

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

MÁRCIA GOIS DE MENEZES

A VERTICALIZAÇÃO EM ARACAJU
SURGIMENTO, DESENVOLVIMENTO E ESTAGNAÇÃO DO PROCESSO DE
VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO CENTRO DA CAPITAL SERGIPANA 1951/1991.

São Paulo

2008

Livros Grátis

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

MÁRCIA GOIS DE MENEZES

A VERTICALIZAÇÃO EM ARACAJU
SURGIMENTO, DESENVOLVIMENTO E ESTAGNAÇÃO DO PROCESSO DE
VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO CENTRO DA CAPITAL SERGIPANA 1951/1991.

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, como requisito para à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Nadia Somekh

São Paulo

2008

Menezes, Márcia Gois de.

A verticalização na cidade de Aracaju: surgimento, desenvolvimento e estagnação do processo de verticalização no bairro centro da capital sergipana 1951/1991 / Márcia Gois de Menezes – 2008.

200 f.: il. ; 30 cm.

Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2008.

MÁRCIA GOIS DE MENEZES

A VERTICALIZAÇÃO EM ARACAJU
SURGIMENTO, DESENVOLVIMENTO E ESTAGNAÇÃO DO PROCESSO DE
VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO CENTRO DA CAPITAL SERGIPANA 1951/1991.

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, como requisito para à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo

Aprovada em

BANCA EXAMINADORA

Prof^ª. Dr^ª. Nadia Somekh – Orientadora
Universidade Presbiteriana Mackenzie

Prof. Dr. Cândido Malta Campos Filho
Universidade Presbiteriana Mackenzie

Prof^ª. Dr^ª. Sarah Feldman
Universidade de São Paulo

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos que colaboraram de alguma maneira para a realização desse trabalho, em especial às seguintes pessoas:

Aos meus pais pelo incentivo e pela dedicação à minha educação em todos os momentos. Ao exemplo que eles são na minha vida e ao respeito que eles sempre tiveram por mim, aceitando e apoiando as minhas decisões.

Ao amor da minha vida, que nunca deixou de acreditar que eu conseguiria chegar até aqui, apesar das adversidades. Agradeço pela paciência e pelo incentivo de todos os momentos.

Aos meus irmãos pela ajuda sempre dispensada.

À minha amada vovó, que mesmo longe me incentivou com palavras de conforto e carinho.

À minha orientadora, Prof^a. Dr^a. Nadia Somekh, principal motivo pela minha vinda para o Mackenzie, pelas dicas e por ter me guiado da melhor maneira possível para que eu conseguisse o resultado final tão aguardado.

Aos membros compositores da minha banca de qualificação Prof. Dr. Cândido Malta Campos Filho e Prof^a. Dr^a. Sarah Feldman que me fizeram amadurecer e buscar melhorias para o meu trabalho.

Ao programa de bolsa Mérito Mackpesquisa pelo apoio financeiro tão essencial para a concretização desse sonho.

Às pessoas entrevistadas que me receberam com atenção e não se incomodaram em responder às mais diversas perguntas.

Aos meus colegas que dividiram ansiedades e angústias durante esses dois anos de trabalho duro.

E por fim, a todos os professores do curso de mestrado em Arquitetura e Urbanismo, pelos ensinamentos passados durante nossos encontros.

RESUMO

O presente trabalho visa apresentar o surgimento e o desenvolvimento do processo de Verticalização do bairro Centro, localizado no município de Aracaju, estado de Sergipe, que teve início na década de 50 e fim nos anos 90, quando a tendência para construções de edifícios com maior número de pavimentos tomava outras regiões da cidade. Na tentativa de aparecer no cenário nacional como cidade “desenvolvida”, o poder público municipal investe na construção de prédios de grande porte para abrigar serviço, comércio e órgãos institucionais, modificando gradativamente a paisagem dessa região, que muda de acordo com situações políticas, econômicas e culturais que se apresentariam ao longo dos anos, e à medida que leis, decretos e códigos são implantados na cidade. Tais iniciativas de se poder dar diretrizes para que construções não fossem executadas de forma aleatória e a conjuntura nacional provocaram características distintas, em períodos específicos na história desse processo, facilmente identificado quando se analisa as edificações que iam surgindo sob a luz dos acontecimentos dessas quatro décadas avaliadas e conseqüentemente sob a ação dos agentes produtores do espaço urbano. Prédios com investimentos do Poder Público e da iniciativa privada, tendências de construção em determinadas áreas e o número de projetos aprovados nesse intervalo de quase 50 anos marcaram o panorama regional e deixaram clara a distinção entre três momentos dessa evolução urbana _ 1951 à 1974, onde as construções são patrocinadas, em sua maioria, pelo Poder Público; 1975 à 1986, onde a reprodução do capital imobiliário domina esse cenário através da predominância de construções pela iniciativa privada; e por fim, de 1987 à 1991, quando o processo de verticalização entra em queda e estagna no bairro em questão. Valorização de outras regiões da cidade em detrimento do Centro provoca modificações no espaço urbano de Aracaju. Glamour, pujança, desenvolvimento, prosperidade, esvaziamento e decadência, marcaram esse período, provocando questionamentos de ordem social, política e econômica que viriam a refletir em toda capital sergipana.

PALAVRAS-CHAVE: Verticalização, capital imobiliário, surgimento, estagnação.

ABSTRACT

The aim of the following project is to present the appearance and development in the process of the vertical growth of the “*Centro*” neighborhood, located at the district Aracaju, in Sergipe’s state, which started in the 50’s and ended in the 90’s, when the tendency for the constructions of buildings with a greater number of floors was present at other regions of the city. At the attempt of being in evidence at the national scenery as a “developed” city, the municipal Public Power invests in the construction of great buildings to house service, commerce and institutional organizations, gradually modifying the site of that region, which changes according to the political, economical and cultural situation seen along the years and at the pace that laws, enactments and codes are implanted at the city. These initiatives to give direction to constructions avoiding having them made with no pattern and the national conjecture caused distinct characteristics at specific buildings at the history of this process, easily identified when the edifications that would emerge under the light of the happenings of these four decades and, consequently, under the action of the urban site projectors. Buildings with the investment of the Public Power and the private initiative, tendencies of the constructions at certain areas and the number of approved projects during this interval of 50 years, marked the regional panorama and made clear the distinction among three moments of the presented urban evolution - 1951 to 1974, when the majority of the constructions were sponsored by the Public Power; 1975 to 1986, when the reproduction of the real state budget takes this scenery through the large number of constructions made by the private initiative; and at last, from 1987 to 1991, when the process of vertical growth decreases and stagnates at the area studied in this project. The higher value of other regions apart from the “*Centro*” provokes modifications at the urban space of Aracaju. Glamour, abundance, development, prosperity, emptiness e decadence, marked this period, provoking social, political and economical questionings that would reflect at the hole “Sergipana’s” capital.

KEY-WORDS: vertical growth, real state budget, appearance, stagnation.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Incêndio na cidade de Chicago	24
Figura 2	Torre Eiffel. Paris – 1997	26
Figura 3	Woolworth Building. Nova York-2002	28
Figura 4	Empire State Building. Nova York-2000	28
Figura 5	Avenida Central, atual Avenida Rio Branco – anos 30	29
Figura 6	Vista da praia de Copacabana. Rio de Janeiro – 1999	30
Figura 7	Edifício Martinelli. SP- anos 70	31
Figura 8	Cobertura do Edifício Martinelli. SP- 1929	31
Figura 9	Avenida Guararapes nos anos 50	33
Figura 10	Cortina de concreto na Orla de Santos	41
Figura 11	Mayara após o término da obra (1951)	43
Figura 12	Rua João Pessoa e Edifício Mayara ao fundo	43
Figura 13	Edifício Walter Franco	44
Figura 14	Edifício Santana	44
Figura 15	Edifício Atalaia	45
Figura 16	Vista do centro para a zona sul – anos 60	45
Figura 17	Hotel Palace. Aracaju-2005	45
Figura 18	Edifício Estado de Sergipe	47
Figura 19	Antiga sede do Banco do Brasil	47
Figura 20	Vista do Centro no final dos anos 60	48
Figura 21	Zona Sul – início dos anos 70	50
Figura 22	Zona Sul – início dos anos 80	50
Figura 23	Bairro 13 de Julho, fora da faixa litorânea	51
Figura 24	Mapa de Aracaju com áreas de restrição devido ao farol e ao aeroporto	53
Figura 25	Vista aérea de Aracaju, bairro Jardins em destaque	54
Figura 26	Vista frontal da avenida Beira-mar	55
Figura 27	Vista aérea do centro da cidade. Aracaju-anos20	60
Figura 28	Praça Fausto Cardoso – primeira década do séc.XX	62
Figura 29	Praça Fausto Cardoso e ao fundo Praça da Matriz	62
Figura 30	Rua da Frente. Aracaju – 1920	65

Figura 31	Rua da Frente. Aracaju – 2002	65
Figura 32	Postes com fiação elétrica. Aracaju - década de 20	69
Figura 33	Bondes elétricos pela Rua Japarutuba. Aracaju – década de 20	69
Figura 34	Rua da Frente	73
Figura 35	Feira da Rua da Frente	73
Figura 36	Terminal rodoviário de Aracaju – anos 60	82
Figura 37	Estádio Lourival Baptista – anos 60	82
Figura 38	Identificação das três principais praças no Centro	86
Figura 39	Vista panorâmica do Rio Sergipe	124
Figura 40	Vista do comércio do Hotel Palace	156
Figura 41	Instituto Parreiras Horta	157
Figura 42	Secretaria Estadual de Saúde	157
Figura 43	Skyline Bairro Jardins	160
Figura 44	Loteamento Garcia	161
Figura 45	Skyline Praia 13 de Julho	161
Figura 46	Skyline Praia 13 de Julho	161
Figura 47	Edifício Beira-Mar	163
Figura 48	Informe publicitário Edifício Beira-Mar	163
Figura 49	Rio Sergipe e Praia 13 de Julho	164
Figura 50	Orla de Atalaia	164
Figura 51	Edifício Mansão Augusto Leite. Aracaju	167
Figura 52	Edifício Mirage	167

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1	Evolução no número de prédios da Av. Beira-Mar	55
Gráfico 2	Construção de prédios no bairro Centro	95
Gráfico 3	Construção de prédios por tipos de uso no bairro Centro	97
Gráfico 4	Construção de prédios no bairro Centro	129
Gráfico 5	Construção de prédios por tipos de uso no bairro Centro	132
Gráfico 6	Número de empreendimentos verticais no bairro Centro	160

LISTA DE MAPAS

Mapa 1	Aspectos ambientais do sítio onde o plano de Aracaju se concretizou	58
Mapa 2	Distribuição das três praças	61
Mapa 3	Pontos marítimos e fluviais	63
Mapa 4	Situação inicial do quadrado de Pirro. Aracaju-1857	67
Mapa 5	Rua Aurora (atual Avenida Rio Branco). Aracaju-1865	68
Mapa 6	Formação fora dos moldes do quadrado de Pirro	84
Mapa 7	Situação no lote do Hotel Palace e do Edifício Estado de Sergipe	85
Mapa 8	Distribuição dos prédios no bairro Centro. 1951-1974	92
Mapa 9	Bairro Centro e Capucho	118
Mapa 10	Bairro Industrial e conjuntos habitacionais	126
Mapa 11	Distribuição dos prédios no bairro Centro. 1975-1986	127
Mapa 12	Calçadas da João Pessoa, São Cristóvão e Laranjeiras	128
Mapa 13	Área de consolidação comercial	154
Mapa 14	Área em torno dos mercados	154
Mapa 15	Distribuição dos prédios no bairro Centro. 1987-1991	165

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Aracaju: evolução da população 1960/1980	84
Tabela 2	Número de empreendimentos verticais por bairro (1980-1986)	120

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	12
2	CONSIDERAÇÕES SOBRE A VERTICALIZAÇÃO	22
2.1	A verticalização no Brasil	28
2.2	A verticalização na cidade de Aracaju	42
3	ARACAJU E O BAIRRO CENTRO	57
3.1	Formação e desenvolvimento da cidade de Aracaju	57
3.2	Formação e evolução do bairro Centro	71
4	VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO CENTRO EM ARACAJU – 1951 a 1974 .	76
4.1	Ação do Estado	90
4.2	Alguns edifícios - período modernista	96
5	VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO CENTRO EM ARACAJU – 1975 a 1986 .	117
5.1	Reprodução do capital imobiliário	125
5.2	Alguns edifícios - transição de estilos	130
6	VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO CENTRO EM ARACAJU – 1987 a 1991 .	151
6.1	Interesse por novas centralidades	162
6.2	Alguns edifícios – ausência de identidade	166
7	CONCLUSÃO	180
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	183
	ANEXOS	192

1. INTRODUÇÃO

O processo de verticalização hoje é uma característica predominante nas cidades brasileiras e o seu estudo revela uma série de particularidades ou semelhanças entre os territórios. Ao se constatar a ausência de um trabalho acadêmico que tratasse da verticalização no bairro Centro na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, surgiu o interesse em desenvolver essa dissertação à luz dessa temática.

Estudando o fenômeno verticalização percebe-se a complexidade que o seu surgimento engloba, a começar pela causas e pela caracterização que esse processo imprime nos espaços atingidos, especialmente se forem nas áreas centrais das cidades, afinal estes pontos exercem grande influência no seu entorno. Em Aracaju não poderia deixar de ser diferente, ainda mais, por ter sido no atual centro urbano que a cidade surgiu.

No entanto, a ausência de um estudo mais aprofundado a respeito nos leva a crer o quanto este fato é ignorado pelo Poder Público e pela população. Existem algumas monografias, elaboradas por graduandos do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Tiradentes em Aracaju, que expõem o processo de formação da cidade, o seu planejamento e sua evolução, mas o tema verticalização nessa região nunca foi colocado como foco principal, e tão pouco seus prédios. “A verticalização no centro da cidade nunca foi abordada como tema principal, mas sim, em breves comentários em outros trabalhos, e são poucos os prédios que contam com ficha técnica completa.” (Ana Maria Farias, em entrevista concedida em 29 de outubro de 2006)¹.

O Plano Diretor de Aracaju classificou a área como sendo “centro histórico” da cidade, mas seus projetistas se limitaram a modificar o piso dos calçadões, criar áreas para parquímetro e edificar arcos em concreto delimitando a região. Mais uma vez, não conseguiu se formar um documento que constasse da história urbana e como se deu a formação espacial que o centro possui hoje com os elementos verticais que foram surgindo na paisagem. Hoje,

¹ Professora Doutora Ana Maria de S. M. Farias. Professora Adjunto IV da Universidade Tiradentes, em Sergipe no Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Mestre em Sociologia Urbana, com dissertação em movimentos sociais urbanos. Doutora em História Urbana pela UFPE.

alguns desses prédios estão abandonados e muitos estão se descaracterizando e se perdendo em meio aos problemas urbanos da região.

Talvez pelo fato de que, geralmente, nas cidades ocorre a transformação do centro e/ou das áreas centrais que passam a ser ocupadas por casas de diversão noturna, pensões, hotéis de segunda classe e zonas de prostituição, a população não dê o devido valor histórico que ele possui, e se esqueça de que ali, um dia, foi uma das áreas mais almeçadas para se viver e freqüentar da cidade.

A reprodução do capital imobiliário criando novas centralidades, vez com que os bairros ditos privilegiados fossem aqueles que estão mais afastados do centro e os que se cercam de outra área com lojas comerciais e de serviço (shoppings, escolas, centros de saúde, áreas de lazer etc). Essa formação contribui para que dia a dia se reduza a relação de dependência dos moradores locais com o centro da cidade, atraindo as famílias mais abastadas para essas novas áreas. Algumas tendências são mostradas por Maia na afirmação que segue. “O processo de esvaziamento do Centro se deu em paralelo com a expansão da cidade que vem se desenvolvendo em direção sul, e se estabelecendo nos bairros São José, 13 de Julho, Jardins e Luzia.” (MAIA, 2004, p.103).

No entanto, como já dito, é através dos centros urbanos que as cidades vão se formando e é pelas tendências que eles ditam que as cidades vão se configurando. No caso de Aracaju, o processo de verticalização no centro refletiu por toda cidade de maneira inversamente proporcional. Enquanto que o bairro em questão se verticalizava, o restante da cidade era essencialmente vertical, e quando da crise no setor imobiliário e da estagnação desse processo na área, a cidade produzia elementos verticais de maneira significativa.

Para entender esse processo é importante estudar o bairro Centro mais detalhadamente, reunindo o maior número de informações possíveis a respeito primeiramente da sua história e de como o processo de verticalização influenciou a atual paisagem urbana da região. Dados sobre os diversos prédios foram levantados de maneira inédita e a identificação dos seus construtores e proprietários dos terrenos norteou o andamento dessa pesquisa. Percebeu-se então, que foi pela ação dos agentes ligados ao capital imobiliário e as diversas fases da economia brasileira que a atual conjuntura espacial do bairro se formou.

No período que vai dos anos 50 até o início dos anos 90, o Brasil passa por altos e baixos na área econômica, social e política, mas percebe-se que a produção dos espaços urbanos no que diz respeito à verticalização também é definida pelos agentes ligados ao ramo da construção civil. Portanto, para entender a formação do espaço urbano verticalizado no centro de Aracaju se faz necessário o entendimento dos vários atores existentes nesse processo.

Corrêa (2003) afirma em sua obra que, o espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campos de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato.

Ainda segundo Correa (2003) há cinco agentes produtores do espaço, são eles: proprietários fundiários, proprietários dos meios de produção, promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. No caso específico do bairro Centro em Aracaju apenas três desses atores serão levados em consideração, pois foram os que influenciaram de maneira mais direta na definição da paisagem verticalizada da região.

Os proprietários do meio de produção e os grupos sociais excluídos não tiveram participação significativa no processo de verticalização dessa área, no entanto os outros três agentes foram de fundamental importância para a configuração local e visual dessas edificações. Portanto, para entender melhor a atuação destes faz-se necessário abordar algumas teorias. Antes, no entanto, é necessário apontar a importância do lucro para esses três agentes, e a valorização da terra urbana é o caminho mais curto para se atingir esse objetivo. Para isso esses agentes “criam ou reforçam uma estratificação social”. (LIMA, 2001, p.24). Os lotes no bairro Centro são os mais valorizados da cidade.

A apologia de áreas nobres com perspectivas de lazer, delimitação de áreas para residências populares ou de baixa renda, subutilização de área na periferia da cidade sob os mais diversos pretextos, seccionamento da cidade em zonas de comércio, administração e indústrias, constituem aspectos bem conhecidos que, em nenhum momento, estão dissociadas da ideologia e da prática destes agentes.

Segundo Lima (2001) o uso do solo na economia capitalista é regido pelo mecanismo de mercado, no qual se forma o preço desta mercadoria *sui generis* que é o acesso à utilização do espaço. Esse uso que não pode ser caracterizado como involuntário determina uma das diretrizes para agregar valor à terra.

O funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outros mais valorizados. Para Villaça (1998), a dinâmica construtiva empresarial concentra-se e renova intensamente os núcleos urbanos, elitizando e segregando certas áreas das grandes e médias cidades, especialmente das capitais.

Além do uso, outros fatores contribuem para a valorização dos terrenos urbanos. Se o lote for servido de uma boa rede de infra-estrutura; se ele for localizado em uma boa área da cidade; e se possui boa acessibilidade e é dotado de melhorias urbanas. Granelle apud Somekh reforça a teoria dos aspectos que influenciam no valor da terra ao dizer que “a renda fundiária depende, em síntese, de quatro variáveis essenciais: a acessibilidade ao centro, o coeficiente de aproveitamento permitido, o nível de infra-estrutura e equipamentos, e finalmente, a ação dos agentes do mercado”. (GRANELLE apud SOMEKH, 1987, p.45-46).

Seguindo a lógica capitalista para Tows e Mendes (2007) o capital, no processo de construção e apropriação do solo urbano, se apresenta de várias maneiras. No caso da verticalização o capital imobiliário, na figura do promotor/incorporador, determina as mais diversas situações. A estratégia é a busca da reprodução e do lucro. Para Hoesel e Somekh apud Gimenez (2006) o fenômeno verticalização, já não tem mais as suas causas ligadas somente às novas tecnologias.

“Não é, pois, a utilização da energia elétrica, do elevador e das grandes estruturas de aço o fator determinante do surgimento do crescimento vertical. Esses elementos, sem dúvida, impulsionaram a verticalização, mas a incrementação da tecnologia está subordinada ao desenvolvimento do capital, em cuja necessidade de produção e de acumulação poderemos encontrar a resposta a nossa questão”. (HOESEL e SOMEKH apud GIMÉNEZ, 2006, p.04).

Os três principais agentes nesse processo atuam em conjunto definidos pelo capital imobiliário que rege as suas ações. Veremos como cada um deles se comporta para melhor entender essa lógica.

Os proprietários fundiários se apresentam à medida que atuam no sentido de obter a maior renda fundiária de suas propriedades, especialmente através do uso residencial ou comercial de status. Eles têm interesse na expansão do espaço da cidade à medida que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Para Correa (2003), esses agentes buscam, sobretudo, as terras da periferia bem localizadas, com a finalidade de atender a demandas oriundas da população mais abastada. É possível observar que, em alguns casos, os proprietários de terra também atuam como promotores imobiliários, loteando, vendendo e construindo edificações.

Para Maia (2004) os proprietários de terra são aqueles interessados na transformação da terra em terra urbanizada, com a finalidade de se obter lucro através da sua comercialização. Eles também adotam algumas práticas de utilização do solo, a exemplo do modo de ocupação e estratégias de localização, e ainda contam com o apoio do Estado, como financiador de seus empreendimentos para as classes mais baixas e como promotor de infraestrutura.

Como já foi visto anteriormente o valor do solo urbano é definido através de uma série de fatores. A boa localização, acessibilidade, infra-estrutura entre outros. Se a terra que pertence ao agente fundiário não possui muito valor, ele recorre a uma série de práticas para retirar maior proveito das qualidades do seu terreno, tentando obter o melhor preço possível, ou destinam esses terrenos a loteamentos populares, para a construção de unidades habitacionais de baixa renda.

Segundo Correa (2003) os proprietários fundiários ainda podem se valer de influência perante o Poder Público (Estado). Eles exercem pressões junto ao Estado, especialmente na instância municipal, visando interferir no processo de definição das leis de uso do solo e do zoneamento urbano. Esta pressão não é feita uniformemente nem beneficia a todos os proprietários fundiários. Alguns, os mais poderosos, poderão até mesmo ter suas terras valorizadas através do investimento público em infra-estrutura, especialmente a viária.

Ao receber informações a respeito das intenções do Governo em atuar em determinadas áreas da cidade, através da realização de investimentos em equipamentos públicos, os proprietários fundiários imobiliários adquirem terras nestas zonas onde serão implantados esses empreendimentos por preços inferiores aos que atingirão quando forem concluídas as obras destes equipamentos.

Associado à esse processo os promotores imobiliários também atuam interferindo através da realização, ou não, dos seus empreendimentos. De acordo com Correa (2003), estes são agentes que realizam parcial ou totalmente, as operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção do imóvel e comercialização. Dentre as operações citadas, sem sombra de dúvidas, a incorporação se constitui na principal delas. É na incorporação que ocorre a realização da gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel. A escolha da definição da localização, o tamanho das unidades e qualidade do prédio são funções da incorporação, assim como a decisão de quem vai construí-lo, propaganda e a venda das unidades habitacionais. “Nas cidades brasileiras é muito comum que o próprio incorporador seja o construtor ou produtor e até mesmo o vendedor.” (MAIA, 2004, p.21).

Dessa maneira, a análise da atuação dos promotores imobiliários, de um modo geral, apresenta um certo grau de complexidade, devido ao fato de que há desde o proprietário fundiário que se transformou em construtor e incorporador, ao comerciante próximo que diversifica suas atividades criando uma incorporadora, passando pela empresa industrial, que em momento de crise e ampliação de seus negócios, cria uma subsidiária ligada à promoção imobiliária. Grandes bancos e o Estado também atuam como promotores imobiliários.

Como mais uma faceta da lógica capitalista, os promotores imobiliários produzem uma série de empreendimentos pensados com a finalidade da reprodução do capital e da produção de lucros, preferencialmente muito altos. Nesse sentido uma série de estratégias é colocada em prática para se alcançar a maior renda possível. Os lugares escolhidos devem ter uma localização favorável.

Como já ficou claro, no setor de empreendimentos verticais, aliás, não é somente nesta área, mas em geral no setor imobiliário, em consonância com a busca incessante de lucro, os projetos são prioritariamente destinados às classes mais abastadas, com poucas

iniciativas voltadas às classes populares. Segundo Correa (2003) o capital não tem interesse em produzir habitações para as camadas mais populares.

O processo também não ocorre em função do crescimento urbano, ou da falta de espaços na cidade. Pelo contrário, na maioria das cidades brasileiras existem muitos vazios no espaço intra-urbano, “atualmente nas cidades brasileiras de médio e grande porte, cerca da metade do espaço utilizável para fins de edificação está vazia”. (CAMPOS FILHO, 1999, p.55). Entretanto, o seu crescimento vertical é notável. A questão não é a demanda, mas a busca pela reprodução do capital.

Nesse contexto a ação do Estado não pode passar despercebida, pois ele atua direta ou indiretamente na organização e produção espacial da cidade. Ao mesmo tempo, é também proprietário fundiário, promotor imobiliário e exerce tantas outras funções, como a elaboração de leis e normas de uso do solo, de zoneamento e código de obras. Sua ação é bastante complexa, uma vez que se depara com inúmeros interesses de diferentes classes da sociedade. Para Gottdiener (1993) a produção do espaço regional, assim como envolve economia, envolve também o Estado.

De acordo com Villaça (1998), há um controle da classe dominante sobre a produção e o consumo do espaço através do mercado imobiliário. Este, por sua vez, produz os espaços desse segmento social através do próprio Estado que controla a localização da infraestrutura urbana, a implantação de seus aparelhos e a legislação de uso e ocupação do solo. O Estado é um grande aliado da incorporação imobiliária quando dispõe de benefícios para este setor.

Segundo Lefebvre apud Gottdiener (1993) o espaço tornou-se para o Estado um instrumento político de importância capital. “O Estado usa o espaço de uma forma que assegura seu controle dos lugares, sua hierarquia estrita, a homogeneidade do todo e a segregação das partes”. (LEFEBVRE apud GOTTDIENER, 1993, p.130).

Para Maricato (2001) a atuação do Estado colabora com os diversos agentes da especulação imobiliária, em detrimento de uma classe mais necessitada da população.

“De um modo geral, os investimentos públicos municipais feitos nas capitais brasileiras (uma regra que é comum a todo universo urbano) são regressivos. Eles alimentam o mercado imobiliário restrito e especulativo ao invés de ampliar as oportunidades de localização, condição, dentre outras, para a democratização da cidade”. (MARICATO, 2001, p.134).

Os serviços públicos como água, luz e esgoto, coleta de lixo, etc., tornam-se para a população e as empresas algo interessante, pois é assim que a atuação do poder público se torna mais coerente. No entanto a não atuação também contribui para alterar o valor da terra. Para Harvey “o montante periódico de investimento e a subsequente desvalorização do ambiente construído estão indicados, claramente, nos ritmos cíclicos do processo de investimento de capital no espaço”. (HARVEY apud GOTTDIENER, 1993, p.103).

É preciso considerar que a ação do Poder Público processa-se em níveis político, administrativo e espacial no âmbito federal, estadual e municipal. A cada um destes níveis sua atuação muda, assim como o discurso que encobre os interesses dominantes. É no nível municipal, no entanto, que estes interesses tornam-se mais evidentes e o discurso menos eficaz. Afinal, a legislação garante à municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano, poderes que advêm, ao que parece, de uma longa tradição reforçada pelo fato de que, numa economia cada vez mais monopolista, os setores fundiário e imobiliário, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuação para as elites locais. Para Harvey (1989) o Estado atua como agente da classe capitalista.

Percebe-se após essa conceituação que os agentes imobiliários atuam de forma conjunta no que diz respeito a qualquer empreendimento, incluindo a verticalização. A afirmação abaixo confirma essa informação.

“As formas de espaço são produzidas, ao contrário, pelo que se convencionou especificar como de articulação entre estruturas capitalistas tardias e as ações do setor da propriedade, especialmente os efeitos de grupos escolhidos e do Estado na canalização do fluxo de desenvolvimento social para lugares e modelos específicos”. (GOTTDIENER, 1993, p.226).

A união desses agentes também é explicitada por Souza:

“No que concerne à propriedade fundiária e ao seu uso pela verticalização, será objeto de múltiplas alianças entre os donos da terra e os incorporadores, manifestas por uma intermediação do Estado que, em última análise, não só libera o solo para a verticalização (lei de zoneamento e uso do solo) como promove a sua valorização

através da implementação das políticas públicas (infra-estrutura, saneamento, comunicação, transporte etc. etc.) (SOUZA, 1994, p. 196).

O fato é que eles dependem um do outro para imprimirem no espaço urbano a sua identidade. O Estado atua em troca de favores (TOWS e MENDES, 2007); os empreendedores, que às vezes fazem parte do Estado, têm que ter uma boa relação com o proprietário fundiário; o qual, por sua vez especula o seu lote através da influencia sobre os autores das leis. Não esquecendo que isso tudo gira em torno do capital _ propriedade desses três agentes imobiliários.

Baseado nos pressupostos teóricos adotados, alguns pontos foram definidos para que fossem identificados e os períodos que explicam a verticalização no bairro Centro em Aracaju. No entanto, antes de entrar nos três capítulos desenvolvidos com dados sobre a verticalização dessa região, foi necessária uma abordagem geral para dar subsídios à análise final. Portanto os dois primeiros capítulos dessa dissertação fazem uma revisão bibliográfica dos assuntos pertinentes ao estudo.

O primeiro capítulo trata das questões da verticalização pelo mundo, enfocando o caso brasileiro, como se deu o seu surgimento e desenvolvimento, e quais influências pertinentes para o bairro Centro. Nele é possível estabelecer paralelos entre a economia e a política nacionais influenciando na reprodução do capital imobiliário. Dentro desse capítulo ainda coube a explanação sobre a verticalização na cidade de Aracaju, dando um panorama geral de como esse processo ocorreu em toda cidade a fim de facilitar o entendimento da verticalização no bairro Centro e a sua periodização.

Como segundo capítulo, servindo de base para a pesquisa e para situar o leitor no universo aracajuano, foi necessária a reunião de dados históricos. Inicialmente composto por informações a respeito da formação e criação da cidade de Aracaju, e posteriormente pelo desenvolvimento do bairro Centro, área de estudo detalhado. Para finalmente chegar aos três últimos capítulos, onde se encontra o objeto estudado e as diversas fases do processo de verticalização.

No terceiro capítulo foi determinado o primeiro período definido que vai de 1951 à 1974. Nele a verticalização surge nitidamente pelo aspecto cultural que pairava sobre o Brasil na época. O desejo de se alcançar a modernidade justifica a iniciativa do Estado,

agindo como proprietário fundiário e empreendedor imobiliário, em patrocinar prédios verticais no Centro da cidade _ ponto de inegável importância para a capital. Nesse período ainda é possível identificar a predominância de prédios de serviço, comércio e institucionais, sobre os edifícios residenciais, ainda não tão comuns no nordeste brasileiro.

O quarto capítulo é estruturado através do segundo período definido da verticalização no bairro Centro, que é explicado pela segregação sócio-espacial tão comum nas cidades brasileiras. De posse de alguns lotes negociados com proprietários fundiários da região e cientes do lucro obtido com a multiplicação do solo urbano, as construtoras civis criadas no final dos anos 60 dominam o mercado imobiliário do bairro. Elas investem na construção de edifícios de apartamentos, voltados para as classes média e alta da população, seguindo a tendência nacional.

Nesse período ainda é possível observar que além do domínio das construções pela iniciativa privada em detrimento da ação do Poder Público, os empreendimentos voltados para abrigar comércio, serviço e instituições são minoria com relação aos edifícios residenciais.

No quinto e último capítulo o terceiro período se apresenta em meio ao processo de estagnação da verticalização no bairro Centro. Entre os anos de 1987 à 1991 aspectos econômicos do país e a especulação imobiliária massante tão característica dos anos 90 são determinantes para que poucas obras verticais fossem construídas na região até a sua total estagnação. A tendência ao esvaziamento, provocado pela marginalização da área especialmente no turno da noite, e a descoberta e valorização de outras regiões de Aracaju provocam a modificação da paisagem da capital sergipana.

Após esse estudo, dada a importância dessa região, notou-se que o processo de verticalização no Centro representa influência para o resto da cidade quando se observa que o auge desse processo na região condiz com um aparecimento tímido dos prédios em outras áreas do município; e a sua estagnação aumenta consideravelmente a produção vertical nas outras regiões da capital sergipana. Questionamentos como _ o que levou ao surgimento do processo de verticalização em Aracaju; qual a influência dos agentes imobiliários dentro da configuração desse espaço; e por fim, o que levou à estagnação desse processo no bairro Centro _ são respondidos dentro da dissertação apresentada.

2. CONSIDERAÇÕES SOBRE A VERTICALIZAÇÃO

Como embasamento teórico para a produção desse trabalho, o presente capítulo procura apontar o processo de verticalização de maneira geral pelo mundo, e em especial no Brasil para que se consiga entender as várias faces desse processo na cidade de Aracaju. Nesta parte do trabalho será dado também um panorama sobre o processo de verticalização na capital sergipana como um todo, para que mais adiante, a compreensão da periodização definida no bairro Centro se apresente de maneira mais clara.

Segundo os dicionários da língua portuguesa, *vertical* é a qualidade de ser perpendicular ao horizonte, é tudo que segue a direção do fio de prumo, e *verticalidade* é a progressão ascendente. Pode-se concluir, então, que *verticalização* é todo o processo em que se apresenta o traçado vertical, que se sobressai em meio às horizontalidades que multiplica o solo urbano, e que muda bruscamente a imagem da cidade no seu plano geral. “As formas verticais têm uma presença maior em nosso campo visual do que os planos horizontais, portanto, mais eficazes para definir um volume isolado no espaço”. (CHING, 1998, p.65).

A modificação da paisagem urbana das cidades em diferentes lugares do mundo passa a ser viável após a Revolução Industrial do século XIX. Novos materiais passaram a ser confeccionados em favor da construção civil, os quais possibilitavam a ida do homem a pontos cada vez mais altos.

A partir desse momento a arquitetura passa a sofrer modificações radicais: o vidro, o ferro, o aço, eram novos materiais de construção apropriados para que os edifícios se tornassem cada vez mais ligeiros, dinâmicos e modernos. Para Sullivan (1926), a invenção do elevador em 1853 foi fundamental para que os prédios, com função de ordem monumental, e não prática, deixassem de ser construídos, dando lugar aos edifícios comerciais e residenciais que se integravam à malha urbana das diferentes cidades. Foi através dessa capacidade em se multiplicar o solo urbano que surgem os edifícios altos. “A utilização do elevador em edifícios ampliou as possibilidades de multiplicação de pavimentos substituindo o esforço humano que limitava a altura das construções”. (SOMEKH, 1987, p.08).

Mas não só pelo avanço das tecnologias, a verticalização se tornou um processo em evolução, atrelado à ele, a necessidade foi fator determinante para que o skyline das cidades mais desenvolvidas fosse se modificando. Nelas a escassez de solo urbano estava se tornando um empecilho para o seu crescimento, especialmente nos centros das cidades que se encontravam extremamente adensados, devido ao crescimento populacional, portanto a solução seria a multiplicação do solo urbano, ganho através da verticalização das edificações.

Menezes (2000) confirma essa teoria ao colocar que o surgimento do edifício alto está vinculado ao crescimento populacional e à conseqüente diminuição de oferta de terrenos no centro das cidades e complementa que a possibilidade veio através do “aparecimento das novas técnicas construtivas fruto da Revolução Industrial e as exigências de uma nova classe social formada por comerciantes em ascensão e profissionais liberais” (MENEZES, 2000, p.22).

A paisagem das cidades vai se modificando com essas novas construções já em fins do século XIX e início do século XX. São as cidades verticais citadas por Somekh abaixo.

“A cidade vertical envolve a noção de edifício alto, de arranha-céu. A verticalização foi definida como a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador. A essa idéia associam-se a característica de verticalidade, o aproveitamento intensivo da terra urbana (densidade) e o padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX, demonstrando-se a relação verticalização/adensamento.” (SOMEKH, 1997, p.20).

O ferro fundido nas construções começou a ser mais explorado e, às vezes, era usado em edifícios comerciais nas fachadas e colunas internas. Mas, logo depois, nos Estados Unidos, em Chicago especificamente, com a destruição do seu centro pelo grande incêndio de 1871 (Figura 1), que mostrou a vulnerabilidade do ferro fundido, pressões diversas e aliadas surgiram para alterar, a partir daí, definitivamente, o modo de construção.



FIGURA 1: Mapa mostrando a área atingida pelo incêndio na cidade de Chicago.

FONTE: Julio Machado.

Se apropriando das novas técnicas construtivas e do elevador — já citado anteriormente — os Estados Unidos unem esses elementos e lançam impressionantes arranha-céus². A competição e a rivalidade acirrada pela sociedade industrial e comercial em permanente expansão refletiu-se em inúmeras construções que começaram a dominar a paisagem urbana no eixo Chicago-Nova York nos finais do século XIX, seguindo pelo século XX.

Para Laisney apud Somekh (1987) o crescimento vertical teve seu berço nos Estados Unidos devido a fatores como alta concentração urbana, aumento da divisão do trabalho e do setor terciário, espacialização funcional de áreas, altos preços fundiários e liberalismo da religião.

² O arranha-céu, um genuíno produto da América do Norte, é a expressão de uma nova civilização criada no Novo Mundo. Os imensos e elegantes edifícios longilíneos, aparentando equilibrar-se precariamente em bases muito estreitas, são antes de tudo uma celebração do homem moderno a favor do Progresso, o deus da modernidade, ao mesmo tempo em que marcam uma significativa ruptura com a tradição arquitetônica européia, perfilada em torno de prédios de seis andares em média. O arranha-céu quer também exaltar a era da nascente tecnológica, um mundo até então desconhecido, próprio da época, que foi desconsiderado em tempos passados, mas que doravante, para os grandes teóricos da arquitetura moderna, passou a ser o centro da preocupação do homem contemporâneo. (GARCIA, 2004).

“Inicialmente este movimento arquitetônico, capitaneado pela *Chicago School*³, foi liderado pelo arquiteto *William Le Baron Jenney*, o pai dos arranha-céus, falecido em 1907, e, em seguida, por *Louis Sullivan*⁴, um notável arquiteto nascido em Boston, o seu principal discípulo e seguidor, quando este se mudou para Chicago”. (GARCIA, 2004). Sullivan, em seu ensaio de 1926, *The Autobiography of an Idea*, explicou:

“O edifício comercial de grande altura surgiu da pressão do preço dos terrenos; o preço dos terrenos, da pressão populacional; a pressão populacional, da pressão externa... Mas um edifício de escritórios não podia erguer-se além da altura praticável por escada sem um meio de transporte vertical. Assim, a pressão chegou ao cérebro do engenheiro mecânico, cuja imaginação criadora e cujo esforço diligente criaram o elevador de passageiros... Mas era inerente à natureza da construção de alvenaria fixar um novo limite para a altura, e, como suas paredes cada vez mais grossas comiam o solo e o espaço de piso a preço cada vez maior, como a pressão populacional crescia rapidamente... (Essa) atividade de erguer altos edifícios em Chicago acabou chamando a atenção dos dirigentes de vendas locais das oficinas de laminação do Leste, e seus engenheiros foram postos para trabalhar. As oficinas de laminação tinham produzido havia algum tempo aquelas formas estruturais que durante muito tempo foram usadas na construção de pontes. Portanto, seu campo já estava preparado para esse trabalho. Era apenas uma questão de visão comercial baseada na imaginação e na técnica da engenharia. Assim, a idéia de uma estrutura de aço capaz de suportar toda a carga foi apresentada, a título de sondagem, aos arquitetos de Chicago... e foi aceita rapidamente algo de novo veio à luz. (...) Os arquitetos de Chicago receberam favoravelmente a estrutura de aço e aplicaram-na. Os arquitetos do Leste ficaram assustados com ela e não foram capazes de dar-lhe nenhuma contribuição”. (SULLIVAN in FRAMPTON, 2000, p.54).

Nesse período a Europa apresentava a verticalização ainda em elementos monumentais e pouco funcionais, como é o caso da Torre Eiffel⁵ (Figura 2) em Paris, que foi construída em 1889, projetada pelo engenheiro Gustave Eiffel e que atingia, impressionante 320 metros de altura. Somente nos anos 60, devido a rigidez na legislação, a capital francesa apresentaria “crescimento vertical efetivo”. (SOMEKH, 1987, p.11).

³ A Escola de Chicago inovou nas técnicas construtivas, auxiliando arquitetos como Louis Sullivan a desenvolver a construção em altura. Betão armado, paredes espessas e vidro foram alguns dos materiais utilizados nessas inovações.

⁴ Louis Sullivan (1856-1924) criador do estilo Sullivanesco, foi um dos principais arquitetos. Em edifícios influenciados por Sullivan é dada importância à verticalidade, composição clássica usando o primeiro piso como base e com os pisos superiores e do meio como coluna.

⁵ “Com a altura total de 320 metros, a Torre Eiffel é uma ligeiríssima encruzilhada de 15 mil peças metálicas soldadas entre si. O seu extraordinário peso de 10 mil toneladas apóia-se em 4 enormes pilares com bases de cimento. É dividida em três pisos: o 1º a 57 metros, o 2º a 115 metros e o 3º a 274 metros. Em cada um deles, restaurantes e bares oferecem ao turista a possibilidade de descansar e poder apreciar uma vista e uma paisagem única.” (ORTI, 1997: 98).



FIGURA 2: Torre Eiffel. Paris-1997.

FONTE: Gianni Dagli Orti.

A Escola de Chicago se torna referência para as obras que se seguem em todo mundo e é aceita, como se percebe em Pevsner apud Oura, 2006.

“Encara-se com mente aberta, a tarefa de construir edifícios comerciais, e encontra-se a melhor solução em termos funcionais. Surgiu uma técnica de construção não-tradicional para preencher as atividades do trabalho, e ela foi imediatamente aceita”. (Pevsner apud Oura, 2006, p.19).

Através do aperfeiçoamento das técnicas, os arranha-céus de Chicago vão surgindo como prédios comerciais localizados no centro da cidade, e que tinham por objetivo multiplicar o solo urbano extremamente valorizado devido à sua localização; e prédios destinados ao setor hoteleiro (símbolo de modernidade e desenvolvimento).

“Na cidade de Chicago seus primeiros arranha-céus foram representados por luxuosos hotéis, escolhidos como ponto de encontro pelos homens de negócios, os magnatas. Localizavam-se nas melhores áreas de negócios e portuárias, exercendo um papel simbólico tanto dos negócios como na cidade.” (MENEZES, 2000, p.27).

Dando segmento ao processo de verticalização, em 1869, na cidade de Nova York, o primeiro edifício vertical destinado a abrigar apartamentos surgiu, localizando-se numa área de prestígio local. Nesse prédio, já habitavam moradores de classes econômicas mais privilegiadas.

Os agentes da verticalização descobrem nesse momento o lucro obtido com esses empreendimentos, e devido ao aumento no valor da terra, quanto mais altos fossem os edifícios mais vantagens eles obteriam. De acordo com Somekh (1987) a lógica do capitalismo está intrínseca à verticalização.

“A verticalização, dentro do modo de produção capitalista, passa a ser lógica. Num dado desenvolvimento tecnológico, que possibilitou o uso do elevador de passageiros e das grandes estruturas de aço (no Brasil especificamente do concreto), era de se esperar que a preços fundiários elevados correspondesse uma elitização mais intensiva. Com uma mesma quantidade de terra era possível obter mais área construída”. (SOMEKH, 1987, p.16).

No século XX a existência desses espigões tornava o país o símbolo da nova era mundial e mostrava para o resto do mundo a capacidade econômica e tecnológica que ele possuía. “Em 1913, foi construído o *Woolworth Building* com 60 andares (Figura 3); em 1929, o *Chrysler Building* com 77 andares; e o *Empire State Building*, 1932, com incríveis 102 andares (Figura 4).” (NERY, 2001, p.12).

Seguindo o exemplo americano vários países do mundo, especialmente do “novo mundo” passaram a ter a verticalização como principal modelador das suas cidades modificando visual, social e economicamente o cenário onde esses novos elementos eram edificados.

Dentro do urbanismo moderno essa nova forma de morar não era vista de forma negativa. Essa teoria se confirma na *Carta de Atenas*. “Um dos princípios defendidos por Le Corbusier é o das altas densidades, pois com a tecnologia existente era possível levantar prédios altos, liberando o solo com áreas verdes”. (PASAVENTO, 1980, p.115).



FIGURA 3: Woolworth Building, Nova York-2002.
FONTE: Jackie Graven.



FIGURA 4: Empire State Building, Nova York-2000.
FONTE: Jackie Graven.

Corbusier defendia também a definição das áreas a serem verticalizadas para que estas não ocasionassem transtornos à cidade. No entanto, o capitalismo que dominava algumas regiões do mundo, incluindo o Brasil, não permitia a utilização dessa lógica, e eram os agentes envolvidos no setor imobiliário que determinavam a nova área verticalizada de cada cidade. Como ocorreu esse processo é o que veremos a seguir.

2.1. A VERTICALIZAÇÃO NO BRASIL

Assim como em outros locais do mundo, o Brasil também modificava a sua paisagem urbana com os novos elementos arquitetônicos que fazem parte do processo de verticalização. Tomando partido de alguns materiais distintos dos que estavam sendo usados em outros locais, as cidades brasileiras iam se verticalizando com custos mais baixos. “Enquanto que os outros países do mundo utilizavam materiais como o ferro ou o aço, o Brasil contava com o concreto armado, que barateava os custos da verticalização.” (VAZ apud MENEZES, 2000, p.33).

Nas cidades mais desenvolvidas do país, como São Paulo e Rio de Janeiro o processo se deu, principalmente devido à união de vários fatores, tais como: a introdução da indústria, o aprimoramento das técnicas construtivas, o aparecimento de mão-de-obra mais qualificada, a valorização do solo urbano, o crescimento demográfico, a mudança da sociedade e a forte influência norte-americana sobre o país.

No Rio de Janeiro, entre 1903 e 1906, o centro urbano foi modificado, passando a contar com ruas mais largas, como a Avenida Central⁶ (Figura 5), e lotes maiores prontos para receber os prédios já conhecidos nos países estrangeiros. A abertura de novas vias também traz favorecimentos, e na década de 20 hotéis de seis a oito pavimentos são construídos. “O primeiro edifício considerado arranha-céu no Rio de Janeiro foi o edifício Capitólio que abrigava um cinema, construído em 1925, de dez pavimentos”. (VAZ apud MENEZES, 2000, p.36).

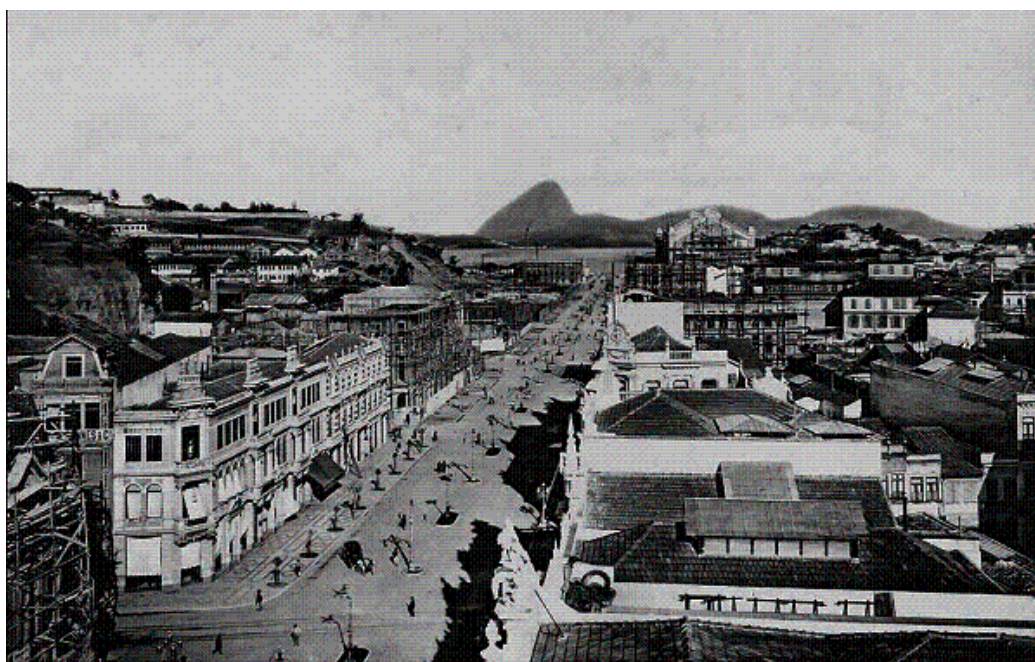


FIGURA 5: Avenida Central, atual Avenida Rio Branco - anos 30.
FONTE: acertodecontas.blog.br

Tirando partido da bela vista de Copacabana (Figura 6) surgem os altos prédios de apartamentos, e a partir desse momento essa tipologia passa a agradar também às classes mais abastadas da cidade.

⁶ O arrojado projeto de abertura da Avenida Central pelo Prefeito Pereira Passos acontece com a desapropriação de mais de três mil imóveis. (JACOB, 2006, p.02).



FIGURA 6: Vista da Praia de Copacabana. Rio de Janeiro-1999.
FONTE: www.copacabana.com

Já em São Paulo, talvez por não possuir tamanha beleza natural, os prédios se preocupavam em abrigar escritórios e comércio. E foi com a construção de um prédio de 25 andares, entre os anos de 1922 e 1930, que o movimento de verticalização da cidade teve início. Construído pelo italiano Giuseppe Martinelli, o edifício impressionava a todos pela sua altura, e causava certa desconfiança quanto a sua segurança. Foi por isso que seu dono fez questão de habitar a cobertura do famoso Edifício Martinelli⁷ (Figuras 7 e 8). Durante muitos anos, ele foi o símbolo da pujança paulistana e o mais alto prédio da cidade, só perdendo esse título bem mais tarde para o edifício Banespa, com 36 andares. Apesar da perda do *status* de mais alto, o edifício Martinelli fez um sucesso enorme. Prova disso é que até muitas celebridades internacionais vieram ao Brasil especialmente para conhecê-lo.

⁷ Com a intenção de tornar conhecido o seu nome, o italiano Giuseppe Martinelli projetou uma construção com 25 andares e 100 metros de altura, que se iniciou em 1922 e foi finalizada em 1930. O edifício possuía 1.267 dependências, entre salões, apartamentos, restaurantes, cassinos, night clubs, barbearia, lojas, uma igreja, o luxuoso Hotel São Bento e também o famoso Cine Rosário. E, para provar que o prédio era seguro, o proprietário passou a morar na cobertura. Esse imigrante italiano diplomado pela Escola Popular de Belas Artes de sua cidade, logo que veio para São Paulo, em 1893, exerceu as profissões mais humildes (inclusive açougueiro), alcançando depois as mais altas posições, recebendo até comendas honoríficas e homenagens de toda a ordem. (MIRALDO, 2004).



FIGURA 7: Edifício Martinelli. SP- anos 70.
FONTE: Victor Miraldo.



FIGURA 8: Cobertura do Edifício Martinelli. SP-1929.
FONTE: www.aprenda450anos.com.br.

Deve-se lembrar aqui que, em geral, a arquitetura produzida no Brasil, mesmo após toda a agitação cultural promovida pela Semana de Arte Moderna de 22, se revestia de ornamentos passados. Só alguns arquitetos, como Gregori Warchavchik e Rino Levi, em São Paulo, e Lúcio Costa, Oscar Niemeyer, Affonso Reidy e outros, no Rio de Janeiro, já projetavam dentro dos princípios do modernismo, adaptando-os, às vezes, ao país. Segundo Bruand (2002), a transformação decisiva da arquitetura brasileira só se dá no ano de 1936, com a visita de Le Corbusier para assessorar a equipe formada para projetar o edifício do Ministério da Educação e Saúde no Rio de Janeiro. Um marco da modernidade vertical e que abre perspectivas reais de novas práticas arquiteturais em todo o país.

Nos anos 1940 é a vez de São Paulo sofrer alterações urbanísticas. O cenário paulistano recebe transformações construtivas e arquitetônicas, “proporcionadas pela intervenção do Prefeito Prestes Maia e seu Plano de Avenidas, privilegiando o transporte por automóveis e modificando o sistema viário saturado”. (JACOB, 2006, p.05).

A partir dos anos 40 o Brasil passa por uma série de modificações não só de ordem econômica e social, como também cultural e arquitetônica e urbanística. Através da modernidade latente, presente principalmente em São Paulo, novas formas de se habitar e viver a cidade surgiram e interferiram no desenvolvimento da capital paulista. A

verticalização como ícone desse período na arquitetura se torna uma realidade nacional. “Esse crescimento foi sentido na vida da cidade e a verticalização foi uma das concretizações dessa mudança.” (OKANO, 2007, p.09).

Com o país em desenvolvimento, especialmente depois da Segunda Guerra Mundial, que teve fim em 1945, a verticalização segundo Oura (2006), muito mais que suprir as necessidades do sistema mercadológico surge como representação do progresso e metropolização. No entanto, sem o capital que vinha sendo acumulado, o desenvolvimento da verticalização não seria o mesmo. Para a autora, a união desses fatores produz como resultado esse processo. “A verticalização se manifesta como produto social, cultural e do desenvolvimento do capital (mercadologia da indústria da construção civil)”. (OURA, 2006, p.06).

O final dos anos 40 representou para o Brasil alterações políticas significativas. O fim do Estado Novo com a renúncia de Getúlio Vargas em 1945 trás novos investimentos para a indústria nacional, especialmente em São Paulo que vê o setor da construção civil expandir. De acordo com Okano (2007) o aumento das construções no período entre 1945 e 1948 pode ser notado também pelo crescimento acelerado na produção nacional de cimento, aço e ferro.

Além das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, grande parte da indústria regional crescia e entre as décadas de 1920 e 1950 cidades como Salvador, Recife, Porto Alegre e Belo Horizonte tiveram crescimento positivo. Para Fernandes e Negreiros, 2004, o Estado intervém diretamente nesse processo. “O processo de urbanização e a rede urbana brasileiros se expandiram vigorosamente, certamente em decorrência da industrialização, mas também da intervenção governamental na economia e na organização do território.” (FERNANDES E NEGREIROS, 2004, p.25).

Entre os anos de 1943 e 1954 o Brasil passou pela chamada expansão econômica do pós-guerra. No caminho para a lógica capitalista o Estado aproveita esse momento para intervir em favor da industrialização. De acordo com Serra apud Somekh (1987) é característica marcante do desenvolvimento do capitalismo no Brasil o significado papel do Estado dando impulso à industrialização.

No mesmo período, décadas de 40 e 50, Salvador e Recife possuíam evolução semelhante, já contando com a acumulação do capital proveniente da indústria. Na região dos centros das cidades já existia preocupação com remodelação urbana dessas áreas. Os edifícios já eram elementos constantes no panorama da cidade e a legislação já possuía traços específicos para esse tipo de construção.

De acordo com Melo (2002) já em meados da década de 40 dá-se início ao Plano de Remodelação do Recife que utiliza idéias concebidas por Nestor de Figueiredo. Esse plano previa a abertura de uma larga avenida que viria a se chamar Guararapes. “Realizada para conferir enriquecimento ao bairro, os seus edifícios foram idealizados para incorporar escritórios, cinema, institutos de previdência, repartições públicas e bancos”. (MELO, 2002, p.41). (Figura 9).



FIGURA 9: Avenida Guararapes nos anos 50.

FONTE: <http://www.skyscrapercity.com/showthread>

A Avenida Guararapes tomaria partido da verticalização para que fosse conferido a ela o título de local mais moderno do Recife. O seu “conjunto urbano e arquitetônico consiste numa experiência que usa métodos do urbanismo moderno. O dimensionamento, a verticalização, a ausência de ornamentos nas fachadas e as janelas horizontais são aspectos que o definem como *moderno*”. (MELO, 2002, p.42).

A partir dos anos 50 a verticalização chega à maioria das capitais das regiões norte e do nordeste do país. Como é o caso de Teresina, Fortaleza, Maceió, João Pessoa e

Aracaju (engatinhando no processo). Segundo Carvalho (2007) o centro de Maceió, nos anos 50, já possuía elementos verticais. Em Teresina, “prédios construídos para abrigar comércio e serviço já vislumbravam o cenário desta cidade”. (LIMA, 2001, p.32). De acordo com Andrade (2004) e Moreira (2006), em Fortaleza e João Pessoa edifícios verticais não dominavam, mas já eram comuns na paisagem urbana dessas capitais. E por fim, em Aracaju, “a verticalização tem início com a construção do edifício Mayara em 1951”. (DINIZ, 2004, p.47).

Nos anos 60 era necessário que as cidades continuassem a se desenvolver para que a indústria evoluísse, então, nessa época “a política urbana foi orientada em direção a expansão das infra-estruturas de comunicação e transportes com o intuito de se construir um mercado nacional”. (LIMA, 2008, p.116).

No entanto, o processo de industrialização, à nível nacional, provocava o aumento do desequilíbrio econômico-social tanto no âmbito regional quanto no intra-urbano. De acordo com Fernandes e Negreiros (2004), as cidades localizadas na região Centro-Sul (Sudeste, Sul e Centro-Oeste) cresceram de forma mais acelerada, enquanto as regiões Norte e Nordeste passaram a ter menor importância no processo de industrialização brasileira.

Imigrantes de outros países em fuga das suas terras devastadas pela Segunda Guerra Mundial e a população rural atraída por novas oportunidades de emprego, concentrados especialmente nas indústrias, incham as cidades pouco preparadas para receber esses novos moradores. De acordo com Santos (1998) esse forte crescimento demográfico é também resultado de uma natalidade elevada e de uma mortalidade em queda.

A população urbana passa a crescer consideravelmente e os centros das cidades a se tornarem cada vez mais populosos. De acordo com Okano (2007), no começo do século XX São Paulo teve um aumento populacional superior a nove vezes, passando de 240.000 habitantes para 2.200.000 habitantes.

Como característica marcante na maioria das cidades brasileiras a verticalização tem início nos centros urbanos. Nos grandes pólos de desenvolvimento da época, em especial as capitais da região sudeste, esse fenômeno se desenvolve basicamente sobre a necessidade de adensamento num solo cada vez mais escasso.

No entanto na região nordeste os motivos pelos quais a verticalização se manifesta são outros. Nas capitais nordestinas e em outras cidades brasileiras de menor porte, a verticalização surge também nos centros, mas não pela escassez do solo urbano e sim pelo fator cultural que se manifestava no país: “a verticalização, tanto nas metrópoles brasileiras, quanto em cidades médias e pequenas é uma das manifestações pela busca da modernidade e do progresso”. (FRANCISCO, 2006, p.08).

Para Dovey apud Almeida (2006) a própria tipologia vertical carrega consigo símbolos da linguagem do poder e da dominação, como as *altas* classes e a *ascensão* social. A tipologia da habitação térrea, ou mesmo até quatro pavimentos foi pouco a pouco se tornando a caricatura da paisagem de uma periferia falida.

A partir dos anos 50, mesmo com indícios de verticalização em outros pontos da cidade, esse processo em São Paulo, “ainda se concentra principalmente no Centro, mas em relação aos períodos anteriores tem uma menor porcentagem de edifícios novos em relação ao restante da cidade”. (OKANO, 2007, p.80).

Na segunda metade do século XX mudanças estruturais beneficiaram o crescimento das atividades industriais ligadas à extração mineral, aos serviços industriais de utilidade pública e à construção civil. O acúmulo de capital nesse período passa a provocar especulações de toda ordem, e a verticalização passa de um processo cultural e tecnológico para ser fruto do capitalismo.

De acordo com Souza, 1994, a produção vertical passa a ser vista “como uma geografia dos espaços metropolitanos, materializada na produção de edifícios, constitui-se numa possibilidade inusitada de articulação das múltiplas formas do capital num objeto, o edifício, num mesmo lugar, o urbano, num tempo/circulação extremamente reduzidos”. (SOUZA, 1994, p.25-26).

O desenvolvimento da verticalização a partir desse momento é procurada para se chegar a reprodução do capital dos incorporadores imobiliários e dos outros agentes envolvidos na lógica da construção civil.

Entre os anos 40 e 50 o predomínio era da lógica da industrialização que dominava todo o país, como se observa em Santos (1998).

“Essa nova base econômica ultrapassa o nível regional, para situar-se na escala do país, por isso a partir daí uma urbanização cada vez mais envolvente e mais presente no território dá-se com o crescimento demográfico sustentado das cidades médias e maiores, incluídas, naturalmente, as capitais de estados”. (SANTOS, 1998, p.27).

Mesmo com reflexos em todo Brasil desse desenvolvimento da indústria, é em São Paulo (nesse momento elevada à categoria de metrópole) que o acúmulo de capital se mostra de maneira mais latente, tomando por base a construção civil. “Entre 1950 e 1954 construíram-se 90.000 prédios (construções horizontais e verticais) na capital paulista, enquanto no mesmo período, se construíram 50.000 em todas as demais capitais brasileiras reunidas”. (AZEVEDO apud OKANO, 2007, p.84).

Nesse momento em São Paulo, indícios da descentralização da verticalização já se manifestavam. Novos edifícios eram construídos em outros bairros da cidade.

Entre 1956 a 1961, o governo Juscelino Kubitschek altera a presença do Estado quanto à sua interferência na política, na indústria e na alteração urbanística. Com a instauração do Plano de Metas que incentivava a instalação da indústria automobilística, diminuindo investimentos na construção civil.

No entanto, o capital já presente e necessário para o desenvolvimento da verticalização continua agindo. Segundo Souza a verticalização “é o resultado da multiplicação do solo urbano (...) a resultante no espaço produzido de uma estratégia entre múltiplas formas do capital _ fundiário, imobiliário e financeiro que cria o espaço urbano”. (SOUZA, 1994, p.135).

No final do governo JK, em 1961, o governo cria o Sistema Financeiro Habitacional, o que provoca o aparecimento de conjuntos habitacionais verticalizados nas áreas mais afastadas dos centros das cidades. Característica mais comum nas cidades da região sudeste do país, já que no restante do país esse processo se desenrolaria alguns anos mais tarde. Nesse momento a verticalização foca no que seria a sua primeira função. Para

Almeida (2004) esta seria a criação de novos solos sobrepostos a fim de abrigar o maior contingente de pessoas do que seria possível admitir em habitações horizontais.

Em 1964 o Brasil é acometido pelo Golpe Militar que daria origem a um dos períodos mais férteis para a economia e desenvolvimento brasileiros. Segundo Santos “o golpe militar de 1964 aparece como um marco, pois foi o movimento militar que criou as condições de uma rápida integração do País a um movimento de internacionalização que aparecia irresistível, em escala mundial”. (SANTOS, 1998, p.36).

Nesse mesmo ano é criado o BNH (Banco Nacional de Habitação), através da lei no 4.380, de 21 de agosto de 1964. Este, foi criado para promover a construção e a aquisição da casa própria especialmente para as classes de menor renda, no entanto parte dos seus investimentos eram voltados para a classe média.

Entre 1967 e 1972, período da Ditadura Militar, e década do “milagre brasileiro” quando novas sedes da Petrobrás eram estabelecidas no Nordeste, e o Plano Nacional de Desenvolvimento, que propunha uma visão integrada do crescimento econômico, era instituído, o nível de concentração econômica decaiu e volta a crescer a importância na economia brasileira das regiões Norte, Nordeste e Centro-oeste.

Como aponta José Serra apud Somekh (1987), verificou-se nesse período uma certa retomada do investimento governamental e da construção civil residencial, possibilitadas pela melhora das condições de financiamento público e pelo fortalecimento do BNH.

Em 1966 o setor imobiliário se fortalece devido a uma série de vantagens. “A própria criação do BNH e do SFH e a ampliação dos seus recursos, bem como o fim do imposto sobre o lucro imobiliário, existente até então”. (SERRA apud SOMEKH, 1987, p.134).

Devido o fator inadimplência, o BNH volta seus investimentos para atender à classe média da população, entre os anos 70 e 74, 63% dos seus subsídios era voltado para essa camada.

Através do BNH as construtoras conseguiam os financiamentos, o que proporcionava um aumento na velocidade de conclusão das obras. Além de contribuir para a aceleração do processo construtivo, empresários se sentiram atraídos pelo setor. “Para isso contribuiu também a queda na Bolsa de Valores, no final do período, depois de uma alta significativa, desviando capital do mercado de ações para o mercado imobiliário”. (SOMEKH, 1987, p.136).

Entre 1973 e 1975 o Brasil sofre uma desaceleração da economia decorrente da inflação ocasionando queda na produção industrial, “inclusive nos materiais de construção”. (RIBEIRO, 1989, p.56). “A taxa de crescimento do PIB passou de 14% em 1973 para 9,8% em 1974 e 5,6% em 1975”. (SERRA apud SOMEKH, 1987, p.146).

Após esse período o setor se recupera, e através principalmente do capital imobiliário, acontece o chamado “boom imobiliário”. Obras de todos os perfis e especialmente edifícios verticais de apartamentos se popularizaram no Brasil. De acordo com Maricato (2001) o início dos anos 80 é marcado pelo crescimento urbano através dos grandes empreendimentos imobiliários.

Nesse momento percebe-se a ação da verticalização como fator determinante para formação de novas territorialidades. Em várias cidades do país os edifícios verticais, agora basicamente residenciais, se afastam dos centros urbanos. Para Harvey (1989), a verticalização é parte do processo de produção do espaço.

O acúmulo de capital contribui para a fertilidade desse período através das incorporações, e segundo Rolnik apud Okano (2007) os investimentos por parte do Governo do país voltados para o mercado imobiliário possibilitaram um crescimento nesse setor ainda não vivido pelo Brasil.

“A expansão de fundos previdenciários, companhias de capitalização, caixas econômicas e companhias de seguro, modificaram por completo os circuitos financeiros, ampliando sem precedentes a disponibilidade de crédito. Investimento nacional privado concentrou-se na atividade imobiliária, gerando um incremento do ritmo de construções”. (ROLNIK apud OKANO, 2007, p.92).

A tendência pelos prédios de apartamentos explodiu tardiamente no Nordeste, ainda nos anos 80, a exemplo do Recife e Fortaleza essas novas edificações já não se

localizavam no centro, e sim em áreas mais afastadas. À medida que novos prédios eram erguidos em distintos bairros, seu entorno era completamente modificado, com a criação de novos sub-centros e com a melhoria na infra-estrutura da região. Como se observa em Almeida (2004).

Os bairros que abrigavam estes novos edifícios possuíam decerto alguma infra-estrutura melhorada, como largas avenidas em asfalto, grandes escolas, grandes centros comerciais, academias de ginástica (a grande 'sensação' dos anos 80) para além das básicas padarias e farmácias. (ALMEIDA, 2004, p.02).

A saída de várias atividades exclusivas do centro urbano para outras localidades provocava o crescimento da independência dos habitantes da cidade, o que resulta na diminuição do interesse por parte das construtoras civis em se construir nessas regiões. Gottdiener chama esse processo de desconcentração. Para o referido autor a “desconcentração se refere ao aumento absoluto de população e à densidade de atividades sociais em áreas fora das tradicionais regiões citadinas e dos centros populacionais”. (GOTTDIENER, 1993, p.19).

Para Lacerda, Zancheti e Diniz (1998), os centros urbanos têm sido fortemente penalizados ao longo dos anos. “Outrora congregador das principais atividades econômicas e de áreas residenciais dos de alta renda, hoje se conforma com o contínuo abandono das atividades de prestígio dos setores comerciais e de serviços (Lacerda, Zancheti e Diniz, 1998).

Novos empreendimentos, principalmente os edifícios de apartamentos, estavam se tornando difíceis de serem comercializados, o que gerava menos interesse para os empreendedores imobiliários construírem nessa área. Ávidos por mais lucro, esses agentes vão explorar outras regiões com novos potenciais.

Fenômeno brasileiro, os centros urbanos na grande maioria das cidades estavam entrando em decadência, especialmente devido à marginalização que vinha crescendo no período noturno. Com cada vez menos residências, os centros das cidades vão se tornando deserto durante à noite, o que causa sobressalto nos moradores que ainda residem nessa região e nos transeuntes que por algum motivo procuram a área. Em Chou (2005) a nova imagem do centro de Aracaju é notada.

“A cidade não comove mais o transeunte. Não é mais o espaço da convivência social. Vem-se ao centro por causa dos serviços nele inseridos. Há o esvaziamento

das ruas no período noturno. O pivete é o dono do comércio, as prostitutas, não obstante na história continuam a existir na imagem urbana da cidade, mas todo o contexto se encontra modificado. Como numa obra de arte, modificado o suporte, compreendemos a cidade sobre outra ótica.” (CHOU, 2005, p.60).

Além de vários outros fatores de ordem urbana os centros vão se tornando locais de pouca procura para residir. Com o crescimento e desenvolvimento acelerado de algumas cidades, a região do centro compila uma série de desvantagens, a começar pelo aumento constante no preço da terra. Além disso, o congestionamento, a rede de infra-estrutura ultrapassada e a falta de espaço público para lazer foram causas dessa tendência.

O aumento da densidade populacional, possibilitada pela verticalização acelerada e sem diretrizes contribui para os fatores colocados acima. “A verticalização da cidade era vista de forma positiva, desde que definidos os lugares onde deveria ocorrer e regulamentadas as regras de edificações para evitar congestionamentos e, principalmente, melhorar o espaço urbano do ponto de vista estético.” (SOMEKH, 1997, p.53).

Nas cidades litorâneas, a Orla, seguindo o melhor estilo Copacabana vira foco das novas construções verticais. Em Maceió, de acordo com Carvalho (2006), nos anos 70 a faixa litorânea passa a ser ocupada por edifícios verticais residenciais. Já no Recife a faixa litorânea é completamente dominada por essa tipologia já nos anos 80. “Os empreendedores imobiliários tomam partido da beleza natural recifense para atrair consumidores para os seus produtos”. (ALMEIDA, 2004, p.08).

Não só as cidades litorâneas nordestinas, mas também as de qualquer outra região do país que possuam essa característica têm a sua orla marcada pela construção de edifícios verticais (Figura 10), como de acordo com Peron (2006) é o caso de Santos, localizada no litoral NORTE OU SUL do estado de São Paulo.

Já as cidades que não contam com a beleza natural das praias ou rios, as novas áreas verticais se formam de acordo com a tendência local.

A primeira metade dos anos 80 ainda se traduz como período fértil nas construções e empreendimentos imobiliários, o que não acontece com a segunda metade, refletida como uma curva descendente nesse mercado devido à uma crise no financiamento

das habitações que culminou com a extinção do BNH (Banco Nacional de Habitação) em 1986.



FIGURA 10: Cortina de concreto na Orla de Santos.
FONTE: PERON, 2006, p.06.

Tal crise decorreu, em grande parte, da própria situação econômica do país _ representada por recessão, inflação alta considerando que os anos 80 correspondem à *década perdida*, o reflexo disso foi que o Governo Federal passou a impor uma série de medidas, cujas implicações afetaram profundamente o setor da produção imobiliária. Giménez (2006).

Essas medidas, decorrentes da política econômica do Governo Central, com tônica recessiva, culminaram com uma elevação da taxa de juros, fazendo com que a caderneta de poupança e os imóveis tornassem-se investimentos de pouco interesse. Por outro lado, essa mesma política econômica afetou profundamente o conjunto dos assalariados, com a redução do poder de solvência, principalmente da classe média, criando-se um cenário do qual o desfecho final foi o cessamento dos financiamentos públicos.

A produção imobiliária objetiva gerar um lucro ao seu promotor. É uma atividade cujo ciclo de produção é longo, o que exige um investimento de capital cujo retorno também é longo. O cenário descrito acima apontava para uma crise que afetou diretamente os principais atores envolvidos no processo, ou seja, promotores e consumidores. Além do que, a decisão

de adquirir um imóvel comporta, pelo menos, duas finalidades: servir de moradia e/ou de investimento de capital. Para o primeiro caso, nesse período, poder-se-ia optar por alternativas mais baratas. No segundo, havia melhores atrativos de investimentos, que desbancavam a produção imobiliária.

A verticalização (como parte do mercado imobiliário em evidência nesse estudo), assim como o processo de urbanização todo, está inserida na realidade capitalista. Para Giménez (2006) a natureza da verticalização está articulada de forma perfeita com o capitalismo, partilhando com ele a sua natureza. Dessa forma vemos que a verticalização se apresenta como parte de um jogo econômico complexo onde se articulam necessidade de produção e reprodução do capital.

Esse período marca o final desse estudo, quando essa crise nacional afeta a cidade de Aracaju. As construções no centro da cidade vão diminuindo até que em 1991 é detectada a estagnação do processo de verticalização nessa área. A desvalorização do centro que ocorria também em outras cidades brasileiras aliada à ação de vários agentes urbanos (especialmente ligados ao capitalismo) contribuiu para a definição de outras áreas com um potencial já crescente.

2.2. VERTICALIZAÇÃO NA CIDADE DE ARACAJU

Como característica comum a outras cidades do Brasil, a verticalização se inicia no centro urbano destas, em Aracaju não foi diferente. Apesar de ter acontecido mais tardiamente do que em outras regiões do país o desenvolvimento do processo de verticalização se dá de maneira semelhante a de outras capitais.

Nas cidades nordestinas todo o processo de verticalização ocorreu mais tarde, por volta dos anos 50 e com edifícios mais altos somente nas décadas de 60 e 70. Em Aracaju, não foi diferente, a verticalização surge sob iniciativa do Poder Público que via nesse processo e nos seus elementos o caminho para o progresso e a modernidade (NERY, 2003), para depois predominar a construção através das incorporadoras privadas, já cientes do lucro obtido com a multiplicação do solo urbano.

O máximo que Aracaju via em termos de verticalização até o início dos anos 50 eram os sobrados das famílias mais abastadas da capital, que chegava a três pavimentos. Somente a partir daí é que os prédios mais altos foram se vislumbrando em meio à paisagem urbana da capital de Sergipe, sendo o primeiro deles o Edf. Mayara (Figuras 11 e 12), datado de 1951. A construção desse prédio marcou uma atitude visionária de um comerciante local, o Sr. João Hora, que inseriu no cenário sergipano uma tipologia, até então, inédita na região.



Figura 11 – Mayara após término da obra (1951)
Fonte: Foto, acervo Sra. Risolina Andrade Hora



Figura 12 – Rua João Pessoa e Ed. Mayara ao fundo
Fonte: Hugo Ferreira, 1951

Seguindo essa iniciativa e partindo do pensamento de que verticalização é sinônimo de desenvolvimento, o Estado intervém e patrocina o surgimento de edifícios altos de serviço e comércio no centro da cidade. Segundo Nery (2001) o edifício alto caracterizava o que queria se chamar de MetrÓpole, portanto, a simples existência de tal tipologia arquitetônica garantia a imagem de que o novo espaço urbano construído seria metropolizado. A realidade de uma MetrÓpole, no entanto, está diretamente ligada ao desenvolvimento econômico e não arquitetônico.

Dentre esses exemplares surge o Edf. Palácio das Secretarias (atual Walter Franco) (Figura 13), datado do ano de 1957, o Edf. Santana (Figura 14) e o Edf. São Carlos, todos eles ainda baixos e locados em pequenos terrenos, mas já com as linhas modernas seguindo outros exemplares da arquitetura brasileira.



Figura 13: Edf. Walter Franco.
Fonte: Marcia Menezes, 2007.



Figura 14: Edf. Santana.
Fonte: Marcia Menezes, 2007.

Ainda na década de 50 surge o primeiro edifício exclusivamente residencial da cidade. O Edifício Atalaia, datado de 1957. Esse prédio de 11 pavimentos também se destaca por ter sido o primeiro prédio alto a invadir a faixa litorânea de Aracaju, e como se não bastasse tanto pioneirismo, ainda introduziu o conceito de apartamento de luxo para a região. Ele (Figuras 15 e 16) se impõe num espaço antes destinado à construção de casarões que abrigavam as famílias mais tradicionais da época e conta com unidades habitacionais maiores das que se estavam construindo, além de contar com a vista para as belezas naturais da capital.

De uso exclusivamente residencial, o Atalaia foi projetado em 1957 pelo engenheiro civil e projetista baiano Rafael Grimaldi e construído em 14 meses pelo também engenheiro civil João Machado Rollemberg, o edifício foi inaugurado em 1958. Segundo o próprio Eng. João Machado Rollemberg a obra causou grande polêmica na cidade visto que não se acreditava ser possível uma construção de tal porte em terrenos alagadiços e arenosos daquele local, no entanto o Atalaia foi e permanece sendo um importante marco na paisagem aracajuana e primeiro testemunho da entrada de modernas técnicas de construção na cidade, em especial no desenvolvimento da tecnologia de fundações.



FIGURA 15: Edifício Atalaia.
FONTE: Márcia Menezes, 2005.

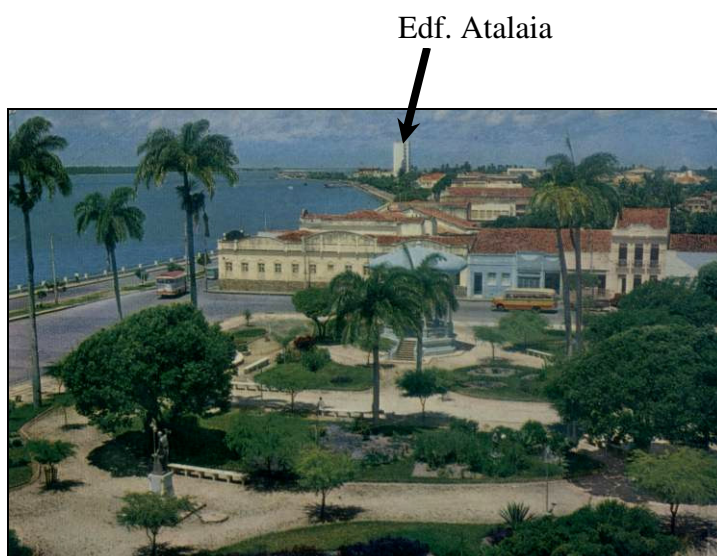


Figura 16: Vista do centro para a zona sul, nos anos 60.
FONTE: Postal, acervo Alexandre Diniz.

Seguindo a cronologia surge nos anos sessenta, um dos mais famosos prédios erguidos na época, o Hotel Palace (Figura 17), datado de 1962, esse já possuindo mais pavimentos (treze ao total) e ocupando um lote maior que os demais.



FIGURA 17: Hotel Palace. Aracaju-2005.
FONTE: Márcia Menezes.

Possuir um hotel daquele porte dava indícios de que a cidade em que ele se localizava não era mais uma região atrasada, e sim desenvolvida. O Palace funcionou até os anos 80, devido à construção de pousadas próximo às praias da cidade, e ao congestionamento da área onde se localizava o hotel, os turistas não se sentiam mais atraídos pelo estabelecimento, que não suportou a queda no número de hospedagens e fechou suas portas. O prédio hoje se encontra em estado de degradação abrigando algumas lojas no pavimento térreo, e escritórios e consultórios no primeiro pavimento. Desde o fechamento do estabelecimento, o governo arrendou esses dois pisos para que eles funcionassem independentemente do corpo do hotel.

No entanto, faltava algo mais marcante e que tivesse repercussão nacional, foi daí que surgiu a idéia de se construir um prédio que superasse a todos os outros no número de pavimentos. O Edifício Estado de Sergipe (Figura 18) foi dado à cidade no ano de 1964 com seus impressionantes 28 andares. Apesar do nome imponente ele é mais conhecido por Maria Feliciano — ao prédio mais alto da capital (ainda o é até hoje) o nome da mais alta moradora da cidade.

“É importante notar que o governo do Estado, já na segunda metade dos anos sessenta, constrói o primeiro grande edifício de Aracaju: é o Edifício Estado de Sergipe, com 28 andares, destinado a abrigar órgãos da administração pública, encravado bem no centro, no Largo Esperanto, vizinho ao Hotel Palace, que também foi construído pelo Estado na mesma década, a fim de dinamizar o setor hoteleiro em Aracaju.” (FRANÇA, 1999, p.179).

A construção desse edifício gigantesco marca a integração de Aracaju e mesmo de Sergipe, num novo tempo político e econômico. É um indício de que a terra urbana estava sendo valorizada e que dela deveria retirar-se a maior renda possível, ou pelo menos queria se demonstrar isso. É uma marca na vida urbana da cidade, indicando um processo de modernização que se inicia e a incorpora no contexto regional de forma mais efetiva, através do capital.

Para confirmar a idéia de que Aracaju estava se desenvolvendo, junto ao Hotel Palace, foram construídas sedes para grandes bancos nacionais, como a do Banco do Brasil (Figura19), datada de 1968 e localizada num prédio com 06 pavimentos.



FIGURA 18: Edifício Estado de Sergipe.
FONTE: Márcia Menezes, 2005.



FIGURA 19: Antiga sede do Banco do Brasil.
FONTE: Márcia Menezes, 2005.

Essas novas construções já teriam que obedecer as regras do 1º Código de Obras e Urbanismo do Município, datado de 1966, e elaborado pelo engenheiro Rubens Chaves. Dentre outras normas, o código limitava os prédios a terem no máximo 8 pavimentos, desde que o térreo fosse em pilotis.

Após essas iniciativas outros novos prédios foram sendo erguidos, em sua maioria ainda sobre a iniciativa do Poder Público, e outros por iniciativas particulares, mas a maioria com objetivos de concentrar serviços e comércios — os edifícios residenciais ainda não dominavam essa produção. O centro da cidade se verticalizava enquanto que o resto do município ainda era essencialmente horizontal (Figura 20).



FIGURA 20 – Vista do Centro no final dos anos 60

FONTE: Postal, acervo Alexandre Diniz

No final da década de 70 edifícios residenciais já eram construídos no Centro, a maioria deles já seguindo a lei do Espigão, que determinava que os prédios deveriam ter altura máxima de 13 pavimentos.

Já no final dos anos 80 a tipologia de edifícios residenciais começam a predominar em Aracaju, mas ao contrário do que se imagina, eles não se localizavam muito próximos ao centro da cidade. A localização dos prédios foi determinada, principalmente, pelo fator financeiro, já que os terrenos centrais eram extremamente caros e estreitos. Para conseguir obter lucro, construindo dentro dos padrões do Código de Obras do Município de 1966, seria necessário adquirir de três a quatro lotes para locar apenas um prédio de apartamentos, o que tornava o empreendimento excessivamente oneroso. Os recuos exigidos pelo Código para edifícios residenciais eram generosos e o número de pavimentos limitado, como já foi exposto. “O centro da cidade não oferecia condições favoráveis à verticalização, pois os lotes eram muito estreitos, de 6 a 8 metros de testada, e o valor da terra era alto, o que não compensava comprar 3 a 4 lotes para a construção de prédios residenciais.” (OLIVEIRA, 2000, p.54).

O processo de verticalização torna-se significativo no restante da cidade, no momento em que a Prefeitura adquire terrenos localizados na zona sul e sudoeste da capital, pertencentes à Marinha, onde, nesses terrenos o loteamento já é feito de forma que os lotes

fossem delimitados em áreas mais generosas. Ao longo das novas avenidas que se formavam, já fora do *quadrado de Pirro*, os prédios iam surgindo timidamente no interior da capital. “A partir de 1976 é favorecida a ocupação das áreas mais litorâneas pela regularização de áreas antes pertencentes à União e que passam para o controle do município.” (DINIZ, 2004, p.35). Para melhor compreensão espacial da cidade deve-se consultar o anexo desse trabalho.

Na segunda metade da década de 70 nota-se o aumento significativo na construção de prédios para famílias da classe média, auxiliado pela nova lei que entra em vigor em 1976. Esses prédios deixaram de ser conjuntos mais baixos para se imporem dentro dos padrões que a camada da população com melhor poder aquisitivo esperava. Sairiam de suas casas confortáveis para habitar a idéia do morar moderno, em prédios de até 13 pavimentos, quando o térreo for em pilotis.

O foco então vai passando a ser outras áreas da cidade, pois, como já se falou, novos lotes de distintos tamanhos formam a base desses novos bairros, e a construção predominante é de prédios residenciais voltados para classes mais altas da população, o que contribui para o lucro da iniciativa privada. A partir de 1975, após ter passado por uma crise nos materiais de construção, é que se percebe uma evolução crescente. Surge, inicialmente, o Ed. Beira Mar, em 1978, com mais de 12 pavimentos e construído pela Construtora NORCON S.A., que durante muito tempo vai marcar a extremidade meridional da verticalização na cidade e na Av. Beira Mar, pois esta área era ocupada mais por casas, alguns vazios, e só pelo Ed. Cidade Jardim, de 07 andares, que foi construído no início dos anos 70.

É importante destacar que esse período foi o de maior fertilidade no mercado imobiliário, e Aracaju não ficou de fora desse “boom” que estava ocorrendo em todo o país. Em 1981 o momento é de “pico” para os empreendimentos imobiliários, com intensificação da ocupação da zona central com sua verticalização, dos vazios urbanos, da zona oeste e, também da zona sul pela proximidade da praia. Aliadas ao Poder Público, as construtoras passam a desenhar a paisagem urbana da cidade como bem entendem. Jogam as construções onde lhe parecem favoráveis e especulam os terrenos vazios que surgem ao longo desses eixos de ligação entre as edificações, alavancando o seu valor.

“O espaço é um produto social e seu valor é produzido pelas atividades da sociedade. O preço da terra urbana é uma criação social. Quando se analisa a ação de frações dentro da classe capitalista, os retornos e a realização do capital diluem a

distinção entre renda e lucro. A lei do valor no espaço é estruturada, manipulada pela classe capitalista e suas relações sociais.” (SOMEKH, 1997, p.112).

Em Aracaju, a Construtora Norcon predominou durante muito tempo sozinha esse mercado, estabelecendo limites que lhe pareciam favoráveis. O Governo também auxilia e investe nessas áreas da cidade, criando novos aterros e conseqüentemente novos bairros. Num espaço de 10 anos a transformação da paisagem de alguns bairros, como o Salgado Filho, é notável. (Figuras 21 e 22).



FIGURA 21 – Zona Sul – início dos anos 70
FONTE: desconhecida

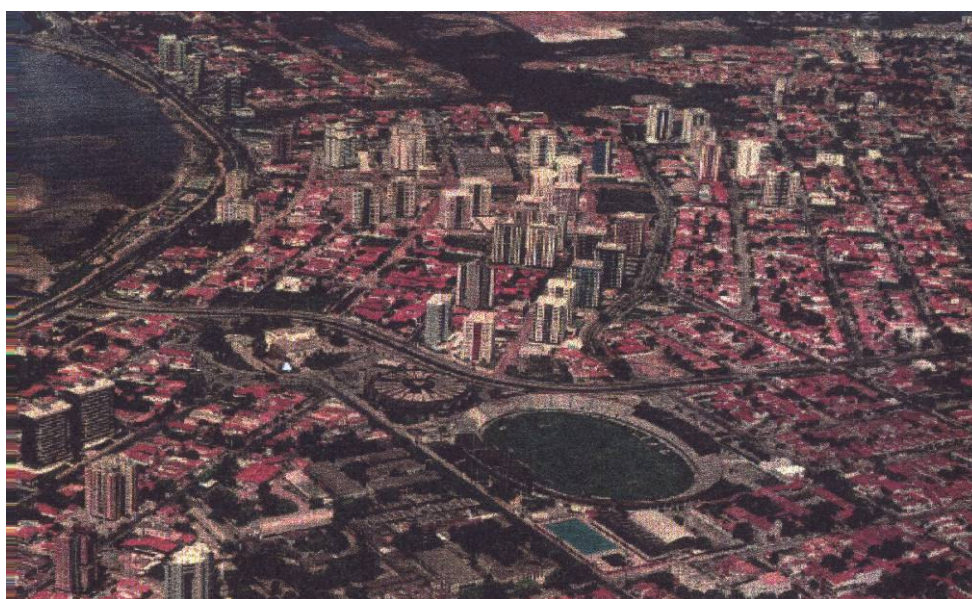


FIGURA 22 – Zona Sul – início dos anos 80
FONTE: desconhecida

Com os limites estabelecidos, todo o espaço intermediário, com grandes áreas vazias e poucas casas erguidas, um espaço ainda praticamente inexplorado, vai ser preenchido gradativamente por numerosos edifícios e condomínios, financiados pela Caixa Econômica Federal e pelo Banco Nacional de Habitação, quer no Bairro Praia 13 de Julho (fora da faixa litorânea), ou no Salgado Filho ou Grageru. (Figura 23).



FIGURA 23 – Bairro 13 de Julho, fora da faixa litorânea.
FONTE: DINIZ, 2004, p.75.

No final dos anos 80, por iniciativa do Poder Público, novas avenidas são abertas, o que possibilitou a expansão dessa mancha vertical para a zona oeste da cidade. É construído o Condomínio Praias do México, também pela Norcon, em 1989.

Paralelamente a esse processo de expansão da cidade, o Centro, entre os anos setenta e noventa continua se desenvolvendo e se verticalizando, no entanto, nota-se uma queda na escala de construção de edifícios nessa região.

O que se mostra nessas regiões que foram apontadas até o momento é a construção de prédios voltados para atender desde a classe média à classe alta da população aracajuana. Com edifícios entre 12 e mais pavimentos, até 1975; somente com 12 pavimentos até os anos 2000; e com mais de 20 pavimentos a partir de então. Fato explicado pela legislação.

“A verticalização pós 75 vai se caracterizar pela construção, sobretudo, de edifícios de 12 a 13 pavimentos, em sua maioria, porque através do decreto nº 466/76 de 21 de julho, também conhecido como Lei do Espigão, a Prefeitura limitava o gabarito a 12 pavimentos para ocupação residencial ou de serviços, excluindo o piso semi-enterrado, o semi-elevado (Cota +1.50m acima do meio fio) e o térreo. Com isso, gerou-se na cidade uma uniformidade na verticalização, sendo notória, até hoje, a monotonia da paisagem. Tal fato só agora está sendo um pouco modificado pela construção de edifícios mais altos, de 18 a 20 pavimentos, permitidos desde a aprovação do novo Plano Diretor da cidade, em 2000.” (DINIZ, 2004, p.54)

Até o final do século XX, podia se observar a construção por toda a cidade apenas de prédios de até 12 pavimentos, tal fato se deve, segundo França (1999), aos estudos geotécnicos feitos após a construção do Edifício Estado de Sergipe, que recomendaram a construção de prédios com menor número de andares. Posteriormente, a Prefeitura Municipal, através do decreto nº 466/76 de 21 de julho, define o número máximo de 12 pavimentos, excluindo o pilotis, dois pisos de garagem e uma área de lazer. A partir de 2000, outra característica é notada, a novidade fica por conta do aumento na quantidade de número de pavimentos, permitida agora pela Lei Municipal Complementar nº 03/2000 (o Plano Diretor, elaborado em 1995 e, após uma série de modificações, aprovado em 2000), que fixa a altura máxima de até 26 pavimentos.

Nas periferias desses limites estabelecidos pelas construtoras aparecem os prédios de quatro pavimentos destinados às classes de mais baixa renda. “Esses prédios menores também já se espalhavam ao longo da Av. Hermes Fontes e transversais, indo em direção ao Distrito Industrial” (DINIZ, 2004, p.55). A maioria com incentivos do BNH.

Ainda na década de 80, durante o mandato do Governador João Alves Filho, Aracaju ganha um novo bairro denominado Coroa do Meio, localizado na zona sudeste da cidade, criado com o objetivo de concentrar e atrair a população de alta renda do município. No entanto, o planejado não ocorreu devido, principalmente, às intenções das grandes construtoras aracajuanas já cientes da grande margem de lucro obtida com os prédios altos. Explica-se: o bairro Coroa do Meio, assim como o bairro Atalaia, possuía legislação própria e distinta de outros bairros da cidade, e por estar localizado dentro do raio de 3.400 metros do Farol só era permitida a construção de edifícios de até 15 metros de altura, contrariando todas as vantagens que os prédios mais altos trariam para as empreendedoras locais (Figura 24). “A limitação do gabarito devia-se tanto à zona de visibilidade do farol antigo como ao cone de aproximação do aeroporto”. (DINIZ, 2004, p.55).

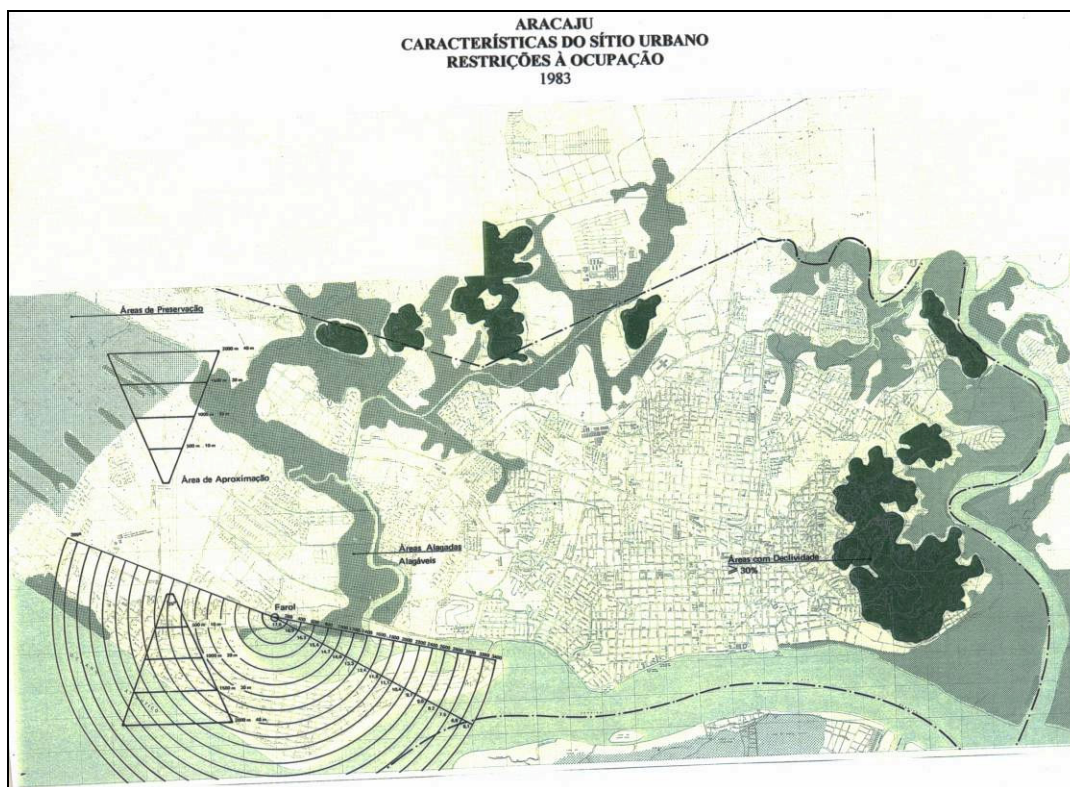


Figura 24 – Mapa de Aracaju com áreas de restrição devido ao farol e ao aeroporto

Fonte: Acervo Vera França

Muitas famílias com melhor poder aquisitivo compraram lotes no bairro, algumas construíram excelentes casas e imprimiram, até certo ponto, o caráter de zona nobre da cidade. No entanto, a falta de infra-estrutura e a construção de um enorme complexo condominial, destinado à população de classe baixa, erguido no centro da região afastaram a possibilidade da Coroa do Meio ser o bairro *chique* do município. Tal complexo, construído pela INOCOOP (Instituição de Orientação às Cooperativas Habitacionais), ainda possui áreas desocupadas e abandonadas, poluindo ainda mais o visual local. Sem concorrência, reforça-se a idéia de que o bairro da Treze de Julho e sua faixa litorânea seriam a região mais cobiçada da cidade. As construtoras mantiveram seus investimentos e a Coroa do Meio não se desenvolveu como esperava o Poder Público Municipal.

Nos anos 90 um novo e grande espaço produzido pela construção do novo shopping, iniciativa conjunta da NORCON e do supermercado G. Barbosa, e pela abertura das novas avenidas de acesso, quer ligando-o à Av. Francisco Porto e Av. Hermes Fontes, quer à Av. Beira Mar, que já passava por verticalização. Surge, então, o Bairro Jardins (Figura 25), a nova área de viver bem na cidade, amplamente divulgada para a classe média e alta com toda

a sua infra-estrutura próxima. De um lado, surgem condomínios financiados pelo Plano Maior, que, a partir de 1995, vem suprir a escassez do sistema financeiro, e, no outro, edifícios mais diferenciados para a população de maior renda da cidade. Além disso, começam, nesta época, a surgir um maior número de edifícios construídos por iniciativa de particulares, através de condomínios, com a intenção de uma maior liberdade e qualidade de projeto associada a um menor preço.

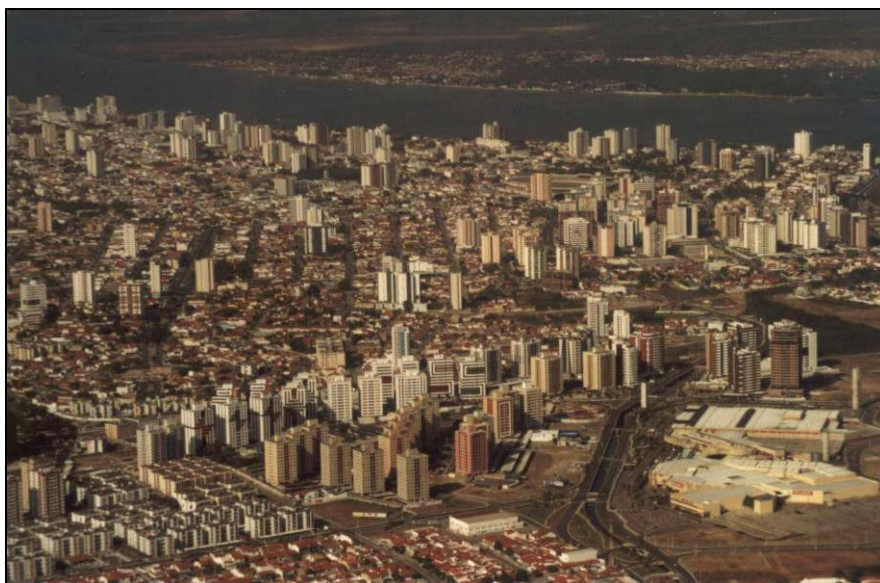


Figura 25 – Vista aérea de Aracaju, bairro Jardins em destaque
FOTO: DINIZ, 2004, p.57

A partir do final dessa década uma nova fase da verticalização se imprime no cenário da capital sergipana, a faixa litorânea da Avenida Beira-Mar (Figura 26) vira cobiça das classes mais altas da capital, a fim de abrigar esses novos prédios que se apresentavam, agora de alto luxo, com um ou dois apartamentos por andar. Para a classe média, os locais de construção dos prédios continuam os mesmos.

“Na década de 90, o padrão dos moradores e das construções se eleva e consolida o bairro. Os prédios apresentam um luxo maior com relação aos anteriores, especificamente na Avenida Beira-Mar, caracterizados pelo acabamento interno e externo sofisticado, com dois apartamentos por andar, três suítes, área de lazer bem estruturada, e oferecerem de três a quatro vagas de garagem.” (OLIVEIRA, 2000, p.60).

Especialmente entre 98 e 2004, esse crescimento foi abundante provocando um verdadeiro paredão de prédios ao longo dessa avenida, às margens do Rio Sergipe. Até esse momento a região da Orla de Atalaia não produzia prédios residenciais, em virtude de que

nessa área os prédios só poderiam atingir 6 pavimentos. A predominância, então é de hotéis e pousadas ao longo da praia.



Figura 26 – Vista frontal da Av. Beira Mar.
FOTO: Marcia Menezes, 2003.

Nos últimos anos, porém, com a propagação dos condomínios residências fechados, a classe mais abastada passou a procurar por essas casas, que uniam conforto e segurança, com maiores áreas verdes e de lazer, especialmente para as crianças. Esses condomínios se localizam mais próximos da praia, atingindo o extremo sul da cidade, ao longo da Rodovia José Sarney (posterior à Orla de Atalaia, já dominada pelos hotéis). A produção de prédios de alto luxo, na região da Avenida Beira-Mar, então sofreu uma queda na produção.

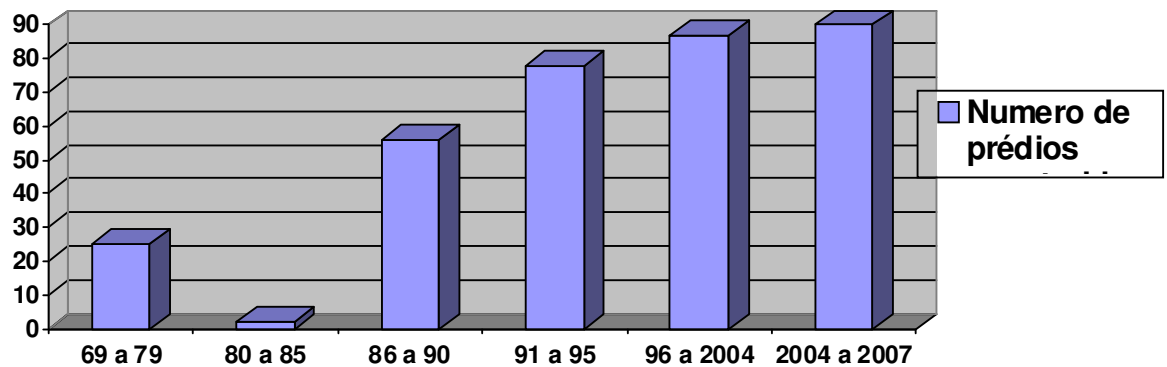


GRÁFICO 1: Evolução no número de prédios na Av. Beira-Mar.
FONTE: CREA-SE.

A partir de 2006, ocorreu a liberação da construção de edifícios altos na região da praia, anteriormente limitada em termos de altura, no entanto até o momento só existe um único prédio construído, e com unidades ainda vazias. Segundo Andrea Galindo⁸, em entrevista em 20 de abril de 2007, a tendência é que a faixa litorânea _ Rodovia José Sarney, pós Orla de Atalaia_ seja tomada por prédios de alto luxo. Mas essa análise mais detalhada poderá ficar para um outro estudo.

Para o trabalho proposto os capítulos que se seguem apresentarão o processo de verticalização no bairro Centro num nível mais detalhado, mostrando a conjuntura espacial que se formou com esses prédios e a associação deles com os agentes produtores do espaço urbano como visto no primeiro capítulo. Serão levados em consideração os prédios com mais de quatro pavimentos e será tomado por base um mapa desenvolvido pela SEFIN (Secretaria de Finanças do Município de Aracaju) que indica a localização desses edifícios.

Como em Aracaju não existe um controle de registro de elevadores, a contra-exemplo de São Paulo onde existe o Constru-12 do Departamento de Registro de Elevadores da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (OURA, 2006), dados cadastrais como nome do edifício, localização, construtor, tipos de uso, número de pavimentos e até registro fotográfico foram desenvolvidos pela autora. Os dados complementares expostos nas fichas de cada prédio foram colhidos *in loco* através de entrevistas com moradores ou síndicos dos prédios, com informações da Prefeitura (como alvarás de construção), com entrevistas com funcionários ou ex-funcionários dos diversos departamentos ligados ao Estado e ao Município e com informações cedidas pelas construtoras civis que possuem empreendimentos na região.

Apesar do montante de dados ter sido maior do que o esperado, possibilitando uma análise mais detalhada, por exemplo, no que diz respeito ao desenho impresso pelos estilos arquitetônicos que se apresentavam no país à época. Este trabalho se limitará à análise da configuração espacial que a verticalização provocou no bairro Centro em Aracaju.

⁸ Andréa Galindo é secretaria adjunta da Secretaria de Planejamento do Município.

3. ARACAJU E O BAIRRO CENTRO

Como vimos o presente trabalho visa estudar o processo de verticalização no bairro Centro em Aracaju, mostrando como se deu o desenvolvimento desse fenômeno nesse espaço até a sua total estagnação no ano de 1991. No entanto, para entrar nessa análise é necessária a caracterização do processo de constituição do próprio centro histórico que foi base para o crescimento vertical da cidade como um todo.

Mostraremos a seguir a evolução da capital sergipana, para entender como se apresentaram a sua ocupação, sua expansão e a conseqüente formação do bairro em questão. Este que vivenciou a euforia do surgimento da verticalização até atingir a estagnação desse processo no seu território. Com essa viagem ao passado se tornará mais fácil a compreensão de alguns fatos que se apresentam hoje, no panorama urbanístico da citada localidade.

3.1. FORMAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA CIDADE DE ARACAJU

Até o ano de 1855 a capital de Sergipe Del Rey era São Cristóvão⁹ — município localizado à aproximadamente “25Km da atual capital e com fundação datada de 1590” — (PASSOS, 2002: 236), e Aracaju não passava de um povoado de pescadores e se chamava Santo Antônio do Aracaju.

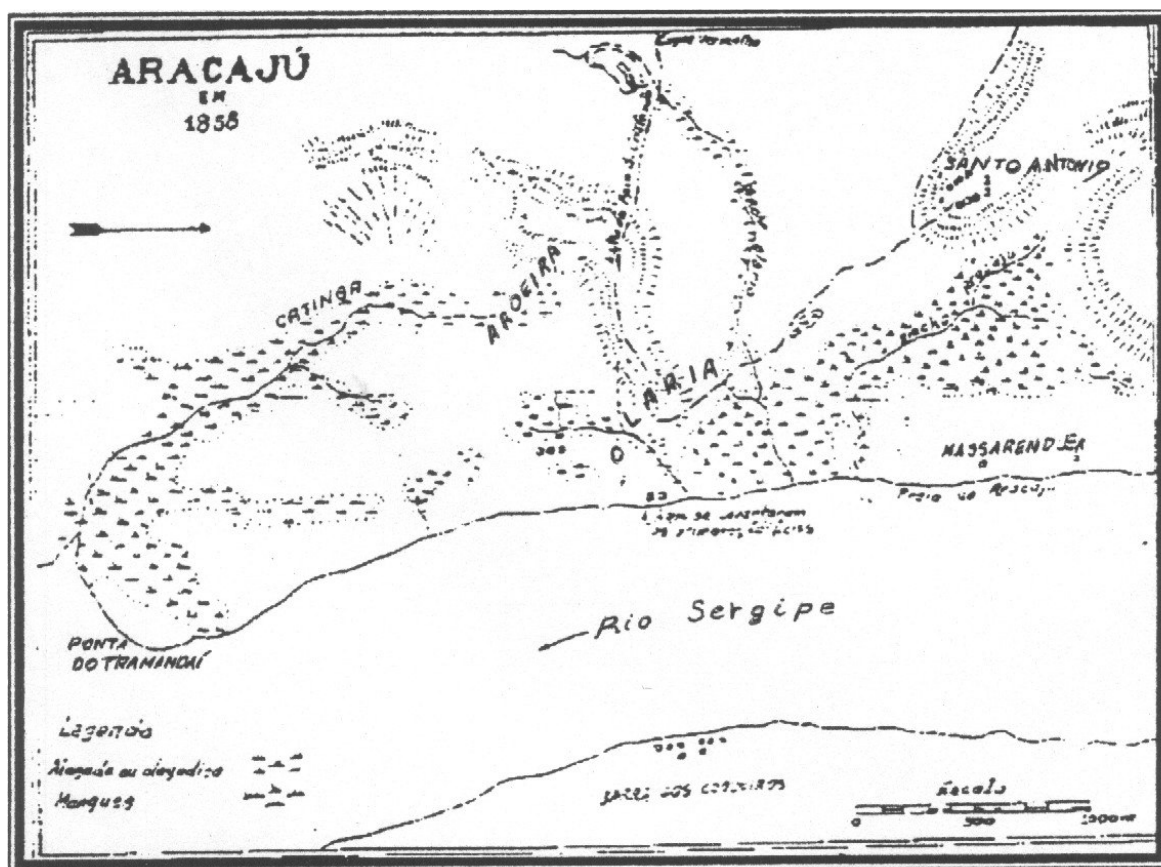
A vontade de transformar esse povoado na capital do Estado era muito forte, e partiu, em 1853, do então Presidente da Província Ignácio Joaquim Barbosa, que no interesse de fazer prosperar a sua região sabia que dependia de um Porto para tanto. Santo Antônio do Aracaju apesar de não possuir qualquer tipo de infra-estrutura contava com atrativos hidrográficos — localizava-se às margens do Rio Sergipe e era cercado por grandes afluentes, como o Vale do Cotinguiba (Mapa 1) — necessários para implantação do Porto. Através desse elemento, de fundamental importância naquela época, é que ele conseguiria enriquecer

⁹ São Cristóvão, a antiga capital da Província de Sergipe d’El Rey, estava no fundo do vale do Vaza-Barris, à margem esquerda do Paramopama e, ainda, localizada no topo de um morro com encostas íngremes, sendo uma cidade forte colonial.

a área, pois seria por ele que se daria a exportação da cana-de-açúcar e de outros produtos que contribuiriam para o desenvolvimento do Estado.

Diniz (2004) aponta, na citação abaixo, a importância desse elemento relacionado ao momento que se apresentava:

“Nessa época, com o país já independente e dirigido pela política econômica mercantil capitalista do Segundo Reinado, era essencial um outro modelo de cidade, a cidade-porto, que favorecia os contatos de importação e exportação da sua hinterlândia. É nesse novo contexto que surge Aracaju, pois o ideal, ainda mais, era que essa cidade, um centro econômico, fosse também a capital da Província, o mais importante centro administrativo e político e estendesse o seu domínio para as zonas produtivas.” (DINIZ, 2004, p.12).



MAPA 1 – Aspectos ambientais do sítio onde o plano de Aracaju se concretizou. Aracaju-1855.
FONTE: Fernando de Figueiredo Porto, 1991.

A partir de 1854, Ignácio Barbosa começou a colocar em prática seu plano de mudar a capital de Sergipe. Transferiu órgãos públicos para a praia do Aracaju — antiga prainha do Bairro Industrial —, perto da foz do Rio Sergipe, já visando o surgimento do

porto. Em um Estado tão pequeno era mais viável que o porto se localizasse na capital como afirma Barboza. “Sergipe é uma província pequena e pobre, não se pode dar ao luxo de gozar de uma capital e um porto marítimo, separadamente”. (BARBOZA apud FREIRE, 2002, p.21).

De acordo com Porto (1991) a mudança da capital ocorreu numa fase em que se buscava o desenvolvimento da vida urbana através da criação e expansão de órgãos administrativos e do aparecimento de incipientes industriais, suficientes para fazer emergir uma aristocracia da cidade.

Em 2 de março de 1855, a Assembléia Legislativa da Província já abria seus trabalhos numa das poucas e modestas casas da praia do Aracaju. Imediatamente foi apresentado o projeto elevando o povoado à categoria de cidade, e transferindo para ele a Capital da Província. Essa atitude pegou os deputados de surpresa, deixando perplexos até os cientes da situação, afinal a idéia de transformar em capital um povoado cheio de areias e brejos não os agradava. Mesmo assim o projeto foi aprovado e sancionado no dia 17 de março de 1855, através da resolução nº413, constituindo um dos atos de maior repercussão na vida sergipana, considerado na época até uma subversão política, econômica e social.

Segundo Cabral, essa mudança beirava à loucura, e não, há um projeto estruturado com possibilidades de sucesso. “Porque a todos, realmente, parecia uma loucura tirar a capital da Cidade de São Cristóvão, velha, colonial, cheia de templos suntuosos, para jogá-la em uma praia selvagem, desconhecida, desabitada, insalubre, um lugar que só dava *melancia* e *guaiamum*”. (CABRAL, 2002, p.31).

Para não sofrer os aspectos de desordem urbana de outras cidades mais desenvolvidas no país, o Presidente contrata o engenheiro francês Sebastião Basílio Pirro para traçar o plano urbanístico de Aracaju, ou seja, planejar a cidade de maneira ordenada. Em linhas gerais as cidades planejadas começariam pequenas, mas com previsão para crescimento ordenado, nem que para isso as próprias condições naturais do local tivessem que ser ignoradas.

Aracaju não foge a essa regra e o Plano de Pirro é traçado sem nenhuma preocupação com as características geográficas do local destinado à nova capital.

Como era de extremo interesse que a nova cidade estivesse pronta rapidamente para receber o Porto e seus novos moradores, o projeto — por falta de tempo e por desinteresse político — se limitou a traçar as linhas da cidade, definindo ruas e quarteirões. (Figura 27). O que para a época era algo de extrema importância, antecedendo até o planejamento da cidade de Belo Horizonte considerada a primeira cidade planejada do Brasil, “datada de 1894”. (BRUAND, 2002, p.346).

Para Silva (2003) o plano de Aracaju não tinha a complexidade de um planejamento urbanístico que se espera atualmente, haja vista que a consolidação do urbanismo, como disciplina, somente ocorreria muitos anos depois.

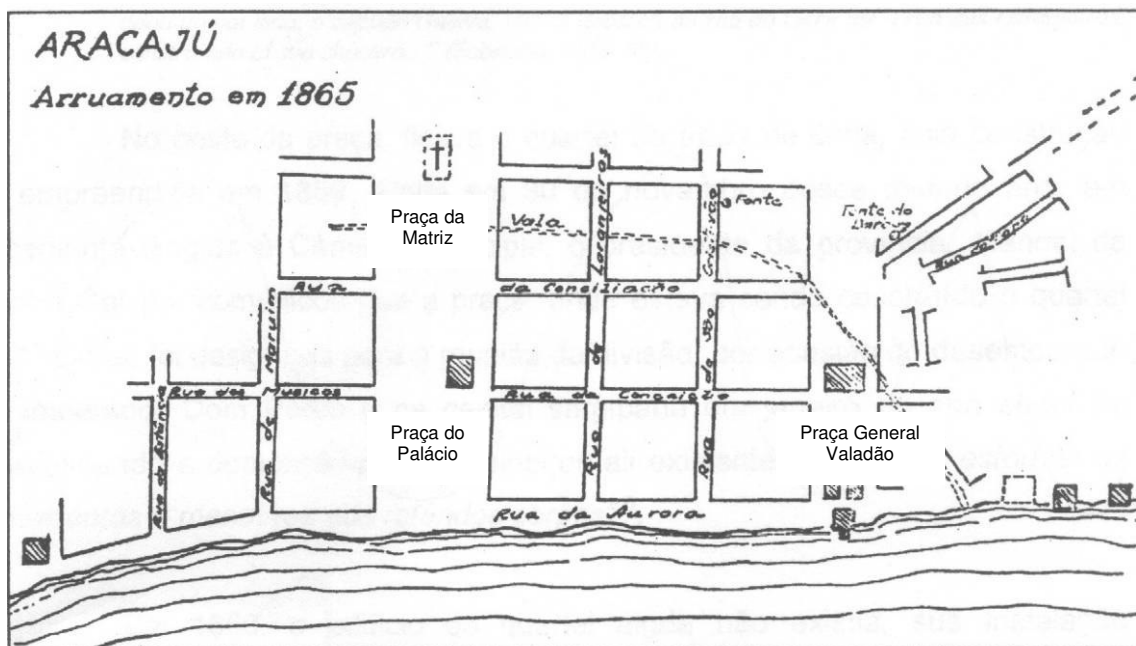
Numa revisão bibliográfica sobre a história do surgimento de Aracaju, os autores retratam com desprezo esse plano traçado por Pirro e afirmam como se percebe em Porto (1991) que até a disposição dos prédios se deu de forma aleatória e completamente alheia ao planejamento.

“Fernando Porto supôs que o plano inicial — mero desenho dos pontos que amarravam o quadrado e o arruamento — não previa a localização dos edifícios públicos e de uso coletivo. Esses edifícios foram construídos, segundo ele, muito livremente, ao arbítrio de seus construtores e das circunstâncias, e a concentração deles nas Praças Fausto Cardoso, Almirante Barroso e Olímpio Campos resulta mais do acaso do que de uma idéia pré-concebida”. (PORTO, 1991, p.32).



Figura 27: Vista aérea do Centro da cidade. Aracaju – anos 20.
FONTE: Arquivo Municipal.

No entanto, ao olhar a cidade hoje e compará-la com fotos mais antigas percebe-se que existem locais com clara demarcação para a implantação de prédios públicos. Olhando com mais cuidado pode-se afirmar até que as praças pré-estabelecidas pelo plano (Mapa 2) comportam separadamente prédios que abrigam órgãos estaduais, prédios que abrigam órgãos municipais e prédios construídos para abrigar atividades religiosas.



MAPA 2: Distribuição das três praças. Aracaju-1865.
Fonte: Fernando de Figueiredo Porto – 1991.

Uma das primeiras praças que constavam no plano foi denominada de Praça do Palácio (hoje atual Praça Fausto Cardoso). Como aparece na figura 28 nota-se em primeiro plano a plantação de palmeiras imperiais como preocupação para embelezamento e demarcação para a área de órgãos estaduais. Em segundo plano os prédios em estilo colonial abrigam o Palácio do Governador e a Câmara dos Deputados.



FIGURA 28: Praça Fausto Cardoso – 1ª década do século XX.
Fonte: Arquivo Municipal

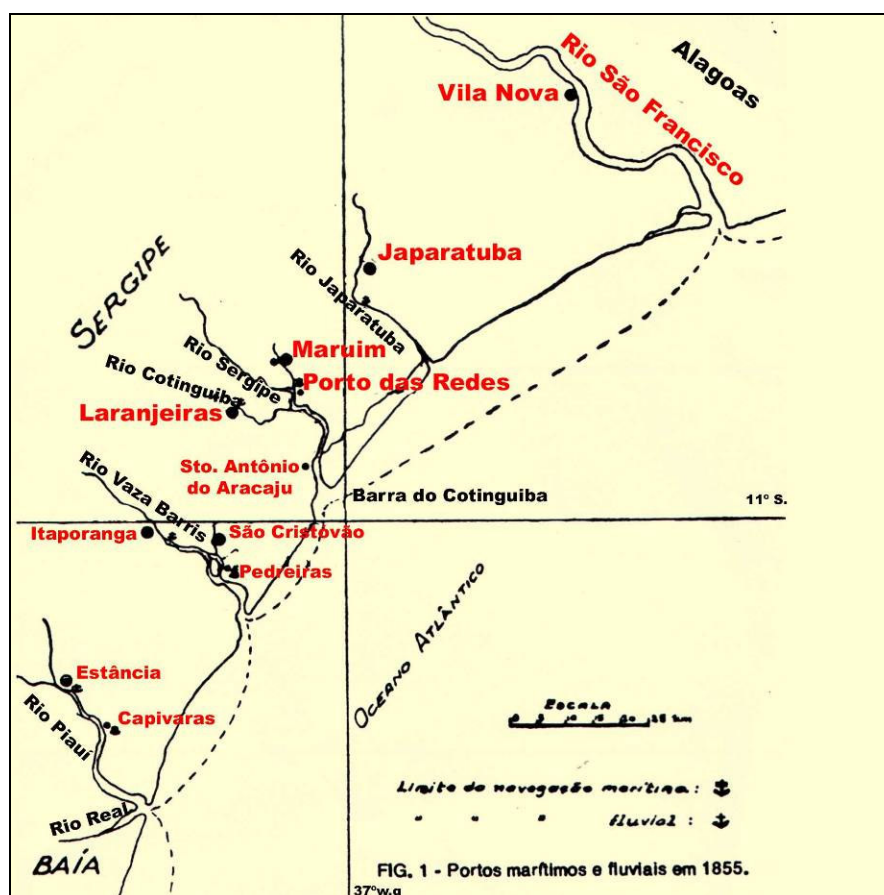
Passando por entre esses prédios, em sentido oeste da cidade, chega-se à Praça da Matriz delimitada em 1862 (Figura 29). Cercado por um denso cinturão verde o Parque Olímpico Campos, denominação atual, abriga o mais importante símbolo eclesiástico de Aracaju, a Catedral Metropolitana construída em 1875. Essa configuração mostra a influência ou a parceria que a Igreja Católica mantinha com a política da época.



FIGURA 29: Praça Fausto Cardoso e ao fundo Praça da Matriz – anos 50.
Fonte: Arquivo Municipal

No lado norte da Praça Fausto Cardoso, a outra praça importante era a Praça General Valadão que abrigava os prédios usados para serem sedes dos órgãos municipais. Essa praça, também prevista no plano de Pirro, foi a que, segundo investigação de documentos da época e registros fotográficos, se caracterizou primeiro como ponto de demarcação para a formação de um conjunto de edificações voltadas para uma determinada função. Os primeiros prédios que se tem registro foram a Prefeitura, a Delegacia Municipal, a casa de Cadeia e a Alfândega.

Apesar de notar esse cuidado, percebe-se à medida que a cidade vai se desenvolvendo, fatos que prejudicaram o seu crescimento, como os constantes focos de doença tão comuns à época, especialmente em áreas alagadiças.



MAPA 3: Portos marítimos e fluviais em 1855.

FONTE: Fernando de Figueiredo Porto, 1991.

Talvez essa adversidade pudesse ter sido amenizada se o planejamento da cidade contasse com previsão de implantação de infra-estrutura tão carente no país nesse período,

como já contava o “plano de Belo Horizonte de 1894” (BRUAND, 2002, p.346), apontado anteriormente.

Belo Horizonte possui uma história muito similar a de Aracaju, sendo criada também para ser a Capital de um Estado brasileiro, e seu pensamento urbanístico teve influências de mesmas escolas — “foi organizada a planta geral da cidade com uma área urbana de 8.815.382m², dividida em quarteirões de 120x120m, pelas ruas, largas e bem orientadas, que se cruzam em ângulos retos” (TEIXEIRA, 1999, p.27) — no entanto, a capital mineira contou com um planejamento muito mais completo que a capital sergipana como pôde se observar na citação abaixo.

Somente a título de comparação alguns trechos do Plano Urbano de Belo Horizonte, elaborado por Aarão Leal de Carvalho Reis, serão expostos a seguir.

‘Na planta geral, apresentada na escala 1:10.000, a ênfase estética concentra-se na zona urbana e no detalhamento de projetos paisagísticos de parques e praças. Por intermédio de redes numéricas de demarcações de seções, quarteirões e lotes, todos os terrenos da zona urbana foram identificados, enquanto códigos de letras representavam sua destinação (funcionários públicos, reservas do Estado etc). A área dentro da “avenida do Contorno” tinha funções pré-definidas pelo zoneamento do plano. A Comissão classificou a cidade em várias regiões e fixou previamente seus limites, que deixavam de ser uma dimensão fluida e indefinida (como zona suburbana) e se transformavam em áreas delimitadas e imediatamente identificáveis. A parte baixa foi reservada para a parte de serviços e comércio por estar próxima da estação de trem e do ribeirão Arrudas. Aí também foram localizados a estação de tratamento de esgotos, a lavanderia municipal, o incinerador de lixo, as oficinas ferroviárias, o cemitério e o matadouro, esses últimos já na zona suburbana. E o extremo oposto, no ponto mais alto da planta, onde culmina a avenida Afonso Pena, foi o local escolhido para a construção da Catedral da cidade. As ruas serão batizadas como nomes dos novos estados brasileiros no sentido norte-sul e com nomes de tribos indígenas e dos Inconfidentes Mineiros no sentido Leste-Oeste. Na zona suburbana, as ruas foram batizadas com nomes de cidades mineiras.’ (TEIXEIRA, 1999, p.29-36).

A ausência de um planejamento completo impede que a cidade se desenvolva ordenadamente, como seria a idéia inicial. Além disso, outro agravante foi fundamental para que Aracaju enfrentasse problemas desde a sua fundação — Aracaju nasce essencialmente de uma prancheta, contrariando, de acordo com Sitte (apud PASAVENTO, 1980), a premissa de que uma cidade deve ser construída para tornar o homem ao mesmo tempo seguro e feliz. Os acidentes geográficos e os focos de doenças deixavam todos sobressaltados.

Com a pressa exigida pelo Governo, não houve tempo para que fosse feito um levantamento completo das condições da localidade, criando erros irremediáveis que causam inundações até hoje. O plano proposto para a nova Capital de Sergipe foi executado sem nem um simples estudo topográfico do terreno e com a ausência do próprio autor do projeto na localidade.

“Pirro não teve tempo de fazer um levantamento completo do local da nova cidade e esta falta foi irremediável. Não pôde fazer um plano melhor adaptado ao caráter físico do terreno, que facilitasse as subseqüentes obras de abertura das ruas, proporcionando melhor aspecto à cidade, evitando grandes aterros e facilitando os serviços de drenagem.” (PORTO, 2003, p.37).

Com tudo isso o plano existiu, e o traçado urbanístico consistia-se de um quadrilátero de 540 braças (1.080 metros) de lado, circundado por 32 quarteirões iguais, de forma quadrada, com 55 braças (110m) de lado, separados por ruas de 60 palmos de largura.

A cidade cresceu inflexível dentro do tabuleiro de xadrez, aterrando vales e elevando-se nos montes de areia. Foram feitas desapropriações onerosas e desnecessárias para que o projeto mantivesse a reta. A única exceção foi uma alteração imposta pelo próprio Presidente da Província, permitindo que a Rua da Frente ganhasse uma curva, criando a bela avenida que margeia o Rio Sergipe. (Figuras 30 e 31).

“... o traçado de Pirro se resumia num simples plano de alinhamentos, onde ruas traçadas paralelamente à linha do Rio Sergipe seriam cortadas por outras realmente retas, perpendiculares a elas. A única alteração sofrida pelo plano foi a Rua da Frente, para que essa acompanhasse a linha do Rio Sergipe... A cidade cresceu sempre seguindo o traçado em forma de xadrez, com as ruas sempre retas, mesmo quando as condições topográficas eram adversas.” (SOUZA, 2000, p.57).



FIGURA 30: Rua da Frente. Aracaju-1920.
FONTE: Álvaro Gentil.



FIGURA 31: Rua da Frente. Aracaju-2002.
FONTE: Edson Delgado.

Influenciada pelo pensamento urbanístico europeu, especialmente espanhol, e o traçado americano que vinha surgindo nas novas interferências nas suas cidades, onde o uso exagerado de linhas retas era predominante, Aracaju sofre com a inadaptação do traçado ao seu terreno inundável, cheio de lagoas, mangues e pântanos. Seu crescimento foi condicionado a desvios de riachos, aos desmontes de elevações e aos inúmeros aterros que tiveram de ser executados, decorrendo daí grandes gastos.

“O traçado europeu segue um modelo uniforme: um tabuleiro de ruas retilíneas, que definem uma série de quarteirões iguais, quase sempre quadrados; no centro da cidade, suprimindo ou reduzindo alguns quarteirões, consegue-se uma praça, sobre a qual se debruçam os edifícios mais importantes: a igreja, o paço municipal, as casas dos mercadores e dos colonos mais ricos.” (BENEVOLO, 1993, p.487).

Para Teixeira (1999), o uso exagerado de linhas retas, de influência classicista americana, contrapondo-se à irregularidade do panorama urbano da época, gerou uma monotonia que imprimia pouca identidade à cidade nascente.

Segundo Bruand (2002) o plano de Aracaju obedecia a dois moldes urbanísticos: o traçado xadrez proveniente da tradição americana, e as perspectivas das vias de circulação e monumentalidade dos espaços provenientes da tradição neoclássica e do modelo Haussmaniano.

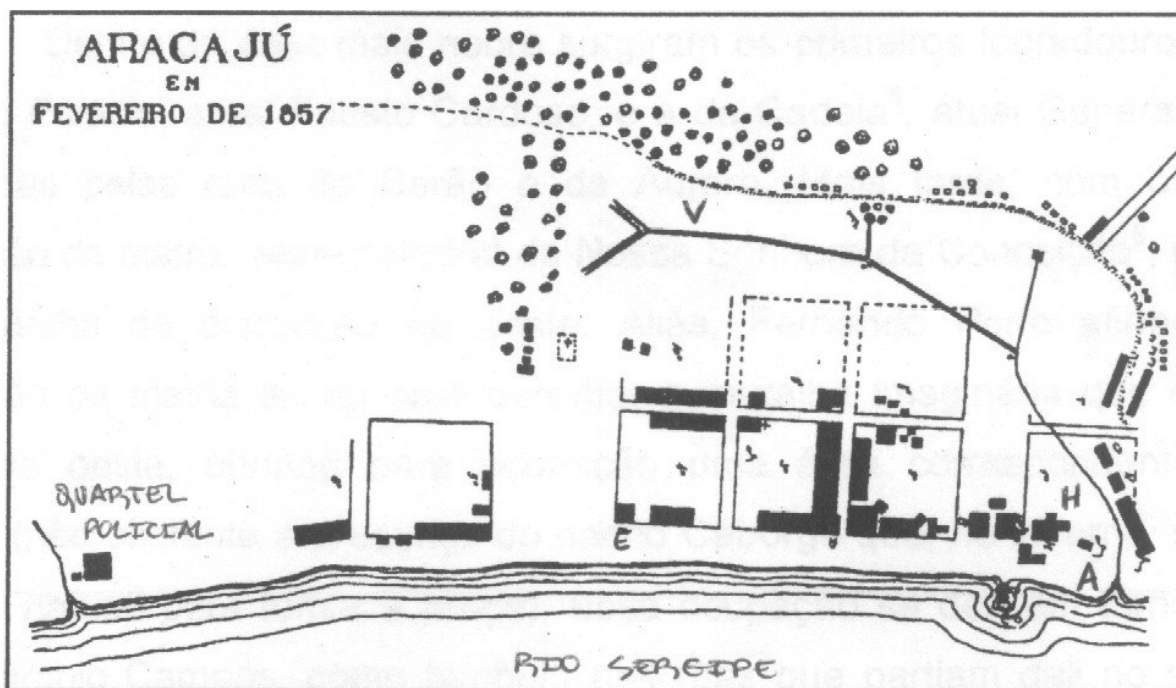
Dentro de uma visão positivista, onde os aspectos naturais são ignorados, a cidade foi edificada agredindo as condições geográficas do terreno. Desse modo tanta agressão à natureza trouxe enormes conseqüências para a região, a qual sempre estava enfrentando sérios focos de doenças, especialmente, as que eram transmitidas por mosquitos típicos de regiões alagadiças. A falta de infra-estrutura também contribuía para a propagação dessas enfermidades.

Em 1857, iniciou-se uma maior expansão da cidade: abriu-se a estrada que ligava Aracaju à antiga capital que, até hoje, recebe o nome de rua São Cristóvão; delimitou-se a rua da Aurora em função do porto, a rua de São Salvador, por causa da igreja de São Salvador, a rua do Barão e traçou-se o contorno da praça Fausto Cardoso (antiga Praça do Palácio). Aracaju ia se formando dentro de um quadrilátero, onde os limites seriam: ao longo do rio,

eram: no sentido norte, um ponto entre a Alfândega e o Trapiche Baiano; e no sul, um ponto entre as avenidas Barão de Maruim e Ivo de Prado, próximo ao Quartel de Polícia (Mapa 4).

No entanto, fora desse perímetro uma ocupação paralela estava acontecendo. Como dentro do quadrado de Pirro as posturas municipais eram rígidas como se observa na citação abaixo, houve um outro tipo de ocupação realizada pela população mais carente. A alternativa viável era construir os seus casebres mais ao norte e daí observou-se um primeiro traçado natural, contrário a imposições, e que só desaparece em 1920, com a implantação do Bairro Industrial e de suas vilas operárias que procuravam se organizar seguindo o traçado inicial da cidade.

“O Código de Posturas Municipal, o qual determinava: o alinhamento dado pelos Fiscais da Câmara estabelecia o pé-direito mínimo, dimensões para esquadrrias, mandava cair as frentes das casas duas vezes por ano e vedava a cobertura de palha. Fazia-se apenas questão das fachadas.” (CAMPOS, 2007).

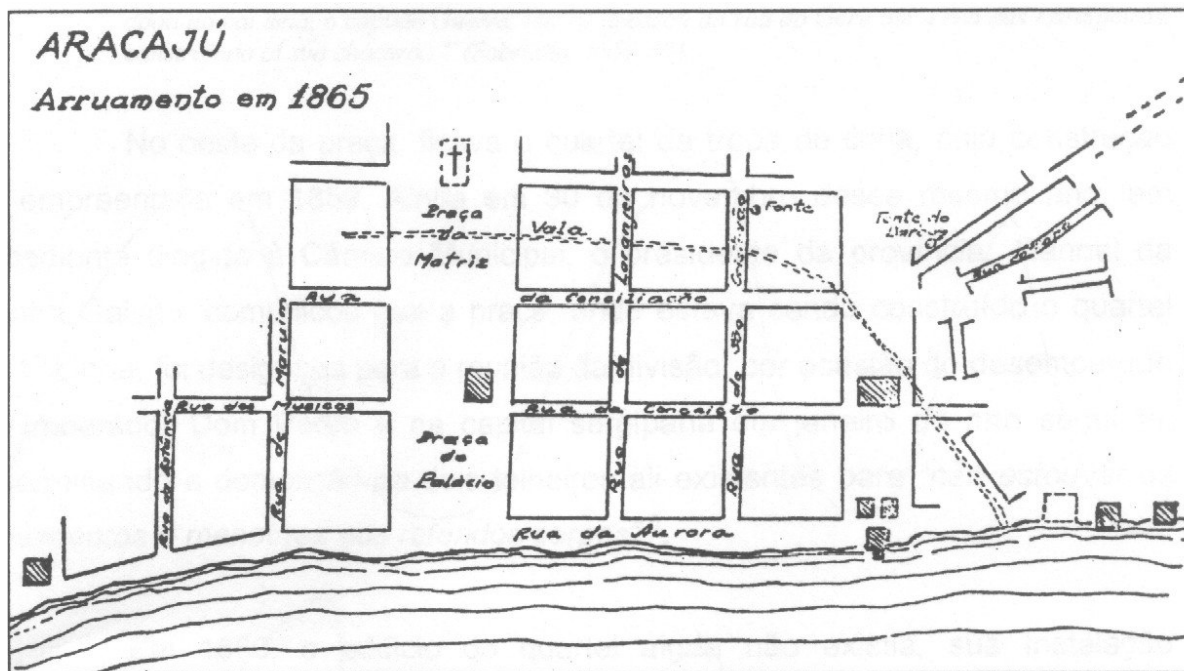


MAPA 4: Situação inicial do quadrado de Pirro. Aracaju-1857.

A- Alfândega; V- Rio Caborge; E-Palacete da Presidência; H- Tesouraria da Fazenda.

FONTE: Fernando de Figueiredo Porto – 1991.

Com poucos atrativos, alguns já citados acima, estava se tornando difícil a chegada de novos moradores, por isso, próximo ao final do século XIX o governo toma uma série de atitudes para *colocar Aracaju definitivamente no mapa* da Província. Ele promove novos aterros, abertura de novas ruas e financia a construção de casas. (Mapa 5).



MAPA 5: Rua Aurora (atual Avenida Rio Branco). Aracaju-1865.
Fonte: Fernando de Figueiredo Porto – 1991.

Sucessivos acontecimentos desfavoráveis, como a morte de Ignácio Barbosa, em outubro de 1855, e a epidemia de cólera que durou até o início de 1856, prejudicaram o andamento da cidade, mas no fim acabaram-na fortalecendo, e como Freire afirma “Passado o período difícil, os descrentes não puderam mais duvidar de um projeto que, ainda malformado, sobrevivera a tantas crises”. (FREIRE, 2002, p.21).

Em 1870, com a política criada pelos movimentos republicanos, a economia do Estado estagnou. A situação financeira também foi agravada pelo processo de libertação dos escravos que contribuiu para a decadência na produção do açúcar. O crescimento no “Quadrado de Pirro”, até o início do século XX, praticamente se manteve o mesmo, apresentando poucas inclusões.

Ainda no início do século XX, mais uma série de melhorias é consumada. Outras áreas são aterradas para a construção de novas edificações, vários prédios públicos são

construídos e beneficiamentos urbanísticos se integram à Aracaju — bondes de tração animal e água encanada em 1908; energia elétrica em 1913 (Figura 32); rede telefônica e serviço de esgoto em 1914; e bondes elétricos (Figura 33), substituindo os puxados por burros em 1926.



FIGURA 32: Postes com fiação elétrica.
Aracaju – década de 20.
FONTE: Memorial de Sergipe.



FIGURA 33: Bondes elétricos pela Rua Japarutuba.
Aracaju – década de 20.
FONTE: Memorial de Sergipe.

A expansão da cidade se dá efetivamente a partir de meados da década de 30 e princípios dos anos 40. Neste período a cidade passa pela “(...) necessidade de redefinição de sua função econômica, uma vez que a atividade portuária entra em franca decadência” (LOUREIRO,1983, p.59) motivo principal de sua fundação.

Com a eclosão da Primeira Guerra Mundial, Aracaju ampliou sua produção de algodão para os mercados nacionais devido à queda das importações de produtos industrializados.

Em fins da década de 1930 foi realizada uma reforma urbana para melhorar o transporte coletivo e a aparência dos espaços públicos – através do alargamento de ruas e da arborização de praças e passeios.

A função administrativa e o desenvolvimento da indústria têxtil juntamente com a decadência das culturas do açúcar e do café que contribui para a migração do campo para a cidade irão favorecer o crescimento da população aracajuana (RIBEIRO,1989). A cidade se expande em várias direções, em especial para a região oeste seguindo “o eixo ferroviário, que é inaugurado em 1924”. (SILVEIRA, 2000, p.24). Aí se instala a população menos

favorecida, em terrenos mais baratos quase sempre desprovidos de infra-estrutura urbana, distante do centro da cidade.

Outro vetor de expansão segue a direção sul, ao contrário da anterior, esse processo beneficia a população mais abastada incluindo a venda de lotes pela prefeitura de áreas urbanizadas dotadas de infra-estrutura contíguas ao centro tradicional.

A capital do Estado, então, passa a ter atrativos e condições para crescimento. Novos bairros surgem na malha urbana da cidade, ao sul, o Presidente Barbosa (atual bairro São José) que vai se desenvolvendo dando seqüência ao quadrado de Pirro e ao oeste, devido principalmente à criação da ferrovia, surge o bairro Aribé (atual Siqueira Campos), que se desenvolve fora do quadrado numa conformação urbana mais desorganizada do que se estava acostumado a ver nos primeiros bairros da cidade.

Outros bairros como o Dezoito do Forte e o Santo Antônio, graças à “ampliação da ferrovia em fins dos anos 30” (SILVEIRA, 2000, p.28), revelavam significativa expansão. Ainda em sentido oeste surgiram os bairros América e Cidade Nova.

É também nesse período que se tem notícia de Herman Otto Wilhelm Arendt von Altenesch, um alemão de formação não comprovada, mas que insere na cidade soluções de linhas déco, atuando na concepção e construção de importantes edifícios na capital, hoje considerados de interesse histórico-cultural pelo Plano Diretor de Aracaju, como: O Instituto Histórico e Geográfico de Sergipe, a Biblioteca Pública (atual Arquivo Público do Estado), a Associação Atlética de Aracaju, o Edifício dos Correios e Telégrafos e o Palácio Serigi; outra contribuição importante foi sua participação na elaboração do “Código de Posturas” da cidade. O déco não foi o único estilo inserido por Altenesch na cidade, trabalhava também dentro de linhas ecléticas as mais diversas “a gosto do cliente” (PORTO,2003).

3.2. FORMAÇÃO E EVOLUÇÃO DO BAIRRO CENTRO

Como já visto anteriormente o surgimento do bairro Centro se funde com o surgimento da cidade de Aracaju. Nesse item, no entanto, trata-se de aprofundar as suas características e peculiaridades a fim de entender as transformações que o bairro sofreu até a década de 50, fase em que se inicia a construção dos primeiros prédios verticais.

A formação do espaço urbano de Aracaju ocorreu a partir do Centro, tendo como ponto inicial a Rua da Frente, dentro dos limites do Quadrado idealizado por Sebastião José Basílio Pirro. Tais limites eram a atual Praça General Valadão, indo na direção sul até a Avenida Barão de Maruim e para o oeste, até a Rua Dom Bosco.

Com o porto como principal elemento urbano da cidade, foi natural a importância que seu entorno passou a exercer para toda a capital, ocorrendo a construção dos primeiros prédios ao longo da Rua da Frente, que posteriormente passou a se chamar Rua da Aurora (onde se localizava o porto de Aracaju).

Uma das primeiras construções foi a Mesa de Rendas Provinciais, iniciado em fevereiro de 1855, seguida pelo Prédio da Alfândega, em abril do mesmo ano. A escolha do local guardava uma relação entre uma área elevada no continente e as áreas de maior profundidade do rio. Isto demonstra a importância do escoamento das mercadorias e o controle dos impostos. Assim, a função portuária passa a ganhar força na cidade nascente.

Ao sul da Mesa de Rendas surgem as primeiras casas particulares, situando-se nas proximidades da atual Rua de São Cristóvão. Mais para o sul, na esquina da atual Praça Fausto Cardoso, se localizou o Palácio da Presidência e, mais ainda ao sul, o Quartel de Polícia. Para o interior, as condições topográficas e ambientais dificultavam a ocupação, contribuindo para que o capital privado não tivesse interesse em investir na cidade. Segundo Porto (1991), apenas o Barão de Maruim e os Srs. João Teixeira da Cunha e José Narbone se animaram a este emprego de capitais.” O Barão de Maruim construiu cerca de 15 casas na Rua da Conceição, passando a ser conhecida, também, como rua do Barão e, posteriormente, Rua João Pessoa.

Como já foi dito, uma das dificuldades para a construção na nova capital era a necessidade de aterros, o que aumentava os custos das construções, resultando daí no surgimento de lotes de testada estreita e de grande profundidade, considerando as dimensões das quadras. As quadras quadradas fizeram surgir os miolos, ocupados, posteriormente, com vilas. “Os espaços centrais vão sendo ocupados. As dimensões das quadras *exageradas* permitem a formação de vilas em seu interior”. (LOUREIRO, 1983, p.56).

A partir dos anos 1860, outras ruas passaram a ser ocupadas: Laranjeiras, dos Músicos (atual Pacatuba) e Maruim. Algumas casas começaram a surgir ao longo das ruas Itabaiana (antiga Jabotiana) e Itabaianinha (antiga Rua do Brejo), ainda que de forma esparsa. Estas duas ruas receberam a designação de rua da Conciliação. Ainda para o sul, surge a Rua da Estância, ocupando o trecho inicial, no cruzamento com a Avenida Ivo do Prado e Rua Pacatuba.

Em 1862, o lançamento da pedra fundamental da Igreja Matriz inicia uma nova fase na vida da cidade, sendo considerado como um avanço para o oeste, fazendo surgir a demarcação de novas ruas como Santa Luzia, Santo Amaro, Capela, Arauá e Propriá. Muitas construções surgiram ao longo da fase em que a Matriz foi sendo construída, adensando as áreas circunvizinhas. Segundo PORTO (1991), no final da década de sessenta do século XIX já não pairava mais dúvidas a respeito da estabilidade da nova capital.

A Rua da Frente, também, denominada de Aurora, pela população, abrigou os primeiros sobrados neoclássicos de Aracaju, no trecho compreendido entre as ruas de Laranjeiras e de São Cristóvão (Figura 07).

Posteriormente, essa rua passou a se denominar Barão do Rio Branco. Foi nessa rua em que se iniciou a atividade comercial de Aracaju, abrigando várias casas comerciais, além dos trapiches que armazenavam o açúcar que saía e as mercadorias que chegavam pelo porto. Três anos após a fundação da cidade, a feira que, certamente, já tinha surgido na Rua da Frente, foi regulamentada, através da Resolução Provincial 537, de 12 de julho de 1858, acontecendo no dia de segunda-feira, com a denominação de feira da Colônia. Logo após, foi construído o primeiro Mercado da cidade, situado nas proximidades da Rua de Laranjeiras (Figura 34).



Figura 34: Rua da Frente
Fonte: Porto, 2003



Figura 35: Feira da Rua da Frente
Fonte: Porto, 2003

Essa feira se expandiu alcançando desde a Delegacia Fiscal, até a Alfândega e penetrando pelo primeiro trecho da Rua de Laranjeiras.

Posteriormente, já no século XX, a feira foi transferida para as proximidades do Mercado Modelo, inaugurado em 1926 e construído para o norte, entre a atual Rua José do Prado Franco e a Rua da Frente. Esse mercado passou a abrigar um grande número de

comerciantes, com a feira em seu entorno, já acontecendo duas vezes por semana, domingo e segunda-feira.

“Desde seus primórdios até o início dos anos 20, os três primeiros trechos da rua da Aurora foram o centro da vida comercial e social do Aracaju. Por sua localização e pelo sistema de comunicações reinante tudo para ela se encaminhava: lojas teatro cinemas, bares restaurantes, hotéis, pensões, desfiles militares, etc., coisas que atraíam pessoas e que fizeram dela palco de acontecimentos marcantes do passado”. (PORTO, 1991, p. 95).

A implantação de uma linha de bondes a burros, ligando à estação ferroviária de Rua da Conceição uma nova movimentação, atraindo para ela estabelecimentos comerciais e de serviços, a exemplo do Hotel Intercontinental, do Teatro Carlos Gomes, depois Cinema Rio Branco, O Ponto Chic, Café Universal, Café Central, Ao Preço Fixo, Alfaiataria Moderna, entre outros. De início, as casas residências tiveram seus cômodos da frente transformados em lojas, definindo um uso misto. Alguns lojistas vendo a pujança da Rua da Conceição transferiram seus estabelecimentos da Rua da Frente para lá, ficando, então, os armazéns e os estabelecimentos mais ligados ao movimento do porto.

No final dos anos 20, a Rua da Conceição abrigava o comércio mais fino e era a rua mais importante do centro já tendo perdido quase todas as residências. Esta situação perdurou até os anos cinquenta, quando viveu o seu apogeu.

O crescimento da cidade foi ampliando o centro na direção dos Mercados e nas ruas circunvizinhas, alcançando a rua de Itabaiianinha, seu prosseguimento e ruas adjacentes. Lentamente, vai ocorrendo uma pressão sobre o uso residencial que é trocado pelo uso misto e, depois pelo uso exclusivo comercial e de serviços. Essa tendência se confirma devido à busca da população de melhor poder aquisitivo em habitar lotes maiores, com possibilidade de construir suas residências em áreas mais generosas, já que, como já dito, os lotes na região central eram estreitos. E expulsa a população de baixa renda com residência própria, já que, na região a cobrança dos impostos municipais passa a crescer gradativamente.

Em 1962, a instalação da Estação Rodoviária, na Praça João XXIII, traz uma nova dinâmica para o centro, ampliando para o norte, na direção das ruas de Santa Rosa, Carlos Firpo, Geru, e para o oeste, alcançando outros trechos das ruas de São Cristóvão e de

Laranjeiras. Posteriormente, avança sobre as ruas de Capela, e alcança Lagarto, de forma mais lenta. (Mapa do centro da cidade e bairros vizinhos).

Nesse momento o bairro Centro encontra-se completamente ocupado, tendo lotes existentes pré-definidos pelo Código de Posturas Municipais de 1857 já habitados. A cidade então vai se desenvolvendo, e novos bairros vão sendo formados no entorno da área em questão.

O estudo da verticalização de maneira mais detalhada no bairro Centro, devido à sua já citada influência para a região, vai justificar a formação desse processo no restante da cidade, e vai nos fazer perceber que com esse entendimento muitos questionamentos serão esclarecidos. Será mostrado que à medida que novos prédios se integravam à paisagem do bairro, o restante da cidade era essencialmente horizontal, e quando a verticalização diminui no Centro até estagnar é que esse fenômeno atinge de maneira significativa, outros bairros da capital. Portanto é importante explicar como se apresentou esse processo desde à sua origem, que foi também a origem da cidade de Aracaju, passando pelo seu desenvolvimento, até a sua estagnação.

Mesmo com novas territorialidades sendo estabelecidas na cidade, o bairro Centro continuava a sofrer transformações, dentre as quais a de maior impacto espacial, urbano e arquitetônico foi a verticalização, que se inicia nos anos 50. Em contradição com outros bairros de Aracaju que via a partir de meados dos anos 80 a verticalização dominar seu território, o bairro Centro passa por um processo de diminuição na construção de obras desse tipo até a sua total estagnação no ano de 1991.

Unindo informações sobre a verticalização, situações econômicas, políticas e sociais que vinham acontecendo no Brasil e ações dos agentes produtores do espaço urbano, foi possível começar a estabelecer paralelos entre características e diferenças das quatro décadas em que o processo de verticalização se apresentou no centro de Aracaju. Três períodos foram definidos diante das informações obtidas e serão apresentados ao longo dos próximos capítulos.

4. VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO CENTRO EM ARACAJU – 1951 a 1974

Nos anos 50 acentuou-se o crescimento da capital sergipana em todas as direções devido a alguns fatores: o aumento da migração campo-cidade; as novas ligações viárias que conectavam Aracaju a todo o Estado, sendo esta, ponto de irradiação; e o início da reestruturação da economia sergipana.

O êxodo campo-cidade provocou um aumento da população urbana de Aracaju em 22% entre os anos 30 e 60, no entanto é na última década desse período que nota-se o maior crescimento populacional na capital. (ALMEIDA, 1991). Isso se deve especialmente à decadência das culturas do açúcar e do café, e é reforçado pela praga que atinge as lavouras algodoeiras em 1952 (RIBEIRO, 1989), “além da criação da função administrativa e do desenvolvimento da indústria têxtil”. (NERY, 2003, p.4). Portanto, em busca de emprego muitas famílias vêm até o Centro de Aracaju.

Com espaço segregador o bairro Centro não absorve esse contingente populacional que vai se instalando na periferia da cidade, formando bairros com predominância da classe mais baixa. Com a possibilidade da verticalização chegando à cidade esse problema poderia ter sido solucionado mais rapidamente, no entanto, os primeiros prédios a serem construídos em Aracaju, como veremos, eram voltados para comércio e serviço. Os poucos empreendimentos residenciais verticais até o momento eram voltados para a classe média e alta da população. Somente com a entrada do BNH é que prédios mais baixos (em geral com quatro pavimentos) foram sendo edificados na capital sergipana, no entanto longe do bairro Centro, que possuía o m² mais caro da cidade. (Lei complementar nº12/58, de 27 de setembro de 1958).

O êxodo campo-cidade vem contribuir com a verticalização na área à medida que a mão-de-obra disponível vinda da zona rural é absorvida pelos construtores civis. “Entre os anos 50 e 60, 80% da mão-de-obra empregada na construção civil é de chefes de famílias que trabalhavam na zona rural”. (LOUREIRO, 1983, p.61).

Além de aumentar a população residente em Aracaju, o que implicaria num maior número de pessoas que passavam a depender do bairro Centro, com as novas ligações viárias construídas pela iniciativa estadual no Governo João Seixas Dória (BARRETO, 2007), aumentava também a população flutuante que vinha de outros municípios de Sergipe em busca das facilidades que o bairro oferecia. “As ligações viárias que conectavam Aracaju a outros municípios do Estado contribuem para um aumento considerável da população flutuante do centro da cidade, que atraída pela oferta de comércio e serviços que esse bairro oferecia torna a região bastante procurada”. (LOUREIRO, 1983, p.89).

A partir daí, além de atender a população aracajuana, o Centro deveria corresponder as expectativas de quem vinha de outros municípios em busca de serviços como bancos, escritórios em geral, consultórios médicos etc. Com poucos terrenos livres para instalação de mais serviços e com a dificuldade de se comprar lotes já edificadas, resta ao Poder Público e a poucos da iniciativa privada verticalizar possibilitando assim a multiplicação do solo urbano.

No entanto, apesar dos itens colocados acima, é a reestruturação da economia sergipana que possibilita e conecta os fatores iniciais indutores da verticalização no bairro Centro. É o acúmulo de capital que patrocina a construção dos elementos verticais que viriam a aparecer a partir de 1951.

A verticalização no bairro e também na cidade de Aracaju então tem início no segundo ano da década de 50, mas ao contrário de outras cidades brasileiras, esse primeiro empreendimento considerado vertical parte da iniciativa privada, e não deriva do capital gerado com a industrialização em desenvolvimento no país.

Por iniciativa do Senhor João Hora, comerciante local de família abastada da região, surge na paisagem urbana de Aracaju o Edifício Mayara, que com seus 6 pavimentos, e localização privilegiada (ponto mais central da zona comercial da época), abrigaria uma loja comercial nos pisos térreo e mezanino, e salas de escritórios e consultórios nos pisos seguintes. A verticalização em Aracaju surge ainda seguindo a tendência dos centros urbanos de algumas capitais brasileiras: o uso do edifício multifuncional. De acordo com Guzzo (2006) foi na década de 50 em São Paulo que a promoção dos edifícios multifuncionais torna-se mais evidente.

A inauguração desse empreendimento foi um sucesso como pode ser visto pela afirmação da Sra. Risolina Hora, em entrevista concedida em maio de 2007¹⁰. “O espetáculo era tanto para a época que até moradores do interior do Estado se deslocavam para a capital, a fim de conhecer o edifício e *andar* de elevador”.

Ainda nos anos 50, Aracaju recebe a visita do famoso engenheiro Saturnino de Brito, que com sua política higienista e conseqüente organização da cidade, dá um aval positivo ao município, em especial ao bairro Centro. Convidado pelo então Governador do Estado Arnaldo Rollemberg Garcez, o engenheiro agiu como consultor para a cidade no que dizia respeito à formação do espaço urbano. (BARRETO, 2007).

“(...) todas as ruas são corretamente calçadas a paralelepípedos e fartamente iluminadas, sendo algumas já arborizadas. Possui lindas avenidas e atraentes jardins e parques, onde dizem os visitantes ser a arborização mais bem cuidada do Brasil! Existem para quase todos os bairros bondes elétricos, lotações e ônibus. As construções obedecem as mais belas e harmoniosas linhas da engenharia contemporânea. É regular sua rede de telefones, possuindo água encanada limpa e esgotos que foram reconstruídos pelo Eng. Saturnino de Brito” (Cadastro de Sergipe, nº4, ano 1953).

No entanto, as melhorias implementadas pela gestão municipal e estadual não chegavam às zonas mais periféricas da cidade. Lá faltava todo tipo de infra-estrutura básica. Isso se devia ao fato de que ao redor da área ocupada pelo Plano de Pirro, havia vários sítios e chácaras dos burgueses que residiam na cidade, e, apenas após esse vazio urbano, estava a periferia, o que dificultava e encarecia a chegada de serviços, como iluminação e saneamento. Nesse caso fica clara a ação dos proprietários fundiários em valorizar as suas terras.

Como maior centro urbano do Estado, Aracaju apresenta alguns dos males encontrados nas cidades industrializadas do século XIX, em conseqüência do rápido crescimento populacional impresso pelo desenvolvimento industrial. Determinados tipos de problemas urbanos, como ruas estreitas para circulação e falta de espaço para lazer, não aconteceram dentro do Plano de Pirro, mas sim fora de seu limite, devido à desordem dos novos bairros que eram formados pela classe mais baixa da população.

No Brasil, até os anos 50, muitas capitais já haviam passado por reformas urbanas (casos do Rio de Janeiro, São Paulo, Fortaleza a até o Recife) o que não precisou acontecer

¹⁰ A Senhora Risolona Hora é a viúva do Senhor João Hora.

até hoje no Centro de Aracaju. A verticalização moderada e o pouco adensamento populacional até o momento permitiam que o Estado não se preocupasse em investir em grandes mudanças urbanísticas, voltando o seu capital para a construção de edifícios verticais.

Com o Centro funcionando como coração da cidade e do Estado, é compreensível que os primeiros elementos verticais (símbolos de modernidade e progresso) tenham surgido nessa região. Com todos os olhares voltados para a área o Poder Público promove a construção da grande maioria dos prédios do período.

Como já dito em outro momento o período do pós-guerra foi fértil para as indústrias brasileiras, e sendo o “processo de industrialização um dos mais seguros caminhos para o desenvolvimento dos países dependentes” (ALMEIDA, 1991, p.61) Aracaju entra nesse cenário com a fabricação de papel, cimento, tecido e calçados.

Os anos 60 adquirem características próprias marcadas pela intervenção governamental em todos os setores da vida brasileira para aceleração do processo de desenvolvimento socioeconômico do país. Para reduzir as disparidades regionais, o Nordeste é alvo de programas fiscais e financeiros que visem desencadear o processo de industrialização na região. Tal política não modificou a posição da economia nordestina como complementar da economia das regiões mais desenvolvidas. A exploração da riqueza mineral de Sergipe se inclui em tais objetivos, o que faz surgir indústrias de grande porte para exploração e beneficiamento de alguns recursos existentes no subsolo.

Com o investimento vindo do Governo Federal e estando inserida no contexto nacional, “a economia sergipana entra em nova fase”. (ALMEIDA, 1991, p.74). Com o acúmulo de capital vindo desses setores o Estado, ora à nível municipal, ora à nível estadual, consegue investir nas construções de alguns marcos verticais da época.

É importante notar que a configuração de uma cidade não é somente produto de sua economia. De acordo com Ferreira (2006) “fatores políticos e culturais, como a disseminação internacional de modelos ideológicos, que impõe o progresso e a modernidade aos detentores do poder, devem ser também considerados”. (FERREIRA, 2006, p.6). Em meio a esse processo, na década de 50 são construídos seis prédios no bairro Centro em Aracaju. Todos eles voltados para abrigar órgãos institucionais, de serviços ou comércio.

O prédio onde hoje funciona o INAMPS (Instituto Nacional de Assistência Médica da Previdência Social) é de 1953, o da Caixa Econômica Federal é de 1956, o Edifício Walter Franco (antigo Palácio das Secretarias) é de 1957, e os Edifícios Santana, São Carlos e Aliança são dos anos 50¹¹.

Os prédios do INAMPS e o Walter Franco foram construídos pelo Departamento de Obras Públicas do Estado (nesse período não existia ainda a Secretaria de Obras Públicas). O primeiro foi edificado com a finalidade de abrigar a Biblioteca Pública Municipal, e somente na década de 80 o seu uso passa para o Instituto Nacional de Assistência Médica da Previdência Social; já o segundo abrigaria as Secretarias Municipais de Aracaju, daí o seu nome original ter sido Palácio das Secretarias.

Localizado num terreno pertencente à Prefeitura Municipal, o edifício Santana (em consonância com o Edifício Atalaia já citado anteriormente) abrigaria residências nos andares superiores e comércio no pavimento térreo. Esse empreendimento contou com a ajuda direta do Estado, que seguindo o pensamento de que verticalização significa modernidade e progresso, doa o lote para a construção desse prédio, segundo informações da Sra. Djair Gois¹², em entrevista concedida em 21 de outubro de 2007. O Edifício Santana lança uma tipologia ainda inédita no centro da cidade _ o de se morar em apartamento. O que viria a ser num breve espaço de tempo o grande empreendimento privado no país.

No mandato do Prefeito Gileno da Silveira, em 1956 mais dois lotes são doados, estes para abrigar os Edf. São Carlos e Aliança. Esses dois empreendimentos eram voltados para a instalação de comércio e serviços.

No final dessa década até o ano de 1961, em acordo com o que estava acontecendo no Brasil no Governo JK, devido ao Plano de Metas estabelecido neste Governo que incentivava o setor automobilístico, os investimentos na construção civil diminuiriam atingindo também Aracaju. Nenhum empreendimento desse porte é finalizado, no entanto sob investimento do Governo, no final deste ano as obras do Hotel Palace são iniciadas.

¹¹ Por falta de informação catalogada ou *in loco* não foi possível identificar o ano específico de cada construção. Através de fotos antigas da época é que se chegou à conclusão da década em que eles estavam inseridos.

¹² A Sra. Djair Rodrigues Gois foi Secretária do Departamento de Obras Públicas do Estado entre os anos de 1956 e 1961.

Em acordo com o grupo da cidade de Fortaleza/CE, Norberto Odebrecht (ARAÚJO, 2000), o então Governador do Estado João Seixas Dória incentiva a construção dessa obra sob a justificativa de que Aracaju, capital do Estado de Sergipe, necessitaria de um hotel de grande porte na região.

Em 1962 a obra é concluída às custas da demolição do antigo Quartel de Polícia, daí a diferença desse lote em relação aos outros da cidade. O Hotel conta com 13 pavimentos, onde os quatro primeiros ocupavam toda a extensão do terreno, apresentando uma seqüência modulada de lojas e os nove posteriores se distribuíam por uma torre que abrigava os apartamentos destinados aos eventuais hóspedes. O Hotel permaneceu por muito tempo como ponto de referência da hospitalidade do aracajuano, hospedando os mais ilustres visitantes e reunindo durante muitos anos a *nata* da sociedade sergipana, que vinha de outros municípios para desfrutar do conforto de seus luxuosos salões. “Desde a sua inauguração, o Palace sediou muitas festas e, inclusive, recebeu em suas instalações hóspedes ilustres, como os presidentes da república Castelo Branco, Emilio Garastazu Médici e Ernesto Geisel.” (ARAÚJO, 2000, p.18).

A partir daí, com o Brasil em Regime Militar, o que representou uma fase de crescimento nacional, a economia aracajuana entra em ascensão. É durante esse período que o crescimento da cidade ganha fôlego, a população urbana do município de Aracaju passa de 67.519 habitantes em 1950 para 112.516 em 1960 e 179.276 em 1970 (LOUREIRO,1983). Um fato em especial deve ser destacado neste momento: a descoberta de petróleo no Estado em 1963 e a instalação da Petrobrás. Tal acontecimento causou grande impacto na capital “(...) que ganhou novo impulso com a fixação dos empregados da Petrobrás e os serviços diretamente estimulados pela sua presença, como o setor bancário, os serviços de transporte e de reparação, o comércio de gêneros alimentícios e o próprio setor imobiliário.” (RIBEIRO,1989, p.52). “A evidência da existência e potencial comercial do *ouro negro*¹³ em Sergipe” unidos à série de acontecimentos já mostrados anteriormente, levou Sergipe a um patamar econômico nunca antes alcançado, de acordo com o Sr. Paulo Barreto de Menezes, em entrevista concedida em 21 de julho de 2008.

¹³ Segundo o Senhor Paulo Barreto de Menezes era assim que os políticos da época se referiam ao petróleo.

Somando a nova dinâmica urbana à euforia pós – Brasília, a cidade irá ganhar inúmeras construções dentre edifícios públicos e privados de soluções modernistas com destaque para o Terminal Rodoviário Governador Luiz Garcia (Figura 36) de 1960 inaugurado em 1962, localizado no Centro, o Aeroporto Santa Maria e o Estádio Lourival Baptista (Figura 37).



FIGURA 36 – Terminal Rodoviário de Aracaju - anos 60.
FONTE: Memorial de Sergipe.



FIGURA 37 – Estádio Estadual Lourival Baptista – anos 60.
FONTE: Memorial de Sergipe.

Nesse período fazia parte do Governo Lourival Baptista, o Sr. Paulo Barreto de Menezes, engenheiro formado pela Escola Politécnica da Universidade da Bahia, conhecido pela sua paixão pela arquitetura nacional (BARRETO, 2007) e pelo incentivo a grandes obras na cidade. Presidente da COEDI (Comissão Especial de Edificações do Estado) e Superintendente da SUDOPE (Superintendência de Obras Públicas do Estado de Sergipe), o Sr. Paulo Menezes discursava em favor do progresso em função dos empreendimentos. Entre os anos de 71 e 75, esse engenheiro sergipano exerce o mandato como Governador do Estado e promove algumas obras de edifícios institucionais, mas o seu foco nos últimos anos de seu mandato passa a ser a educação. Ele promove melhorias e investimentos nesse setor, deixando a verticalização para domínio das construtoras civis.

Na década de 70, inicia-se o processo de metropolização de Aracaju impulsionado por políticas públicas. O período foi marcado pela presença de migrantes motivados pelo início da exploração de recursos minerais sergipanos, pela transferência da sede da Petrobrás da Região Nordeste de Maceió para Aracaju, pela implantação do Distrito Industrial e pela política habitacional desenvolvida pela COHAB (Companhia de Habitação Popular em Sergipe). (CAMPOS, 2008).

Com aumento considerável de empreendimentos, não só verticais, o setor da construção civil absorve 63% da mão-de-obra livre do Estado (ALMEIDA, 1991). “Das atividades secundárias, no que diz respeito à absorção de mão-de-obra, foi a construção civil o setor que, na década de 70, se constituiu o maior gerador de novos empregos”. (SANTOS, 1991, p.246). O período do *milagre brasileiro* se apresenta também na capital sergipana.

A população nos centros urbanos do país continuava crescendo consideravelmente, e em Aracaju não foi diferente. A capital sergipana foi o município que absorveu a maior quantidade daqueles que migravam para áreas urbanas do próprio Estado. O resultado foi o rápido crescimento populacional da cidade. (SANTOS, 1991, p.245). (Tabela 1). “Todas as capitais dos Estados brasileiros cresceram de forma acelerada, como fruto do fortalecimento do capital industrial e, Aracaju não ficou de fora desta situação”. (FRANÇA, 1999, p.43).

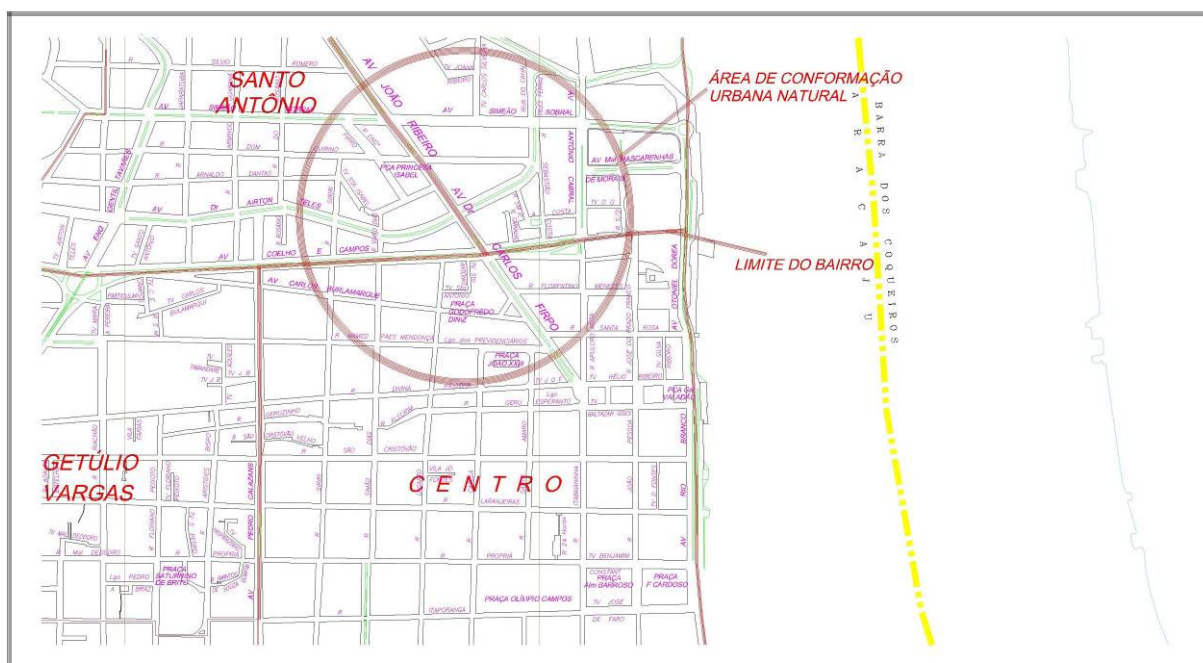
Tabela 1 – Aracaju: Evolução da população 1960/1980

Ano	Urbana	Rural em Aracaju	Total	Urbana Total	Total/SE	Urbana/SE
1950	91.470	3.525	94.995	93	12,7	32,5
1960	112.516	4.646	117.162	98,6	15,2	38,7
1970	179.276	7.557	186.833	96	20,7	43,2
1980	287.934	5.197	293.131	98,2	25,7	46,6

Tabela 1: Aracaju: evolução da população (1960-1980).

Fonte: IBGE: Censo Demográfico, 1980.

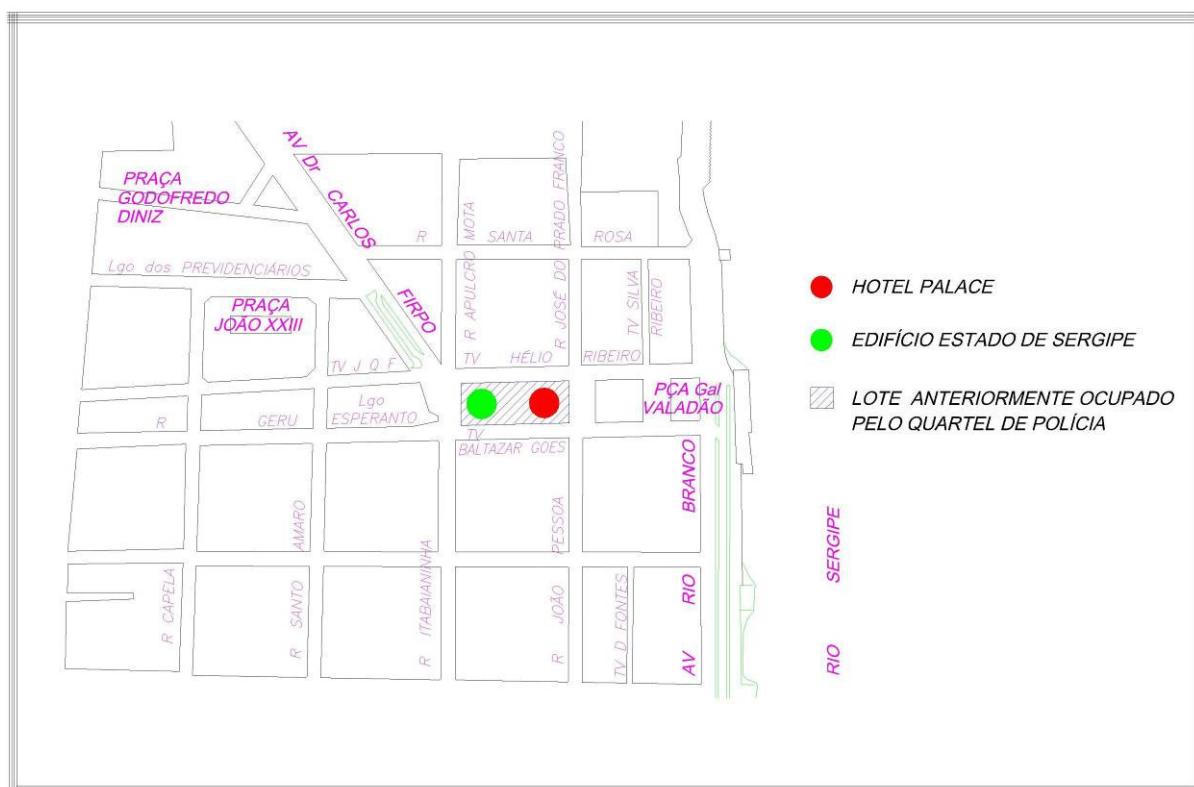
Com esse crescimento acelerado alguns bairros de conformação urbana alheia ao quadrado de Pirro, passaram a ser desapropriados para que a cidade fosse se desenvolvendo seguindo o traçado inicial. Essas intervenções foram feitas em território pertencente ao bairro Centro, que tem seus limites definidos somente alguns anos depois, através da Lei de divisão dos bairros em 1982. (SILVA, 2003). No entanto, em algumas áreas isso não foi possível, como é o caso da Avenida João Ribeiro, que liga o Centro à colina do Santo Antônio (ponto inicial do antigo povoado Santo Antônio do Aracaju). (Mapa 6).



MAPA 6 – Formação fora dos moldes do quadrado de Pirro. Além dos limites do bairro Centro.
FONTE: SEFIN, 2005.

De acordo com o mapa acima se consegue perceber a diferença em relação ao quarteirão urbano na configuração inicial do quadrado de Pirro. Isso se deu porque na nova região, chamada de bairro Santo Antônio, a maioria das terras fazia parte da propriedade da família Rollemberg, que foi loteando e vendendo pedaços de chão que eram separados pelos caminhos percorridos pelas pessoas e animais. Segundo Luís Fernando Ribeiro Soutelo¹⁴ em entrevista concedida em 10 de outubro de 2008, a atual Avenida Dr. Carlos Firpo era percurso dos trabalhadores do Centro até a colina do Santo Antônio, onde muitos residiam. Apesar de estar sofrendo modificações essa era uma das áreas menos desenvolvidas de Aracaju.

Todas as atenções continuam se voltando para o bairro Centro, e aproveitando a boa fase nacional e em particular a local, em 1963 é criado o Banco do Estado de Sergipe (Banese), que ganha a sua sede em 1964. O Estado constrói no mesmo lote do Hotel Palace (Mapa 7) um prédio de belas linhas modernistas e de impressionantes 27 pavimentos, onde os três primeiros foram destinados a abrigar o Banese e o restante abrigaria salas de serviços. (DINIZ, 2004).



MAPA 7 – Situação no lote do Hotel Palace e do Edifício Estado de Sergipe.
FONTE: SEFIN, 2005.

¹⁴ O Senhor Luís Fernando Ribeiro Soutelo é professor da Universidade Federal de Sergipe na área de História.

No decorrer dos anos 60 mais alguns prédios são construídos pelo Poder Público (O Edifício da Previdência Social em 1965 e o Edifício Cidade de Aracaju, abrigando comércio nos 2 primeiros pavimentos e serviços no restante). No entanto o mais importante dessa década, com relação à configuração espacial que se formava, foi o prédio construído para abrigar o Banco do Brasil, em 1968. O Estado, atuando como agente produtor de espaços, vai criando em torno da Praça General Valadão um cenário formado por prédios de serviços ligados à conjuntura nacional. Além do Hotel Palace, já edificado, grandes bancos brasileiros passariam a dividir essa área.

Tirando partido da configuração diferenciada dos lotes o Poder Público vai modificando o cenário arquitetônico no entorno da região. Essa característica ocorre no entorno das três principais praças do Centro (Praça General Valadão, Praça Fausto Cardoso e Praça Camerino), que geralmente abrigavam palacetes pertencentes ou às famílias mais abastadas (geralmente participantes diretas do Poder Público) ou aos órgãos municipais e estaduais. (Figura 38).



Figura 38: Identificação das três principais praças no Centro. Da esquerda para a direita: Praça Camerino, Praça Fausto Cardoso e Praça General Valadão.
Fonte: SEPLAN, 2006

De acordo com Souza, 2000, esses lotes foram definidos pelo primeiro Código de Posturas do Município, datado de 1857, com a intenção clara de privilegiar a classe mais

abastada da região. “Famílias tradicionais do Estado, ligadas em sua maioria à política municipal, construíam seus palacetes em áreas mais generosas e de melhor localização”. (SOUZA, 2000, p.51). Além de próximas às praças públicas (na época, sempre bem cuidadas e arborizadas), os terrenos se localizavam próximos ao Rio Sergipe.

Num período de investimentos no ramo imobiliário, a criação do BNH em 1964, vem somar forças ao mercado da construção civil. O Banco Nacional de Habitação é instituído basicamente para suprir a falta de moradia das camadas mais populares, mas auxiliava também construtoras que buscavam atingir a classe média da população. “Entre os anos de 64 e 69 o BNH tinha seus investimentos voltados para a classe popular (41%), mas os subsídios para a classe média também existiam (30%)”. (FRANÇA, 1999, p.82).

No final dos anos 60 se tem registro da construção dos primeiros conjuntos habitacionais para população de baixa renda de Aracaju, financiados pelas políticas de habitação que ocorriam em todo país. Era através da COHAB e da INOCOOP (Instituto Nacional de Cooperativas Habitacionais) que o Governo investia no ramo da construção civil residencial para essa camada da população.

Observa-se que a construção desses conjuntos aparecia em áreas mais afastadas da malha urbana já consolidada, segregando econômica e socialmente os espaços em Aracaju, e contribuindo para a especulação imobiliária das áreas vazias que surgiam. “Tal procedimento exigia uma ampliação dos serviços de infra-estrutura, valorizando ainda mais os espaços vazios localizados entre a malha e as novas áreas ocupadas”. (CAMPOS, 2008, p.3).

Mais uma vez aparece a interferência do Estado¹⁵ em segregar o espaço da capital de acordo com os seus interesses e os de uma classe dominante dentro do mercado imobiliário. Segundo Villaça (1998), há um controle da classe dominante sobre a produção e o consumo do espaço através do mercado imobiliário. Este, por sua vez, produz os espaços desse segmento social, através do próprio Estado que controla a localização da infra-estrutura urbana, a implantação de seus aparelhos e a legislação de uso e ocupação do solo. O Estado é um grande aliado da incorporação imobiliária quando dispõe de benefícios para este setor.

¹⁵ O Estado atua direta ou indiretamente na organização e produção espacial da cidade. Ao mesmo tempo, é também, proprietário fundiário, promotor imobiliário e exerce tantas outras funções, como a elaboração de leis e normas de uso do solo, de zoneamento e códigos de obras. Sua ação é bastante complexa, uma vez que se depara com inúmeros interesses de diferentes classes da sociedade.

Com o solo valorizado, a especulação imobiliária se fortalece e, no final dos anos 60 e na década de 1970, surgem várias empresas imobiliárias e algumas construtoras civis. No ano de 1968 é fundada uma das principais incorporadoras imobiliárias do Estado de Sergipe. A Construtora Celi Ltda. de propriedade da família Barreto, que possuía grandes fazendas de criação de gado no Estado e possuía grande influência política em Aracaju. De acordo com o Sr. Luciano Barreto¹⁶, em entrevista concedida em 12 de setembro de 2008, o foco inicial seria a construção de residências unifamiliares para classe média da população, não tendo portanto nenhum registro de empreendimentos verticais até a década de 80 no seu currículo, não só no bairro Centro como em outras áreas da cidade.

Após período de inadimplência da classe popular, o Banco Nacional de Habitação muda o foco dos seus investimentos. Entre os anos 70 e 74, 63% dos seus subsídios vão para o mercado médio. (FRANÇA, 1999). Em Aracaju, uma outra grande incorporadora é fundada com o apoio desse banco. Em 1970, a Construtora Norcon S/A da família Barbosa, dona de uma ampla rede de supermercados do Estado, se integra ao quadro da construção civil.

De acordo com o Sr. Roberto Caldas¹⁷, em entrevista concedida em 8 de julho de 2008, diferentemente da Construtora Celi, a Norcon já começa a construir no bairro Centro. No mesmo ano de sua fundação ela entrega à cidade o Edifício Liberdade, construído em um terreno onde existia um sítio da família. Primeiro empreendimento totalmente residencial da área e com a vantagem de ser erguido num lote maior do que os da maior parte da região, o Liberdade se postou solto na área, com oito pavimentos e com apartamentos de aproximadamente 160,00m².

Nesse empreendimento se percebe a intenção da construtora em atingir uma classe mais privilegiada da população, especialmente os altos funcionários da Petrobrás que até então viviam em casas alugadas pela empresa. Segundo a Sra. Virgínia Mendonça¹⁸, em entrevista em 15 de outubro de 2008, os apartamentos do Edifício Liberdade foram vendidos em sua maioria para essas pessoas.

¹⁶ O Sr. Luciano Barreto é proprietário e presidente da Construtora Celi Ltda.

¹⁷ Roberto Caldas é engenheiro do departamento de aprovação de projetos junto à Prefeitura Municipal de Aracaju da Construtora Norcon S/A.

¹⁸ Virgínia Mendonça é ex-moradora do Edifício Liberdade.

Em 1973 o Estado constrói o que seria o último prédio construído para abrigar órgão institucional do período. A sede da Polícia Militar seria edificada num lote de maiores proporções, onde antes existia uma câmara frigorífica pertencente ao município.

Nos dois anos seguintes a instabilidade toma conta do país, com uma grave crise nos materiais de construção, e só há um registro de obra na região: o Norcon Shopping Center de 1974. Empreendimento da construtora Norcon o prédio já não dispendo das vantagens geográficas do Edifício Liberdade, é construído para abrigar comércio e serviço, numa das principais ruas do centro da cidade.

A partir daí as construções nessa área ligadas ao Poder Público diminuem, e se tornam a minoria com relação aos empreendimentos da iniciativa privada, já visando o lucro obtido com a tipologia de edifícios residenciais verticais, ainda mais pelo valor que era pago pelo lote urbano no bairro Centro. “O custo elevado do terreno leva os empresários, a uma procura cada vez mais intensa da construção vertical como forma de ampliação das rendas imobiliárias”. (MEYER apud GUZZO, 2006, p.4).

Nesse momento as construtoras privadas começam a sentir o grande potencial lucrativo que os edifícios de apartamentos simbolizavam. Em outras cidades brasileiras essa tipologia voltada para as classes média e alta da população já dominava o mercado dos empreendimentos imobiliários.

4.1. AÇÃO DO ESTADO

Como vimos anteriormente vários agentes produzem o espaço urbano, entre eles, os que mais se destacam são os Proprietários Fundiários, os Empreendedores Imobiliários e o Estado.

Percebe-se que desde o começo da sua legislação o Estado dá ao bairro Centro em Aracaju caráter de privilegiado, segregando espacialmente as classes populacionais. De acordo com o primeiro Código de Posturas do Município de 1857, por exemplo, a possibilidade de se existir uma casa mais popular na região era quase nula. Segundo o Código as residências deveriam obedecer a uma série de exigências. “Toda casa que se edificar, ou reedificar, terá vinte palmos de vivo de pé direito no primeiro pavimento e dezenove palmos de vivo no segundo pavimento. Junto do telhado terá uma cornija, ou platibanda em toda a extensão do edifício”. (PORTO, 1991, p.59).

Para Porto (1991), não era qualquer pessoa que conseguiria morar no Centro, pois além de ter que atender às normas ditas acima, as casas deveriam ser pintadas pelo menos uma vez no ano.

De acordo com o Sr. Cleovanóstenes de Aguiar¹⁹, em entrevista concedida em 12 de julho de 2008, com os empreendedores imobiliários exercendo pressão junto ao Poder Público, em 1940 o Código de posturas é renovado, mas não ocorre alteração quanto às residências locadas no Centro. Nos novos bairros que vinham se formando, o Código institui uma nova forma para os lotes (as quadras seguiriam o mesmo padrão) que vinham surgindo devido a uma série de aterros propostos pela Prefeitura Municipal.

Durante o período que se iniciou a verticalização a única lei que regeria essas obras seria o Código de Posturas, que não restringia em nada a construção desses prédios. Pelo simples fato de não existir tal tipologia, quando da instauração da lei, o Código Municipal não dispunha de elementos que regessem nem o número de pavimentos, nem tampouco a disposição dessas edificações na cidade ou dentro do lote urbano. Portanto

¹⁹ O Senhor Cleovanóstenes de Aguiar foi Secretário do Palácio do Governador João Rollemberg Leite.

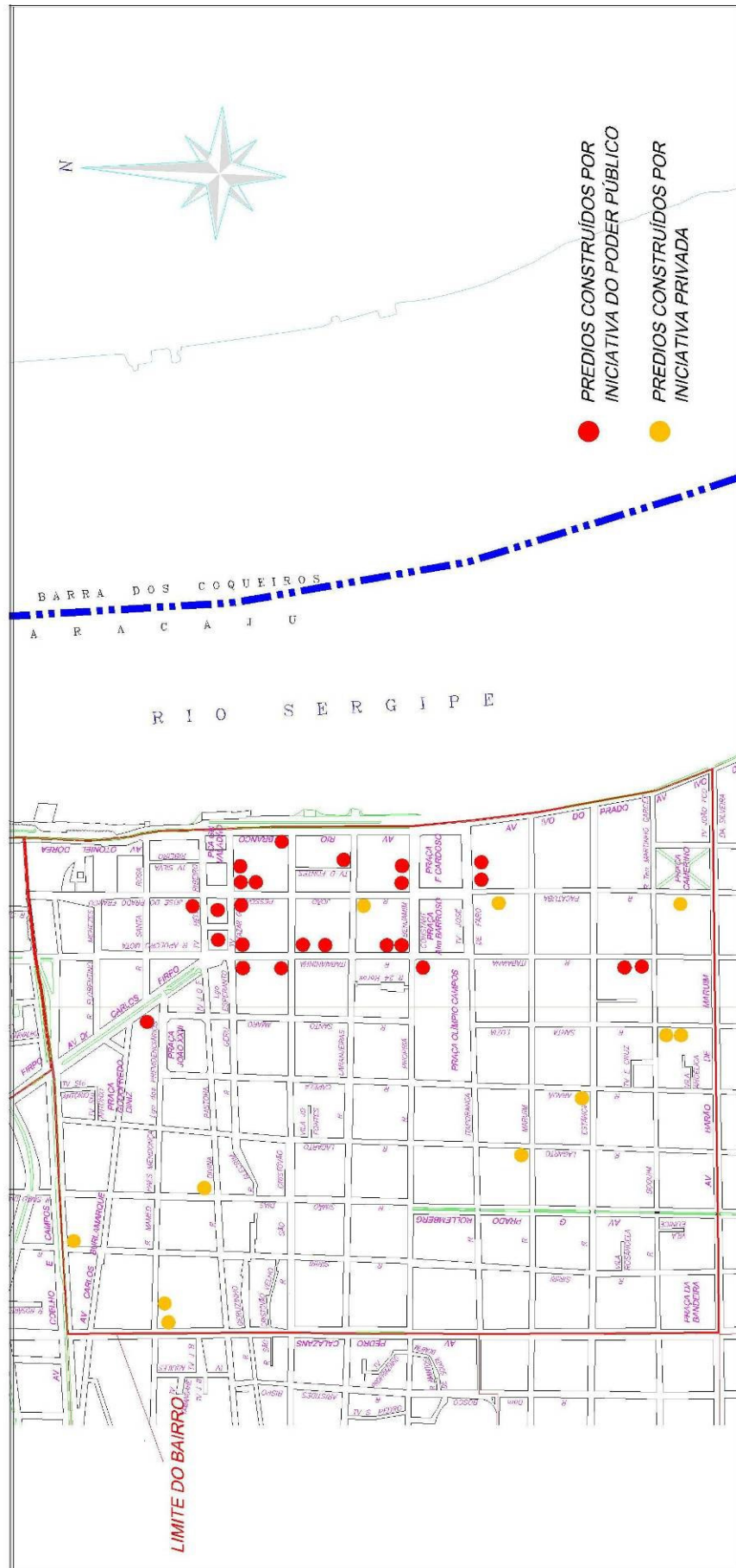
durante os primeiros anos desse período se percebe a variedade de tipologias, quanto ao número de pavimentos e a disposição no terreno – uns mais baixos, outros bem mais altos, uns sem recuo e outros recuados frontalmente e lateralmente.

No período em estudo nesse capítulo pode-se perceber a ação clara do Estado com relação ao surgimento da verticalização no Centro de Aracaju, pois além de incentivar financeiramente, o próprio constrói vários destes edifícios. O Estado age durante duas décadas atuando como principal empreendedor dessa tipologia na região, a fim de tornar Aracaju uma cidade com progresso e modernidade.

Além de atrair expectativas junto à região, o Poder Público colabora para agregar valores à terra urbana na área. “O cenário urbano formado pelo conjunto de prédios verticais soma valor à região que o acolhe. Geralmente junto à construção desses empreendimentos uma série de melhorias na infra-estrutura urbana acontece”. (MAIA, 2004, p.72).

Mas, o que é mais interessante notar nesse período, é a relação que o Estado trabalha as áreas em volta das praças. Como já dito esses lotes eram mais generosos e mais propícios para a construção dos prédios, além de acessíveis ao Poder Público. “Ou os lotes já pertenciam à iniciativa pública ou era de famílias ligadas à ela”, segundo informações da Sra. Djair Gois, em entrevista concedida em 21 de outubro de 2007. Proprietários Fundiários e o Poder Público se unem para formação de zonas institucionais e de serviços.

De acordo com os dados coletados para essa pesquisa um mapa, denominado Mapa 8, foi desenvolvido para melhor situar o leitor quanto à organização espacial do bairro Centro pós primeiro período de Verticalização (1951-1973). Um conjunto de 35 prédios foi identificado nessa fase e estes foram distribuídos nos seus devidos lotes e classificados quanto à iniciativa de construção, que variava entre o Poder Público e a Iniciativa Privada.



MAPA 8 – Distribuição dos prédios no Bairro Centro. 1951-1974.
 FONTE: Márcia Menezes, baseado no Mapa da SEFIN de divisão de bairros, 2005.

De acordo com esse mapa, a distribuição dos prédios de maneira mais impositiva acontece no entorno das praças General Valadão e Fausto Cardoso, os outros vão se distribuindo em terrenos já pertencentes ao Poder Público Municipal. Nota-se, no entanto, que estes se localizam muito próximos um do outro, não se distanciando muito das sedes da Prefeitura e do Governo do Estado.

Durante os últimos anos da década de 60 aparecem mais alguns prédios construídos pela iniciativa privada, estes à exemplo do feito do Sr. João Hora são financiados por particulares cientes do lucro obtido com esse tipo de construção, só que nestes casos, com o capital gerado pelo desenvolvimento industrial. Com alguns alvarás de construção em mãos, cedidos pela Prefeitura, foi lógica a relação entre o proprietário do imóvel e as famílias ligadas à área industrial, como se observará nas fichas de alguns desses edifícios elaboradas nesse trabalho.

No entanto, ainda em análise do Mapa 3, nota-se que a quantidade no número de construções privadas foi muito abaixo do que já se construía em outras cidades brasileiras. Isso talvez tenha ocorrido devido ao primeiro Código de Obras e Urbanismo datado de 1966, sob Lei nº 13, que não determinava zonas para construção dessa tipologia, mas limitava o número de pavimentos para apenas 8. “As construções em logradouros públicos de edifícios para fins residenciais, de comércio ou serviço ficam limitadas a oito pavimentos ou 2,5 vezes a largura da rua”. (Item XIII, art.11, lei nº 13, de 03 de junho de 1966). Segundo Maia, 2004, era vetado ainda a possibilidade de algum prédio ser mais alto que a torre da Catedral Metropolitana que media 38,20 metros de altura.

Com essa nova lei em vigor o lucro que seria obtido com tais empreendimentos já seria bem menor do que algumas expectativas geradas nos anos anteriores, pois além da diminuição na multiplicação do solo urbano os terrenos no Centro estavam se tornando mais caros. Mesmo com o financiamento do BNH não era interessante para as construtoras particulares investirem nesse segmento na região. Os empreendedores imobiliários, nesse caso atuam como determinadores da paisagem da área.

O Código de Obras de 1966 também funcionava como segregador socioeconômico do espaço, em consonância com o que o Estado determinava com os Códigos de Posturas anteriores, a lei nº 13 impedia que famílias de classe econômica menos favorecida

residissem no bairro Centro. “As construções em ZR-1 e ZR-2 deverão ser todas em alvenaria e de acordo com as prescrições que este Código determinar, sendo, terminante proibida as construções em taipa”. (Item XIII, art.19, lei nº 13, de 03 de junho de 1966). As ZR’s 1 e 2 englobavam o bairro Centro, o bairro São José e o bairro Salgado Filho.

Ao contrário de outras cidades do nordeste e do Brasil, nos artigos da lei nº 13/1966 de Aracaju, não existe intenção clara de incentivo à verticalização na área central da cidade ou em nenhuma outra localidade da capital. Em Fortaleza, por exemplo, já nos anos 30 através do decreto lei de 1938 vê-se a intenção clara do Estado em verticalizar a região central, ao modificar a redação do artigo 225 do Código Municipal de 1932 somente permitindo construções com dois ou mais pavimentos nessa área. (ANDRADE, 2004).

A partir dos anos 70, com a criação da Construtora Norcon S/A, mais outros poucos prédios são construídos pela iniciativa privada com apoio indireto do Estado. Estes aparecem como prédios residenciais e são edificadas em lotes pertencentes à própria família Barbosa, proprietária da construtora.

Na análise do Mapa 8, percebe-se que os edifícios construídos por particulares já se localizam um pouco mais afastados do núcleo que se formou dos prédios institucionais. Isso deve ter ocorrido principalmente, pela falta de acesso desses empreendedores a esses lotes que se tornavam mais valorizados à medida que vários novos prédios eram erguidos em suas proximidades, e conseqüentemente novas melhorias os beneficiavam.

Aqui, os proprietários fundiários “impediam” a verticalização dessa área, à medida que não os interessava a venda desses lotes. Com o valor dos terrenos no Centro aumentando consideravelmente e tendendo a valorizar ainda mais, os donos desses lotes preferiam mantê-los sob sua posse como investimento futuro. Segundo o Dr. Luciano Barreto e o engenheiro Roberto Caldas algumas tentativas de compra foram feitas pelas construtoras Celi e Norcon, mas o valor alto dos terrenos e o limite no número de pavimentos imposto pelo Código de Obras do Município em 03 de julho de 1966 tornavam inviáveis ou menos favoráveis qualquer tipo de empreendimento que visasse o lucro.

Ainda sob análise do mapa 8 será observado o principal fator que ajudou a definir o período dessa primeira fase da verticalização no Centro em Aracaju. Nota-se que o número

de prédios construídos pelo Poder Público Municipal e Estadual é superior aos prédios construídos pela iniciativa privada, seja ela independente ou indiretamente dependente dos incentivos do Estado. Para melhor compreender a situação que rege dos anos 1951 até os anos 1974 foi elaborado o gráfico abaixo, que nada mais é do que a coletânea de informações expostas no mapa 8.

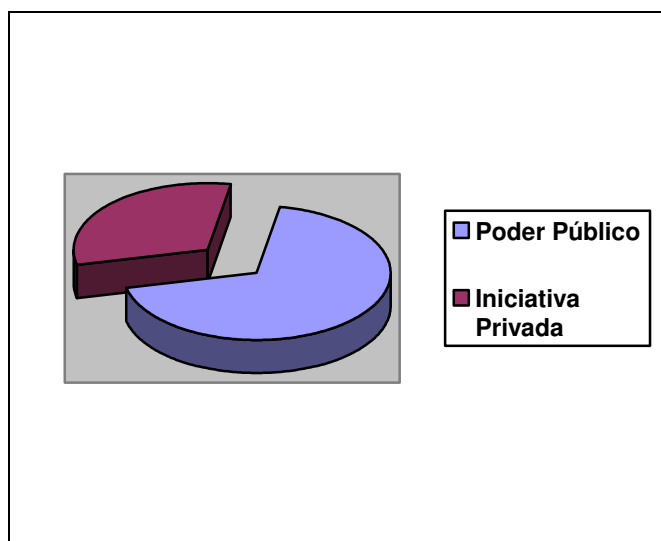


GRÁFICO 2: Construção de prédios no bairro Centro.
FONTE: SEFIN, 2005.

4.2. ALGUNS EDIFÍCIOS – PERÍODO MODERNISTA

À medida que a pesquisa ia se desenvolvendo, dados ainda não utilizados em nenhum outro trabalho acadêmico iam surgindo. Alguns prédios do Centro já em estado de degradação devido ao abandono ou ao descuido passam despercebidos pela população que não nota o valor arquitetônico e histórico destes. Fatos históricos, como ano de construção dos prédios, autor ou construtor do projeto, influências diretas ou indiretas no âmbito da arquitetura eram, em muitos casos, desconhecidos, no entanto com a elaboração de fichas técnicas de alguns prédios do período esses dados são expostos para colaborar com outros futuros pesquisadores.

De maneira geral, no que diz respeito a essas construções, pode-se notar que alguns exemplares são de um ecletismo tardio, mas já em fins da década de 50 a linguagem modernista predomina nos novos prédios que vão surgindo na cidade (BRUAND, 2002), e sob a influência dos principais nomes da arquitetura nacional, a arquitetura moderna domina o cenário aracajuano. “Primeiramente com edifícios horizontais como o Terminal Rodoviário Luiz Garcia de 1960, inaugurado em 1962, já visto anteriormente, e o Aeroporto Santa Maria projetados pelo engenheiro Rafael Grimaldi.” (NERY, 2003, p.4). Para depois virem os edifícios verticais.

Nesse primeiro período, por exemplo, aparecem nomes desconhecidos no cenário nacional, mas numa breve investigação sob os antecedentes desses profissionais, notou-se uma relação direta com as principais escolas de arquitetura moderna do país. À exceção da Escola de Belas Artes de São Paulo, as escolas do Rio de Janeiro, da Bahia e de Pernambuco exercem influência direta no âmbito da arquitetura na capital sergipana.

Entre os anos 50 e 60 a influência vinha da Bahia, através das obras do profissional baiano Rafael Grimaldi, que segundo Ana Maria Farias²⁰, em entrevista concedida em 13 de outubro de 2008, apesar de formado em engenharia civil projetou com propriedade os prédios do Hotel Palace e o da Previdência Social.

²⁰ Professora Doutora Ana Maria de S. M. Farias. Professora Adjunto IV da Universidade Tiradentes, em Sergipe no Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Mestre em Sociologia Urbana, com dissertação em movimentos sociais urbanos. Doutora em História Urbana pela UFPE.

Ainda nos anos 60 um arquiteto sergipano se destaca nesse cenário, Osiris Silveira que tinha formação na Escola Nacional de Belas Artes no Rio de Janeiro, segundo dados da família Silveira²¹, Osiris teria se formado três anos após a saída de Abelardo Reidy e sua turma. Alguns outros nomes como Walter Barros, Candido Cavalcanti Trindade, Jorge Neto e Leandro Calheiros, também possuíam associação com as escolas baianas e cariocas, além da pernambucana.

Apesar da grande quantidade de fatos descobertos, não cabe aqui a análise arquitetônica desses empreendimentos. Com a discussão sobre agentes formadores de espaço urbano influenciando a disposição da verticalização no centro da cidade, as fichas apresentadas na seqüência mostrarão os dados principais relacionados a este universo.

Serão apresentados, por exemplo, os proprietários dos terrenos onde se localizam tais empreendimentos, e se chegará à conclusão de que a maioria deles tem relação com o Estado provocando a configuração espacial em que os edifícios se inserem hoje.

Outra relação que é pertinente a esse universo é a quantificação por tipos de uso dos prédios. Será constatado nesse período que os prédios de serviços e comércios predominam (Gráfico 3), juntamente com os institucionais que tem seus espaços mais bem definidos. Os prédios residenciais seguindo uma característica de outras cidades nordestinas vêm ser maioria somente após meados dos anos 70.

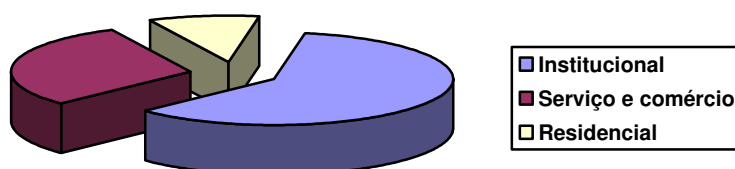



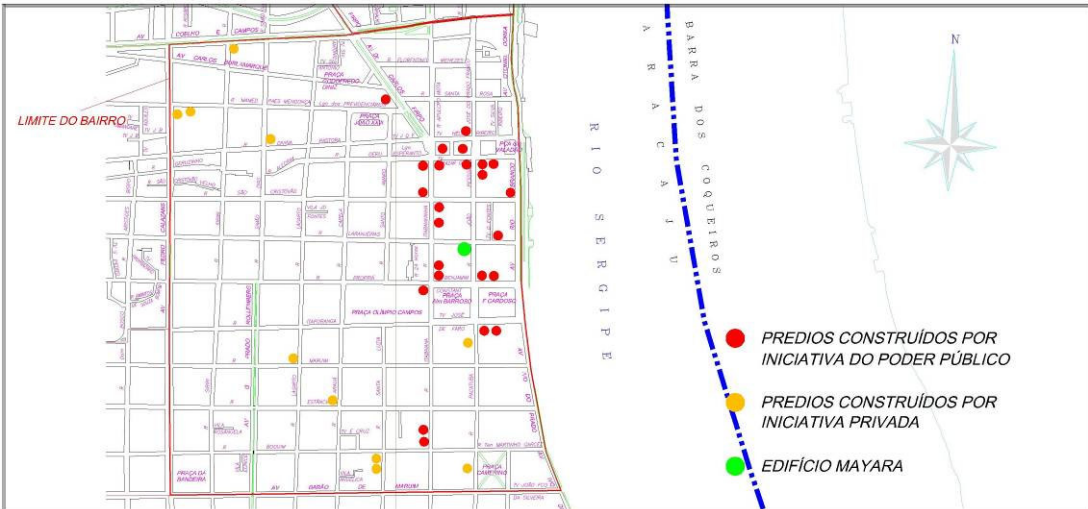
GRÁFICO 3: Construção de prédios por tipos de usos no bairro Centro.
FONTE: Márcia Menezes.

²¹ Edson Silveira é filho de Osiris Silveira.

Diante dos princípios da arquitetura moderna e das indicações da Carta de Atenas, nessa época o edifício multifuncional predominava maciçamente sobre os estritamente residenciais. Numa versão bem brasileira das indicações urbanísticas propostas nos CIAM's, onde os edifícios deveriam abrigar o maior número de atividades possível (MELO, 2002), os prédios que abrigariam diferentes funções predominariam numa relação serviço x comércio, institucional x serviço e residencial x comércio. Em Aracaju, entre os anos 51 e 74, primeiro período de estudo, a relação serviço x comércio foi a mais utilizada para esse tipo de edificação.

Dentre os 35 prédios construídos no período, alguns foram selecionados para dar o panorama geral de como o processo de verticalização aconteceu no bairro Centro, em Aracaju. Foram escolhidos 18 exemplares, dando prioridade aos que tivemos maior dificuldade em coletar dados e aos que ainda não tinham estado em nenhuma outra pesquisa acadêmica. Com exceção do Edifício Mayara, do Hotel Palace e do Edifício Estado de Sergipe, todos os outros são expostos de maneira inédita, com informações coletadas *in loco* (no próprio prédio), com entrevistas com ex-funcionários da Prefeitura e do Governo do Estado e com a família de alguns dos empreendedores particulares, além da pesquisa bibliográfica junto ao Arquivo Público Municipal e junto a alguns órgãos municipais e estaduais como, a EMURB (Empresa Municipal de Obras e Urbanização), a SEPLAN (Secretaria Municipal de Planejamento), a SEFIN (Secretaria de Finanças do Município) e a Secretaria de Obras Públicas do Estado.

Diante dessas informações algumas fichas foram desenvolvidas para facilitar a consulta destas e entender melhor as relações ditas anteriormente. Os dados aqui apresentados, além de organizar os dados coletados, poderão contribuir com outras pesquisas ligadas à arquitetura aracajuana, as influências e as referências nacionais sobre ela, e aos desconhecidos autores dos projetos.

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974	
Edifício: MAYARA	Ano de conclusão da obra: 1951
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 1/18
Logradouro: Calçada da João Pessoa, nº 103 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Sr. João Hora	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Hora	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Comércio e serviços Uso original: Comércio e serviços Nº pavimentos: 6 (seis)	
AUTORIA DO PROJETO	
Sr. João Hora em parceria com engenheiro baiano.	
COMENTÁRIOS	
<p>Atuando como proprietário e empreendedor imobiliário, o Sr. João Hora constrói o primeiro exemplar vertical em Aracaju. O edifício Mayara é um dos poucos prédios nesse período a não contar com o apoio financeiro do Poder Público local.</p> <p>Devido à divisão espacial que existia no bairro Centro foi necessária a utilização de três lotes para a construção do prédio. Dois deles já pertenciam à família Hora e outro foi adquirido sem maiores problemas.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974	
Edifício: Instituto Nacional de Assistência Médica da Previdência Social	Ano de conclusão da obra: 1953
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 2/18
Logradouro: Rua Geru, nº349 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Governo do Estado	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Governo do Estado	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: INAMPS Uso original: INPS Nº pavimentos: 6 (seis)	
AUTORIA DO PROJETO	<p style="text-align: center;">COMENTÁRIOS</p> <p>Atuando como proprietário e empreendedor imobiliário, o Governo do Estado constrói o que seria o primeiro de alguns exemplares verticais edificados para abrigarem órgãos institucionais.</p> <p>Apesar da divisão de lotes que existia no Centro, o terreno em que está o INAMPS é maior do que o da maioria porque abrigava um casarão onde funcionava o Arquivo Público Municipal.</p>
desconhecida	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974

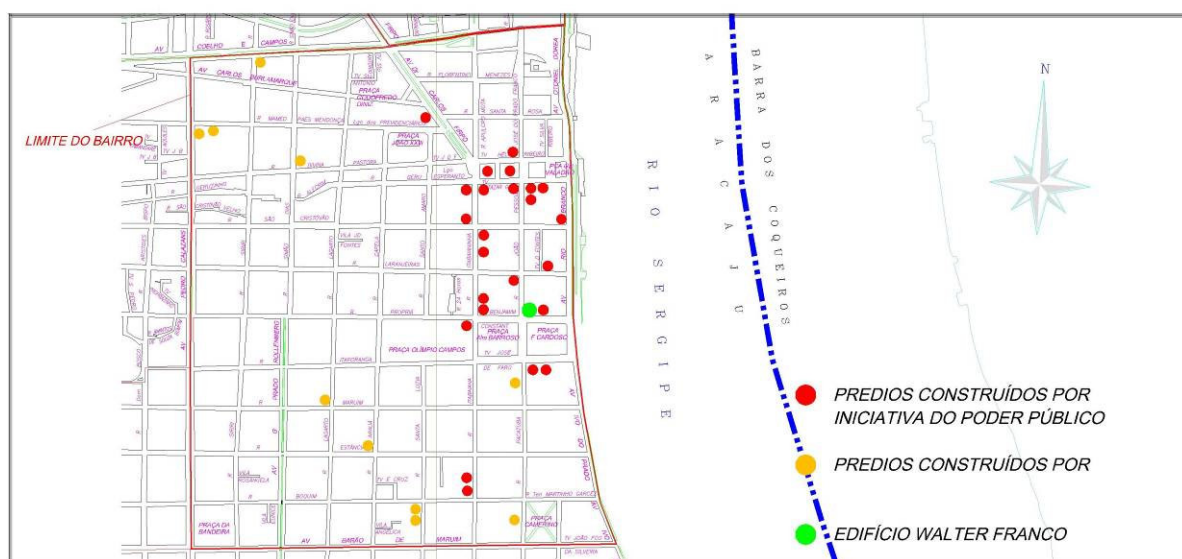
Edifício: WALTER FRANCO	Ano de conclusão da obra: 1957
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO N ^o 3/18
<p>Logradouro: Rua Propriá, n^o327 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Governo do Estado</p>	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Governo do Estado	
CARACTERÍSTICAS	
<p>Uso atual: Serviços Uso original: Institucional N^o pavimentos: 7 (sete)</p>	
AUTORIA DO PROJETO	
Desenhista Walter Barros.	


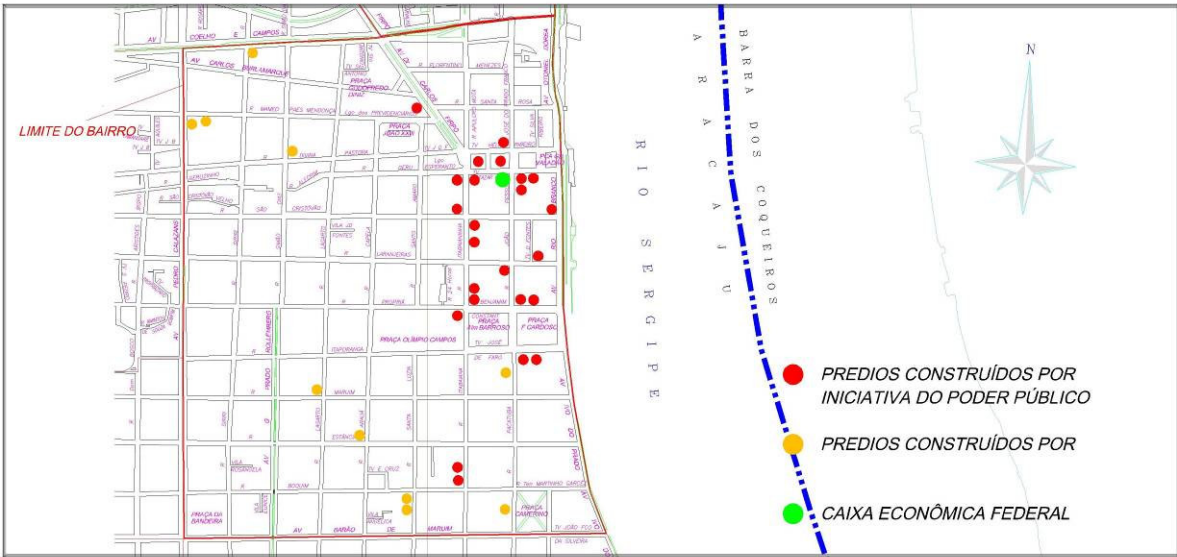
COMENTÁRIOS

Atuando como proprietário e empreendedor imobiliário, o Governo do Estado constrói esse prédio para abrigar as Secretarias Estaduais, daí o seu nome original ser Palácio das Secretarias.


Mais uma vez o Poder Público toma partido de um terreno de maiores proporções para construir os seus prédios. Neste estava localizada a Capela de Nossa Senhora Auxiliadora.

MAPA




FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974	
Edf: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	Ano de conclusão da obra: 1956
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO N ^o 4/18
Logradouro: Rua Geru, n ^o 357 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Caixa Econômica Federal	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Governo do Estado	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Caixa Econômica Federal Uso original: Caixa Econômica Federal N ^o pavimentos: 5 (cinco)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto CEF	
COMENTÁRIOS	
<p>Obedecendo a conjuntura que queria ser imposta em Aracaju, em especial nos arredores da Praça General Valadão, o Governo do Estado atua mais uma vez como principal definidor de espaços na cidade.</p> <p>O terreno onde iria se localizar a CEF (Caixa Econômica Federal) seria de propriedade do Estado, onde funciona a casa de comércio da região.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974	
Edifício: SANTANA	Ano de conclusão da obra: década de 50
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO N° 5/18
Logradouro: Rua São Cristóvão, n°270 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: desconhecido	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Prefeitura Municipal de Aracaju	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Residencial e comercial Uso original: Residencial e comercial N° pavimentos: 7 (sete)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Osiris Silveira	
COMENTÁRIOS	
<p>Esse empreendimento contou com a ajuda direta do Estado, que seguindo o pensamento de que verticalização significa modernidade e progresso, doa o lote para a construção desse prédio. (GOIS, 2007). O Edifício Santana lança uma tipologia ainda inédita no centro da cidade _ o de se morar em apartamento.</p>	
MAPA	
 <p>The map shows the urban layout of Aracaju, with the Santana building highlighted in green. A legend indicates that red dots represent buildings constructed by public initiative, yellow dots represent buildings constructed by private initiative, and the green dot represents the Santana building. The map also shows the location of the Barra dos Coqueiros and Rio Sergipe.</p>	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974	
Edifício: SÃO CARLOS	Ano de conclusão da obra: década de 50
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO N ^o 6/18
Logradouro: Rua Propriá, n ^o 358 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: desconhecido	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Governo do Estado	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Serviços Uso original: Serviços N ^o pavimentos: 6 (seis)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Osíris Silveira	
COMENTÁRIOS	
<p>Caso parecido com o do Edifício Santana, o Governo do Estado doa o terreno para a construção de mais um empreendimento vertical. Este para abrigar serviços. Neste terreno funcionava um anexo da Capela de Nossa Senhora Auxiliadora.</p>	
MAPA	
	

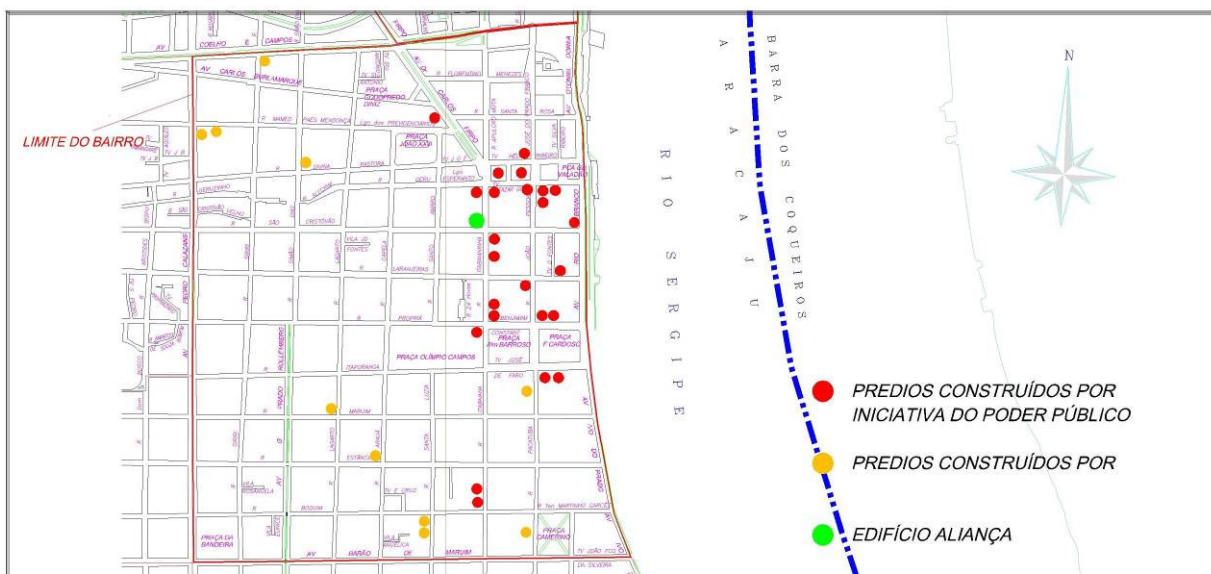
FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974

Edifício: ALIANÇA	Ano de conclusão da obra: década de 50
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO N ^o 7/18
Logradouro: Calçada das Laranjeiras, n ^o 168 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: desconhecido	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Governo do Estado	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Serviços e comércio Uso original: Serviços e comércio N ^o pavimentos: 4 (quatro)	
AUTORIA DO PROJETO	
Desenhista Walter Barros	

COMENTÁRIOS

Construído pela iniciativa privada com o apoio do Estado, que doa o terreno onde antes se localizava a sede da Associação dos Médicos do Estado, o Aliança é construído por particular.
Esse prédio teria como primeiro administrador o Dr. Calumbý Barreto.

MAPA



FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974

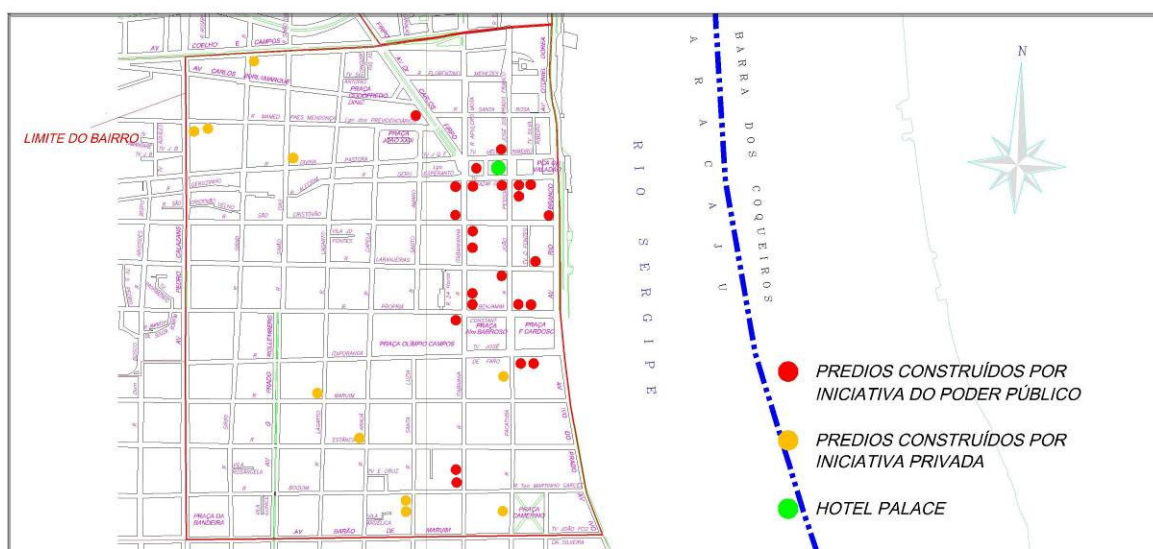
Edifício: HOTEL PALACE	Ano de conclusão da obra: 1962
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO N ^o 8/18
<p>Logradouro: Praça General Valadão, s/ n^o Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Irmãos Noronha Ltda</p>	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Prefeitura Municipal	
CARACTERÍSTICAS	
<p>Uso atual: Serviços e comércio Uso original: Comércio N^o pavimentos: 13 (treze)</p>	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Rafael Grimaldi	


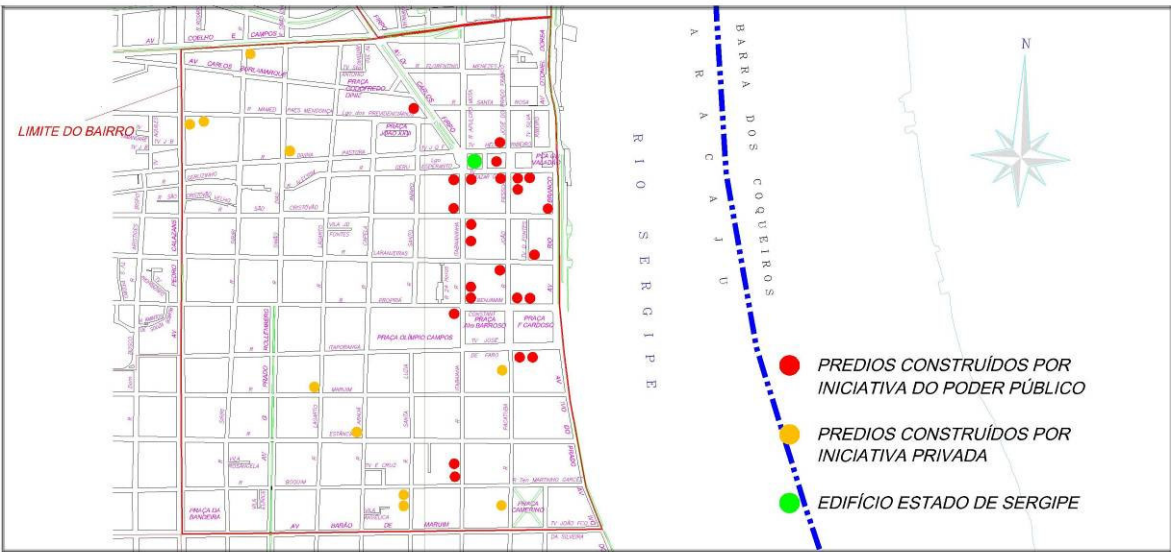
COMENTÁRIOS


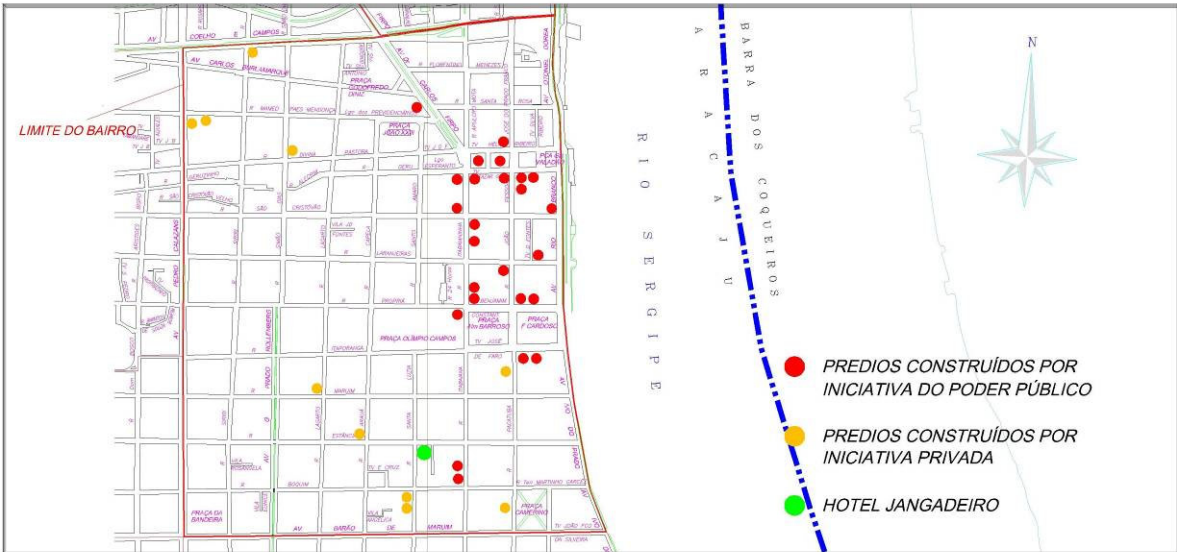
Como primeiro hotel de grande porte construído em Aracaju, o Hotel Palace marcou época com a abertura dos seus salões para atender a nata da sociedade sergipana.


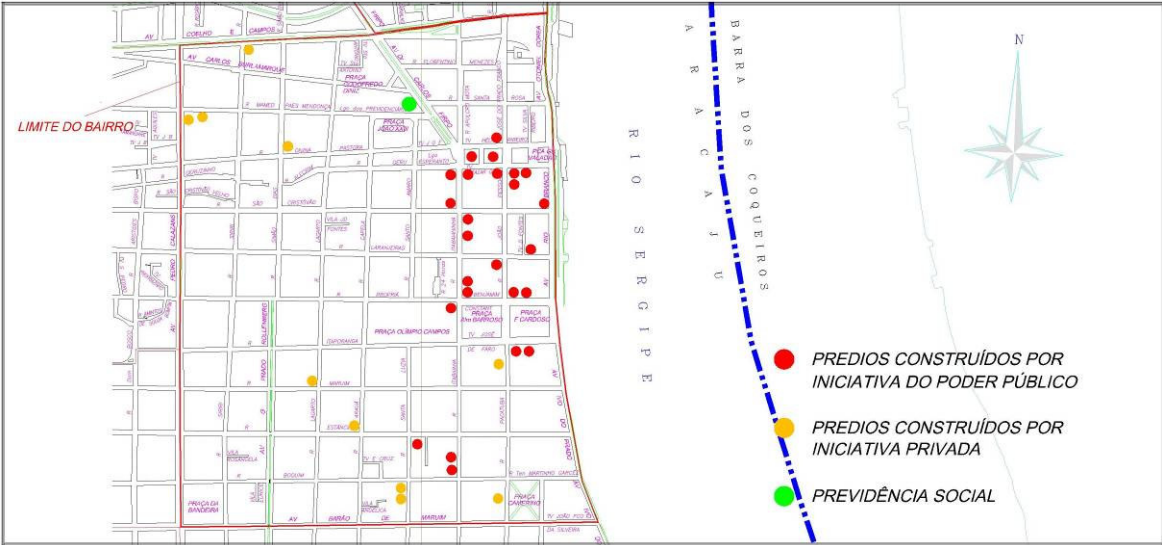
Num terreno generoso, onde se localizava o Quartel de Polícia, foi possível a edificação desse hotel que contava com uma estrutura física de comércio, serviços e lazer para seus hóspedes.

MAPA


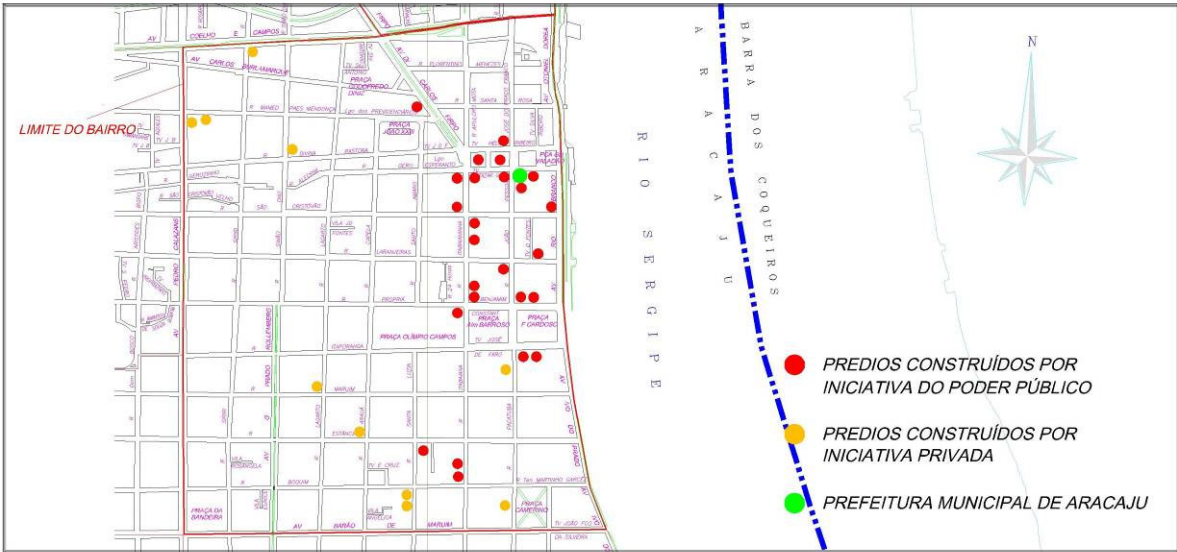



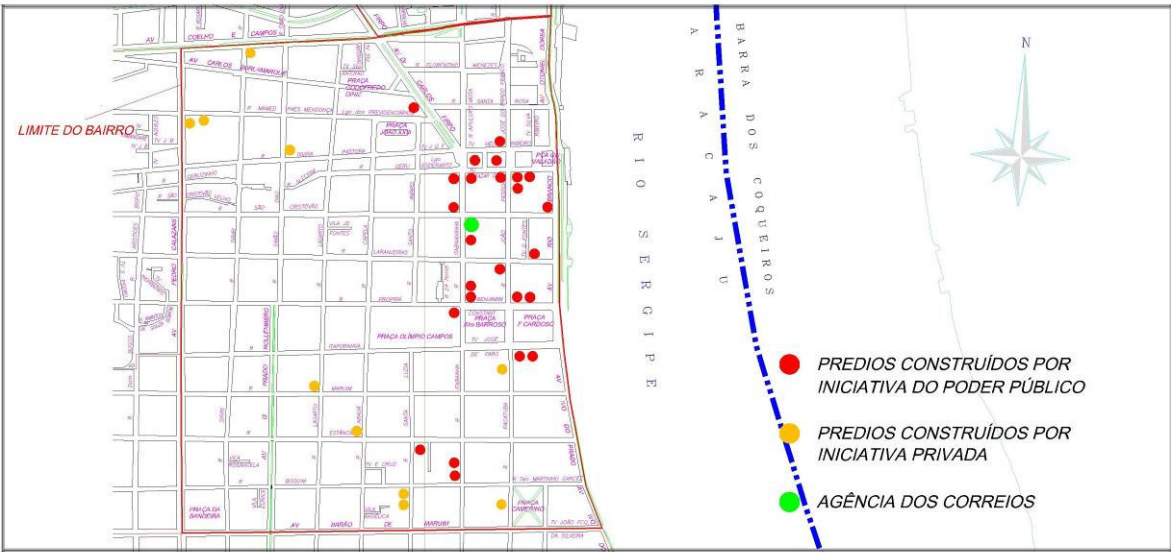
FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974	
Edifício: ESTADO DE SERGIPE	Ano de conclusão da obra: 1964
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO N ^o 9/18
Logradouro: Rua Geru, s/ n ^o Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Governo do Estado	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Prefeitura Municipal	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Serviços Uso original: Serviços N ^o pavimentos: 27 (vinte e sete)	
AUTORIA DO PROJETO	
Alvarez e Pontual Arquitetos	
COMENTÁRIOS	
<p>A construção desse edifício gigantesco marca a integração de Aracaju e mesmo de Sergipe, num novo tempo político e econômico. O Edifício Estado de Sergipe foi dado à cidade no ano de 1964 com seus impressionantes 27 andares. Apesar do nome imponente ele é mais conhecido por Maria Feliciano — ao prédio mais alto da capital (ainda o é até hoje) o nome da mais alta moradora da cidade.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974	
Edifício: HOTEL JANGADEIRO	Ano de conclusão da obra: 1964
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 10/18
Logradouro: Rua Santa Luzia, nº 269 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Iniciativa Privada	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Famílias Linhares, Rodrigues e Melo.	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Serviços Uso original: Serviços Nº pavimentos: 4 (quatro)	
AUTORIA DO PROJETO	
Desenhista Walter Barros	
COMENTÁRIOS	
<p>A construção de mais um hotel para o período, mesmo sendo este mais modesto que o Palace, dá indícios do desenvolvimento de Aracaju.</p> <p>Três lotes pertencentes a famílias diferentes foram comprados para que o Jangadeiro tivesse mais espaço para cumprir o seu programa de 60 apartamentos, salão de conferências e estacionamento privativo.</p>	
MAPA	
 <p>The map shows the Barra dos Coqueiros neighborhood in Aracaju, bounded by the Rio Sergipe to the east and Avenida Jangadeiro to the south. A legend indicates that red dots represent buildings constructed by public initiative, yellow dots represent buildings constructed by private initiative, and a green dot represents the Hotel Jangadeiro. A north arrow is also present.</p>	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974	
Edifício: PREVIDÊNCIA SOCIAL	Ano de conclusão da obra: 1965
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 11/18
Logradouro: Praça Godofredo Diniz, nº147 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Governo do Estado	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Prefeitura Municipal	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Institucional Uso original: Institucional Nº pavimentos: 15 (quinze)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Candido Cavalcanti Trindade	
COMENTÁRIOS	
<p>Num terreno onde antes se localizava uma pequena praça municipal, esse prédio de 15 pavimentos foi construído a fim de abrigar a sede da Previdência Social do Estado.</p> <p>Com linhas modernistas essa construção foi importante no cenário arquitetônico aracajuano por ser uma das primeiras obras a tirar partido da planta livre.</p>	
MAPA	
 <p> ● PREDIOS CONSTRUÍDOS POR INICIATIVA DO PODER PÚBLICO ● PREDIOS CONSTRUÍDOS POR INICIATIVA PRIVADA ● PREVIDÊNCIA SOCIAL </p>	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974	
Edifício: CULTURA ARTÍSTICA	Ano de conclusão da obra: 1965
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 12/18
Logradouro: Calçada São Cristóvão, nº14 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Prefeitura Municipal	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Prefeitura Municipal	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Comércio e Serviços Uso original: Serviços Nº pavimentos: 7 (sete)	
AUTORIA DO PROJETO	
Desenhista Walter Barros	
COMENTÁRIOS	
<p>O Edifício Cultura Artística foi mais um empreendimento patrocinado pelo Poder Público construído para abrigar somente serviços. No entanto, com o passar dos anos e com a construção do Calçada da São Cristóvão, essa área se tornou um importante ponto comercial, portanto os dois primeiros pavimentos do prédio foram convertidos em lojas de comércio.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974	
Edifício: Prefeitura Municipal de Aracaju	Ano de conclusão da obra: 1968
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 13/18
Logradouro: Praça General Valadão, Rua Geru, nº341 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Governo do Estado	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Rollemberg	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Institucional Uso original: Serviço Nº pavimentos: 6 (seis)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto do Banco do Brasil	
COMENTÁRIOS	
<p>Procurando manter a conjuntura espacial que vinha se formando em torno da Praça General Valadão, o Estado mais uma vez interfere como agente produtor do espaço urbano.</p> <p>Além do Hotel Palace, da Caixa Econômica Federal e da Prefeitura Municipal que abrigava um casarão neoclássico, o Banco do Brasil teria sua sede em Aracaju num importante cenário institucional.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974	
Edifício: AGÊNCIA DOS CORREIOS	Ano de conclusão da obra: 1969
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 14/18
Logradouro: Rua Itabaianinha, nº168 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Departamento de Obras	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Prefeitura Municipal	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Serviço Uso original: Serviço Nº pavimentos: 4 (quatro)	
AUTORIA DO PROJETO	
Herman Otto Wilhelm Arendt	
COMENTÁRIOS	
<p>O prédio da Agencia dos Correios foi construído pela Prefeitura Municipal no final dos anos 60. Com projeto de Herman Otto Wilhelm Arendt, o prédio exibia linhas modernistas, mas sofreu uma reforma nos anos 90 que descaracterizou extremamente o prédio.</p> <p>O projeto de reforma foi desenhado pelo técnico em edificações Melcíades Mendes.</p>	
MAPA	
	

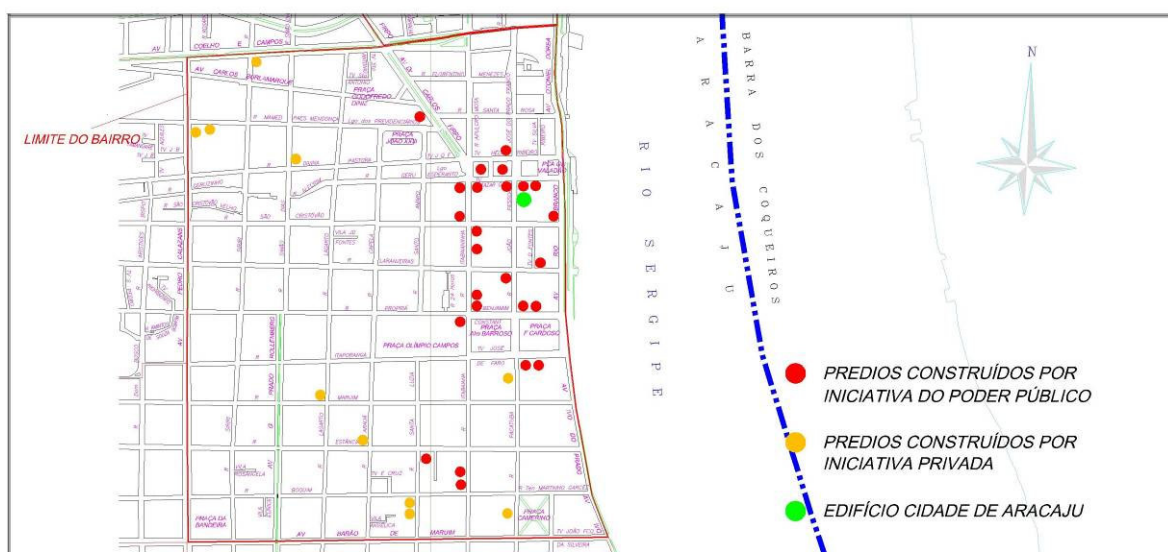
FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974

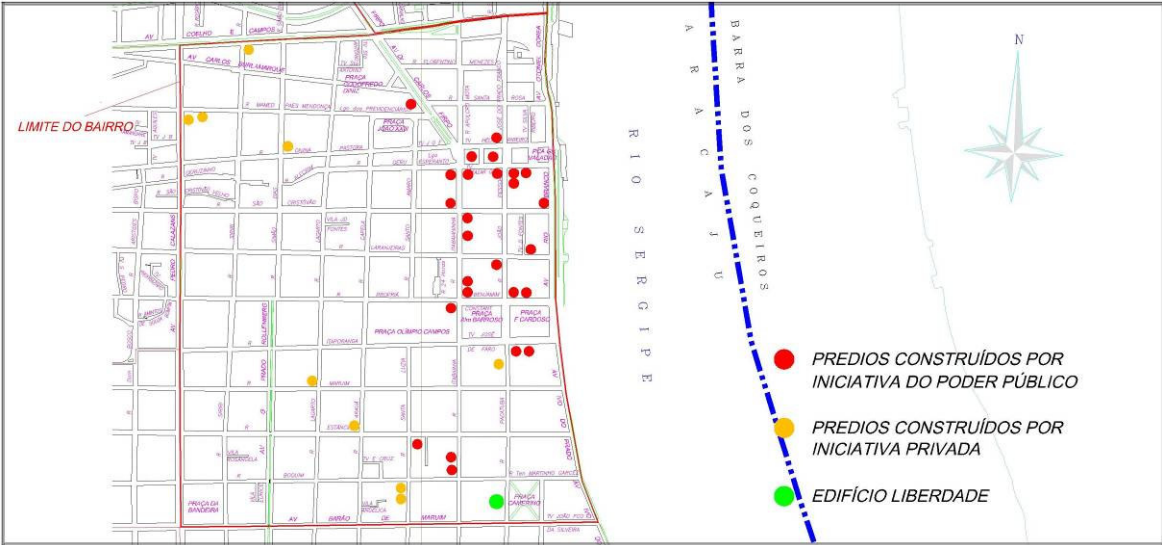
Edifício: CIDADE DE ARACAJU	Ano de conclusão da obra: anos 60
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 15/18
Logradouro: Calçadão da João Pessoa, nº 320 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Iniciativa Privada	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Prefeitura Municipal	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Serviço e comércio Uso original: Serviço e comércio Nº pavimentos: 17 (dezessete)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Osiris Silveira	

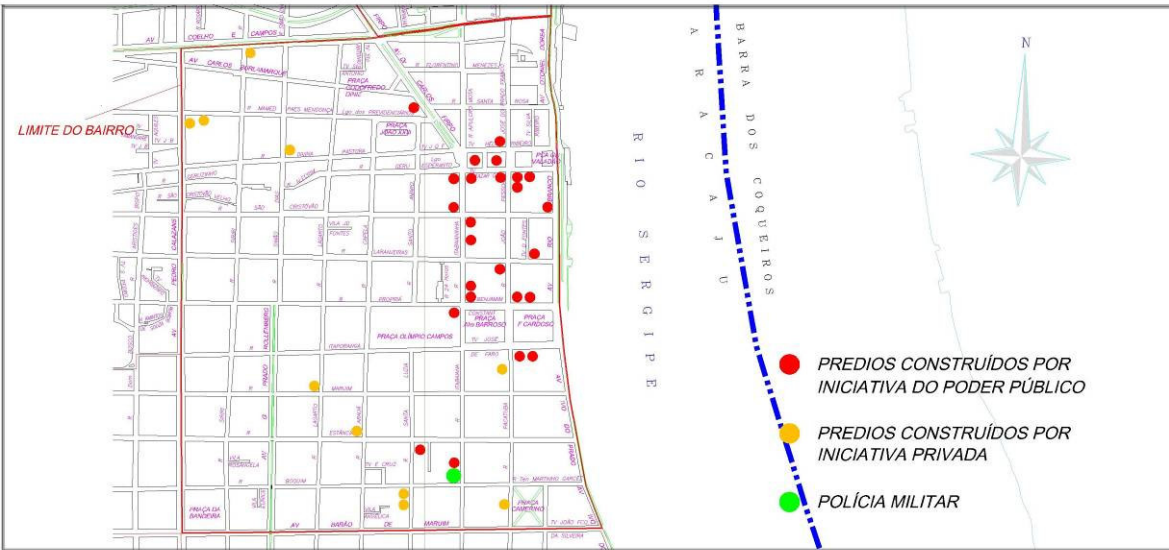
COMENTÁRIOS

Construído num lote onde antes funcionava o arquivo público municipal, o Edifício Cidade de Aracaju foi construído com 17 pavimentos, onde os três primeiros abrigariam comércio e os 14 restantes salas para serviços. Mais um projeto do arquiteto Osiris, esse prédio se caracterizava por ter sua fachada voltada para as faces laterais do lote.

MAPA



FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974	
Edifício: LIBERDADE	Ano de conclusão da obra: 1970
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 16/18
Logradouro: Rua Pacatuba, nº 89 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Norcon	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Barbosa	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Residencial Uso original: Residencial Nº pavimentos: 8 (oito)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Leandro Calheiros	
COMENTÁRIOS	
<p>Construído onde antes se localizava um sítio da família Barbosa, o Edifício Liberdade foi o primeiro prédio residencial do bairro a atender a classe mais privilegiada do município.</p> <p>Com apartamentos de até 160,00m² a maioria dessas unidades foi vendida para funcionários da Petrobrás recém chegados em Aracaju.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974	
Edifício: POLÍCIA MILITAR	Ano de conclusão da obra: 1973
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 17/18
Logradouro: Rua Itabaiana, nº 336 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Prefeitura Municipal	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Prefeitura Municipal	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Serviço Uso original: Serviço Nº pavimentos: 4 (quatro)	
AUTORIA DO PROJETO	
Desenhista Walter Barros	
COMENTÁRIOS	
<p>No lote onde antes existia uma câmara frigorífica desativada, pertencente ao município, o edifício da Polícia Militar foi erguido.</p> <p>Devido à generosidade do terreno, esse prédio já imprimia uma característica até então pouco usada nas outras edificações verticais da área: o recuo lateral e frontal.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1951 a 1974	
Edf: NORCON SHOPPING CENTER	Ano de conclusão da obra: 1974
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 18/18
Logradouro: Calçada da João Pessoa, nº 71 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Norcon	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Desconhecido	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Comércio e serviço Uso original: Comércio e serviço Nº pavimentos: 9 (nove)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Leandro Calheiros	
COMENTÁRIOS	
<p>Se aproveitando do novo cenário comercial que havia sido instalado a pouco com a construção do Calçada da João Pessoa, a Construtora Norcon lança o que poderia se chamar do primeiro shopping de Aracaju: o Norcon Shopping Center. Foram utilizados os dois primeiros pavimentos para a Loja Pernambucanas e os demais para salas comerciais e de serviços.</p>	
MAPA	
	

5. VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO CENTRO EM ARACAJU – 1975 a 1986

Após um breve período de crise nos materiais de construção, como já dito no capítulo anterior, o setor imobiliário se recupera e os empreendedores privados dominam esse mercado em Aracaju. Com a popularização dos edifícios de apartamentos e com a ciência dos construtores com o lucro obtido com esses empreendimentos, o final dos anos 70 até meados dos anos 80 se caracteriza como o mais fértil período com relação à quantidade de construções verticais produzidas no centro de Aracaju, além do declínio até a estagnação na construção de prédios institucionais, de serviços e de comércio construídos pelo Poder Público.

Apesar da capital sergipana apesar de estar crescendo horizontalmente formando novos bairros, o Centro ainda era a região mais procurada para se morar, como se observa na afirmação: “morar no bairro Centro de Aracaju era sinônimo de prestígio e riqueza”. (FRANÇA, 1999, p.27). Se aproveitando do momento e da tendência, as construtoras civis investem nesse nicho do mercado e constroem focados na classe média e alta da população, que buscavam essa área para residir.

Nesse momento a compra de terrenos no Centro passa a ser mais vantajosa, pois além da grande procura por esses empreendimentos se traduzindo na certeza de venda de todas as unidades, um fato novo referente à legislação proporcionaria mais lucro para essas construtoras. De acordo com a Professora Ana Maria Farias²², em entrevista concedida em 13 de outubro de 2008 “A permissão no aumento do número de pavimentos, que poderia chegar à 14 em qualquer área da cidade, com exceção da Orla de Atalaia, tornaria a construção desses edifícios mais atrativa”.

Com o domínio das construções verticais pela iniciativa privada e com o Centro de Aracaju já devidamente *modernizado* com os vários prédios que se apresentavam na paisagem urbana da capital, o Poder Público já não sentia necessidade em impor a

²² Professora Doutora Ana Maria de S. M. Farias. Professora Adjunto IV da Universidade Tiradentes, em Sergipe no Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Mestre em Sociologia Urbana, com dissertação em movimentos sociais urbanos. Doutora em História Urbana pela UFPE.

verticalização na capital sergipana. Para Ana Maria Farias “a verticalização estava acontecendo naturalmente, seguindo a tendência do mercado nacional”.

Portanto, nota-se nesse período a brusca redução no número de construções *patrocinadas diretamente* pelo Governo. Dentre as que mais se destacaram estão o Edifício do Palácio da Justiça de 1976 e o prédio da Assembléia Legislativa de 1978, ambos construídos no entorno da Praça Fausto Cardoso nos lotes onde ficavam antigos casarões neoclássicos. Ainda seguindo a tendência do período anterior de locar os prédios mais importantes no entorno das praças, esses foram construídos para compor esse cenário. No entanto, a conjuntura nacional já propunha a formação de novas centralidades provocando a saída de algumas atividades exclusivas do Centro, o que causou a diminuição nesse tipo de configuração urbana. Seria a desconcentração definida por Gottdiener (1993) já comentada em capítulo anterior.

No ano de 1979, no mandato do Prefeito João Alves Filho, é instituído um Centro Administrativo localizado no bairro Capucho, na zona oeste da cidade, já afastado do bairro Centro (Mapa 9), projetado para abrigar os Tribunais Regionais, os Conselhos Profissionais e as Secretarias Municipais e Estaduais. Com a formação desse complexo o Poder Público passa a investir em construções nessa nova região.



Mapa 9: Bairro Centro e Capucho
Fonte: SEPLAN, 2006

Nesse mesmo ano o Governo entrega o que seria o último prédio construído integralmente pelo Estado no bairro Centro, uma construção de 9 pavimentos que foi erguida no terreno vizinho à sede do Banco do Brasil, onde antes existia um casarão ocupado pela Prefeitura Municipal de Aracaju. Esse edifício seria construído para abrigar a nova sede do Banco em questão, já que o prédio de 1968 passaria a abrigar agora a Prefeitura da capital sergipana.

Ainda nos anos 70 os prédios residenciais começaram a predominar no bairro, sendo todos agora construídos pela iniciativa privada, seja no nome de construtoras ou na figura de um único empreendedor. Para Silva (2003), com o discurso do morar moderno aliado à segurança que os prédios proporcionariam, esse tipo de empreendimento passa a ser muito procurado pelas classes média e alta da população.

Dentre os 12 edifícios catalogados nesta década, apenas 2 foram voltados para abrigar serviços, sendo eles: o Hotel Serigi, com 7 pavimentos, construído pelo Senhor Carlos Santos Nascimento em 1977 e o Edifício Oviêdo Teixeira, com 12 pavimentos, construído pela Construtora Norcon S/A em 1979.

Com capital vindo das duas indústrias de suco pertencentes à família Nascimento, o Senhor Carlos Santos ainda constrói mais dois hotéis no início dos anos 80. (ALMEIDA, 1991, p.67). Estes foram o Hotel Nascimento localizado na Orla de Atalaia, já fora dos limites deste estudo, e o Hotel Aperipê, com 6 pavimentos, construído no ano de 1982 localizado no bairro Centro.

Dentre os edifícios residenciais estão alguns construídos pela Construtora Norcon, como o Edifício Jangada de 1979 e o Edifício Augusto Franco de 1978; e outros construídos por industriais locais, como o Edifício Casarão do Parque de 1976 executado pelo Senhor Helio Chaves, ligado à indústria de tecidos Confiança (ALMEIDA, 1991, p.69).

No ano de 1975 uma construtora de Salvador entra no mercado sergipano atuando somente com empreendimentos verticais. A construtora Cosil que não atua no bairro centro e sim em outras áreas da cidade como o bairro São José. Em entrevista em novembro de 2008, quando questionada sobre a ausência de empreendimentos dessa construtora no bairro Centro,

a engenheira orçamentária Margarida Galindo²³ justifica falando do alto preço e das condições dos lotes na região. Foi verificado por ela, à época, que as construtoras Celi e Norcon já haviam comprado os melhores terrenos ainda vazios e feito as melhores propostas aos proprietários imobiliários mais flexíveis.

Segundo o senhor Luciano Barreto²⁴, em entrevista, a negociação com pessoas mais idosas era mais difícil do que com pessoas mais jovens que haviam herdado algum imóvel nessa área. Em muitos casos foi impossível tal acordo, devido principalmente, ao sentimento e à cultura que tinham essas pessoas com relação ao bairro. A presença de idosos que residem há mais de 40, 50 anos no local, resistindo pela saída, mesmo com a mudança de uso do solo, em virtude da ampliação das atividades comerciais e de serviços, sobre essas áreas, antes, exclusivamente, residenciais é freqüente. “A perda de qualidade de vida residencial é uma evidência, mesmo assim, os mais idosos resistem e convivem com o uso misto”. (FRANÇA, 1999, p.28).

A primeira metade dos anos 80 se caracterizou como vinha sendo os anos 70, só que de maneira mais expressiva. A verticalização continuava predominando no bairro Centro, de acordo com a tabela 1, enquanto que grandes conjuntos habitacionais iam sendo criados pontuando áreas distintas da cidade.

Tabela 2 - Número de empreendimentos verticais por bairro

	1980-1982	1983-1986
Centro	27	24
São José	3	7
Salgado Filho	6	12
Grageru	2	9
Bairro Industrial	2	4
Siqueira Campos	2	3

TABELA 2: Número de empreendimentos verticais por bairro (1980-1986)
FONTE: SEFIN, 1988.

²³ A engenheira orçamentária Margarida Galindo trabalha no setor de pesquisa para empreendimentos na Construtora Cosil desde 1971, quando a empresa ainda não possuía sede em Aracaju.

²⁴ O Sr. Luciano Barreto é proprietário e presidente da Construtora Celi Ltda.

Geralmente as regiões onde os conjuntos eram construídos estavam desvalorizadas, na sua grande maioria eram situadas em zonas periféricas, aumentando assim os vazios urbanos no centro e a expansão da malha urbana. Essas áreas eram também de difícil acessibilidade em função das descontinuidades que tanto caracterizam Aracaju. Construídos pelo Estado esses empreendimentos provocavam uma segregação econômica espacial ainda maior na capital, pois estes conjuntos eram destinados à classe mais baixa da população.

“A construção dos conjuntos habitacionais vai se constituir na possibilidade das camadas de baixa renda a terem acesso à casa própria, objeto de promoção propagandista do Governo Federal nos anos 70, como forma de legitimar a sua política – ideológica. Entretanto, o que se vai apresentar desse modelo padronizado de acesso à habitação popular é uma segmentação sócio-espacial da população, uma vez que esses conjuntos passam a ser construídos nas franjas urbanas, caracterizando-se como um modelo de habitação com características periféricas, ou seja, desprovidos no primeiro momento, de infra-estruturas mínimas.” (LIMA, 2008, p.31).

Em Maricatto, pode-se observar que nem sempre os investimentos públicos visam a democratização das cidades, como se observa na afirmação que segue:

“De um modo geral, os investimentos públicos municipais feitos nas capitais brasileiras (uma regra que é comum a todo universo urbano) são regressivos. Eles alimentam o mercado imobiliário restrito e especulativo ao invés de ampliar as oportunidades de localização, condição, dentre outras, para a democratização da cidade”. (MARICATO, 2001, p.134).

Vale apontar que a produção de conjuntos de baixa renda sempre se dá por ação do Estado em diferentes momentos da história. Nesse momento, de acordo com Tows e Mendes, o “Estado se configura como um dos principais produtores, transformadores e modeladores do espaço urbano”. (TOWS e MENDES, 2007, p.2).

Esse nicho de mercado é desprezado pelos construtores particulares que estão focados em outras camadas da população. “O capital não tem interesse em produzir habitações para as camadas populares. A produção de imóveis caros e finos pode chegar mesmo a saturar, havendo, por outro lado déficit de residências populares”. (CORREA, 2003, p.22).

Com a construção desses grandes empreendimentos de conformação urbana mais humilde, nesse momento, de acordo com Tows e Mendes, o “Estado se configura como um dos principais produtores, transformadores e modeladores do espaço urbano”. (TOWS e MENDES, 2007, p.2).

Aliás, esta prática contribuiu para o espraiamento da cidade e para a valorização dos grandes vazios deixados entre o centro da cidade e essas novas localidades, que foram posteriormente, ocupados através dos loteamentos, favorecendo os proprietários fundiários²⁵ e promotores imobiliários²⁶, tendo em vista que a infra-estrutura que chegava até esses conjuntos, já havia sido instalada, a exemplo de transporte, água e energia.

A terra adquire ao longo do tempo, valores que são incorporados e manipulados pelas classes capitalistas, o valor da terra é o preço real do terreno, o valor de uso é determinado pelo uso a ser estabelecido e/ou implantado, e o valor de troca é aquele comercializado pelos proprietários fundiários como mercadoria, ou seja, a terra é tida como meio de acumulação de capital.

Os terrenos vazios apresentam altos preços por serem bem servidos de serviços públicos e por estarem bem localizados na malha urbana dos centros urbanos. Seus proprietários nada precisam investir em melhorias urbanas, bastando apenas, aguardar a cidade crescer, o governo investir e os demais proprietários construir edificações para que seus terrenos sejam valorizados, obtendo altos lucros sem precisar fazer muito mais do que adquirir o terreno. Segundo Campos Filho (1999), esse processo de ganho privado pelo proprietário de imóveis às custas de um investimento da comunidade, através, inclusive da ação estatal, é denominado especulação imobiliária.

²⁵ Proprietários Fundiários são aqueles interessados na transformação da terra em terra urbanizada, com a finalidade de se obter lucro através da sua comercialização. Eles adotam algumas práticas de utilização do solo, a exemplo do modo de ocupação e estratégias de localização, e ainda contam com o apoio do Estado como financiador de seus empreendimentos às classes de baixa renda e como promotor de infra-estrutura. (MAIA, 2004, p.27).

²⁶ Promotores Imobiliários são os Incorporadores (quem compra o terreno, contrata o arquiteto, registra e paga as taxas), os Construtores (produtores das edificações) e os vendedores ou corretores (cuidam da comercialização dos imóveis). (MAIA, 2004, p.34)

Seguindo a tendência de segregação sócio-espacial, a classe mais baixa da população vai ocupando as zonas norte e oeste da cidade, enquanto que a burguesia ocupava a região central, e posteriormente a zona sul. Em todas as capitais produziu-se o mesmo modelo de espaço urbano segregado e diferenciado, isto é, a moderna produção de espaços residenciais para as classes médias no centro e conseqüentemente a expulsão das camadas populares para a periferia. Segundo Santos, 1998, a urbanização utilizada em alguns países provocava esse tipo de situação.

“Nas cidades brasileiras, com a típica urbanização insuficiente dos países periféricos, a distribuição desigual de infra-estrutura e equipamentos constitui externalidade suficiente para causar valorizações sociais diferenciadas no território... basta que bairros ou ruas tenham água e esgoto canalizados, rede de energia elétrica e pavimentação para ser melhores e atrair mais ricos.” (SANTOS, 1998, p.135).

A boa fase na economia nacional, no entanto, permitia que os empreendedores imobiliários também ditassem as regras nas novas territorialidades que iam se formando. A possibilidade de investimentos por parte do Governo Nacional colocava nas mãos desses empresários decisões sobre onde se localizariam e para qual classe se direcionaria os empreendimentos.

Já com alguns terrenos comprados nas áreas dos vazios urbanos que se formaram depois da construção de alguns conjuntos habitacionais as construtoras Celi e Norcon esperariam por uma maior valorização dessa região, enquanto que continuavam construindo no bairro Centro, por ser esta ainda a zona mais procurada para se habitar da cidade, segundo o Senhor Luciano Barreto²⁷ e o engenheiro Roberto Caldas²⁸, em entrevista.

Os empreendimentos residenciais no Centro então se consolidaram, e a venda dessas unidades se tornou ainda mais fácil. Além da vontade de se morar em apartamento, ou ter a sonhada *casa própria*, o Governo possibilita uma série de créditos para pessoa física: são fundos previdenciários, companhias de capitalização, caixas econômicas etc, dando oportunidades para quem queria, mas não podia comprar o imóvel. (ROLNIK apud OKANO, 2007). As duas principais construtoras do estado até o momento, então se aproveitam da

²⁷ O Sr. Luciano Barreto é proprietário e presidente da Construtora Celi Ltda.

²⁸ Roberto Caldas é engenheiro do departamento de aprovação de projetos junto à Prefeitura Municipal de Aracaju da Construtora Norcon S/A.

situação e fecham acordo com a Caixa Econômica Federal, a fim de financiar a venda dos seus imóveis.

Portanto entre 1980 e 1986 mais 51 prédios se integram à malha urbana do bairro Centro. Dentre eles estão os Edifícios Carmo (1980), Tropical (1980), Grande Park (1981), Casa Grande (1984), Center Park (1982) e Vancouver (1983) todos empreendimentos da Construtora Norcon; e os Edifícios Futuro (1980), Paulo Figueiredo (1983), Teófilo Dantas (1986) e Serenidade (1986) construídos pela Construtora Celi Ltda. Vale notar que a grande maioria deles já se aproveitava do maior potencial da verticalização local, variando entre 12 e 14 pavimentos.

Paralelo ao final desse período a verticalização já ia ocupando outros bairros da cidade como o bairro Praia 13 de Julho, com a vantagem das suas belezas naturais (FIGURA 39) e o bairro Salgado Filho, com a vantagem de possuir uma rede de infra-estrutura caminhando para se igualar aos moldes do bairro Centro.



FIGURA 39: Vista panorâmica do Rio Sergipe. Aracaju-2007.
FONTE: Márcia Menezes.

5.1. REPRODUÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO

Nesse segundo período estudado percebeu-se que a ação dos diversos agentes produtores do espaço urbano continua imprimindo características distintas nas diversas áreas da cidade.

Sob a ação do Estado novos conjuntos habitacionais voltados para a população de renda mais baixa são construídos na zona oeste da cidade, além das vilas operárias que foram construídas no Bairro Industrial na zona norte de Aracaju (Mapa 10). Dessa maneira o Poder Público impõe localidades específicas para abrigar essa camada da sociedade, segregando econômica e espacialmente a capital sergipana. De acordo com Lima, 2001, o processo de segregação é cada parte da cidade dividida, separada, contendo no seu bojo não só a diferenciação econômica, mas também as diversidades sociais e psicológicas que serão reproduzidas no tempo e no espaço através das mais diferentes formas de habitar.

Como já visto, esses conjuntos foram construídos afastados da malha urbana já consolidada do município, provocando vazios urbanos dotados de infra-estrutura e prontos para subirem na escala de valorização fundiária. Nesse momento o Estado e os empreendedores imobiliários se apóiam, à medida que o primeiro anuncia a intenção de construção desses empreendimentos, e o segundo, já ciente da especulação imobiliária que ocorrerá nessas terras, já às compram prevendo futuras construções. Eles deixam, no entanto essas áreas livres por um tempo, enquanto ainda constroem no bairro Centro.

De modo geral ocorre uma estreita relação entre agentes da verticalização e o poder público. Muitos desses agentes participam do governo ou têm ligações próximas. Outro aspecto a ser considerado são os contatos políticos que cada uma das construtoras mantém, o que, muito lhes favorece, pois, tendem a conseguir investimentos e valorização onde lhes interessa, liberação de edificações, a conversão de terras rurais em urbanas e o aumento do perímetro urbano. Segundo Souza “é essa estratégia que, politicamente (e não tecnicamente), definirá os limites da multiplicação do solo” (SANTOS, 1998, p. 135).

Para a iniciativa privada, além da boa conjuntura econômica nacional com investimentos no mercado imobiliário, um novo fato na legislação urbana de Aracaju vem

beneficiar os construtores civis no que diz respeito ao lucro obtido com os empreendimentos verticais. Através do decreto lei nº 466/76 de 21 de julho _ a lei do espigão _ o número de pavimentos permitidos por prédio passa a ser de 12, superando o limite anterior que era de 8 andares.

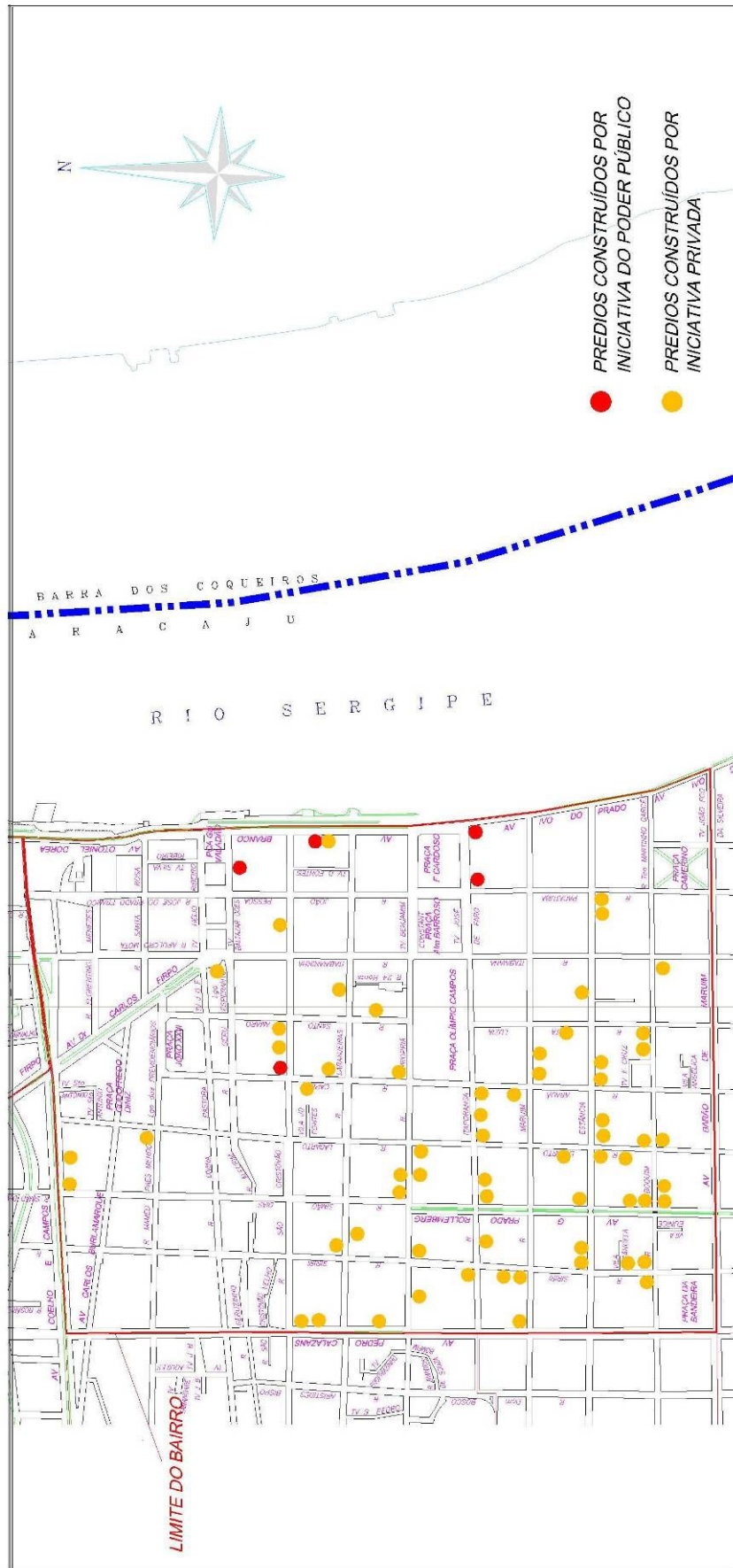
Lei nº 466/76 de 21 de julho, art.27 – Para prédios de ocupação residencial ou de serviços, excluindo o piso semi-enterrado (cota + 1,50m acima do meio-fio), esta lei limita o número de pavimentos em 12.

Em 1979 o Estado, através da legislação, proporciona mais uma vez o aumento do lucro para os empreendedores imobiliários. Através da lei nº 59/79 o número máximo de pavimentos passa a ser de 14. O Centro e a cidade passam então a ter uma uniformidade na paisagem urbana.

Lei nº 59/79, art.25 – Sendo o térreo vazado sobre pilotis, os edifícios residenciais podem chegar a ter 14 pavimentos em qualquer região da cidade, sendo vetada, no entanto, a construção desse tipo de edificação na Orla de Atalaia.

Como já dito, esse período se caracteriza pela predominância de construções pela iniciativa privada e pela quantidade desses empreendimentos com relação ao período anterior, mas o que vale ainda analisar é como se deu a distribuição desses prédios no local de estudo. Para isso foi elaborado um mapa, denominado Mapa 11, referente à segunda fase da verticalização nessa região.

Assim como no período anterior, o mapa referente ao segundo período em estudo, consta da locação de todos os prédios dessa fase e da classificação quanto a iniciativa da construção, que também variava entre Poder Público e iniciativa privada, com predominância do capital privado.

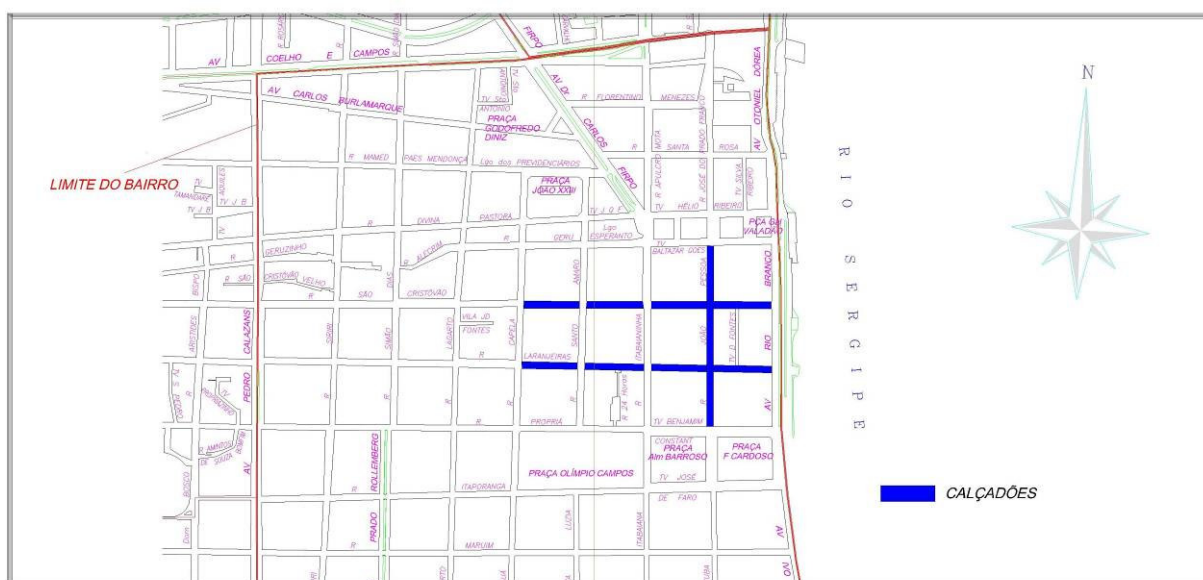


MAPA 11 – Distribuição dos prédios no Bairro Centro. 1975-1986.
 FONTE: Márcia Menezes, baseado no Mapa da SEFIN de divisão de bairros, 2005.

De acordo com esse mapa, os poucos prédios institucionais ainda se localizavam no entorno das principais praças do bairro, seguindo a tendência da fase anterior, os edifícios residenciais, no entanto, se localizavam mais a oeste dessa zona, onde ainda existiam alguns terrenos livres com uma possibilidade maior de negociação entre os empreendedores imobiliários e os proprietários fundiários.

Essa conjuntura espacial foi provocada pelos proprietários fundiários que não negociavam os seus melhores terrenos, ou pediam preços exorbitantes pelos mesmos. “Os melhores lotes eram aqueles que se localizavam mais próximos ao comércio da região, junto ao Calçadão da João Pessoa, ao Calçadão da São Cristóvão e ao Calçadão da Laranjeiras, e à faixa litorânea do bairro”. (FRANÇA, 1999, p.43). (Mapa 12).

Para Santo e Del Rio apud Silva (2003), os calçadões representam o que a pós-modernidade vem chamar de verdadeiro sentido das ruas, eles “não tem apenas a função de circulação, mas, principalmente, a função de permitir o contato direto entre as diferenças raciais, sócio-econômicas e toda complexidade de que é feita uma cidade”. (SILVA, 2003, p.27).



MAPA 12 – Calçadões da João Pessoa, São Cristóvão e Laranjeiras.
 FONTE: Márcia Menezes, baseado no Mapa da SEFIN de divisão de bairros, 2005.

Os proprietários fundiários, titulados como proprietários de terras e dos imóveis construídos sobre os terrenos limitaram os interesses da incorporação imobiliária ao renegarem a venda de seus imóveis e terras ou especularem, propondo preços inacessíveis, ao colocarem à venda. Isso pode ser considerado como um limitante da verticalização na região, pois desloca o interesse de empreendedores imobiliários para outros locais da cidade.

Sob análise do Mapa 11 foi detectado o que já foi exposto neste texto como o principal definidor dessa periodização. Nota-se que o número de prédios construídos pela iniciativa privada é superior ao número de construções pelo Poder Público.

Para melhor compreender a situação que rege dos anos 1975 à 1986 foi elaborado o gráfico 4 abaixo, que nada mais é do que a coletânea das informações existentes no mapa 11.

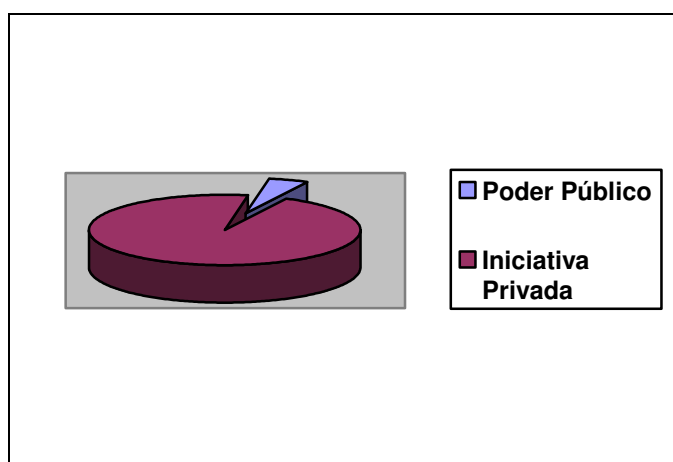


GRÁFICO 4: Construção de prédios no bairro Centro.
FONTE: SEFIN, 2005.

5.2. ALGUNS EDIFÍCIOS – TRANSIÇÃO DE ESTILOS

O início desse período é marcado por construções com referências modernistas, como é o caso do prédio do Palácio da Justiça de autoria do arquiteto pernambucano Leandro Moraes, que se utiliza de soluções plásticas e funcionais utilizadas na arquitetura moderna. Para Bruand (2002) os caixilhos de vidro e os brise-soleil móveis são características desse período da arquitetura.

Leandro Moraes foi aluno de Acácio Gil Borsoi²⁹, e traduz em suas linhas projetuais algumas características da escola de arquitetura moderna do Recife. De acordo com a professora Ana Maria Farias³⁰, em entrevista, Leandro costuma usar elementos da arquitetura moderna ainda hoje em suas obras, adaptando-os ao clima da região em que elas serão inseridas.

Apesar da vinda de arquitetos cariocas para o Estado, estes atuavam mais como arquitetos/urbanistas no período. A primeira a migrar para Aracaju foi a arquiteta e urbanista Clarisse Franco de Almeida, que se formou na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo Silva e Souza no início dos anos 70. Chegando à capital sergipana no ano de 1978 e trazendo consigo experiências no campo do urbanismo após trabalhos para a Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu, atuou como contratada da Prefeitura Municipal de Aracaju entre os anos de 1979 e 1989 trabalhando em projetos como a revitalização da Praia 13 de Julho e do Parque dos Cajueiros. Segundo a própria Clarisse, em entrevista por telefone em 14 de dezembro de 2008, somente no início dos anos noventa que ela começou a projetar edifícios verticais, sob contrato com a Construtora Celi Ltda.

A segunda delas foi a profissional Ana Luci Nery, formada pela Universidade Federal do Rio de Janeiro, que chegou à Aracaju em 1980. Trabalhando com Clarisse na Prefeitura Municipal de Aracaju, Ana Neri ainda atuou num projeto do Governo do Estado para ampliação do complexo da Universidade Federal de Sergipe. Mas, somente no início dos

²⁹ Acácio Gil Borsoi é arquiteto diplomado em 1949, pela Faculdade de Arquitetura da Escola Nacional de Belas-Artes, no Rio de Janeiro. Mantém escritórios em Recife, Rio, Teresina e, mais recentemente, São Paulo. (VELASCO, 2005).

³⁰ Professora Doutora Ana Maria de S. M. Farias. Professora Adjunto IV da Universidade Tiradentes, em Sergipe no Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Mestre em Sociologia Urbana, com dissertação em movimentos sociais urbanos. Doutora em História Urbana pela UFPE.

anos 90 ela passou a projetar edifícios em Aracaju. Segundo Clarisse, em entrevista, Ana Neri atua nessa área através da Construtora Tecnoconsult Ltda.

No final dos anos 70 e meados dos anos 80, a predominância vem totalmente da escola baiana de arquitetura, primeiro com arquitetos baianos como Fernando Peixoto e Jean Gaston, e depois com arquitetos sergipanos formados na Universidade Federal da Bahia como Paulo Rehm e Rui Almeida. A construtora Celi tinha como principal arquiteto Paulo Rehm e a Construtora Norcon o arquiteto Jean Gastón.

Quanto aos prédios edificadas por particulares, tendo como empreendedor uma única pessoa, estes contaram com projetos de engenheiros e desenhistas, quando não do próprio dono do empreendimento, o que gerou uma qualidade duvidosa quanto ao programa e ao desenho final desses edifícios.

No entanto, quanto à análise do projeto e a autoria da obra, estes mereceriam uma atenção maior, o que não cabe aqui na presente dissertação. Portanto, seguindo o padrão do primeiro capítulo as fichas elaboradas de alguns prédios irão apresentar dados como os proprietários dos terrenos e de onde partiu a iniciativa para a construção dos mesmos. Além de expor os tipos de usos que eles tinham e têm até hoje.

Com os terrenos adquiridos as construtoras civis constroem edifícios residenciais para classe média e alta da população, e apenas 2 prédios para abrigar serviços: o Oviêdo Teixeira (Norcon) e o Paulo Figueiredo (Celi). Como tendência em outras capitais nordestinas o bairro Centro vem abrigar empreendimentos habitacionais para a população que almejava morar na região.

Segundo o gráfico 5 elaborado o número de empreendimentos residenciais é muito superior aos institucionais e de serviço, contrariando o período anterior, mas em acordo com a tendência que já vinha sendo desenvolvida no país. De acordo com Andrade (2004), nas cidades nordestinas esse processo se desenrolou um pouco mais tarde.

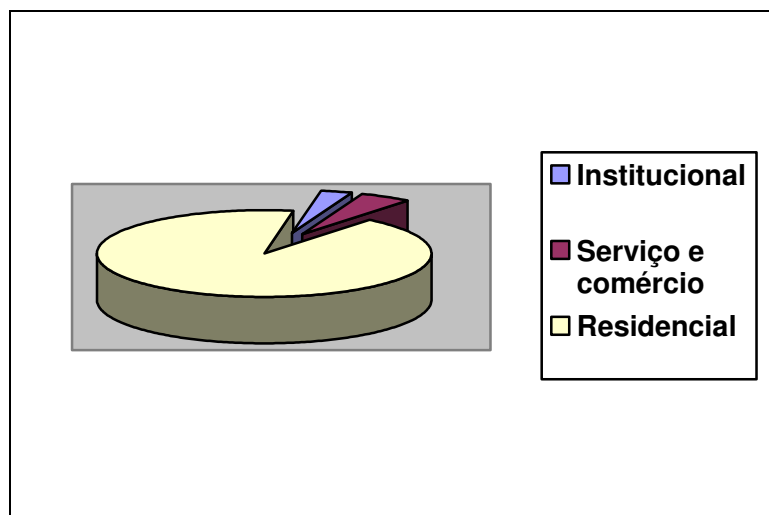

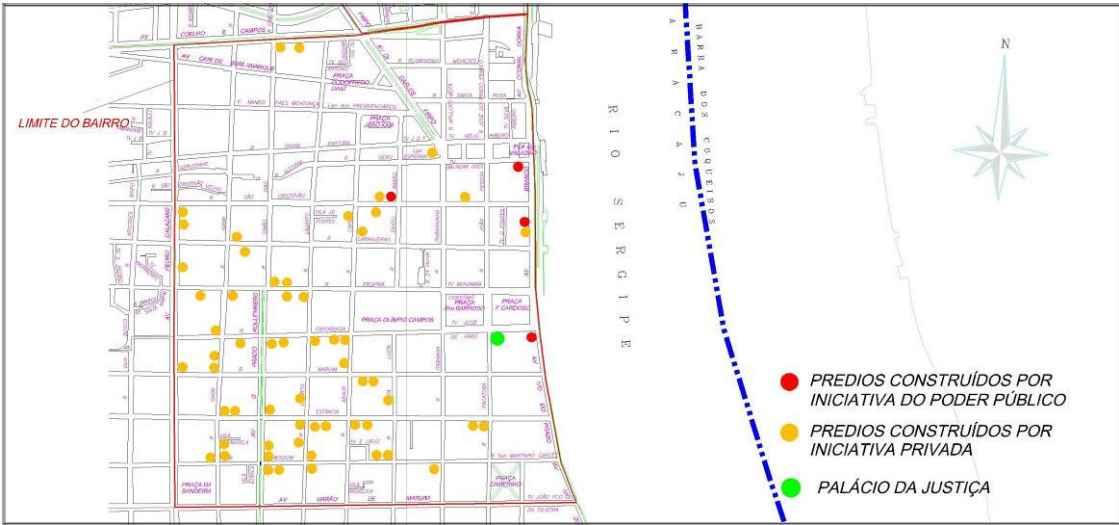

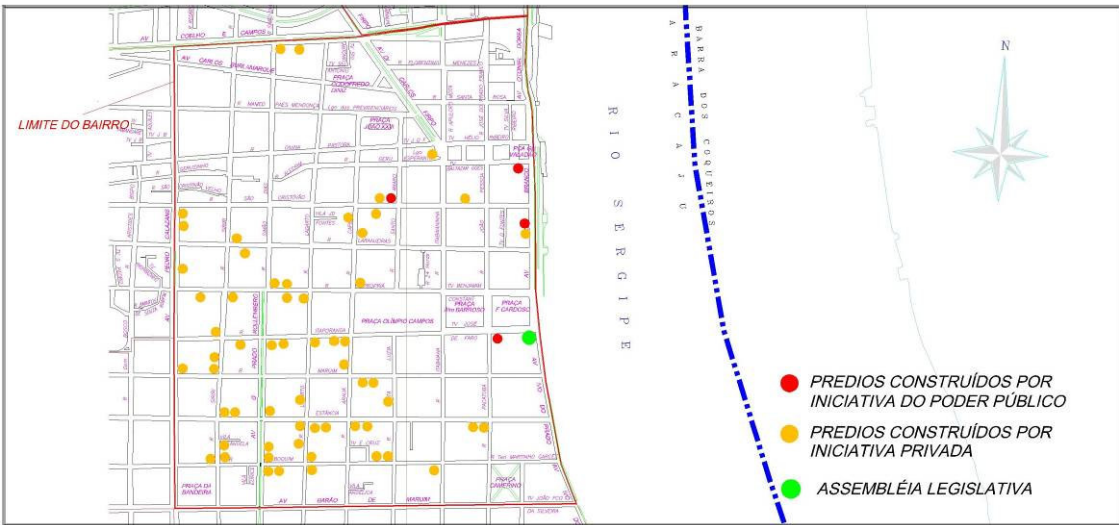


GRÁFICO 5: Construção de prédios por tipos de usos no bairro Centro.
FONTE: Márcia Menezes.

Seguindo os mesmo parâmetros do capítulo anterior, quanto a escolha dos exemplares verticais desse período, alguns prédios foram selecionados para dar o panorama geral de como o processo de verticalização aconteceu no bairro Centro. As fichas a seguir foram elaboradas com os dados relevantes a essa pesquisa.

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986	
Edifício: PALÁCIO DE JUSTIÇA	Ano de conclusão da obra: 1976
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 1/18
Logradouro: Praça Fausto Cardoso, nº112 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Governo do Estado	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Franco	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Institucional Uso original: Institucional Nº pavimentos: 9 (nove)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto carioca	
COMENTÁRIOS	
<p>Mais um prédio construído pelo Poder Público no entorno da Praça Fausto Cardoso a fim de formar um território institucional.</p> <p>Segundo o engenheiro responsável pela obra, José Linhares, o projeto do Palácio de Justiça veio pronto do Rio de Janeiro. De acordo com ele o arquiteto responsável não apareceu na construção do edifício.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986	
Edifício: CASARÃO DO PARQUE	Ano de conclusão da obra: 1976
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 2/18
Logradouro: Rua de Capela, nº142 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Hélio Chaves	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Chaves	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: abandonado Uso original: residencial e comércio Nº pavimentos: 12 (doze)	
AUTORIA DO PROJETO	
desconhecido	
COMENTÁRIOS	
<p>Sob um longo processo de aprovação devido a uma série de irregularidades, em 1982 o edifício foi liberado para ser habitado, no entanto por ordem do Corpo de Bombeiros devido a um incêndio ocorrido em 1986 todos os moradores foram convidados a deixar o prédio por questões de segurança. Depois desse episódio a situação estrutural do prédio não foi resolvida, pois o seu proprietário não poderia arcar com tais despesas.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986	
Edf: ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA	Ano de conclusão da obra: 1978
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO N° 3/18
Logradouro: Praça Fausto Cardoso, s/n° Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Governo do Estado	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Franco	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Institucional Uso original: Institucional N° pavimentos: 9 (nove)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Osiris Silveira	
COMENTÁRIOS	
<p>Mais um prédio construído pelo Poder Público no entorno da Praça Fausto Cardoso a fim de formar um território institucional.</p> <p>Executado pela Secretaria de obras públicas o prédio contou com a projeto arrojado do arquiteto sergipano Osiris Silveira, sob influência da arquitetura moderna.</p>	
MAPA	
	

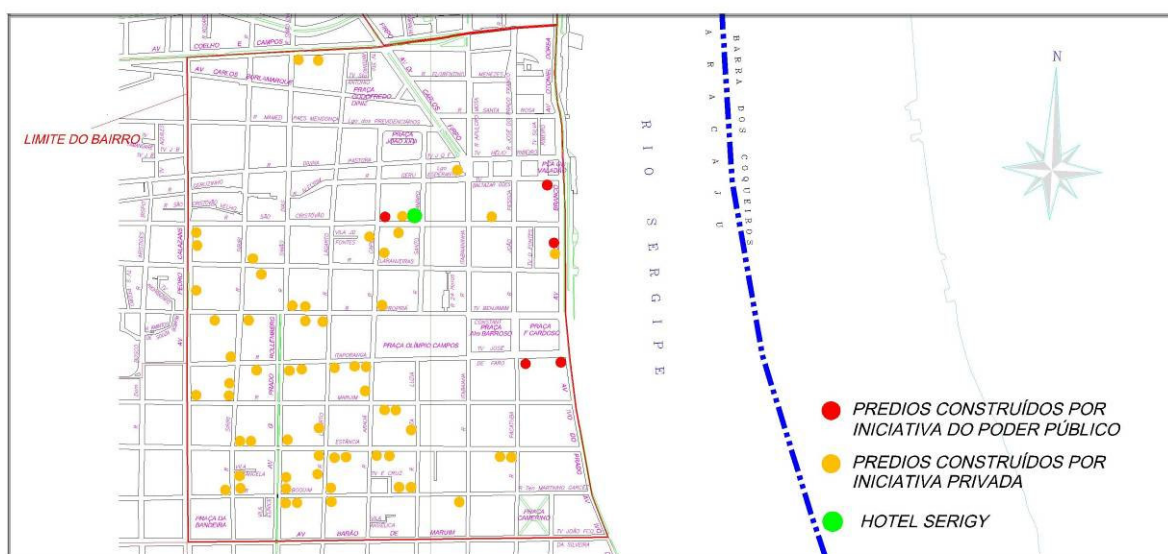
FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986

Edifício: HOTEL SERIGY	Ano de conclusão da obra: 1977
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO N ^o 4/18
Logradouro: Rua São Cristóvão, n ^o 269 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Carlos Santos Nascimento	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Nascimento	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: abandonado Uso original: serviço N ^o pavimentos: 7 (sete)	
AUTORIA DO PROJETO	
Carlos Nascimento junto com engenheiro local	

COMENTÁRIOS

O terceiro edifício a abrigar um hotel no centro de Aracaju foi construído em 1979. Seguindo os moldes do Hotel Jangadeiro, voltado para negócios e não para o lazer, o Serigy foi construído ocupando cinco lotes pertencentes à família Nascimento, dona de indústrias de suco na região.

MAPA



FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986	
Edifício: BANCO DO BRASIL	Ano de conclusão da obra: 1979
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 5/18
Logradouro: Praça General Valadão, nº377 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Governo do Estado	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Prefeitura Municipal	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: serviço Uso original: serviço Nº pavimentos: 9 (nove)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto do Banco do Brasil	
COMENTÁRIOS	
<p>Construído onde antes existia um casarão que abrigava a Prefeitura Municipal de Aracaju, a nova sede do Banco do Brasil saiu do terreno vizinho (prédio de 1968) e se instalou numa edificação mais luxuosa e de maiores proporções.</p>	
MAPA	
	

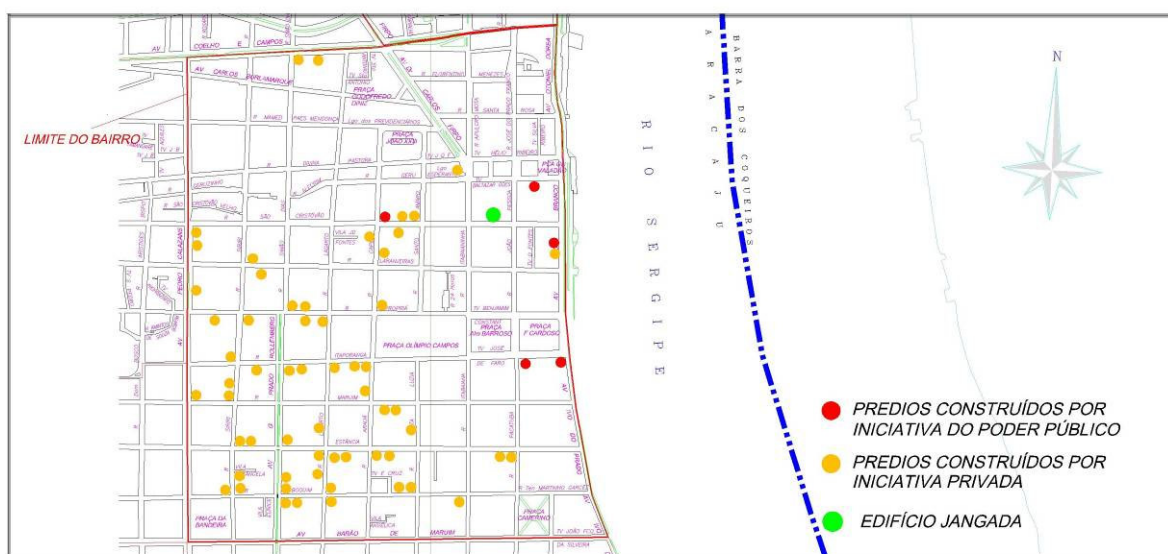
FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986

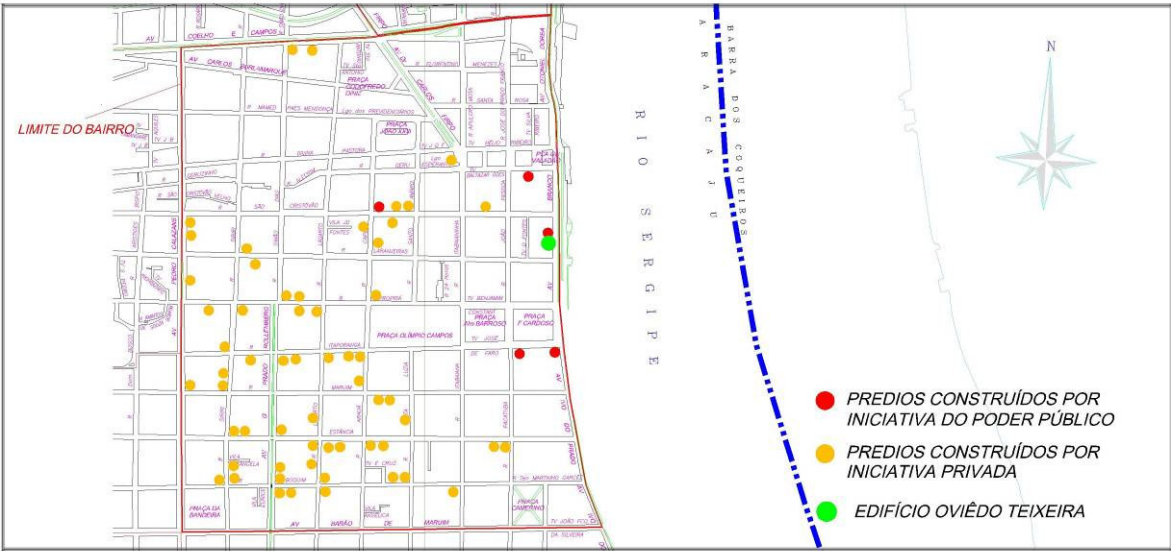
Edifício: JANGADA	Ano de conclusão da obra: 1979
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO N ^o 6/18
Logradouro: Calçada da São Cristóvão, n ^o 212 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Norcon	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Alves	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: residencial Uso original: residencial N ^o pavimentos: 14 (quatorze)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Leandro Calheiros	

COMENTÁRIOS

A Construtora Norcon compra esse lote da família Alves e constrói um edifício de apartamentos voltado para a classe média da população. Com unidades mais modestas do que o Edifício Liberdade do período anterior, o Jangada possui apartamentos de dois quartos e dependência de empregada. No térreo existe um salão de festas, mas não há garagem privativa.

MAPA



FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986	
Edifício: OVIÊDO TEIXEIRA	Ano de conclusão da obra: 1979
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO N ^o 7/18
Logradouro: Av. Ivo do Prado, n ^o 186 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Norcon	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Barbosa	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: serviço Uso original: serviço N ^o pavimentos: 12 (doze)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Leandro Calheiros	
COMENTÁRIOS	
<p>Em mais um terreno pertencente à família Barbosa, a Construtora Norcon investe num dos poucos prédios de serviço do período. Com 12 pavimentos que abrigam salas de escritórios e consultórios médicos, o Oviêdo Teixeira ocupa uma área privilegiada no bairro.</p>	
MAPA	
 <p> ● PREDIOS CONSTRUÍDOS POR INICIATIVA DO PODER PÚBLICO ● PREDIOS CONSTRUÍDOS POR INICIATIVA PRIVADA ● EDIFÍCIO OVIÊDO TEIXEIRA </p>	

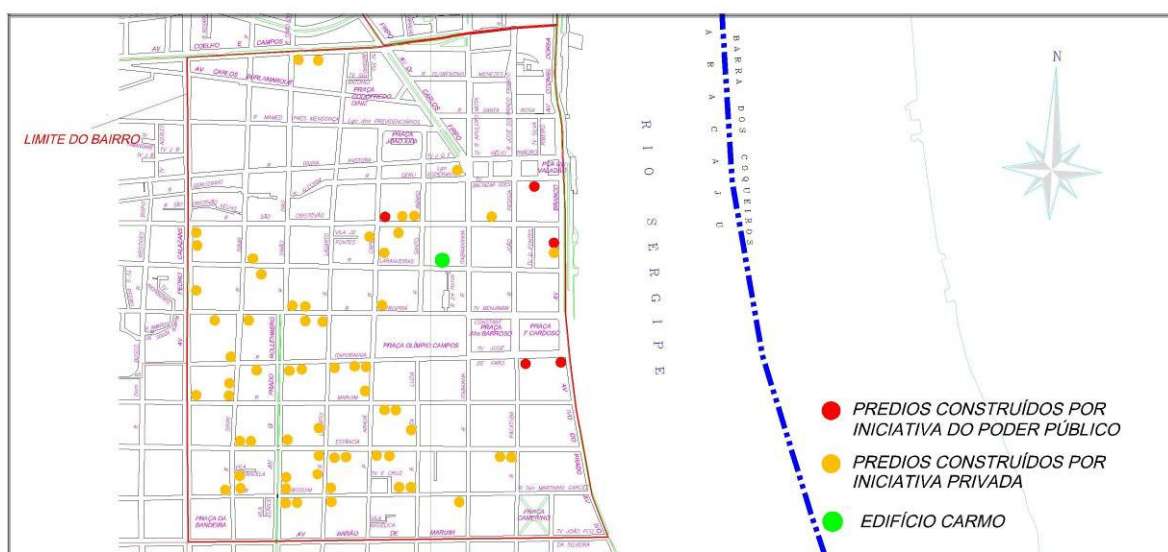
FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986


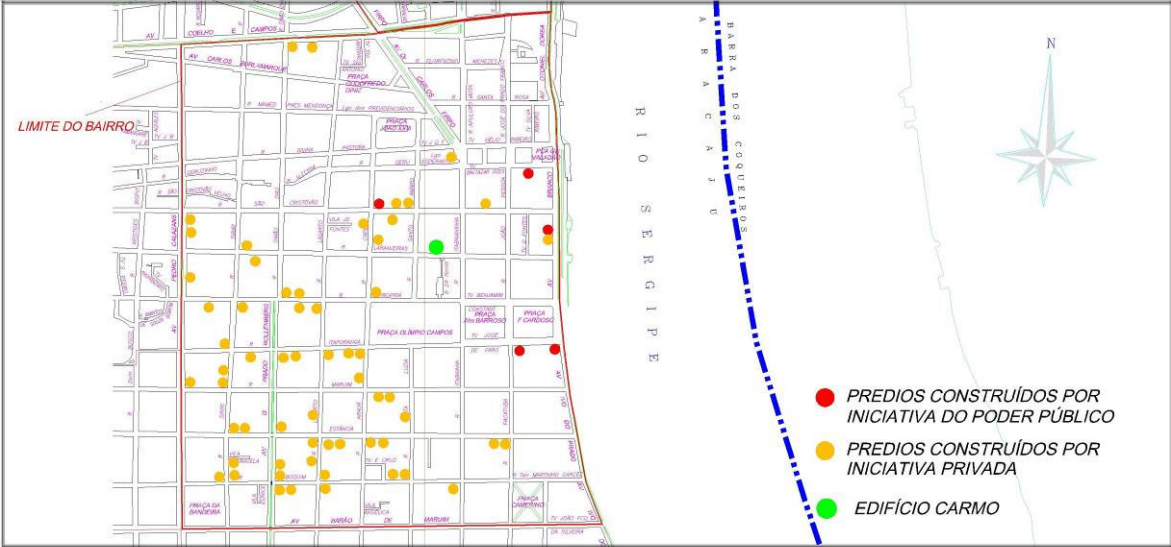
Edifício: CARMO	Ano de conclusão da obra: 1980
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 8/18
Logradouro: Calçada da Laranjeiras, nº296 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Paulo Campos	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
desconhecido	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: serviço somente no térreo Uso original: serviço e comércio Nº pavimentos: 5 (cinco)	
AUTORIA DO PROJETO	
Proprietário do imóvel	

COMENTÁRIOS

Construído e projetado pelo Sr. Paulo Campos, o Edifício Carmo foi erguido para abrigar comércio e serviço, no entanto hoje as salas dos pavimentos superiores estão desativadas somente funcionando o térreo do prédio.

MAPA



FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986	
Edifício: FUTURO	Ano de conclusão da obra: 1980
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO N° 9/18
Logradouro: Rua São Cristóvão, n°461 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Celi	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
desconhecido	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: residencial Uso original: residencial N° pavimentos: 14 (quatorze)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Paulo Rehm	
COMENTÁRIOS	
<p>Primeiro prédio residencial erguido pela Construtora Celi Ltda. no bairro Centro, o Edifício Futuro teria projeto inicial do desenhista Walter Barros, mas com a entrada do arquiteto Paulo Rehm no mercado sergipano a empreendedora optou pelo profissional habilitado a fim de facilitar os tramites legais.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986	
Edifício: TROPICAL	Ano de conclusão da obra: 1980
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 10/18
Logradouro: Rua Itaporanga, nº13 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Norcon	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Vieira	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: residencial Uso original: residencial Nº pavimentos: 12 (doze)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Jean Gaston (Salvador)	
COMENTÁRIOS	
<p>Primeiro projeto do arquiteto Jean Gaston para a Construtora Norcon e para Aracaju. Recém saído da Universidade de Arquitetura da Bahia esse profissional encontrou nessa construtora abertura para o início dos seus trabalhos. Ligado à família Barbosa, Jean foi muito requisitado para outros projetos.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986	
Edifício: GRANDE HOTEL	Ano de conclusão da obra: 1981
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 11/18
Logradouro: Rua Itabaianinha, s/nº Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Norcon	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Barbosa	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: serviço e comércio Uso original: serviço e comércio Nº pavimentos: 7 (sete)	
AUTORIA DO PROJETO	
desconhecido	
COMENTÁRIOS	
<p>Seguindo o programa do Hotel Palace, com comércio nos dois primeiros pavimentos e hotel nos cinco restantes, o Hotel Tropical foi construído e administrado pela Construtora Norcon até o ano de 1992, quando foi vendido para o Senhor Amarildo Alves. O atual visual do prédio já foi executado pelo atual proprietário.</p>	
MAPA	
	

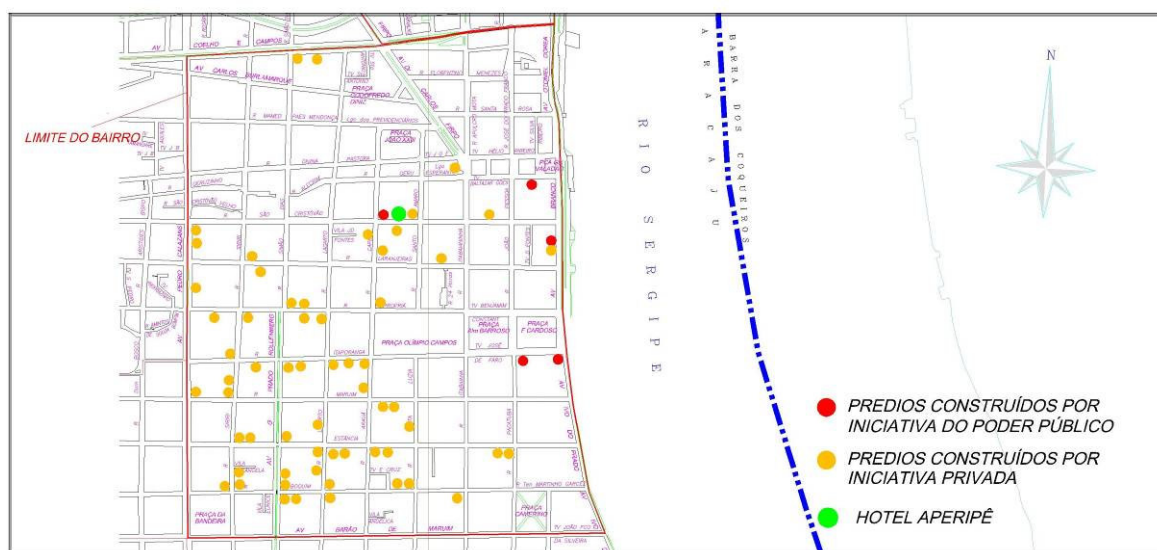
FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986

Edifício: HOTEL APERIPÊ	Ano de conclusão da obra: 1982
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 12/18
<p>Logradouro: Rua São Cristóvão, nº418 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Carlos Santos Nascimento</p>	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Nascimento	
CARACTERÍSTICAS	
<p>Uso atual: abandonado Uso original: serviço Nº pavimentos: 5 (cinco)</p>	
AUTORIA DO PROJETO	
Carlos Nascimento junto com engenheiro local.	


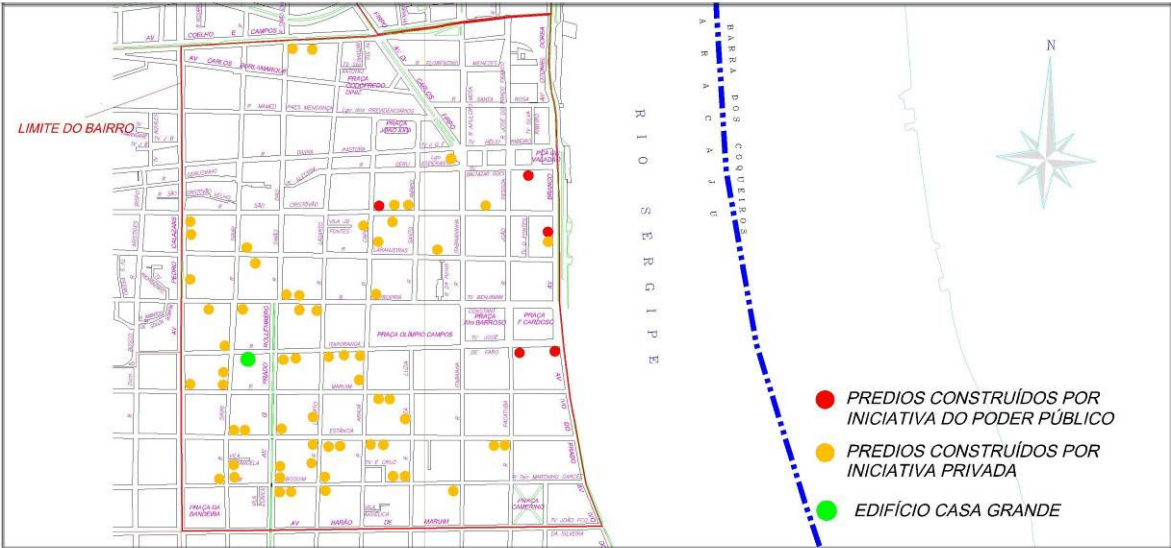
COMENTÁRIOS

Caso semelhante ao do Hotel Serigy, com o mesmo proprietário e construtor, o Hotel Aperipê foi construído também para ser hotel de serviços. Em 1998 o hotel deixou de funcionar e foi alugado pelo governo do Estado para instalar a FUNDESF. O prédio foi desocupado em 2002 e permanece desativado até hoje.

MAPA




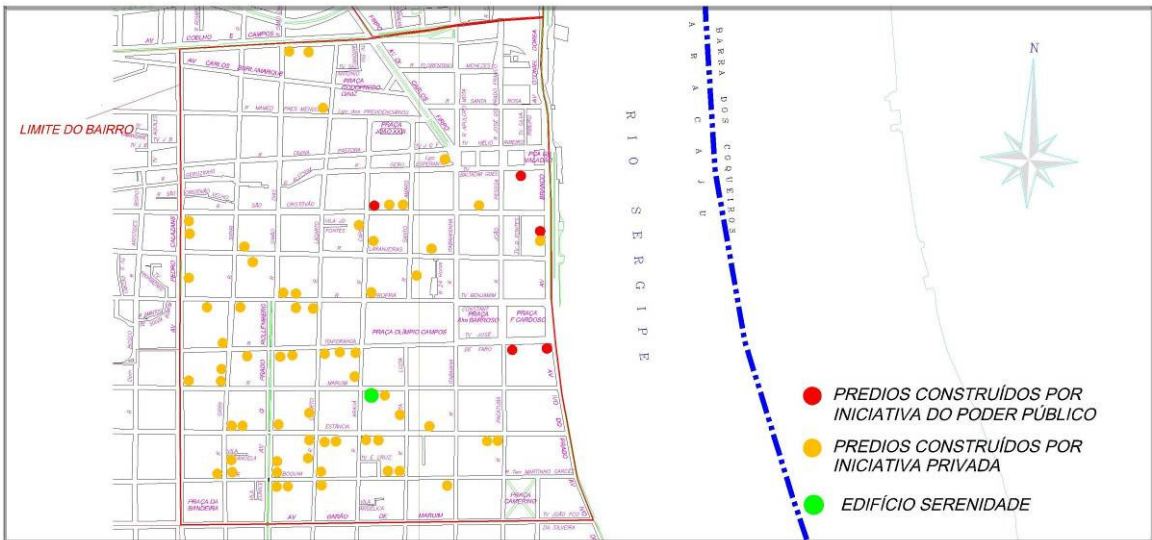
FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986	
Edifício: PAULO FIGUEIREDO	Ano de conclusão da obra: 1983
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 13/18
Logradouro: Rua Pacatuba, nº264 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Celi Ltda.	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Barreto	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: serviços e comércio Uso original: serviços e comércio Nº pavimentos: 14 (quatorze)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Paulo Rehm.	
COMENTÁRIOS	
<p>Um dos poucos exemplares do período como edifício multifuncional, o Paulo Figueiredo foi projetado inicialmente para abrigar somente consultórios médicos, no entanto, seu uso foi diversificado à medida que outros profissionais liberais procuravam o empreendimento.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986	
Edifício: CASA GRANDE	Ano de conclusão da obra: 1984
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 14/18
Logradouro: Rua Itaporanga, nº311 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Norcon.	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
desconhecido	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: residencial Uso original: residencial Nº pavimentos: 13 (treze)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Jean Gaston	
COMENTÁRIOS	
<p>Mais um prédio inteiramente residencial, o Edifício Casa Grande é projetado pelo arquiteto baiano Jean Gaston que já construía prédios como este em Salvador. Segundo o engenheiro Roberto Caldas todas as unidades do Casa Grande foram vendidas na planta.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986	
Edifício: JOANÓPOLIS	Ano de conclusão da obra: 1983
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 15/18
Logradouro: Rua Mamed Paes Mendonça, nº266 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: João Teófilo	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
João Teófilo	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: residencial e comércio Uso original: residencial Nº pavimentos: 5 (cinco)	
AUTORIA DO PROJETO	
desconhecido	
COMENTÁRIOS	
<p>Construído pelo proprietário do terreno, o Edifício Joanópolis se utiliza de dois elementos presentes na arquitetura moderna: um terraço jardim e os pilotis. No entanto esses dois elementos se apresentam um pouco distorcido dos aparentes nos autênticos prédios modernistas.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986	
Edifício: COLÉGIO PIO DÉCIMO	Ano de conclusão da obra: década de 80
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 16/18
<p>Logradouro: Rua Estância, nº362/382 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: José Sebastião dos Santos</p>	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Santos	
CARACTERÍSTICAS	
<p>Uso atual: institucional particular Uso original: institucional particular Nº pavimentos: 5 (cinco)</p>	
AUTORIA DO PROJETO	
Técnico Melcíades Souza	
COMENTÁRIOS	
<p>Prédio construído pelo proprietário do Colégio, o senhor Sebastião dos Santos, se utilizou primeiramente de dois lotes. Com a necessidade de ampliação a família Santos, que residia no local vizinho, vai morar no bairro Salgado Filho cedendo o espaço para a reforma da escola.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986	
Edifício: TEÓFILO DANTAS	Ano de conclusão da obra: 1986
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 17/18
Logradouro: Rua Santo Amaro, nº64 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Celi Ltda.	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Silveira e Família Matos	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: residencial e comércio Uso original: residencial Nº pavimentos: 13 (treze)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Paulo Rehm	
COMENTÁRIOS	
<p>Inicialmente construído para abrigar um edifício estritamente residencial, o Teófilo Dantas passou por reformas dirigidas por seus moradores. Nos anos 90 eles modificaram o piso térreo construindo lojas comerciais e de serviços para aluguel.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1975 a 1986	
Edifício: SERENIDADE	Ano de conclusão da obra: 1986
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 18/18
Logradouro: Rua Maruim, nº501 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Celi Ltda.	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
desconhecido	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: residencial Uso original: residencial Nº pavimentos: 8 (oito)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Paulo Rehm	
COMENTÁRIOS	
<p>Prédio residencial construído ocupando três lotes tradicionais do bairro Centro. Primeiro prédio a utilizar pavimento térreo em pilotis, tardiamente utilizado em Aracaju. O arquiteto Paulo Rehm tirou partido desse elemento para a utilização de garagens.</p>	
MAPA	
	

6. VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO CENTRO EM ARACAJU – 1987 a 1991

Vindo de um período anterior com grande fertilidade no campo imobiliário, o bairro Centro em Aracaju se encontra agora numa situação contraditória com a boa fase apresentada até meados dos anos 80. Uma forte crise na economia brasileira e a tendência de valorização em outras áreas da cidade provocaram nos empreendedores do setor uma cautela até então não presenciada na região.

Como já visto, a partir de 1986 a crise na economia brasileira tomou grandes proporções atingindo vários setores, inclusive o da construção civil. Com recessão, aumento de inflação e elevação de taxas de juros, o Governo Central extingue o montante de financiamentos destinados à população, principalmente a de classe média, cedidos através de fundos previdenciários, caixas econômicas etc, provocando uma brusca queda na venda de imóveis incluindo os apartamentos residenciais.

Diante desse cenário, os construtores civis tomam algumas precauções incluindo a diminuição no ritmo de construções. Segundo os senhores Luciano Barreto³¹ e Roberto Caldas³², em entrevista, as empresas Celi e Norcon reduzem o número de prédios construídos a fim de não gerar ociosidade e baixa lucratividade com os mesmos. “O momento era de pura recessão”. (SANTOS, 1991, p.248).

Ligada à lógica capitalista, o mercado se retrai ao perceber que o lucro que se pretendia obter com a verticalização nos seus empreendimentos teria uma queda sem precedentes. A ausência de consumidores provocaria prejuízos incalculáveis se mais unidades desse tipo fossem edificadas.

“A verticalização se apresenta como parte de um jogo econômico complexo onde se articulam necessidade de produção e reprodução do capital, domínio de classe, atuação e domínio do Estado, produção do espaço, tudo tendo como substrato a lógica capitalista”. (GIMENÉZ, 2006, p.9).

³¹ O Sr. Luciano Barreto é proprietário e presidente da Construtora Celi Ltda.

³² Roberto Caldas é engenheiro do departamento de aprovação de projetos junto à Prefeitura Municipal de Aracaju da Construtora Norcon S/A.

Nesse sentido então aspectos como a reprodução do capital, o interesse e ação dos incorporadores imobiliários, lucros, investimentos, fonte e origens do capital aplicado na verticalização são os principais causadores dessa situação.

A verticalização, no entanto, já era uma realidade na cidade de Aracaju. Como já visto paralelo ao fértil período anterior, novas centralidades foram se formando e bairros como o São José e a Praia 13 de Julho já apresentavam seus elementos verticais mesmo que de maneira tímida. A procura por essas regiões passou a aumentar gradativamente, à medida que a população aracajuana diminuía sua dependência do bairro Centro.

Com a relocação de algumas atividades do centro para outras regiões da cidade, a mudança de uso do solo pelo qual o bairro vinha passando (as residências unifamiliares estavam cedendo espaço e das lojas comerciais e de serviço) e a falta de segurança que atingia os moradores da região, especialmente no período noturno, provocou uma redução no número de pessoas que gostaria de viver nessa área. O que caracterizou, segundo França (1999), o esvaziamento do bairro. Para ela um fenômeno que está se tornando freqüente e cada dia mais intenso nos centros urbanos brasileiros.

Essa redução é um reflexo da dinâmica a que a cidade foi submetida, tanto do ponto de vista econômico, como do habitacional. Para França (1999) o esvaziamento vem acontecendo em função do crescimento das atividades comerciais e de serviços que vem expulsando as residências. Vêm-se nos arrabaldes as abandonadas residências que hoje tornaram-se bares, mini-mercados, centros de culto religioso, casas lotéricas, salões de beleza, serviços voltados a um público local e de baixa renda.

No entanto, após algumas entrevistas descobriu-se que além das pessoas que residem em casas térreas, existem muitos habitantes que moram em apartamentos e buscam sair desse bairro. Ao serem questionados pelos motivos que os levaram a trocar esse bairro por outra região da cidade foram colocadas razões como: a desvalorização física da área, principalmente devido à mudança de uso do solo que vinha ocorrendo; a marginalização especialmente no período noturno e a vontade de morar mais próximo de onde se trabalha, o que demonstra, como já dito a tendência da descentralização das distintas atividades.

Para o Senhor Dhênio Cerqueira³³, em entrevista concedida em 15 de outubro de 2008, e para a Senhora Ana Carla Terra³⁴, em entrevista concedida em 10 de outubro de 2008, a vontade de se morar mais próximo do trabalho foi determinante. Já para a Senhora Eudiza Bittencourt³⁵, em entrevista em 5 de outubro de 2008, a falta de segurança à noite foi o primordial para a decisão de sair do centro ser realizada.

Em Aracaju, o esvaziamento das áreas centrais e de consolidação mais antiga é um fato que vem se observando desde a década de oitenta. Utilizando os dados do IBGE e considerando o período entre 1980 e 1991, constata-se que praticamente toda a malha consolidada apresenta redução de população superior a 20%, tanto no centro histórico como na periferia, em unidades do Siqueira Campos e do Bairro Cirurgia. Em torno dessas áreas aparecem outros com redução inferior. (FRANÇA, 1999).

As maiores perdas estão na área central e no seu entorno oeste, totalizando 7.035 habitantes, seguidos dos Bairros Santo Antonio, Industrial e América. No período, internamente, as perdas totalizaram 24.271 pessoas. Naquela época, o setor central de negócios, compreendido entre as Ruas de Itabaiana e a Rua da Frente (Mapa 7), já estava consolidado, então, as perdas foram menores e menos significativas.

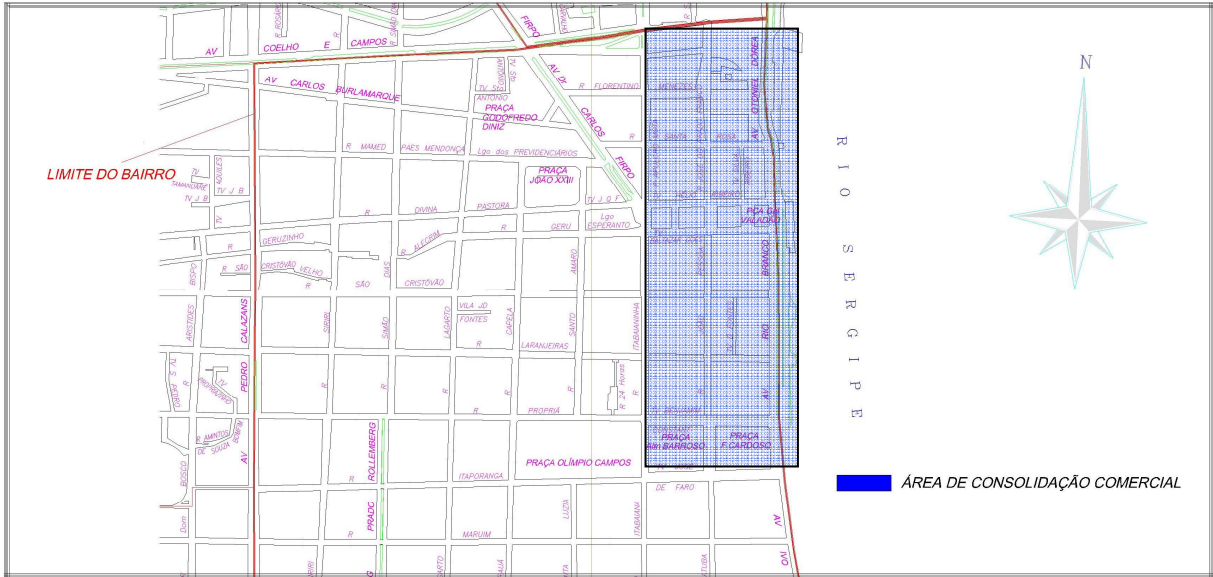
Nesse período também nota-se que a condição econômica da população residente no Centro vem se alterando. Esse fato já é detectado no final dos anos 70, no entanto é com a oferta de possibilidades de melhores moradias em outras áreas da cidade, especialmente no início dos anos 90, que essa mudança é mais fortemente comprovada. Segundo dados do IBGE a média dos rendimentos dos chefes de domicílio caiu 48,60% entre os anos de 1978 e 1994. (IBGE, 1995).

A partir desse processo de abandono pela população de alto poder aquisitivo e da conseqüente desvalorização tanto econômica como social da área central, outros atores voltam a ocupar esses espaços – as camadas populares. Passando pelo território do Centro, aparece uma área composta por ruas estreitas e sinuosas que se formaram após o loteamento pelos proprietários fundiários dos seus terrenos, mais próximos ao Mercado Municipal (Mapa 8).

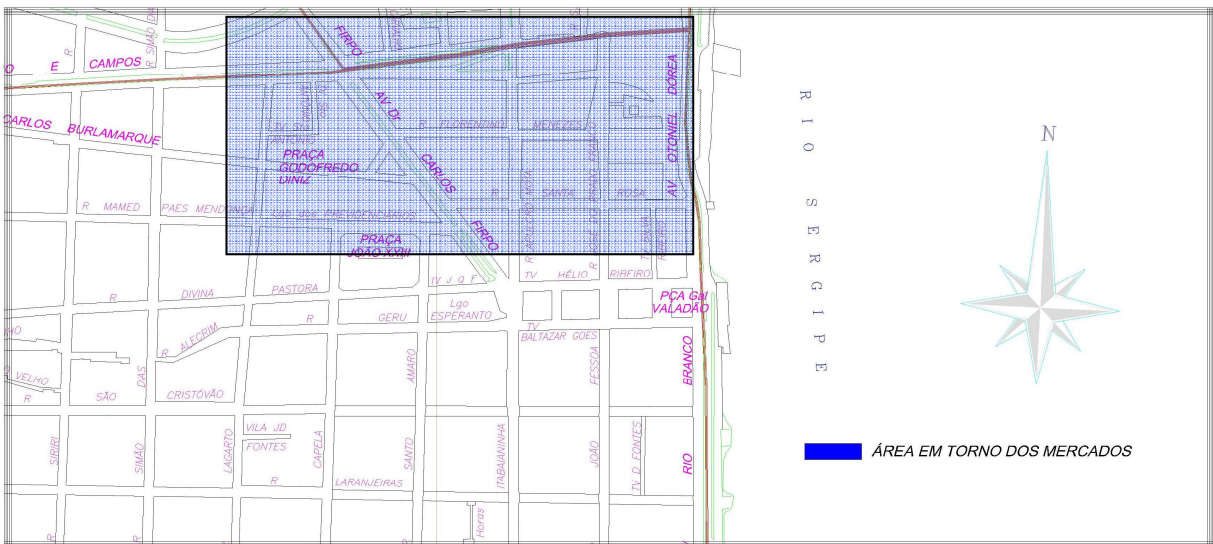
³³ O Senhor Dhênio Cerqueira é ex-morador do Edifício Liberdade e trabalha na área publicitária.

³⁴ A Senhora Ana Carla Terra é ex-moradora do Edifício Vila Maria e trabalha como médica oftalmologista.

³⁵ A Senhora Eudiza Bittencourt é ex-moradora do Edifício Amadeus Mozart e é aposentada.



MAPA 13 – Área de consolidação comercial.
 FONTE: Márcia Menezes, baseado no Mapa da SEFIN de divisão de bairros, 2005.



MAPA 14 – Área em torno dos mercados.
 FONTE: Márcia Menezes, baseado no Mapa da SEFIN de divisão de bairros, 2005.

Criaram-se então vilas, com lotes de testada estreita e construções degradadas ou mesmo desativadas onde residia a população de renda mais baixa. Algumas famílias ainda passaram a ocupar prédios de valor estético mais apurado, no entanto, devido à falta de condição financeira a degradação foi inevitável. Com um tempo muitas dessa vilas foram sendo abandonadas.

Nesse caso são famílias de classe mais baixa expulsas do Centro devido ao aumento de IPTU da região e do aluguel das casas onde residiam. (SEFIN, 2005). Com a possibilidade de abrigarem os grandes conjuntos habitacionais construídos pelo Estado nesta década, essas pessoas vão em busca da casa própria mesmo que fosse em detrimento de infraestrutura física.

Em geral esses empreendimentos não demonstram preocupação com as condições para a instalação dos edifícios. Se não há rede de esgotos suficiente para um aumento da demanda, se ocorrerá obstrução do trânsito, se a circulação de ar no entorno será prejudicada, nada disso importa. O que se leva em conta é se o empreendimento será rentável ou não, se o mercado é favorável e se existe ou se é viável a criação de uma demanda para tal empreendimento.

Desta nova popularização, resulta uma marginalização do solo urbano do bairro Centro, tendo em vista a migração de famílias e de funções urbanas comerciais e de serviços para outras áreas que se constituem novas centralidades, expressando um indício de decadência da região.

Além disso, espaços públicos como praças e pátios foram ocupados de forma desorganizada pelo comércio informal, impedindo o transeunte de caminhar de forma confortável e admirar a paisagem urbana tão rica dessa área. O comércio da área que antes era caracterizado como sendo de luxo passa agora a ser popular.

Em estudo recente sobre o esvaziamento do centro de Aracaju, Silveira afirma que o Centro “vem sendo depreciado como local de ocupação e otimização de uso, gerando uma quantidade considerável de imóveis residenciais e comerciais vazios”. (2005, p. 228). A autora enfatiza ainda que:

“esse processo pode ser visualizado nas residências existentes, já que muitas delas, hoje, se encontram deterioradas pela ação do tempo e falta de manutenção por parte dos seus proprietários. Esse abandono não se dá apenas no aspecto residencial e comercial, já que está havendo um processo de migração de parte expressiva dos consumidores de classe média alta, mas, também, na ausência de manutenção do espaço urbano, fato fundamental para o adequado desenvolvimento das atividades no local e para a imagem do mesmo, já que com a ausência dessas atividades, os serviços tradicionalmente centrais começam a ser deslocados para outras regiões da cidade”. (SILVEIRA, 2005, p.229).

Uma visita ao Centro possibilita a verificação dessa situação, com inúmeros prédios desativados tanto públicos como privados. Dentre os que se inserem no processo de verticalização, estão o Hotel Palace que funciona somente como comércio no piso térreo (Figura 40), o Hotel Serigi, os residências Edifício Casarão do Parque e Grande Park, o comercial Eldorado, entre outros. E alguns térreos como Centro de Arte e Cultura do Município, os colégios Atheneu e Nossa Senhora Auxiliadora, o Instituto Parreiras Horta (Figura 41), que hoje possui nova sede, e o prédio da antiga Secretaria de Estado de Saúde (Figura 42), entre outros.



Figura 40 – Vista do comércio do Hotel Palace
Fonte: Araújo, 2000, final dos anos 90.



Figura 41 – Instituto Parreiras Horta
Fonte: Memorial de Sergipe, início dos anos 80.



Figura 42 – Secretaria Estadual de Saúde
Fonte: Memorial de Sergipe, final dos anos 80.

Outro fator que contribuiu com o processo de abandono do centro, foi o fortalecimento da indústria do turismo. “Como forma de incrementar essa indústria a maioria dos investimentos públicos e privados passam a ser utilizados para o estímulo do comércio e serviço em áreas mais afastadas do centro tradicional com amenidades físicas”. (desenho urbano, 2008, p.126). No caso de Aracaju essas áreas são a Orla de Atalaia e a Praia 13 de Julho.

Apesar desse processo de decadência, Villaça afirma que os centros tradicionais até os dias de hoje “continuam sendo focos irradiadores da organização espacial urbana. Continuam tendo a maior concentração de lojas, escritórios e serviços – e também de empregos – de nossas áreas metropolitanas”. (VILLAÇA, 1998, 246).

No entanto, é certo que os centros principais, nas últimas décadas do século XX e início do século XXI, tiveram uma perda de importância para a economia das cidades. Foram reduzidos tanto o número de empregos terciários como a área construída voltada para esse setor. Algumas atividades de lazer e culturais, como os cinemas, passaram a se localizar fora do centro; e alguns usos se modificaram.

No ano de 2006, no mandato do prefeito Marcelo Déda, um projeto para a revitalização do bairro Centro foi encomendado, mas este não chegou a sair do papel. O projeto previa a revitalização de algumas áreas e relocação de outras atividades como o comércio informal que se formou na região.

No entanto, apesar desse cenário negativo, no ano de 1986, outra construtora civil foi criada na capital: a Construtora Habitacional pertencente ao Senhor João Alves Filho, ex-prefeito de Aracaju, com mandato de 1975-1979 e ex-governador, com mandato de 1983-1986. A Habitacional constrói suas primeiras obras no bairro Centro contrariando a atitude de outros empreendedores que diminuíram suas obras e passaram a investir em outras áreas da cidade.

Ao se investigar os imóveis dessa construtora, descobriu-se que todos os terrenos onde os prédios se encontram foram negociados no mandato do Governador João Alves Filho, portanto quando do auge do período da crise, a Habitacional já era proprietária desses lotes. Dentre os 11 prédios construídos no período, 9 foram empreendidos pela Construtora Habitacional. Todos edifícios residenciais voltados para a classe média e alta da população.

Segundo informações do Senhor João Alves Neto³⁶, em entrevista concedida em julho de 2008, presidente e engenheiro da Habitacional, à exceção dos Edifícios Augusto Leite (1990) e Vila Maria (1989), todos os outros foram difíceis de comercializar. Esses edifícios foram o Park Center (1987), o Amadeus Mozart (1987), o Mansão Vila Lobos (1988), o Ivo do Prado (1988), o Nobre (1988), o Chopin (1988) e o Sílvio César Leite (década de 80).

Os edifícios Augusto Leite e Vila Maria foram voltados para classe mais abastada da população, que mesmo com a possibilidade de morar em outras áreas, viram nesses empreendimentos o conforto que buscavam. Os dois prédios foram construídos com dois pavimentos por andar com média de 180,00m² cada e um equipamento ainda inédito nesses empreendimentos na capital: duas vagas de garagem por apartamento.

Os dois ainda contaram com uma boa proposta por conta da Construtora Habitacional que se uniu ao núcleo de médicos e advogados do Estado. De acordo com João Alves Neto esses profissionais foram contemplados com um bom negócio e financiamento direto com a construtora.

³⁶ O senhor João Alves Neto é filho do ex-governador e dono da Construtora Habitacional João Alves Filho.

Os outros edifícios que foram voltados para a classe média da população passaram por alguns problemas, pois além da queda no número de financiamentos cedidos pelo governo central, os que existiam possuíam uma taxa de juros muito alta. É interessante também notar, que nesse período os financiamentos para prédios de apartamentos na área central da cidade eram mais caros do que para qualquer outra região da cidade. Isso se explica, segundo o senhor Hélio Neto³⁷, em entrevista concedida em 3 de agosto de 2008, devido ao preço do terreno da área.

Como já dito, o metro quadrado do bairro Centro é um dos mais caros da cidade de Aracaju. No entanto, essa afirmativa só se comprova segundo a lei complementar nº17/95, de 18 de Julho de 1989, que dispõe sobre as taxas urbanísticas. O anexo IX da referida lei conta com tabelas que dispõem dos valores para os terrenos urbanos do município de Aracaju. Os itens que se referem à área estudada serão dispostos a seguir:

- Item 143: área situada no Bairro Centro, à Av. Pedro Paes de Azevedo, entre a Av. Barão de Maruim e Av. Coelho e Campos, tem valor de 10,02UFM por m². Índice F.

- Item 165: área situada no Bairro Centro, à Av. Ivo do Prado, entre a Av. Barão de Maruim e Av. Coelho e Campos, tem valor de 16,71UFM por m². Índice F.

O preço da terra é determinado pelo número referido multiplicado pelo valor da UFM. A UFM é a Unidade Fiscal do Município, que será expressa em moeda corrente e reajustada com base no índice oficial vigente, através do decreto expedido pelo Poder Executivo Municipal. No art.62, da citada lei, parágrafo único “a UFM servirá de base para a fixação de importâncias correspondentes a tributos, juros e multas previstas na Legislação Tributária”. Já quanto ao índice correspondente a cada item, ele varia por toda a cidade, segundo os critérios da legislação de “A” a “F”, podendo notar que o bairro Centro possui o índice máximo previsto, o que prova, mais uma vez, a soberania da região sobre as outras localidades do município.

Nesse período duas outras construtoras se aventuram a empreender na área: a construtora Cosil e a Construtora Celi Ltda.

³⁷ O senhor Hélio Neto foi gerente de financiamento da Caixa Econômica Federal até o ano de 2005.

A Construtora Cosil constrói o seu primeiro e único exemplar vertical no centro que foi o Edifício Del Rey de 1987. E a Construtora Celi constrói o último exemplar vertical do bairro em estudo, o Condomínio Mares da Grécia de 1991, que foi edificado num sítio pertencente à família Barreto, este já lançava uma nova tipologia _ ao invés da torre isolada se formava ali um condomínio, com dois prédios dividindo áreas em comum, como lazer, esportes, salões e garagens.

O processo de estagnação está confirmado (Gráfico 6), e a expansão da verticalização para outras áreas da cidade vai tomando proporções até então inéditas para a região. No final dos anos 90 e início do século XXI alguns bairros já se moldam aos edifícios de apartamentos, em quase sua totalidade. Os loteamentos Jardins (Figura 43) Garcia (Figura 44) são exemplos desse processo. E bairros como Praia 13 de julho (Figura 45 e 46), São José e Salgado Filho vêm na verticalização a possibilidade de valorização dos seus territórios.

Gráfico 6 - Número de empreendimentos verticais no bairro Centro

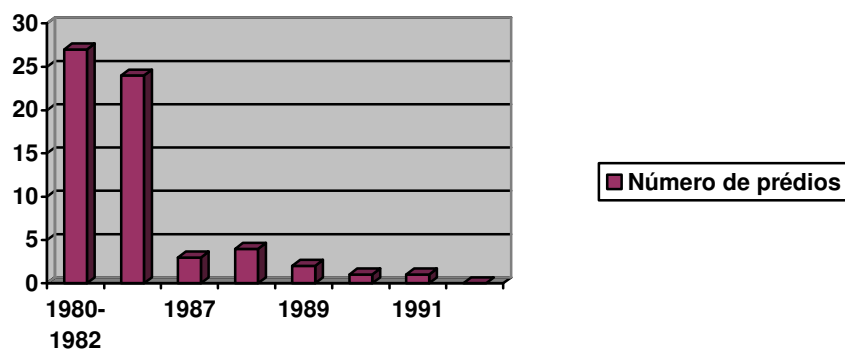


GRÁFICO 6: Número de empreendimentos verticais no bairro Centro (1980-1991).
FONTE: SEFIN, 1988.



Figura 43 – Skyline Bairro Jardins.

Fonte: www.skyscrapercity.com/showthread



Figura 44 – Loteamento Garcia.
Fonte: Márcia Menezes, 2008.



Figura 45 – Skyline Praia 13 de julho.
Fonte: www.skyscrapercity.com/showthread

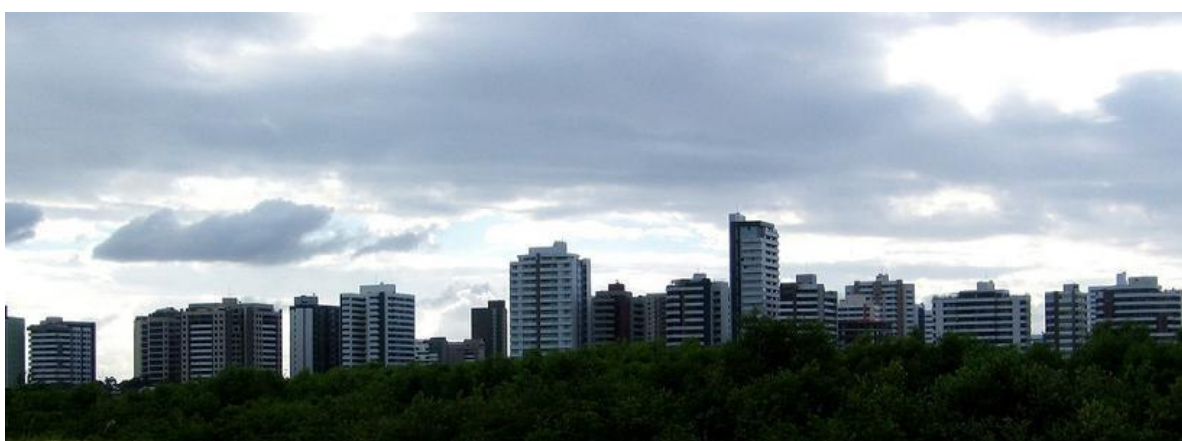


Figura 46 – Skyline Praia 13 de julho.
Fonte: www.skyscrapercity.com/showthread

6.1. INTERESSE POR NOVAS CENTRALIDADES

Esse terceiro período se caracteriza pela integral produção da iniciativa privada, não existindo, portanto, nenhum exemplar vertical edificado pelo Poder Público. Como já visto, os diversos agentes produtores do espaço urbano e a reprodução do capital imobiliário provocam o surgimento de novas centralidades que vão se tornando mais valorizadas que o bairro Centro.

Com muitos terrenos adquiridos nos vazios urbanos que se formaram com a construção de grandes conjuntos habitacionais pelo Estado, as construtoras civis cientes do período negativo na economia, esperam mais um pouco e deslancham à construir nessas áreas em meados dos anos 90. O que se percebe nesse momento é a falta de interesse em se construir no bairro Centro.

Já foi mencionado o fato de que os empreendimentos verticais em geral, ocupam áreas mais nobres e valorizadas. Com a desvalorização do Centro é justificável a mudança de foco dos construtores civis desse tipo de obra. Segundo a engenheira Margarida Galindo³⁸, em entrevista, as construtoras Norcon e Celi possuíam terrenos intocados na zona sul da capital, o que provocou as novas territorialidades já mais afastadas do centro.

Além disso, uma nova e forte tendência já vinha aparecendo. No final dos anos 80 os empreendedores foram se apropriando do discurso de que morar próximo à natureza com acesso as belezas naturais traria prestígio junto à sociedade local. “Um fator de ordem cultural que estimulou a ocupação de espaços de grande beleza natural, naquela época, ainda não muito explorados, foi a inclusão na nossa cultura de que morar à beira-mar era sinônimo de sucesso perante as classes econômicas mais privilegiadas”. (LIMA, 2008, p.111-112).

Para a Construtora Norcon S/A que não construía mais no bairro Centro nesse período o sucesso com os prédios litorâneos já era previsto. Segundo Roberto Caldas, em entrevista, a construtora já vinha avaliando a iniciativa de empreendedores em outras cidades

³⁸ A senhora Margarida Galindo é engenheira orçamentária e trabalha no setor de pesquisa para empreendimentos na Construtora Cosil desde 1971, quando a empresa ainda não possuía sede em Aracaju.

litorâneas como Recife e Maceió que já vinham utilizando a sua faixa litorânea desde o final dos anos 70. Segundo Carvalho (2007) a capital alagoana se utilizava de todos os informes publicitários para divulgar a nova forma de morar. Em 1984, o Edifício Beira-Mar (Figura 47) que se localiza no bairro Praia 13 de Julho em Aracaju foi lançado também sob esse apelo publicitário. (Figura 48).



Figura 47 – Edifício Beira-Mar.
Fonte: Márcia Menezes, 2004.



Figura 48 – Informe Publicitário Edf. Beira-Mar
Fonte: Construtora Norcon.

Sem novidades na legislação aracajuana, o Estado não interfere em nenhum momento em favor da verticalização no Centro. Com terrenos com áreas mais generosas, as construtoras preferem esperar o momento certo e construir nos novos bairros que vinham se formando.

Os poucos prédios do período se localizam na parte oeste do bairro, em acordo com o período anterior, e somente o Edifício Ivo do Prado é edificado na faixa litorânea do bairro, se aproveitando do momento cultural que se impunha à sociedade.

Num terreno onde antes se localizava o posto da Marinha em Aracaju, o Ivo do Prado foi um dos primeiros prédios da cidade a se aproveitar das belezas naturais da região. Uma tendência que dominou as cidades litorâneas do país. Em Aracaju, a avenida que beira o Rio Sergipe (Figura 49) está sendo dominada pela verticalização, já que na Orla de Atalaia

(Figura 50) os prédios não podem passar de seis pavimentos devido ao cone de aproximação do aeroporto.



Figura 49 – Rio Sergipe e Praia 13 de Julho.
Fonte: www.skyscrapercity.com/showthread

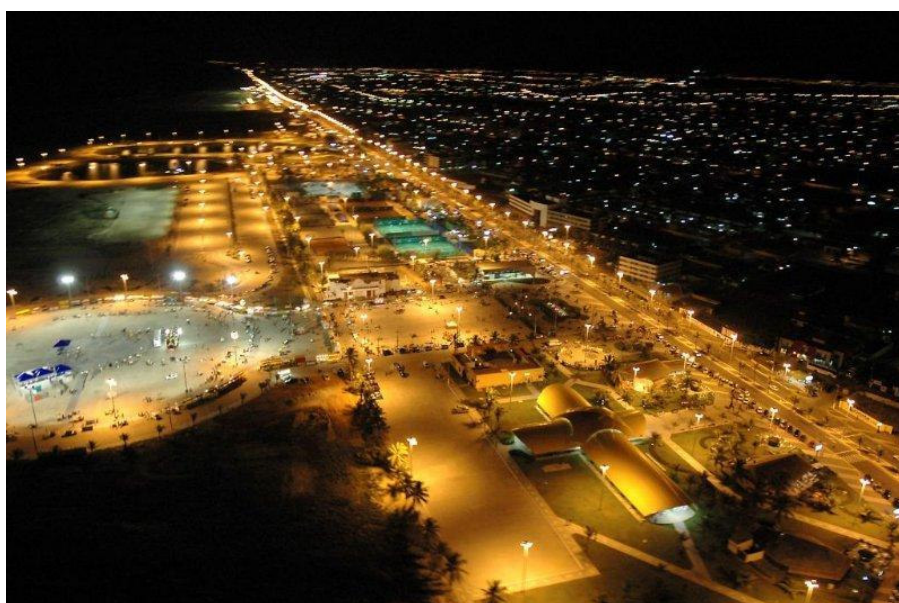


Figura 50 – Orla de Atalaia.
Fonte: www.skyscrapercity.com/showthread

O Mapa 15 foi desenvolvido para que essa explicação se torne mais clara. Então, assim como no período anterior o mapa referente ao terceiro período em estudo, consta da locação de todos os prédios dessa fase e da classificação quanto a iniciativa da construção.



MAPA 15 – Distribuição dos prédios no Bairro Centro. 1987-1991.
 FONTE: Márcia Menezes, baseado no Mapa da SEFIN de divisão de bairros, 2005.

6.2. ALGUNS EDIFÍCIOS – AUSÊNCIA DE IDENTIDADE

Saindo da arquitetura moderna transitando por uma mistura de estilos, os prédios desse período possuem desenhos simples e se utilizam de novos elementos para comporem as suas fachadas. Sob predominância dos desenhos do arquiteto Rui Almeida essa fase da arquitetura vertical sergipana se expressa através dos edifícios residenciais construídos para a classe média e alta da população.

Contratado pela Construtora Habitacional, este arquiteto é o nome desse período, onde predomina o número de projetos de sua autoria. À exceção do Edifício Mansão Augusto Leite que foi projetado por Leandro Moraes, todos os outros prédios dessa construtora são de autoria de Rui. De acordo com Ana Maria Farias³⁹, em entrevista, com algumas poucas inovações nos prédios desse período para a região, os arquitetos se expressam através de alguns novos elementos no programa desses empreendimentos.

Para os prédios que atendiam à classe média da população foram inseridos no seu programa o uso do subsolo para a construção de garagens, agora item indispensável em qualquer prédio da região. Já para os edifícios voltados para a classe mais alta da sociedade foi inserido no seu programa salão de festas, área de esportes e um item inédito na região: duas vagas de garagem por apartamento.

Ainda nos empreendimentos focados nas classes mais privilegiados da população, os pavimentos se dividiam em dois apartamentos, ao invés de quatro, tão comum nos edifícios de menor padrão. Nesse período essa possibilidade ainda inédita na cidade fez com que a presença da classe mais abastada da região, que já buscava outras áreas para morar, se instalasse nesses prédios. Os que queriam aliar o conforto de uma casa com a segurança de um condomínio viam nesses edifícios a solução para os seus anseios.

Num dos empreendimentos mais bem sucedidos da região, projetado pelo arquiteto Leandro Moraes pode-se perceber a influência da Faculdade de Arquitetura da

³⁹ Professora Doutora Ana Maria de S. M. Farias. Professora Adjunto IV da Universidade Tiradentes, em Sergipe no Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Mestre em Sociologia Urbana, com dissertação em movimentos sociais urbanos. Doutora em História Urbana pela UFPE.

Universidade Federal de Pernambuco na pessoa do arquiteto Acácio Gil Borsoi, “que lecionou nessa escola entre os anos de 1959 à 1978”. (VELASCO, 2005, p.51). Numa breve análise entre o projeto de Leandro (Figura 51) e o Edifício Mirage (Figura 52) projetado por Borsoi no Recife percebe-se que as linhas projetuais além de parecidas se apropriam dos mesmos elementos construtivos.



FIGURA 51: Edifício Mansão Augusto Leite -Aracaju.
FONTE: Márcia Menezes.



FIGURA 52: Edifício Mirage – Recife.
FONTE: Velasco, 2005.

O projeto do Mirage foi executado num lote de esquina, onde o arquiteto abandonou o prisma único de base retangular e criou um tratamento diferenciado para as distintas funções. “A liberdade das vistas e a ventilação estão garantidas pelo ritmo denteado das fachadas e janelas de canto, em movimentado jogo de volumes e tratamento diferenciado das superfícies”. (VELASCO, 2005, p.62).

O edifício Mansão Augusto Leite se apropria dessas idéias e lança um prédio luxuoso e igualmente funcional. Com acabamento na fachada com mármore, vidro e madeira o prédio até hoje é considerado de alto padrão, apesar da sua localização já não ser mais privilegiada.

Saindo do predomínio da Construtora Habitacional, apenas dois prédios nesse período são de autoria de outras empreendedoras civis. O condomínio Mares da Grécia que é projetado pelo arquiteto Paulo Rehm como contratado da Construtora Celi Ltda., e o Edifício Del Rey que tem planta do arquiteto baiano Fernando Peixoto contratado pela Construtora Cosil.

Entre esses dois edifícios o que é interessante destacar é que o Mares da Grécia é o primeiro e único empreendimento deste tipo no bairro Centro. São dois prédios que dividem as mesmas áreas comuns configurando o tão famoso condomínio tão difundido nos anos 90. Talvez pelo tamanho dos terrenos não permitirem tão conjuntura é que empreendimentos como este não foram mais difundidos. Este, no entanto, só foi possível porque se instalou num lote onde antes existia um sítio da família Barreto, dona da construtora.

Apesar de somente quatro arquitetos projetarem nesse período dentro da área de estudo existe uma grande variedade nas tipologias, como pode-se observar nas figuras apresentadas nas fichas a seguir. Distinção no número de pavimentos e nos tipos de materiais empregados nas fachadas são alguns dos elementos que impedem a formação de uma identidade nesse período.

Mais uma vez não entraremos no mérito de análise mais detalhada desses projetos, portanto as fichas referentes à esse período foram elaboradas a fim de confirmar o que vem sendo dito neste trabalho. Nomes dos proprietários fundiários, das construtoras e da iniciativa de edificação da obra constam nessas fichas, além do uso a que os prédios se destinam. Estes, seguindo a *febre* nacional, são 100% residenciais.

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1987 a 1991	
Edifício: PARK CENTER	Ano de conclusão da obra: 1987
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 1/11
Logradouro: Rua Arauá, nº84 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Habitacional	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Sobral	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Residencial Uso original: Residencial Nº pavimentos: 7 (sete)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Rui Almeida	
COMENTÁRIOS	
Um dos primeiros projetos desenvolvidos por Rui Almeida após ter se formado na Universidade Federal da Bahia.	
O primeiro empreendimento construído pela Construtora Habitacional na cidade e conseqüentemente na área.	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1987 a 1991	
Edifício: AMADEUS MOZART	Ano de conclusão da obra: 1987
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 2/11
Logradouro: Rua Lagarto, nº1191 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Habitacional	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Alves	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Residencial Uso original: Residencial Nº pavimentos: 14 (quatorze)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Rui Almeida	
COMENTÁRIOS	
<p>Segundo projeto desenvolvido por Rui Almeida para a construtora Habitacional. Tirando partido do térreo em pilotis, o arquiteto usou esse pavimento como garagem para os residentes no prédio.</p>	
MAPA	
	

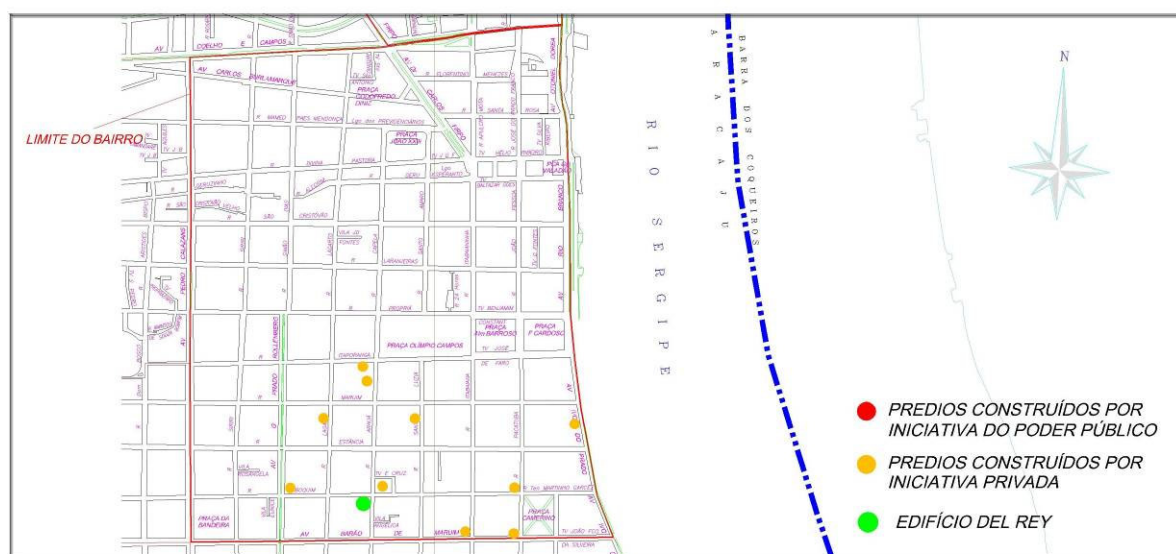
FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1987 a 1991

Edifício: DEL REY	Ano de conclusão da obra: 1987
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 3/11
Logradouro: Rua Estância, nº382 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Cosil	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Desconhecido	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Residencial Uso original: Residencial Nº pavimentos: 13 (treze)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Fernando Peixoto	


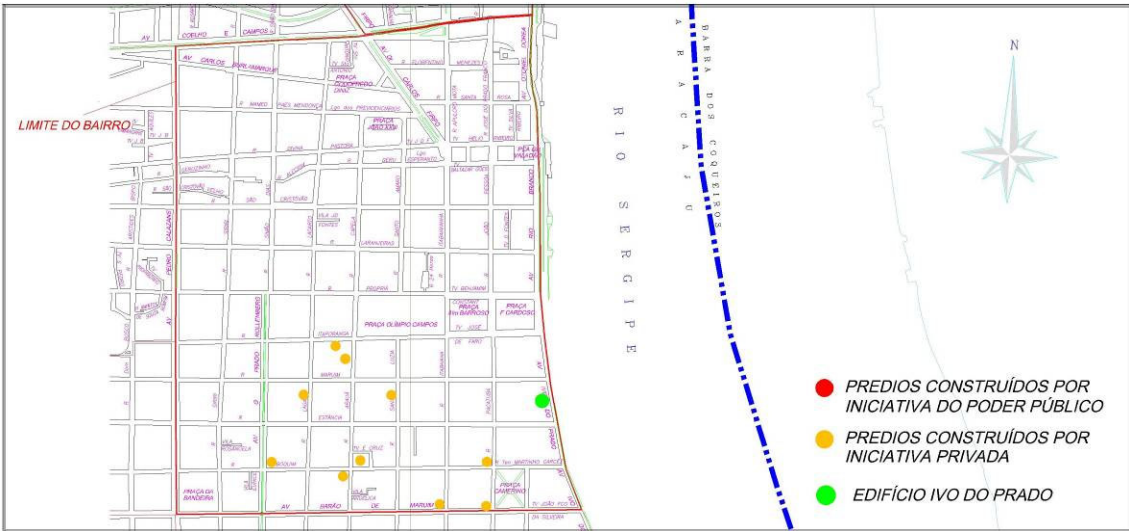
COMENTÁRIOS


Primeiro e único empreendimento da construtora Cosil no bairro Centro.
 Nesse prédio foi utilizado um subsolo para ser implantada a garagem para os moradores que possui apenas 30 vagas.

MAPA



FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1987 a 1991	
Edifício: MANSÃO VILA LOBOS	Ano de conclusão da obra: 1988
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 4/11
Logradouro: Rua Itaporanga, nº163 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Habitacional	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Soares	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Residencial Uso original: Residencial Nº pavimentos: 14 (quatorze)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Rui Almeida	
COMENTÁRIOS	
<p>Mais um projeto desenvolvido por Rui Almeida para a construtora Habitacional. Contrariando o padrão dos prédios anteriores, o arquiteto se utiliza do espaço do lote para construir um prédio com dois apartamentos por andar.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1987 a 1991	
Edifício: IVO DO PRADO	Ano de conclusão da obra: 1988
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 5/11
<p>Logradouro: Avenida Ivo do Prado, nº210 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Habitacional</p>	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Marinha	
CARACTERÍSTICAS	
<p>Uso atual: Residencial Uso original: Residencial Nº pavimentos: 14 (quatorze)</p>	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Rui Almeida	
COMENTÁRIOS	
<p>Mais um projeto desenvolvido por Rui Almeida para a construtora Habitacional. Este, no entanto, voltado para uma classe mais abastada da população. O arquiteto projeta dois apartamentos por andar, mas não por falta de espaço no lote, e sim por opção da construtora em comercializar unidades maiores.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1987 a 1991	
Edifício: NOBRE	Ano de conclusão da obra: 1988
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 6/11
Logradouro: Rua Santa Luzia, nº180 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Habitacional	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Mendes	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Residencial Uso original: Residencial Nº pavimentos: 4 (quatro)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Rui Almeida	
COMENTÁRIOS	
<p>Fugindo completamente dos padrões da construtora até o momento, o edifício Nobre possui apenas 4 pavimentos com três apartamentos por andar. Construído para ser inteiramente residencial, nos anos 90 algumas lojas ocupam o que antes eram garagens dos prédios.</p>	
MAPA	
 <p> ● PREDIOS CONSTRUÍDOS POR INICIATIVA DO PODER PÚBLICO ● PREDIOS CONSTRUÍDOS POR INICIATIVA PRIVADA ● EDIFÍCIO NOBRE </p>	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1987 a 1991	
Edifício: CHOPIN	Ano de conclusão da obra: 1988
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 7/11
Logradouro: Rua Boquim, nº312 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Habitacional	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Cavalcanti	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Residencial Uso original: Residencial Nº pavimentos: 14 (quatorze)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Rui Almeida	
COMENTÁRIOS	
<p>Se aproveitando de balanços para a instalação de sacadas, o arquiteto proporciona uma maior área ao apartamento.</p> <p>Materiais como granito e madeira são especificados na fachada do prédio.</p>	
MAPA	
	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1987 a 1991	
Edifício: VILA MARIA	Ano de conclusão da obra: 1989
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 8/11
Logradouro: Rua Boquim, nº458 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Habitacional	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
desconhecido	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Residencial Uso original: Residencial Nº pavimentos: 13 (treze)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Rui Almeida	
COMENTÁRIOS	
<p>Construído a fim de alcançar uma classe mais privilegiada da população, a Habitacional investe em mais um residencial com dois apartamentos por andar, e uma novidade até agora inédita na cidade, vaga para dois carros por apartamento, proporcionados pela construção de um subsolos e um piso semi-enterrado.</p>	
MAPA	
 <p>The map shows a grid of streets in the Centro neighborhood of Aracaju, SE. A red line indicates the 'LIMITE DO BAIRRO'. A blue dashed line represents the 'RIO SERGIPE'. A legend identifies building types: red dots for public initiative, yellow dots for private initiative, and a green dot for Vila Maria. A north arrow is also present.</p>	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1987 a 1991

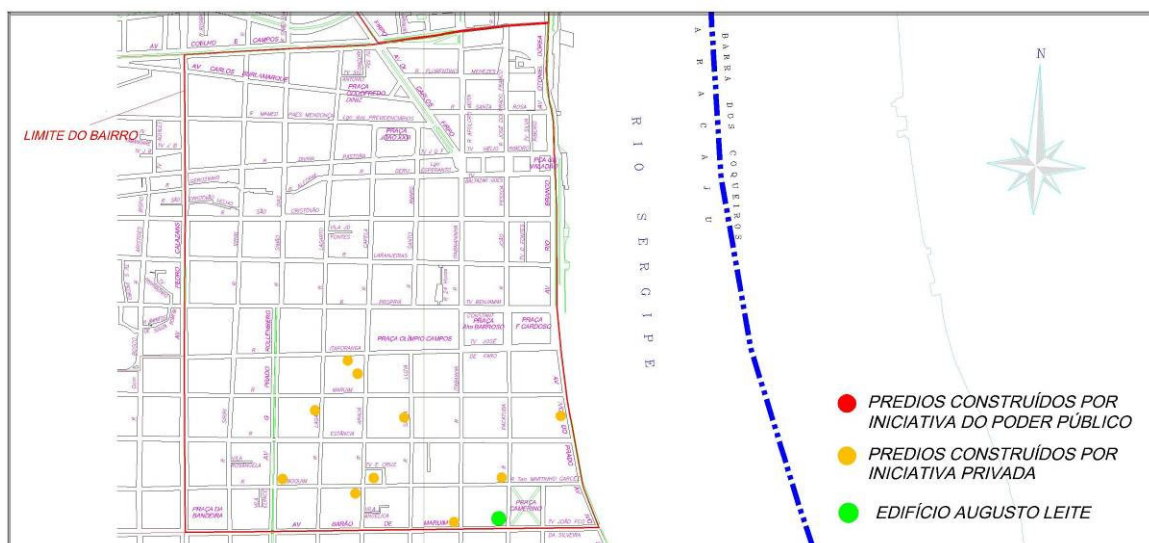
Edifício: AUGUSTO LEITE	Ano de conclusão da obra: 1990
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 9/11
<p>Logradouro: Avenida Barão de Maruim, nº278 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Habitacional</p>	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Famílias Lima e Azevedo	
CARACTERÍSTICAS	
<p>Uso atual: Residencial Uso original: Residencial Nº pavimentos: 13 (treze)</p>	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Rui Almeida	

COMENTÁRIOS

Aproveitando o sucesso alcançado com o Edifício Vila Maria, a construtora Habitacional constrói outro prédio nos padrões do anterior.

Dois apartamentos por andar e duas vagas de garagem por apartamento.

MAPA



FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1987 a 1991	
Edifício: MARES DA GRÉCIA	Ano de conclusão da obra: 1991
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 10/11
Logradouro: Rua Lagarto, nº1018 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Celi Ltda.	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Barreto	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Residencial Uso original: Residencial Nº pavimentos: 14 (quatorze)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Paulo Rehm	
COMENTÁRIOS	
<p>Implantando um novo conceito no centro da cidade, o arquiteto Paulo Rehm projeta o primeiro e único condomínio da área. Implantado num lote mais generoso onde antes se encontrava um sítio da família Barreto o Condomínio Mares da Grécia conta com dois prédios de quatro apartamentos por andar.</p>	
MAPA	
 <p> ● PREDIOS CONSTRUÍDOS POR INICIATIVA DO PODER PÚBLICO ● PREDIOS CONSTRUÍDOS POR INICIATIVA PRIVADA ● CONDOMÍNIO MARES DA GRÉCIA </p>	

FICHA DOS PRINCIPAIS EDIFÍCIOS – 1987 a 1991	
Edifício: SILVIO CÉSAR LEITE	Ano de conclusão da obra: anos 80
LOCALIZAÇÃO	REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 11/11
Logradouro: Rua Boquim, nº312 Bairro: Centro Cidade: Aracaju-SE Construtor: Construtora Habitacional	
PROPRIETÁRIO DO TERRENO	
Família Leite	
CARACTERÍSTICAS	
Uso atual: Residencial Uso original: Residencial Nº pavimentos: 14 (quatorze)	
AUTORIA DO PROJETO	
Arquiteto Rui Almeida	
COMENTÁRIOS	
<p>O último exemplar da construtora Habitacional na área se caracteriza por ser outro prédio voltado para a classe média da população. Com quatro apartamentos por andar, o edifício se localiza num terreno de esquina que pertencia à família Leite. O nome do prédio foi em homenagem a um dos proprietários.</p>	
MAPA	
	

7. CONCLUSÃO

A ação dos agentes produtores do espaço urbano juntamente com a situação econômica, cultural e política que acontecia no país refletiu nas capitais brasileiras, inclusive em Aracaju, que viveu períodos favoráveis e períodos de crise.

Ao se tomar o processo de verticalização como referência principal desse estudo pôde-se perceber as várias relações existentes entre os diversos atores urbanos, provocando, especulando e aceitando o novo cenário que vinha se formando. Proprietários Fundiários, empreendedores imobiliários e o Estado agiram das mais distintas maneiras para imprimirem no cenário urbano situações ao seu favor. Nesse trabalho, o surgimento e o desenvolvimento da verticalização mostraram a complexidade que esse processo envolve, e isso foi se tornando mais claro à medida que o estudo foi se desenvolvendo.

Através da pesquisa sobre a verticalização no Brasil foi possível estabelecer paralelos com a cidade de Aracaju e perceber que a lógica da reprodução do solo urbano não era muito diferente entre as capitais. O cenário econômico que regia o país provocava distintas situações no setor da construção civil em vários pontos do território brasileiro, incluindo Aracaju.

A pesquisa sobre a verticalização durante as quatro décadas em que ela se apresentou na área de estudo nos fez perceber características semelhantes e distintas ao longo desses anos, provocando a determinação dos três períodos que foram apresentados nos últimos capítulos. Constatou-se que como em outras cidades, a verticalização na capital sergipana se originou na área central, com prédios construídos, em sua maioria, para abrigar comércio, serviços e órgãos institucionais.

O primeiro período definido entre os anos 1951-1974 é caracterizado pelo início da verticalização e pela ação do Estado imprimindo esse processo na área. Sem os prédios residenciais tão significativos do próximo período, esses edifícios foram construídos pelo Estado agindo como empreendedor imobiliário e proprietário fundiário, que envolvido pelo fator cultural da época, busca através da verticalização imprimir *modernidade e progresso* em

Aracaju. No entanto, sem o acúmulo de capital proporcionado pelo fértil período vivido pela economia sergipana, a realização de tais empreendimentos não seria possível. De nada adiantaria a vontade sem o meio para concretizá-la.

O segundo período definido entre os anos 1975 e 1986 que foi marcado pela ação dos empreendedores privados em detrimento da ação do Estado no período anterior, mostrou que a reprodução do capital imobiliário provocou o desenvolvimento da verticalização na região. Através da popularização dos edifícios de apartamentos as construtoras civis perceberam que esse tipo de empreendimento supriria sua necessidade de lucro. Nessa fase os empreendedores e os proprietários fundiários são agentes distintos e o que se conclui dessa situação é que a localização dos prédios foi determinada pela ação dos proprietários fundiários que negociavam os seus imóveis/terrenos de acordo com a sua vontade e/ou necessidade. A reprodução do capital imobiliário foi garantida com a multiplicação do solo urbano e com o poder de atração que os empreendimentos exerciam nos consumidores.

Como ponto favorável ao bairro Centro, apesar dos lotes serem estreitos e do preço do m² ser o mais caro da cidade, o poder de atração dito acima proporcionou a rápida comercialização dos edifícios residenciais que surgiam no bairro. A proposta de morar num edifício com o mesmo conforto que numa casa aliada à segurança que o prédio proporcionaria, atraiu consumidores das classes média e alta da população.

Em meio a esse momento surge na cidade, por iniciativa do Poder Público, a construção de grandes conjuntos habitacionais afastados do centro da cidade. Estes, edificadas para abrigar a população de baixa renda provocaram o espraiamento da cidade e formaram grandes vazios urbanos dotados de infra-estrutura e prontos para serem especulados. Em antecipação a esse processo as principais construtoras civis do Estado tornaram-se proprietárias desses terrenos deixando-os sem edificações por um tempo até serem mais valorizados. Ainda era vantajoso construir no bairro Centro.

O *boom* imobiliário do início dos anos 80 refletiu-se na fase mais fértil da verticalização na região central da cidade. No entanto, o período de crise que viria em seguida somado à desvalorização que o bairro vinha sofrendo provocou a estagnação desse processo na região. O interesse dos empreendedores, e conseqüentemente dos consumidores, por outras áreas da cidade provocou a formação de novas centralidades, empurrando a verticalização

para essas regiões. Portanto, no ano de 1991 esse processo se estagna no centro da cidade e nos anos 90 ele explode em outros bairros da capital. Caracterizada como terceiro período essa situação nos leva a crer que os três agentes produtores do espaço urbano agiram provocando tal conjuntura.

O processo que se desenrolou durante esses anos teve a ação direta do Estado através dos empreendimentos verticais (prédios no bairro Centro) e dos empreendimentos horizontais (grandes conjuntos habitacionais construídos em regiões mais afastadas do Centro), valorizando, ou não, determinada área da cidade; a atuação dos empreendimentos imobiliários que ficou caracterizada pela predominância na construção dos prédios residenciais; e o papel dos proprietários fundiários que especularam as suas terras provocando situações distintas em cada região.

Diante dessa conjuntura pôde-se perceber a complexidade que envolve esse processo e como a reprodução do capital imobiliário provocou a atual situação do bairro Centro em Aracaju _ território infértil para os diversos agentes produtores do espaço verticalizado. A dominação do Estado e de uma pequena elite predomina sob o desenvolvimento da capital, determinando qual região será a mais importante do momento, decidindo-se ignorar a riqueza do bairro Centro.

Em quase 150 anos de evolução urbana, verifica-se que a cidade ainda permanece como uma “pequena capital conservadora”, dominada por uma elite bastante forte, que luta de acordo com os seus interesses. Não se permite pensar no centro de Aracaju, tanto em relação a suas tipologias arquitetônicas como ao seu desenho urbano, de modo mais científico e gerador de tendências, já que este é marginalizado e ignorado pela burguesia e pelo Poder Público.

Devemos pensar, como aspecto essencial, a questão da preservação do bairro Centro, incluindo as suas construções mais representativas, pois, hoje, não se discute o assunto. Fato que gera, é claro, exemplos como o do Edifício do Hotel Palace, completamente deteriorado e que é objeto de especulações de projetos de destruição completa. É preciso, então, estudos e atitudes mais sérias em relação a todas estas construções, símbolos da cidade, para que a memória arquitetônica esteja sempre visível no espaço urbano e não apenas em um cartão postal. Espera-se que os projetos propostos de revitalização do Centro sejam colocados em prática, sem ficarem apenas no papel.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

ALMEIDA, Fernando Antônio da Silva. **Conservação de edificações recentes**: aplicação de tecnologia de baixo impacto na reciclagem de edifícios para fins habitacionais. Recife. 2006.

ALMEIDA, Fernando Antônio da Silva. **Recife Perpendicular**. 2004. Disponível em <http://fernandoalmeida.arq.br/recifeperp.htm>. Arquivo capturado em 15 de setembro de 2008.

ALMEIDA, Maria da Glória Santana de. **Atividades Produtivas**. In: Textos para história de Sergipe. Aracaju: UFS e Banco do Estado de Sergipe, 1991.

ANDRADE, Margarida de Salles. **A verticalização e a origem do Movimento Moderno em Fortaleza**. In: Docomomo. 3. 2004, Paraná. Anais eletrônicos. Disponível em www.docomomo.com.br. Acesso em 12 de setembro de 2008.

ARACAJU. **Lei nº042 de 06 de outubro de 2000**. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju, cria o sistema de planejamento e gestão urbana e dá outras providências. Aracaju, SE. 07 de outubro de 2000.

ARACAJU. **Lei complementar nº17 de 18 de Julho de 1995**. Dispõe sobre as taxas urbanísticas no município de Aracaju. Aracaju, SE. 19 de julho de 1995.

ARACAJU. **Lei complementar nº13 de 03 de junho de 1966**. Código de Obras e Urbanismo de Aracaju. Aracaju, SE. 03 de junho de 1966.

ARACAJU. **Lei complementar nº03 de 06 de outubro de 2000**. Institui o Código de Obras e edificações de Aracaju e dá outras providências. Aracaju, SE. 06 de outubro de 2000.

ARAÚJO, Marcos Elan Alves de. **Revitalização do Edifício Hotel Palace de Aracaju**. Relatório apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo para obtenção do título de bacharel pela Universidade Tiradentes. Aracaju: UNIT, 2000.

BARBOZA, Naide. **Em Busca de Imagens Perdidas: Centro Histórico de Aracaju 1900-1940**. Aracaju: Fundação Cultural Cidade do Aracaju, 1992.

BARRETO, Luiz Antônio Barreto. **Personalidades Sergipanas**. Aracaju: Typografia Editorial Gráfica J. Andrade, 2007.

BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. 2.ed. São Paulo: Editora Perspectiva S.A., 1993.

BRUAND, Yves. **Arquitetura Contemporânea no Brasil**. São Paulo: Perspectiva, 2002.

BRUNA (org.), Gilda Collet. **Questões de Organização do Espaço Regional**. São Paulo: Nobel: Ed. da Universidade de São Paulo, 1983.

CABRAL, Mário. **Roteiro de Aracaju**. 3. ed. Aracaju: Banese, 2002.

CAMPOS, Maíra. **A quadradinha Aracaju**. [on line] Disponível na internet via www.overmundo.com.br/overblog. Arquivo capturado em 29 de maio de 2008.

CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou seu caos**. O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 3.ed. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

CARDOSO, Amâncio. **A Cidade de Palha**. In: Revista de Aracaju , Ano LX, n. 10. Aracaju: PMA/FUNCAJU, 2003, p.111-116.

CARMEL-ARTHUR, Judith. **Antoni Gaudí: Arquiteto Visionário do Sagrado e do Profano**. São Paulo: Cosac & Naify Edições, 2000.

CARVALHO, Ana Conceição Sobral de. **Memória de Aracaju**. Aracaju: FUNDESC – Fundação Estadual de Cultura, 1987.

CARVALHO, Marlise Lila Silva. **A evolução do parcelamento do solo na cidade de Maceió entre 1950 e 1970: uma análise do bairro do Farol, Pinheiro, Pitanguinha e Gruta de Lourdes**. 2007. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2007.

CHAVES, Rubens. **Aracaju: para onde vai?** Aracaju: Edição do Autor, 2004.

CHING, Francis D. K. **Arquitetura: forma, espaço e função**. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

CHOU, Walter. **Aracaju**: Imagem, memória e apropriação. In: FRANÇA, Vera Lúcia Alves (org.) Aracaju: 150 anos de Vida Urbana. Aracaju: PMA/SEPLAN, 2005, p.53-74.

CORREA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4.ed. Rio de Janeiro: Ed. Ática, 2003.
DANTAS, Ibarê. **Os partidos políticos em Sergipe 1889-1964**. Rio de Janeiro: Editora Tempo Brasileiro, 1989.

DINIZ, Dora Neuza Leal. **Aracaju: evolução e verticalização**. Monografia apresentada ao Curso de Pós-graduação Lato Sensu Arquitetura e Cidade. São Paulo: Faculdade de Belas Artes, 2004.

DOVEY, Kim. **Framing places**: mediating power in the built form. London: Routledge, 1991.

FALCON, Maria Lúcia Oliveira (org.). **Aracaju: 150 anos de Vida Urbana**. Aracaju: PMA/SEPLAN, 2005.

FARRET, Ricardo Libanez (org.). **O espaço da cidade**: contribuição à análise urbana. São Paulo: Projeto, 1985.

FRANÇA, Vera Lúcia Alves (org.). **Aracaju: Estado e Metropolização**. São Cristóvão: Editora UFS, 1999.

FRANCISCO, Arlete Maria. **A verticalização como marca do progresso**. O caso de São José do Rio Preto. In: Oficina Verticalização das cidades brasileiras. São Paulo: Mackenzie, 2006.

FREIRE, Edivânia. Aracaju nasceu de um arraial de pescadores. **Cinform Municípios**, Aracaju, n.01, p.20-22, jun, 2002.

GARCIA, Marcelo Nascimento. **A Torre de Babel**. [online] Disponível na internet via WWW.URL: http://www.educaterra.terra.com.br/voltaire/torre_de_babel2.htm. Arquivo capturado em 02 de outubro de 2004.

GIMENEZ, Humberto Marshal. **A natureza do edifício**: reflexões a cerca dos aspectos essenciais da verticalização. In: Oficina Verticalização das cidades brasileiras. São Paulo: Mackenzie, 2006.

GOITIA, Fernando Chueca. **História Geral da Arte: arquitetura II.** Espanha: Ediciones del Prado, 1996.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano.** São Paulo: EDUSP, 1993.

GUZZO, Fábio Lopes. **Edifícios multifuncionais verticalizados na cidade de São Paulo.** In: Oficina Verticalização das cidades brasileiras. São Paulo: Mackenzie, 2006.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural.** 2. ed. São Paulo: Loyola, 1989.

JACOB, Caio Sergio Calfat. **Hotel como agente indutor de expansão urbana e desenvolvimento imobiliário.** In: Oficina Verticalização das cidades brasileiras. São Paulo: Mackenzie, 2006.

LACERDA, Norma, ZANCHETI, Sílvio M. e DINIZ, Fernando. **Planejamento metropolitano no Brasil: uma proposta de conservação urbana e territorial.** Recife: Fundação de Cultura, 1998.

LEBARDE, Delphine e GOMES, Bruno Patrini Menna Barreto. **Aracaju e seu Centro: Práticas e representações da cidade.** Aracaju: SEPLAN, 2006.

LIMA, Paulo Henrique Gomes de. **Produção Imobiliária em Teresina-PI: uma análise do desenvolvimento da produção privada de habitações 1984/1999.** 2001. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2001.

LIMA, Verônica Maria Fernandes de. **Desenho urbano: uma análise de experiências brasileiras. Estudo de caso nas áreas centrais de Curitiba, do Rio de Janeiro e do Recife.** 2008. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2008.

LOUREIRO, Kátia Afonso S. **A trajetória Urbana de Aracaju: em tempo de interferir.** Aracaju: INEP, 1983.

LOPES, Rodrigo. **A cidade intencional: o planejamento estratégico das cidades.** Rio de Janeiro: Editora Mauad, 1998.

MAIA, Lucíola. **Estudo do processo de verticalização em Aracaju**. Relatório apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo para obtenção do título de bacharel pela Universidade Tiradentes. Aracaju: UNIT, 2004.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.

MELINS, Murillo. **Aracaju romântica que vi e vivi**. 2. ed. Aracaju: Norgraf, 2001.

MELO, Ricardo Jorge Pessoa de. **A arquitetura do edifício na arquitetura da cidade: um estudo sobre a interface urbana da arquitetura**. 2002. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2002.

MENDONÇA, Eneida. **Desenvolvimento e expansão da verticalização de construções em Vitória (1954 - 1971)**. In: Oficina Verticalização das cidades brasileiras. São Paulo: Mackenzie, 2006.

MENEZES, Cynthia Cibelle de. **O processo de verticalização do Corredor da Vitória**. Relatório apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo para obtenção do título de bacharel pela Universidade Tiradentes. Aracaju: UNIT, 2000.

MENEZES, Márcia Gois de. **Verticalização na Praia 13 de Julho: estudo de caso da Av. Beira-Mar**. Relatório apresentado ao Curso de Pós-Graduação Lato-sensu em Gestão Urbana e Ambiental pela Universidade Tiradentes. Aracaju: UNIT, 2004.

MIRALDO, Victor C.. **Giuseppe Martinelli e seu grandioso edifício**. [online] Disponível na internet via www.url: http:// www.educacional.com.br/reportagens.asp. Arquivo capturado em 02 de outubro de 2004.

MOREIRA, Raphaela Claudino. **A questão do gabarito na orla marítima de João Pessoa**. In: Oficina Verticalização das cidades brasileiras. São Paulo: Mackenzie, 2006.

NERY, Juliana Cardoso. **A construção da paisagem urbana das grandes cidades brasileiras: o arranha-céu e o processo de verticalização como elementos de transformação do espaço construído**. Artigo elaborado a partir do capítulo “A metrópole e o edifício alto” da dissertação de mestrado: NERY, Juliana Cardoso. “Configurações da Metrópole Moderna: os arranha-céus de Belo Horizonte 1940/1960”. Salvador: Dissertação de Mestrado PPGAU-UFBA, 2001.

NERY, Juliana Cardoso. **As residências modernistas em Aracaju nas décadas de 50 e 60.** In: Docomomo. 5, 2003, São Carlos. Anais eletrônicos. Disponível em www.docomomo.org.br. Acesso em fevereiro de 2007.

OLIVEIRA, Tonya Cleopatra. **Bairro Treze de Julho: Formação e transformações.** Relatório apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo para obtenção do título de bacharel pela Universidade Tiradentes. Aracaju: UNIT, 2000.

ORTI, Gianni Dagli. **O Livro de Ouro: tudo Paris.** Florença: Studio Comunicare, 1997.

OKANO, Taís. **Verticalização e Modernidade: São Paulo 1940-1957.** 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Mackenzie, São Paulo, 2007.

OURA, Karen Yukie. **Verticalização em Londrina-Paraná (1950-2005).** A produção do espaço urbano e seu desenvolvimento pelos edifícios verticais. 2006. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Mackenzie, São Paulo, 2006.

OURA, Karen Yukie. **Verticalização em Londrina-Paraná (1950-2005).** A produção do espaço urbano e seu desenvolvimento pelos edifícios verticais. In: Oficina Verticalização das cidades brasileiras. São Paulo: Mackenzie, 2006.

PASAVENTO, Sandra Jatahy (org.). **Imagens Urbanas: os diversos olhares na formação do imaginário urbano.** Porto Alegre: Editora Vozes, 1980.

PASSOS, Luis. **Aracaju com memória.** Aracaju: Fundação Cultural cidade de Aracaju, 2002.

PERON, Luciano. **Verticalização da Orla de Santos-SP: a interrupção da paisagem.** In: Oficina Verticalização das cidades brasileiras. São Paulo: Mackenzie, 2006.

PORTO, Fernando de Figueiredo. **A cidade do Aracaju – 1855/1865.** 2.ed. Aracaju: Fundação Estadual de Cultura, 1991.

PORTO, Fernando de Figueiredo. **Alguns nomes antigos do Aracaju.** Aracaju: Gráfica Editora J. Andrade Ltda, 2003.

RIBEIRO, Neuza Maria G. **Transformações do Espaço Urbano –O Caso de Aracaju.** Recife: Fundação Joaquim Nabuco, Editora Massangana, 1989.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral. **A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna 1930-1964**. São Carlos: RiMa, 2002.

SANTOS, Lenalda Andrade. **A situação recente do mercado de trabalho urbano: principais tendências**. In: Textos para história de Sergipe. Aracaju: UFS e Banco do Estado de Sergipe, 1991.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 2.ed. São Paulo: HUCITEC, 1998.

SILVA, Izabel Fraga do Amaral. **Um olhar sobre o espaço**. Natal, Ed. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2004.

SILVA, Rooseman de Oliveira. **Formas de uso e apropriação do espaço urbano coletivo: o caso do bairro Jardins em Aracaju-SE**. 2003. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2003.

SEGAWA, Hugo. **Arquiteturas no Brasil 1900-1990**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1997.

SILVEIRA, Mônica Silva. **Proposta de requalificação do prédio da estação da rede ferroviária federal e da praça dos expedicionários _ Aracaju-SE**. Relatório apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo para obtenção do título de bacharel pela Universidade Tiradentes. Aracaju: UNIT, 2000.

SILVEIRA, Tatiana Sobral da. **Estudos sobre as Centralidades Urbanas: esvaziamentos, edifícios desativados e subutilizados no Centro de Aracaju**. In: FALCON, Maria Lúcia Oliveira. Aracaju: 150 anos de Vida Urbana. Aracaju: PMA/SEPLAN, 2005.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo: FAPESP, 1997.

SOMEKH, Nadia. **A (des)verticalização em São Paulo**. Dissertação apresentada ao Curso de Arquitetura e Urbanismo para obtenção do título de mestre pela Universidade de São Paulo. São Paulo: FAUUSP, 1987.

SOMEKH, Nadia. **Nome do texto**. In: Um século de luz. São Paulo: Scipione, 2001.

SOUTELO, Luís Fernando Ribeiro. Em entrevista concedida em 10 de outubro de 2008.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole**. São Paulo: HUCITEC; EDUSP, 1994.

SOUZA, Karine Alves. **Aracaju: para não perder o bonde da história**. Da criação à reforma urbana do centro. Relatório apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo para obtenção do título de bacharel pela Universidade Tiradentes. Aracaju: UNIT, 2000.

TEIXEIRA, Carlos M. **Em Obras: História do Vazio Urbano em Belo Horizonte**. Belo Horizonte: Cosac & Naify, 1999.

TOWS, Ricardo Luiz; MENDES, César Miranda. **Verticalização x Legislação na Avenida Brasil em Maringá-PR no período de 1960-2004**: algumas considerações. Portal Vitruvius Arquitectos, São Paulo, texto especial 410, 2007. Disponível em www.vitruvius.com.br. Acesso em 24 de outubro de 2008.

VELASCO, Samuel Pereira. **Arquitetura Moderna Brasileira**: um estudo sobre a obra de Acácio Gil Borsó e suas contribuições. Relatório apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo para obtenção do título de bacharel pela Universidade Tiradentes. Aracaju: UNIT, 2005.

VILLAÇA, Flávio. **O espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

ENTREVISTAS

Ana Carla Terra. Ex-moradora do Edifício Vila Maria. Em entrevista concedida em 10 de outubro de 2008.

Ana Maria Farias. Doutora em história urbana pela UFPE. Em entrevista concedida em 12 de setembro de 2008.

Andréa Galindo. Secretária adjunta da SEPLAN. Em entrevista concedida em 20 de abril de 2007.

Cleovanóstenes Aguiar. Ex-secretário do Palácio do Governador João Rollemberg Leite.

Dhênio Cerqueira. Ex-moradora do edifício Liberdade. Em entrevista concedida em 15 de outubro de 2008.

Djair Rodrigues Gois. Ex-secretária do antigo Departamento de Obras do Estado. Em entrevista concedida em 21 de outubro de 2007.

Eudiza Bittencourt. Ex-moradora do Edifício Amadeus Mozart. Em entrevista concedida em 15 de outubro de 2008.

Hélio Neto. Ex-gerente de financiamento da Caixa Econômica Federal. Em entrevista concedida em 3 de agosto de 2008.

João Alves Neto. Filho do ex-governador e proprietário da Construtora Cosil João Alves Filho. Em entrevista concedida em julho de 2008.

Luciano Barreto. Proprietário presidente da Construtora Celi Ltda. Em entrevista concedida em 13 de outubro de 2008.

Luis Fernando Soutelo. Professor da Universidade Federal de Sergipe na área de História. Em entrevista concedida em 10 de outubro de 2008.

Margarida Galindo. Engenheira orçamentária da Construtora Cosil. Em entrevista concedida em novembro de 2008.

Roberto Caldas. Engenheiro do departamento de aprovação de projetos junto à Prefeitura Municipal da Construtora Norcon. Em entrevista concedida em 8 de julho de 2008.

Roselina Hora. Viúva do senhor João Hora. Em entrevista concedida em maio de 2007.

Virgínia Mendonça. Ex-moradora do edifício Liberdade. Em entrevista concedida em 15 de outubro de 2008.

ANEXO

ENTREVISTAS

Algumas entrevistas com ex-moradores do bairro Centro apontam os motivos pelos quais essas pessoas decidem habitar outras regiões da cidade.

Senhor Dhênio Cerqueira:

“A minha opção de sair do Centro foi de ordem profissional. Decidi que queria morar mais próximo do meu trabalho que fica na Orla de Atalaia”.

Senhora Ana Carla Terra

“Era muito ruim sair do trabalho para tentar almoçar em casa com os meus filhos. Não dava tempo devido à distancia e aos congestionamentos que pegava. Resolvi morar mais próximo da minha clínica que se localiza no bairro Luzia.”

Senhora Eudiza Bittencourt

“Na rua onde moro quase não existem mais residências, tornando esse local abandonado à noite. Fico com medo todas as vezes que eu e o meu marido chegamos em casa. Optamos então por sair do bairro, e hoje estamos morando num condomínio fechado próximo à praia”.

Algumas entrevistas com trabalhadores do setor da construção civil nos mostrou algumas situações.

Senhor Luciano Barreto

“Fundei a Construtora Celi no ano de 1968 em busca de um mercado de trabalho até inexplorado na cidade. Fui feliz hoje a minha empresa é uma das maiores no meu segmento.”

“À princípio a construtora foi fundada para construir casas unifamiliares térreas. Com a tendência dos edifícios residenciais percebemos que esse tipo de empreendimento era bem mais lucrativo. Hoje 95% dos empreendimentos da construtora são prédios”.

“Para se construir no Centro tivemos algumas dificuldades, especialmente se a negociação de compra de terrenos fosse com pessoas de mais idade. Estas resistiam em sair da região pois ainda acreditavam nas vantagens físicas que a área possuía”.

“Nos anos 80 lançamos alguns empreendimentos verticais em outras regiões da cidade, mas aqueles construídos no bairro Centro ainda eram os mais procurados. O que não acontecia mais nos anos 90”.

“Reduzimos o numero de construções no bairro Centro assim que percebemos a queda no interesse da população em morar na área. Além do período complicado na economia nacional”.

Senhor Roberto Caldas

“A construtora Norcon é fundada no ano de 1970”.

“Suas primeiras construções são no bairro Centro, e já seguem a tendência nacional da verticalização”.

“Em 1970 a construtora lança o Edifício Liberdade. Um prédio residencial de alto padrão destinado a atrair a classe mais privilegiada da população. Na época funcionários da Petrobras necessitavam comprar imóveis, então a Norcon negocia a maioria das unidades desse prédio para essas pessoas”.

“Até meados dos anos 80 construímos muito no bairro Centro, mas devido à crise e a alguns problemas de ordem física que a região passava a procura por esses empreendimentos entrou em queda”.

“Reduzimos os empreendimentos nessa área, à medida que explorávamos outras regiões da cidade com potencial de crescimento”.

Senhora Margarida Galindo

“A construtora Cosil não conseguiu construir no bairro centro devido à dificuldade em se comprar terrenos na região”.

“Os melhores lotes já haviam sido comprados pelas construtoras Celi e Norcon”.

“Na zona sul da cidade, onde a construtora Cosil conseguiu imprimir seus primeiros prédios residenciais, muitos terrenos também já eram de posse dessas construtoras”.

“A Norcon constrói o bairro Jardins após a especulação desse vazio urbano formado pelo Poder Público.”

Algumas entrevistas com professores do Estado:

Senhor Luis Fernando Soutelo.

“O desenvolvimento de Aracaju fora do quadrado de Pirro é facilmente percebido quando se toma uma planta mais geral da cidade”.

“Bairro vizinhos ao Centro já possuem uma caracterização um pouco distinta. Esses bairros se localizam na zona norte e oeste onde estava a classe mais baixa da população”.

“Alguns trabalhadores do Centro moravam no bairro Santo Antonio e faziam o mesmo caminho todos os dias. Cortando um sitio pertencente à família Rollemberg esse caminho se tornou hoje a avenida Doutor Carlos Firpo”.

Senhora Ana Maria Farias

“A modificação na legislação aracajuana, que permitia um aumento no numero de pavimentos nas construções, proporcionou maior interesse dos empreendedores imobiliários para empreendimentos deste tipo. O lucro obtido seria aumentado consideravelmente”.

“Sobre a arquitetura em Aracaju esta sofria influências de outros profissionais vindos de outros estados, a começar pelo engenheiro baiano Rafael Grimaldi que projeta o Hotel Palace e o prédio da Previdência Social”.

“O arquiteto, aluno de Borsoi, Leandro Moraes trouxe para Aracaju a linguagem modernista presente na arquitetura pernambucana. Leandro tenta imprimir em Aracaju alguns ensinamentos passados por Borsoi sobre arquitetura moderna”.

“No final dos anos 70 (19878) chega em Aracaju a arquiteta Clarisse Franco de Almeida”.

Livros Grátis

(<http://www.livrosgratis.com.br>)

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)
[Baixar livros de Matemática](#)
[Baixar livros de Medicina](#)
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)
[Baixar livros de Meteorologia](#)
[Baixar Monografias e TCC](#)
[Baixar livros Multidisciplinar](#)
[Baixar livros de Música](#)
[Baixar livros de Psicologia](#)
[Baixar livros de Química](#)
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)
[Baixar livros de Serviço Social](#)
[Baixar livros de Sociologia](#)
[Baixar livros de Teologia](#)
[Baixar livros de Trabalho](#)
[Baixar livros de Turismo](#)