



UNIVERSIDADE  
CATÓLICA DO SALVADOR  
**UCSAL**

**UNIVERSIDADE CATÓLICA DO SALVADOR**  
**PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM**  
**TERRITÓRIO, AMBIENTE E SOCIEDADE**



IVIS DANIELLE DUTRA DE OLIVEIRA

**A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM BARRA DOS COQUEIROS EM  
SERGIPE A PARTIR DA CONSTRUÇÃO DA PONTE CONSTRUTOR JOÃO  
ALVES: A HEGEMONIA DO CAPITAL IMOBILIÁRIO**

Salvador/BA  
2022

IVIS DANIELLE DUTRA DE OLIVEIRA

**A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM BARRA DOS COQUEIROS EM  
SERGIPE A PARTIR DA CONSTRUÇÃO DA PONTE CONSTRUTOR JOÃO  
ALVES: A HEGEMONIA DO CAPITAL IMOBILIÁRIO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação Território, Ambiente e Sociedade da Universidade Católica de Salvador, como requisito para a obtenção do grau de Mestra.

Orientadora: Profa. Dra. Maina Pirajá Silva.

Salvador/ BA  
2022

Dados de Catalogação na Publicação (CIP)  
Ficha Catalográfica. UCSAL. Biblioteca.

O48 Oliveira, Ivis Daniele Dultra de

A (re) produção do espaço em Barra dos Coqueiros em Sergipe a partir da construção da Ponte Construtor João Alves: a hegemonia do capital imobiliário / Ivis Daniele Dultra de Oliveira. – Salvador, 2022.  
106 f.

Dissertação (Mestrado) - Universidade Católica do Salvador.  
Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação. Mestrado em Território, Ambiente e Sociedade.

Orientadora: Profa. Dra. Maina Pirajá Silva.

1. Impactos Socioambientais 2. Ponte Construtor João Alves 3. Capital Imobiliário 4. Barra dos Coqueiros/SE I. Silva Maina Pirajá – Orientadora II. Universidade Católica do Salvador. Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação III. Título.

CDU 711.4:624.21

## TERMO DE APROVAÇÃO

IVIS DANIELLE DUTRA DE OLIVEIRA

**“A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM BARRA DOS COQUEIROS-SE  
A PARTIR DA CONSTRUÇÃO DA PONTE CONSTRUTOR JOÃO ALVES: A  
HEGEMONIA DO CAPITAL IMOBILIÁRIO”.**

Dissertação aprovada como requisito para obtenção do grau de Mestre(a)  
em Território, Ambiente e Sociedade.

Salvador, 22 de dezembro de 2022.

Banca Examinadora:



---

Prof.(a)s. Dr.(a)s. Maina Pirajá Silva (orientadora - UCSAL)



---

Prof.(a) Dr.(a) Laila Nazem Mourad (examinadora interna - UCSAL)



---

Prof.(a) Dr.(a) Dante Severo Giudice (examinador externo - CBPM)

*“Enquanto a natureza geralmente nos inspira a descrevê-la usando generalizações amplas como céu, terra, mar ou montanha, descrevemos os espaços humanos principalmente por meio da exaltação de seus detalhes. Cidades são percebidas como um intenso fluxo de fragmentos, cuja densidade define o centro em relação aos arrabaldes.”*  
VIK MUNIZ. A CIDADE

## AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por ter chegado até aqui. Aos meus familiares, em especial ao meu pai que do plano espiritual tenho certeza que está vibrando com mais uma vitória na minha vida.

À minha mãe por muitas vezes cuidar dos meus filhos para que eu pudesse me deslocar a Salvador e assistir minhas aulas presenciais. Ao meu esposo pelo apoio e compreensão, onde muitas vezes abdicou de alguns de seus compromissos para poder me conduzir a Salvador para as aulas ou mesmo ficar com nossos filhos. Aos meus filhos que são os faróis que iluminam meus caminhos, vocês são minha força e fé!

Aos professores que ao longo do curso pude conviver e aprender, não posso deixar de mencionar aqui os professores Pedro Vasconcelos, Laila Mourad, Aparecida Teixeira, Cristina Alencar e Débora Porciúncula que ao longo do curso marcaram meu aprendizado e evolução. Deixando um espaço especial para a minha orientadora Maina Pirajá Silva, que além de professora foi minha companheira de luta nesta batalha. Foram muitos contratemplos, desde viver o momento inimaginável da pandemia, onde nossos sentimentos e emoções foram totalmente afetados, até mesmo aos processos de saúde de ambas. Por duas vezes enfrentei a enfermidade provinda da Covid-19 e a querida professora Maina também enfrentara ao longo do curso problemas de saúde, mas que jamais a permitiu desistir. Obrigada, Maina, por não ter desistido de mim. Receba minha gratidão por toda sua dedicação durante esse período de orientação e amizade que recebi de você. O meu muito obrigada a todos que fazem parte da instituição.

Agradeço também à banca examinadora, professora Dra. Laila Mourad e o professor Dr. Dante Giudice, pelo apoio, compreensão e pelas valiosas contribuições/sugestões ao meu trabalho.

## RESUMO

O estudo teve o objetivo de analisar as transformações espaciais no município de Barra dos Coqueiros, no estado de Sergipe, a partir da construção da ponte Construtor João Alves, que desencadeou grande especulação imobiliária, tendo as construtoras e incorporadoras como agentes hegemônicos dessas mudanças espaciais. O crescimento da área urbana influenciou alterações nas leis municipais do Plano Diretor da cidade e em demais instrumentos urbanísticos com o intuito de fortalecer, principalmente, o grande *boom* de construções de empreendimentos imobiliários, tornando Barra dos Coqueiros um local propício para se investir e morar. Examinamos, ainda, questões que afetam o meio ambiente ocasionadas pelo adensamento populacional da área, provocando grandes impactos socioambientais. A pesquisa respalda-se em uma abordagem de cunho qualitativo e descritivo, e se apoia nos conceitos de espaço e (re)produção do espaço urbano, além de fragmentação e segregação, utilizando autores, em sua maioria, geógrafos e sociólogos. Os principais resultados mostraram que o capital imobiliário tem grande capacidade de intervenção no uso e ocupação do solo em Barra dos Coqueiros. Além das mudanças urbanas, a transformação do cenário socioambiental é nítida na ocupação de áreas de cultura, trabalho e vida das comunidades tradicionais, como as Catadoras de Mangaba. Na pesquisa realizada foram também encontrados resultados que expõem a disparidade social extenuante no poder aquisitivo em Barra dos Coqueiros, restando poucas áreas para aquisição daqueles de menor renda, isto posto a hegemonia do capital imobiliário que já ocupou e delimitou todo o território. Como exemplo da disparidade social, destaca-se a ocupação Motu localizada ao fundo do condomínio de luxo Alphaville, que luta pelo espaço ocupado, por suas moradias e já sofreu diversas tentativas de retirada do local. Foram também evidenciados os problemas socioambientais relacionados à drenagem das águas pluviais e de acesso às praias.

**Palavras-chave:** Impactos socioambientais. Ponte Construtor João Alves. Capital imobiliário. Barra dos Coqueiros/SE.

## ABSTRACT

The study aimed to analyze the spatial transformations in the municipality of Barra dos Coqueiros, in the state of Sergipe, from the construction of the Construtor João Alves bridge, which triggered great real estate speculation, with builders and developers as hegemonic agents of these spatial changes. The growth of the urban area influenced changes in the municipal laws of the city's Master Plan and in other urban instruments with the aim of strengthening, mainly, the great boom in the construction of real estate projects, making Barra dos Coqueiros a suitable place to invest and live. We also examined issues that affect the environment caused by population density in the area, causing major socio-environmental impacts. The research is based on a qualitative and descriptive approach, and is based on the concepts of space and (re)production of urban space, in addition to fragmentation and segregation, using authors, mostly geographers and sociologists. The main results showed that real estate capital has a great capacity to intervene in the use and occupation of the land in Barra dos Coqueiros. In addition to urban changes, the transformation of the socio-environmental scenario is clear in the occupation of areas of culture, work and life of traditional communities, such as the Collectors of Mangaba. In the research carried out, results were also found that expose the extenuating social disparity in purchasing power in Barra dos Coqueiros, leaving few areas for acquisition by those with lower income, this given the hegemony of real estate capital that once occupied and delimited the entire territory. As an example of social disparity, the Motu occupation located at the back of the luxury condominium Alphaville stands out. Socio-environmental problems related to rainwater drainage and access to beaches were also highlighted.

**Keywords:** Socio-environmental impacts. Bridge Builder João Alves. Real estate capital. Barra dos Coqueiros/SE.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Localização do município de Barra dos Coqueiros e da capital Aracaju no estado de Sergipe.....	14
Figura 2 – Imagem por drone da ponte Construtor João Alves/SE - 2021.....	16
Figura 3 – Ponte Construtor João Alves interligando Aracaju a Barra dos Coqueiros/SE - 2021.....	30
Figura 4 – Embarcação típica utilizada na travessia entre Aracaju-Barra dos Coqueiros/SE - 2021.....	31
Figura 5 – Imagens de satélite de Barra dos Coqueiros/SE nos anos de 2006 e 2022.....	32
Figura 6 – Imagens de satélite de um trecho Barra dos Coqueiros/SE nos anos de 2006 e 2022.....	33
Figura 7 – Imagens de satélite de um trecho em Barra dos Coqueiros/SE nos anos de 2006 e 2022.....	34
Figura 8 – Imagens de satélite de um trecho em Barra dos Coqueiros/SE nos anos de 2006 e 2022.....	35
Figura 9 – Imagem por drone da Praia da Costa em Barra dos Coqueiros/SE - 2021.....	37
Figura 10 – Imagem por drone de condomínios de casas em Barra dos Coqueiros/SE - 2021.....	39
Figura 11 – Imagem por drone de condomínios de casas em Barra dos Coqueiros/SE - 2021.....	39
Figura 12 – Imagens de satélite de novos condomínios verticais de alto padrão em Barra dos Coqueiros/SE - 2022.....	44
Figura 13 – Perímetro urbano em Barra dos Coqueiros/SE – Plano Diretor Sustentável Participativo – PDSP - 2008.....	56
Figura 14 – Perímetro urbano em Barra dos Coqueiros/SE – Plano Diretor Sustentável Participativo – PDSP - 2016.....	57
Figura 15 – Imagem de um novo lançamento de construção vertical no bairro Atalaia Nova em Barra dos Coqueiros/SE - 2021.....	60

Figura 16 – Tipo de ocupação de casa de veraneio localizada no bairro de Atalaia Nova em Barra dos Coqueiros/SE - 2022.....	61
Figura 17 – Condomínio de luxo Damha I Sergipe em Barra dos Coqueiros/SE - 2022.....	64
Figura 18 – Condomínio de luxo Costa Paradiso Club Residencial em Barra dos Coqueiros/SE - 2022.....	65
Figura 19 – Complexo de luxo Alphaville em Barra dos Coqueiros/SE - 2022.....	65
Figura 20 – Grandes empreendimentos sendo construídos à beira-mar e com ligação com a rodovia SE-100 em Barra dos Coqueiros/SE - 2022.....	66
Figura 21 – Construções verticais na faixa oeste da rodovia SE-100 em Barra dos Coqueiros/SE - 2022.....	67
Figura 22 – As mangabeiras e as Catadoras de Mangaba em Barra dos Coqueiros/SE - 2017.....	72
Figura 23 – Extrativismo da mangaba em Barra dos Coqueiros - 2009.....	74
Figura 24 – Sede da Associação das Mangabeiras - 2018.....	79
Figura 25 – Mapa das Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) - 2016.....	81
Figura 26 – Residencial Marcelo Deda (MCMV) em Barra dos Coqueiros/SE - 2022.....	85
Figura 27 – Imagem por drone da Usina Termoelétrica Porto de Sergipe I e o Parque Eólico de Barra dos Coqueiros/SE e a comunidade da Praia do Jatobá - 2021.....	86
Figura 28 – Imagem de satélite da Usina Termoelétrica Porto de Sergipe I e o Parque Eólico de Barra dos Coqueiros e a comunidade da Praia do Jatobá - 2022.....	87
Figura 29 – Localização da adutora, gasoduto semidouro, emissário e estação de bombeamento da Usina Termoelétrica Porto de Sergipe I em Barra dos Coqueiros/SE.....	88
Figura 30 – Casas na ocupação Motu em Barra dos Coqueiros/SE - 2021.....	89
Figura 31 – Casas na ocupação do Motu em Barra dos Coqueiros/SE – 2021.....	86
Figura 32 – Córrego natural que liga o rio ao mar sendo poluído com lixo pela população em Barra dos Coqueiros/SE - 2021.....	90

Figura 33 – Córrego que corta a cidade até chegar ao mar sofrendo poluição em Barra dos Coqueiros/SE - 2021.....	91
Figura 34 – Impactos socioambientais decorrentes dos eventos extremos de chuvas em Barra dos Coqueiros/SE - 2015.....	92
Figura 35 – Makai Resort em Barra dos Coqueiros/SE – Construção que bloqueia o acesso à praia - 2022.....	94
Figura 36 – Residencial Damha I em Barra dos Coqueiros - 2022.....	96

## LISTA DE QUADROS E TABELA

Quadro 1 – Loteamentos/condominiais/núcleos urbanos informais liberados pela Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros/SE.....	40
Quadro 2 – Principais construtoras atuantes em Barra dos Coqueiros/SE – 2021.....	62
Quadro 3 – Conquistas e avanços relativos à organização do MCM em Barra dos Coqueiros/SE no período de 2007-2017.....	81
Tabela 1 – Quantitativo de alvarás de construção no período de 2006 a 2021 em Barra dos Coqueiros/SE.....	40

## LISTA DE SIGLAS

ADEMA	Administração Estadual do Meio Ambiente
AEIS	Áreas de Especial Interesse Social
AP	Área de Proteção
APP	Área de Preservação Permanente
CNPCT	Conselho Nacional dos Povos e Comunidades Tradicionais
CONFREM	Comissão Nacional de Fortalecimento das Reservas Extrativistas Costeiras e Marinhas
COVID-19	Coronavírus SARS-CoV-2
DAP	Declaração de Aptidão
ECMS	Encontro das Catadoras de Mangaba de Sergipe
EIA/RIMA	Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMBio	Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
MCM	Movimento das Catadoras de Mangaba
MPF/SE	Ministério Público Federal de Sergipe
ONG	Organização Não Governamental
PAA	Programa de Aquisição de Alimentos
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU)
PIB	Produto Interno Bruto
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PNAE	Programa Nacional de Alimentação Escolar
REURB	Regularização Fundiária Urbana
SFH	Sistema Financeiro Habitacional
ZAB	Zonas de Adensamento Básico
ZAP	Zona de Adensamento Preferencial
ZAR	Zona de Adensamento Restrito
ZR	Zona Rural

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	14
<b>2</b>	<b>REFERENCIAL TEÓRICO-CONCEITUAL</b> .....	22
2.1	NOÇÕES DE ESPAÇO E (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	22
2.2	SEGREGAÇÃO URBANA, FRAGMENTAÇÃO E MERCATILIZAÇÃO DA CIDADE.....	25
<b>3</b>	<b>A PONTE CONSTRUTOR JOÃO ALVES E AS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS URBANAS EM BARRA DOS COQUEIROS</b> .....	30
3.1	AS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS URBANAS E AS COALIZÕES POLÍTICAS.....	30
3.2	A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA COMO MOTOR DO CRESCIMENTO URBANO.....	46
3.3	ANÁLISE DO PLANO DIRETOR DE BARRA DOS COQUEIROS.....	50
<b>4</b>	<b>O CAPITAL PRIVADO COMO AGENTE HEGEMÔNICO DA (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM BARRA DOS COQUEIROS</b> .....	58
<b>5</b>	<b>OS CONFLITOS E IMPACTOS SOCIOAMBIENTAIS EM BARRA DOS COQUEIROS PÓS CONSTRUÇÃO DA PONTE CONSTRUTOR JOÃO ALVES</b> .....	69
5.1	A DESTERRITORIALIZAÇÃO DAS CATADORAS DE MANGABA.....	70
5.1.1	<b>As Catadoras de Mangaba enquanto comunidade tradicional</b> .....	72
5.1.2	<b>A resistência das Catadoras de Mangaba ao processo de desterritorialização</b> .....	75
5.2	AS OCUPAÇÕES ESPONTÂNEAS, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL EM BARRA DOS COQUEIROS/SE.....	83
5.3	OS PROBLEMAS RELACIONADOS À DRENAGEM DAS ÁGUAS PLUVIAIS.....	90
5.4	A PERCA DO ACESSO À PRAIA SOFRIDA PELAS COMUNIDADES LOCAIS.....	93
<b>6</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	98
	<b>REFERÊNCIAS</b> .....	100

## 1 INTRODUÇÃO

O município de Barra dos Coqueiros (Figura 1) foi distrito da capital Aracaju, no estado de Sergipe, sendo emancipado através da Lei Estadual nº 525-A de 25 de novembro de 1953. Mesmo com a sua emancipação, não houve, de fato, uma desintegração com Aracaju, sendo ainda considerada cidade-dormitório da capital sergipana. Por sua localização privilegiada, Barra dos Coqueiros abriga o mais importante porto do Estado, o Porto de Sergipe, sedia a primeira unidade de produção de energia eólica do estado, o Parque Eólico de Barra dos Coqueiros, e a maior termoelétrica a gás natural da América Latina, a Usina Termoelétrica Porto de Sergipe I.

Figura 1 – Localização do município de Barra dos Coqueiros e da capital Aracaju no estado de Sergipe



Fonte: Elaborado pela autora, 2022.

Ademais, é o sexto município mais populoso da região da grande Aracaju com 31,4 mil habitantes (população estimada em 2021). O PIB da cidade é de cerca de R\$ 1,1 bilhão de reais, sendo que 57,3% do valor adicionado advém da indústria – proveniente dos *royalties*, em função da Petrobrás operar neste município – e na administração pública (21,6%), serviços (21,6%) e agropecuária (0,3%). Com esta estrutura, o PIB *per capita* de Barra dos Coqueiros é de R\$ 36 mil, valor superior à média do estado (R\$ 19,6 mil) e da região de Aracaju (R\$ 19,8 mil), conforme dados do IBGE (2021). O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal em Barra dos Coqueiros foi de 0,649 no ano de 2010, representando um desenvolvimento médio e ficando em quinto lugar no *ranking* do Estado.

É incontestável a relevância que o município vem trazendo ao cenário sergipano por todo seu desenvolvimento socioeconômico, destacando-se, inclusive, pelo elevado potencial de consumo e por apresentar novas oportunidades de negócio, gerando, portanto, um grande interesse do capital privado em investir na área.

“A Barra dos Coqueiros”, como é conhecida pelos sergipanos, também virou fator de atenção devido à sua localização privilegiada. O município está localizado no entorno da região da capital sergipana, razão pela qual serve de entreposto turístico ao conectar a capital às praias do litoral norte, onde passou a existir uma evidente especulação imobiliária na região como resultado das relações estabelecidas entre o poder público e o capital privado com foco principal no projeto de expansão, motivando um encontro de interesses que surgiu como motor do crescimento urbano, sobretudo após a construção da ponte. Considerada um cartão postal da capital sergipana, a Ponte Construtor Alves (Figura 2) abarca a rodovia estadual SE-100, seguindo de Barra dos Coqueiros até a foz do rio São Francisco, em Brejo Grande/SE.

Figura 2 – Imagem por drone da ponte Construtor João Alves/SE - 2021



Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora, 2021.

Edificada em 2006, a ponte tem quase 2 km de extensão e um tráfego de cerca de dois mil veículos por dia, e tem facilitado<sup>1</sup> à acessibilidade entre a Aracaju e Barra dos Coqueiros, bem como tem provocado grandes transformações socioespaciais. A população passou a ter uma ampla frequência de movimentação e migração pendular entre os dois municípios.

Esta expansão, que configura os novos espaços em Barra dos Coqueiros, é reflexo de um dos problemas sofridos pela capital. De fato, Aracaju apresenta dificuldades em sua expansão territorial, chegando a extrapolar (conurbação) seus limites municipais com o município de São Cristóvão, tanto pela zona oeste (bairro Rosa Elze), como pela zona sul (bairro Mosqueiro). A construção da ponte passou a ser a ligação para um novo eixo de expansão de Aracaju, mas, principalmente, levaria a expansão imobiliária para Barra dos Coqueiros, que ora sofria com dificuldades espaciais no terreno aracajuano.

Assim, com a edificação da ponte, o capital privado passou a investir em Barra dos Coqueiros provocando uma grande especulação imobiliária. Grandes

---

<sup>1</sup> Anteriormente à sua construção, o acesso se restringia por travessia de balsas e “tototó”, embarcação fluvial exclusiva para pedestres, ou através da rodovia BR-101 passando por outros municípios.

áreas antes desocupadas que faziam parte da paisagem natural da península ou áreas de fazendas foram transformadas em grandes condomínios de médio e alto luxo, alguns à beira-mar, o que os tornam mais valorizados. Outros com construções verticais a 500 metros de distância da ponte com menor valor. O setor hoteleiro também cresceu em virtude da ampliação do turismo nas praias de Barra dos Coqueiros e demais praias localizadas no litoral norte de Sergipe que passaram a ter a ponte como principal acesso. Conseqüentemente, todo esse litoral vem sofrendo aumento na exploração turística, do comércio e serviços. No entanto, o desenvolvimento ou crescimento dessas áreas litorâneas também vêm impactando socioambientalmente às comunidades nativas.

Por conseguinte, empreiteiras, incorporadoras, construtoras, empresas de serviços associados à construção civil e instituições financeiras operam junto à administração municipal fazendo alterações em suas legislações. Dentre as articulações tem as alterações no mapeamento de áreas rurais no Plano Diretor. A iniciativa de transformar toda área territorial do município em zona urbana criou um processo de exclusão e a demarcação de novos espaços culminando em uma segregação socioespacial. Afinal, anteriormente essas áreas naturais eram regiões de cultura, trabalho e vida das comunidades tradicionais, como: pescadores, pequenos agricultores e as Catadoras de Mangaba. Estas catadoras, por exemplo, possuem características que entrelaçam uma atividade hegemônica por mulheres, com grande significado econômico e simbólico para a população. Embora o poder público justifique a iniciativa argumentando sobre a criação de empregos no fomento à construção civil, o extrativismo local foi esquecido pela administração municipal.

Da aquisição do terreno até a execução da construção predial, diversas formas de capitalização se somaram aos investimentos do setor público na expansão imobiliária. A prefeitura, portanto, passa a ser a grande legitimadora da (re)produção do espaço pelo capital imobiliário, pois vem investindo na infraestrutura urbana para melhorar o alcance a esses novos investimentos. Novas linhas de ônibus, construção de praças, alterações no sistema de coleta do lixo são alguns dos arquétipos que oferecem uma contrapartida do ente municipal ao setor imobiliário. Por outro lado, esse planejamento direcionado do município esbarra nas

dificuldades de sua infraestrutura em localidades periféricas, principalmente impactando a população de menor renda. A drenagem das águas pluviais advindas dos novos empreendimentos, por exemplo, vem criando um grande problema socioambiental e com dificuldades de solução. A população local menos favorecida sofre também com os problemas habitacionais. Essas pessoas estão sendo “expulsas” pela expansão do capital imobiliário das áreas que habitavam e estão migrando para novas áreas que carecem de infraestrutura, revelando um novo ambiente segregador.

Diante desse contexto das novas formas de uso e ocupação do solo que estão ocorrendo em Barra dos Coqueiros a partir da construção da ponte Construtor João Alves, é possível ponderar em relação às pressões articuladoras mercantilistas de coalizões de poder entre o setor público e privado na produção e (re)produção desse espaço, analisar os conflitos socioterritoriais que envolvem as comunidades tradicionais da região, sobretudo às Catadoras de Mangaba, que frente às perdas financeiras e as trocas simbólicas de identidade nos espaços vividos e percebidos do seu território, resolveram se associar para tratar dos problemas de maneira coletiva.

Destarte, o objetivo da pesquisa teve como foco a análise de como a construção da ponte Construtor João Alves interferiu na (re)produção do espaço em Barra dos Coqueiros. Para entender esse processo, os objetivos específicos trataram primeiro de compreender como ocorreram essas transformações espaciais e analisou as mudanças nos instrumentos de planejamento da cidade; depois ponderou sobre a hegemonia do capital imobiliário e sua força transformadora espacial; e, em seguida, examinou e discutiu os processos de fragmentação e segregação, e alguns conflitos.

Para a construção desse trabalho, foram criadas as seguintes questões norteadoras da pesquisa:

1º - Quais as principais mudanças ocorridas no uso e ocupação do solo em Barra dos Coqueiros após a edificação da ponte Construtor João Alves, de 2006 a 2021?

2º - Quais são os agentes envolvidos nesse processo de (re)produção?

3º - Quais os consequentes conflitos e impactos socioambientais?

Visando dar resposta a essas questões, o estudo propôs as seguintes hipóteses:

- a) O trabalho parte da hipótese que o município de Barra dos Coqueiros está sendo tratada como mercadoria<sup>2</sup>. A cidade fragmentada passa a ser altamente segregada por grupos distintos: de um lado a apropriação de vastas áreas da península pelo capital financeiro em construções de novos bairros compostos por casas e apartamentos de primeira residência e de veraneio (segunda residência/uso ocasional) em condomínios fechados e em áreas de loteamentos abertos, bem como empreendimentos turísticos à beira-mar, para a população de média e alta renda provinda, sobretudo, da capital Aracaju. Do outro lado, conjuntos habitacionais verticais mais no interior da ilha ou próximo à ponte, como os do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), criados para a população de menor renda, estabelecendo, assim, um novo padrão de moradia. É nesse cenário desfavorável à (re)produção social e cultural que vive também a população nativa, em casas antigas e mais simples.
- b) Existe uma rede hegemônica de agentes privados (construtoras e incorporadoras com área de influência local e nacional) e agente público, a prefeitura, que rege e direciona as transformações no uso e ocupação do solo em Barra dos Coqueiros. A prefeitura direciona o planejamento da cidade aos interesses privados e adota critérios de mercado para estabelecer as políticas públicas, alterando leis e seus demais aparatos regulatórios, legitimando as condições para o avanço e estruturação predatória do capital imobiliário residencial e turístico neste espaço.
- c) Existe uma situação de crescente restrição do meio de vida das comunidades tradicionais em Barra dos Coqueiros. As Catadoras de Mangaba, por exemplo, vêm sofrendo com a perda de seu território para esses novos empreendimentos. Sustendo para muitas famílias, a produção da mangaba é extrativista. Sua colheita (meses de novembro a abril) é realizada, majoritariamente, por mulheres negras e pobres. É nestas comunidades que surgem também novos

---

<sup>2</sup> O espaço no capitalismo é entendido como mercadoria. É um produto do trabalho humano, um produto social, que se revela na contradição valor de uso/valor de troca, de acordo com Carlos (2007).

agentes que trazem estratégias de resistência e uma nova adequação das forças sociais.

A justificativa da pesquisa está na importância do tema que levanta diversas discussões sobre como a construção de um grande projeto urbanístico, a ponte Construtor João Alves, fomentou expressivas transformações espaciais em um município no estado de Sergipe (com uma área territorial de apenas 92 km<sup>2</sup>), promovidas pelo capital financeiro e corroborada pela prefeitura. Segundo o IBGE (1970, 2021), em 1970 sua população era de 5.568 habitantes. Já em 2021, a população já foi estimada em 31.439 habitantes (como já mencionado anteriormente). O trabalho também possui grande relevância por além de fazer uma análise dessas mudanças no uso e ocupação do solo de Barra dos Coqueiros, também trouxe estudos dos impactos e conflitos.

Para efetivar o trabalho, a pesquisa partiu de uma abordagem qualitativa e utilizou o método descritivo, que refere-se à descrição, análise e interpretação dos atuais fenômenos.

De forma resumida, a pesquisa seguiu os seguintes passos:

- Revisão de Literatura: Levantamento bibliográfico em livros, capítulos de livros, dissertações, teses, artigos e anais de eventos para a construção do referencial teórico-conceitual.
- Revisão documental das normatizações e leis.
- Levantamento de dados: Coleta de dados em *sites* oficiais, a exemplo da: Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros, construtoras e incorporadoras.
- Utilização de imagens de satélites históricas do *Google Earth*, além de imagem locais do *Google Street View*.
- Utilização de drone para uma análise panorâmica na localidade.
- Levantamento dos alvarás de construção na prefeitura. Trabalho realizado *in loco*.
- Levantamento de dados socioeconômicos e socioambientais no *site* do IBGE, em artigos científicos que tratam sobre os assuntos e em observações *in loco*.

- Levantamento das sedes das construtoras a partir de pesquisa exploratória *online*.
- Leitura crítica e fichamento de todo o levantamento citado acima.
- Análise de conteúdo utilizando Bardin (2011) – pré-análise, exploração do material, categorização, tratamento dos resultados, inferência e interpretação.
- Criação de mapa, quadros e tabelas.
- Redação da dissertação.

No intuito de apresentar a pesquisa desenvolvida, dividimos esta dissertação em seis capítulos, sendo o primeiro a introdução e o último (sexto) as considerações finais. Quanto aos demais capítulos, a estrutura de cada um deles contempla as seguintes discussões: no segundo capítulo é exposta a análise sobre os conceitos norteadores da pesquisa: espaço geográfico, espaço social e (re)produção do espaço urbano, utilizando autores como Milton Santos, Roberto Lobato Corrêa e Henri Lefebvre. Outros conceitos importantes são também analisados: segregação urbana e fragmentação espacial. O terceiro capítulo descreve as transformações que vêm ocorrendo após a construção da ponte em Barra dos Coqueiros, evidenciando a especulação imobiliária que aparece como resultado das relações estabelecidas entre o poder público e o capital privado envolvido no projeto de expansão. Essa expansão surge como motor do crescimento urbano e a formação de espaços segregados, destacando as coalizões políticas existentes no cerne da construção da ponte. As modificações realizadas nos Planos Diretores também são analisadas neste capítulo. Já a hegemonia do capital imobiliário como agente transformador é analisado no quarto capítulo. E, por fim, no quinto capítulo analisamos a questão do meio ambiente e os problemas ocasionados pelo adensamento populacional que traz questões sobre a situação enfrentada pela comunidade tradicional das Catadoras de Mangaba e seu processo de desterritorialização e resistência, o problema do acesso à praia pela comunidade local, os problemas enfrentados pela população mais pobre, por causa da drenagem pluvial, e a situação das ocupações espontâneas pelos habitantes locais.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO-CONCEITUAL

As noções de espaço geográfico, espaço social e (re)produção do espaço urbano são analisadas neste capítulo. Outros conceitos trazidos que embasam a pesquisa e possuem grande importância para o seu entendimento e direcionamento são os conceitos de segregação urbana e fragmentação, além descrever processos de mercantilização da cidade. A base para a discussão parte, sobretudo, de autores geógrafos e sociólogos.

### 2.1 NOÇÕES DE ESPAÇO E (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A noção de espaço geográfico é apresentada pelo geógrafo Milton Santos (2008) como um conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistemas de ações, que podem ser reconhecidos por suas categorias analíticas: a paisagem, a configuração territorial, a divisão territorial do trabalho, o espaço produzido ou produtivo, as rugosidades e as formas-conteúdo. A partir da noção de espaço, levanta-se a questão dos recortes espaciais, propondo debates de problemas-conceitos, como o da região e o do lugar, o das redes e das escalas. Paralelamente, impõem-se a realidade do meio com seus diversos conteúdos em artifício e a complementaridade entre uma tecnoesfera e uma psicoesfera.

Para o entendimento do espaço geográfico é preciso analisá-lo sob uma perspectiva da sua racionalidade como processo histórico e fruto, ao mesmo tempo, da emergência das redes e do processo de globalização. Seu conteúdo do cotidiano, das relações sociais, também se inclui à realidade do espaço geográfico, junto à questão de uma ordem mundial/globalizada e de uma ordem local.

O espaço, então, é compreendido num conjunto de formas representativas das relações sociais (através do passado e do presente) e por uma estrutura representada por relações que estão acontecendo e manifestam-se através de processos e funções. “O espaço é um verdadeiro campo de forças cuja formação é desigual. Eis a razão pela qual a evolução espacial não se apresenta de igual forma em todos os lugares.” (SANTOS, M., 1978, p. 122).

O espaço por suas características e por seu funcionamento, pelo que ele oferece a alguns e recusa a outros, pela seleção de localização feita entre as atividades e entre os homens, é o resultado de uma práxis coletiva que reproduz as relações sociais. (SANTOS, M., 1978, p. 171).

O conceito de espaço é um fator social e não apenas um elemento do reflexo social. É uma instância da sociedade – organizado pelo homem – uma estrutura subordinada-subordinante, mas dispõe de uma certa autonomia, engajado numa totalidade, como um conjunto das relações ora realizadas pelas funções e formas expostas pelo tempo, ou seja, historicamente, mediante os processos do passado e do presente. Assim, o espaço é resultado e condição desses processos sociais.

Portanto, o espaço, como instância social tende a se reproduzir e tem uma estrutura organizada pelo homem. Além disso, é uma instância subordinada à lei da totalidade, pela qual pode usufruir de certa autonomia e através de suas próprias leis. O espaço organizado é o resultado da interação de diversas variáveis. O espaço social é o espaço humano, um lugar da vida e do trabalho. O espaço geográfico é aquele organizado pelo homem que vive em sociedade, que se reproduz através do tempo.

O espaço faz parte do dia a dia, do hábito dos indivíduos, são elementos que comandam a prática social dos indivíduos, por exemplo a casa, o trabalho, o cinema, o mercado, a praça, dentre outros. O espaço é criado pela dinâmica socioespacial. Nesta dinâmica são os interesses dos grupos que definirão as formas de manifestação do espaço, onde os territórios são definidos.

Os processos sociais e tecnológicos modelam o espaço de acordo com os sistemas incorporados e estes vão dando lugar a outros sistemas que geram uma nova organização do espaço, enquanto estrutura funcional. O espaço é reflexo de uma sociedade global, fato que o torna fator social e determinante das estruturas sociais. Mas aqui, os elementos do espaço são os homens, as firmas, as instituições, o meio ecológico e as infraestruturas. Os homens são componentes do espaço na qualidade de fornecedores de trabalho. As firmas se comprometem na estrutura com a produção dos bens, serviços e até das ideias. As instituições são as responsáveis pelas normas, leis e pelo processo de legitimação. O meio

ecológico é um conjunto representado pela noção de território que se manifesta através de complexos que constituem a estrutura física para o trabalho humano. Por fim, a noção de infraestrutura é traduzida como sendo o trabalho humano exposto de forma material em casas, plantações, caminhos etc. (SANTOS, M., 2008).

Como um dos vanguardistas da conexão do espaço e sua produção associada ao processo de urbanização, o sociólogo Henri Lefebvre (2006) compreendia que este processo deveria ser entendido enquanto expressão das relações sociais ao mesmo tempo em que incidiria sobre elas. Na visão do referido autor, o espaço protagonizava na disseminação do urbano indo além dos limites das cidades, e que havia um adensamento dos processos sociais e espaciais com a urbanização que consentiu ao capitalismo a ampliação nas relações de produção e sua existência está ligada à construção desse espaço social em crescimento. Dessa forma, Lefebvre posicionou o espaço social em um mesmo patamar das relações sociais de produção, como um elemento condicionante e regulador no processo de transformação.

O espaço urbano, que é um produto da sociedade e, por isso, é também um reflexo dela, é um espaço social. Um espaço produzido socialmente pelos diversos atores que atuam na sociedade sob lógicas e interesses diversos. Conforme Lefebvre (2000, p. 111),

[...] o espaço (social) não é uma coisa entre as coisas, um produto qualquer entre os produtos; ele engloba as coisas produzidas, ele compreende suas relações em sua coexistência e sua simultaneidade: ordem (relativa) e/ou desordem (relativa).

Nesta perspectiva, as práticas espaciais regulam a vida – não a cria. O espaço não tem poder em si mesmo, nem o espaço enquanto tal determina as contradições espaciais. Estas são contradições da sociedade – contradições entre uma coisa e outra no interior da sociedade, como por exemplo entre as forças e as relações de produção, que simplesmente emergem no espaço, ao nível do espaço, e assim engendram as contradições do espaço (LEFEBVRE, 2006).

## 2.2 SEGREGAÇÃO URBANA, FRAGMENTAÇÃO E MERCATILIZAÇÃO DA CIDADE

Desde os anos de 1960 e 1970 se intensificou nas cidades brasileiras o crescimento da população em áreas urbanas, motivadas, sobretudo, pelo processo de industrialização. Nesse período, houve um expressivo deslocamento da população do campo para a cidade. Esse movimento fez crescer a demanda por moradias e, por conseguinte, alterou significativamente o tecido urbano de grandes cidades do país.

Na visão do geógrafo Roberto Lobato Corrêa (2002, p. 7), “o complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade ou, simplesmente o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado e articulado.” Fragmentado pelo fato de estar sob uma lógica capitalista que reparte as pessoas em classes sociais a partir do poder financeiro, e articulado por, dentre outras coisas, existir relações entre todos os “espaços” que vão desde a simples circulação de pessoas, bem como as “relações espaciais envolvendo a circulação de decisões e investimentos de capital, mais-valia, salários, juros, rendas, envolvendo, ainda, a prática de poder e da ideologia” (p. 9).

Corrêa aponta que o espaço urbano assume, por essa característica, uma dimensão simbólica e variável segundo os diferentes grupos sociais:

Fragmentada, articulada, reflexo e condicionante social, a cidade é também o lugar onde as diversas classes sociais vivem e se reproduzem. Isto envolve o cotidiano e o futuro próximo, bem como as crenças, valores e mitos criados no bojo da sociedade de classes e, em parte, projetados nas formas espaciais: monumentos, lugares sagrados, uma rua em especial etc. O espaço urbano assume, assim, uma dimensão simbólica que, entretanto, é variável segundo os diferentes grupos sociais, etários etc. Mas o cotidiano e o futuro próximo acha-se enquadrados num contexto de fragmentação desigual do espaço, levando a conflitos sociais, como greves operárias, as barricadas e os movimentos sociais urbanos. (CORRÊA, 2002, p. 9).

Dessa forma, os espaços fragmentados (unidades territoriais) podem ser controlados pelo Estado, por uma organização religiosa, por empresas privadas,

grupos sociais etc., que se identificam por uma dada especificidade (CORRÊA, 2007). Essa fragmentação ainda pode estar ligada à segregação urbana produzida pelo capital imobiliário e turístico, pela ação das políticas públicas e vinculada diretamente aos aspectos econômicos, históricos e culturais local.

A segregação, de acordo com o geógrafo Silvio Negri (2008, p. 130):

[É uma] separação entre as classes sociais [...]. Separação esta não só espacial, como também social. Como por exemplo, através da renda, do tipo de ocupação e do nível educacional". [...] a segregação visa, portanto, a (re)produção das forças-de-trabalho, sendo estes processos que são sempre interligados e articulados com a estrutura social. Assim, a cidade torna-se expressão materializada da atuação da sociedade no espaço geográfico, através de um ambiente físico construído.

Edmond Préteceille (2003), sociólogo, tem a visão da segregação como resultante do seguinte processo: as melhores localizações seriam apropriadas pelos que têm maiores condições financeiras e, conseqüentemente, conduziria os mais pobres a se concentrarem nos espaços mais desvalorizados.

Por outro lado, para o geógrafo Pedro Vasconcelos (2020), é preocupante a precisão de conceitos e noções aplicados às cidades. De acordo com o autor:

A utilização de conceitos como o de segregação aparece como uma palavra de ordem, ou como metáfora, porém, sobretudo como uma maneira de denunciar as desigualdades sociais, mas com perda do rigor e da precisão necessária para ser um instrumental analítico que ajude no avanço do conhecimento da realidade urbana. [...] considero que para o exame das cidades brasileiras os processos que ajudam a entender as cidades são as seguintes: invasão (parte significativa da população das cidades vive em áreas invadidas e ocupadas ilegalmente); justaposição (invasões ao lado de bairros ricos); periferação (resultado, sobretudo da implantação de loteamentos irregulares ou ilegais); autossegregação (condomínios e loteamentos fechados); e fragmentação (para as cidades como um todo). (VASCONCELOS, 2020, s/p).

No cerne desse contexto, esse espaço produzido socialmente reproduz características comuns da sociedade, como a desigualdade social que vai se manifestar espacialmente. De acordo com a geógrafa Ana Fani Carlos (2007), o

espaço no capitalismo é entendido como mercadoria. Torna-se um produto do trabalho humano, um produto social, que se revela na contradição valor de uso/valor de troca. Essa desigualdade produz também a segregação imobiliária, uma vez que, segundo a renda do indivíduo, é possível identificar o espaço urbano que o mesmo ocupa.

A segregação residencial é uma expressão espacial das classes sociais. Para se compreender isto melhor, é importante que se conheça como no capitalismo as classes sociais foram estruturadas. [...] as áreas sociais resultam das diversas soluções que as classes sociais e suas frações encontraram para solver os problemas de como e onde morar. (CORRÊA, 2002, p. 61-62).

Essas práticas são incentivadas pelo modelo econômico neoliberal vigente. Nesse sentido, nos espaços onde há o interesse do capital imobiliário, o Estado investe em infraestruturas e equipamentos urbanos com o objetivo de valorização do solo urbano. Alguns serviços também são instalados com o desígnio de atrair a classe média e de alta renda para residir e consumir nesses espaços. Utilizam ainda o *marketing* para promover a cidade como negócio, criando um espaço atrativo para o capital privado (SILVA; CARVALHO; OLIVEIRA, 2019).

Outro aspecto importante sobre a produção do espaço urbano é que cada vez mais os indivíduos que dispõem de uma renda que permitam adquirir uma moradia melhor, buscam residir em condomínios fechados, muitas vezes afastados do centro da cidade, neste caso de Aracaju (fazendo migração pendular para Barra dos Coqueiros). Esse fenômeno pode ser definido como “autossegregação”:

[...] [A autossegregação é causada] pela periferização advinda dos processos de produção dos agentes dominantes do espaço urbano [...]. Basicamente esse fenômeno ocorre quando os indivíduos das classes sociais de alto poder aquisitivo agrupam-se em condomínios fechados, prédios e residenciais afastados dos centros, ou seja, afastados da aglomeração da cidade, da pobreza, miséria, violência, criminalidade e falta de estrutura. (SANTOS; FERREIRA, 2016, p. 181).

De acordo com Corrêa (2002), os agentes produtores do espaço urbano, em ações concretas e complexas, produzem e consomem esse espaço. Esses agentes

são: os proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Os três primeiros agentes têm como objetivo em comum aferir o lucro da terra. Apesar de que possa haver conflitos entre eles, esse objetivo os mantém unidos. Esses agentes atuam sobre um marco legal, ou seja, têm suas ações reguladas pelo Estado, mas essa regulação tende, na maioria das vezes, a beneficiar grupos dominantes, cujo principal objetivo é a (re)produção das condições de produção e à apropriação da renda da terra.

A respeito do Estado, é sempre importante salientar que sua atuação pode ser variada e contraditória. Pode atuar simultaneamente como consumidor, promotor, proprietário fundiário e como regulador do uso do território. Contudo, a sua atuação mais explícita é a de implantação de infraestruturas necessárias importantes para a produção do espaço urbano, como: estradas, rede de esgoto, água e energia elétrica, além de serviços públicos, sendo os mais importantes: a coleta de lixo, segurança, educação e saúde. Essas infraestruturas e políticas públicas investidas pelo Estado aumentam significativamente o valor da terra urbana (CORRÊA, 2002).

Em consonância às observações de Corrêa, ressalta-se Santos, M. (2006). Para o referido autor:

Os lugares se distinguiriam pela diferente capacidade de oferecer rentabilidade aos investimentos. Essa rentabilidade é maior ou menor, em virtude das condições locais de ordem técnica (equipamentos, infraestrutura, acessibilidade) e organizacional (leis locais, impostos, relações trabalhistas, tradição laborais). Essa eficácia mercantil não é um dado absoluto do lugar, mas se refere a um determinado produto e não a um produto qualquer. Seria uma outra forma de considerar a valorização do espaço [...] (SANTOS, M., 2006, p. 166).

Vale ressaltar, ainda, os grupos sociais excluídos. Corrêa (2002) aponta que são pessoas que por conta da renda limitada não conseguem acessar serviços essenciais no Estado capitalista, sendo o principal deles o direito à moradia digna, por não ter condições de pagar por um aluguel de um imóvel decente, tão pouco adquirir um por meio de compra.

Para se entender a questão do como morar é preciso que se compreenda o problema da produção da habitação. Trata-se de uma mercadoria especial, possuindo valor de uso e valor de troca, o que faz dela uma mercadoria sujeita aos mecanismos de mercado. Seu caráter especial aparece na medida em que depende de outra mercadoria especial – a terra urbana –, cuja a produção é lenta, artesanal e cara, excluindo parcela ponderável, senão a maior parte, da população de seu acesso, atendendo apenas a uma pequena demanda solvável. (CORRÊA, 2002, p. 62).

Por isso a intervenção do Estado se faz importante no sentido de garantir a essas pessoas um direito fundamental tão importante para a (re)produção não de capital, mas da vida. Enquanto isso, essas pessoas buscam alternativas como autoconstrução nas periferias urbanas de edificações espontâneas (aglomerados subnormais, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE) que proporcionam pouca ou nenhuma qualidade vida e sem nenhum direito à cidade. Sobre isso, o geógrafo David Harvey (2012, p. 87) afirma que “o direito à cidade, como ele está constituído agora, está extremamente confinado, restrito na maioria dos casos à pequena elite política e econômica, que está em posição de moldar as cidades cada vez mais ao seu gosto.”

### 3 A PONTE CONSTRUTOR JOÃO ALVES E AS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS URBANAS EM BARRA DOS COQUEIROS

Este capítulo aborda as transformações espaciais urbanas e as coalizões políticas, a especulação imobiliária como motor do crescimento urbano e a análise do Plano Diretor de Barra dos Coqueiros.

#### 3.1 AS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS URBANAS E AS COALIZÕES POLÍTICAS

A edificação da Ponte Construtor João Alves, em 2006, significou mais que um belo cartão postal sobre o rio Sergipe. Localizada no município de Barra dos Coqueiros a qual se interliga com a capital (Aracaju) (Figura 3) e todo o litoral norte do estado de Sergipe, a ponte desencadeou grandes transformações urbanas.

Figura 3 – Ponte Construtor João Alves interligando Aracaju a Barra dos Coqueiros/SE - 2021



Fonte: Google Earth (2021).

Antes da ponte, o acesso ao município era precário, haviam filas para se esperar por uma balsa (Figura 4) e o tempo de espera, somado a travessia e desembarque, poderia levar mais de 3 (três) horas e piorava aos finais de semana ou feriados. O transporte local era precário, não havia sistema integrado de transporte, e existia muita dificuldade de trânsito entre os povoados do município.

Figura 4 – Embarcação típica utilizada na travessia entre Aracaju-Barra dos Coqueiros/SE - 2021



Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora, 2021.

A simples construção da ponte já revelava mudanças nas configurações espaciais do município, espaços antes dedicados às atividades rurais que passaram a ser transformados em terrenos para construção civil.

Após a edificação da ponte, a maioria das obras de construção no município diz respeito a condomínios de casas residenciais, mas existem empreiteiras que atuam apenas na venda de terrenos e construtoras que atuam na edificação de apartamentos e em empreendimentos turísticos.

A definição do tipo de construção que deve ser realizada no projeto de expansão em Barra dos Coqueiros parece estar entregue aos interesses do capital privado. O que antes era visto como um lugar de moradia para as comunidades tradicionais e lazer para aqueles que possuíam casa de veraneio, tornou-se um novo padrão de moradia devido ao processo de especulação imobiliária que surgiu através da iniciativa privada em conluio com o poder público, que vem desenvolvendo infraestruturas e políticas públicas necessárias para melhorar o acesso ao município.

As transformações que vem ocorrendo no uso e ocupação do solo em Barras dos Coqueiros podem ser evidenciadas, como exemplos, a partir das imagens de

satélites a seguir (Figuras 5, 6, 7 e 8), que revelam determinados espaços em Barra dos Coqueiros no ano de 2006 (edificação da ponte) e 2022.

Figura 5 – Imagens de satélite de Barra dos Coqueiros/SE nos anos de 2006 e 2022



Fonte: Google Earth (2006, 2022).

Figura 6 – Imagens de satélite de um trecho Barra dos Coqueiros/SE nos anos de 2006 e 2022



Fonte: Google Earth (2006, 2022).

Figura 7 – Imagens de satélite de um trecho em Barra dos Coqueiros/SE nos anos de 2006 e 2022



Fonte: Google Earth (2006, 2022).

Figura 8 – Imagens de satélite de um trecho em Barra dos Coqueiros/SE nos anos de 2006 e 2022



Fonte: Google Earth (2006, 2022).

Através da pesquisa de campo, foram obtidos dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros. Esses dados relatados na Tabela 1 demonstra o adensamento populacional em virtude do volume de alvarás de construção liberados pela Secretária de Obras do Município de Barra dos Coqueiros. Presume-se que esse número seja ainda maior em decorrência de

muitas construções que ocorrem de forma irregular, sem a liberação dos órgãos competentes. Os dados fornecidos são do ano de 2006 a 2021<sup>3</sup>.

Tabela 1 – Quantitativo de alvarás de construção no período de 2006 a 2021 em Barra dos Coqueiros/SE

Ano	Quantidade de alvarás
2006	7
2007	12
2008	20
2009	25
2010	50
2011	57
2012	65
2013	74
2014	70
2015	378
2016	124
2017	140
2018	210
2019	225
2020	339
2021	404*

\*Até 09/08/2021.

Fonte: Barra dos Coqueiros, 2006 a 2021. Trabalho de campo, 2021.

A Tabela 1 mostra um crescimento gradativo até 2015 e vem a cair o número em 2016. A queda neste ano é provável devido à crise financeira que o país vivenciava naquele momento e desacelerou o setor da construção civil. Posteriormente, chama a atenção o crescimento em 2020 e 2021, anos da pandemia da COVID-19 e crise mundial. O isolamento social ocasionado pela pandemia provocou uma procura ainda maior por moradias em condomínios horizontais fechados (espaços mais abertos) e com contato direto com a natureza. Importante destacar que essa parcela do solo é ocupada por aqueles que podem pagar e esses moradores são, na sua maioria, provindos de Aracaju que puderam

<sup>3</sup> 2006 foi o ano que a ponte foi inaugurada e 2021 foi quando os dados foram coletados *in loco* na Secretaria de Obras do Município de Barra dos Coqueiros.

encontrar em Barra dos Coqueiros uma cidade com ares interioranos à beira-mar que oferece uma infraestrutura básica diária de bancos, supermercados, farmácias, restaurantes e está interligada a um fácil acesso através da ponte, mais precisamente ao centro de Aracaju, para onde as pessoas se deslocam todos os dias para trabalhar ou estudar.

Além de todo esse seu favorecimento com sua paisagem natural (Figura 9) e localização, ainda se torna uma opção mais barata para se adquirir um imóvel em condomínio fechado de casas do que em Aracaju, uma vez que o m<sup>2</sup> nessas áreas da capital são mais caros, aumentando, assim, os impostos como o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), sem contar que o chamado bairro de expansão em Aracaju que também predominou as construções horizontais, não possui acesso à praia e ao centro de Aracaju com tanta proximidade como em Barra dos Coqueiros. Com isso, a localização com seu acesso fácil à capital, seu “paraíso natural”, os valores de lotes mais acessíveis que Aracaju são os maiores atrativos para se investir e morar em Barra dos Coqueiros.

Figura 9 – Imagem por drone da Praia da Costa em Barra dos Coqueiros/SE - 2021



Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora, 2021.

Diversos novos condomínios de casas em áreas loteadas pelos investidores do ramo imobiliário estão sendo construídas, como observadas nas imagens de satélite anteriormente. Áreas rurais se tornam urbanas rapidamente propensas às novas construções que vem a serem investidas pela hegemonia desse capital. Terrenos e construções com aspectos de abandono são adquiridos na Atalaia Nova, região mais antiga da Barra dos Coqueiros, com também grande potencial para futuras construções verticais e *shoppings centers*. Inclusive, diante do alto investimento em novas construções de moradia e, por conseguinte, em novos empreendimentos, o município passou a se destacar na geração de empregos, visto que passou a acumular mais admissões que demissões, com um saldo significativo de funcionários, onde destacam-se positivamente a construção de edifícios, os supermercados e lojas de variedades, bem como as atividades imobiliárias de imóveis próprios. Além disso, houve incremento de novas empresas na cidade. Segundo dados da Caravela Dados e Estatísticas (2023), até fevereiro de 2023, houve registro de 15 novas empresas em Barra dos Coqueiros, sendo que a maioria delas atua com estabelecimento fixo. No ano de 2022 foram registradas 58 empresas. Dessa forma, o nível de diversificação do comércio no município é considerado alto.

A participação do comércio, somado aos serviços de alojamento e alimentação, representa 26% do total de trabalhadores e está concentrada em hotéis e nos supermercados e lojas de variedades, que empregam 395 trabalhadores. Ao todo existem 25 modalidades diferentes de comércio na cidade (CARAVELAS DADOS E ESTATÍSTICAS, 2023).

No que se refere à forma como se desenvolvem as construções dos loteamentos e empreendimentos imobiliários no município, é indiscutível que as construções condominiais horizontais são o tipo de construção preferido pelas empreiteiras. Um condomínio pode ser definido como um espaço dividido por diversos proprietários, que também compartilham áreas em comum. Cada proprietário possui sua unidade privativa, de acordo com as especificações feitas no momento da compra (exemplos nas Figuras 10 e 11).

Figura 10 – Imagem por drone de condomínios de casas em Barra dos Coqueiros/SE - 2021



Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora, 2021.

Figura 11 – Imagem por drone de condomínios de casas em Barra dos Coqueiros/SE - 2021



Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora, 2021.

Em Barra dos Coqueiros, diversos empreendimentos estão sendo construídos sob a predominância de imóveis em condomínio. Vejamos o Relatório da Prefeitura de Barra dos Coqueiros acerca dos Loteamentos/condominiais/núcleos urbanos informais liberados após a construção da ponte (Quadro 1):

Quadro 1 – Loteamentos/condominiais/núcleos urbanos informais liberados pela Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros/SE

DENOMINAÇÃO	CONSTRUTORA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	UNID. RESID.	CONDIÇÃO
LUAR DA BARRA I	COLBARRA EMPR.	644.897,55	1.800	LICENCIADO/REGISTRADO
LUAR DA BARRA II	COLBARRA 2	326.757,52	705	LICENCIADO
OMEGA I E II	INFINITY IMOVEIS		30 UNID/ 28UNID	IRREGULAR
RECANTO DAS ANDORINHAS	BARRENSE LTDA	57.993,83	277	APROVAÇÃO MUNICIPAL
TERRAS OLIMAR	SANTA LUZIA			APROVAÇÃO MUNICIPAL
TERRAS DO SOL	PROCASA IMOBILIÁRIA			IRREGULAR
ALPHAVILLE SERGIPE 1	ALPHAVILLE	341.169,47M <sup>2</sup>	671	LICENCIADO/REGISTRADO
ALPHAVILLE SERGIPE 2	ALPHAVILLE		546	LICENCIADO/REGISTRADO
ALPHAVILLE TERRAS 1	ALPHAVILLE			LICENCIADO/REGISTRADO
ALPHAVILLE TERRAS 2	ALPHAVILLE	344.964,97M <sup>2</sup>	616	LICENCIADO/REGISTRADO
AQUAVILLE BEACH	IMPERIAL	173.100,52 M <sup>2</sup>		NÃO IMPLANTADO
BARRA CLUB I	IMPERIAL			LICENCIADO/REGISTRADO
BARRA CLUB II	IMPERIAL			LICENCIADO/REGISTRADO
BARRA VILLE	TORRES DUMONT	588474,84M <sup>2</sup>		NÃO IMPLANTADO
DAMHA (BRISA DE ATALAIA)	COQUEIROS EMPR.	930.000,00M <sup>2</sup>		LINCENCIADO/REGISTRADO
BRISAS VIDA BELA COND. CLUBE	JOTA NUNES	25.607,92M <sup>2</sup>		LICENCIADO/REGISTRADO
CONDOMÍNIO DE LOTES	CELI			NÃO IMPLANTADO

COSTA PARADISO RESIDENZIALE	POLY PROMOTION	243.966,70	306	LICENCIADO/REGISTRADO
ESTRELA MAR	SLX CONSTRUTORA	181.162,18	414	LICENCIADO
GRAND VILLE RESIDENCE	IMPERIAL			LICENCIADO/REGISTRADO
LAGOAS DA PRAIA	AC ENGENHARIA	651.036,25	319	NÃO IMPLANTADO
LITORÂNEO BARRA RESIDENCE	NASSAL			LICENCIADO/REGISTRADO
MAIKAI RESIDENCIAL RESORT	LAREDO	405.149,17	370	LICENCIADO/REGISTRADO
MARBELLA RESIDENCE CLUB	NEGURI EMPR.	187.714,00	180	NÃO IMPLANTADO
MIRAMAR RESIDENCE	IMPERIAL	17.928,42	288	NÃO IMPLANTADO
MIRAMAR RESIDENCE II	IMPERIAL	18.701,23	272	NÃO IMPLANTADO
MARINE RESIDENCE	JOTANUNES	47.072,90	180	LICENCIADO
MALUÍ RESIDENCE	MM CONSTRUÇÕES	179.268,54	326	LICENCIADO
PORTAL DA BARRA	ENGEB	9.726,65	160	LICENCIADO/REGISTRADO
QUINTAS DO LAGO BARRA	RMN SANTOS FILHAS	188.758,00	240	LICENCIADO/REGISTRADO
RESERVA ADESOL	MAX RENDA	4.107.22,11	360	NÃO IMPLANTADO
RECANTO DOS COQUEIROS	HABITAR (HABITACIONAL)	27.127,35M <sup>2</sup>		LICENCIADO/REGISTRADO
RESIDENCIAL ESTHER MARTINS S.	IMPERIAL			NÃO IMPLANTADO
RESIDENCIAL MARCELO DÉDA	ENGEB	63.047,00	544	LICENCIADO/REGISTRADO
VERANNO	UNIÃO ENGENHARIA	12.000,00	224	LICENCIADO/REGISTRADO
SOLAR DA BARRA	IMPERIAL			LICENCIADO/REGISTRADO
THAI RESIDENCE	LAREDO			LICENCIADO/REGISTRADO
VIDA BELA PRAIA MAR	JOTA NUNES			LICENCIADO/REGISTRADO
BRISAS VIDA BELA	JOTA NUNES			LICENCIADO/REGISTRADO

VILLAGIO BARRA		UNIÃO ENGENHARIA			LICENCIADO/REGISTRADO
VILLAS DA BARRA		UNIÃO ENGENHARIA			LICENCIADO/REGISTRADO
VIVENDAS ATLÂNTICO 1	DO	STANZA BARRA (CELI)	12.861,99		LICENCIADO/REGISTRADO
VIVENDAS PACÍFICO	DO	STANZA BARRA (CELI)	12.961,42	192	LICENCIADO/REGISTRADO
ZELAR		ZELAR	1.715.875,46M <sup>2</sup>	604	NÃO IMPLANTADO
BARRA MAIS VIVER		JOTANUNES	61.532,63	496	LICENCIADO
BARRA MAR		IMPERIAL	17.665,09	256	NÃO IMPLANTADO
BARRA VILLE		TORRES DUMONT	588.474,84		NÃO IMPLANTADO
ALAMEDAS BARRA	DA	IMPERIAL	111.734,93		IMPLANTADO
BARRA LOFT		EMA CONSTRUÇÕES	151.452,07	400	LICENCIADO
BARRA PRIME		BARRA PRIME	9.640,87	128	LICENCIADO
PORTAL DA ILHA		SLX CONSTRUTORA	58.300,26	140	LICENCIADO
VIVENDAS BARRA	DA	IMPACTO		224	NÃO IMPLANTADO
PARQUE ALAMEDA DA COSTA		MRV			LICENCIADO/REGISTRADO
GREEN VILLAGE		PRIMASA/CAMEL	9.798,61	192	LICENCIADO/REGISTRADO
PORTAL DA ILHA		LARBELLO		481	LICENCIADA
SOL E PRAIA		SOL E PRAIA	161.290,77	342	LICENCIADO
VILAREDO		LAREDO	850.573,00	764	LICENCIADO

Fonte: Barra dos Coqueiros (2021). Elaborado pela autora, 2022.

No Quadro 1 acima evidencia que existe uma predominância dos loteamentos em forma de condomínios em relação aos núcleos urbanos informais e/ou loteamentos urbanos. A especulação imobiliária avança no território urbano dando ênfase a este tipo de empreendimento. Isso prova que Barra dos Coqueiros é um lugar bastante atrativo, tanto para morar quanto para investir. Assim, os dados apresentam a realidade de crescimento urbano da cidade. São vários condomínios

de casas, modelo de investimento que predomina devido ao *marketing* utilizado que os empreendimentos condominiais oferecem maior segurança e dispõe de melhores infraestruturas para se viver e morar, facilitando a vida em seu dia a dia.

Em anos anteriores à construção da ponte, há pouca existência de condomínios fechados. Com o lançamento da obra foram registrados alguns desmembramentos de terrenos, visto que já sinalizava o grande avanço em Barra dos Coqueiros após a sua construção. Quando ocorreu a inauguração da ponte e o acesso foi facilitado principalmente para aqueles que não conheciam Barra dos Coqueiros, novas perspectivas já surgiram no primeiro ano, principalmente em virtude das melhorias realizadas pelo poder público que incentivou ainda mais o capital externo a investir no município. Os manguezais foram logo sendo substituídos pelos condomínios e diversos outros imóveis em construção modificaram todo o formato da cidade.

A predominância de condomínios fechados vem a ocupar o novo formato da cidade, podendo afirmar que se tornou a cidade dos condomínios de casa. Com isso, torna carente a realidade do outro lado da cidade, dos lotes urbanos e dos núcleos urbanos. Estes últimos sofrem com a falta de planejamento do município para lidar com a questão do adensamento populacional e a expansão urbana.

A cidade fragmentada passa a ser altamente segregada por grupos distintos: a ocupação desse novo espaço pelos condomínios de casas construídos nas áreas mais valorizadas, com predominância à beira-mar e mais distante do centro da cidade, ocupando vastas áreas da península. Temos ainda do outro lado, construídos mais próximos à ponte em direção ao centro de Aracaju, conjuntos habitacionais verticais, desenvolvidos, boa parte, pelo Programa Minha Casa Minha Vida, com o intuito de favorecer a população de menor renda.

Vê-se, então, uma cidade estabelecendo um novo padrão de moradia. Sem esquecer que, nesse mesmo espaço estão inseridos os antigos moradores que ocupam áreas mais antigas e desprovidas de infraestrutura onde se apresenta um cenário desfavorável à (re)produção social e cultural principalmente à população nativa.

No entanto, novos condomínios verticais de alto padrão e gabarito elevado estão começando a ser construídos, como no exemplo da imagem a seguir (Figura 12) que consta 3 (três) condomínios: o Green Village Residence, o Blue Village Residence e o Golden Village.

Figura 12 – Imagens de satélite de novos condomínios verticais de alto padrão em Barra dos Coqueiros/SE - 2022



Fonte: Google Earth (2022).

Destarte, a construção da ponte Construtor João Alves inaugurou um novo momento político no município de Barra dos Coqueiros, onde os interesses do capital privado se entrelaçam aos interesses das gestões públicas do município. Algumas coalizões políticas foram sendo construídas no período pós-construção da ponte, embora seja a partir desta relação entre o capital privado e o poder público que surgem as aprovações dos projetos e o planejamento espacial do município. Dessa forma, a participação das comunidades no desenvolvimento do planejamento urbano não demonstra força frente aos interesses do capital privado.

Neste toar, as mudanças espaço-territoriais infringiram mudanças nos meios de sustento e alocação de unidades habitacionais no município. O surgimento de ocupações sem infraestrutura, como o caso da localidade Motu, e o esvaziamento

dos espaços rurais, demonstram que não se trata apenas de um problema espacial, pois a habitação e a economia são alcançadas pelo processo político de definição espacial em Barra dos Coqueiros, mas sobretudo diz respeito à forma como são conduzidas as decisões na esfera da administração pública.

Diante de toda a transformação ocasionada ao novo espaço em construção, sob o olhar das mudanças, esse espaço passa a ser visto no município sob o foco da noção de mercadoria, um conceito econômico capitalista. A desigualdade social passa a ser anunciada pelo espaço em que o cidadão ocupa no território em que ele vive, ao mesmo tempo em que a segregação vai se manifestando como um problema endêmico dos planejamentos urbanos desprovidos de participação popular em suas decisões.

Aliás, por trás da imponente construção da ponte, importante se faz ressaltar as várias coalizões políticas datadas da época da sua construção. O escritor Ricardo Leite em seu livro “A Ponte: breve história do maior desafio de Sergipe”, lançado em 2020 pela editora Temática, faz um prefácio muito interessante das discussões políticas que emergiram em meio à elaboração, liberação e construção da ponte que ligou a capital sergipana ao município de Barra dos Coqueiros.

A construção da ponte Aracaju-Barra como é mais conhecida, foi iniciada em setembro de 2004 e inaugurada em 24 de setembro de 2006. Sua construção gerou várias controvérsias principalmente no âmbito político. Os recursos destinados à sua construção foram provenientes de um empréstimo no BNDES, porém, até consegui-lo, existiram alguns movimentos que chamaram a atenção de todo o ambiente político e imprensa sergipana (LEITE, 2020).

Isto se deu em virtude do então governador João Alves possuir posição política contrária ao Presidente da República Luís Inácio Lula da Silva, e em Sergipe seus representantes estarem na oposição que se fortalecia com a gestão do prefeito da capital, Marcelo Deda, provável candidato ao governo do Estado na eleição seguinte e principal oponente do então governador. As discussões em torno dos recursos para construção da ponte ultrapassaram os limites de Sergipe e Brasília para uma discussão nacional, sendo necessário votação do Orçamento Geral da União em 2006.

Em setembro do mesmo ano, no entanto, a ponte seria inaugurada, mesmo restando alguns acabamentos. Todavia, por motivos de representação na justiça eleitoral em função do ano de eleições estaduais e o então governador na condição de candidato à reeleição, várias críticas passaram a surgir por causa da ponte levar o nome do pai do mesmo. As críticas foram geradas por quem acreditava que a associação do nome do homenageado com o do candidato serviria como um palanque eleitoral à reeleição de outubro daquele ano, trazendo naturalmente bônus ao candidato à reeleição ao governo do Estado. Apesar disso, a justiça eleitoral liberou a inauguração da ponte sob alguns requisitos como a condição da não-participação do governador João Alves e dos demais candidatos da coligação.

É indiscutível que a ponte ficou conhecida nacionalmente por ter sido objeto de entrave político entre governo e oposição. Assim, diante de toda repercussão com a sua inauguração e com todo o conceito por detrás das coalizões políticas de nova cidade “paraíso” a se investir e morar, o capital privado provocou uma grande especulação imobiliária, sendo ele o principal agente transformador da nova paisagem, que recebe todo amparo da prefeitura para legitimar e favorecer novos empreendimentos.

### 3.2 A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA COMO MOTOR DO CRESCIMENTO URBANO

A especulação imobiliária pode ser entendida como a compra ou aquisição de bens e imóveis tendo como finalidade a locação ou a venda *a posteriori*, a fim de se obter lucro com o ganho de valorização do bem. Ocorre quando uma pessoa ou empresa adquire grandes áreas ou quantidades numa mesma região, o que eleva a demanda destes imóveis e do lugar, ocorrendo um aumento dos preços dos imóveis.

A expressão deixa implícita a ideia de que o comprador do imóvel apenas pretende lucrar com a relação de aquisição, deixando as pessoas com menor poder aquisitivo sem a possibilidade de adquirir suas habitações a preço baixo. Isto posto, o Estatuto da cidade é a lei que regula essa especulação imobiliária nas áreas urbanas (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001).

Segundo Campos Filho (2001, p. 48) a especulação imobiliária é “[...] uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos [...]”. Assim, a distribuição coletiva de custos para melhoria de uma localização e a apropriação privada dos lucros advindos destas melhorias constitui o que chamamos de especulação imobiliária.

Essas melhorias que acabam valorizando os terrenos e as localidades referem-se às alterações positivas na infraestrutura (saneamento básico, energia), nos serviços urbanos (creches, escolas, teatros) e melhorias nas condições de acesso ao local (novas vias, pavimentação, sistema de transporte, entre outros). Tais mudanças realizadas em torno de um imóvel ou terreno agregam um maior valor ao bem. Os terrenos em locais com uma boa infraestrutura custam muito mais do que aqueles que se encontra em áreas sem infraestruturas.

Além disso, a ocupação por atividades de serviços ou pelo comércio também pode agregar mudanças no valor dos imóveis. Essa possibilidade de interação com o comércio é um aspecto bastante valorizado, principalmente quando se pretende escolher um imóvel para adquirir, pois agrega valor e o torna mais caro.

Essas melhorias numa localização de um determinado imóvel se dão através de um processo de disponibilização de infraestruturas. De maneira geral, esses investimentos são realizados pelo poder público. Apesar de que, com a possibilidade de realização de convênios com a administração pública, os agentes privados praticam parcerias que trazem benefícios e melhorias ao setor público e população de forma geral. Na realidade são vários fatores que contribuem para a valorização, porém o lucro com esse processo resta nas mãos de poucos agentes.

Ao realizar um investimento de certa quantia de capital, os riscos são reais àquele que realiza à atividade financeira, sendo este o ônus do investidor. Os ganhos, por sua vez, também serão proporcionais ao risco corrido. Portanto, ao prestar um serviço se recebe uma compensação financeira, gerando emprego e renda na economia. Mas o especulador imobiliário ao investir em um terreno baldio não contribui em nada para a economia e para a sociedade, pois não presta

serviços, não gera emprego ou renda. Porém seus lucros serão altos em virtude da valorização imobiliária do terreno adquirido.

Dessa forma, a especulação imobiliária é que faz com que os tecidos urbanos fiquem rarefeitos em alguns lugares e excessivamente densos em outros, o que provoca custos para a sociedade. Sobrecarrega a infraestrutura em algumas áreas, mas em outras a deixa subutilizada, aumentando o custo das obras, visto que o número de pessoas atendidas faz parte do orçamento a ser disperso no local.

A especulação cria distâncias entre habitação e empregos e observa-se que a urbanização das chamadas “periferias” está empurrando a ocupação urbana para lugares cada vez mais distantes, forçando os trabalhadores a se deslocarem por mais tempo no percurso de suas casas até o trabalho.

A dificuldade de deslocamento urbano é outra consequência da especulação imobiliária, uma vez que tem provocado uma escassez de vias ou caminhos alternativos para deslocamento na cidade. Assim, quando os terrenos disponíveis possuem grandes extensões não há conexão com outras áreas da cidade. Portanto, todos devem passar por um único local, o que causa o engarrafamento em determinados pontos, em face da concentração excessiva de veículos de transporte.

A ponte Construtor João Alves vem apresentando esses problemas. Todo o fluxo da Barra dos Coqueiros que se dirige até Aracaju necessita passar por esse único ponto, funcionando como uma espécie de funil, causando engarrafamentos cada vez maiores.

Para coibir alguns problemas trazidos pela especulação imobiliária, determinados instrumentos jurídicos passaram a ser utilizados, é o caso daqueles instituídos pelo Estatuto da Cidade, o IPTU progressivo no tempo, a outorga onerosa do direito de construir e a contribuição de melhoria. O IPTU progressivo no tempo oferece ao poder público a possibilidade de sobretaxar aqueles imóveis que não atendem à sua função social, isto é, que estão abandonados ou subaproveitados em áreas que já possuem uma infraestrutura. Por sua vez, a outorga onerosa do direito de construir pretende que se recupere uma parte dos investimentos realizados em infraestrutura em face do aumento da densidade

populacional ocasionadas pelas edificações nas quais a área ultrapasse a área do terreno. A contribuição de melhoria permite que o poder público cobre dos proprietários beneficiados por obras de melhoria urbana o valor do investimento.

É grande o interesse do capital privado em investir em parcerias em Barra dos Coqueiros, tendo a prefeitura como garantidora do sucesso dos empreendimentos. Não basta o investidor construir um condomínio de luxo na beira da praia se não tiver um bom acesso com ruas e avenidas. A prefeitura é a grande avalista e patrocinadora dos grandes empreendimentos.

Além disso, sabe-se o quanto as construções de condomínios prejudicam o meio ambiente, desde a manutenção da vida marítima das tartarugas marinhas que utilizam a costa da Barra dos Coqueiros como local de reprodução, às Catadoras de Mangaba, que foram diretamente afetadas com o desenvolvimento das construções, uma vez que, as mesmas tinham os espaços livres para praticarem o extrativismo da fruta da mangabeira como fonte de renda. Com as construções dos condomínios, as áreas privadas passaram a ser cercadas impedindo a entrada das mesmas para a extração do fruto, comprometendo não só a sua renda como a historicidade desta atividade.

Com isso, surgiu a construção do Horto Florestal da Barra dos Coqueiros numa parceria público-privada entre o poder municipal e empresários do Ocean Barra Residence e da Move Construtora, com o intuito de firmar uma parceria para a construção do Horto Municipal, que visa preservar e manter a arborização da cidade.

Segundo informações do poder municipal, a prefeitura colaborará com a doação do terreno, que irá comportar cerca de cem mil mudas de plantas de diversas espécies, dentre elas as mangabeiras, como também será responsável pela criação do centro de compostagem para produção de adubo orgânico.

Vimos, com isso, uma compensação que o setor privado tenta proporcionar ao meio ambiente pelo tamanho da degradação. Ainda não é possível avaliar o tamanho dos prejuízos com o crescimento acelerado na cidade poderá causar, tendo em vista que são áreas de manutenção da vida marinha, áreas de muitas espécies da flora e da fauna, sem contar que em virtude de Barra dos Coqueiros

está localizada entre o rio Sergipe e o oceano Atlântico. São muitos os canais e lençóis freáticos que ligam o oceano ao rio, que se tornam ameaçados pela destruição com as construções e consequente poluição.

Nesse contexto, o capital privado provocou uma grande especulação imobiliária, sendo ele o principal agente transformador da nova paisagem, que recebe todo amparo da prefeitura para legitimar e favorecer novos empreendimentos, reformulando leis que dispõem sobre a legislação urbana da cidade. Com vistas na produção desse novo espaço, Figueiras (2017) explica que uma forma de garantir um adequado desenvolvimento com modificação na paisagem urbana é o atendimento às diretrizes estabelecidas por leis municipais. Essas legislações são instrumentos básicos para o planejamento das cidades como o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), Código de Obras, Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, entre outras. Porém, algumas cidades produzem uma paisagem urbana que foge do contexto do desenvolvimento sustentável. À luz desse tema, o município da Barra dos Coqueiros apresenta uma problemática voltada ao processo de urbanização desenfreado devido ao potencial construtivo da região a partir de um grande empreendimento, a construção de uma ponte de ligação com a capital do estado.

### 3.3 ANÁLISE DO PLANO DIRETOR DE BARRA DOS COQUEIROS

O Plano Diretor é um instrumento próprio do direito urbanístico irreduzível aos conceitos tradicionais de lei, regulamento e ato administrativo. Ou seja, o Plano Diretor está sujeito a um regime jurídico próprio. Como cada porção do território apresenta características únicas, impossível proceder à ordenação territorial apenas com normas gerais e abstratas. Por isso, para o ordenamento territorial, função essa que envolve a regulação do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, o direito urbanístico emprega o instrumento do plano urbanístico que é específico e concreto como um ato administrativo, mas que difere do ato administrativo ordinário porque não regula um caso específico, mas sim um território composto por uma variedade de situações distintas, devendo estabelecer

normas específicas para cada terreno, porém harmonizando-as entre si, de forma a compor um todo coerente.

Para Pinto (2005), o Plano Diretor, na qualidade de principal plano urbanístico, se vale da consagrada técnica do zoneamento, que opera pela divisão do território em zonas e pela fixação de índices urbanísticos e usos permitidos em cada zona, como principal instrumento de atuação estatal para a ordenação do território. O Plano Diretor, logo, não é uma lei, mas um pacto socioterritorial e um plano urbanístico que contém os principais instrumentos de ordenamento territorial – zoneamento e fixação dos índices urbanísticos aplicáveis e dos usos permitidos em para cada terreno, para cada zona.

Suas normas são concretas e específicas e buscam a obtenção de um resultado concreto. A aprovação do Plano Diretor por lei é exigida para que, com tal decisão do Poder Legislativo, ele adquira força jurídica vinculante, tanto em relação ao Poder Executivo como em relação aos particulares.

Os planos diretores devem ser revistos periodicamente. O Estatuto da Cidade (Lei Nacional 10.257/2001, §3º do artigo 40), determina que essas revisões ocorram, pelo menos, a cada 10 (dez) anos (BRASIL, 2001). Entretanto, essas revisões, como já citado anteriormente, devem observar o mesmo procedimento participativo de planejamento da política urbana adotados para elaboração do Plano Diretor, isto é, só outro Plano Diretor, elaborado pelo devido procedimento legal (planejamento participativo), pode alterar um Plano Diretor em vigor.

Como já observado, a partir da inauguração da construção da ponte Construtor João Alves, muitas mudanças ocorreram principalmente no município de Barra dos Coqueiros, dentre elas a expansão imobiliária. Com isso, novas demandas surgiram para o município, a exemplo de novas infraestruturas como também alterações nas suas legislações.

Chama atenção às alterações ocorridas no Plano Diretor de Barra dos Coqueiros após a construção da referida ponte. A primeira ocorreu em 2008 em virtude do crescimento e desenvolvimento do município. A Lei Complementar nº 02/2008, de 23/12/2008, alterou o Plano Diretor Sustentável e Participativo do município de Barra dos Coqueiros e inserido no art. 73 da Lei Orgânica Municipal.

O Plano Diretor, por sua vez, tratou da política de desenvolvimento urbano do município tendo como objetivo garantir o direito à cidade, o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, a justa distribuição dos serviços públicos, a ordenação do uso e ocupação do solo e da produção do espaço, além da preservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural. Tudo isso mediante gestão democrática e participativa, na lição de seu art. 1º (BARRA DOS COQUEIROS, 2008).

Destacamos, a seguir, artigos que tratam especificamente da disposição dos loteamentos dentro do novo processo de desenvolvimento urbano do município:

**Art. 126.** Os grandes equipamentos urbanos, públicos ou de uso coletivo, terão a sua localização orientada de forma a monitorar e equacionar o impacto sobre a estrutura urbana, especialmente quanto ao sistema viário, à rede de tráfego, ao transporte coletivo e ao meio ambiente e a vizinhança.

Parágrafo único. Equipamentos de Impacto são os empreendimentos públicos ou privados que, quando implantados, possam sobrecarregar a infraestrutura urbana ou modificar as condições ambientais, provocando alterações no espaço urbano ou no meio natural circundante. (BARRA DOS COQUEIROS, 2008, p. 43).

Observa-se que o artigo 126 se preocupa em definir os equipamentos de impacto, entendidos como sendo os empreendimentos públicos ou privados que podem sobrecarregar a infraestrutura dos serviços urbanos, o meio ambiente e a vizinhança. Esses empreendimentos devem se adequar as características particulares do município de forma a não trazer prejuízos aos equipamentos urbanos disponíveis.

Já o artigo 127 trata das normas urbanísticas que devem ser observadas de modo a garantir a preservação socioambiental, *in verbis*:

**Art. 127.** Para garantir a ocupação do solo de forma adequada às características do meio físico, bem como para garantir o equilíbrio socioambiental da cidade, serão observadas as seguintes normas urbanísticas:

**§1º.** Os novos parcelamentos deverão doar ao município no mínimo 30% de área, sendo que destes 20% destinados ao sistema de área verde a 10% para áreas institucionais, além das áreas necessárias ao sistema viário.

**§2º.** As modalidades de parcelamentos como loteamentos, loteamentos fechados, condomínios horizontais ou verticais ou

ainda condomínios urbanísticos, deverão doar ao município no mínimo 30% da área, sendo que destes 20% serão destinados ao sistema de áreas verdes e 10% para as áreas institucionais, e atender no sistema viário interno privado os parâmetros definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**§3º.** Nas doações das áreas verdes e institucionais, a critério do Poder Público Municipal e com a anuência do Conselho Cidadão, poderá ser feita a doação de até metade da área verde e do todo da área institucional, fora do local do empreendimento, desde que seja estabelecida na doação externa a equivalência de valor com a parcela do terreno que deveria ser doada na própria área do empreendimento, calculada pelo valor de mercado em avaliação de profissional habilitado.

**§4º.** Nas doações externas das áreas verdes e institucionais, a critério do poder-público Municipal e com a anuência do Conselho Cidadão, poderá ser revertido o valor a ser doado- conforme calculada pelo valor de mercado estabelecido em avaliação de profissional habilitado, para implantação de equipamento social, destinado a população de baixa renda ou para obras de caráter estruturante do Município.

**§5º.** Os empreendimentos implantados na orla marítima que ocupem faixas de terrenos de marinha, conforme caracterizado pela legislação pertinente, deverão garantir que não seja formado bloqueio de circulação pública, ou qualquer tipo de controle de acesso, em faixas contíguas de no mínimo 10(dez) metros de largura ao longo da praia.

**§6º.** Os empreendimentos implantados na faixa marítima ou de rio, com frentes de terreno superiores a 600(seiscentos) metros, deverão garantir que não seja formado bloqueio de acesso público com exigência de qualquer tipo de controle de acesso, garantindo que exista pelo menos uma passagem lateral de acesso público de pedestres com largura de no máximo 11m.

**§7º.** Os empreendimentos em cujas áreas privativas existirem restrições de ocupação por elementos de sistema viário projetado do Plano Diretor e enquanto esses elementos não tiverem sido efetivamente implantados, a critério do poder público municipal, poderá ser permitida a utilização da área como área verde interna ao empreendimento, desde que o empreendimento se responsabilize por sua manutenção e salubridade urbana e estabeleça compromisso formal de reversão da área para uso externo, de forma imediata, quando solicitado pelo município.

**§8º.** Os novos loteamentos poderão a critério do poder público municipal, estabelecer o fechamento parcial ou total de seus limites, desde que se responsabilizem por todos os serviços e infraestrutura urbana em sua área, sendo caracterizados como loteamentos fechados. (BARRA DOS COQUEIROS, 2008, p. 43-44).

Por sua vez, o artigo 132 irá taxar o que significa empreendimento de impacto, destacando-se os incisos I e II (por preocupar-se com o tráfego e movimentação de veículos) e VI (que envolvem exigências sanitárias especiais).

Quanto ao tráfego de veículos, existe uma dificuldade por parte do município em estabelecer uma engenharia de tráfego que alcance eficiência na localidade e evite engarrafamentos nas imediações da ponte Construtor João Alves. Já as questões sanitárias extrapolam o limite da tolerância, uma vez que os problemas de drenagem são corriqueiros e sequer o município possui dados acerca do uso de fossas sépticas individualizadas na região.

Em seu artigo 134, parágrafo único, a lei exige a comprovação de escoamento de águas pluviais, através de projetos e execução prévios a ocupação da área, isso vale para equipamentos presentes em terrenos acima de 7.000 metros quadrados.

É sabido que o Plano Diretor Municipal dispõe que a ocupação do solo deve se dar de forma a se garantir o equilíbrio sócio ambiental. Assim, o artigo 127 dispõe alguns parágrafos que pretendem adequar a dinâmica do desenvolvimento urbano as possibilidades estabelecidas pelo meio físico do município. Com destaque para a reserva de espaço para a movimentação de pedestres em seu acesso às praias, algo que não vem sendo respeitado pelos empreendimentos urbanos, principalmente aqueles que envolvem alto padrão.

Em 2016 houve mais uma grande mudança trazida através da Lei Complementar nº 004/2016, onde deixou de existir a área rural e toda a área passou a ser considerada urbana. Dentre as alterações trazidas por esta lei no Plano Diretor Municipal, destaca-se a alteração nas zonas de expansão urbana, principalmente quanto à exclusão inserida pelo artigo 5º que revogou a Seção que tratava da zona rural.

Este dispositivo trouxe significativa preocupação às Catadoras de Mangaba, vez que desprovidas do reconhecimento de área rural, tornou-se ainda mais difícil reconhecer sua atividade rural junto à Autarquia Federal do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) quando dos pedidos de benefícios previdenciários.

Isso nos mostra como o município vem transformando o espaço urbano num ritmo frenético de transformação dos espaços territoriais em mercadoria, insistência da plataforma de interesses dos agentes econômicos envolvidos na especulação dos valores sobre as áreas restantes destinadas a expansão urbana.

Nesse ínterim, na Figura 13 encontramos a delimitação do perímetro urbano realizada em 2008. A área em vermelho representa a mais antiga zona urbana da cidade, composta pelo centro administrativo do município e a famosa Atalaia Nova, onde se localiza a maioria das casas de veraneio e moradias dos habitantes nativos. São observadas também as demarcações das zonas de expansão urbana e rural nas cores laranja e amarelo, respectivamente.

Agora com a realização da análise comparativa com a Figura 14, que mostra a delimitação do perímetro urbano em 2016, a realidade depois de aproximadamente uma década é bem diferente. O município sofreu total transformação na demarcação de suas zonas, resultante do crescimento do adensamento populacional e de construções. Em sua nova demarcação, com base na Lei nº 12.727 de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação e as áreas de preservação permanente, e na Lei Complementar nº 826/2015 promulgada pelo município sobre a delimitação e nomeação de bairros em Barra dos Coqueiros, foi efetivada uma nova divisão de suas áreas, as quais foram denominadas como: zonas de adensamento básico (ZAB); zona de adensamento preferencial (ZAP); área de proteção (AP); área de preservação permanente (APP); zona de adensamento restrito (ZAR) e a zona de expansão. Esta última substituiu a anterior zona rural que basicamente deixou de existir, ou seja, no município de Barra dos Coqueiros não há mais demarcação de área rural. Isso não significa dizer que todas as áreas já estão totalmente povoadas. O fato é que, a especulação imobiliária provocou a corrida por aquisição de terras, e estas dão cada vez mais espaço às construções, em sua maioria, de condomínios fechados que recebem total apoio da prefeitura, ao facilitar a legalização de suas obras e exigências de aprovação ambiental, além de promover o melhoramento com toda a infraestrutura necessária no acesso aos mesmos, impulsionando e acelerando o processo de urbanização dessas novas áreas.





#### **4 O CAPITAL PRIVADO COMO AGENTE HEGEMÔNICO DA (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM BARRA DOS COQUEIROS**

No Brasil, a aproximação do capital financeiro ao setor imobiliário foi suportada e entrelaçada, em grande medida, pela redefinição do marco regulatório do setor e pela recuperação de importantes fontes de financiamento, principalmente organizadas em torno do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) junto com outras medidas institucionais na passagem do século XX ao XXI (ROYER, 2009). Esse marco contribuiu no crescimento das construtoras/incorporadoras de forma geral.

Rufino (2012) afirma que são essas empresas que passam a ter um papel determinante na reconfiguração da cidade, tanto pelo volume de capital investido, em parte relacionado às articulações privilegiadas a diversos instrumentos financeiros, como por sua relevância política, controlando projetos urbanos onde se evidencia um imbricamento entre infraestrutura e o imobiliário.

Presume-se, com isso, que o vertiginoso crescimento imobiliário e, conseqüentemente, de serviços em Barra dos Coqueiros só ocorreram pela capacidade de intervenção do capital privado, que se torna hegemônico no propósito de investimento e (re)produção espacial de maneira estratégica com a prefeitura, provocando a valorização desse novo espaço em produção e (re)produção e elevando os preços dos solos e ocupações. Nesse cenário desenhado pelas construtoras e incorporadoras que visualizam, antes de tudo, a capacidade de investimento no espaço e o lucro. A Barra dos Coqueiros se tornou um lugar propício de lucratividade pela ideia apresentada de venda de casas em condomínio de médio e alto padrão, com paisagem natural e praia privativa, além da proximidade com o centro da capital sergipana que proporciona toda uma infraestrutura necessária à vida dos moradores.

A busca por terras por esses investidores e construtoras torna a cidade como mercadoria. O solo se torna o objeto, não como numa produção agrícola onde o mesmo espaço é utilizado de maneira contínua para produção de um produto, mas a procura por terras para a (re)produção de novos espaços, onde estes se tornam o próprio produto de comercialização. Dessa forma, o solo urbano passa a ser a finalidade de comércio:

No cerne das contradições do modo capitalista de produção, o mercado imobiliário se relaciona com a perspectiva da raridade do solo urbano de formas distintas. Enquanto, por um lado, necessita continuamente produzir e habilitar novas parcelas do espaço a partir da urbanização para garantir com isso que a raridade do solo urbano provocada pela propriedade privada da terra não impeça a (re)produção do capital, se vale ao mesmo tempo dessa raridade para, na perspectiva da oferta e da procura manter o preço do solo em patamares que garantam altas taxas de lucro em situações normais, e sobretaxas de lucro quando os bens imóveis negociados se localizam em áreas nas quais se pode cobrar uma renda diferencial ou até mesmo de monopólio, garantindo com isso lucros excepcionais. Lucros esses que só podem ser retirados, no entanto, quando a própria raridade do solo não limita ou até mesmo impossibilita tal perspectiva. (GESTEIRA, 2019, p. 15).

Em contribuição ao assunto, trazemos Carvalho e Pereira (2013, p. 7) que consideram a difusão desses novos padrões de ocupações e inversões imobiliárias destinadas a grupo de média e alta renda – e com dispositivos de separação física (muro, aparatos sofisticados de segurança etc., configurando como uma autossegregação) – como a cidade como negócio. Na cidade destaca-se o protagonismo do capital imobiliário no seu desenvolvimento.

Nesse contexto, Barra dos Coqueiros segue com sua ocupação e uso do solo de maneira acelerada, contribuindo para o aumento da urbanização com o intuito do ganho de capital na venda do solo. As áreas de zonas de expansão que anteriormente eram rurais vistas com seu grande potencial de investimento e ganho, delimitadas numa faixa de areia ao mar de 26 km e uma extensão territorial no total de 92 km<sup>2</sup> (Figura 14 apresentada na página 57), já estão sendo ocupadas e a previsibilidade é que a hegemonia do capital imobiliário não se contentará simplesmente com essas áreas livres de construção (exemplo na Figura 15). O bairro Atalaia Nova onde predominam as casas de veraneio (Figura 16), por exemplo, possui grande potencial de investimento para essas incorporadoras. Trata-se de uma área já ocupada e que, no momento, há uma desvalorização por parte do poder público em investimentos na localidade. Entretanto, incorporadoras começaram a adentrar com lançamentos de construções verticais, uma vez que, por se tratar de área mais povoada, não possuem muitos espaços para construção de condomínios de casa. Dessa forma, o surgimento de novas construções nessa

região proporcionará uma nova perspectiva de transformação e valorização do solo urbano, que em parceria com os investidores privados e a prefeitura como legitimadora, resultará na requalificação das áreas públicas e a possibilidade da gentrificação. De acordo com Gesteira (2019, p. 22):

Assim, tanto os ajustes espaciais capitalistas na perspectiva de preparar novas áreas para a expansão do capital financeiro – como o processo de destruição criativa que induz à obsolescência planejada do espaço, destruindo áreas já produzidas socialmente para produzir um novo espaço em uma mesma área, sobretudo a partir da gentrificação são fundamentais para esse mercado, com frequente necessidade de expansão. E, em ambos os casos a participação do Estado é essencial para possibilitar a materialização desses processos, que visam fundamentalmente impedir que a raridade do solo urbano se torne um entrave ao giro de rotação do capital.

Figura 15 – Imagem de um novo lançamento de construção vertical no bairro Atalaia Nova em Barra dos Coqueiros/SE - 2021



Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora, 2021.

Figura 16 – Tipo de ocupação de casa de veraneio<sup>4</sup> localizada no bairro de Atalaia Nova em Barra dos Coqueiros/SE - 2022



Fonte: Google Street View (2022).

Assim, a expansão do capital financeiro altera o espaço social e urbano, e a gentrificação, como um processo de transformação urbana, traduz uma prática de expulsão dos moradores de bairros periféricos, transformando essas regiões em áreas com faixa de renda mais elevada. Neste processo, a prefeitura de Barra dos Coqueiros acaba impulsionando os interesses do capital privado, uma vez que o ente federativo se vale dos espaços urbanos para movimentar a economia através da especulação e expansão imobiliária, manifestando investimentos na área da construção civil e de serviços, trazendo novas infraestruturas, como a abertura de uma nova avenida, iluminação pública, sistema de esgotamento sanitário e de águas pluviais etc., além de aumentar a arrecadação dos impostos municipais como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Essa situação expõe os interesses da administração municipal quando pretende explorar os espaços urbanos através dos incentivos ao capital privado.

Essa relação é nitidamente observada, por exemplo, com a grande quantidade de alvarás de construção liberados pela prefeitura, mesmo no momento

---

<sup>4</sup> Trata-se de segunda residência ou de uso ocasional (denominação dada pelo IBGE) – imóvel com finalidade de lazer, na maioria das vezes de uso sazonal.

pandêmico<sup>5</sup> que vivemos. As principais construtoras encontradas em Barra dos Coqueiros podem ser observadas no Quadro 2 a seguir. Essas construtoras, em sua maioria, são do estado de Sergipe, com sede localizada em Aracaju, mas também se destacam as construtoras com sedes nos estados da região Sudeste do país. Podemos ressaltar o Alphaville, com sede em São Paulo, que constrói enclaves habitacionais verticais e horizontais em todo o Brasil desde 1973, tendo início em Barueri/São Paulo; e a MRV, que atua desde 1979 e tem sede em Belo Horizonte, e é atualmente a maior construtora da América Latina.

Quadro 2 – Principais construtoras atuantes em Barra dos Coqueiros/SE - 2021

CONSTRUTORA	SEDE (ESTADO)
Procasa Imobiliária	Amazonas
Torres Dumont	Pará
Santa Luzia	Bahia
AC Engenharia	Ceará
Ema Construções	Ceará
Colbarra Empr.	Pernambuco
MM Construções	Piauí
Celi	Sergipe
Coqueiros Empr.	Sergipe
Engeb	Sergipe
Impacto	Sergipe
Jota Nunes	Sergipe
Larbello	Sergipe
Laredo	Sergipe
Nassal	Sergipe
Neguri Empr.	Sergipe
Poly Promotion	Sergipe
Primasa Engenharia	Sergipe
Primasa/Camel	Sergipe
RMN Santos Filhas	Sergipe
União Engenharia	Sergipe
Alphaville	São Paulo
Imperial	São Paulo
Sol e Praia	São Paulo
MRV	Minas Gerais
Barrense LTDA.	Rio de Janeiro
Maxi Renda	Rio de Janeiro
SLX Construtora	Rio de Janeiro
Habitar	Brasília
Infinity Imoveis	Rio Grande do Sul
Zelar	Santa Catarina

Fonte: Barra dos Coqueiros (2021). Elaborado pela autora, 2021.

<sup>5</sup> Pandemia da Covid-19.

Por outro lado, em análise feita do setor econômico que demonstra interesse em Barra dos Coqueiros, constatou-se que os detentores do capital privado enxergam na localidade um produto paisagístico que engloba também interesses de outros diversos seguimentos que vêm a cabo das construções imobiliárias, como a instalação de redes de supermercados, a exemplo do GBarbosa, uma empresa de renome no setor de alimentos que faz parte de um consórcio empresarial multinacional chileno; a instalação de bancos, como Bradesco, Caixa Econômica e Banese; postos de gasolina; e diversos minimercados; além de outros estabelecimentos que oferecem serviços farmacêuticos (as grandes redes Pague Menos e Drogasil); de beleza; vendas de roupas no varejo etc., o que dialoga com os estudos de Gesteira (2017, p. 55):

No que se refere aos investimentos da iniciativa privada no município de Barra dos Coqueiros nas décadas de 2000 e 2010, constatamos que apesar de ter se destacado a ação do mercado imobiliário, com a apropriação de extensas áreas para a construção de condomínios fechados e loteamentos, ainda outros investimentos visando a (re)produção do capital, como os do setor hoteleiro, das redes de supermercados varejistas, dos postos de combustíveis, entre outros serviços, têm sido recentemente atraídos para o município, em uma manifestação clara da expansão urbana possibilitada pela recente facilidade de acesso com Aracaju e do vertiginoso aumento populacional, possível graças ao mercado imobiliário. Entretanto, mesmo observando que a tendência de expansão urbana agrega diversos tipos de investimentos por parte da iniciativa privada, as construtoras e incorporadoras de terras centralizam as atenções no que se refere ao aporte financeiro investido no município, sendo destacadamente as principais responsáveis pela inserção da grande quantidade de dinheiro utilizada no processo de produção do espaço.

Assim, a expansão urbana se dá não apenas pelos investimentos nos setores de construção civil, mas toda uma rede de serviços vai sendo desenvolvida ao redor dos empreendimentos seja em face das necessidades e oportunidades do mercado, seja em razão do próprio adensamento populacional. Portanto, a paisagem urbana vai sendo desenhada não só pela maneira como opera a expansão imobiliária junto aos setores envolvidos diretamente no processo de expansão, como também pela atuação de uma rede diversificada de empresas que oferecem produtos e serviços destinados aos novos moradores.

Ainda de acordo com Gesteira (2017), por mais que outros setores da economia local se desenvolvam, o eixo principal e norteador da expansão imobiliária em Barra dos Coqueiros se concentra nos investimentos que partem das construtoras e incorporadoras que detêm maior capacidade de capital e posse de áreas em locais privilegiados. Com isso, existem diversos perfis de empreendimentos na produção e consumo do espaço que podem ser criados no modelo capitalista-globalizado. Destarte, a diversificação fortalece a eficiência na busca pela maximização da riqueza.

Em Barra dos Coqueiros observa-se que existem condomínios verticais, mas predomina a existência de áreas de loteamentos para residência, sendo a maioria condomínios de luxo com acesso à praia, tais como: Damha I Sergipe (Figura 17), o Costa Paradiso Club Residencial (Figura 18), o Complexo Alphaville, condomínios Alphaville Sergipe, Terras Alphaville e Terras Alphaville 2 (Figura 19), dentre outros, com área construída e área de lazer dispersas em dimensões jamais experimentadas no estado.

Figura 17 – Condomínio de luxo Damha I Sergipe em Barra dos Coqueiros/SE - 2022



Fonte: Google Earth (2022).

Figura 18 – Condomínio de luxo Costa Paradiso Club Residencial em Barra dos Coqueiros/SE - 2022



Fonte: Google Earth (2022).

Figura 19 – Complexo de luxo Alphaville em Barra dos Coqueiros/SE - 2022

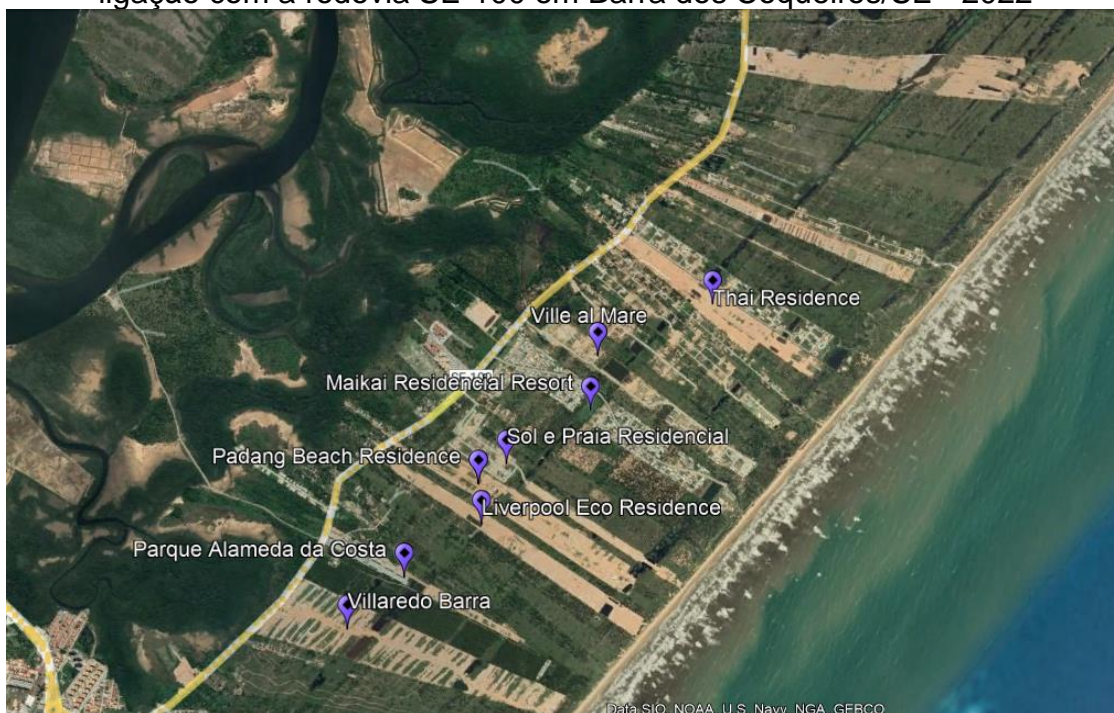


Fonte: Google Earth (2022).

Além disso, a construção de condomínios fechados na faixa leste da rodovia SE-100 invadiu a zona rural do município, que se intensificou na atual década, uma vez que esses empreendimentos ocupam grandes áreas para construção de seus

condomínios com acesso direto à rodovia e às praias, o que gera uma especulação de valor maior em face da noção de praia privativa, a exemplos de Ville al Mare, do Maikai Residencial Resort, do Thay Residence, entre outros (Figura 20).

Figura 20 – Grandes empreendimentos sendo construídos à beira-mar e com ligação com a rodovia SE-100 em Barra dos Coqueiros/SE - 2022

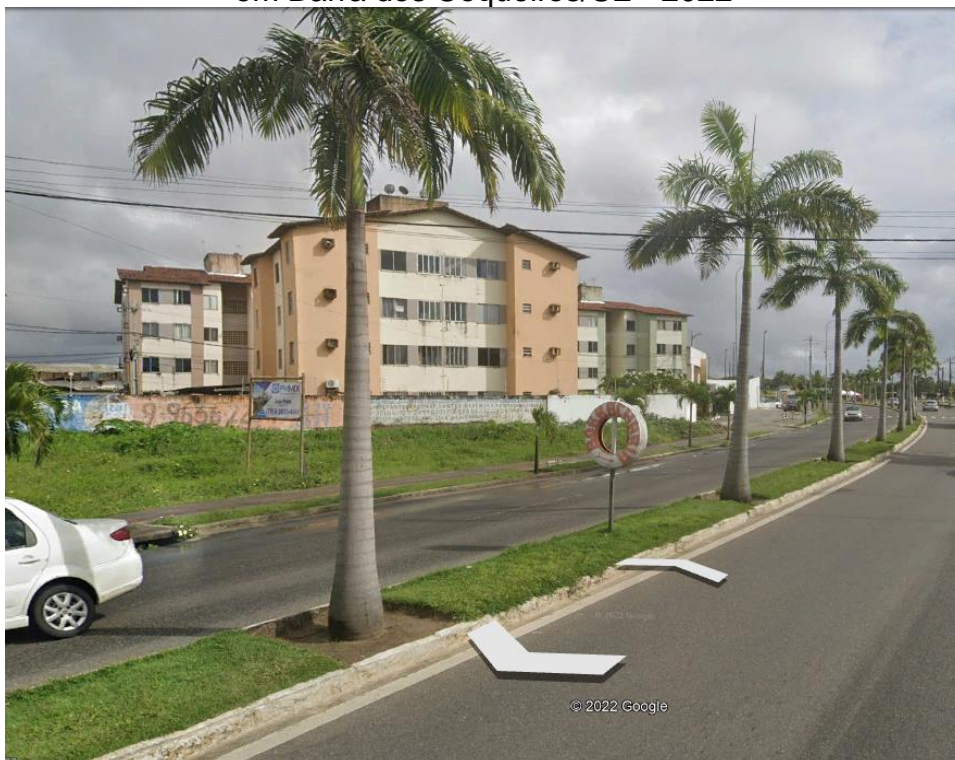


Fonte: Google Earth (2022).

Esses empreendimentos estão localizados em áreas de grande potencial extrativista do fruto da mangaba, o que não permitem o acesso das comunidades extrativistas, problema enfrentado pelas Catadoras de Mangaba. Assim, temos uma espécie de privatização dos espaços da natureza, como produto e mercadoria de valor a ser comercializado que privilegia àqueles que podem pagar pelas suas potencialidades paisagísticas e exige-se que tais empreendimentos estejam nas proximidades das praias.

Por outro lado, observamos que na faixa oeste da rodovia SE-100 e, conseqüentemente, mais longe da praia, existem empreendimentos sob a forma de condomínios verticais, edifícios de até quatro andares que se destinam as pessoas com renda e poder de compra menor. Tais empreendimentos propagam a ideia de paisagem natural e a aproximação da capital aracajuana (Figura 21).

Figura 21 – Construções verticais na faixa oeste da rodovia SE-100 em Barra dos Coqueiros/SE - 2022



Fonte: Google Street View (2022).

Há, portanto, formação de desigualdade no processo de ocupação do espaço pelo setor econômico do mercado imobiliário, que reserva a faixa leste aos cidadãos de alto poder de compra, enquanto que os demais cidadãos com poder de compra inferior ficam reservados a faixa oeste da rodovia SE-100.

Assim, a hegemonia do capital privado parece ditar as normas do desenvolvimento urbano em Barra dos Coqueiros. Nesta direção, a parceria pública-privada surgiu como mecanismo de envolvimento dos dois setores a fim de dar eficiência nos resultados almejados pela administração pública. São contratos que visam implementar serviços ou obras de interesse da população. Mas, os resultados destas parcerias não podem ser colhidos somente por parte da população.

Além disso, esse projeto de expansão está produzindo um adensamento populacional que escancara a realidade do sistema de coletas de lixo, saneamento básico e demais serviços públicos que devem ser prestados pelo município à população local. O processo de urbanização vai sendo ditado não por intermédio

da comunicação e diálogo com todos os envolvidos, mas por determinações daquilo que deve ser tratado como valoroso aos empreendimentos e ao capital privado especulativo.

Consequentemente, é preciso que o município de Barra dos Coqueiros estabeleça diretrizes em seu Plano Diretor que esteja livre de interesses alheios ao bem coletivo.

## **5 OS CONFLITOS E IMPACTOS SOCIOAMBIENTAIS EM BARRA DOS COQUEIROS PÓS CONSTRUÇÃO DA PONTE CONSTRUTOR JOÃO ALVES**

O modelo globalizado que se estabeleceu para o desenvolvimento econômico vigente tem por lógica a apropriação dos bens de uso comum, através da privatização dos recursos naturais. Esta lógica vem acarretando inexoravelmente danos ao ambiente natural e indisponibilidade desses recursos a outros segmentos da sociedade, sobretudo no Brasil quanto às comunidades negras e indígenas, tornando-os, assim, inacessíveis ao uso comum (MUNIZ, 2009).

Tal situação vem produzindo uma crise ambiental sem precedentes, insustentável, com críticas duras ao neocolonialismo/imperialismo por estabelecer em si desequilíbrio entre o desenvolvimento econômico e social e o metabolismo da natureza – capacidade em se recompor à agressão sofrida.

O enfoque sociológico favorece a discussão sobre os processos conflituivos entre grupos sociais, envolvendo interesses individuais e coletivos com fundamento na relação entre sociedade e natureza, com atores defendendo posições antagônicas na gestão dos bens naturais de uso comum, impondo lógicas próprias, configurando-se – pelos impactos causados por essa lógica de mercantilização dos recursos naturais –, os chamados conflitos socioambientais.

Litte (2002 apud MUNIZ, 2009) caracteriza três tipos de conflitos socioambientais: (i) as disputas pelo controle sobre os recursos naturais; (ii) os impactos sociais e/ou ambientais; e (iii) de valores culturais e modo de vida. O autor também adverte sobre a importância do ir além de um foco restrito nos embates políticos e econômicos para incorporar elementos identitários.

Nesse sentido, diversos conflitos socioambientais ocorreram e ocorrem em Barra dos Coqueiros após a construção da ponte Construtor João Alves. Na pesquisa realizada com dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros, já trabalhados anteriormente, mostraram um grande adensamento populacional em virtude do volume de alvarás de construção liberados pela Secretária de Obras do Município, chegando a 404 só no ano de 2021 (tempo ainda de pandemia da COVID-19). Presume-se que esse número seja ainda maior em

decorrência de muitas construções que ocorrerem de forma irregular sem liberação dos órgãos competentes.

Diante dessa realidade, é necessário pensar em um planejamento sustentável e ordenado das novas áreas em construção. Visto que, a mudança no Plano Diretor do município através de Lei Complementar nº 004/2016 (BRASIL, 2016) ampliou as formas de construções e transformação do espaço, e acarretou em maiores impactos, modificando ainda mais a paisagem natural.

### 5.1 A DESTERRITORIALIZAÇÃO DAS CATADORAS DE MANGABA

Como exemplo desses impactos e conflitos socioambientais temos as Catadoras de Mangaba. No entanto, para entender o que ocorre em Barra dos Coqueiros é necessário primeiro fundamentar alguns conceitos-chave: território, territorialidade e desterritorialização.

Nesse sentido, destacamos primeiramente, e de forma resumida, o conceito de território. De acordo com Raffestin (1993), o território é um produto decorrente das relações entre atores sociais em um determinado espaço. Ao se apropriar de um espaço, concreta ou abstratamente, os atores territorializam o espaço, e essa apropriação é marcada por relações de poder. Portanto, o espaço é um substrato referencial para o território, onde as relações de poder são espacialmente delimitadas e operadas. Ou seja, os territórios são “campos de força, que só existem enquanto durarem as relações sociais das quais eles são projeções especializadas.” O território, então, seria um espaço onde se incidiu um trabalho (energia e informação) e, conseqüentemente, um espaço marcado pelo poder (SOUZA, 2013, p. 89). Essas relações de poder podem ser econômicas, políticas ou culturais.

Na visão de Haesbaert e Limonad (2007, p. 42), “o território é uma construção histórica e, portanto, social, a partir das relações de poder (concreto[/dominação] e simbólico[/identitário/cultural]) que envolvem, concomitantemente, sociedade e espaço geográfico.”

No aspecto de caráter mais político-econômico, o território é, na maioria das vezes, apreendido como um espaço delimitado e controlado pelo poder do Estado e de agentes do capital privado, compreendido pelo valor de troca. Na perspectiva cultural, o território é visto como um produto da valorização simbólica de um grupo em relação ao seu espaço vivido, compreendido pelo valor de uso (HAESBAERT, 2003).

O conjunto das relações sociais que se vive no cotidiano (dimensão subjetiva) desses territórios, seja no trabalho, com a família, na igreja etc., é tratado como territorialidades (SAQUET, 2009, 2010). Segundo Haesbaert (2004), essas relações (as territorialidades) é que constituem o território de vida de cada pessoa ou grupo social num determinado lugar. Dessa forma, a territorialidade está ligada ao modo como as pessoas se organizam historicamente e produz o território, e como elas lhes dão significado. É a “face vivida” da “face agida do poder” (RAFFESTIN, 1993, p. 161). A territorialidade, assim, é construída através de representações sociais, de identidades culturais e das relações de poder.

Na área em estudo, Barra dos Coqueiros, a cidade fragmentada passa a ser altamente segregada por grupos distintos, com a construção de novos bairros compostos por casas e apartamentos de primeira residência e segunda residência em condomínios fechados e em áreas de loteamentos abertos, bem como condomínios de alto luxo e *resorts* à beira-mar, para a população de alta renda provinda, sobretudo, da capital Aracaju. Do outro lado, conjuntos habitacionais verticais mais no interior da ilha ou próximo à ponte, criados para a população de menor renda, estabelecendo um novo padrão de moradia. É nesse cenário desfavorável à (re)produção social e cultural que vive também a população nativa, em casas antigas e mais simples.

Por conseguinte, existe uma situação de crescente restrição do meio de vida das comunidades tradicionais em Barra dos Coqueiros. As Catadoras de Mangaba, por exemplo, vêm sofrendo com a perda de seu território para esses novos empreendimentos, passando por um processo de desterritorialização. Dessa forma, as comunidades tem a desconstituição de suas relações sociais. A desterritorialização está vinculada ao desenraizamento de indivíduos e grupos sociais o que pode implicar na privação do acesso aos recursos, perda das trocas

simbólicas e identidade nos espaços vividos e percebidos por essa comunidade (HAESBART, 2004).

### 5.1.1 As Catadoras de Mangaba enquanto comunidade tradicional

O cultivo extrativista da mangaba, fruta nativa da região Nordeste e em regiões de cerrados do Brasil, incidem em todo o litoral (tabuleiros costeiros e restingas) do estado de Sergipe. Esta atividade é uma das principais fontes de renda para diversas famílias das comunidades tradicionais que vivem nesses territórios (PEREIRA, 2009) (Figura 22).

Figura 22 – As mangabeiras e as Catadoras de Mangaba em Barra dos Coqueiros/SE



Fonte: Empresa Tabuleiros Costeiros ([s.d]).

Basicamente, elas são realizadas por mulheres pretas e pobres que ainda praticam, como complemento de sua renda, a pesca e a mariscagem. As catadoras:

[...] em sua maioria, descendentes de sitiantes, são uma nova tipologia dentro das comunidades tradicionais, que apresentam

saberes acumulados – legado de gerações – e formas particulares de (re)produção desses conhecimentos sobre práticas de manejo das plantas, sobre produção de mudas para a preservação das áreas e sobre colheita. As formas de acesso aos frutos são três: por terras comuns, terras próprias e por meias (pagamento de parte da produção ao dono das terras). (BRASIL, 2016, s/p).

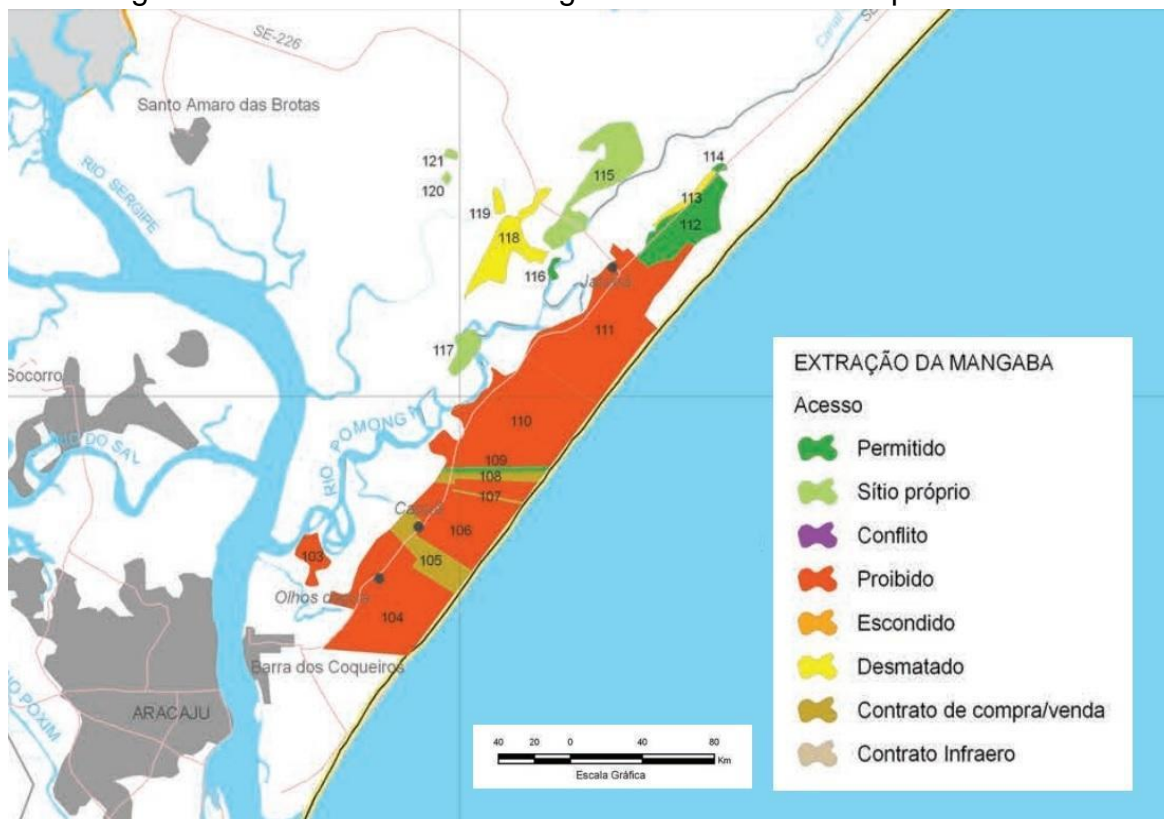
Ainda segundo Brasil (2016), o cultivo e coleta da mangaba vêm passando por diferentes gerações, por meio de práticas e saberes tradicionais. São ainda a base da conservação e sustentabilidade dessas áreas de tabuleiro costeiro e restingas. Dessa forma, as catadoras atuam na preservação desses espaços e preocupam-se com a dispersão das sementes e plantação de novas mudas, a fim de poder dar continuidade à atividade por tempo indeterminado.

Embora há séculos as comunidades tradicionais sejam as responsáveis pela prática do cultivo, a maioria delas não detém a posse da terra onde coletam a mangaba. Com isso, propriedades com maiores recursos igualmente têm realizado a colheita. Essas áreas para o cultivo da mangaba estão sendo também ameaçadas por outros cultivos e empreendimentos: coco, cana-de-açúcar, carcinicultura e eucalipto, construção de infraestruturas turísticas e residenciais (primária e secundária) (PEREIRA, 2009), e, cada vez mais, os espaços de cultivos destinados à comunidade tradicional vêm diminuindo. Com ênfase, a Figura 23, a seguir, evidencia as poucas áreas remanescentes de mangabeiras em Barra dos Coqueiros, em 2009. Hoje essas áreas são ainda menores.

Segundo Mota et al. (2007, p. 14), “[...] em 2007, registrou-se a ocorrência do corte de todas as plantas nativas de uma área aberta para plantio de novas mangabeiras, desta feita cercada e com uso exclusivo do proprietário.” Outros processos também são observados:

[O] processo que vai reduzindo drasticamente a oferta de terras disponíveis à cata da mangaba, obrigando as catadoras a deslocar-se a distâncias cada vez maiores para obter acesso ao fruto, e/ou a submeter-se a condições cada vez mais desiguais e precárias em seus acordos com os proprietários de terras para realizar sua extração. Outrossim, se não se submetem a essas condições, são compelidas a abandonar sua atividade tradicional e histórica de sobrevivência e (re)produção social. (MOTA et al., 2007, p. 23).

Figura 23 - Extrativismo da mangaba em Barra dos Coqueiros - 2009



Fonte: Adaptado de Pereira (2009).

A expansão do capital sobre o espaço urbano tem seguido em direção aos espaços rurais do município, praticamente extinguido a zona rural. Esse movimento territorialista acaba por criar a autosegregação, seja pela maneira como identifica sua arquitetura ou pela forma como se apropria do acesso às praias. No caminho rumo aos espaços agrários a expansão imobiliária se torna mais perversa, pois sua exigência é por enormes faixas de terra, o que provoca a extinção eminente das atividades agrícolas e extrativistas no município. É o que ocorre no processo de urbanização dos povoados Olhos D'água e Capuã. Essas transformações espaciais excluíram a liberdade de extração dos frutos da região naqueles espaços destinados aos condomínios de luxo, o que impossibilita à ação das Catadoras de Mangaba em suas rotinas de trabalho, forçando-as a se deslocarem para regiões mais distantes e periféricas, nos confins dos povoados restantes do município ou mesmo substituírem sua atividade extrativista por outra mão-de-obra como o trabalho doméstico nesses novos condomínios.

### **5.1.2 A resistência das Catadoras de Mangaba ao processo de desterritorialização**

Numa abordagem histórica brasileira, analisa-se que mesmo após os grupos e povos étnicos conquistarem seu reconhecimento em respeito às suas identidades e territórios ocupados, ainda eram tratados como resquícios de uma herança do Brasil colonial, e não como um direito nato e igualitário a todos os grupos e comunidades.

Foi a partir do Decreto nº 6.040, de 07 de fevereiro de 2007 que instituiu a Política Nacional de Desenvolvimento Sustentável dos Povos e Comunidades Tradicionais, que esses grupos conquistaram seu reconhecimento:

Grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tais, que possuem formas próprias de organização social, que ocupam e usam territórios e recursos naturais como condição para sua (re)produção cultural, social, religiosa, ancestral e econômica, utilizando conhecimentos, inovações e práticas gerados e transmitidos pela tradição. (BRASIL, 2007, s/p).

As resistências das comunidades tradicionais é fator histórico e vêm desde à época que os portugueses chegaram ao Brasil e fizeram dos povos indígenas seus servos ou escravos. Além de torná-los subalternos, impuseram sua cultura, forçando-os a perder sua identidade. Muitas tribos reagiram às imposições e foram massacradas, ocorrendo um verdadeiro genocídio. Percebemos, com isso, que há sempre um grupo mais forte que vem a dominar aquele em desvantagem social.

Boaventura Sousa Santos (2007, p. 2) discorre sobre essa situação das comunidades tradicionais no Brasil como um problema contra a globalização hegemônica. Para ele, “a globalização é o processo pelo qual determinada condição ou entidade local estende a sua influência a todo o globo e, ao fazê-lo, desenvolve a capacidade de designar como local outra condição social ou entidade rival.”

Destarte, o pensamento do autor à globalização provoca o fim de organizações, modificando a cultura e, conseqüentemente, sua forma de viver. Para ele, a globalização com suas práticas de capitalismo desenfreado e voraz, faz

perder a identidade de povos culturalmente inferiores ao poder de uma parcela da sociedade dominadora. Ele ainda define globalização como:

Conjuntos de relações sociais que se traduzem na intensificação das interações transnacionais, sejam elas práticas interestaduais, práticas capitalistas globais ou práticas sociais e culturais transnacionais. A desigualdade de poder no interior dessas relações (as trocas desiguais) afirma-se pelo modo como as entidades ou fenômenos dominantes se desvinculam dos seus âmbitos ou espaços e ritmos locais de origem, e, correspondentemente, pelo modo como as entidades ou fenômenos dominados, depois de desintegrados e desestruturados, são revinculados aos seus âmbitos, espaços e ritmos locais de origem. (SANTOS, B., 2002, p. 85).

Levando em consideração as Catadoras de Mangaba em Barra dos Coqueiros, percebemos que, enquanto o capitalismo representado pelo capital imobiliário tem o intuito de desenvolver a cidade como um modelo de investimento e moradia, como uma cidade mercadoria ou cidade como negócio, as comunidades tradicionais estão na condição de exclusão do seu meio de vida natural, pois seu *habitat* é totalmente apropriado e transformado, impossibilitando a prática do extrativismo da mangaba.

Observa-se, com isso, a vulnerabilidade social visto que as áreas que antes não tinham valor comercial e eram utilizadas por essas mulheres pretas (em sua maioria) para a extração da mangaba como meio de vida, foram transformadas, em grande parte, em condomínios de alto luxo, sem respeitar os espaços antes ocupados por essa comunidade que desenvolvia uma atividade cultural e mantenedora das famílias que ali habitavam.

É importante ressaltar outro agravante para a vida da comunidade em geral que a ação da expansão imobiliária traz. Com o desenvolvimento desenfreado imobiliário, as terras acabam se tornando ainda mais valorizadas, o que acarreta em uma certa dificuldade de aquisição para esses sujeitos, ocasionando, assim, a exclusão ou expulsão dessas pessoas que ali iniciaram suas vidas, porventura do novo processo não permitir que acompanhem a dinâmica de desenvolvimento da nova área habitada e, naturalmente, comecem a se deslocar para outras áreas de moradia, desterritorializando-as.

Com reação contrária (de resistência), essas comunidades vêm tendo seus direitos cada vez mais reconhecidos ao longo dos anos, mesmo que de forma ainda incipiente. Alguns desses progressos são destacados como o direito das áreas de terras pertencentes aos povos indígenas e de quilombolas, garantidos na Constituição de 1988 dispostos em seus artigos 231 e 68, respectivamente.

Contudo, mesmo com a garantia legal resguardada constitucionalmente, isso não significa dizer que deixou de existir ocupações ou lutas por essas áreas no país. Nos dias atuais ainda assistimos muitas disputas de grandes latifundiários na invasão de terras indígenas, sobretudo no atual governo do presidente Jair Bolsonaro. E a luta continua mesmo com todo o reconhecimento legal. Infelizmente, sabemos que o poder perdura na maioria das vezes para o lado “mais forte”, impedido o êxito desses grupos vulneráveis por falta de apoio do poder público.

Com as Catadoras de Mangaba não foi diferente. Desde a edificação da ponte Construtor João Alves inaugurada em 2006 e, conseqüente crescimento econômico de Barra dos Coqueiros, as áreas foram dominadas pela hegemonia capitalista, representada pelo capital privado, que com sua forma impiedosa de concentrar riquezas, sem a preocupação de causa e efeito do que essa nova realidade afetaria na vida de grupos como das Catadoras de Mangaba, as mesmas acabaram sendo obrigadas a perder sua cultura que ultrapassa gerações, identidade e origens em nome de um desenvolvimento que visa somente o lucro concentrado nas mãos de poucos. Visto isso, essas mulheres pretas foram levadas a lutar e resistir por todo esse processo de mudança de vida, por conta da diminuição das áreas de uso coletivo ao extrativismo da mangaba para garantir sua história e sustento familiar.

Como fundamento legal para a garantia de luta dessas mulheres, o Decreto Estadual nº 12.723, de 20 de janeiro de 1992, em seu artigo 1º dispõe: “Fica a Mangabeira – *Hancornia Speciosa Tul* – instituída como a árvore símbolo do estado de Sergipe”. E, ainda, menciona “a existência de legislação federal que sugere aos Estados instituírem suas árvores símbolos e difundir em festividades de promoção das árvores junto às comunidades.” (SERGIPE, 1992, s/p).

Este decreto serviu de base e fundamento para o surgimento de organizações voltadas às Catadoras de Mangaba que passaram a reivindicar seus

direitos e garantias. O I Encontro das Catadoras de Mangaba de Sergipe (ECMS) ocorreu entre os dias 6 e 7 de novembro de 2007, na sede da Embrapa Tabuleiros Costeiros, em Aracaju (MOTA et al., 2007).

Neste encontro foi ainda elaborada a I Carta Aberta dedicada à comunidade. No documento foi escrito um importante instrumento para reger suas lutas (JESUS; SANTOS, 2018). Além disso, na Carta foram trazidas preocupações com a expansão imobiliária e outras situações que poderiam impedir o extrativismo da mangaba: “construção de viveiros de camarão; expansão dos cultivos de coco e cana de açúcar; corte das mangabeiras para impedir que as catadoras entrem nas propriedades particulares;” etc. (MOTA et al., 2007, p. 30).

Deste modo, as Catadoras de Mangaba, comunidade formada especialmente por mulheres, decidiram criar em 2007 uma Organização Não Governamental (ONG) intitulada Movimento das Catadoras de Mangaba (MCM) com o objetivo de organizar a luta pela preservação das áreas nativas de mangabeiras, garantir o acesso às plantas que foi prejudicado com a delimitação das áreas pelos novos proprietários de terras na região e manter o incentivo ao plantio da fruta nas pequenas áreas pertencentes a essas mulheres, com o intuito de garantir a continuidade extrativa, mesmo após as novas construções terem modificado a paisagem natural.

Nascido posteriormente ao I Encontro das Catadoras de Mangaba de Sergipe (ECMS), o movimento em defesa das mulheres extrativistas da mangaba contou com apoio de pesquisadores de instituições renomadas para sua concepção, a exemplo da Embrapa Tabuleiros Costeiros, da Universidade Federal de Sergipe (UFS) e do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Sergipe (IFS). (JESUS; SANTOS, 2018, p. 96).

E, de acordo com Schmitz et al. (2011, apud JESUS; SANTOS, 2018, p. 97), a criação do MCM “[...] foi primordial para a consolidação da identidade das Catadoras de Mangaba para a autodefinição de mais um segmento de comunidade tradicional no litoral sergipano e para o reconhecimento de uma atividade marcada pela força do gênero”. Na Figura 24 pode ser evidenciada a nova sede do movimento.

Figura 24 – Sede da Associação das Mangabeiras - 2018



Fonte: EMBRAPA (2018).

Embora sejam de grande importância à luta do reconhecimento e fortalecimento dos seus direitos, o surgimento de movimentos como esse não significa dizer que todas as garantias são reconhecidas a esses grupos. A luta é constante, tanto é que foi somente em 2010 que as Catadoras de Mangaba foram reconhecidas pelo estado de Sergipe como comunidades tradicionais, através da Lei nº 7.082, de 16 de dezembro de 2010:

**Art. 1º.** O Estado de Sergipe reconhece as Catadoras de Mangaba como grupo culturalmente diferenciado, que devem ser protegidas segundo as suas formas próprias de organização social, seus territórios e recursos naturais, indispensáveis para a garantia de sua (re)produção física, cultural, social, religiosa e econômica. (SERGIPE, 2010, s/p).

Nesse contexto, ao longo do tempo, a resistência dessas mulheres vem alcançando o reconhecimento necessário, adquirindo corpo e função como uma atividade de extrema importância para essa comunidade, onde o respeito à sua história é mantido. Com destaque, em 2007, a Embrapa lançou um documento inédito e de grande importância chamado “As Catadoras de Mangaba: Problemas

e Reivindicações” em uma pesquisa participativa. Este documento deu notória visibilidade a esse grupo social.

O seu conteúdo traz a reflexão coletiva de Catadoras de Mangaba, além de sínteses de pesquisas realizadas sobre as mesmas e debates sobre as políticas públicas que as afetam. Destacam, ainda, o papel dessas populações na construção de saberes e práticas na gestão das áreas remanescentes de mangabeiras, como também as pressões externas que têm ameaçado a desestruturação dos seus modos de vida. (MOTA et al., 2007, p. 7).

Assim, o Movimento das Catadoras de Mangaba passou a reivindicar:

[...] a Criação da Reserva Extrativista do Litoral Sul de Sergipe; Estudo de áreas para a preservação e criação da Reserva Extrativista do litoral Norte de Sergipe; Criação de Políticas Públicas para que possam ter acesso ao território, alimentação, saúde, educação, moradia, abastecimento de água dentre outros direitos humanos básicos; Parceria para Emissão de Declaração de Aptidão ao Pronaf - DAPs das Extrativistas da Mangaba; Propiciar e fortalecer o acesso das Catadoras de Mangaba ao Programa de Aquisição de Alimentos - PAA e Programa Nacional de Alimentação Escolar - PNAE; Inserir os produtos relativos ao trabalho das mulheres extrativistas Catadoras de Mangaba e Pescadoras, como peixes, mariscos e frutos do mar, na cadeia da sociobiodiversidade; Criação do “Defeso da Mangaba” (remuneração para as catadoras na entressafra da fruta). (SOUZA; LIBERATO; JESUS, 2012, p. 4).

Diante todos os direitos reivindicados, presume-se que nenhum desses se torna superior à garantia das terras para exploração do fruto. Como dito anteriormente, a luta dessas mulheres é constante, muito já se avançou e foi adquirido, porém o poder público ainda confunde as políticas públicas desenvolvidas como algo que sobrepuja ou resolve a situação dos territórios ocupados para construções imobiliárias que se tornam a grande ameaça à sobrevivência do extrativismo da mangaba.

É preciso pensar, portanto, em ações com maior eficiência de modo que o poder público possa garantir a cultura e a história das catadoras. Reservas de áreas preservadas pelo poder público será a melhor saída. Com a construção de um parque das mangabeiras com garantia de reserva legal, por exemplo, não haveria mais dicotomias entre a comunidade tradicional das catadoras e a ascensão do capital privado na região com seus investimentos imobiliários.

Desse modo, concluímos que a luta dessas mulheres não foi em vão enquanto comunidade tradicional, ao tempo em que conquistaram seu espaço e reconhecimento legal e, conseqüentemente, ampliaram o desenvolvimento do fruto na forma de organização e cooperativismo.

Nesse sentido, a auto-organização atribuída pelas mulheres catadoras de mangaba pode ser considerada como forma mantenedora dos conhecimentos adquiridos ao utilizar-se da coleta direta dos recursos naturais que resultaram na construção de relações simbólicas determinando valores e crenças para estes grupos. (JESUS; SANTOS, 2018, p.103).

Nesse contexto de lutas motivadas pelas Catadoras de Mangaba, foi possível elencar suas conquistas e avanços como organização entre os anos de 2007 a 2017 (Quadro 3).

Quadro 3 – Conquistas e avanços relativos à organização do MCM em Barra dos Coqueiros/SE no período de 2007-2017

<b>Conquistas</b>	<b>Avanços</b>
Identidade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autorreconhecimento como comunidade tradicional;</li> <li>- Autodefinição como Catadora de Mangaba;</li> <li>- Estratégias de conservação das áreas remanescentes de mangabeiras;</li> <li>- Extrativismo da mangaba e a importância social, econômica e ambiental.</li> </ul>
Estruturação do MCM	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Discussões sobre o acesso ao território;</li> <li>- Encontros de lideranças e oficinas de beneficiamento dos produtos;</li> <li>- Articulação com povos e comunidades tradicionais, movimentos sociais e instituições parceiras;</li> <li>- Participação no Conselho Nacional dos Povos e Comunidades Tradicionais - CNPCT e Comissão Nacional de Fortalecimento das Reservas Extrativistas Costeiras e Marinhas - CONFREM;</li> <li>- Discussões sobre Reserva Extrativista, demarcação e acesso ao território.</li> </ul>
Reverberação Social	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiculação na mídia local e nacional sobre o extrativismo da mangaba, produção artesanal de doces e defesa das áreas nativas de mangabeiras;</li> <li>- Documentário: Mulheres Mangabeiras;</li> <li>- Visibilidade das práticas relacionada ao extrativismo da mangaba;</li> <li>- Repercussão social.</li> </ul>
Marco legal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Decreto 12.723/92: Institui a Mangabeira, como Árvore Símbolo do estado de Sergipe (SERGIPE, 1992);</li> <li>- Decreto Lei N.º 7.082/2010: Reconhecimento das Catadoras de Mangaba enquanto grupo culturalmente diferenciado (SERGIPE, 2010).</li> </ul>

Fonte: Jesus e Santos (2018).

Enfim, possivelmente a resistência desses grupos aos padrões impostos neoliberais será sempre uma realidade, que se perpetuará contra a globalização hegemônica, visto que seu modelo econômico gera desigualdades que tendem a desprezar seus territórios ocasionando danos à sobrevivência da cultura e identidade locais.

Para Hall (2003), quanto mais à vida social se torna mediada pela globalização, por meio de estilos, lugares, viagens, e, principalmente, pelas imagens da mídia por meio dos sistemas de comunicação globalmente interligados, mas as identidades perdem seus vínculos de origens. Desalojam-se de seus tempos, lugares, de sua história e tradição, perdendo sua identidade, sua biodiversidade.

É preciso atenção às ações do capitalismo capazes de exterminar toda uma história cultural, formas de vida comunitária em razão do seu resultado final, visto que, as parcerias público-privadas são cada vez mais predominantes como forma de desenvolvimento. Com isso, muitas garantias atribuídas à responsabilidade do poder público não são cumpridas em favor do lucro ao capital privado. Portanto, a luta é causa necessária na garantia dos direitos constitucionais reconhecidos aos povos étnicos e comunidades tradicionais. Nesse sentido, “é importante defender os direitos das comunidades tradicionais mediante a criação de mecanismos de proteção, buscando uma garantia efetiva aos conhecimentos tradicionais aliados à biodiversidade, frente ao modelo de capitalismo neoliberal e global.” (SPAREMBERGER, 2013, p.19).

Assim sendo, é preciso valorizar ainda mais as lutas de comunidades como as Catadoras de Mangaba que estão conseguindo sobreviver às consequências do modelo hegemônico da globalização. Por sua vez, não devemos ser contrários ao desenvolvimento e expansão de um padrão de modernidade estabelecido, mas se faz extremamente necessário ter uma outra visão sobre as áreas que têm sua paisagem natural modificada, sem que atentem para os indivíduos que ali vivem e estão estabelecidos. É indispensável, portanto, a concepção de um modelo de desenvolvimento sustentável que, em seus avanços, não agrida de sobremaneira os territórios socioambientais já existentes.

## 5.2 AS OCUPAÇÕES ESPONTÂNEAS, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL EM BARRA DOS COQUEIROS/SE

As Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) (Figura 25) foram criadas com a implantação do Plano Diretor de Barra dos Coqueiros em 2008, porém essa realidade foi modificada.

Durante certo período houve muitas construções verticais através do projeto federal Minha Casa Minha Vida, mas com o passar dos anos e o fomento das construções horizontais, essas acontecem em um volume muito inferior, revelando a disparidade social em meio aos grandes complexos de condomínios. Importante destacar que desde o período de implantação das AEIS somente 10 (dez) anos depois foi inaugurado o conjunto habitacional Marcelo Deda (Figura 26). O empreendimento conta com 544 unidades que beneficia famílias da localidade riacho do Guaxinim, Atalainha e invasão da Portelinha.

Existe também um processo para a regularização fundiária em um dos espaços urbanos do município, é o caso da Praia do Jatobá, onde o intuito do Poder Executivo é de integrar os assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades em respeito à Lei 13.465/2017 (Regularização Fundiária Urbana - REURB) e ao Código Florestal (Lei nº 12.651/2017). Este talvez seja o primeiro caso de regularização fundiária feita pelos particulares em Sergipe.

A regularização fundiária inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades. Além de envolver um conjunto de medidas diversas, ela é também um instrumento para promoção da cidadania, devendo ser articulada com outras políticas públicas. Assim, a regularização fundiária é uma ação importante, porque faz com que o Poder Público traga mais investimentos para a região. Além disso, a regularização fundiária efetiva o direito à moradia e garante o acesso à crédito e aos programas governamentais, promovendo também segurança jurídica.

Figura 25 – Mapa das Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) - 2016



Fonte: Barra dos Coqueiros (2016).

Figura 26 – Residencial Marcelo Deda (PMCMV) em Barra dos Coqueiros/SE - 2022



Fonte: Google Street View (2022).

No caso da Praia do Jatobá, a referida lei dá o direito aos moradores de permanecerem no imóvel e terem o título de propriedade. A Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros já está realizando o mapeamento inicial da localidade. Existem, aproximadamente, 300 famílias que serão beneficiadas segundo informações do município, através da Secretária de Meio Ambiente (SECOM - BARRA DOS COQUEIROS, 2022).

No entanto, existe também outro problema. A maior termoelétrica a gás natural da América Latina – Usina Termoelétrica Porto de Sergipe I e o Parque Eólico de Barra dos Coqueiros (Figuras 27), ambas construídas após a construção da ponte Construtor João Alves, ficam muito próximas à localidade (Figura 28).

Para a construção da termoelétrica e a passagem da adutora, gasoduto, emissário submarino e a casa de bombas (Figura 29) foram desalojadas algumas famílias. Houveram também grandes impactos em suas construções, além do grande risco para esta comunidade e as demais localizadas no perímetro do parque e da usina. Essas comunidades tem como fonte de renda principal à pesca.

Figura 27 – Imagem por drone da Usina Termoelétrica Porto de Sergipe I e o Parque Eólico de Barra dos Coqueiros/SE e a comunidade da Praia do Jatobá - 2021



Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora, 2021.

Figura 28 – Imagem de satélite da Usina Termoelétrica Porto de Sergipe I e o Parque Eólico de Barra dos Coqueiros e a comunidade da Praia do Jatobá - 2022

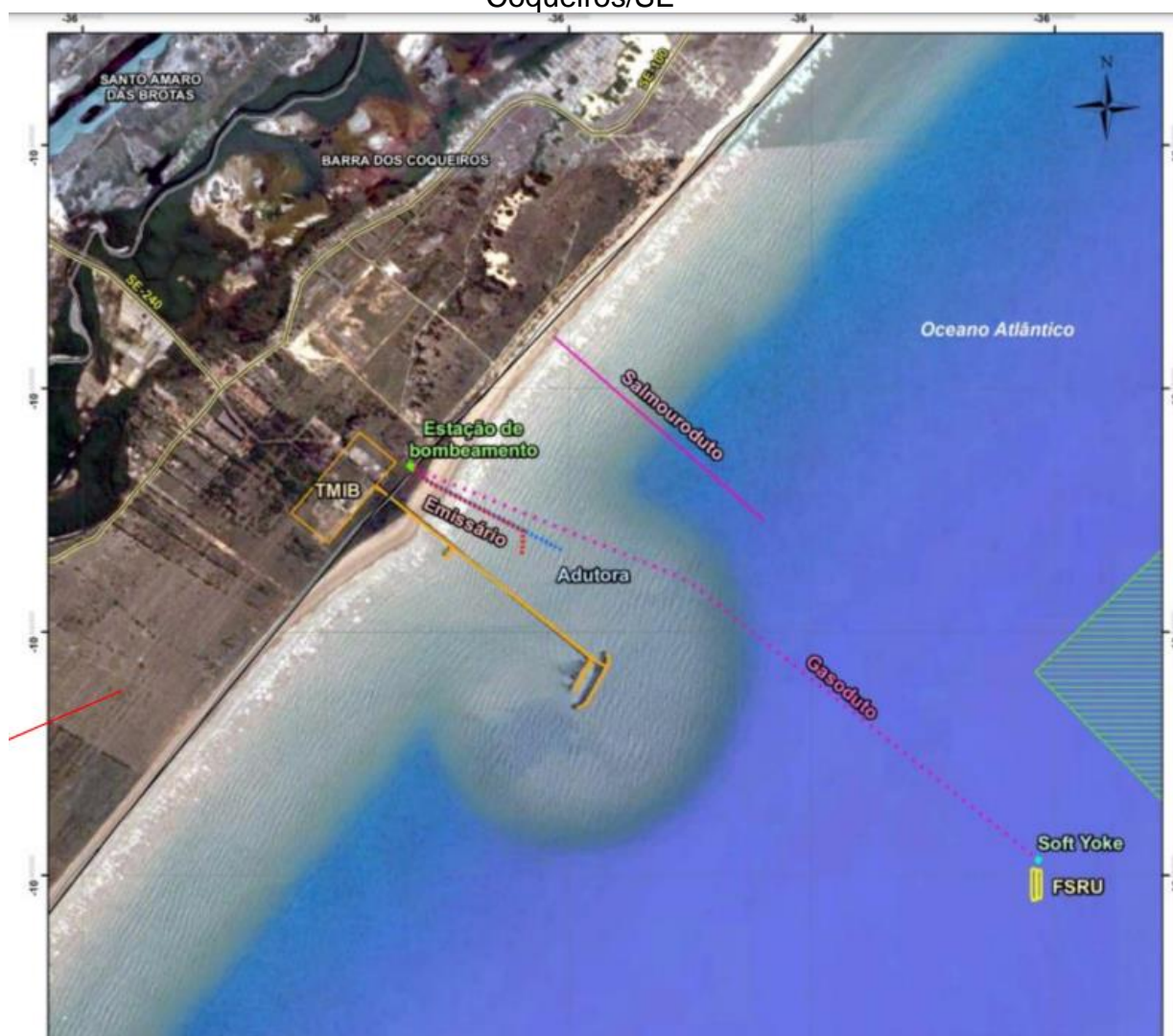


Fonte: Google Earth (2022).

Voltando ao processo de expansão imobiliária no município, as preocupações da administração municipal com a rotação do capital e a utilização dos espaços urbanos estão provocando o surgimento de espaços de segregação e a formação de periferias desprovidas de infraestrutura. A hegemonia do capital privado nas decisões acerca do planejamento dos espaços urbanos tem criado uma disparidade social no arranjo desses espaços, com destaque para as áreas que sofrem ocupação espontânea (aglomerados subnormais).

Um bom exemplo dessa disparidade social é o caso da ocupação da Motu localizada ao fundo do condomínio de luxo Alphaville, os quais lutam não só pelo espaço ocupado, como também por suas moradias, embora já tenham sofrido diversas tentativas de retirada do local.

Figura 29 – Localização da adutora, gasoduto semidouro, emissário e estação de bombeamento da Usina Termoeletrica Porto de Sergipe I em Barra dos Coqueiros/SE



Fonte: Celse (s.d.) – EIA-RIMA.

A prefeitura de Barra dos Coqueiros não consegue garantir o direito à moradia dessa comunidade, e tenta deslocá-la para um conjunto habitacional. No entanto, acredita-se que, diante a existência de poucas áreas para a construção de moradias populares, a comunidade do Motu permanecerá no mesmo local, onde muitos já construíram suas casas de alvenaria como mostram as imagens a seguir (Figura 30 e 31). Porém, não dispõe de nenhuma infraestrutura, comprovando a demora e a falta de interesse de investimentos do poder público.

Figura 30 – Casas na ocupação Motu em Barra dos Coqueiros/SE - 2021



Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora, 2021.

Figura 31 – Casas na ocupação do Motu em Barra dos Coqueiros/SE - 2021



Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora, 2021.

### 5.3 OS PROBLEMAS RELACIONADOS À DRENAGEM DAS ÁGUAS PLUVIAIS

Além da disparidade social na transformação e ocupação do espaço em Barra dos Coqueiros, as questões ambientais são analisadas como um grande problema atual e futuro para a cidade, vez que grande parte das suas áreas naturais já sofreram modificação na paisagem e na sua preservação. Com a demarcação das zonas em 2017, proporcionou uma melhor divisão de suas áreas, principalmente àquelas de preservação permanente, mas as que já tinham sido atingidas pelas construções e que ainda serão, poderá ocasionar problemas futuros pela falta de um planejamento urbano sustentável.

Um fator preponderante é a drenagem das águas, que devido às fortes chuvas se acumulam nas áreas construídas, perdendo suas áreas naturais de drenagem. Como Barra dos Coqueiros está localizada em uma faixa de terra entre o rio e o mar, possui muitos lençóis freáticos que os ligam e a prova desse desequilíbrio é a poluição dos córregos naturais que cortam ruas e avenidas (Figuras 32 e 33).

Figura 32 – Córrego natural que liga o rio ao mar sendo poluído com lixo pela população em Barra dos Coqueiros/SE - 2021



Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora, 2021.

Figura 33 – Córrego que corta a cidade até chegar ao mar sofrendo poluição em Barra dos Coqueiros/SE - 2021



Fonte: Trabalho de campo realizado pela autora, 2021.

À exceção das áreas de especulação imobiliária, Barra dos Coqueiros tem ao seu redor uma periferia formada exclusivamente por uma população carente e que se estabeleceu de forma desordenada. Além disso, essas áreas são vulneráveis às chuvas. A dificuldade do escoamento das águas das chuvas revela problemas que impactam nas funções urbanas, diminuindo a qualidade de vida dos moradores e transformando o espaço urbano.

Os condomínios de luxo acabaram expondo a segregação espacial urbana, uma vez que são nesses empreendimentos de luxo que estão sendo ofertadas obras em infraestrutura e saneamento. No entanto, os bairros periféricos e as ocupações espontâneas são obrigadas a viver sob o risco de inundações e alagamentos.

Esta situação já vinha sendo anunciada por Fonseca e Gonzaga (2007, p. 66) que advertiam acerca da possibilidade de transformações espaciais negativas na paisagem urbana do município de Barra dos Coqueiros:

Barra dos Coqueiros, que já apresenta alterações significativas no uso do solo em seu território – alterações que estão sendo grandemente incrementadas em decorrência da entrada em funcionamento da ponte e poderão se tornar um problema de difícil reversão dentro de alguns anos – ainda tem tempo hábil para evitar ou minimizar mudanças negativas potenciais e consideradas prováveis.

As comunidades que habitam as ocupações e áreas periféricas sofrem com a estação chuvosa, visto que não há planejamento urbano que permita o uso eficiente do solo. Sendo assim, a área urbana do município resultou em um traçado bastante irregular, contendo ruas estreitas e pouco adequada ao tráfego.

A Figura 34 abaixo reporta as situações experimentadas durante as chuvas. São alagamentos em vias principais de tráfego intenso (imagens A e B), invasão das águas pluviais nos imóveis (imagem C) e riscos de transbordamento do esgoto e exposição a doenças em face da exposição a água contaminada (imagem D).

Figura 34 – Impactos socioambientais decorrentes dos eventos extremos de chuvas em Barra dos Coqueiros/SE - 2015



A – Alagamento da rótula de acesso à Avenida Oceânica, à Rodovia José de Campos e à rodovia SE-100.

B – Congestionamento no acesso à Ponte Construtor João Aleves em direção a Aracaju.

C – Alagamento e invasão da água pluvial em residências localizadas nas imediações da PCJA.

D – Canal de esgoto em vias de transbordamento decorrentes dos eventos pluviais, situado no conjunto Prisco Viana.

Fonte: Barra dos Coqueiros (2015).

#### 5.4 A PERCA DO ACESSO À PRAIA SOFRIDA PELAS COMUNIDADES LOCAIS

Em decorrência da predominância das construções em frente às praias em Barra dos Coqueiros, as comunidades locais vêm perdendo alguns trechos das praias no município. Isto porque os condomínios são fechados e impedem o acesso natural da população como um todo, privilegiando os moradores dos condomínios que passam a ter uma praia privada.

De acordo com a Constituição Federal, as praias pertencem à União, portanto, são locais públicos. A Lei nº 7.661/88 também determina que as praias são bens públicos e que deve ser assegurado o livre e franco acesso a elas.

No entanto, é possível observar que, em diversas cidades, há restrições de acesso às praias devido à presença de hotéis, condomínios, restaurantes, barracas de praia, dentre outros estabelecimentos que permitem a entrada apenas de hóspedes ou clientes.

Desde 2017, devido à uma portaria do ex-presidente Michel Temer (nº 113 de 2017), a gestão das praias passou a ser de responsabilidade das prefeituras, ao invés do governo federal. Por consequência, muitos municípios editaram leis para gerir o uso das praias, provocando uma crescente privatização desses espaços.

Apesar da legislação, inúmeros abusos ocorrem em todo o Brasil devido à omissão de autoridades locais, que toleram a construção de condomínios, loteamentos e *resorts* que bloqueiam o acesso por parte de terceiros e a instalação de barracas que ocupam grande parte da superfície das praias, dificultando sua fruição por parte dos que não sejam clientes desses estabelecimentos, embora isso seja defeso por lei.

Na Barra dos Coqueiros, o art. 127 do Plano Diretor dispõe em seus §5º e §6º, *in verbis*:

**§5º.** Os empreendimentos implantados na orla marítima que ocupem faixas de terrenos de marinha, conforme caracterizado pela legislação pertinente, deverão garantir que não seja formado

bloqueio de circulação pública, ou qualquer tipo de controle de acesso, em faixas contíguas de no mínimo 10(dez) metros de largura ao longo da praia.

**§6º.** Os empreendimentos implantados na faixa marítima ou de rio, com frentes de terreno superiores a 600 (seiscentos) metros, deverão garantir que não seja formado bloqueio de acesso público com exigência de qualquer tipo de controle de acesso, garantindo que exista pelo menos uma passagem lateral de acesso público de pedestres com largura de no máximo 11m. (BARRA DOS COQUEIROS, 2017, s/p).

Vale destacar que apesar destas limitações impostas pelo poder público, não é difícil encontrar situações em que existe controle de acesso à praia ou total bloqueio de acesso. É o que acontece em áreas que envolvem *resorts* (exemplo na Figura 35) e condomínios de luxo, que vendem a propaganda do acesso ao mar.

Figura 35 – Makai Resort em Barra dos Coqueiros/SE – Construção que bloqueia o acesso à praia - 2022



Fonte: Google Earth (2022).

Exemplo disso foi a Ação Civil Pública nº 0802679-13.2016.4.05.8500 que tramitou na Justiça Federal. Essa ação foi ajuizada em defesa da reserva biológica e da fauna costeira e marinha localizadas no município de Barra dos Coqueiros, as

quais estavam ameaçadas pela construção do condomínio fechado Reserva da Lagoa do Mar (SERGIPE, 2020).

Os réus da ação foram a Administração Estadual do Meio Ambiente (ADEMA) e o Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio). A sentença judicial, proferida em junho de 2020, proibiu a construção do empreendimento na área definida (SERGIPE, 2020).

Além de apontar que a construção causaria efeitos prejudiciais ao meio ambiente e seria instalada em área de preservação permanente, o Ministério Público Federal de Sergipe, com informações da ADEMA, alegou que a Prefeitura Municipal da Barra dos Coqueiros havia se manifestado contra a implantação do empreendimento. Segundo a prefeitura, o projeto não está de acordo com o Plano Diretor Participativo do município.

Na fase extrajudicial do processo, o Ministério Público havia recomendado à ADEMA, órgão ambiental licenciador, que solicitasse do empreendedor as adequações necessárias à complementação do Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA). O ICMBio tinha apresentado parecer técnico apontando diversas inconsistências nesses estudos (SERGIPE, 2020).

A recomendação do Ministério Público ocorreu no sentido de que a ADEMA consultasse ICMBio e Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), após as adequações do EIA/RIMA, e que não concedesse licença prévia ao empreendimento sem que tais autarquias fossem ouvidas. A recomendação foi acatada pela ADEMA (SERGIPE, 2020).

Sendo função institucional do Ministério Público Federal à proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos, foi ajuizado a ação civil pública buscando proteger o meio ambiente e o patrimônio público federal, livrando-os dos efeitos deletérios que o empreendimento Reserva Lagoa do Mar causará à natureza, explica a procuradora responsável pela ação, Livia Tinôco. (SERGIPE, 2020, s.p.).

A decisão judicial foi em favor do Ministério Público, ocasião em que determinou que a ADEMA e ICMBio não concedam licenças, autorizações ou

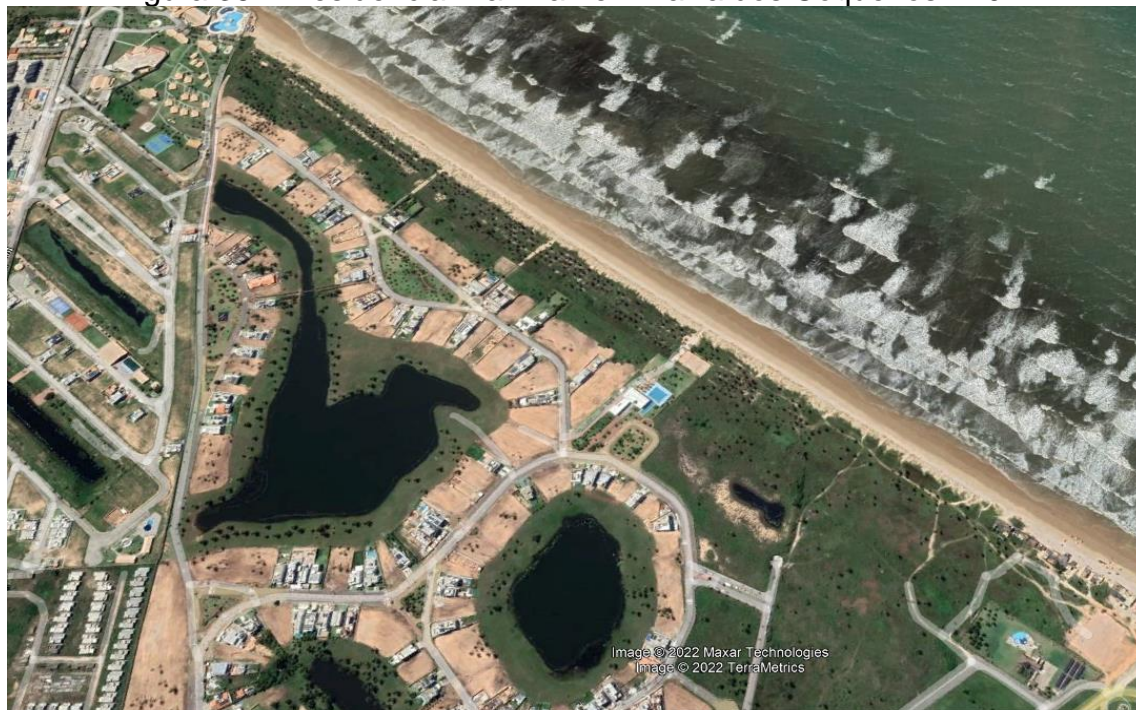
qualquer outro instrumento administrativo para a construção/instalação do empreendimento.

De igual modo, a Zelar Imóveis, construtora, foi condenada a não fazer nenhum ato relacionado à implantação, construção, instalação, desmatamento ou extinção de vegetação na área onde o condomínio seria construído.

No caso supracitado fora necessária intervenção do poder judiciário, mas diversas outras situações vêm ocorrendo sem chegar ao órgão julgador.

Na formação das áreas ocupadas com predominância das construções horizontais, nos atenta a situação do complexo de condomínios localizados na região denominada Praia da Costa, onde os mesmos são construídos geralmente um ao lado do outro, delimitados por muros, mas com exclusividade no uso da praia por serem de frente para o mar. Na Figura 36 é um exemplo de grande empreendimento, o Residencial Damha I que ocupa grande faixa frente ao mar e os moradores tem que andar muito para entrar e sair da praia.

Figura 36 – Residencial Damha I em Barra dos Coqueiros - 2022



Fonte: Google Earth (2022).

A forma como vêm ocorrendo suas construções na extensão dessa faixa de terra, supostamente deixará o público não residente desses condomínios sem acesso à praia.

Contudo, percebe-se que não há um interesse do Estado em impedir que isso venha a ocorrer em decorrência da força de domínio e propulsão econômica dos investidores na região. Assim, concluímos que há uma disparidade social extenuante no poder aquisitivo da Barra dos Coqueiros, restando poucas áreas para aquisição daqueles de menor poder aquisitivo, isto posto a hegemonia do capital imobiliário que já ocupou e delimitou todo o território.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O resultado da pesquisa mostrou a capacidade de intervenção do capital imobiliário em Barra dos Coqueiros após a edificação da ponte Construtor João Alves. Os maiores agentes modeladores e de produção e (re)produção urbana da cidade são formados por um grupo hegemônico (construtoras e incorporadoras) de agentes privados, não só que atuam em Barra dos Coqueiros, mas em nível estadual como a Celi construções que atua no ramo imobiliário em Aracaju e em obras públicas no estado de Sergipe, além de outras que até mesmo tem atuação a nível nacional, como o grupo que desenvolveu o Alphaville em diversos estados brasileiros.

A pesquisa revelou o perfil de expansão, a espacialização, o direcionamento do planejamento urbanístico da cidade para “servir” aos novos empreendimentos, os impactos sociais e ambientais, e as estratégias do setor imobiliário dos empreendimentos na cidade, bem como evidenciou o processo de fragmentação e segregação.

Assim sendo, no processo acelerado de urbanização ficou evidente como Barra dos Coqueiros vem sendo tratada como mercadoria que resulta em uma cidade fragmentada por grupos distintos. Típico do capitalismo, que produzida socialmente reproduz características comuns da sociedade, como a desigualdade social que vai se manifestar espacialmente e revela a contradição do valor de uso e valor de troca, essa desigualdade produziu também a segregação imobiliária.

Nos resultados encontrados ficou clara a disparidade social extenuante no poder aquisitivo em Barra dos Coqueiros, restando poucas áreas para aquisição daqueles de menor poder aquisitivo, isto posto a hegemonia do capital imobiliário que já ocupou e delimitou todo o território.

Como exemplo da disparidade social, destacamos a invasão Motu localizada ao fundo do condomínio de luxo Alphaville. Além da disparidade social na transformação e ocupação do espaço em Barra dos Coqueiros, as questões ambientais são analisadas como um grande problema atual e futuro para a cidade. Muitas de suas áreas naturais já sofreram modificações na paisagem e na sua

preservação. Um fator preponderante como problema futuro será o acúmulo das águas nas áreas construídas, que faz perder as áreas de drenagem natural. Prova desse desequilíbrio é a poluição dos córregos naturais que ligam o rio com o mar e cortam ruas e avenidas.

A pesquisa mostrou, ainda, a legitimação dessa (re)produção do espaço em Barra dos Coqueiros pela prefeitura, que perde sua capacidade reguladora em defesa dos interesses privados e adota critérios de mercado para estabelecer as políticas públicas, alterando leis e seus demais aparatos regulatórios, ignorando a participação dos moradores locais e suas necessidades, validando, assim, as condições para o avanço e estruturação predatória do capital imobiliário neste território.

No cerne desse contexto, a pesquisa trouxe importantes discussões sobre como a construção de um grande projeto urbanístico, a ponte Construtor João Alves, fomenta expressivas transformações espaciais e seus impactos e conflitos.

## REFERÊNCIAS

BARDIN, L. **Análise de conteúdo**. São Paulo: Edições 70, 2011.

BARRA DOS COQUEIROS. Estado de Sergipe. Lei Complementar no 02 de 23 de dezembro de 2008. **Altera o Plano Diretor Sustentável e Participativo do Município de Barra dos Coqueiros**, Barra dos Coqueiros/SE, 2008.

BARRA DOS COQUEIROS. Estado de Sergipe. Lei Complementar no 04 de 22 de dezembro de 2016. **Altera o Plano Diretor Sustentável e Participativo do Município de Barra dos Coqueiros**, Barra dos Coqueiros/SE, 2016.

BARRA DOS COQUEIROS. Secretária de Obras do Município de Barra dos Coqueiros - SECOM. Alvará de Construção, 2006 a 2021. [*In loco*].

BRASIL. Decreto nº 6.040, de 7 de fevereiro de 2007. Institui a Política Nacional de Desenvolvimento Sustentável dos Povos e Comunidades Tradicionais. **Diário Oficial da União**, Brasília, 8 fev. 2007.

BRASIL. CNPCT. Portal Ypadê. **Catadores de Mangaba**. Brasília, 2016. Disponível em: <http://portalypade.mma.gov.br/catadores-de-mangaba>. Acesso em: 10 jun. 2020.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Diário Oficial da União**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, 2001.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos**. O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CARAVELA DADOS E ESTATÍSTICAS. **Barra dos Coqueiros/SE**. [2023]. Disponível em: <https://www.caravela.info/regional/barra-dos-coqueiros---se>. Acesso em: 14 jan. 2023.

CARLOS, Ana Fani A. Metamorfoses urbanas. **GeoTextos**, v. 3, p. 187-200, 2007, Disponível em: <http://www.portalseer.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/3051/2154>. Acesso em: 10 jun. 2020.

CARVALHO. Inaiá Maria Moreira de; PEREIRA, Gilberto Corso. A cidade como negócio. **Eure**. v. 39, n. 118, p. 5-26, sep. 2013.

CELSE. Centrais Elétricas de Sergipe S.A. Relatório de impacto ambiental – RIMA. **Complexo Termelétrico Barra dos Coqueiros Instalações offshore de gás natural, adutora e emissário submarino**, [s.d]. Disponível em: [https://idbinvest.org/sites/default/files/2018-03/rima\\_celse\\_1\\_0.pdf](https://idbinvest.org/sites/default/files/2018-03/rima_celse_1_0.pdf). Acesso em: 14 jan. 2023.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 2002.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais**. *Cidades*, v. 4, n. 6, p. 62-72, 2007.

EMBRAPA. Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento. Notícias. **Catadoras de mangaba de Barra dos Coqueiros inauguram sede**. Brasília, 2018. Disponível em: <https://www.embrapa.br/busca-de-noticias/-/noticia/32736088/cata-doras-de-mangaba-de-barra-dos-coqueiros-inauguram-sede>. Acesso em: 25 jun. 2020.

EMBRAPA. Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento. Tabuleiros Costeiros. **Estratégias para o Empoderamento das Catadoras de Mangaba em Sergipe**, [s.d]. Disponível em: <https://transforma.fbb.org.br/tecnologia-social/estrategias-para-o-empoderamento-das-catadoras-de-mangaba-em-sergipe>. Acesso em: 14 jan. 2023.

FONSECA, V.; GONZAGA, T. P. A. Barra dos Coqueiros: abertura territorial e reflexos ambientais. São Cristóvão: **Revista Geonordeste**, ano 18, n. 1, p. 53-67, 2007.

GESTEIRA, Luiz André Maia Guimarães. **A ação estado-capital na produção do espaço e a expropriação das comunidades tradicionais no município de Barra dos Coqueiros/SE**. 2017. 174 f. Dissertação - Pós-Graduação em Geografia - Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, 2017. Disponível em: <https://ri.ufs.br/handle/riufs/5524>. Acesso em 01 set 2022.

GESTEIRA, Luiz André Maia Guimarães. **Analisando os conceitos de renda da terra e valor do solo a partir da lógica da especulação imobiliária: um estudo sobre o município de Barra dos Coqueiros/SE**. *Caminhos da Geografia*, v. 20, n. 72, p. 442-432, 2019.

GOOGLE. Google Earth website. <http://earth.google.com>. [S.l.], [2006].

GOOGLE. Google Earth website. <http://earth.google.com>. [S.l.], [2021].

GOOGLE. Google Earth website. <http://earth.google.com>. [S.l.], [2022].

GOOGLE. Google Street View. <https://www.google.com.br/maps>. [S.l.], [2022].

HAESBAERT, Rogério. **Da desterritorialização à multiterritorialidade**. Boletim Gaúcho de Geografia. Porto Alegre, v. 29, n. 1, p. 11-24, jan./jun. 2003.

HAESBAERT, Rogério. **O mito da desterritorialização: do “fim dos territórios” à multiterritorialidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

HAESBAERT, Rogério; LIMONAD, Ester. **O território em tempos de globalização**. Etc, espaço, tempo e crítica. Rio de Janeiro, v. 1, n. 2, p. 39-52, ago. 2007.

HALL, Stuart. **A Identidade Cultural na pós-modernidade**. Tradução Tomaz Tadeu da Silva, Guaracira Lopes Louro. 11. ed. Rio de Janeiro: DP&A, 2006.

HARVEY, David. **O direito à cidade**. Lutas Sociais, São Paulo, v. 29, p. 73-89, 2012.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Sidra. **População residente [Barra dos Coqueiros]**. Rio de Janeiro, 1970. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/202>. Acesso em: 5 jun. 2021.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Cidades@. **[Barra dos Coqueiros]**. Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/se/barra-dos-coqueiros/pesquisa/38/46996>. Acesso em: 5 jun. 2021.

JESUS, Patrícia Santos de; SANTOS, Hudson Jorge de Souza. **O Movimento das Catadoras de Mangaba de Sergipe: entre finalidades e avanços**. Revista Geonordeste, São Cristóvão, ano XXIX, n. 1, p. 91-109, jan./jun. 2018.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4ª ed. Paris: Éditions Anthropos, 2000.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Centauro, 2006

LEITE, Ricardo. **A Ponte – Breve História do Maior Desafio de Sergipe**. Porto Velho: Temática Editora, 2020.

MOTA, Dalva Maria da *et al.* **As catadoras de mangaba: problemas e reivindicações.** Belém: Embrapa Amazônia Oriental, 2007.

MUNIZ, Lenir Moraes. Ecologia Política: o campo de estudo dos conflitos sócio-ambientais. **Revista Pós Ciências Sociais**, v.6, n.12, 2009.

NEGRI, Silvio Moisés. **Segregação Sócio-espacial: alguns conceitos e análises.** Coletâneas do Nosso Tempo, Rondonópolis-MG, ano 7, v. 8, n. 8, p. 129-153, 2008.

PEREIRA, D. A. *et al.* **Mapa do extrativismo da mangaba em Sergipe: ameaças e demandas.** Aracaju: Embrapa Tabuleiros Costeiros, 2009.

PRÉTECEILLE, Edmond. **A evolução da segregação social e das desigualdades urbanas: o caso da metrópole parisiense nas últimas décadas.** Caderno CRH, Salvador, n. 38, p. 27-48, jan./jun. 2003.

RAFFESTIN, Claude. **Por uma geografia do poder.** Tradução de Maria Cecília França. São Paulo: Ática, 1993.

ROYER, L. **Financeirização da Política Habitacional: limites e perspectivas.** Tese de Doutorado. FAU USP. São Paulo, 2009.

RUFINO, M. B. C. **A Incorporação da Metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza.** Tese de Doutorado. FAU USP, São Paulo, 2012.

SANTOS, Boaventura de Sousa (org.). **A Globalização e as Ciências Sociais.** São Paulo: Cortez, 2002.

SANTOS, Boaventura de Sousa. **As tensões da modernidade.** DHNET, [S. l.], [2007], Disponível em: [http://www.susepe.rs.gov.br/upload/1325792284\\_As%20tens%C3%B5es%20da%20Modernidade%20-%20Boaventura%20de%20Sousa%20Santos.pdf](http://www.susepe.rs.gov.br/upload/1325792284_As%20tens%C3%B5es%20da%20Modernidade%20-%20Boaventura%20de%20Sousa%20Santos.pdf). Acesso em: 3 jun. 2020.

SANTOS, Douglas Parreira; FERREIRA, Idelvone Mendes. **A Segregação Espacial e Residencial na Cidade Contemporânea.** In: Estudos Interdisciplinares em Ciências Ambientais, Território e Movimentos Sociais. São Paulo: Blucher, 2016.

SANTOS, Milton. **Por uma Geografia Nova.** São Paulo: Hucitec, Edusp, 1978.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

SANTOS, Milton. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 2008.

SAQUET, Marcos Aurelio. SPOSITO, Eliseu Savério. **Território e territorialidades: teorias, processos e conflitos**. 1ª edição. São Paulo: Editora Expressão Popular, 2009.

SAQUET, Marcos Aurelio. **Abordagens e concepções de território**. 2. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2010.

SERGIPE. Decreto nº 12.723, de 20 de janeiro de 1992. Institui a Mangabeira, como Árvore Símbolo do Estado de Sergipe, e dá providências correlatas. **Diário Oficial do Estado de Sergipe**, Aracaju, 20 jan. 1992.

SERGIPE. Lei nº 7.082, de 16 de dezembro de 2010. Reconhece as catadoras de mangaba como grupo cultural diferenciado e estabelece o autorreconhecimento como critério do direito e dá outras providências. **Diário Oficial do Estado de Sergipe**, Aracaju, 17 dez. 2010.

SERGIPE. Ministério Público Federal. Procuradoria da República em Sergipe. Inquérito Civil Nº 1.35.000.000481/2012-24. **Requerimento de Instalação de Empreendimento em Área de Preservação Permanente**. Aracaju, 2020.

SILVA, Maina Pirajá; CARVALHO, Silvana Sá de; OLIVEIRA, Marcos José dos Santos de. Desenho organizacional da rede de agentes que envolvem as parcerias público-privadas de saúde na Região Metropolitana de Salvador. Florianópolis: **Geosul**, v. 34, n. 73, p. 464-496, set./dez. 2019.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

SOUZA, Tânia; LIBERATO, Rita; JESUS, Patrícia. Mangaba na rede: o papel das redes sociais para a promoção do discurso das Catadoras de Mangaba em Sergipe. **Anais... In: IV SIMPÓSIO HIPERTEXTO E TECNOLOGIA NA EDUCAÇÃO: COMUNIDADE E APRENDIZAGEM EM REDE**, Universidade Federal de Pernambuco, PE. Disponível em: <http://www.nehte.com.br/simposio/anais/Anais-Hipertexto-012/TaniaSousa&RitaLiberato&PatriciaJesus-Mangabanarede.pdf>. Acesso em: 05 jun. 2020.

SPAREMBERGER, Raquel Fabiana Lopes. **A globalização hegemônica frente à problemática da identidade cultural e dos conhecimentos tradicionais**

**indígenas: uma busca pelas significações locais.** Revista Amicus Curiae, [S.l.], v. 10, p. 1-23, 2013.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **Uma discussão sobre o uso dos conceitos de processos (e formas) espaciais nas cidades brasileiras.** Confins [*En ligne*], n. 44, 2020.