumont, cuja Lei no 604/1978 instituiu que os prédios ali deveriam conter, no máximo, 04 pavimentos.

DISPONIBILIDADE DE DADOS

Não aplicável.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, V. L. de J. A produção da habitação na Região Metropolitana de Aracaju: entre semelhanças e contradições. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo). – Laranjeiras: Universidade Federal de Sergipe, 2022a.

_____. Produção do espaço urbano no bairro Jabotiana: um olhar para os últimos anos. Relatório de Pesquisa. Centro de Estudos de Planejamento e Práticas Urbanas e Regionais. – Laranjeiras: Universidade Federal de Sergipe, 2022b.

ARACAJU. Lei nº 42 de 06 de outubro de 2000. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju e da outras providencias. Aracaju, SE. 06 de outubro de 2000.

_____. Lei complementar nº 74 de 14 de janeiro de 2008. Altera os parágrafos 3º e 4º da Lei complementar no 62 de 22 de setembro de 2003 e da outras providencias. Aracaju, SE. 14 de janeiro de 2008.

_____. Lei complementar nº 58 de 30 de dezembro de 2002. Revogam as leis complementares nº 43 e 44 e da outras providencias. Aracaju, SE. 30 de dezembro de 2002.

_____. Lei complementar no 43 de 06 de outubro de 2000. Institui o Código de Obras e edificações de Aracaju e dá outras providencias. Aracaju, SE. 06 de outubro de 2000.

_____. Lei complementar no 44 de 06 de outubro de 2000. Institui o Código de Urbanismo de Aracaju e dá outras providencias. Aracaju, SE. 06 de outubro de 2000.

_____. Lei complementar nº 13 de 03 de junho de 1966. Código de Obras de Aracaju. Aracaju, SE. 03 de junho de 1966.

_____. Lei complementar nº 19 de 10 de junho de 1966. Código de Urbanismo de Aracaju. Aracaju, SE. 03 de junho de 1966.

_____. Lei nº 62 de 22 de setembro de 2003. Adiciona parágrafos ao art.1º da Lei complementar nº 58 de 30 de dezembro de 2002 e determina medidas análogas. Aracaju, SE. 22 de setembro de 2003.

_____. Lei nº 466 de 21 de julho de 1976. Altera o Código de Urbanismo e dá outras providências. Aracaju, SE. 21 de julho de 1976.

_____. Decreto nº 5.821 de 27 de novembro de 2018. Suspende a eficácia das leis municipais que especifica e dá outras providencias correlatas. Aracaju,SE. 27 de novembro de 2018.

BOTELHO, A. O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. – São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

CALDEIRA, T. P. Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. – São Paulo: EDUSP, 2000.

CORREA, R. L. O espaço urbano. 4o Edição. – São Paulo: Editora Ática, 1999.

CEPUR - Centro de Estudos de Planejamento e Práticas Urbanas e Regionais. Acervo de dados de

empreendimentos imobiliários de Aracaju. [Planilha Excell]. – Laranjeiras: Universidade Federal de Sergipe, 2023.

DINIZ, D. N. L. Aracaju: Evolução e Verticalização. Monografia (Especialização em Arquitetura e Cidade) – São Paulo: Faculdade de Belas Artes de São Paulo, 2003.

FRANÇA, S. L. A. Vetores de expansão urbana: Estado e Mercado na produção da habitação em Aracaju-SE. [recurso eletrônico]. – São Cristóvão: Editora UFS:, 2019.

_____. Direito à cidade e expansão urbana: interferência do Plano Diretor na atuação dos agentes produtores do espaço urbano em Aracaju: SE, Brasil. Revista Direito da Cidade. Vol. 11, no4. – Rio de Janeiro: UERJ, 2020. Disponível em: . Acesso em 31 de out. de 2023.

FRANÇA, V. L. A. Aracaju: Estado e Metropolização. – São Cristóvão: Editora UFS, 1999.

HARVEY, D. A Justiça Social e a Cidade. - / tradução Armando Corrêa da Silva. São Paulo: Editora Hucitec, 1980.

IBGE. Censo Demográfico. – Rio de Janeiro: 2024.

LEFEBVRE, H. A revolução urbana. 3°.ed. – Belo Horizonte: UFMG, 2008.

REIS, N. G. Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano. – São Paulo: Via das Artes, 2006.

SANTOS, R. Q. dos. Entre idas e vindas da legislação urbana: reflexos na verticalização em Aracaju/SE. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo). – Laranjeiras: Universidade Federal de Sergipe, 2022.

SILVA, R. de O. Formas de Uso e Apropriação do Espaço Urbano Coletivo. O caso do Bairro Jardins em Aracaju-SE. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano). – Recife, Universidade Federal de Pernambuco: 2003.

SOMEKH, N. A cidade vertical e o urbanismo modernizador. 2aed. atual. – São Paulo: Editora Mackenzie e Romano Guerra Editora, 2014.

VILLAÇA, F. Espaço intra-urbano no Brasil. 2a ed. – São Paulo: Nobel, FAPESP, Lincoln Institute of Land Police, 2001.

Afiliação dos Autores

França, S.L.A. - Professora da Universidade Federal de Sergipe, Aracaju (SE), Brasil

Contribuição dos Autores

França, S.L.A. - A autora contribuiu para a elaboração, realização e manipulação dos dados.

Editores Responsáveis

Alexandra Maria Oliveira
Alexandre Queiroz Pereira
Eduardo Von Dentz