

# O bairro Jardins: processo de enobrecimento urbano, consolidação de estratos socioeconômicos e “ilhas” de segregação social

Anselmo Belém Machado

Departamento de Geografia, Universidade Federal de Sergipe, 49100-000, São Cristóvão SE

profufs@ig.com.br

(Recebido em 26 de maio de 2010; aceito em 08 de agosto de 2010)

---

O artigo relata alguns problemas relacionados ao crescimento urbano descontrolado e rápido do bairro Jardins, situado na cidade de Aracaju (SE). O espaço construído dessa “célula urbana”, embora de minúscula dimensão, vem recebendo influência do processo de globalização pelo qual está passando o mundo. Pode-se observar que, na área estudada, a paisagem urbana, com novos modelos arquitetônicos, vem definindo as particularidades do bairro em relação a outros que, apesar de muito próximos, apresentam realidades econômicas e sociais bem diferentes. Durante a realização do estudo, constatou-se, na área, a existência de estratos socioeconômicos e de uma “Ilha” de segregação social. A existência de um espaço construído com especificidades de luxo e maior concentração de uma classe privilegiada é reforçada pela constatação em ser o metro quadrado mais caro da cidade de Aracaju.

Palavras-chave: Espaço construído; Ilhas de segregação social, Impacto ambiental, Valorização imobiliária.

The article reviews some problems related to rapid and uncontrolled growth of this neighborhood. The space constructed in this “cell city”, though tiny size, has received the influence of the globalization process the world is going by. We can see that in the studied area, the urban landscape with new models has defined the architectural features of this district compared to others nearby, but with economic and social realities quite different. In the study of this district, it was found the existence of socio-economic strata and an “island” of social segregation in this area. The existence of particular characteristics of luxury and higher concentration of a privileged class is reinforced by the fact of being the most expensive square meter of Aracaju.

Key-words: Built space, Islands of social segregation, Environmental impact, Recovery properties.

---

## 1. INTRODUÇÃO

Este artigo retrata uma pesquisa que se desenvolve no bairro Jardins, que foi criado no final da década de noventa e tem como sua área de limite físico um território que engloba áreas de outros bairros pré-existentes, tais como Grageru, Sementeira e Salgado Filho.

O bairro Jardins é um bairro recente, pois existe há apenas doze anos, mas já tem grande importância na cidade de Aracaju e tem provocado significantes influências sobre os outros bairros existentes no seu entorno. O que chama a atenção, para este bairro, é o fato de ser uma das áreas de maior valorização imobiliária de Aracaju. Isso faz com que a procura por serviços, estudo, moradia, venda e aluguel de terrenos, apartamentos e casas seja muito forte.

A existência de um *shopping center*, o *Shopping Jardins*, na área já impulsiona uma valorização tanto para terrenos sem infra-estrutura, como para a construção de prédios residenciais, de lojas dentro ou não do *shopping*. A valorização também ocorre nos imóveis de escolas, supermercados, academias de ginástica, clínica, entre outros. A infra-estrutura existente no bairro faz com que ele seja muito procurado por empresários, latifundiários e empresas imobiliárias.

A instalação e construção de vários pontos comerciais no bairro impulsionam, mais ainda, a valorização do espaço construído, o aumento da especulação imobiliária e o crescente impacto ambiental, como também o seu enobrecimento. Neste sentido iremos discutir neste artigo um breve histórico sobre este bairro e descrever os indícios do processo de enobrecimento urbano e a formação de ilhas de segregação urbana.

## 2. BREVE HISTÓRICO SOBRE O BAIRRO E O SEU PROCESSO DE ENOBRECIMENTO URBANO

O bairro foi criado, oficialmente, em dezembro de 1998, pela Lei Municipal nº 2.666. O bairro Jardins foi criado em uma área considerada privilegiada de Aracaju, que é a zona sul e, mais especificamente, centro-sul se considerar a planta urbanística onde se concentra a maior área urbanizada. Nesse bairro e nos bairros vizinhos a infra-estrutura urbana já era mais adequada, quando comparada, com os bairros da zona norte e oeste. Com a construção do *Shopping Jardins*, no bairro do mesmo nome, a valorização imobiliária só tem aumentado a cada ano.

O espaço construído, no início, cresceu muito horizontalmente, mas hoje, o crescimento vertical é mais evidente e percebe-se que existem construções contínuas, principalmente nos últimos cinco anos. Como se pode observar na figura 01, onde o crescimento vertical é uma característica marcante. O bairro Jardins é um “canteiro de obras”, onde existem, no momento, dezenas de prédios sendo construídos e muitos outros sendo entregues aos seus proprietários.



Figura 01 – Vista parcial - Bairro Jardins – Avenida beira mar em frente ao calçadão da 13 de julho - maio-2009.

Fonte: Machado, A. B., 2009.

Diante desses fatos, foi sendo configurada, neste bairro, nos últimos doze anos, a consolidação de uma área valorizada, com boa estrutura para moradia, para o comércio e para a convivência específica; tudo isso para atender a uma classe social mais privilegiada, surgindo uma estratificação socioeconômica e, como consequência o enobrecimento urbano<sup>1</sup>. Assim,

---

<sup>1</sup>- “O enobrecimento urbano, ou *gentrification*, diz respeito à expulsão de moradores tradicionais, que pertencem a classes sociais menos favorecidas, de espaços urbanos e que subitamente sofrem uma intervenção urbana (com ou sem auxílio governamental) que provoca sua valorização imobiliária. A expressão da língua inglesa *gentrification* foi usada pela primeira vez pela socióloga britânica Ruth Glass, em 1964”. (<http://wapedia.mobi/pt/Gentrifica%C3%A7%C3%A3o>).

levanta-se a hipótese de que estão sendo formadas “ilhas” de segregação social no espaço construído desse bairro. Considerando-se que, dentro do próprio bairro, existem segregações espaciais que redefinem os grupos hegemônicos, tais como a criação do que se denomina ‘micro-bairro’ ou parcela do bairro Jardins, na área denominada loteamento Garcia, provocando a saída de parcela da população mais antiga do bairro.

É nesse bairro, onde “o metro quadrado é o mais caro de Aracaju” (LEITE, 2008), e mais especificamente na área do Garcia e, mais recentemente, mais um ‘micro-bairro’ denominado de Jardim Europa (na Avenida Oviêdo Teixeira), que foi inaugurado, recentemente, o prédio mais luxuoso de Aracaju. No bairro Jardins existe toda uma infra-estrutura de lazer, de saúde (clínicas especializadas), de empresas da área financeira (Bancos e caixas eletrônicos), de aspectos paisagísticos (construção de praças) e de arborização, que fazem a diferença em relação com outros bairros que estão presentes na sua proximidade. Comparando-se o espaço construído desse bairro, com outros bairros que existem ao seu redor, a discrepância é muito grande, como se pode constatar na figura 02, que revela parte do bairro São Conrado, distante, em linha reta, apenas 2,88 quilômetros do bairro Jardins.



*Figura 02 - Imagem do São Conrado a margens esquerda do canal Santa Maria.*

*Fonte: Machado, A. B., 2009.*

Como se pode constatar, na figura acima é destacada parte do bairro São Conrado, no qual a ocupação do espaço construído segue o curso do canal Santa Maria, bem às margens. Não existe uma infra-estrutura básica, pois falta pavimentação, falta rede de esgoto adequada, existe um contínuo depósito de lixo às margens desse canal, as ruas são sinuosas e estreitas.

Está evidente, na área, a falta de cuidado do poder público no processo de ocupação. Assim constata-se o contraste existente entre essa área e o espaço construído do bairro jardins. Por outro lado, no bairro jardins, existe toda uma configuração de novas paisagens, com muitos condomínios de estruturas arquitetônicas mais modernas, e com novos e variados serviços.

Embora exista toda uma infra-estrutura montada, nesse território valorizado do bairro Jardins, ocorre, nessa área, também, um processo contínuo de desmatamento de áreas verdes e do manguezal com consequentes aterros e presença de cercas nos terrenos, sinais de intensa venda e construção de novos imóveis. Por outro lado, o espaço construído, com aparência de “novo” e

recente, é apenas o reflexo das velhas estruturas que historicamente vêm reproduzindo as relações de poder nessa área, representadas pelos “agentes produtores do espaço urbano”. Segundo Corrêa (1993, p. 12), essas relações são as seguintes “(a) os proprietários dos meios de produção, sobre tudo os grandes industriais; (b) os proprietários fundiários; (c) os promotores imobiliários; (d) o Estado; e. (e) os grupos sociais excluídos”.

Os agentes produtores vêm trabalhando de maneira articulada, desde a criação desse bairro (Jardins), quando foram traçadas diretrizes de venda, liberação para desmatamento, aterros, cercamentos, especulação e valorização, para posterior venda. A legitimação dessas ações está sendo processada conforme os interesses desses grupos, que em muitas ocasiões articulam as estratégias de valorização imobiliária, embasadas juridicamente para acelerar o processo de ocupação do espaço construído. Como exemplo desse caso pode-se descrever que:

Em primeiro lugar, a ação destes agentes se faz dentro de um marco jurídico que regula a atuação deles. Este marco não é neutro, refletindo o interesse dominante de um dos agentes, e constituindo-se, em muitos casos, em uma retórica ambígua, que permite que haja transgressões de acordo com os interesses do agente dominante (CORRÊA, 1993, p.12).

Como exemplo deste contexto, esses agentes têm atuado conjuntamente no processo de crescimento acelerado desse espaço construído, onde cada fase da construção de um novo imóvel já foi toda regulamentada, porém, a natureza é colocada em segundo plano, visto que, podem ser constatados vários desmatamentos, inclusive em áreas de mangue. O processo de urbanização e de crescimento urbano de Aracaju está ocorrendo de forma muito rápida, em áreas que há pouco tempo eram desocupadas, mesmo sendo situadas em regiões próximas às já urbanizadas e também valorizadas, na zona sul da capital.

Esse é o caso do bairro Jardins, que se tornou uma “região de consumo” de determinadas camadas sociais privilegiadas de Aracaju. Levanta-se a hipótese de que o bairro Jardins foi criado ou produzido para se ter um exemplo de bem estar em Aracaju, em uma área que é considerada “central” e favorável para o consumo de determinados grupos de maior poder aquisitivo. Este bairro, pelas suas características e paisagem, reflete a reprodução socioeconômica da classe média e alta da cidade. Os agentes produtores do espaço urbano vêm trabalhando constantemente para aprofundar a seleção dos habitantes e consumidores existentes nesse bairro, através do aumento do valor de troca do solo urbano, da melhoria da infraestrutura e dos serviços novos e especializados. Para reforçar este contexto segregado, foram construídos condomínios de luxo, de alto padrão nos imóveis e serviços, o que tem provocado, conseqüentemente, a mudança de certo contingente populacional para outros bairros onde o valor dos imóveis e do custo de vida seja bem mais barato.

A área onde hoje existe o bairro Jardins vem causando várias interferências na vida do aracajuano, quer seja em nível econômico, social, cultural, assim como no sentido ambiental. A influência desse espaço construído é cada dia mais forte, tanto nos hábitos e nos costumes dos cidadãos que frequentam a área, como também dos que residem nos bairros mais próximos. A valorização desse bairro, com a instalação de infra-estrutura mais sofisticada e de moradias com boa estrutura na localização e nos serviços dos condomínios se constitui em estímulo para o aumento do fluxo de consumidores de uma classe socioeconômica mais estabelecida que frequenta o *shopping* Jardins, o hipermercado G. Barbosa, o novo Hiper Bom Preço, a loja de conveniência 24 horas (posto de gasolina Shell), serviços bancários, casas de material de construção, novos restaurantes, bancos, hospitais, novos bares, mais sofisticados (bares Villa Botequim e Chopp.com), entre outros, além da chegada de novos moradores (quer seja inquilino ou proprietário) com maior poder aquisitivo, reforçando a tese do enobrecimento urbano.

Esse processo, de melhoria constante da infra-estrutura do bairro, não ocorre com a mesma intensidade e qualidade, se comparado com outros bairros existentes, não muito distantes do bairro jardins, tais como Ponto novo, Luzia, Inácio Barbosa, São Conrado, Farolândia, Augusto Franco entre outros. Embora a presença do *Shopping* Jardins irradie em grau diferenciado de intensidade, a valorização imobiliária comercial e residencial, tanto desse bairro quanto dos bairros existentes ao redor, é crescente. A valorização dos imóveis e o valor de troca do solo

urbano, no Bairro Jardins, são bem maiores que os dos outros bairros próximos a ele. Assim, os conflitos já existem, pois os interesses entre os representantes do capital e da sociedade são antagônicos, como é destacado pela autora a seguir.

O uso do solo não se dará sem conflitos, na medida em que são contraditórios os interesses do capital e da sociedade como um todo. Enquanto o primeiro tem por objetivo sua reprodução através do processo de valorização, a sociedade anseia por condições melhores de reprodução da vida em sua dimensão plena. (CARLOS, 1997, p. 41).

No Bairro Jardins pode ser constatado a existência de boa infra-estrutura urbana e crescente atividade comercial, de forma organizada; além de áreas de lazer definidas dentro *Shopping*, que é o “coração” do bairro. Como descrito anteriormente, essa área foi embutida com atividades e serviços especulativos dentro de bairros pré-existentes. O acesso a esses serviços e produtos é limitado pelo poder de compra dos indivíduos. Tanto o direito de consumir, quanto o de residir em áreas com condições de moradia e infra-estrutura mais adequadas continuam sendo segregados.

O interesse pelo Bairro Jardins, como área de consumo, é evidente para o aracajuano, pelo menos para um percentual da população que detém poder aquisitivo mais elevado, onde se pode encontrar moradia em prédios com condomínios estruturados e os serviços de consumo e lazer citados anteriormente. O processo de surgimento e de crescimento urbano desse território é recente, porém, percebe-se, diariamente, a rapidez com que ficam prontos os edifícios e como é constante construção de outros, mais novos. Esse crescimento rápido reflete a facilidade com que os “agentes produtores do espaço urbano”, que são representados pelos grupos hegemônicos locais e suas construtoras, têm em valorizar uma determinada área, com uma infra-estrutura de construção mais moderna e de uma maior agilidade em construir, embora nem sempre têm seguido as diretrizes do Estatuto da Cidade, quando em seu artigo 182 determina que “a política de desenvolvimento urbano tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade”. (OLIVEIRA, 2001, p. 07). Neste sentido, pode-se observar que a forma e a intensidade com que está se processando o crescimento urbano e a valorização imobiliária desse bairro, sobre áreas de mangue e de residências de ex-moradores de menor poder aquisitivo, evidencia que as funções sociais não estão sendo garantidas. Além disso, constata-se a presença de variedades de serviços existentes na área, assim como, o surgimento de novos serviços e pontos comerciais, tais como: escritório de advocacia, Centro Empresarial Jardins, consultório odontológico, novas boutiques e novos empreendimentos imobiliários, tais como nova agência do Banco do Brasil, revendedora de motocicleta Honda, Hospital Primavera, centro empresarial (*World Trade Center*), novas galerias *mini-shopping center* Passaredo e novo edifício residencial super moderno (Mansão Luciano Barreto Júnior).

### 3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de acelerado de crescimento urbano desse Bairro tem aumentado a cada dia o seu valor imobiliário. Essa rápida e contínua crescente valorização tem configurado este Bairro como uma área de grandes e crescentes serviços especializados. Essa multiplicidade de serviços e constantes ocupações dos espaços construídos têm provocado problemas consequentes desse processo, tais como: poluição sonora, alta concentração de automóveis, desmatamento de áreas de mangue e a poluição por fuligem. Mas estes problemas são considerados como características normais e inerentes ao processo de urbanização. Portanto, para o senso comum, fazem parte do curso esperado do crescimento das cidades e em menor escala de seus bairros.

O bairro se tornou uma área de alta segregação urbana e, principalmente esse fato, foi aprofundado com o surgimento de “micro-bairros”, dentro do bairro oficialmente existente, tais

como o loteamento Garcia e o Jardim Europa<sup>2</sup>. Estas áreas que estão em constante valorização imobiliária têm reforçado a segregação urbana. Levantamos a hipótese que mediante este processo as famílias residentes próximos e nos arredores deste Bairro, estão se deslocando para outros Bairros próximos, mas com um menor valor de uso do solo urbano. Outra hipótese que levantamos, é que no decorrer desse processo de enobrecimento urbano, podem ocorrer maiores conflitos se não construírem imóveis com um melhor e mais democrático planejamento urbano, minimizando os impactos de um crescimento acelerado e concentrado.

Propomos que, para uma área ser considerada urbana e sustentável, tem de ser também bem distribuída e ecologicamente respeitada.

Em decorrência do rápido processo de crescimento urbano que vem ocorrendo no Bairro Jardins, constata-se que existe um grande caminho a percorrer, pois a forma como está sendo construído esse espaço só tem aumentado as diferenças e reforçado a concentração de renda; além de reproduzir o processo de enobrecimento urbano, pois com o alto preço dos imóveis, tanto para aluguel, como para venda, tem contribuído para aprofundar a seletividade socioeconômica da população que reside e frequenta o bairro.

Diariamente as pessoas que pertencem aos grupos privilegiados, são obrigadas a ficarem trancadas, em suas casas e automóveis. Levanta-se mais uma hipótese de que, se não mudarem a maneira como se está valorizando e segregando essa área, virão à tona vários problemas que estão sendo encobertos pelos muros dos condomínios e pelas “ilhas” de segregação social. Essas ilhas estão consolidando e aprofundando os estratos sócio-econômicos.

Até quando os problemas decorrentes desse processo serão cobertos pela bela paisagem existente? Por isto coloca-se em discussão o caso específico do Bairro Jardins, mas, deixando claro que a problemática dos conflitos urbanos existe em todos os bairros e é inerente ao modo de produção existente.

- 
1. LEI n.º 2.666. Lei Municipal de Aracaju, SEPLAN: cria o bairro Jardins.
  2. LEITE, Antonio. **Aruana chora, jardins rir**. Aracaju: NE-notícias, 03 set. 2008.
  3. CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 2. ed. São Paulo: Ática, 1993.
  4. CARLOS, Ana Fani. **A cidade**. 3. ed. São Paulo: Contexto, 1997.
  5. OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da cidade**: para compreender. Rio de Janeiro: IBAM; DUMA, 2001.

---

<sup>2</sup> -O loteamento Garcia está localizado nas proximidades da Avenida Jorge Amado. O Jardim Europa é a recente área urbanizada nos dois lados da Avenida Oviêdo Teixeira, onde foi construído o condomínio mais caro de Aracaju (Mansão Luciano Barreto Junior).