
Expansão e valorização imobiliária na cidade de Itabaiana/SE (2000-2020)**Expansion and property appreciation in the city of Itabaiana / SE****Expansión y valoración inmobiliario en la ciudad de Itabaiana / SE: (2000-2020)**Diana Mendonça de Carvalho ¹ <https://orcid.org/0000-0001-5934-8165>José Eloízio da Costa ² <https://orcid.org/0000-0002-3777-5403>

¹ Universidade Federal de Sergipe (UFS) – São Cristóvão-Sergipe- Brasil, dianamendoncadecarvalho@gmail.com² Universidade Federal de Sergipe (UFS) – São Cristóvão-Sergipe- Brazil, eloizio.npgeo@gmail.com

Resumo

O espaço geográfico da cidade é uma produção coletiva, que se torna privado, (re) produzido em função de interesses, necessidades e objetivos do homem. O presente trabalho analisou a expansão e valorização imobiliária da malha urbana de Itabaiana/Se nos últimos vinte anos. Esse é trabalhado numa perspectiva empírico-analítica com foco em dados qualitativos e quantitativos. O crescimento do espaço urbano de Itabaiana teve impulso, quando do desenvolvimento econômico-industrial e da abertura da BR-235. No século XXI, Itabaiana já conta com um aglomerado urbano consolidado e em constante mutação, a partir da ação de promotores imobiliários, que justificam o fato de uma cidade nascer como obra histórica e humana, advindo de necessidades, desejos e aspirações.

Palavras-chave: Expansão; Valorização; Atores Imobiliários.

Abstract

The geographical space of the city is a collective production, which becomes private, (re) produced according to the interests, needs and objectives of man. The present work analyzed the expansion and property appreciation of Itabaiana / Se urban network in the last twenty years. This is worked from an empirical-analytical perspective with a focus on qualitative and quantitative data. The growth of the Itabaiana urban space was boosted by the economic-industrial development and the opening of the BR-235. In the 21st century, Itabaiana already has a consolidated and constantly changing urban agglomeration, based on the action of real estate developers, who justify the fact that a city was born as a historical and human work, arising from needs, desires and aspirations.

Keywords: Expansion; Valorization; Real Estate Valuation

Resumen

El espacio geográfico de la ciudad es una producción colectiva, que se vuelve privada, (re) producida según los intereses, necesidades y objetivos del hombre. Este trabajo analizó la expansión y valoración inmobiliaria de la red urbana Itabaiana / Se en los últimos veinte años. Se trabaja desde una perspectiva empírico-analítica con foco en datos cualitativos y cuantitativos. El crecimiento del espacio urbano de Itabaiana fue impulsado por el desarrollo económico-industrial y la apertura de la BR-235. En el siglo XXI, Itabaiana ya cuenta con una aglomeración urbana consolidada y en constante cambio, basada en la acción de los promotores inmobiliarios, quienes justifican el hecho de que una ciudad nació como una obra histórica y humana, surgida de necesidades, deseos y aspiraciones.

Palabras clave: Expansión; Apreciación; Actores inmobiliarios.

Recebido em: 14/04/2021

Aceito para publicação em: 29/06/2021

Introdução

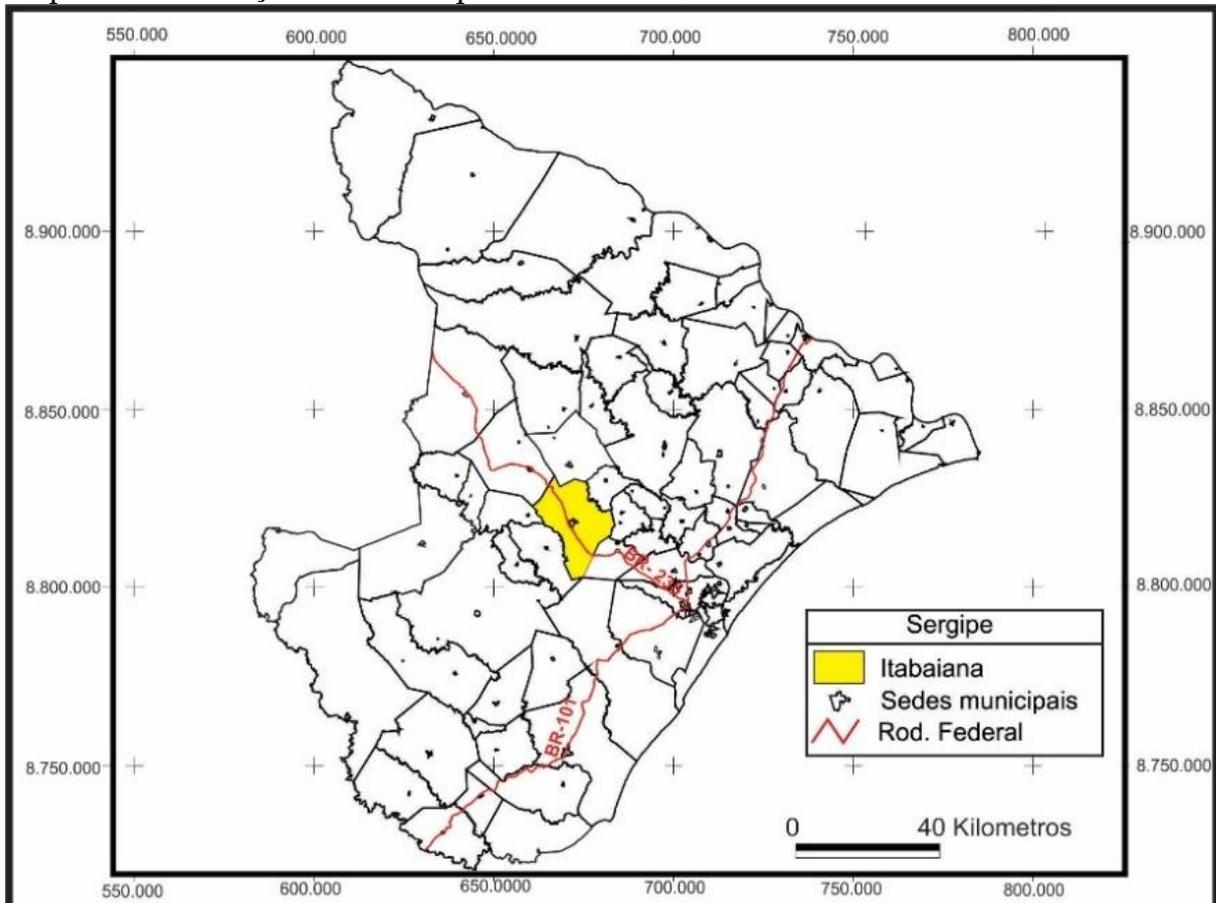
O espaço geográfico é produto da vivência social, reflexo da relação homem versus natureza. O espaço é entendido como lugar de possibilidades concretas de realização. Esse é diferencial no tempo, tanto que a cidade é analisada a partir da materialização do processo histórico de (re) produção, o qual se realiza e se reproduz desigualmente.

A cidade é uma produção coletiva do espaço, o qual se torna privado, (re) produzido em função de interesses, necessidades e objetivos do homem, e mais, fundamentado no paradoxo capital-trabalho. Além disso, o espaço geográfico da cidade não é contínuo, permitindo que a paisagem manifeste concentração e diferenciação, ou seja, a formação e articulação do urbano por meio de pontos de aglomeração e na função dos usos do solo.

A cidade de Itabaiana é um desses pontos “nodais” na rede urbana de Sergipe, exercendo funções centrais em termos da relação campo-cidade, comercialização, oferta de serviços e produtos industriais. Tais aspectos contribuíram para que o município de Itabaiana tivesse tão expressivo crescimento urbano nos últimos 20

anos. A cidade se localiza numa altitude de 188 metros, sendo sede do município de mesmo nome, localizado na faixa centro-ocidental do estado de Sergipe (Mapa 1).

Mapa 1 - Localização do Município de Itabaiana, 2018.



Fonte: Atlas SEPLANTEC, 2004.

De acordo com a importância na rede urbana de Sergipe e diante do crescimento e valorização imobiliária definida em Itabaiana, o presente artigo analisará, em uma perspectiva geográfica, as contradições e modificações desse espaço urbano, avaliando o crescimento, valorização e especulação nos últimos anos, através da observação de preços e de rendas que geram a segregação sócioespacial. Por esse ainda, avaliar-se-á as contradições da estrutura urbana nessa cidade, a partir dos agentes urbanos: proprietários fundiários capitalistas, promotores imobiliários, poder público municipal e os excluídos, assim como, a importância dos principais construtores da cidade de Itabaiana.

O trabalho é reflexo da observação histórica do desenvolvimento do espaço urbano dessa cidade, que teve sua semente plantada em pesquisa de iniciação científica, realizada no ano de 2005/2006/UFS. Para o desenvolvimento do mesmo, foram realizadas pesquisas e leitura de materiais históricos e geográficos referentes à temática em órgãos públicos estaduais e municipais, como: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE, Secretária de Planejamento- SEPLAN, Instituto Histórico e Geográfico, Secretária de Obras e Planejamento e bibliotecas de Itabaiana.

Além disso, foram realizados trabalhos de campo, nos quais se reconheceu áreas em crescimento e realizou-se entrevistas com atores sociais que, de forma direta ou indireta, atuam na construção individual do segmento imobiliário em Itabaiana. A aplicação de entrevistas ocorreu de modo aleatório, porém segmentado pelos diversos bairros existentes na sua área urbana. Posteriormente, realizou-se o mapeamento das informações, através de programas de georeferenciamento, localizando os pontos de maior valorização imobiliária.

Nesta perspectiva, o presente trabalho analisará as modificações e contradições do espaço urbano de Itabaiana nos últimos anos, através de sua estrutura, forma e função. Lembrando que essa cidade nasce das necessidades rurais do agreste sergipano de possuir um centro de distribuição de produtos, pela atuação da igreja, como também, pela caracterização da sede, como nó regional de produção agrícola e comercial. A cidade de Itabaiana comprova assim, a ideia de Carlos (1997) de que uma cidade nasce como obra histórica e humana, constituindo um universo de necessidades, aspirações e desejos.

Breve enfoque teórico sobre o Espaço Urbano

O Espaço geográfico é reflexo dos anseios humanos, seja por morada, seja em prol de sobrevivência ou mesmo, em prol da retórica acumulativa de capital. Neste sentido, o espaço geográfico urbano referenda a transformação da primeira natureza em segunda a partir da necessidade de habitat, mas também, de localização próxima

ao espaço de trabalho, lazer e consumo. O espaço geográfico torna-se assim, segundo Santos (2012)

[...] um conjunto indissociável de que participam, de um lado, certo arranjo de objetos geográficos, objetos naturais e objetos sociais, e, de outro, a vida que os preenche e os anima, seja a sociedade em movimento. O conteúdo (da sociedade) não é independente, da forma (os objetos geográficos), e cada forma encerra uma fração do conteúdo. O espaço, por conseguinte, é isto: um conjunto de formas contendo cada qual frações da sociedade em movimento. As forma, pois têm um papel na realização social (SANTOS, 2012, p.30-31).

Para Carlos (2001, p. 11), o espaço geográfico “é condição, meio e produto da realidade da sociedade humana em toda a sua multiplicidade”. O espaço do homem é entendido como lugar de possibilidades concretas de realização, sendo diferencial no tempo e no espaço.

Apesar da perspectiva diferenciada de análise, ambos os autores concordam que o espaço geográfico é a materialização da ação humana sobre a natureza. Em termos de espaço urbano, ambos tratam o espaço como local de prática, proposição e usos, injetados pela interação entre sujeitos e objetos. Nessa perspectiva, a cidade é analisada a partir da materialização do processo histórico de (re) produção, o qual se realiza e se reproduz desigualmente no espaço. Tal espaço é assim, um meio artificial, produzido historicamente pela ação humana, impulsionado pela evolução do meio técnico-científico-informacional, que torna o espaço, “[...] cada vez mais instrumentalizado, culturalizado, tecnificado [...]” (SANTOS, 2012, p. 47) e guiado pelos ditames da ciência e leis de mercado.

Notadamente, tanto o espaço geográfico quanto o espaço urbano são produzidos em momentos variados e distintos para a dominação política, acumulação do capital e realização da vida humana, já que a concretização do espaço é dada pela consolidação das relações sociais produtoras do lugar. Estas relações se estabelecem na paisagem urbana, a partir da articulação entre o novo e o velho, das relações entre independência e essência, assim como através da ordem e do caos, do nível do aparente e do imediato. A paisagem urbana torna-se humana, histórica e

social, justificada pela incorporação de elementos, estilo, arquitetura e geometria, refletindo a densidade de ocupação, ou seja, de transformação da natureza em objetos de ação.

A cidade é assim uma produção coletiva do espaço, o qual se torna privado, (re) produzido em função de interesses, necessidades e objetivos da sociedade e, mais fundamentado no paradoxo capital-trabalho. Inclusive, o espaço geográfico da cidade não sendo contínuo, a paisagem se funde na concentração e diferenciação, ou seja, na formação e articulação do urbano por meio de pontos de aglomeração e na função dos usos do solo.

O urbano referencia a oposição ao rural. O primeiro com sentido de moderno e o segundo, visto como sinônimo de atraso, mas que no momento atual, tendem a se complementar, a partir da agroindústria e mesmo, do fluxo migratório diário. Todavia, a ideia de urbanização surge, surge do “[...] *urbis* na Idade Média, por volta dos séculos XI-XIV, com o aumento da população e, conseqüentemente, com a necessidade de repensar o espaço habitado” (LEFEBVRE, 1999, p. 15). O respectivo autor, explica que o termo é reflexo da sociedade industrial, que burocraticamente dirige o consumo e impõe transformações contínuas e descontínuas, ao subjugar o campo. Sendo assim, a urbanização se revela na organização da cidade construída pelos indivíduos.

No Brasil, segundo Santos (2005), o espaço urbano vai agregar certa importância no século XVIII, quando o senhor de engenho ou fazendeiro residirá na casa da cidade, impondo uma opulência política e econômica frente aos seus conterrâneos. A urbanização, no entanto, ganhará impulso realmente no país, pós década de 1940, com o processo de industrialização.

Desta feita, o processo de urbanização só ocorre mediante o desenvolvimento das forças produtivas. Essa imprime dinâmica à paisagem, uma vez que existe pressão na transformação da natureza em favor do capital, através da geração de mercadoria. Por conseguinte, a paisagem revela movimento, historicidade, natureza social e o modo pelo qual o capital reproduz o urbano continuamente. Sendo que essa

reprodução se delimita em seu núcleo central e se transpõem em contrastes sociais, decorrentes da caracterização do urbano e do rural e da emergência de bairros isolados ligados a atrativos estatais ou privados.

A cidade é assim, o lugar da reprodução da vida, do capital, do trabalho social concreto, da materialização de relações sociais, econômicas, políticas e jurídicas. É o local em que o trabalho revela a contradição entre a produção, reprodução do espaço e sua capitalização, no valor de uso e valor de troca. Este espaço urbano se organiza numa ordem burocratizada, com o processo de apropriação do espaço. Essa ação aponta para uma nova hierarquização espacial e, conseqüentemente, para a fragmentação do espaço e de sua identificação.

A produção do espaço urbano se subjeta ao sentido de habitat, lugar e identidade como condição de possibilidades e de realização da vida. O espaço humano se confronta com o espaço dito moderno, desenhado e monumental, cuja identidade é abstrata, mas respalda o gozo econômico e político; por vezes, contrapondo-se ao social, com sinônimo de atrasado, sem estilo e sem amorosidade, sendo apenas espaço de uso para milhões de pessoas (CARLOS, 1994). Desse embate, entre o capital e o indivíduo, resulta uma cidade com paisagem modificada e conflituosa, em constante ebulição, envolvendo relações sociais, econômicas, políticas e culturais.

As mudanças que impõem a reprodução espacial reúnem interesses divergentes, tanto da população, quanto da vertente empreendedora e financeira, como também do Estado. O Estado, através de políticas públicas, desapropria áreas, cria e instala infraestruturas que servirão a outras finalidades, principalmente econômicas, uma vez que a mercantilização do espaço mobiliza o capital através da atuação de empreendedores imobiliários, que agem deteriorando ou destruindo antigos espaços imobiliários em função de possíveis lucros. Essa dinâmica do capital acaba por dar outras finalidades ao lugar, produzindo novas centralidades, acarretando um espaço controlado, apropriado pelo estabelecimento de novos usos (LEFEBVRE, 1993, p. 132).

O Estado atua ainda, na legitimação das transformações do uso do solo, por meio da renovação do plano diretor e pela intensificação de determinado eixo empresarial-comercial. A mão do Estado na área urbana, como instrumento de gestão, interpõe a necessidade social, em função do nível da reprodução do espaço, integrado não apenas à compra e à venda do solo urbano no mercado imobiliário, mas também, à adição do pensamento institucionalizado como instrumento político, que legitima o espaço imobiliário.

A consolidação e recriação de espaços urbanos decorrem de operações impostas por empresas imobiliárias, que ao se definirem como dinâmicas e como extensão do capitalismo financeiro, inclui a construção civil no circuito industrial moderno. Essas transformações transcorrem do conjunto de estratégias políticas, imobiliárias e financeiras que ameaçam a vida urbana, reorientando usos, estruturas e funções do lugar da cidade, assim como o cotidiano social, constituindo uma paisagem em metamorfose aprofundada pela divisão espacial do trabalho. Disto, demarca-se que a (re) produção do espaço se manifesta no valor atribuído ao solo urbano, que é oriundo do processo de reprodução do espaço, pois o capital subjuga-o, atribuindo renda a porções do terreno e acarretando contradições sociais a partir do tipo da moradia e das distâncias (CARLOS, 2001).

Tal constante deve-se a concentração urbana e ao processo de valorização da terra, que é adquirida pelo segmento imobiliário como terra rural, sendo depois parcelada e valorizada com infraestrutura para servir aos interesses dos empreendedores urbanos. No entanto, essas terras têm valor determinado pelo trabalho, o qual aparece materializado, principalmente, na forma de propriedade privada, devido ao valor de uso e de troca.

Desse pressuposto, constata-se que a produção espacial acontece no dualismo homem-natureza. Porém, com divergências, a terra, a natureza e o local de moradia do homem não é mercadoria; enquanto que o espaço construído pelo homem, espaço geográfico, que se respalda em localização, infraestrutura e abrangência de serviços, possui valores. Materialmente, os espaços da cidade se distinguem entre o que é

concreto visível, caracterizando a heterogeneidade; e o que é imagens, formas e aparência, tendendo a homogeneização da sociedade.

Portanto, a cidade é espaço de movimento, construção e transformação de forma fragmentada, contínua e descontínua que, ao sobrepor o tempo, marca uma temporalidade diferenciada e desigual no processo de renovação urbana. É na cidade e em suas retas, que “[...] individual e coletivo se mesclam em um jogo de impressões e significados múltiplos, reveladores do conteúdo da vida na grande cidade”(CARLOS, 2001, p.56).

Breve Histórico de Políticas Habitacionais Urbanas no Brasil

A fragmentação do urbano decorre da função que cada espaço executará na organização da cidade. Neste sentido, aparecem os bairros planejados, os conjuntos habitacionais, os loteamentos e as ruas, que acabam funcionando como elemento definidor evolução das cidades. Esse processo é histórico, sendo reflexo do processo migratório impulsionado pela demanda do setor industrial. No Brasil, ações em prol de subsidiar moradias urbanas, ocorrem por intervenção do Estado, em 1923, com a criação de Caixas de Aposentadoria e Pensões, que operacionalizou conjuntos habitacionais e vilas operárias. Estas eram habitações coletivas, circundadas por certa infraestrutura urbana, como equipamentos coletivos, áreas verdes e de lazer (BONDUKI, 1998).

Posteriormente, já no Governo Dutra, é instituída a Fundação da Casa Popular (Decreto Lei nº 9.218/1946), que não se firmou devido à contrariedade do segmento imobiliário nascente e também ao fato do programa ter gestão centralizada, com necessidade de recursos permanentes e buscar conciliar a habitação com o desenvolvimento urbano. Todavia, o crescimento da população urbana localizada na região Sudeste do país se tornou muito intenso a partir de 1950, contribuindo para a culminância em 1964, do Plano Nacional de Habitação e do Banco Nacional de Habitação – BNH, que corroborou para a determinação das características econômica, políticas e ideológicas da ditadura.

A respectiva política habitacional, que ocorreu entre 1964 e 1986, se impôs como única política habitacional real no Brasil. Esta se estruturava com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e tornou-se uma das principais instituições financeiras do país e a maior instituição mundial voltada para o problema habitacional. Segundo Rufin e Bolfe (2014, p.208), durante a vigência do Plano fora financiado “[...] 4,8 milhões de habitações, em torno de 25% das moradias construídas no país entre 1964 e 1986”.

Contudo, esse plano é extinto no Governo de José Sarney (1985-1990), em decorrência da grave crise inflacionária sofrida no país, que atingiu índices de 100% ao ano, e ocasionou queda do poder de compra dos salários da classe média brasileira, e, por conseguinte, a inadimplência no sentido de cumprir com a obrigatoriedade do pagamento do financiamento. O plano acabou sendo incorporado pela Caixa Econômica Federal, tornando-se uma mera política setorial para esta instituição que não possuía qualquer tradição com relação ao tema (BOTEGA, 2007).

No período de redemocratização do Brasil, a questão habitacional passa a ser dirigida pela Constituição Federal de 1988. Contudo, somente em 1995, no Governo de Fernando Henrique Cardoso (1995-2002), de acordo com as realidades das cidades, instituem-se financiamentos habitacionais para aqueles que tivessem renda de até três salários mínimos, com base nos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). No Governo Lula (2003-2010) essa política passa por aprimoramento institucional e é direcionada a inclusão de setores historicamente excluídos de programas habitacionais.

A Definição Urbana de Itabaiana e as Políticas Habitacionais

No município de Itabaiana, antes de adentrarmos as políticas habitacionais, precisa-se referendar alguns pontos da história urbana da sede municipal, que começa a se estabelecer no século XVI, como “Caatinga de Ayres da Rocha”. Desse momento por diante, através de doações, é que os agraciados com sesmarias fundarão o Arraial de Santo Antônio, no local conhecido hoje, como Igreja Velha.

Entre os séculos XVII e XVIII, o processo de colonização e distribuição de sesmarias prosseguiu, com terrenos de dimensões de três léguas de comprimento por um de largura. Neste período, Itabaiana contava com terras demarcadas desde o Rio Vaza-Barris à Vila de Lagarto, do Rio Sergipe à Vila de Santo Amaro e no sertão com Jeremoabo (CARVALHO, 1973).

Na data de 28 de agosto de 1888, pela resolução provincial nº. 1331 e na presidência de Francisco Paula Preste Pimentel, a Vila foi elevada à condição de cidade. Esta surgirá fundamentada nas necessidades rurais de possuir um centro que redistribua seus produtos e na atuação da Igreja, que através dos festejos religiosos e culturais, atraía para seu centro a população itabaianense.

Em meados de 1950, a cidade consolida o aspecto urbano. Essa foi governada inicialmente por Euclides Paes Mendonça, que intensificou o número de ruas e determinou dimensões mais largas para as mesmas (CARVALHO, 2000). A essa conjuntura de progresso se soma a construção da subestação da Companhia Hidroelétrica do São Francisco (CHESF), do Açude da Marcela e do Armazém da CIBRAZEM, que junto aos curtumes já existentes, contribuíram para a abertura de avenidas, como: Otoniel Dórea, Engenheiro Carlos Reis, Ivo Carvalho, Valter Franco, Luiz Magalhães. Estas favoreceram a valorização da malha urbana e o crescimento da cidade em várias direções.

Nos termos históricos, o crescimento urbano de Itabaiana também esbarra em programas habitacionais. O crescimento no número de ruas, no número de loteamentos e condomínios fechados torna a cidade uma expressão do crescimento urbano. Tal processo é validado na paisagem urbana pela presença de novos arruamentos, por vezes, com ou sem infraestrutura e mesmo por terrenos baldios nos bairros que se tornam foco de valorização imobiliária em função da área já construída.

A evolução urbana de Itabaiana ganhou impulso com a definição da figura do empreendedor imobiliário, que passou a adquirir grandes lotes de terras rurais, situadas em áreas periurbanas, que segundo Spósito (2006, p.159) representou um

“[...] processo de retalhamento e transformação do uso da terra”. Esse processo não acontece de forma isolada. Ele acompanha o elevado desenvolvimento econômico que ocorreu em Itabaiana após a década de 1970, através da firmação como centro de produção agrícola e distribuição, além do desenvolvimento dos setores secundários e terciários, todos estimulados pela abertura da BR-235, que facilitou a interconexão da relação campo-cidade e com outras localidades do estado e exterior a ele.

Os proprietários fundiários itabaianenses buscaram a conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, têm interesses na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Esses proprietários loteiam suas terras como meio de extrair renda, definindo novos loteamentos, distantes da área central da cidade, com prévia infraestrutura, no que tange a definição de lote e calçamento, cuja finalidade é serem comercializados para quem deseje fazer investimento. Atualmente, tais lotes, mediante a aquisição, já não podem ficarem abertos, exigindo de seu proprietário, mesmo que não deseje construir, que os murem, no sentido de evitar problemas com criação de viveiros de animais e descarga de lixo.

Os loteamentos, inicialmente, podem aparecer de forma ilegal. Mas, em pouco tempo, são legalizados e, por pressão popular, conseguem alguns poucos serviços de infraestrutura junto ao Estado. Esse processo é observado em Itabaiana desde a implantação, pela Companhia de Habitação Popular (COHAB), dos conjuntos habitacionais General João Pereira, com 100 unidades, e o conjunto Euclides Paes Mendonça, com 242 unidades, na década de 1970. Já na década de 1980, houve a construção do conjunto habitacional Dr. Luiz Conceição e o conjunto habitacional Maria do Carmo Alves (conhecido popularmente por Invasão), no bairro São Cristóvão.

A implantação desses empreendimentos pelo Estado favorece a valorização dos terrenos nos espaços intermediários entre a parte central da cidade de Itabaiana e os novos conjuntos populares, pois esses, na época da construção, encontravam-se relativamente distante do centro, obrigando a implantação de serviços de

infraestrutura como - vias de circulação, água encanada, energia - valorizando toda área.

No início do século XXI, o município de Itabaiana passa a seguir a tendência de grandes centros urbanos, com a consolidação de condomínios fechados. No ano de 2005/2006, aparece o primeiro desses condomínios, o Residencial Fernando Peixoto, obra idealizada por comerciante local, o qual funciona com vários apartamentos num mesmo espaço. Além desse, são lançados em Itabaiana outros condomínios (Quadro 1). Tais condomínios enfatizam o poder do monopólio da terra urbana, concentrada em mãos de latifundiários urbanos, que se definem como promotores imobiliários, e acabam, mediante a lógica mercadológica, determinando os valores de imóveis na cidade e por assim dizer, a renda urbana.

Quadro 1- Residenciais em Itabaiana.

Residencial	Ano	Promotor imobiliário	Número de lotes
Jardim Santo Antônio	2007/2008	Jupiá Empreendimentos	128
Chiara	2008	Ethos Incorporadora	109
Zilda Arns	2014		179
Oscar Niemeyer	2015		528
Clube Heitor Villa-lobos	2017		214
Leonardo da Vinci	2017/2018		286

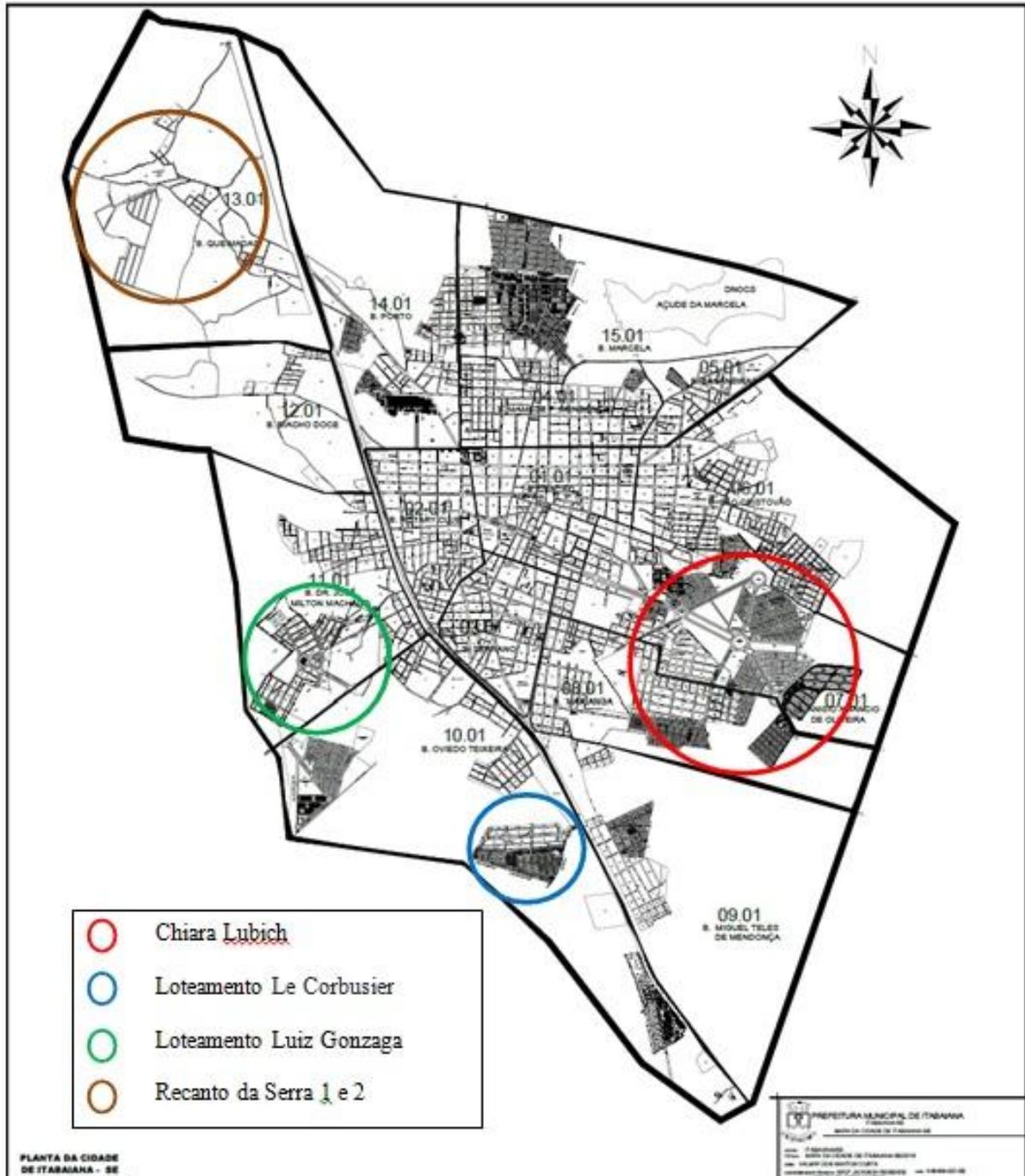
Fonte: Trabalho de Campo, 2018.

Os respectivos empreendimentos são apenas uma mostra de como a sede do município está crescendo em termos urbanísticos. Somados a eles, integram-se empreendimentos individuais e familiares, que por meio de divisão de herança, inúmeros lotes são abertos; além da ação de promotores imobiliários, como a própria Ethos Incorporadora. Esta abriu um imenso loteamento, incorporando o ex-povoado Batula – Chiara Lubich, no Bairro Anísio Amâncio de Oliveira; além de contar com outros 18 empreendimentos, a exemplo do loteamento Luiz Gonzaga, com 919 lotes e do loteamento Le Corbusier, ambos situados no Bairro Ôviedo Texeira (Planta 1).

Além dessa empreiteira, atuam em Itabaiana outras, a exemplo da Construtora e Incorporadora Santa Mônica, que anexou áreas periurbanas do Bairro Porto e consolidou o Bairro Macela, encaminhando-se novas etapas do Loteamento Santa

Mônica para as proximidades do Açude da Macela. A ENGEB, mesmo não sendo uma empresa local, teve forte atuação na abertura dos residenciais Recanto da Serra 1 e 2, localizados no Bairro Queimadas, construindo imóveis para o programa Minha Casa Minha Vida (Planta 1). Nos últimos dois anos novos condomínios fechados foram abertos em áreas de expansão em direção ao povoado Lagamar.

Planta 1 – Itabaiana: Zonas de crescimento urbano, 2008-2018.



Fonte: Prefeitura Municipal de Itabaiana, 2016.

Além dessa empreiteira, atuam em Itabaiana outras, a exemplo da Construtora e Incorporadora Santa Mônica, que anexou áreas periurbanas do Bairro Porto e consolidou o Bairro Macela, encaminhando-se novas etapas do Loteamento Santa Mônica para as proximidades do Açude da Macela. A ENGEB, mesmo não sendo uma empresa local, teve forte atuação na abertura dos residenciais Recanto da Serra 1 e 2, localizados no Bairro Queimadas, construindo imóveis para o programa Minha Casa Minha Vida (Planta 01). Nos últimos dois anos novos condomínios fechados foram abertos em áreas de expansão em direção ao povoado Lagamar.

Nesse sentido, o processo de crescimento da cidade de Itabaiana produz forma, movimento e conteúdo que origina a sua organização espacial. Tais processos se caracterizam por usos, posse e legalização da terra, extremamente diferenciados. São loteamentos regulares, por vezes também irregulares, que além da consolidação de novas áreas, podem materializar outras formas de sobrevida em porções periféricas. A ação de proprietários fundiários em Itabaiana é grande e feita em maior parte pelos próprios itabaianenses.

É fato que os loteamentos e os conjuntos habitacionais se tornaram impulsionadores da produção do espaço urbano de Itabaiana. Todavia, para se ter um loteamento, faz-se necessário a abertura ou o prolongamento de logradouros públicos, entre eles, de ruas, com instalação de infraestrutura. Fato último que tem sido trabalhado pelas incorporadoras em consonância com o poder público, no sentido de fazer os lotes atrativos à comercialização e corresponder também as exigências do mercado local.

A morfologia urbana de Itabaiana, no que tange aos arruamentos é historicamente diversa. A porção central da cidade, como herança colonial, agrega ruas estreitas, devido à atividade econômica e à ausência de uma vida social mais dinâmica no período de elevação à categoria de cidade, servindo, principalmente, de lugar de contato entre vizinhos ou de acesso à igreja. Estas estão sendo interconectadas com avenidas paralelas, abertas para dar viabilidade as novas áreas integradas a porção urbana, com a criação de loteamentos. As ruas, portanto, são um

elemento basilar para a compreensão do processo de evolução e expansão da cidade e dos seus loteamentos.

Essas transformações colocam a atuação de agentes sociais como os proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e mesmo, os grupos sociais excluídos, como possuidores de ação complexa na cidade. Tal ação determina diferenciados tipos de geração de renda, que partem da renda monopólio, por atuação de agentes individuais; renda absoluta, quando do processo de produção capitalista de espaços construídos sobre o solo urbano com finalidade específica, a exemplo da moradia; e renda diferencial, ao criar sublucros com a construção de um bem. Esta complexidade, segundo Corrêa (1989, p.11) resulta “da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem”.

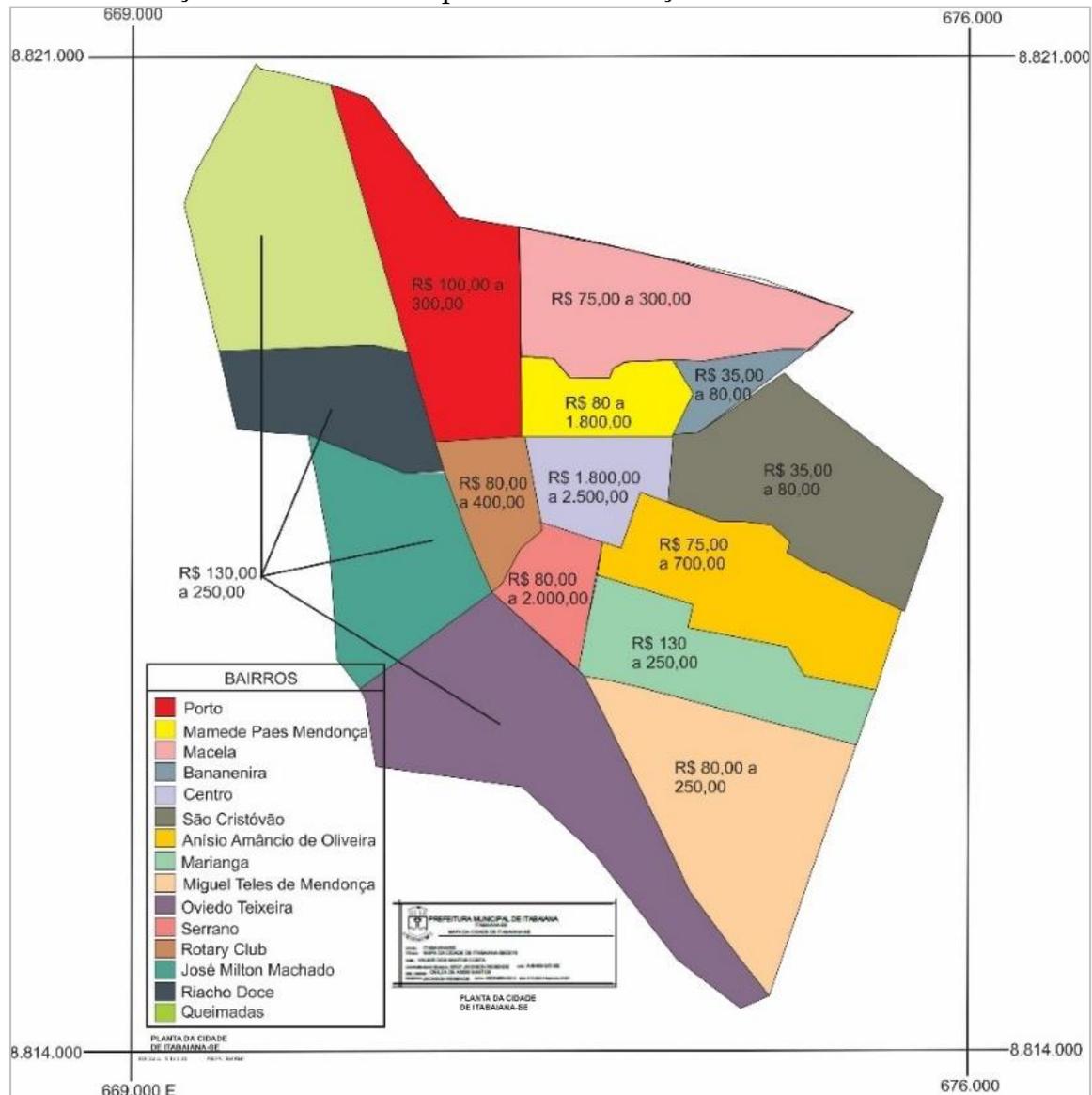
Valorização e especulação imobiliária em solo Itabaianense

O município de Itabaiana conta, segundo estimativas do IBGE (2020), com 96.142 habitantes, que define um acréscimo de aproximadamente 9,5% em relação ao Censo 2010 (86.967 habitantes). Pelo Censo (IBGE, 2010), a população urbana já era de 67.709 habitantes, isto é, 77,85% da população total do município já vivia na sua sede. De 1970 (41.635 hab.) a 2010, o acréscimo da população municipal foi da ordem de 109%, enquanto que em termos urbanos o acréscimo ficou em 312% (25.210 hab. em 1970). Nesse sentido, cabe colocar ainda que, em 2010 foram catalogados 29.660 domicílios, dos quais 20.444 eram urbanos, representando um acréscimo de quase 40% em relação ao ano 2000, ou ainda de 620% em relação aos domicílios urbanos de 1970 (quando os domicílios urbanos somavam 2.836 imóveis).

Os respectivos dados são crescentes para 2020 e justificados nas melhorias significativas alcançadas pelo município em termos sociais, econômicos e culturais, expresso por exemplo, na produção agropecuária, antes atividade apenas de subsistência e hoje item de reconhecimento nacional; e no apreço comercial e na cultura do caminhão que promovem o comércio e a distribuição de produtos de/para

a cidade. Precisa-se incluir ainda, a atratividade da cidade, com a firmação na primeira década do século XXI, das Universidades Tiradentes e Universidade Federal de Sergipe, que têm auxiliado no crescimento da cidade, a partir da fixação de infraestrutura e imóveis. Além disso, devem ser consideradas, também, as características dos bairros e a forma como essas variáveis contribuem para seu crescimento, caso exemplificado inicialmente pelo bairro centro, onde está a porção comercial.

Planta 2- Preços do m² e suas respectivas localizações no ano de 2018.



Fonte: Org: CARVALHO, 2020. Planta da Prefeitura Municipal de Itabaiana, 2016.

Mediante essa melhoria e mesmo com a crise imobiliário-financeira sofrida no país, ocorreu acréscimo ou mantiveram-se valores na área urbana de Itabaiana,

contrariando a tendência do mercado imobiliário nacional. Fato que é expresso na análise comparativa de alguns espaços visualizados em 2008 e hoje consolidados. Desse modo, o valor do metro quadrado justifica a especulação imobiliária, a partir da agregação de novos espaços, como os loteamentos e as características dos bairros (Planta 02). Apesar dessa persistência no valor do m², uma constante a ser delimitada é a falta de recursos financeiros que movimentem o circuito imobiliário, haja vista, ter sido dificultoso a negociação de imóveis já estabelecidos a partir do valor de construção, mesmo os bem localizados. A maior parte das negociações imobiliária tem sido estabelecida com financiamento da Caixa Econômica Federal.

O centro comercial de Itabaiana tem em sua infraestrutura urbana e nos preços das mercadorias um atrativo para muitos visitantes. As ruas são calçadas e asfaltadas, fato dado na última década por ação governamental e interesse dos comerciantes que viam nessa inovação uma maior facilidade de circulação de automóveis e, conseqüentemente, da distribuição de seus produtos.

Em ruas comerciais, como a Rua São Paulo, o preço do metro quadrado se alterou, atingindo valores entre R\$1.800,00 a R\$2.500,00, uma vez que muitos dos imóveis possuem usos múltiplos. Muitos dos comerciantes são promotores urbanos individuais, constroem seus sobrados com função residencial e comercial e, dessa forma, asseguram seu patrimônio, mantendo renda monopólio sobre o imóvel. Há também, um incentivo ao investimento imobiliário em outras áreas com finalidade de locação.

No entanto, no bairro Centro (maior bairro localizado dentro da cidade) não fica apenas o “coração” econômico da cidade, têm-se também importantes vias de tráfego, como as avenidas Dr. Luiz Magalhães e Manuel Francisco Teles (sendo esta pavimentada a menos de 30 anos), praças e área de lazer. Nesse bairro constam ruas calçadas com boa infraestrutura urbana, assim como boa estrutura imobiliária. Os terrenos persistem variando de R\$2.500,00 reais o m², no centro econômico, a cerca de R\$1.800,00 nas áreas de contorno com outros bairros.

Em bairros mais afastados da área central da cidade, a exemplo do Miguel Teles, Ôviedo Texeira, José Milton Machado, Riacho Doce, Queimadas, Luiz Conceição, Bananeira, São Cristóvão, Rotary Club, Porto, Mandeme Paes Mendonça, Marianga e Moita Formosa observa-se uma estrutura imobiliária mais modesta em relação ao do centro da cidade, mas não como a dos grandes centros urbanos com casas paupérrimas. Há casas de alvenaria simples, mesmo nos bairros mais pobres, caso do Moita Formosa (nordeste da cidade) e do Bairro José Milton Machado com o “Corujinha” (porção oeste), assim como, imóveis com arquitetura moderna e acabamentos sofisticados.

Nessas áreas, os espaços sofrem pouco com a especulação imobiliária. Normalmente, o imóvel agrega pequeno valor em relação aos do centro, o m² pode variar de R\$80,00 a aproximados R\$300,00. Um imóvel de 225m², por exemplo, pode ser negociado por valores entre R\$10.000,00 e R\$15.000,00 no bairro Bananeira, a depender da estrutura e embelezamento imposto ao imóvel.

Todavia, deve-se considerar a situação estrutural dos bairros, pois é a partir desse fato que se observará a variação propriamente dita dos valores imobiliários, por exemplo: o Miguel Teles, localizado na porção sul da cidade, é constituído por três ruas: Av. José Amâncio Bispo, Rua do Meio e a Rua do Arame, sendo as mesmas calçadas e possuidoras de boa infraestrutura. A isso soma-se ainda, a consolidação do Shopping Peixoto, que deu uma sobrevida a área, fazendo com os valores imobiliários sejam de aproximadamente R\$180,00 o metro quadrado, considerando que, para a compra de uma casa com 150m², o imóvel pode ser adquirido por cerca de R\$ 25.000,00 a valores superiores a R\$100.000,00.

Os bairros ao longo da BR-235 agregam valores imobiliários baixos e sem grande variação dentro do bairro. Apesar, de o valor comercial agregado na margem da BR ser elevado, pois possui pontos firmados, como: concessionárias, revendedoras de caminhões e autopeças. Nas margens dessa BR estão os bairros da porção oeste da cidade, caso do Ôviedo Teixeira, José Milton Machado, Riacho Doce e Queimadas; na porção contrária a BR (leste), se limitam os bairros Porto, Rotary Clube e Serrano,

com infraestrutura urbana simplória, mas com algumas atividades econômicas bem definidas, como indústrias de carrocerias, distribuidoras, restaurantes e o Assaí Atacadista (2018). Desde 2010, as áreas marginais da BR-235 têm agregado mais valor pela ação governamental com a construção de ruas e consolidação de fixos econômicos.

Os bairros Ôviedo Texeira e José Milton Machado têm apresentado grande crescimento urbano, através da abertura de loteamentos populares. Fora aberto em 2008 um terreno rural, no bairro José Milton Machado, que rendera 500 lotes, dos quais, em menos de dois meses, 350 foram vendidos a preços variando entre R\$ 17.000,00 a R\$25.000,00. Essa expressiva comercialização deve-se à aquisição de vários lotes por um único promotor imobiliário que os adquire para a especulação. No ano de 2010, um terreno desse não era revendido por menos de R\$30.000,00 e no ano de 2020, alguns terrenos desses foram comercializado em valores de R\$25 a 35 mil reais. Fato que comprova a pequena variação de preço em termos imobiliários, justificado na crise econômica vivenciada nos últimos anos, sobretudo agora, com a Pandemia do Covid-19.

O bairro Porto era um dos mais pobres, sem infraestrutura e pequena especulação imobiliária antes de 2008, com o m² sendo comercializado por até R\$35,00. A abertura de novos loteamentos, a instalação de infraestruturas físicas e consolidação de fixos fizeram com que os valores do m² passassem a superar em muito os R\$100,00, sendo que um terreno com a metragem de 150m² pode ser adquirido por valores entre R\$25.000,00 e R\$45.000,00 e os imóveis construídos com viés de comercialização, podem ser adquiridos por programas da Caixa Econômica Federal, com valores variando de R\$95 mil a 120mil. Essas alterações espaciais deveram-se sobretudo, a instalação da Universidade Federal de Sergipe (UFS) e da Universidade Tiradentes (UNIT), à intervenção do Estado com infraestrutura de calçamento e à presença de órgãos administrativos do poder público local, a exemplo da Secretaria Municipal de Saúde.

Dentro da cidade, ficam os bairros Serrano, Centro, Rotary Clube e Mandeme Paes Mendonça. O bairro Serrano caracteriza-se por ter o conjunto mais antigo de Itabaiana, o Conjunto João Pereira, com limites para a Av. Dr. Luiz Magalhães e Av. Manuel Francisco Teles. O mesmo possui boa infraestrutura, ficando próximo do hospital da cidade e com rede de ensino. São encontrados aí imóveis caros, próximos à R\$1.000.000,00, junto a Av. Dr. Luiz Magalhães, como também imóveis de até R\$35.000,00. O bairro Rotary Club também possui um conjunto, o Euclides Paes Mendonça. Nesse fica a Igreja Nossa Senhora do Bom Parto. Área com boa infraestrutura e imóveis simples e medianos, com valores de R\$25.000,00 a R\$250.000,00.

O Bairro Mandeme Paes Mendonça, localizado na porção norte da cidade, também possui boa infraestrutura, tanto na área que fica mais ao centro da cidade como na área do Loteamento São João, onde, nos últimos anos, o poder municipal impôs infraestrutura e esgotamento sanitário. Nesse bairro, o valor imobiliário varia de R\$15.000,00 a R\$700.000,00, tendo casos de maior valorização em decorrência de pontos fixos, como grandes distribuidoras.

Na porção leste da cidade, têm-se cinco bairros, dentre eles: O bairro Marianga, onde atualmente está concentrado o poder Judiciário e Legislativo. Esse é o primeiro bairro itabaianhense asfaltado, com boa infraestrutura e tendo como principal via de acesso a Av. Dr. Luiz Magalhães. Nesse fora edificado o primeiro Condomínio fechado de Itabaiana, “Residencial Jardim Santo Antônio”, com 128 lotes, cujos valores iniciaram em R\$30.000,00. No ano de 2008, lotes nesse residencial foram comercializados em valores acima de R\$35.000,00; em 2010, os valores superaram R\$90.000,00, tendo decaído em termos de valor após a abertura dos condomínios no bairro Anízio Amâncio, como o Chiara Lubich. Os respectivos valores foram justificados na infraestrutura imposta pelos próprios proprietários dos lotes e em função das construções já soerguidos, normalmente sobrados, com moldes arquitetônicos modernos.

O Bairro São Cristóvão, o mais antigo, é o mais fechado de Itabaiana, pois se constitui predominantemente por pessoas da terra. Sua infraestrutura é semelhante a dos demais, sendo calçado e com esgotamento sanitário na maior parte das ruas. Nessa área o poder público local edificou a Praça da Juventude, com a instalação de equipamentos esportivos. O bairro agrega o Conjunto Habitacional Dr^o. Luiz Conceição e o Conjunto Habitacional Maria do Carmo Alves ou invasão. Espaço humilde, em que as pessoas moram de forma desordenada. Nessa localidade ficam o Lar Cidade de Deus, que cuida dos idosos da cidade, e a Igreja Nossa Senhora da Conceição (ambas as instituições pertencentes à Igreja). Além desses, tem-se o conjunto Moita Formosa, considerado o bairro mais pobre da cidade, pois ainda não tem infraestrutura de saneamento básico e as casas, mesmo sendo de alvenaria, muitas não têm acabamento e quase sempre estão junto a sítios.

O bairro Bananeira, com boa infraestrutura, fica próximo à via de acesso a outros municípios sergipanos como Moita Bonita, pela Rua Francisco Bragança, que dá acesso a rodovia SE-170.

Em condição contrária aos bairros anteriores está o bairro Araújo Amâncio de Oliveira, que une o moderno ao simples, a riqueza à pobreza, pois nessa localidade, convive o “Morumbi”(porção rica), e também o “Mutirão” (área pobre, conhecida como Açude Velho). Ambos os espaços em transformações com relação à infraestrutura. Esse bairro tem seus valores bem discrepantes, uma extremidade possui o m² sendo comercializado por valores acima de R\$500,00, na outra o m² não sai por mais de R\$75,00; no setor residencial, essas variações também são sentidas, por exemplo, no Morumbi, o valor de um imóvel pode chegar a R\$1.000.000,00, devido à boa estrutura, compartimentação e embelezamento do imóvel, enquanto no Mutirão o imóvel podia ser comprado por até 10.000,00 (valor mínimo). O poder público local implantou no ano de 2006, nova infraestrutura em ambas as porções, calçando e construindo praças em toda área do bairro, fato que possibilitou um aumento nos valores imobiliário.

Além do decorrido, deve-se focar que a elite itabaianense apropria vários espaços da cidade, os quais se apresentam em casas confortáveis, como também na dotação de casas de campo e casas de praia. Esse item traz a ideia de uma classe poderosa que ocupa os melhores espaços da cidade. Nesse sentido, à própria área, localizada no bairro Anízio Amâncio de Oliveira, conhecida como Morumbi, que remete a áreas mais elitizadas de São Paulo, associam-se em Itabaiana, também, as melhores residências da cidade.

O Morumbi, assim como espaços da Av. Dr. Luiz Magalhães e Praça Fausto Cardoso, traz a necessidade intrínseca da grande parte da sociedade itabaianense de ser dono de modelos arquitetônicos únicos, vislumbrado na vontade de morar bem. Tal fato pode ser comprovado mais uma vez com a abertura do Morumbi 2, com valor de terrenos em 2008, de R\$36.000,00, saindo o m² por R\$240,00; em 2020, os terrenos estão sendo negociados por valores superiores a R\$100.000,00, com o metro quadrado sendo negociado por aproximadamente R\$700,00. Essa área tem sido explicitada como a nova área rica da cidade, pois, além de infraestrutura, já há propósito de construção de alguns fixos pelo poder público e também pela iniciativa privada.

Em termos de verticalização, a cidade mostra-se aparentemente sem vocação. Contudo, nos últimos anos, a verticalização aufere alcance e a cidade vem ganhando mini edifícios com até dois pavimentos, além do térreo. Esses são observáveis no centro da cidade, nas avenidas Dr. Luiz Magalhães e Manuel Francisco Teles. Muitos desses mini edifícios têm finalidade de locação, como se verifica nas construções realizadas no centro comercial de Itabaiana. A respectiva ação tem sido comum na Rua São Paulo, onde empresários, que detém o monopólio da terra, edifica suas construções com a finalidade triplamente comercial, locando a garagem para o comércio e pequenas salas nos dois pavimentos superiores para profissionais liberais e prestadores de serviços.

Em termos de locação de imóveis residenciais, prática muito usual em Itabaiana, o segmento é orientado por grandes comerciantes do ramo de utensílios

domésticos, de jogos, gás e cerealistas, além de profissionais liberais. Essa ação é tida como uma garantia de sobrevivência econômica, isto é, de reserva de valores e acréscimo de aposentadoria.

Na cidade não há um bairro específico para locação, assim como empresas construtoras com essa finalidade. Os construtores são os próprios itabaianenses que constroem visando um imóvel de morada permanente e outros com o objetivo de locação, como forma de gerar renda diferencial, com o valor de uso e valor de troca.

A renda absoluta através do uso da terra não chega a ser grande, mas por meio da locação, tem servido de renda complementar para a família, principalmente para a classe média, uma vez que os valores da locação variam de 0,3 a 1%, conforme o valor do imóvel. Além disso, seus valores eram reajustados conforme correção do valor salarial.

A partir de alguns exemplos foi possível verificar que, de 2005 a 2010, o reajuste no segmento de locação variou em cerca de 25%. Posterior a isso, a crise político-financeira que se instalou no país fez com que os reajustes desse segmento fossem retrocedidos, em função, primeiro do surto de programas habitacionais, como o Minha Casa, Minha Vida; 2-A oferta de imóveis com finalidade de locação cresceu muito; e 3- O aumento no valor dos salários já não justificar o pagamento do aluguel. Sendo assim, muitos promotores imobiliários têm mantido seus imóveis sem locação, pois não se mostra viável o processo de locação sem a “justa” cobrança do valor de uso e de troca.

Considerações Finais

A cidade de Itabaiana é referência em consolidações de padrões arquitetônicos, agregação de valores e de investimentos no segmento imobiliário no estado de Sergipe. Mesmo sendo um município de porte médio, este tem em muitos sentidos agregado maior especulação imobiliária, do que a própria capital, Aracaju, em função das variadas atividades econômicas que empreende e o individualismo

itabaianense, em termos de padrão arquitetônico e disseminação de um bem estar social.

O espaço urbano de Itabaiana é um contínuo processo de construção material da sociedade, estabelecido pelo fluxo de pessoas e de transportes, decorrente da determinação comercial, que manipula a localização de regiões na lógica da reprodução do capital. Esse fato é muito observado em Itabaiana, no centro comercial, nas avenidas e, principalmente, no bairro Anízio Amâncio de Oliveira, onde construções fabulosas e a ação de promotores imobiliários acarreta a expansão de preços expressivos em suas proximidades.

A expropriação realizada para o capital em Itabaiana/SE pode ser observada a partir da segregação social e espacial como espaço de estagnação, (re)valorização e rugosidades. O valor de uso e de troca, sendo a cidade o espelho das classes sociais, delimita em Itabaiana quem são os agentes promotores do crescimento da cidade. A demonstração dessa expansão tem se dado com o processo de produção e (re) produção na temporalidade da cidade, uma vez que ela se inicia com a doação de sesmarias, em que, anteriormente, se agregam a força da igreja católica, a produção agrária e o comércio, abrangendo mais de dois séculos de ocupação.

A transformação empreendida na malha urbana de Itabaiana demonstra a atuação de agentes sociais como os proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e mesmo os grupos sociais excluídos como agentes de ação complexa na cidade. A complexidade resulta “da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem” (CORRÊA, 1989, p.11). Em Itabaiana, a atuação desses agentes é observada através da especulação imobiliária e do crescimento de loteamentos, sendo dois dos fatores que contribuem para a articulação e fragmentação do espaço urbano.

O crescimento urbano de Itabaiana se reflete ainda na análise de Carlos (1997), de que uma cidade nasce como obra histórica e humana, constituindo um universo de necessidades, aspirações e desejos. Além disso, em Itabaiana se evidencia

perfeitamente o monopólio da terra, a criação de rendas absolutas e diferenciais, conforme a forma de uso que se deseja implementar nos espaços-lotes criados e adquiridos. Logo, os interesses que se edificam o espaço urbano de Itabaiana, delineiam ações que o torna uma valorizada mercadoria capitalista.

Referências

- BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria.** Estação Liberdade, FAPESP, São Paulo, 1998.
- BOTEGA, Leonardo. De Vargas a Collor: urbanização e política habitacional no Brasil. **Espaço Plural**, Paraná, n. 17, p. 66-72, Ano VIII. 2º semestre de 2007.
- CARLOS, A. F. A. **A Cidade.** Ed. Contexto. São Paulo, 1997.
- CARLOS, A. F. A. **A (Re)Produção do Espaço Urbano.** Editora da Universidade de São Paulo (USP). São Paulo. 1994.
- CARVALHO, D. M. **O processo de valorização do espaço urbano de Itabaiana (1975-2005).** PIBIC/CNPq, 2005/2006.
- CARVALHO, V. S. **A República Velha em Itabaiana. Fundação Oviêdo Texeira.** Aracaju, 2000.
- CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano.** Editora Ática. 1989.
- IBGE. Domicílios Resultado para o conjunto da Unidade da Federação. **Censo Demográfico.** Rio de Janeiro, 1970.
- IBGE. **Itabaiana.** 2018. Disponível em <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/se/itabaiana/panorama>>. Acesso em 01 abr. 2018.
- LEFEBVRE, H. **A revolução urbana.** Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.
- LEFEBVRE, H. **Espaço e Política.** Belo Horizonte: EFMG, 2008.
- LEFEBVRE, H. Space: social product and use value. In.: GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano.** São Paulo: USP, 1993.
- RUFIN, G. R. e BOLFE, S. A. O desenvolvimento da habitação social no Brasil. **Ciência e Natura.** Santa Maria, v. 36 n. 2 mai-ago. 2014, p. 201–213. Revista do Centro de Ciências Naturais e Exatas – UFSM. Disponível em <<http://oaji.net/articles/2017/1602-1487076445.pdf>>. Acesso em 20 mar. 2018.

SANTOS, M. **Metamorfose do espaço habitado**. São Paulo: Ed. USP, 2012.

SANTOS, M. **A urbanização Brasileira**. São Paulo: Ed. USP, 2005.

SANTOS, R. S. **Miséria em Itabaiana: Uma Questão Aparente ou Inexistente?**
Itabaiana, 2003.

O referido artigo é resultado da atualização de uma pesquisa financiada em 2004/2005 pelo CNPq, com o título: O processo de valorização do espaço urbano de Itabaiana (1975-2005)

Participação dos autores na elaboração do artigo

Autor 1: Elaboração, pesquisa bibliográfica e discussão dos resultados.

Autor 2: Supervisão, análise final dos resultados e revisão do texto.