



INTER
FACES
CIENTÍFICAS

DIREITO

ISSN IMPRESSO 2316-3321

E - ISSN 2316-381X

DOI - 10.17564/2316-381X.2016v5n1p49-60

OS IMPACTOS AMBIENTAIS DECORRENTES DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE ARACAJU: UM OLHAR SOBRE A LEGISLAÇÃO AMBIENTAL VIGENTE

THE ENVIRONMENTAL IMPACTS ARISING FROM THE REAL ESTATE SPECULATION IN ARACAJU CITY:

A GLANCE AT THE ENVIRONMENTAL LEGISLATION

LOS IMPACTOS AMBIENTALES DERIVADOS DE LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA EN ARACAJU CIUDAD:

UNA MIRADA SOBRE LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL PROMULGADA

Wellington de Arruda Viana¹

Wladimir Correa e Silva²

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo apresentar os impactos ambientais ocasionados na cidade de Aracaju provenientes da especulação imobiliária, trazendo à tona as consequências da ocupação desordenada do solo e as transformações do espaço urbano da cidade, mostrando como esses reflexos afetam a vida de toda coletividade, independentemente da classe social e da região que residem. Também, como parte desta pesquisa, foi realizada uma análise do arcabouço legal que regulamenta a proteção, a preservação do meio ambiente e a ocu-

pação do solo, evidenciando que o mesmo não vem sendo cumprido por parte dos agentes imobiliários e nem fiscalizados pelas autoridades que representam o Estado.

PALAVRAS-CHAVE

Direito Ambiental. Sustentabilidade. Especulação Imobiliária. Direitos Humanos.

ABSTRACT

This paper aims to address the environmental impacts caused in the city of Aracaju, coming from real estate speculation, how disorganized land occupation changes urban city space and how these consequences affect the entire community, regardless of social class and region reside. It is an analysis of the current regulations and historical analysis of the city of Aracaju. Are emphasized public policy that regulate the preservation, protection and occupancy exist but are not enforced either by the real estate agents or by

the authorities representing the state. And the need for the emergence of a new awareness that should be shared by all.

KEYWORDS

Environmental Law. Sustainability. Human Rights. Real Estate Speculation.

RESUMEN

Este estudio tiene como objetivo presentar los impactos ambientales causados en la ciudad de Aracaju a partir de la especulación inmobiliaria, reflejando las consecuencias de la ocupación desordenada de tierras y la transformación del espacio urbano en la ciudad, que muestra cómo estas consecuencias afectan a la vida de toda la comunidad, independientemente de su clase social y región de residencia. También como parte de esta investigación, un análisis del marco jurídico que regula la protección se llevó a cabo, la preservación del medio am-

biente y uso del suelo, lo que demuestra que no se está cumpliendo por los agentes de bienes raíces y no controlado por las autoridades que representan al Estado.

PALABRAS CLAVE

Derecho Ambiental. Sostenibilidad. Especulación Inmobiliaria. Derechos Humanos.

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho traz uma reflexão sobre os impactos ambientais causados pela especulação imobiliária na cidade de Aracaju, levando em consideração os aspectos da legislação ambiental vigente, inserida no Direito Ambiental e outras legislações como Constituição Federal, Estatuto da Cidade, entre outros, bem como o levantamento dos diversos danos ambientais e seus reflexos a coletividade.

A partir de uma análise do contexto histórico, realizando um comparativo entre o desenvolvimento de Aracaju desde o seu surgimento como capital sergipana até os dias atuais. Como surgiram os diversos bairros no decorrer do processo e de que maneira estão sendo afetados pela especulação imobiliária desenfreada, repercutindo de sobremaneira a vida de todos os cidadãos. É dever do Estado proteger o meio ambiente, no entanto, percebe-se que não se tem conseguido intervir para evitar as consequências resultantes do crescimento urbano desordenado e os fatores degradantes do meio ambiente, em função da má utilização e ocupação do solo.

A falta de implantação das políticas públicas, já existentes, para preservação do meio ambiente no município de Aracaju ocasionaram impactos ambientais, alterando a dinâmica da cidade, tendo como consequência o avanço do mar em algumas regiões, o desaparecimento de áreas de preservação e de vegetação nativas, a destruição dos manguezais, e o não tratamento dos resíduos sólidos geraram o desequilíbrio ambiental.

A maioria dos ambientalistas defendem a necessidade da avaliação dos impactos ambientais, segundo Medeiros (1995), a Avaliação de Impacto Ambiental (AIA) deve ser concebida, antes de tudo, como um instrumento preventivo de política pública e só se torna eficiente quando passa a se constituir num elemento de auxílio à decisão, uma ferramenta de planejamento e concepção de projetos para que se efetive um de-

envolvimento sustentável como forma de se sobrepor ao viés economicista do processo de desenvolvimento que, aparecendo como sinônimo de crescimento econômico, ignora os aspectos ambientais, culturais políticos e sociais, entretanto é possível perceber que a grande maioria dos empreendimentos imobiliários de Aracaju não respeita tal orientação.

Um dos fatores que refletem diretamente no impacto ambiental está relacionado à especulação imobiliária, que nos últimos tempos vem alterando a produção do espaço urbano. Ações como a construção de edifícios em área de preservação, extensas áreas de pavimentação, demolição de edifícios históricos, aterramento de recursos hídricos superficiais, a ocupação desordenada do solo, a erradicação da vegetação primitiva, a alteração dos ecossistemas e paisagens naturais, são formas de manifestação da especulação imobiliária.

Em relação aos aspectos metodológicos deste trabalho, foi realizada uma pesquisa de cunho exploratória, por meio de revisão bibliográfica, utilizando uma pesquisa documental por meio de livros, teses, monografias, relatórios municipais e artigos científicos sobre os temas: planejamento urbano, urbanização, direitos humanos, direito ambiental, legislação ambiental, sustentabilidade, ética, meio ambiente.

Ao estudar e analisar estas ferramentas, fazendo um comparativo entre imagens via satélite e registros fotográficos do passado, é notória a degradação do meio ambiente ao longo do tempo na cidade de Aracaju. Ainda como parte dos objetivos da pesquisa, foi realizado um levantamento de dados e informações em órgãos do Poder Público, como Secretária de Planejamento (SEPLAN), Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), entre outros. E dessa forma, apontando inúmeros desrespeitos ao meio ambiente, as áreas mais afetadas e seus reflexos sociais.

2 DESENVOLVIMENTO

Uma das maiores preocupações da atualidade, independente da área científica estudada, é a relação do homem com o meio ambiente. Com a explosão demográfica e a super utilização dos recursos naturais, tem como consequência efeitos, desde o aquecimento global, poluição dos recursos hídricos, poluição do ar e a devastação das áreas verdes, afetando todo ecossistema, e conseqüentemente toda coletividade.

Nesse sentido, o Estado busca estabelecer diretrizes que visem proteger o meio ambiente, por meio de diversos mecanismos que regulam sua relação com o homem, estabelecendo a quem compete preservar, conservar e restabelecer em caso de dano. Para Rech e outros autores (2015), o arcabouço legal sobre a proteção ambiental se firma em um direito que é para todos, contudo, o grande desafio dessas leis estão em seu cumprimento, onde o discurso jurídico ainda é pouco efetivo e as políticas públicas pouco eficazes no desmatamento das florestas, na extinção das espécies, na urbanização desordenada e os interesses econômicos que sobrepõe aos ambientais.

2.1 REGULAMENTAÇÃO LEGAL

O crescimento populacional dos grandes centros urbanos brasileiros aliados ao desenvolvimento industrial, do comércio e da agricultura, tem intensificado a proliferação das malhas urbanas, e conseqüentemente o surgimento de diversos impactos ambientais gerados pela expansão imobiliária. No ano de 1960 surge a primeira legislação que trata de questões ambientais, denominada de código florestal, a Lei 4.771 de 15 de setembro de 1965, instituiu as regras gerais sobre onde e a forma como o território brasileiro pode ser explorado, ao determinar as áreas de vegetação nativa que devem ser preservadas.

Outro avanço em relação as políticas públicas ambientais se refere à Lei 6.938, que instituiu a Política

Nacional do Meio Ambiente e o Sistema Nacional de Meio Ambiente (SISNAMA), objetivando efetivar o cumprimento das matérias ambientais, dispostas na Constituição Federal ou na legislação infraconstitucional, em substituição à Secretaria Especial do Meio Ambiente.

Contudo, somente em 1988, é que a Constituição Federal, trata pela primeira vez, de forma direta o meio ambiente, direcionando inclusive um capítulo exclusivo ao tema: o capítulo IV do Título VIII. A carta magna vigente fala sobre meio ambiente como um bem fundamental para a vida de todos os seres vivos, sejam humanos, vegetais ou animais e sendo assim deve ser assegurada a sua proteção para uso de todos, conforme dispõe:

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações (BRASIL, 1988, [ON-LINE]).

No ano de 2001 foi promulgado a Lei nº 10.257, um grande marco regulatório no que tange às questões ambientais, também conhecida como Estatuto da Cidade, que tem por objetivo regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana e outras providências. A referida Lei, por meio de seu art.1º estabelece normas de ordem pública e interesse social, tendo como cerne a regulamentação do uso de propriedade urbana, com vistas ao bem coletivo, segurança e bem-estar dos cidadãos, enfatizando o equilíbrio ambiental (BRASIL, 2001).

O Estatuto da Cidade, por meio de seus art. 3º e 4º determina que a União deva legislar sobre normas de políticas urbanas em cooperação com Estados e Municípios, visando o equilíbrio do desenvolvimento e o bem-estar em âmbito nacional (BRASIL, 2001).

Nessa perspectiva, a referida lei determina que os municípios brasileiros devem dispor de um plano

diretor, cujo objetivo é promover o bem-estar e o equilíbrio com o uso consciente do solo. Nesse contexto está a cidade de Aracaju, que vem crescendo vertiginosamente nos últimos anos, causando grande degradação ao meio ambiente desde o seu surgimento, e mesmo depois de instituído o plano diretor e outros instrumentos legais não se mostraram eficientes como fator determinante para a sua preservação.

2.2 ARACAJU: UM BREVE HISTÓRICO

Aracaju é a capital do Estado de Sergipe, formada por uma ilha de pescadores, inicialmente chamada povoado de Santo Agostinho. Em 1855 torna-se a capital do estado, por meio de uma manobra política encampada por Joaquim Barbosa, presidente da província na época. Tinha uma localização estratégica, pela proximidade do porto, para facilitar o escoamento da produção e conseqüentemente se desenvolver economicamente, deixa-se para trás a antiga capital São Cristóvão (ARACAJU, 2015).

Com a conversão repentina da capital do Estado, tem-se início a construção da cidade de Aracaju, com as ruas projetadas em forma de tabuleiro de xadrez. Uma das primeiras capitais do país a implementar o referido projeto, concebido por meio de uma equipe de especialistas, tendo como responsável o engenheiro Sebastião Basílio Pirro. Projeto este de caráter vanguardista, semelhante ao realizado em cidades como Buenos Aires, Washington, Chicago, entre outras (IBGE, 2015).

A partir desse momento tem-se a metropolização de Aracaju que vai se desenvolvendo ao norte até a cidade de Nossa Senhora de Socorro e ao sul faz divisa com a cidade de São Cristóvão, abarcando essas cidades e compondo o que se chama atualmente de a grande Aracaju. O crescimento populacional foi sendo absorvido pelos bairros: Lamarão, Japãozinho, Soledade, Capucho, Jabotiana, São Conrado, Olaria, e na zona sul, nos bairros Farolândia, Atalaia, Coroa do Meio, Aeroporto, Santa Maria, 17 de Março. Com

a inserção de empreendimentos imobiliários, passa a existir um adensamento, também conhecida como Zona de Expansão (SEPLAN, 2015).

O crescimento sem o necessário planejamento passa a ter danos urbanos e ambientais, impactando com isso a vida dos moradores da cidade, gerando estratificação social. O poder público favorece com melhoramentos determinadas áreas, ocasionando uma supervalorização nestes locais e conseqüentemente maiores lucros para seus proprietários, em detrimento da maioria dos contribuintes, um dos aspectos mais claros e injustos da especulação, acirrando as desigualdades e necessidades sociais em diversas áreas da sociedade.

2.3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Os impactos do crescimento desordenado traz diversos fatores negativos, entre eles alteração da finalidade de determinados institutos, como a propriedade. A Constituição Federal (CF) estabelece em seu art. 5º que todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo a inviolabilidade dos direitos, à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e a propriedade. Estabelece ainda que a propriedade deverá atender a sua função social, ou seja, que os interesses sociais devem prevalecer acima do interesse individual, devendo ainda cumprir seu destino econômico, produtivo, útil atendendo a coletividade (BRASIL, 1988). Corroborando com o que determina a CF, o Estatuto da Cidade, por meio de seu art.39 preconiza:

A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas (BRASIL, 2001, [ON-LINE]).

Em relação ao direito de propriedade, em todos os códigos mencionados, é fundamental que se leve em consideração sua função social, harmonizando os interesses individuais com a sociedade. O direito de propriedade não deve afetar o bem comum, é um

direito sagrado, estabelecido em todas as doutrinas do direito, mas que deve conviver em harmonia com a proteção ambiental (ALMEIDA, 2006).

Na cidade de Aracaju, desde seu surgimento, houve diversos aterros e devastação da vegetação nativa, sem nenhuma preocupação com questões ambientais, a cidade foi construída sobre coqueirais, manguezais e restingas, financiada pelo Banco Nacional de Habitação. Da forma que a cidade de Aracaju vem se expandindo, ao promover a expulsão de parte da população carente de determinadas áreas em detrimento da população de alta renda, é possível constatar que sua urbanização não cumpre seu caráter social, necessitando repensar e executar o que determina seu Plano Diretor e o que estabelece a lei orgânica do município em seus artigos:

Art. 175 – O Município, como agente regulador da atividade econômica, exercerá no âmbito de sua competência, as funções de fiscalização, incentivo e planejamento, atuando: I – na restrição do abuso do poder econômico;

Art. 179 – Constituem objetivos de política de desenvolvimento urbano;

VI – a função social da propriedade; VII – a preservação do patrimônio ambiental e cultural. (ARACAJU, 1990, [ON-LINE]).

Dessa forma pode-se constatar que o Estado não vem cumprindo com suas responsabilidades, ao permitir que diversas agressões ao meio ambiente provenientes da especulação imobiliária sejam realizadas diuturnamente sem tomada das devidas providências para coibir tais atos de particulares.

2.4 ESPECULAÇÃO

Para Saboya (2008, p. 1) a especulação imobiliária, “caracteriza-se pela distribuição coletiva dos custos de melhoria das localizações, ao mesmo tempo em que há uma apropriação privada dos lucros provenientes dessas melhorias”. Ou seja, a propriedade é mantida ociosa, na espera de valorização, objetivando a maximização dos lucros do seu proprietários, em

detrimento de sua função social. Além de gerar lucro para poucos, prejudica o crescimento das cidades, em função da malha urbana que tende a se tornar densas em determinados locais e raros em outras localidades, impactando nos custos sociais e financeiros (SABOYA, 2008).

Nesse contexto encontra-se Aracaju, que em 2001 tem instituído mais um bairro, denominado Santa Maria, formado por invasões e pela população de baixa renda, em contraponto, no mesmo período, o bairro dos Jardins também na capital sergipana se consolida como um local direcionado as classes de maior poder aquisitivo, em muito, pela proximidade geográfica ao bairro Treze de Julho, considerado área nobre da cidade. Tal discrepância, aponta uma segregação espacial, trazendo a tona as dificuldade enfrentadas pelo moradores do Santa Maria, tendo como exemplo à falta de saneamento, de infraestrutura e carência de serviços públicos essenciais, enquanto se estabelece uma supervalorização das áreas nobres.

Estabelece a Lei Orgânica da cidade de Aracaju, como princípio fundamental:

Art. 2º - O município de Aracaju tem, como objetivo fundamental, a construção do bem-estar do cidadão que nele vive, para que possa consolidar uma sociedade livre, justa e solidária, erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais, promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação. (ARACAJU, 1990, [ON-LINE]).

Ainda que a Lei Orgânica determine a igualdade e a não discriminação, em muito, pode-se constatar que diversos problemas ligados a especulação imobiliária que intensifica ainda mais a segregação da população em classes sociais distintas, em muitos bairros na cidade de Aracaju. Percebe-se a própria utilização do solo como fator de discriminação social, indo de encontro aos preceitos Direitos Ambientais e Humanos.

2.5 FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

De acordo com Garcia (2008), as cidades também apresentam sua função social, que se dividem em modalidades: a função urbanística que envolve habitação, mobilidade, lazer e trabalho; a função de cidadania que abrange educação, saúde e proteção; e função de gestão que corresponde ao planejamento, prestação de serviços, sustentabilidade e preservação do patrimônio cultural e natural.

Em relação à política de desenvolvimento urbano, a Lei Orgânica por meio do seu Art.19 determina ser dever do município:

XXIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante política de desenvolvimento urbano, da qual deverão ter participação ativa os diversos segmentos organizados da população;

XXIV – combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos (ARACAJU, 1990, [ON-LINE]).

Dentro dessa perspectiva é possível perceber que a cidade de Aracaju apresenta inúmeras contradições, enquanto uma pequena parte da população usufrui de todos os “privilégios” providos pelo Estado, a grande maioria fica à margem, carentes de todos os recursos e serviços que é responsabilidade e obrigação do Estado prestar.

2.6 CONSEQUÊNCIAS AMBIENTAIS DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM ALGUNS BAIRROS DA CIDADE DE ARACAJU

Um dos resultados da especulação imobiliária é a concentração da população em função da renda mensal familiar, percebe-se que as famílias que ganham mais de 10 salários mínimos residem em sua grande maioria na região compreendida entre os bairros Jardins e a Treze de julho. Enquanto as classes que recebem renda *per capita* mais baixas ocupam as áreas periféricas, retratando não apenas a desigualdade sociais, como também as dificuldades dessa maioria em ter acessibilidade a serviços públicos de toda ordem.

A capital sergipana, que possui uma área de 181.856 km², tem uma população que cresce vertiginosamente desde o ano de 1990. De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em um intervalo de 24 anos seu contingente populacional saltou em mais de cinquenta por cento.

Concomitantemente ao crescimento populacional, elava-se também o mercado imobiliário na cidade de Aracaju, em muito, impulsionado pelos incentivos do Banco Nacional de Habitação (BNH) entre os anos de 1976 e 1979 (SANTOS, 2011). Ainda de acordo com a autora, alguns bairros que tiveram uma rápida ocupação, a exemplo do bairro jardins, situado na zona sul da capital sergipana, passaram por uma rápida verticalização, transformando a paisagem em um curto espaço de tempo, tal mudança também gerou impactos negativos em relação ao meio ambiente, provocando uma grande pressão sobre o ecossistema manguezal da localidade, com o seu desmatamento e aterro, assim como um aumento significativo no volume de esgoto sanitário descartado no ambiente (SANTOS, 2011).

Vastas áreas de manguezais foram recentemente convertidas ou transformadas para outros usos. As áreas costeiras tropicais onde crescem os manguezais mais luxuriantes são as que sofrem maior pressão para o “desenvolvimento” (VANUCCI, 2002, p. 148).

Entre os fatores que corroboraram para destruição da biodiversidade e a faixa de manguezal no referido bairro, foram a construção de um calçadão ao longo da avenida Treze de Julho e o despejo de material orgânico de forma incorreta por falta de saneamento básico.

De acordo Lima (2010), em Aracaju, a destruição do manguezal pela pressão e especulação habitacional, tem como propósito inicial atender as classes mais abastadas em detrimento as classes mais carentes da sociedade. No ano de 2012 houve um estudo por parte da Administração Estadual de Meio Ambiente (ADEMA), sobre a mortalidade parcial do manguezal

da Treze de Julho, entre os fatores relacionados estão: formação de banco de areias nas margens do Rio Sergipe, o uso irregular de agroquímicos e contaminação dos vegetais por fungos ou vírus e o despejo irregular de resíduos e regentes de clínicas, hospitais, lava-rápido e postos de combustíveis, localizados naquela região.

Outro fator de impacto em relação à especulação imobiliária é enfrentado pelos bairros próximos as áreas centrais da cidade, com a destruição do patrimônio arquitetônico, que também é parte integrante dos bens ambientais a serem protegidos pelo Estado. Ainda de acordo com a CF, devem ser protegidos os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, entre eles edificações e conjuntos urbanos. Nesse sentido, a Lei Orgânica de Aracaju estabelece como dever do Município:

Art. 19 – Compete ao Município, além de outras atribuições:

XI – promover a proteção e divulgação do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico local

Art. 67 Entende-se como Patrimônio Cultural do Município de Aracaju, para efeitos desta Lei, os bens culturais materiais e imateriais. (ARACAJU, 1990, [ON-LINE]).

Contudo, mesmo preconizado por diversas legislações, a cidade de Aracaju acumula diversos casos de propriedades que eram passíveis de tombamento e preservação, e no entanto foram demolidos.

O patrimônio histórico e cultural demolidos deram lugar a pontos comerciais com intuito apenas de lucro, como é o caso da mansão de Augusto Leite, na Avenida Barão de Maruim, que cedeu espaço para uma agência da Caixa Econômica Federal. Outro caso é o do Cine Rio Branco, patrimônio arquitetônico demolido, para a construção de uma loja de departamento, no calçadão do centro da cidade. Com a precarização dos espaços para estacionamento de carros, muitos imóveis passíveis de tombamento estão dando origem ao processo de “estacionaliza-

ção” do centro da cidade, mais um fruto da especulação, sob a omissão do Estado.

Ao passo que em direção aos bairros que estão situados na área de expansão da cidade, é possível constatar que mesmo não existindo infraestrutura adequada para receber densidade populacional, a prefeitura de Aracaju não vem procedendo como determina a legislação vigente, prova disso é a enorme quantidade de condomínios residenciais autorizados pelo poder público, construídos na zona de expansão da cidade.

O rápido crescimento imobiliário ocasionou o acúmulo de outros efeitos trazidos pela especulação, em função da inexistência de infraestrutura, nos períodos de chuva, trazem prejuízos graves a população que reside na área. Não há drenagem e nem escoamento suficientes, dessa forma os moradores têm suas casas invadidas pelas águas, conseqüentemente a perdem de seus pertences, enquanto aguardam auxílio dos órgãos competentes. Tal fato, tem se repetido todos os anos, a maior parte da cidade de Aracaju possui um saneamento deficitário, e essa realidade se torna mais premente no caso da Zona de Expansão.

A partir do ano 2000 Aracaju cresceu de forma célere, principalmente na Zona de Expansão e bairros vizinhos, contudo, tais empreendimentos foram construídos sem ter a infraestrutura necessária e em muitos casos, ocupados de forma indevida aliada a fragilidade ambiental, tendo como consequência diversos transtornos para a população (SECRETARIA, 2015). Tal cenário contrasta com o que preconiza a Lei Orgânica, em seu artigo 2º, que versa:

Garantir o direito a cidades sustentáveis, entendido como direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações. (ARACAJU, 1990, [ON-LINE]).

Outro fator de agravamento frente a falta de saneamento básico está relacionado às diversas enchentes que ocorrem durante o período de chuvas na

capital sergipana. As inundações são provenientes de vários fatores, entre eles o alto lençol freático, o fato de estar da cidade estar no mesmo nível do mar, a quantidade de rios e canais e das áreas de manguezal, aliado a estes fatores, a falta de políticas públicas por parte das autoridades (SANTOS, 2015).

A falta de planejamento por parte do poder público, contribui para o agravamento dos problemas sociais e ambientais, obrigando as classes menos favorecidas a ocuparem, por falta de opção, áreas de encostas de morros, margens de rios, mangues e lixões. Favorecendo a realização de uma estratificação social, entre as áreas convencionadas como “nobres”, protegidas e super valorizadas pelo próprio Estado, aliados a interesses econômicos das construtoras, retratando um cenário construído pela especulação.

Tal especulação traz graves repercussões sociais, seja por afetar a mobilidade, seja por causar déficit de moradias, a exclusão social, a devastação de áreas verdes e de preservação, em detrimento das edificações que surgem desenfreadas, passando a desrespeitar legislações ambientais vigentes. Para a ambientalista Milaré (2001, p. 7):

Direito do Ambiente é o complexo de princípios e normas coercitivas reguladoras das atividades humanas que, direta ou indiretamente, possam afetar a sanidade do ambiente em sua dimensão global, visando à sua sustentabilidade para as presentes e futuras gerações.

A Constituição Federal (1988) diz, no seu art. 5º, que todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, e nos termos do seu inciso XXII, o art. 5º, estabelece que:

É garantido o direito de propriedade. O direito à propriedade privada surge também no Título VII, da ordem econômica e financeira, cujo art. 170 refere que “a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a

todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] II – propriedade privada. (BRASIL, 1988, [ON-LINE])

Percebe-se que a função social da propriedade nesse contexto passa por alterações em decorrência de interesses puramente econômicos, sendo totalmente desconsiderada sua verdadeira finalidade, fato comprovado com o bairro Jardins, que surgiu rapidamente, transformando-se no maior centro de atenção da população, como uma “área nobre”. Recebendo benefícios de terraplanagem, saneamento e toda infraestrutura fornecida pelo Estado, entretanto atendendo interesses de agentes imobiliários.

A criação do shopping estabeleceu o momento em que a especulação imobiliária tem sua maior expressão na cidade, já que, o local não possuía grande valor comercial, até determinado fato. Atraiu principalmente investidores, que no intuito de auferir lucros exorbitantes em curto espaço de tempo, passavam a adquirir várias unidades de apartamentos, ainda na planta, para se desfazerem antes mesmo da entrega dos imóveis. Contrariando veementemente o que estabelece o Plano Diretor do município, quando diz:

Art. 9º A política de desenvolvimento do Município, em todos os seus aspectos multidisciplinares, deverá ser orientada com base nas seguintes diretrizes de sustentabilidade:

I - estabelecer formas de desenvolvimento fundamentadas na responsabilidade social, ambiental, econômica, cultural e política de maneira a contemplar gerações presentes e futuras;

II - propor ações de conservação dos sistemas naturais, considerando a biodiversidade e a sociodiversidade, diante do impacto causado pela urbanização. (ARACAJU, 1990, [ON-LINE]).

Ainda no bairro Jardins, de acordo com Gois (2012) é notória a grande contradição entre proteção ambiental e especulação imobiliária, em razão da retração da área de preservação do Parque Tramandaí e suas adjacências. Diversos condomínios residenciais lançados no local, em suas ações promocionais se apropriam de nomes da natureza e fazem alusão a sustentabilidade

e qualidade de vida enquanto ocupam e desmatam a vegetação nativa, destroem o ecossistema e a biodiversidade, fazendo uso da natureza para atrair capital imobiliário ao passo que destroem o meio ambiente.

Enquanto existe a concentração de parte da população detentora de recursos em determinados locais, propicia a “expulsão” das classes menos favorecidas de determinadas áreas da cidade, terminando por obrigar grande parte dessa população a ocuparem zonas impróprias. Sem saída, invadem e constroem moradias improvisadas, ao lado de encostas de morros, beiras de rios, colocando em risco centenas de famílias que habitam determinados locais.

Os impactos ambientais provenientes da especulação imobiliária geram desequilíbrios de toda ordem que ferem a dignidade do indivíduo e da comunidade, intensificando ainda mais a fragilidade e a pobreza. Dessa forma percebe-se que o meio ambiente está atrelado aos direitos humanos, sendo assim é necessário que se estabeleça a justiça ambiental como forma de preservar a dignidade da pessoa humana, norteador de todo ordenamento jurídico.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A história da humanidade é repleta de fatos que ensinam que o homem deve viver em harmonia com a natureza e o planeta, sob pena da sociedade ser obrigada a pagar “multas” altíssimas, fruto do egoísmo, da ganância e da busca desenfreada pelo lucro inconsequente a qualquer custo, desconsiderando o bom senso, a ética e a justiça.

No discorrer deste artigo foram abordados temas acerca da ocupação do espaço urbano na cidade de Aracaju, as transformações ocorridas nesse espaço, os reflexos que atingem toda coletividade, resultantes dos impactos causados no meio ambiente em diversos bairros da cidade de Aracaju. Ressalta a

necessidade urgente da interferência do Estado na criação de mecanismos de controle e da imediata implantação das políticas públicas que já existem, visando o cumprimento das legislações e a responsabilização de seus autores.

A exploração da propriedade por meio da especulação imobiliária são heranças históricas, culturais e sociais das grandes cidades em desenvolvimento, nesse sentido, Aracaju trilhando e acumulando os mesmos problemas. A ocupação desenfreada, sem planejamento são fatores determinantes para a devastação dos recursos naturais. Os problemas resultantes dessas atitudes são colhidos por toda população de diversas formas, independente de classe social.

Com a constatação desses fatores, altamente prejudiciais a vida de todos, é possível perceber a grande contradição entre o lema enaltecido pelo poder público de “desenvolvimento” ou “cidade da qualidade de vida”, quando a realidade diuturnamente tem se mostrado totalmente divergente. É imprescindível se buscar a responsabilização por parte do Estado, na maioria dos casos omissos, e subsidiariamente dos grupos econômicos que operam na construção civil. Essencial também se criar uma nova ideologia, uma nova educação que possibilite a criação de uma cultura sustentável, que possa se disseminar por toda população, devendo ser um compromisso solidário de todos.

Tem-se por regra constitucional prevista no artigo 255 da Carta, que o meio ambiente deve ser preservado tanto para esta como para as futuras gerações. Nesse sentido há de se perquirir o que herdarão as futuras gerações.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Washington, Carlos. **Direito de propriedade**. Barueri-SP: Manole, 2006.

- ARACAJU. **Lei orgânica municipal**, de 5 de Abril de 1990. Aracaju-SE, 1990. Disponível em: <http://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/seplan/arquivos/lei_organica.pdf>. Acesso em: 10 out. 2015.
- ARACAJU. Prefeitura municipal. Disponível em: <www.aracaju.se.gov.br>. Acesso em: 10 out. 2015.
- BRASIL. Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965. Institui o novo Código Florestal Brasileiro. **Diário Oficial da União**. Brasília, 16 set. 1965. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4771.htm>. Acesso em: 7 out. 2015.
- BRASIL. Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. Institui a Política Nacional do Meio Ambiente. **Diário Oficial da União**, Brasília, 2 set. 1981. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6938.htm>. Acesso em: 5 out. 2015.
- BRASIL. Constituição Federal de 1988. **Diário Oficial da União**, Brasília, 4 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm>. Acesso em: 8 out. 2015.
- BRASIL. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 11 jul. 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 7 out. 2015.
- GARCIAS, Carlos; BERNARDI, Jorge. As funções sociais da cidade. **Revista Direitos Fundamentais e Democracia**. Paraná, 2008. Disponível em: <www.revistaeletronicardfd.unibrasil.com.br>. Acesso em: 27 out. 2015.
- GOIS, Douglas. *et al.* **Proteção ambiental versus especulação imobiliária**: o caso do parque ecológico do Tramandaí. Aracaju: UFS, 2012.
- INSTITUTO Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. [S.l.], [entre 2000 e 2015]. Disponível em: <<http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/dtbs/sergipe/aracaju.pdf>>. Acesso em: 15 out. 2015.
- LEITE, José; MORATO Rubens; AYALA, Patrick, Araújo. **Direito ambiental na sociedade de risco**. 2.ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2004.
- MEDEIROS, José de Deus. Avaliação de Impacto Ambiental. In: reunião anual da sociedade brasileira para o progresso da ciência – SBPC. **Anais**, 1995.
- MILARÉ, Édis. **Direito do ambiente**: Doutrina – Jurisprudência – Glossário. 4.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.
- MILARÉ, Édis. **Direito do Ambiente**: Doutrina, prática, jurisprudência, glossário. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.
- PASSOS, Santos. *et al.* Aracaju entre o pretérito e o porvir: os bens tombados de Aracaju. In: III Seminário Internacional de Políticas Culturais, 2012, Rio de Janeiro. **Anais Eletrônicos do III Seminário Internacional de Políticas Culturais**, 2012. Disponível em: <<http://culturadigital.br/politicacult/uralcaseruibarbosa/files/2012/09/Lucas-Santos-Passos-et-alii.pdf>>. Acesso em: 8 out. 2015.
- RECH, Ubaldo. *et al.* **Direito Ambiental e Sociedade**. Caxias do Sul: EducS, 2015.
- SABOYA, Renato. O que é especulação imobiliária? **Urbanidades**: Urbanismo, planejamento urbano e planos diretores, [S.l.], 21 set. 2008. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/>>. Acesso em: 15 out. 2015.
- SECRETARIA de Estado do Planejamento Aracaju – SEPLAN. **Relatório de propostas 2015**. Aracaju-SE, 2015.

Data da submissão: 12 de abril de 2016
Avaliado em: 10 de junho de 2016 (Avaliador A)
Avaliado em: 22 de agosto de 2016 (Avaliador B)
Aceito em: 23 de agosto de 2016

1. Advogado. E-mail: viana.ton@hotmail.com
2. Professor de Direito e Mestre em Educação. E-mail: wlladcs@gmail.com.