

@metropolis

Revista Eletrônica de Estudos Urbanos e Regionais  
<https://revistas.ufrrj.br/index.php/emetropolis>

---

## ARTIGO

# Agentes produtores do espaço urbano na Região Metropolitana de Aracaju

## Agents producers of the urban space in the Metropolitan Region of Aracaju

Sarah Lucia Alves Franca<sup>1</sup>, Laís de Andrade Lima<sup>1</sup>, Emyly Ferreira Lima<sup>1</sup>

---

### RESUMO

A produção e consumo do espaço urbano por atores que incorporam uma renda da terra, ao fixá-la como bem com valor de troca, inseriu as cidades em circuitos de acumulação e reprodução do capital, sobretudo nas regiões urbanas, nas quais os seus agentes produtores estão em plena interrelação. Todavia, a extensão metropolitana é também uma ampliação de desacordos, dada a supervalorização do solo, intensificação da segregação e privatização dos espaços em escala regional. Destarte, o artigo revisita bibliografias sobre a dimensão regional sergipana e dados de institutos de pesquisa, que apontam a formação e desenvolvimento da Região Metropolitana de Aracaju — composta pela capital, Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão —, em face da atuação dos agentes modeladores na dispersão e fragmentação cidadinas. Tal influxo evidenciou a ação controversa do Estado, que implicou na reestruturação territorial a partir de novos vetores de expansão metropolitana.

**Palavras-chaves:** Agentes modeladores; Habitação; Incorporação imobiliária; Espaço regional; Região Metropolitana de Aracaju.

### ABSTRACT

The production and consumption of urban space by actors who incorporate income from the land, by pinning it as an asset with exchange value, inserted cities into circuits of accumulation and reproduction of capital, especially in urban regions, in which their producing agents are fully interrelated. However, metropolitan extension is also an expansion of disagreements, given the overvaluation of land, intensification of segregation and privatization of spaces on a regional scale. Thus, the article revisits bibliographies on the regional dimension of Sergipe and data from research institutes, which point to the formation and development of the Metropolitan Region of Aracaju — made up of the capital, Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro and São Cristóvão —, in view of the role of modeling agents in city dispersion and fragmentation. This influx highlighted the controversial action of the State, which led to territorial restructuring based on new vectors of metropolitan expansion.

**Keywords:** Modeling agents; Housing. Real estate development; Regional space; Aracaju Metropolitan Region.

---

<sup>1</sup> Universidade Federal de Sergipe (UFS).

Emails: sarahfranca@academico.ufs.br; laisdeandrade@academico.ufs.br; emylylima@academico.ufs.br

## Introdução

O espaço urbano, ao longo da história do modo de produção capitalista, passou a fazer parte do processo de valorização da terra, seja por seu parcelamento ou por sua crescente inclusão nos movimentos de circulação financeira. O espaço torna-se, então, um elemento estratégico para a acumulação e reprodução do capital (Lefebvre, 2009). Desse modo, essa racionalidade está cada vez mais presente na produção do espaço urbano, fazendo com que o mesmo se torne uma mercadoria, sendo seu uso redefinido pelo valor de troca (Carlos *et al.*, 2015). Assim, sua produção e consumo fazem parte da mesma estratégia de acumulação de capitais. Em face ao exposto, é importante compreender que nas regiões urbanas, nas quais a vinculação com os setores da economia, especialmente aqueles ligados aos agentes atuantes no espaço urbano, encontram-se em plena interface (Corrêa, 1989).

Por conseguinte, a propriedade da terra, elemento essencial para a expansão das atividades urbanas e reprodução do capital, possui diferentes funções para os agentes sociais produtores do espaço. Segundo Corrêa (1989), são eles: proprietários dos meios de produção, sobretudo grandes industriais; proprietários fundiários; promotores imobiliários; Estado e, por último, grupos excluídos, sendo fator comum entre os três primeiros a apropriação da renda da terra. Para o autor, a produção do espaço, seja o da rede urbana ou intraurbana, é consequência da ação de agentes sociais concretos e históricos, dotados de interesses estratégicos e práticas espaciais próprias, portadoras de contradições e geradoras de conflitos entre elementos e outros segmentos da sociedade.

Através da percepção desse conflito na dimensão regional sergipana, o presente artigo discute, apoiado numa revisão da literatura acerca da metropolização sergipana, o papel dos agentes produtores do espaço urbano na formação da Região Metropolitana de Aracaju (RMA) — composta pelos municípios de Aracaju, Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão. Assim, faz-se importante ressaltar que os procedimentos metodológicos adotados envolveram levantamento bibliográfico (teses, livros e artigos); coleta de informações em instituto de pesquisa (IBGE) sobre contexto regional e características populacionais, sociais e espaciais da RMA. As etapas foram essenciais para a compreensão da estruturação territorial da RMA, bem como suas formas, processos e agentes produtores do espaço metropolitano.

## O papel dos agentes produtores do espaço urbano na estruturação metropolitana: uma leitura teórica

A cidade é composta por um conjunto de atividades culturais, econômicas e infraestruturas sociais (Cunha & Pedreira, 2008), condicionadas a partir das interações humanas desempenhadas em um determinado território. Sua paisagem é, portanto, uma materialização histórica na qual “(...) o ritmo das mudanças é dado pelo ritmo do desenvolvimento das relações sociais” (Carlos, 2003, p. 38), bem como das relações de produção derivadas da acumulação de capital (Corrêa, 1989; Rolnik, 1988). Desse modo, atores sociais e produtivos interferem diretamente na conformação do espaço citadino, na medida que induzem os vetores de crescimento urbano e condicionam continuamente a sua reorganização. Nesse sentido,

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (Corrêa, 1989, p. 13).

Corrêa (1989) aponta cinco agentes produtores do espaço urbano: proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e grupos sociais excluídos. Através da aquisição de terras para a implantação de parques industriais, por vezes temporários, os proprietários dos meios de produção têm por finalidade a geração de lucro sobre o excedente do trabalho (Santos, 2021). Já a apropriação de uma renda da terra é uma característica inerente aos proprietários fundiários (Corrêa, 1989), que se apoderam de áreas e

estocam-nas para sua valorização, atendo-se ao seu valor de troca, em especial para o mercado comercial ou residencial de alto padrão (Santos, 2021). Sob a mesma lógica, os promotores imobiliários apoderam-se do processo de transformação do espaço citadino conforme seus interesses, assumindo múltiplas funções: de comprador, incorporador, financiador e comercializador da terra (Corrêa, 1989; Santos, 2021). O Estado é o agente que atua na terra como planejador da cidade ao fomentar infraestruturas e serviços urbanos conforme as disposições de uso e ocupação do solo, definidas por planos e legislações. Além de atuar como regulador de financiamentos habitacionais por intermédio dos bancos estatais (Corrêa, 1989; Santos, 2021). Conforme as políticas de crédito, volta-se à produção da habitação, à medida que age como “grande industrial”, consumidor do espaço, proprietário fundiário e promotor imobiliário.

Outro agente são os grupos sociais excluídos que, sem amparo jurídico ou urbanístico para a construção de suas moradias, sem financiamento público ou privado para as obras, ocupam áreas distantes dos centros consolidados e das oportunidades. Tais áreas, geralmente, apresentam fragilidades ambientais por serem a “[...] alternativa que sobra para os excluídos do mercado e dos programas públicos pouco abrangentes” (Maricato, 2010, p. 9), compondo uma gigantesca produção doméstica de espaço urbano precário. Em meio à carência generalizada e sendo locais onde se concentram a pavimentação, os transportes, a água, os esgotos, a energia elétrica, as praças e os jardins, estabelece-se assim uma grande diferença de preços, favorecendo os proprietários das áreas centrais.

E assim, como parte do valor vem dos investimentos públicos aplicados nas obras, é fundamental, para os proprietários de terra e para o capital imobiliário, o controle sobre os recursos públicos, articulação essa, que passa a decidir importantes mudanças na produção do espaço (Castells, 2020; Harvey, 2014; Santos, 1993; Corrêa, 1989; Maricato, 2003). Para Rolnik (1988, p.12), o espaço urbano passa a significar, “[...] de maneira mais ampla, a predominância da cidade sobre o campo. (...) No limite, esse movimento tende a devorar todo o espaço, transformando em urbana a sociedade na totalidade”. Dado o exposto, a urbanização deve ser entendida como um fenômeno de classe e o preço da terra passa a ser alto na restrita área urbana servida por infraestrutura (Rolnik, 1988).

Frente a isso, um novo cenário se apresenta no começo do século XXI, no qual as cidades, e em especial as metrópoles, vão se transformando cada vez mais no lugar do negócio financeiro, com operadores poderosos e mais incontroláveis do que nunca, que buscam rendimento imediato. Esse processo de financeirização imobiliária é entendido como a principal dinâmica que tem promovido alterações no tecido das cidades. Alterações essas que passam a ser conduzidas pelo setor imobiliário, mostrando, principalmente, a intensificação da segregação e da privatização do espaço urbano, na expansão da metrópole em escala regional e na supervalorização fundiária (Corrêa, 1989; Carlos et al., 2015). Os conflitos decorrentes da produção de uma cidade desigual direcionam a mancha de ocupação urbana para os limites municipais, ultrapassando-os e, por isso, exigem um planejamento integrado.

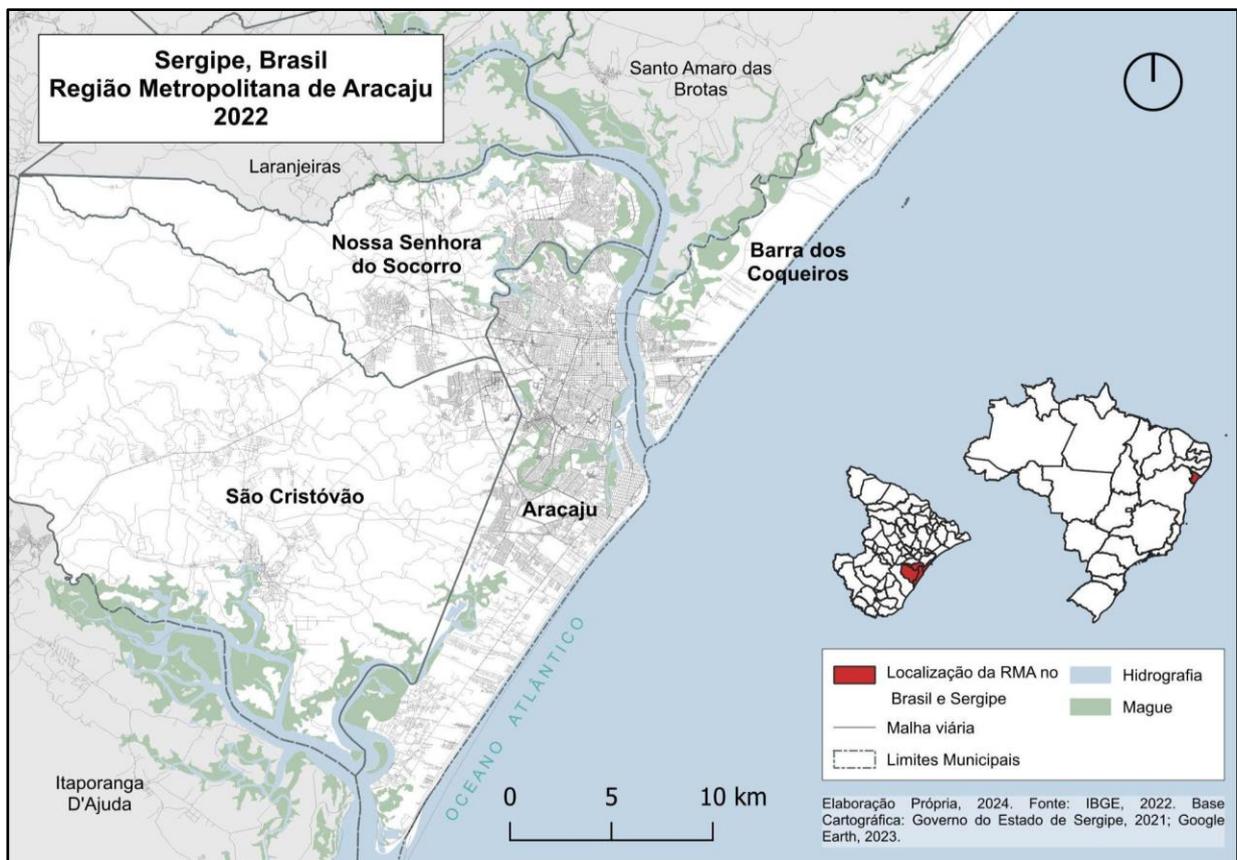
Nesse sentido, as regiões metropolitanas alçam-se como um meio de promover o planejamento e governança entre cidades (Ribeiro, 2018). São, portanto, econômica e socialmente integradas mediante interdependência funcional, regiões de planejamento voltado para aspectos setoriais, especialmente no que contempla as infraestruturas urbanas compartilhadas em função do processo de periferização (Santos, 1993; Ribeiro et al., 2009). Apesar dessa cooperação metropolitana ser um meio de atenuar as desigualdades e empreender um progresso econômico (Garson, 2009), a dinâmica de integração entre o núcleo centralizador e os demais municípios componentes desse arranjo expressa realidades díspares, em face da coexistência dos fenômenos de concentração e dispersão (Ribeiro et al., 2011; Villaça, 2001).

Assim, Santos (1993) pontua que os processos de macroubanização e metropolização concentraram não apenas a população, mas também a pobreza, visto que ela é resultante do modelo socioeconômico e espacial vigente. Essas condições, ao mesmo tempo em que são determinantes na definição das estratégias da produção do espaço metropolitano, estão sujeitas a novas dinâmicas impostas pela lógica da ampliação dos ganhos na reprodução do capital, exacerbada pela atuação do mercado imobiliário (Rufino, 2013).

Esse movimento de convergência se articula às condições extremamente desiguais de desenvolvimento urbano das cidades brasileiras. Não obstante, é presente na Região Metropolitana de Aracaju, cujo processo se iniciou a partir da atuação do Estado e suas políticas públicas voltadas para o desenvolvimento econômico e para a redução do déficit habitacional (França, 1999; França, V., 2022). Os moldes de inserção da produção de moradias culminaram na dispersão e fragmentação do núcleo central da metrópole e distanciamento das sedes administrativas dos municípios lindeiros. Isso reafirma o protagonismo da capital nas frentes de expansão regionais sergipanas, visto que todos os processos de incorporação metropolitana incidem diretamente sobre a mesma.

### Formação da Região Metropolitana de Aracaju: o processo de dispersão urbana em pauta

A institucionalização da Região Metropolitana de Aracaju (RMA) (Figura 1) — se deu através da Lei Complementar Estadual nº 25/1995, revisada posteriormente pela Lei Complementar nº 86/2003. Integrante da microrregião Aracaju e situada na macrorregião do Leste Sergipano, a RMA apresenta área territorial de 867,486 km<sup>2</sup>, equivalente a 4% do estado (França, V. 2022). Abrange a capital Aracaju, que abriga 602.757 habitantes distribuídos em 182,163 km<sup>2</sup>, assim como a Barra dos Coqueiros com 41.511 habitantes em 92.268 km<sup>2</sup>, Nossa Senhora do Socorro com 192.330 habitantes em 155,018 km<sup>2</sup> e por último, São Cristóvão com 95.612 habitantes em 438,037 km<sup>2</sup>, que somam 835.816 mil habitantes, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para 2022. Desse modo, seus moradores compõem quase metade da população sergipana, com uma taxa de crescimento percentual em relação ao estado de 42,27% (IBGE, 2022). A geógrafa Vera França (1999; 2022) destaca a primazia e macrocefalia aracajuana nesse sistema urbano, visto que as demais sedes municipais conectam-se a ela mediante um sistema rodoviário radial, fortalecendo as vinculações (Tabela 1).



Constata-se que, entre 2000 e 2022, o crescimento da população dos demais municípios passou a ser superior ao da capital (Tabela 1), tendo em vista os empreendimentos habitacionais lá estabelecidos e a forte migração à procura da casa própria e de emprego. Segundo Souza (2009, p. 76–77), o saldo desse processo demonstra uma sobreposição “(...) dos interesses do capital (proprietários fundiários, construtoras e lojas de material de construção) e do jogo político em detrimento das necessidades da população e dos municípios envolvidos”. Em 2010, a população metropolitana era de 835.816 habitantes, enquanto em 2022 concentrava 932.210 pessoas, representando um crescimento relativo de 11% (Tabela 1).

Tabela 1. Região Metropolitana de Aracaju. Crescimento da População (1980–2022)

Municípios	População 1980	População 1991	Cresc. 1980–1991 (%)	População 2000	População 2010	Cresc. 2000–2010 (%)	População 2022
Aracaju	293.131	402.341	37,26	461.534	571.303	23,78	602.757
Barra dos Coqueiros	7.939	12.762	60,75	17.807	24.976	40,26	41.511
Nossa Senhora do Socorro	11.688	67.501	477,52	131.679	160.827	22,14	192.330
São Cristóvão	12.134	47.490	291,38	64.647	78.864	21,99	95.612
<b>RMA</b>	<b>338.882</b>	<b>530.094</b>	<b>56,42</b>	<b>675.667</b>	<b>835.816</b>	<b>23,7</b>	<b>935.028</b>
<b>Sergipe</b>	<b>1.158.642</b>	<b>1.491.876</b>	<b>28,76</b>	<b>1.874.475</b>	<b>2.068.017</b>	<b>10,33</b>	<b>2.209.558</b>
<b>% sobre Sergipe</b>	<b>29,29</b>	<b>35,53</b>	<b>-</b>	<b>36,04</b>	<b>40,41</b>	<b>-</b>	<b>42,27</b>

FONTE: IBGE, Censo Demográfico, (1980, 2000, 2010) apud França, V. 2022. IBGE, Censo Demográfico, 2022. Adaptado pelas autoras, (2024).

O processo de metropolização em Sergipe foi resultado do rápido crescimento urbano a partir da década de 1970 e 1980, materializado pela expansão da política habitacional e da industrialização — da intensa urbanização fomentada com a chegada de empresas como a Petrobrás — para além das fronteiras de Aracaju. Conforme assegura França (1999), a descoberta do petróleo em Sergipe (1963) foi um vetor de desenvolvimento econômico, que culminou na chegada da Petrobras a Aracaju, com a implantação do TECARMO na Zona de Expansão Urbana. A autora ainda aborda que essa dinâmica econômica intensificou o fluxo migratório para a capital e municípios vizinhos, ponto de partida para o processo de metropolização, criando um espaço interurbano entre Aracaju, Nossa Senhora do Socorro, Barra dos Coqueiros e São Cristóvão (França, 1999; Santos, 2019). Isso é expresso nos percentuais de população advinda de outros municípios (Tabela 2), que representava 70,08% em São Cristóvão, 46,41% em Aracaju, 34,15% em Nossa Senhora do Socorro e 29,32% em Barra dos Coqueiros. Em paralelo, o estado enfrentou a pior safra algodoeira e açucareira, o que levou a população do interior a buscar postos de trabalho na capital (Souza, 2009). Assim:

A expectativa de ocupação dos novos postos de trabalho, principalmente na atividade industrial, somada ao “sonho da casa própria” impulsionou a migração para Aracaju. Entretanto, nem sempre essa população teve esses anseios atendidos, desencadeando no surgimento de assentamentos precários, especialmente no entorno dos conjuntos habitacionais e/ou em áreas inóspitas, impróprias para a ocupação, como margens de rios, em manguezais, encostas (França, V. 2022, p. 24).

Tabela 2. Região Metropolitana de Aracaju. Migrações (1980).

Municípios	População (1980)	Migrantes (1980)	% de migrantes em relação ao total da população
Aracaju	293.131	136.053	46,41
Barra dos Coqueiros	7.939	2.328	29,32
Nossa Senhora do Socorro	11.688	3.991	34,15
São Cristóvão	12.134	8.504	70,08
<b>RMA</b>	<b>338.882</b>	<b>150.876</b>	<b>44,52</b>

FONTE: IBGE, Censo Demográfico, (1980). Adaptado pelas autoras, (2024).

A partir de 1960, o Governo Estadual iniciou uma série de intervenções em relação à produção de moradia de interesse social. Com a criação da Companhia de Habitação Popular (COHAB-SE), que juntamente com o Instituto Nacional de Cooperativas Habitacionais (INOCOOP), tiveram destaque na política habitacional para a construção de moradias destinadas à classe média. Seu período de vigência (1968–2002), foi marcado pela construção e entrega de unidades habitacionais em áreas distantes do centro de Aracaju, sem infraestrutura, onde o terreno era mais barato, estratégias seguidas pelos municípios vizinhos (França, 1999; 2022). Desse modo, observa-se a ocorrência dos fenômenos metropolitanos de concentração e dispersão, expressos nessa implantação de conjuntos que valorizaram a terra urbana, ao mesmo tempo que induziu uma dispersão periférica das cidades, não obstante, na RMA (Ribeiro et al., 2011; França, V. 2022). À vista disso:

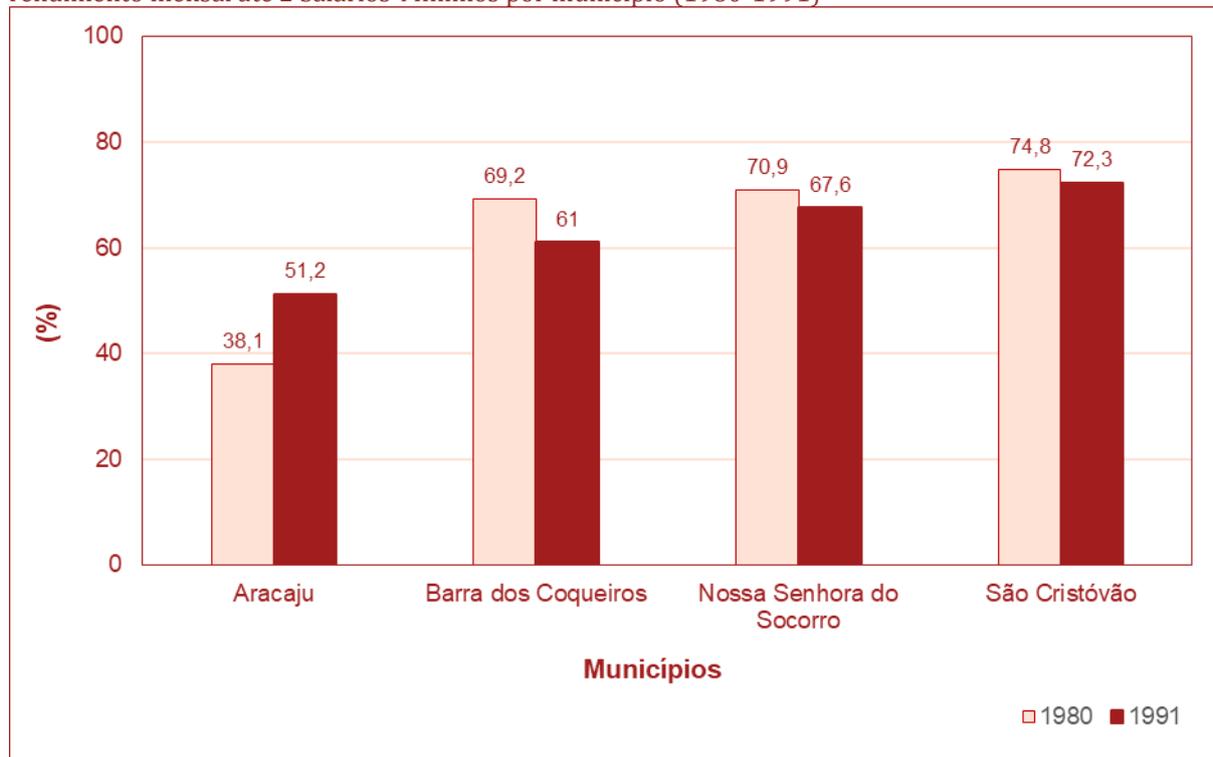
A política habitacional segregadora conduzida pelo Estado de Sergipe entre as décadas de 1970 e 1990 na Região Metropolitana de Aracaju (RMA), através da COHAB-SE, provocou sérias consequências e desequilíbrios, já que os conjuntos habitacionais foram construídos atendendo aos interesses das construtoras e eleitorais. A estratégia adotada não previa qualquer tipo de consulta, nem à administração municipal, nem à população, nem aporte de infraestrutura urbana, educação e saúde. A consequência para as administrações municipais seguintes foi a herança do passivo da explosão demográfica: favelização, violência urbana e insuficiência no atendimento dos serviços básicos à população (Souza, 2009, p. 57).

A zona oeste de Aracaju sofreu intervenções da esfera estadual na década de 1970, que incluíram obras na BR-101, construção do Terminal Rodoviário Governador José Rollemberg Leite e do Centro Administrativo, o que se constituiu como um vetor de expansão em direção a São Cristóvão (França, 2019). Na mesma época, somado às obras de implantação da Universidade Federal de Sergipe, inserida em uma área caracterizada por baixos níveis de ocupação, houve a necessidade de implantação de infraestrutura e serviços urbanos como a pavimentação de parte da Avenida Marechal Rondon e, posteriormente, a rodovia João Bebe Água (França, 2019). Tais obras estruturantes “(...) valorizaram o solo, favoreceram o surgimento de ocupações irregulares, e proporcionaram uma nova dinâmica para as suas circunvizinhanças” (França, 2019, p.58).

As melhorias na Avenida Euclides Figueiredo (1981–1982), na zona norte de Aracaju, bem como a construção das pontes sobre o Rio do Sal — Ponte João Alves Filho e Ponte Marcos Freire II — ampliaram a ocupação em direção à Nossa Senhora do Socorro. A lógica da estruturação viária seguida da construção de um polo atrativo de moradia, estudo ou trabalho também é vista no desenvolvimento urbano deste município. O Complexo Taiçoca (1985) agregou a formação do Distrito Industrial de Nossa Senhora do Socorro e de conjuntos habitacionais providos pelo Estado, o que direcionou o adensamento para um núcleo distante da sede municipal (Santos, 2019; França, S., 2019; França, V. 2022). Destaca-se que o município foi o mais afetado por essas políticas, posto que 34,15% dos habitantes locais eram migrantes em 1980 (Tabela 2), e há um crescimento populacional de 477,52% entre 1980 e 1991 (Tabela 1). Percebe-se que, em Nossa Senhora do Socorro, este processo foi induzido pelo Estado, tornando-se mais complexo, pois a construção dos conjuntos habitacionais demandou políticas sociais e de infraestrutura para atender a essa nova configuração urbana, interferindo diferentemente em sua estrutura socioespacial (Souza, 2009).

Em São Cristóvão, é evidente a metropolização por nucleação a partir da implantação da Universidade Federal de Sergipe (UFS), que com a inserção desse equipamento público registrou um crescimento demográfico de 291,38% entre 1980 e 1991 (Tabela 1). A construção desse importante polo educacional, distante do seu centro administrativo, além de provocar a fragmentação do território, ampliou as relações com a capital, implicando em obras de infraestrutura viária para melhoria da conexão intermunicipal, como a pavimentação da Av. Marechal Rondon e da Rodovia João Bebe Água (Souza, 2009). Todavia, é importante destacar que havia uma fragilidade local expressa na falta de saneamento básico e na existência de loteamentos clandestinos, na década de 1980. Por conseguinte, a implantação de conjuntos habitacionais no entorno do campus, que formam a Grande Rosa Elze, valorizaram a terra urbana, o que perifereizou os assentamentos precários no limite com Aracaju (França, V. 2022, p. 25).

Gráfico 1. Região Metropolitana de Aracaju: percentual de famílias e responsáveis por domicílios com rendimento mensal até 2 Salários-Mínimos por município (1980-1991)



FONTE: França, 1999, p. 73. Adaptado pelas autoras, (2024).

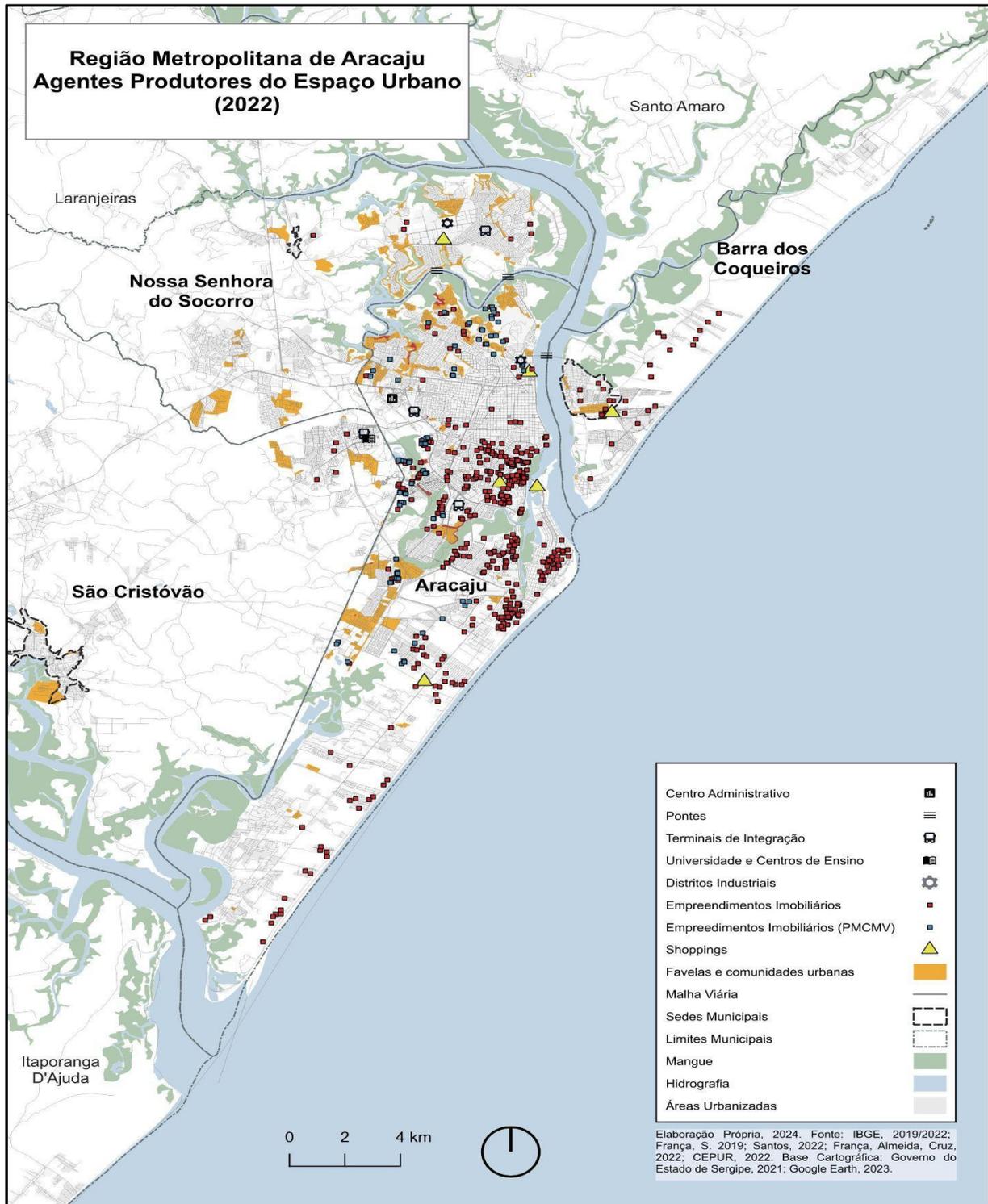
Em 1980, a Barra dos Coqueiros contava com uma população de 7.939 habitantes (Tabela 1), em geral, composta por pescadores, cocoicultores, pequenos produtores rurais e pessoas de baixa renda (Souza, 2009). Decorridos onze anos (1980–1991), demonstra-se que esse quantitativo mais que dobrou, ampliado para 12.762 habitantes (Tabela 1). Esse salto é correspondente à sua participação na dinâmica produtiva de Sergipe, dada a previsão de instalação do Terminal Hidroviário (1982) — atual Terminal Marítimo Inácio Barbosa — e do Polo Cloroquímico (1988), seguido também por uma melhoria da infraestrutura viária (França, 1999). Embora houvesse perspectivas de geração de emprego através da política de desenvolvimento industrial, na prática, ela não foi superior ao crescimento populacional (França, 1999). Ao observar a renda, havia uma predominância de famílias com rendimentos de até dois salários-mínimos, representando mais de 60% dessa população em Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão (Figura 3).

O processo de metropolização avança, junto ao descompasso entre geração de emprego e renda, que se tornam cada vez mais acentuados, tendo em vista que os empregos na indústria (639 vagas) foram inferiores ao esperado (39.954 vagas), um expressivo saldo negativo de 39.315 vagas (França, 1999), aumentando assim o número de desempregados e pessoas que dificilmente se inserirem no mercado formal. Assim, a expectativa de melhoria da qualidade de vida esbarrou em dificuldades econômicas e administrativas na execução das políticas de desenvolvimento locais. Ao passo que há um fortalecimento dos aspectos interurbanos entre os municípios, que culminou na formação da Região Metropolitana de Aracaju (RMA), na qual persistem os dilemas quanto à renda, economia e moradia. A partir do século XXI, novos atores e processos são incorporados às dinâmicas das quatro cidades que integram a RMA.

### Processos contemporâneos na Região Metropolitana de Aracaju

A partir do século XXI, importantes intervenções do Estado, junto ao setor imobiliário, sobre a RMA alteraram profundamente o panorama local, ao acentuar fenômenos como a dispersão metropolitana, fragmentando áreas periurbanas e lindeiras aos municípios vizinhos

(Figura 2). O crescimento urbano da cidade Aracaju e região adjacente, impulsionado por meio do processo de industrialização e do desenvolvimento capitalista, modificou o espaço, ao condicionar uma expansão metropolitana mediante núcleos gerados pela inserção de empreendimentos habitacionais, obras de integração viária, fomento à indústria e periferização dos grupos sociais mais vulneráveis. Observa-se que os agentes produtores do espaço urbano — proprietários dos meios de produção, sobretudo grandes empresas geradoras de impactos; promotores imobiliários; Estado e grupos excluídos — descentralizaram as cidades polarizadas por Aracaju em núcleos secundários, que reforçam a associação dos fenômenos de dispersão por espraiamento e concentração da metrópole.



Um ponto-chave dessas novas dinâmicas é o estreitamento da relação entre Aracaju e Barra dos Coqueiros, que intensificou seus fluxos pendulares a partir da interligação via Ponte Construtor João Alves (Figura 2) em 2006 (França, 2019; Souza, 2009), a acessibilidade viária foi fundamental para a intensificação do loteamento de grandes glebas com feições rurais (França, 1999). Isso refletiu num crescimento demográfico de 40,26% na primeira década do século XXI (Tabela 1), sendo que 21,47% da população local em 2010 deslocavam-se para estudar e trabalhar em outros municípios do Arranjo Populacional de Aracaju (Tabela 3). Além disso, em virtude da Ação Civil Pública movida pela Justiça Federal em 2009, a construção de empreendimentos na Zona de Expansão Urbana de Aracaju foi vetada, o que direcionou a intervenção dos investimentos do capital imobiliário e do Estado, através do Programa Minha Casa Minha Vida, para a Barra (França, S. & França, V; 2021).

Tabela 3. Região Metropolitana de Aracaju. Pessoas que trabalham e estudam em outros municípios do Arranjo populacional de Aracaju<sup>1</sup> (2010)

Municípios	População 2010	Pessoas que trabalham e estudam em outros municípios do arranjo	% de pessoas em relação ao total da população
Aracaju	571.303	86.935	15,22
Barra dos Coqueiros	24.976	5.362	21,47
Nossa Senhora do Socorro	160.827	49.533	30,8
São Cristóvão	78.864	30.049	38,1
<b>RMA</b>	<b>835.816</b>	<b>171.879</b>	<b>20,56</b>
<b>Arranjo Populacional de Aracaju<sup>1</sup></b>	<b>926.399</b>	<b>188.806</b>	<b>20,38</b>

FONTE: IBGE, Censo Demográfico, (1980). Adaptado pelas autoras, (2024).

<sup>1</sup> O Arranjo Populacional de Aracaju era composto, em 2010, por Aracaju, Barra dos Coqueiros, Carmópolis, Divina Pastora, General Maynard, Laranjeiras, Maruim, Nossa Senhora do Socorro, Riachuelo, Rosário do Catete, São Cristóvão e Siriri

Figura 3: Barra dos Coqueiros - Ocupação Urbana (2010 e 2024).

3a.



3b.



Fonte: Google Earth, 2024.

Os loteamentos registrados nessa época atendiam as famílias de classe média e alta de Aracaju, com residências focadas no lazer e veraneio. Desse modo, no ano seguinte à proibição do parcelamento da Zona de Expansão Urbana de Aracaju (Figura 3), a Barra dos Coqueiros contava com 24.976 habitantes (IBGE, 2010), correspondendo a um aumento de 40,26% entre 2000 e 2010 (Tabela 1). O território litorâneo apresenta-se como um elemento comum na confluência entre o setor imobiliário e o Estado. Através da apropriação da paisagem natural (Figura 4a), o mercado imobiliário e o setor turístico articulam-se de maneira integrada e concebem o

imobiliário-turístico (Ferreira & Silva, 2010). Diante disso, constatou-se que este mercado da moradia foi, e continua a ser, “convidado” e “convencido” pelo Estado, em suas diferentes esferas, aos benefícios que o consumo do litoral sergipano tem a oferecer.

Tal mobilidade viária é relevante nos casos de São Cristóvão e Nossa Senhora do Socorro, facilitada pelo sistema de transporte integrado, crucial na dinâmica metropolitana. No primeiro caso, a implantação do Terminal Campus contribuiu com a gradual incorporação urbana, mediante o processo de ocupação da Grande Rosa Elze com a consolidação da UFS (Figura 4b). No segundo, o Terminal Marcos Freire é fundamental na relação entre os habitantes dos conjuntos do Complexo Taíçoca (Figura 4b) e seus locais de trabalho e estudo, visto que 30,80% da população do município realiza fluxos pendulares para esses fins em 2010 (Tabela 3). O mesmo se dá em São Cristóvão, em que essa migração era feita por 38,10% dos habitantes no mesmo ano, sobretudo por estudantes do ensino superior (Tabela 3).

Figura 4: Ocupação urbana dos municípios de Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão



Fonte: Elaboração própria, 2024.

Simultaneamente, em Aracaju, o direcionamento da ocupação pela atuação dos programas habitacionais se deu nos vazios urbanos do bairro Jabotiana, intensificando o crescimento imobiliário nos últimos anos, que confronta na margem oeste os limites de São Cristóvão (Figura 2). O adensamento ocorreu a partir da inserção da tipologia dos condomínios verticais, em oposição ao padrão anterior de uso residencial predominantemente horizontal no bairro, como nos Conjuntos Juscelino Kubitschek, Sol Nascente e Santa Lúcia. Para além do prejuízo à vitalidade urbana decorrente da ampliação dos “enclaves fortificados” (Caldeira, 2011), a excessiva impermeabilização do solo evidenciou o déficit de infraestrutura local — sobretudo de drenagem — que, somada à carência de equipamentos públicos para atender a nova demanda populacional, caracterizam uma realidade de negação do direito à cidade (França, 2019).

A construção de empreendimentos habitacionais (Figura 2), seja por iniciativa do mercado ou do Estado (PMCMV), experimentou um aumento substancial, inicialmente inseridos em Aracaju, compondo novas frentes de expansão (França, 2019) e irradiando para os municípios adjacentes à capital. Essa expansão não se limitou apenas às zonas urbanas, ela também se estendeu às faixas litorâneas, como na Barra dos Coqueiros, gerando diferentes impactos sociais e ambientais. Já em São Cristóvão e em Nossa Senhora do Socorro, deve-se à estreita “aliança” entre os responsáveis por sua concepção e o Estado. Por conseguinte, as intervenções promovidas pelo poder público, seja mediante iniciativas relacionadas ao financiamento imobiliário, ao aprimoramento da infraestrutura urbana ou à regulamentação das normas de uso e ocupação do solo, tendem a simplificar as ações dos agentes imobiliários. Isso permite a geração de lucros excedentes e facilita a expansão desse tipo de empreendimento de maneira fluida (França, 2019; França V., 2022).

Na busca por atingir suas metas e satisfazer suas necessidades, esses agentes instigam mudanças na estrutura urbana das cidades. Bem como no fortalecimento da *autossegregação* (Corrêa, 1989) em função da crescente atuação do mercado imobiliário com a construção de

condomínios horizontais e verticais, quando voltadas para a população com rendimentos mais elevados, associa “status” aos espaços cada vez mais fechados e dotados de segurança. O enobrecimento das áreas no entorno dos condomínios de alto padrão é acompanhado da demanda por comércios e serviços, com surgimento de novos espaços privativos. Os condomínios residenciais, bem como os Shoppings Prêmio, São Braz, Jardins, Riomar, Parque Shopping e Praia Sul (Figura 2) — com previsão de construção do Shopping Barra Mar, na Barra dos Coqueiros, pela COHAB Premium Imobiliária —, têm se deslocado cada vez mais para locais distantes do caos, da violência urbana e da pobreza, culminando na formação de espaços urbanos homogêneos, com formas e funções decorrentes dos níveis de renda.

Em oposição, os grupos sociais excluídos figuram como uma expressão da distinção de classes, que no meio urbano é impressa sob a forma de desigualdade socioterritorial. Na RMA, as 161 favelas e comunidades urbanas (IBGE, 2019) distribuem-se à margem da produção imobiliária, nas áreas não incorporadas pelo mercado da habitação, sobretudo próximo de cursos d’água e manguezais (Figura 2), em Aracaju e Nossa Senhora do Socorro. Em São Cristóvão, os espaços precários concentram-se na Grande Rosa Elze, distante da sede municipal, evidenciando uma dispersão periférica em direção a Aracaju (Figura 2). Diferentemente do caso anterior, a Barra dos Coqueiros aglutina suas favelas e comunidades urbanas na sede do município, visto que a faixa litorânea encontra-se incorporada pelo mercado imobiliário. O comparativo entre as figuras 2 e 3 demonstra que o fenômeno em Nossa Senhora do Socorro se dá no contorno dos conjuntos habitacionais, constituindo a produção da moradia pelo Estado como uma frente de disseminação da pobreza. Assim, a rápida expansão da capital, em virtude da valorização do terreno urbano, espalhou a cidade para a periferia. Posto que a população pobre foi alijada do direito à cidade e à moradia, trata-se de uma “segregação imposta” (Corrêa, 1989) com o consentimento do Estado, à medida que age como “grande industrial”, consumidor do espaço, proprietário fundiário, promotor imobiliário e provedor de habitação.

## Conclusão

Em vista disso, as dinâmicas iniciadas na década de 1980 a partir de transformações nos eixos viários entre os municípios através da transferência do poder administrativo do Centro de Aracaju para o bairro Capucho, somado a instalação da Universidade Federal de Sergipe, incentivaram a ocupação das franjas periféricas do Rosa Elze (São Cristóvão). Na última década, o limite entre São Cristóvão, Nossa Senhora do Socorro e Aracaju sofreu intensa atuação da produção de moradias, fragmentando os territórios e aumentando a interdependência entre os municípios. Em paralelo, a intensa atuação imobiliária explorou a capital sergipana, espalhando as áreas litorâneas da Zona de Expansão para a Barra dos Coqueiros, com a produção dispersa de condomínios horizontais e verticais em áreas com amenidades naturais, por meio da atuação do mercado imobiliário.

Portanto, entende-se que o crescimento urbano da cidade Aracaju e região adjacente, impulsionado por meio do processo de industrialização e do desenvolvimento capitalista, modificaram o espaço, ao condicionar uma expansão metropolitana mediante núcleos gerados pela inserção de empreendimentos habitacionais, obras de integração viária, fomento à indústria e periferação dos grupos sociais mais vulneráveis. Observa-se que os agentes produtores do espaço metropolitano — proprietários dos meios de produção, sobretudo grandes industriais; proprietários fundiários; promotores imobiliários; Estado e grupos excluídos — descentralizaram as cidades polarizadas por Aracaju em núcleos secundários, que reforçam a associação dos fenômenos de dispersão por espraiamento e concentração da metrópole. O urbano descontínuo gerado por essa expansão, com ocupação dispersa, expressa as desigualdades socioterritoriais nos modos de morar nas quatro cidades que compõem a Região Metropolitana de Aracaju.

## Referências

- Araújo, R. R, Silva, C. H. M. & Carvalho, L. M (2022). Mobilidade urbana na Região Metropolitana de Aracaju. In: FRANÇA, Sarah Lúcia Alves (org.). Reforma urbana e direito à cidade: Aracaju. 1ª Ed. (pp. 23-39). Letra Capital.
- Caldeira, T. P. (2011). Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo.
- Cardoso, Adauto Lúcio. Assentamentos precários no Brasil: discutindo conceitos (2016). In: Moraes, M. P., Krause, C. & Neto, V. C. L. (Ed.). Caracterização e tipologia de assentamentos precários: estudos de caso brasileiros, 1ª Ed. (pp. 29 - 52). IPEA.
- Carlos, A. F. (2003). A cidade. São Paulo: Contexto.
- Carlos, A. F., Volochko, D. & Alvarez, I. (2015). A cidade como negócio. São Paulo: Editora Contexto.
- Castells, M. (2020). A questão urbana. 8. ed. São Paulo: Paz e Terra.
- Corrêa, R. L. (1989). O espaço urbano. 1. ed. São Paulo: Ática.
- Cunha, E. M. & Pedreira, R. S. (2008). Tipologia das cidades brasileiras. Série como andam as regiões metropolitanas. Coleção Estudos e Pesquisas do Programa Nacional de Capacitação das Cidades. 1ª Ed. 2 vol. Brasília: Ministério das Cidades.
- Ferreira, A. L., & Silva, A. F. (2010). A estruturação do turismo e do imobiliário nas Metrôpoles Nordestinas: Conceitos básicos e antecedentes. In: Dantas, E. W. C., Ferreira, A. L. & Clementino, M. L., Turismo e imobiliário nas metrôpoles (p. 117-129). Letra Capital.
- França, S. L., Almeida, V. L. & Neto, A. F. (2022). Dinâmicas da produção da moradia precária e desigualdades sociais na Região Metropolitana de Aracaju. In: França, S. L. (org.), Reforma urbana e direito à cidade: Aracaju (p. 59-55.). Letra Capital.
- França, S. L. (2019). Vetores da expansão urbana: Estado e mercado na produção da habitação em Aracaju-SE. 1. ed. São Cristóvão: Editora UFS.
- França, S. L. A. & França, V. L. A. (2021). Sim! eu moro em condomínio fechado! Contrapontos das novas formas de urbanização litorânea na Região Metropolitana de Aracaju-SE. Revista Geonordeste, v.3 (n.2), 229-248. <https://doi.org/10.33360/10.33360/RGN.2318-2695.2021.i2.p.229-248>
- França, V. L. (1999). Aracaju: Estado e Metropolização. 1. ed. São Cristóvão: Editora UFS.
- França, V. L. A. (2022). Região Metropolitana de Aracaju na rede urbana brasileira e sua configuração interna. In: França, S. L. A. (org.). Reforma urbana e direito à cidade: Aracaju. 1ª ed. (pp. 23-39). Letra Capital.
- Garson, S. (2009). Regiões Metropolitanas: por que não cooperam? 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital.
- Harvey, D. (2014). Cidades Rebeldes: Do direito à cidade à revolução urbana. 1 ed. São Paulo: Martins Fontes.
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2022). Censo Demográfico 2022. Rio de Janeiro: IBGE.
- Lefebvre, H. (2009). O direito à cidade. 5. ed. Porto Alegre: Centauro.
- Maricato, E. (2003). Metrôpole, legislação e desigualdade. Revista Estudos Avançados, v. 17, (nº 48), 151-166.

- Maricato, E. (2010) O estatuto da cidade periférica. In: Carvalho, C. S. & Rossbach, A. (Eds.), O Estatuto da Cidade: comentado (pp. 5 - 22). Ministério das Cidades/Aliança das Cidades.
- Ribeiro, L. C. Q. (org). (2018). A Metrópole em Questão: desafios da transição urbana. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Letra Capital.
- Ribeiro, L. C. Q. et al. (2009). Hierarquização e Identificação dos Espaços Urbanos - Conjuntura Urbana 1. 2ª Ed. v. 1. Rio de Janeiro: Letra Capital.
- Ribeiro, L. C. Q., Silva, É. T. & Rodrigues, J. M. (2011). Metrópoles brasileiras: diversificação, concentração e dispersão. Revista Paranaense de Desenvolvimento - RPD, [S. l.], n. 120, 177-207.
- Rolnik, R. (1988). O que é cidade. 1. ed. São Paulo: Brasiliense.
- Rufino, M. B. (2013). A incorporação da Metrópole: Algumas considerações sobre a produção imobiliária e a metropolização.
- Santos, A. S. P. (2019). Uso de geotecnologias no estudo da organização socioespacial da Região Metropolitana de Aracaju (Tese de doutorado). Universidade Federal de Sergipe.
- Santos, M. J. (2021). Segregação socioespacial e a política habitacional na Região Metropolitana de Aracaju (SE). Aracaju: SEDUC.
- Santos, M. (1993). A urbanização brasileira. 3. ed. São Paulo: Editora de Humanismo, Ciência e Tecnologia HUCITEC Ltda.
- Souza, B. C. M. F. (2009). Desenvolvimento regional e gestão metropolitana: reflexões a partir da Política Habitacional na Região Metropolitana de Aracaju (Dissertação de mestrado). Universidade Federal de Sergipe.
- Villaça, F. (2001). Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel.

---

*Artigo Científico – e-metropolis, Rev. Eletrônica de Est. Urb. e Regionais | v. 15 | Ano 2024*

*Recebido em 6 de maio de 2024*

*Publicado em 2 de agosto de 2024*