



RECALCULANDO A ROTA NA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

VERTICALIZAÇÃO E PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM ARACAJU/SE- UMA ANÁLISE PRELIMINAR

*Verticalization and social habitation policy “Minha Casa Minha Vida” in
Aracaju/SE- a preminaly analysis*

Raíssa Santana Quintiliano dos Santos

Arquiteta e Urbanista, Universidade Federal de Sergipe,. Mestranda em Geografia pelo Programa de Pós Graduação em Geografia pelo Programa de Pós Graduação em Geografia da Universidade federal de Sergipe e Gerente de gestão Metropolitana e Aglomerações Urbanas da Secretaria especial de Planejamento, Orçamento e Inovação do Governo do Estado de Sergipe, Brasil

E-mail: raissasantanaquintiliano@gmail.com

Sarah Lúcia Alves França

Doutora em Arquitetura e Urbanismo pelo Programa de Pós - Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense. Professora adjunta do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe, do Programa de Pós-Graduação em Geografia e da Residência Técnica Multiprofissional em Habitação e Direito à Cidade, Brasil.

E-mail:sarahfranca@academico.ufs.br

1 INTRODUÇÃO

Para Corrêa (1999), para entender o problema da produção da habitação é essencial a compreensão de que a habitação apresenta, simultaneamente, valor de uso e valor de troca e está diretamente ligada a outra mercadoria que também apresenta simultaneamente valor de uso e valor de troca: a terra urbana. Por isso, está sujeita aos mecanismos do mercado e só consegue atender a uma pequena demanda da sociedade.

Seguindo esse pensamento, Rodrigues (1988) afirma que morar é sempre necessário, pois não conseguimos viver sem ocupar um espaço. Nesse contexto, a habitação passa por mudanças de características espaciais ao longo do tempo, não apenas internas, mas também urbanísticas, dentre elas, fruto da segregação socioespacial. Vale ressaltar que essas alterações acontecem no mesmo tempo e no mesmo espaço e essa diferenciação acontece, em poucas palavras, pela possibilidade (ou não) de pagar pelo imóvel.

Além disso, a habitação também apresenta características especiais como incapacidades de fracionar o imóvel:

A moradia não é fracionável em partes que possam ser “vendidas” ao longo do dia, da semana ou mesmo do mês. É possível aos



RECALCULANDO A ROTA NA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

“despossuídos” - aqueles que não podem pagar- “pedir” uma casa velha pra morar? ir ao fim de feira, coletar restos de legumes, verduras, frutas, etc. e pedir “emprestado uma cozinha” numa casa qualquer para cozinhar? (Rodrigues, 1988, p. 14).

De acordo com Ribeiro (1997, p.113), o valor da moradia resume-se ao valor do monopólio, ou seja, é diferenciado de acordo com a sua localização no espaço urbano, tendo como base a sua localização, a presença de infraestrutura, equipamentos coletivos, distância em relação aos centros de empregos e outras oportunidades urbanas, e sua localização em relação à divisão de classes de uma determinada sociedade. Assim,

A produção da moradia capitalista somente se torna possível com o surgimento de um capital cuja função será fornecer um fluxo de terrenos para a construção e tornar solvável a demanda, encontrando formas de financiar o consumo. (Ribeiro, 1997, p.104).

Diante disso, Carlos (1994) afirma que na atuação estatal são criados mecanismos para realizar a acumulação de capital através de políticas públicas em momentos críticos, convertendo a moradia, que antes possuía valor de uso, em valor de troca:

O Estado contempla a necessidade do mercado imobiliário de garantir a expansão do mundo das mercadorias, que agora pode alcançar uma parte da sociedade que estava excluída deste mercado, apesar de estar incluída precariamente através da produção do espaço (Carlos, 1994, p. 04).

Sendo assim, uma série de políticas habitacionais foram implantadas no Brasil com o objetivo de reduzir o déficit habitacional, dentre elas, a política implementada pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), o Programa de Arrendamento residencial (PAR) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), objeto de estudo dessa pesquisa.

Segundo Rodrigues:

A escolha da habitação como eixo da política urbana, deveu-se à tentativa de diminuir as tensões nas áreas urbanas. Atende-se a uma necessidades e a uma reivindicação (estabilidade social); acentua-se a filosofia da casa própria (aliados da ordem) e aumenta-se o índice de empregos; e propicia-se o crescimento econômico geral, considerandos-e que para a indústria de construção são necessários um grande número de insumos industriais que possibilita uma arrancada de crescimento de um ‘Brasil Grande’. (Rodrigues, 1988, p. 57).

Assim, este trabalho apresenta-se como um recorte de dissertação que vem sendo produzido pela autora no Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal de Sergipe -PPGEO/UFS. A dissertação por completo tratará sobre a produção da habitação e suas características além atuação estatal como protagonista da produção habitacional por meio de políticas e programas habitacionais com o objetivo de compreender a produção da cidade vertical de Aracaju/SE a partir da inserção do PMCMV além de apontar os processos de produção de moradia ao longo do tempo.

Baseado nisto, este resumo expandido traz o recorte de uma análise da produção habitacional de 4 empreendimentos verticais pertencentes ao PMCMV em Aracaju/SE.



RECALCULANDO A ROTA NA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

2 METODOLOGIA

Como metodologia, serão utilizados procedimentos de natureza quantitativa-descritiva e conduzidos por meio de um robusto levantamento bibliográfico de autores nacionais como Brasil (1988); Rodrigues (1988); Carlos (1994); Ribeiro (1997); Bonduki (1998); Shimbo (1999); Corrêa (1999); Brasil (2009); (Fix; Arantes, 2009); Cardoso *et al.*, (2011); Cardoso (2013); Escosteguy *et al.*, (2022), e autores locais como França (1999), França (2016; 2019) e Santos (2018). Também foi realizado o estudo das legislações referentes aos programas habitacionais referentes ao Programa Minha Casa Minha vida: Brasil (2009; 2014; 2021; 2023).

Após a análise bibliográfica, foram realizados levantamento dos empreendimentos, por meio de estudos anteriores realizados por pesquisadores como Santos (2018), França (2016), Almeida (2022), Santos (2022) e pesquisas elaboradas pelo Centro de Estudos de Planejamento e Práticas Urbanas e Regionais da Universidade Federal de Sergipe (CEPUR/UFS) e do Núcleo Aracaju do Observatório das Metrôpoles que tratam de assuntos relevantes sobre a capital sergipana e os demais municípios que compreendem sua Região Metropolitana. São temas que envolvem questões como vetores de expansão urbana, políticas habitacionais (dentre elas, o Programa Minha Casa Minha Vida) e o processo de verticalização atrelado à legislação urbana. Por fim, foram realizadas pesquisas no site das construtoras, levantamentos fotográficos e mapeamentos dos dados coletados.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A Região Metropolitana de Aracaju foi instituída mediante a Lei Estadual nº 95 de 30 de dezembro de 1995 e compreende os municípios de de Aracaju, Nossa Senhora do Socorro, São Cristóvão e Barra dos Coqueiros. Em Aracaju, a Prefeitura aderiu ao Programa ainda em 2009 e logo começou a construção de dois empreendimentos destinados à faixa 1. Um deles é o Residencial Jaime Norberto Silva, o Residencial Zilda Arns (França, 2016). A autora concorda que: “Os empreendimentos voltados para famílias de baixa renda estão em bairros que apresentam condições de infraestrutura e serviços públicos insuficientes, além de situar-se fora do tecido urbano consolidado” (*Ibidem*, p. 166).

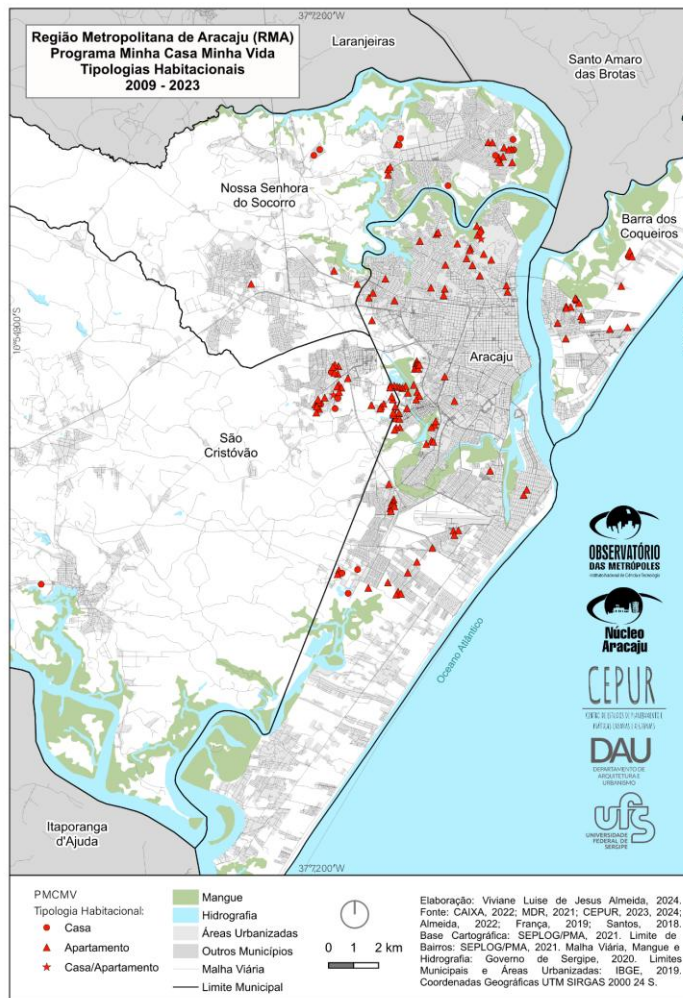
Assim sendo, no último levantamento realizado por França *et al.*, (2024), foram construídos 150 empreendimentos verticais subsidiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana e Aracaju, sendo que Aracaju abriga 87 desses empreendimentos, ou seja, 58% dessa produção habitacional (Imagem 01).



RECALCULANDO A ROTA NA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

Figura 01: Empreendimentos produzidos pelo PMCMV na RMA



Fonte: Núcleo Aracaju do Observatório das Metrôpoles(2024)

Desta forma, para iniciar o discurso, serão analisados 4 empreendimentos verticais pertencentes ao PMCMV de duas construtoras atuantes no mercado, sendo uma local e uma de participação nacional. Quanto aos empreendimentos citados a seguir, dois tiveram as suas obras concluídas e dois ainda estão em fase de comercialização.

A Construtora União, uma das empresas sergipanas, foi fundada em 1983 com a concepção inicial de investimento em obras públicas, atualmente tem o nicho voltado à produção habitacional, inclusive vinculada ao PMCMV em Aracaju/SE (União, 2025). Um dos produtos da Construtora União, subsidiado pelo PMCMV é o Condomínio Reserva Santa Lúcia (figura 02), localizado no bairro Jabotiana, composto por 4 blocos de 6 pavimentos cada, contabilizando com o térreo e totalizando 192 UH com áreas que variam de 48,78m² a 61,77m². As áreas comuns são compostas por academia, salão de jogos, espaço gourmet, playground, piscinas e salão de festa. O acabamento de sua fachada é apenas de pintura.



RECALCULANDO A ROTA NA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

Figura 02: Condomínio Reserva Santa Lúcia, Jabotiana.



Fonte: Autora (2022).

Na página da construtora, é possível identificar que os empreendimentos oferecidos são destinados à renda mensal familiar como é o caso do Residencial Eloísio Sobral, em fase de construção no bairro Industrial que é destinado para uma renda familiar de cerca de R\$3.000 (três mil reais) mensais. Quanto ao padrão construtivo, esse empreendimento conta com 2 torres de 16 pavimentos contabilizando o térreo totalizando 256 UH que variam entre 52,99 m² e 53,17m². A área comum conta com 3 garagens, academia, piscinas, playground, salão de festa e área gourmet sendo que este empreendimento em específico tem uma área comercial anexada com 8 lojas e 1 âncora. Quanto ao padrão de acabamento da fachada e pintura.

A Construtora MRV Engenharia é atualmente a maior construtora da América latina. Foi fundada em 1979 e tem a sua sede em Belo Horizonte- MG. Seu capital de investimento é nacional e tem empreendimentos em 160 cidades brasileiras. Seu nicho de mercado é a produção de habitação para a classe média com o slogan de “ajudar na conquista do sonho da casa própria” para a classe média . (MRV, 2024). Em Aracaju, o primeiro empreendimento da MRV foi o Residencial Alamedas do Jabotiana. O Condomínio Spazio Alameda dos Ipês (figura 04), localizado no bairro Inácio Barbosa é composto por 5 blocos de 10 pavimentos cada, contabilizando térreo totalizando assim, 400 UH que valiam entre 51,98m² e 52,25m². além disso , o condomínio apresenta 5 estacionamentos, Espaço Gourmet, salão de festas, ” Kids Room”, piscinas, quadras com grama, playground e salão de jogos.



RECALCULANDO A ROTA NA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

Figura 04: Condomínio Spazio Alameda dos Ipês



Fonte: Autora(2022)

Outro ponto importante a ser destacado, é que nas páginas das construtoras, a possibilidade de escolha dos imóveis já é baseado na renda e compatíveis com a classificação destinadas ao PMCMV, além de apresentar frases de impacto como: “Realize o sonho da casa própria com a MRV em Aracaju. Acesse o simulador de financiamento e descubra o valor do subsídio do Minha Casa Minha Vida.”. Também são encontradas subpáginas especialmente dedicadas e a facilitar a adesão ao programa, estimular a ideia de “sair do aluguel” e “conquistar sua casa própria”

O Residencial Alameda Imperial (figura 05) , produzido pela MRV e ainda em fase de construção, está localizado no bairro Marivan e conta com 20 blocos de 4 pavimentos cada já contabilizando o térreo, totalizando assim 320 unidades habitacionais que variam de 40,83m² a 45,30m². Sua área comum conta com piscinas, churrasqueira e playground. O padrão de acabamento da fachada é pintura. Nesse empreendimento pode-se perceber nitidamente a relação inversamente proporcional entre quantidade de blocos e quantidade de pavimentos.

Figura 05: Ilustração do projeto de empreendimento Residencial Alameda Imperial



Fonte: MRV (2025)

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS



RECALCULANDO A ROTA NA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

O presente trabalho, fruto de um recorte de uma dissertação em produção, permite iniciar a compreensão da habitação no contexto capitalista e sua transcendência do valor de uso para o valor de troca. Também é evidenciado a atuação do Estado por meio de programas habitacionais como o Programa Minha Casa Minha Vida que não busca apenas a redução do déficit habitacional como também um instrumento de rotatividade do capital.

Neste sentido, o recorte proposto busca analisar 4 empreendimentos produzidos pelo Programa com a atuação de duas construtoras: uma local e uma de capital nacional. Diante disso, a partir dessa análise inicial, percebe-se que a produção da Construtora União apresenta o padrão construtivo mais contido e direcionado a nichos específicos da população local, enquanto a MRV adota uma lógica de produção em larga escala com mesmas plantas e padrão construtivo característico. Também é possível notar um forte apelo publicitário para a realização do “sonho da casa própria” reforçando assim o discurso da relação entre consumo e ascensão social com

Diante disso, cabem alguns acréscimos à discussão para que se possa refletir criticamente sobre os programas habitacionais. Desta forma, as pesquisas posteriores podem trazer aprofundamentos referente à verticalização e à reestruturação urbana, quais críticas ao programa em termos de reconstrução do espaço urbano e produção da habitação dita social verticalizada, onde estão sendo construídos os empreendimentos e quais as características desses produtos habitacionais. Também podem ser aprofundadas as regras construtivas em cada fase do programa bem como as especificações mínimas de cada fase como tamanho do apartamento, localização dos empreendimentos, regras por tipologia habitacional dentre outros aspectos construtivos.

5 REFERÊNCIAS

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

ARANTES, Pedro Fiori; FIX, Mariana. **Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação:** Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. Publicado em julho de 2009.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil:** arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros:** crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: EDUSP, 2000.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (Re)produção do Espaço Urbano.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

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



RECALCULANDO A ROÇA NA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

CARDOSO, Adauto Lúcio. **Política habitacional no Brasil**: balanço e perspectivas. Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: ufrgs.br/nph/obra.php?id=5229

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4ª edição. São Paulo: Editora Ática, 1999.

ESCOSTEGUY, Camila Leite *et al.* Programa Minha Casa Minha Vida, o sonho da casa própria e a construção do sujeito endividado. **Revista Mosaico** - Revista de História, Goiânia, Brasil, v. 16, n. 3, p. 133–143, 2022. DOI: 10.18224/mos.v16i3.12628.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. **Estado e mercado na produção contemporânea da habitação em Aracaju-SE**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Niterói/RJ: Universidade Federal Fluminense, 2016.

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

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves *et al.* Agentes produtores do espaço urbano na Região Metropolitana de Aracaju. **Revista e-Metrópolis**, v. 15, p. 1-13, 2024.

RIBEIRO, Luis César Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

SANTOS, Mário Jorge Silva. **A (re)produção da segregação socioespacial na região metropolitana de Aracaju(SE)**: interfaces da ação do estado e do capital. 2018. 449 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, SE, 2018.

SANTOS, Raíssa Santana Quintiliano dos. **Entre idas e vindas da legislação urbana**: reflexos na verticalização em Aracaju/SE. 2022. 133 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Sergipe, Laranjeiras, 2022.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social de mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro / prefácio de Cibele Saliba Rizek, coordenação editorial de Fernando Pedro da Silva e Marília Andrés Ribeiro. Belo Horizonte: C/Arte, 20