

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
INSTITUTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: GEOGRAFIA E GESTÃO DO TERRITÓRIO

OS PROCESSOS SOCIOESPACIAIS DA ZONA
PERIFÉRICA DO CENTRO: um estudo da área central de
Uberlândia (MG)

LIDIANE APARECIDA ALVES

UBERLÂNDIA (MG)
2011

LIDIANE APARECIDA ALVES

**OS PROCESSOS SOCIOESPACIAIS DA ZONA
PERIFÉRICA DO CENTRO: um estudo da área central de
Uberlândia (MG)**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, como requisito parcial à obtenção do título de mestre em Geografia.

Área de concentração: Geografia e Gestão do Território.

Orientador: Prof. Vítor Ribeiro Filho.

**Uberlândia (MG)
INSTITUTO DE GEOGRAFIA
2011**

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Sistema de Bibliotecas da UFU, MG, Brasil.

A474p Alves, Lidianne Aparecida, 1985-

Os processos socioespaciais da zona periférica do centro: um estudo da área central de Uberlândia (MG) / Lidianne Aparecida Alves. - 2011.
309 f.: il.

Orientador: Vítor Ribeiro Filho.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Uberlândia, Programa de Pós-Graduação em Geografia.

Inclui bibliografia.

1. Cidade e vilas - Teses. 2. Cidade e vilas - Uberlândia (MG) - Teses. 3. Geografia urbana - Uberlândia (MG) - Teses. I. Ribeiro Filho, Vítor. II. Universidade Federal de Uberlândia. Programa de Pós-Graduação em Geografia. III. Título.

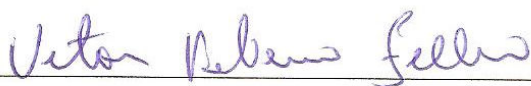
CDU: 711.45

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA

Programa de Pós-Graduação em Geografia

LIDIANE APARECIDA ALVES

Os processos socioespaciais da zona periférica do centro: um estudo sobre a área central de Uberlândia (MG).



Prof. Dr. Vitor Ribeiro Filho (Orientador) - UFU



Prof^a. Dr^a. Beatriz Ribeiro Soares – UFU



Prof. Dr. João Batista de Deus - IESA/UFG

Data: 27 / 06 de 2011

Resultado: Aprovado com honra

Aos meus pais, José Eustáquio e Helena,
como gratidão e admiração, por seus
exemplos de perseverança, pelos
ensinamentos e amor incondicional.

AGRADECIMENTOS

Como parte dos trabalhos acadêmicos os agradecimentos, destacam por seu caráter ambíguo. Enquanto para a maioria dos leitores merecem apenas uma leitura dinâmica, “uma passada de olhos”, para quem os registra, significa a gratidão e uma forma de demonstração de carinho para com aquelas pessoas que ofereceram contribuições para o desenvolvimento do trabalho, que apoiaram, incentivaram e estiveram presentes ao longo do período de sua elaboração oferecendo uma palavra e/ou gestos amigos, compensando os momentos de solidão que são partes do momento de elaboração das pesquisas. Estas pessoas, portanto indubitavelmente foram importantes para o resultado final, e merecem o meu reconhecimento.

Primeiramente agradeço a Deus, pelas bênçãos concedidas, por iluminar os meus passos, amparar nos momentos difíceis e proporcionar forças para superar as adversidades da vida e conseguir alcançar os meus objetivos.

Aos meus pais, Helena e José Eustáquio, que mesmo longe nos últimos sete anos, são meus alicerces. Souberam ser, na simplicidade, grandes sábios e heróis. Acredito que não há palavras que consigam expressar o que vocês representam para a minha pessoa. Meu amor por vocês é imenso.

Aos meus irmãos, Ana Cláudia e Luciano, por todos os momentos que passamos juntos, pelos aprendizados compartilhados, pelo apoio, por acreditar em mim, por tê-los como irmãos. Obrigada, ainda por suprir a minha falta em casa em várias ocasiões.

Aos meus tios, exemplos a serem seguidos, Márcia, Pedro, Zeni, José Maria e Auxiliadora, e seus respectivos cônjuges, obrigada pelo incentivo e apoio em minha trajetória.

Ao Aluísio, pela paciência, carinho e companheirismo em longas conversas tentando chegar ao melhor caminho. Sempre aprendo muito com você.

Ao Professor, orientador e amigo, Vitor Ribeiro Filho, pela orientação, atenção, amizade, apoio e compreensão nos momentos difíceis, por sua disposição em tirar dúvidas e me socorrer a qualquer hora, por acreditar em mim, até mais que eu mesma, ser um exemplo de trajetória de superação na vida pessoal e acadêmica, e saber compartilhar os conhecimentos adquiridos, ao longo dos anos de parceria. Serei eternamente grata!

À professora Beatriz Ribeiro Soares, pelos conselhos acadêmicos e pessoais, em várias ocasiões, por sua preocupação comigo, por aceitar os convites de fazer parte das bancas de qualificação e de defesa e estar sempre disposta a uma conversa cheia de ensinamentos de maneira simples e descontraída. Obrigada, por todos os momentos que despendeu comigo.

Ao Professor Júlio César de Lima Ramires, por aceitar o convite para participação na banca da qualificação e pelas contribuições oferecidas ao trabalho.

Aos Professores Artur Magon Whitacker e João Batista de Deus, por aceitarem prontamente o convite para participação na banca de avaliação deste trabalho, como membros externos titular e suplente, respectivamente.

Aos professores Programa de Pós-Graduação do Instituto de Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, que acompanharam minha trajetória e muito contribuíram para minha formação, especialmente, às Professoras Denise Labrea Ferreira e Vera Salazar Pessoa, pelos ensinamentos oferecidos e por serem exemplos de gentileza e simpatia.

Aos funcionários da Pós-Graduação, especialmente as secretárias Dilza e Cynara, pela dedicação e gentileza nos esclarecimentos de dúvidas, que às vezes apareciam.

As amigas, companheiras e confidentes de república, Michelly, Cintia e Delcilene, cada uma com seu jeitinho particular, me ensinou muita coisa que vou levar para toda a vida, obrigada por me aguentar, pelas dicas e momentos de descontração que vivemos e por tentar me ensinar ser mais “delicada”, pela convivência com vocês. Sou grata muito grata a vocês, minhas “coleguinhas de república”.

Aos amigos da Geografia que me ajudaram na realização deste trabalho, nas buscas por informações e discutindo metodologia Matteus, Rosielli, Hélio Carlos, Camila Peres e Jéssica.

Ao Diego, pela confecção dos mapas, pelo tempo despendido nos ajustes e correções que foram necessárias, pela paciência em manusear “aquelas gigantes e chatas” tabelas e por sua atenção.

A Clarice Monteiro, pelas correções ortográficas e gramaticais e a bibliotecária Patrícia, pelas orientações para formatação nas normas técnicas.

Aos amigos da Geografia, Artur, Renata, Kássia, Naiara, Flávia, Alécio, Marquinho ... pela presença em vários momentos da minha vida.

A todos os integrantes do Laboratório de Planejamento Urbano - LAPUR (IG/UFU) pelo companheirismo e amizade.

À equipe da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe), professores e alunos, que conheci durante as missões de estudo. Agradeço pela oportunidade de participar da missão de estudo na UFPB/João Pessoa, pela convivência com Leonardo, Sonale, Nirvana, Yure, Rafaela, Mara, Vitor e com a professora Doralice. Foram momentos inesquecíveis, obrigada! E pela convivência com os meninos da UNESP, que aqui realizaram a Missão de estudos, Paulo, Cintia, Wagner e Marlon.

À FAPEMIG, por conceder a bolsa de estudo durante um período, que foi essencial para a dedicação a esse estudo.

À todas as pessoas que, direta ou indiretamente, contribuíram para a que a realização deste trabalho se concretizasse, os mencionados e os não mencionados, a todos o meu muito obrigada!

“Natureza! Ela nos cerca e cinge, dela não nos é dado sair nem nela penetrar mais.

Sem fazer-se rogar e sem prevenir, arrebatam-nos no vórtice da sua dança e deixa-se ir conosco, até que cansamos e caímos de seus braços. Cria eternamente novas formas; o que está aqui nunca antes estivera o que estava não volta. Tudo é novo e, todavia sempre velho. Vivemos no seu seio e lhe somos estranhos. Fala incessantemente conosco e não nos revela o seu segredo. Agimos constantemente sobre ela e, no entanto, não superamos o seu poder. Dá a impressão de ter apostado tudo na individualidade, contudo não lhe importam os indivíduos.

Constrói sempre e sempre destrói, e a sua oficina é inacessível. [...] Nela há vida eterna, devir e movimento e, todavia não progride. Transforma-se eternamente, sem um momento de sossego. [...] O seu espetáculo é sempre novo, porque cria sempre novos espectadores. A vida é a sua invenção mais bela e a morte é o seu artifício para ter muita vida. Ela envolve o homem na obscuridade e o instiga eternamente à luz. Não conhece passado nem futuro. O presente é a eternidade” (GOETHE, 1749 -1832).

RESUMO

O objetivo deste trabalho consiste-se em compreender os processos socioespaciais na Zona Periférica do Centro (ZPC) de Uberlândia (MG) a partir da análise do uso e ocupação do solo. Para seu alcance, recorreu-se às bibliografias que abordassem a temática, dos estudos clássicos até aqueles mais recentes, aperfeiçoados com base naqueles, buscou-se informações em fontes como os jornais locais, além dos levantamentos e observações de campo. Como encaminhamento metodológico, baseou-se na proposta de Murphy e Vance Jr (1967[1954]), com algumas adaptações às especificidades de Uberlândia. O trabalho está estruturado em cinco capítulos. O primeiro capítulo destina-se a fundamentação teórico-conceitual sobre a temática em foco. No segundo capítulo são abordadas as questões referentes às cidades médias, aos instrumentos urbanísticos e à organização urbana de Uberlândia. O terceiro capítulo é reservado à contextualização do objeto de pesquisa no decorrer do desenvolvimento de Uberlândia. O quarto capítulo é voltado para a realização da exposição das metodologias utilizadas no processo de pesquisa. E no quinto capítulo, tem-se as análises das (re)configurações e dinâmicas da área central com enfoque na ZPC. Com a pesquisa percebeu-se que, em função das características de Uberlândia, uma cidade média, relativamente nova e com uma série de processos em curso, sua área central, apesar de uma relativa “decadência” em função da descentralização iniciada na década de 1980, mantém a importância no conjunto da cidade, bem como apresenta subespaços, comumente encontrados na realidade das metrópoles, porém com formas, funções e processos específicos à sua realidade. Sua ZPC apresenta-se de forma descontínua, com um dinamismo particular, em função da presença de determinadas tipologias de atividades de comércio e serviços que garantem a sua importância para o conjunto da cidade e região, bem como a interrelação com o núcleo central. Sendo que, a dinâmica desta área tende ser reforçada com a emergência de novos valores que implicaram nas ações de requalificação da área central.

Palavras-chave: Uberlândia (MG). Área central. Zona Periférica do Centro. Uso e Ocupação do Solo. Processos Socioespaciais.

ABSTRACT

The objective of this paper consists on comprehending social and spacial processes concerning Uberlandia's Downtown Suburban Area (Zona Periférica do Centro - ZPC), from the analysis of use and accupancy of the land. To reach this purpose, bibliographic sources about the subject have been consulted, from the classic approaches until the most recent ones. Local newspaper and information from surveying and camp observation has been used as well. As methodological orientation, the base was the studies form Murphy and Vance Jr (1967[1954]), adapted to Uberlandia's specificities. This paper is structured in five chapters. The first is aimed to provide a theoretical and conceptual base to the present subject. The second chapter discusses questions referred to middle cities, specially its urbanistic instruments and urban organization in Uberlandia. The third chapter is reserved to contextualization of the object of this research alongside the development of the city. The fourth chapter is focused on presenting the methodology used in the research and survey. The fifth chapter brings the analysis of the (re)configuration and dynamics of the central area, attention given to the ZPC. With the present paper, it's noticeacle that, due to Uberlandia's characteristics as a middle city, relatively new and in progressive development, its central area, despite a certain "decadence" from the decentralization started on 1980's, remains important to the city, as a whole, as well as this area presents "subespaços", easily found in the reality of the large cities, although with forms, purposes and processes very specific to its realities. Its ZPC is descontinuous, with very particular dynamism, due to the presence of determined typology of commerce and service activities that assure its importance to the combination of the city and region, as well as, its interrelation to the central core. Such as it is, the dynamics of this area is to be reinforced by the emergency of new values and principles that lead to actions of requalification of the central area.

Key words: Uberlândia (MG). Central Area. Zona Periférica do Centro (Downtown Suburban Área). Use and occupancy of the land, social and spacial processes.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1- Uberlândia (MG): Arcabouço metodológico da pesquisa -----	34
Figura 2 - Modelo de Organização interna da cidade segundo as Zonas Concêntricas de E. W. Burgess-----	40
Figura 3 - Modelos de Organização interna da cidade segundo os setores de H. Hoyt (1) e segundo os núcleos múltiplos de E.C. Harris e E.E. Ullman (2)-----	42
Figura 4 - Esquema da organização espacial da cidade latinoamericana de Mertins e Bähr-----	47
Figura 5 - Modelo de estrutura e de desenvolvimento das cidades latino- americanas. -----	49
Figura 6- Esquema do Conceito de Periferia do Centro-----	64
Figura 7- Estrutura Setorial da Zona Periferica do Centro-----	67
Figura 8- Uberlândia (MG): Exemplo uso do solo por quarteirão (2010)-----	176

LISTA DE TABELAS

Tabela 1- Uberlândia (MG): População por situação de domicílio (1940 – 2020) -----	166
Tabela 2- Uberlândia (MG): Variação dos preços dos terrenos e médias dos preços dos terrenos disponíveis para venda no setor central da cidade -----	186
Tabela 3 - Uberlândia (MG): Usos do solo na Avenida Professora Minervina Cândida de Oliveira (2010) -----	226
Tabela 4 – Uberlândia (MG): Número absoluto e percentual de população e domicílios e os respectivos por setor de planejamento de Uberlândia (2000 e 2009)-----	227

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Uberlândia (MG): Bairros Integrados, por Setores (2010)-----	108
Quadro 2- Exemplos de novas procuras nas áreas centrais das cidades -----	249

LISTA DE FOTOS

Foto 1 - Sede da Fazenda São Francisco. -----	139
Foto 2- Uberlândia (MG): Vista área da parte nova de São Pedro de Uberabinha (1900). -----	146
Foto 3- Uberlândia (MG): Fábrica de Tecidos e Vila Operária de São Pedro do Uberabinha, (1920). Neste local atualmente encontra-se a Praça Sérgio Pacheco-----	149
Foto 4 - Uberlândia (MG): Armazéns localizados nas mediações da Estação Mogiana. (1940). -----	151
Foto 5 - Uberlândia (MG): Vista panorâmica de cidade (1940). -----	152
Foto 6 – Uberlândia (MG): Avenida João Pinheiro (1940). -----	153
Foto 7 – Uberlândia (MG): Vista panorâmica da área central da cidade (1950). -----	154
Foto 8- Uberlândia (MG): Verticalização da área central da cidade no início do século XX. -----	157
Foto 9- Uberlândia (MG): Vista panorâmica da área central da cidade (1970)-----	161
Foto montagem 10- Uberlândia (MG): Rugosidades que remontam a Vila Tabocas próximo a Praça Sérgio Pacheco. A. Residências na Travessa João Nonato. B. Antigo Armazém “boca quente”. (2011)-----	167
Foto montagem 11 - Uberlândia (MG): Área especializada em comércio e serviços automotivos no Bairro Brasil. A. Pratinha Automóveis, uma das Garagens mais antigas. B. Comércio de veículos importados. C. Peças e serviços para motos. D. Peças e serviços para autos. (2011).-----	205
Foto montagem 12 - Uberlândia (MG): Área especializada em tecidos, confecções e artigos para costura no Bairro Martins. A. Distribuidora de Aviamentos. B. Venda e assistência técnica máquinas/peças de costura (2011)-----	208
Foto 13- Uberlândia (MG): Área especializada em tecidos, confecções e artigos para costura no Bairro Martins. Venda atacado e varejo de tecidos (2011).-----	208
Foto montagem 14- Uberlândia (MG): Atividades representativas da área especializada em decoração, móveis e colchões nas mediações da Praça Sérgio Pacheco, Bairro Martins. A. Loja de Colchões. B e C. Loja de Móveis e artigos para decoração de interiores. D. Loja de Móveis.-----	211
Foto montagem 15 - Uberlândia (MG): Atividades e contradições em uma das áreas dinâmicas no Bairro Nossa Senhora Aparecida nas mediações da Praça Igreja Nossa Senhora Aparecida. A. Loja de artigos de informática. B. Residência antiga. (2011)---	211
Foto montagem 16- Uberlândia (MG): Área especializada em produtos para acabamento da construção civil no Bairro Martins. A. Artigos para acabamento. B. Loja de Tintas. C. Lojas de materiais elétricos e hidráulicos. D. Loja de Tintas. E. Loja de materiais hidráulicos. (2011)-----	215
Foto 17 – Uberlândia (MG): Incêndio que atingiu nove lojas na Avenida João Pessoa na ZPC da cidade. (2010).-----	218

Foto montagem 18 - Uberlândia (MG): Incêndio em galpão usado como depósito de sofás na Rua Eduardo Marquez, Bairro Martins. (2011).-----	219
Foto montagem 19- Uberlândia (MG): Teatro Grande Otelo, Bairro Nossa Aparecida. A. Prédio cercado por tapumes de madeira. B. Placa de manifestação contra a situação do prédio. (2011).-----	219
Foto montagem 20 – Uberlândia (MG): Local onde outrora eram as exposições na Avenida Belo Horizonte, Bairro Martins. A. Pista de <i>Card</i> . B. Construções que abrigam depósitos. (2011).-----	220
Foto montagem 21 - Uberlândia (MG): Expansão vertical na <i>parte baixa</i> do Bairro Martins. A. Edifício em construção e ao fundo concentração de prédios. B. Tipologia dos edifícios. (2011).-----	228
Foto 22- Uberlândia (MG): Camelódromo Central (2007)-----	240
Foto 23 – Uberlândia (MG): Entrada do Cemitério São Pedro, localizado no Bairro Osvaldo Resende (2011)-----	244

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Uberlândia (MG): Localização do município (2011)-----	29
Mapa 2- Uberlândia (MG): Macrozoneamento do distrito sede do Município, (2006). -----	101
Mapa 3- Uberlândia (MG): Zoneamento Urbano da cidade (2006). -----	103
Mapa 4- Uberlândia (MG): Eixos estruturais e a expansão da cidade (2011). -----	106
Mapa 5 - Uberlândia (MG): Principais equipamentos urbanos implantados no Setor Central da cidade (2010). -----	109
Mapa 6 - Uberlândia (MG): Localização da área pesquisa no Setor Central da cidade (2011). -----	111
Mapa 7 – Uberlândia (MG): Aneis Perimetriais da Proposta de Intervenção no Sistema Viário Macro, (2010). -----	116
Mapa 8 – Uberlândia (MG): Pontos de Intervenção no Sistema Viário Macro, (2010). -----	118
Mapa 9 - Uberlândia (MG): Pontos de Intervenção nos caminhos para pedestres (2010). -----	120
Mapa 10 - Uberlândia (MG): Proposta de alteração no transporte coletivo urbano (2010). -----	122
Mapa 11 – Uberlândia (MG): Área de influência da cidade. (2004). -----	128
Mapa 12- Região do Triângulo Mineiro: Estrada dos Goias e os aldeamentos (1748-1816). -----	133
Mapa 13 - Localização do distrito de São Pedro do Uberabinha estabelecido na década de 1850. -----	141
Mapa 14 – Uberlândia (MG): Localização da Capela de São Pedro do Uberabinha e de seu patrimônio (1850).-----	142
Mapa 15– Uberlândia (MG): Limites do município de São Pedro do Uberabinha no início do século XX. -----	143
Mapa 16- Uberlândia (MG): Expansão Urbana (1888-2004). -----	165
Mapa 17– Uberlândia (MG): Localização dos bairros nas áreas de pesquisa 1 e 2 (2011). -----	174
Mapa 18– Uberlândia (MG): Classificação dos bairros segundo o índice de centralidade, por andar térreo (2011). -----	178
Mapa 19 – Uberlândia (MG): Classificação dos bairros segundo o índice de atividades por andar térreo (2011). -----	180

Mapa 20 – Uberlândia (MG): Variação da valorização dos bairros do Setor Central (2011). -----	185
Mapa 21 – Uberlândia (MG): Variação da valorização intrabairros no Setor Central (2011). -----	188
Mapa 22 – Uberlândia (MG): Configuração da Área central (2011). -----	195
Mapa 23 – Uberlândia (MG): Localização das atividades relacionadas aos serviços de saúde (2011). -----	203
Mapa 24 – Uberlândia (MG): Localização das lojas de autopeças, acessórios e de veículos (2011). -----	206
Mapa 25 – Uberlândia (MG): Localização das lojas de tecidos, confecções aviamentos e costurarias (2011). -----	209
Mapa 26 – Uberlândia (MG): Localização das lojas de colchões, móveis e decoração de interiores (2011). -----	213
Mapa 27 – Uberlândia (MG): Localização das lojas de materiais para acabamento da construção civil e outras atividades representativas da ZPC (2011). -----	216
Mapa 28 – Uberlândia (MG): Localização dos eixos comerciais (2011). -----	222
Mapa 29 – Uberlândia (MG): Densidade Demográfica (2000) -----	229
Mapa 30 – Uberlândia (MG): Rendimento Médio da população (2000). -----	230
Mapa 31 – Uberlândia (MG): Organização do sistema viário (2006). -----	234
Mapa 32 – Uberlândia (MG): Pontos de Pesquisa volumétrica de Pedestres e Nível de Serviço das Calçadas, (2008). -----	238
Mapa 33 – Uberlândia (MG): Localização dos Camelódromos e da Feira da Lua, (2011). -----	242

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ACISPs - Áreas de Coordenação Integrada de Segurança Pública

ACN - Área Central de Negócios

ADE - Área de Diretrizes Especiais

AISPs - Áreas Integradas de Segurança Pública

BNH - Banco Nacional da Habitação

BNH - Banco Nacional de Habitação)

CALU - Cooperativa Agropecuária de Uberlândia

CBD - Central Business District

CBHI - Central Business Height Index

CBII - Central Business Intensity Index

CDL - Câmara de Dirigentes Lojistas

CEF - Caixa Econômica Federal

CEU - Conselho Europeu de Urbanistas

CIAM - Congresso Internacional de Arquitetura Moderna

CNDU - Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano

COHABSs - Cooperativas Habitacionais

COPOM - Centro de Operações da Polícia Militar de Uberlândia

CTA - Controle de Tráfego em Área

DGMG - Departamento Geográfico do Estado de Minas Gerais

DMAE - Departamento Municipal de Água e Esgoto

FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

IAPB - Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Bancários

IAPI - Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários

IBGE - Instituto de Geografia e Estatística

IDH - Índice de Desenvolvimento Humano

INOCOOPs - Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais

INSEE - Institut National de La Statistique et des Études Économiques

IPMF- Imposto Provisório sobre Movimentações Financeiras

ONU - Organização das Nações Unidas

PAIH - Plano de Ação Imediata para a Habitação

PDMs - Planos Diretores Municipais

PIB - Produto Interno Bruto

PlaMob - Plano de Diretor de Transportes e Mobilidade Urbana de Uberlândia

PNCCPM - Programa Nacional de Apoio às Capitais e Cidades de Porte Médio

PND - Plano Nacional de Desenvolvimento

PPP - Parceria Público Privada

REGIC - Região de Influência de Cidades

RISPs - Região Integrada de Segurança Pública

RMs - Regiões Metropolitanas

SERFHAU - Serviço Federal de Habitação e Urbanismo

SETTRAN - Secretaria de Trânsito e Transportes

SFH - Sistema Financeiro da Habitação

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

SIT - Sistema Integrado de Transporte

TC - Terminal Central

THI - Total Height Index

UFU - Universidade Federal de Uberlândia

UTC - Uberlândia Tênis Clube

ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social

ZER - Zona Especial de Revitalização

ZPC - Zona Periférica do Centro

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO	21
1	MORFOLOGIA URBANA: DA ESTRUTURAÇÃO À REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO INTRAURBANO	37
1.1	Os Principais Modelos da Organização Interna das Cidades	38
1.2	Os Processos e Formas Espaciais da Cidade	50
1.3	Centralização, Estruturação Urbana e a Monocentralidade	52
1.3.1	A Monocentralidade	56
1.4	Os Processos Espaciais de Coesão, Inércia, Invasão-sucessão e Segregação	58
1.5	A Organização Interna da Área Central	61
1.5.1	O Núcleo Central e sua Configuração Interna	62
1.5.2	A Zona Periférica do Centro e seus Setores	63
1.6	Perspectivas para a Zona Periférica do Centro na atualidade	70
1.7	Área Central: Degenerescência <i>versus</i> Revitalização	72
2	CIDADES MÉDIAS, INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E A ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO	79
2.1	Cidades Médias	80
2.2	As Perspectivas do Planejamento e das Intervenções Urbanísticas no Século XXI	85
2.3	A Importância das Áreas Centrais na Revitalização Urbana no Processo de Planejamento Urbano	90
2.4	O Plano Diretor e o Zoneamento Urbano	94
2.5	Instrumentos Urbanísticos e a Organização do Espaço de Uberlândia	97
2.6	A área central de Uberlândia na perspectiva do Plano Diretor, do Plano de Diretor de Transportes e Mobilidade Urbana e do Projeto de Requalificação	108
3	DE “BOCA DE SERTÃO” À CIDADE POLO: O PROCESSO DE CENTRALIZAÇÃO E AS TRANSFORMAÇÕES SOCIOECONÔMICAS DA CIDADE DE UBERLÂNDIA (MG)	123
3.1	As recentes transformações espaciais, sociais e econômicas e a centralidade de Uberlândia	124
3.2.	O processo de formação e desenvolvimento socioeconômico do Triângulo Mineiro	131
3.3.	De Fazenda Tenda à núcleo urbano: a gênese e desenvolvimento da cidade de Uberlândia (MG)	138
3.4.	A chegada dos trilhos e as primeiras transformações socioespaciais de Uberlândia (MG)	144
3.5.	A expansão urbana e demográfica de Uberlândia no período entre as décadas de 1920 a 2010 e a constituição da ZPC	148

4.	O PROCESSO DE PESQUISA: METODOLOGIA E TÉCNICAS DE PESQUISA -----	169
4.1.	O Método de delimitação segundo o Índice de Atividades Centrais de Murphy e Vance Jr -----	170
4.2	A Operacionalização da Pesquisa e Sistematização dos dados -----	173
4.2.1	Do uso do solo -----	173
4.2.2	Dos valores imobiliários -----	181
5	(RE)CONFIGURAÇÕES E DINÂMICA DA ZONA PERIFÉRICA DO CENTRO DE UBERLÂNDIA (MG) -----	193
5.1	As Delimitações -----	194
5.2	O uso e ocupação do solo na ZPC de Uberlândia (MG) -----	197
5.2.1	Áreas Especializadas -----	198
5.2.1.1	<i>Área especializada em serviços de saúde ou cluster de serviços de saúde-----</i>	<i>201</i>
5.2.1.2	<i>A área especializada em comércio e serviços automotivos-----</i>	<i>204</i>
5.2.1.3	<i>A área especializada em tecidos, confecções aviamentos e costurarias---</i>	<i>207</i>
5.2.1.4	<i>A área especializada em colchões, móveis e decoração de interiores-----</i>	<i>210</i>
5.2.1.5	<i>A área especializada em materiais para acabamento da construção civil-</i>	<i>214</i>
5.2.1.6	<i>Outras atividades e processos representativos da ZPC -----</i>	<i>217</i>
5.2.2	Os Eixos Comerciais -----	220
5.3	Os aspectos socioeconômicos da ZPC -----	226
5.3.1	Da população -----	226
5.3.2	Da criminalidade -----	231
5.4.	Os fluxos, o sistema viário e os transportes -----	233
5.5	A informalidade: os camelódromos e a prostituição -----	239
5.6.	Cemitério São Pedro: uma inércia na Área Central? -----	244
5.7.	Papel, Significado e Perspectivas para ZPC de Uberlândia (MG) -----	245
	CONSIDERAÇÕES FINAIS -----	253
	REFERÊNCIAS -----	263
	Apêndice A -----	275
	Apêndice B -----	279
	Apêndice C -----	298
	Apêndice D -----	299
	Anexo 1 -----	300
	Anexo 2 -----	302
	Anexo 3 -----	304
	Anexo 4 -----	305
	Anexo 5 -----	306
	Anexo 6 -----	307
	Anexo 7 -----	308
	Anexo 8 -----	309

começou a crescer significativamente, de modo que, ainda no início do século XX, por volta de 1910, fez-se necessária a reconstrução de muitas cidades (LEFEBVRE, 1999).

No entanto, mais importante que conhecer precisamente a origem da cidade, é ter clara a noção de que “a cidade é uma realização humana, uma criação que vai se constituindo ao longo do processo histórico e que ganha materialização concreta, diferenciada, em função de determinações históricas específicas”, conforme afirma Carlos (2005, p.57).

No limiar do século XXI, com a terceira Revolução Industrial, são impulsionadas novas lógicas comportamentais no consumo, na circulação e no trabalho, que são refletidas em novas espacialidades. Neste contexto, as características do processo de urbanização também passam por alterações, agregando ao aumento do número de cidades e de seus papéis na divisão social do trabalho a fragmentação do tecido urbano, bem como a diferenciação de cada cidade. Apesar das características gerais do processo de urbanização em escala mundial, destaca-se a presença de características particulares desse fenômeno, tanto no âmbito temporal quanto espacial. Assim, tem-se a explosão e a implosão das cidades (SPOSITO, 1999, p.84).

Até meados do século XIX, menos de 7% da população mundial vivia nas cidades, porém, esse percentual adquire um crescimento exponencial. Segundo a Organização das Nações Unidas (ONU), em 1950 a população urbana passou para 29%, cerca de 734 milhões de habitantes; em 1995, o montante era de 45%, ou aproximadamente 2.500 milhões de pessoas; nas primeiras décadas de 2000, este índice era superior a 60%, e a previsão é que, até 2050, praticamente em todo o mundo a população seja urbana. Segundo o relatório “O Estado das Cidades no mundo” (2010/2011, p.5), o *Homo sapiens*, “o humano sábio”, se tornará o *Homo sapiens urbanus*, “humano sábio urbano”.

No entanto, esse processo não ocorre de forma homogênea. Enquanto na Europa, América do Norte e Austrália, ainda na metade do século XX, a maioria da população vivia em cidades, em um índice de cerca de 80%, nos continentes que passaram pelo processo de colonização mais tardiamente, como África, Ásia e América Central, esses índices são mais baixos.

A África, por exemplo, é o continente menos urbanizado, com cerca de 30% de sua população urbana. Além disso, esse processo tende a ocorrer de forma concentrada em algumas regiões, refletindo no aumento do número e da extensão das grandes cidades. Caiaffa et al (2008, s/p) destaca que em 1800, apenas Londres e Pequim possuíam mais de um milhão de habitantes. Cem anos depois, eram quase dez cidades com este porte; o número triplica em 1950, quando já eram 83 cidades milionárias.

No final do século XX, em 1995, de acordo com Llop e Bellet (2003, p.39), eram 325 cidades com mais de um milhão de habitantes, a maioria nos países ditos em desenvolvimento. Segundo Llop e Bellet (2003, p.40), em 1950 apenas as cidades de Nova Iorque e Tóquio apresentavam mais de 8 milhões de habitantes; em 1996, já eram 21 cidades com esse contingente populacional, sendo que esse número deverá ultrapassar 30 nas primeiras décadas do século XXI. Esses autores ainda destacam que a maioria dessas cidades, chamadas megacidades, localizam-se nos países denominados subdesenvolvidos, onde o fenômeno da urbanização tende a se concentrar no período atual.

Correlacionado ao crescimento populacional das grandes cidades, vem ocorrendo especialmente no contexto dos países em desenvolvimento, o aumento e crescimento demográfico das pequenas e médias cidades, que, segundo Santos (2008, p.27), são mais dinâmicas quanto mais próximas aos grandes centros, bem como apresentam variações consideráveis de acordo com fatores como a antiguidade do fenômeno urbano e características demográficas e econômicas da região em que se localizam. Em relação ao montante populacional, a maioria da população vive nas cidades pequenas e médias de tamanho de até 500.000 habitantes.

O Brasil se destaca como um dos países que mais se urbanizou nos últimos anos, tendo em vista que várias cidades foram criadas e outras tiveram um expressivo crescimento populacional. Segundo o Instituto de Geografia e Estatística (IBGE), em 2010, 84% da população era urbana, 3% a mais em relação ao censo de 2000, quando o índice da população brasileira urbana era de 81%. Nesse contexto, é reconhecido por vários estudiosos, em nível mundial, o protagonismo das cidades em vários aspectos, como o político, econômico, social e cultural.

Ainda que no processo de urbanização sejam comumente mais destacados os componentes demográficos frente aos econômicos, já que os primeiros impulsionam estes, e a materialização espacial da urbanização, a cidade, Paviani (1996, p.4) destaca que a urbanização apresenta múltiplas facetas que se desdobram dentre outros fenômenos: no surgimento e desenvolvimento de uma dada rede urbana; no crescimento físico-estrutural das cidades, com diversos graus de dinamismo ou desenvolvimento do processo; nas transformações socioeconômicas impulsionadas por modernizações tecnológicas e científicas, dentre outros de menor apreciação para este trabalho.

A partir dos referidos fatores, pode-se então inferir que as cidades são resultados de determinado momento da sociedade, sendo as cidades contemporâneas, em grande medida, condicionadas pelas estratégias de reprodução do modo capitalista de produção. Conforme

ressalta Villaça (2001, p.46-47), há que se destacar a vertente que considera a relação espaço/sociedade a partir de um par dialético. Essa perspectiva é adotada por Lefebvre, Soja, Harvey e Gottdiener, por exemplo, e, talvez seja a mais correta, ao considerar que o espaço expressa as relações sociais do mesmo modo que reage sobre elas.

Com efeito, o urbano nas palavras de Carlos (1994, p.84) é

[...] um produto do processo de produção num determinado momento histórico, não só no que se refere à determinação econômica do processo (produção, distribuição, circulação e troca), mas também as sociais, políticas, ideológicas, jurídicas que se articulam na totalidade da formação econômica e social (CARLOS, 1994, p.84).

Segundo a perspectiva de Corrêa (1995, p.7), o espaço urbano é um conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si, sendo, ao mesmo tempo, fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. Este espaço é reproduzido segundo os interesses dos agentes sociais produtores do espaço (proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos), de acordo com as atividades desenvolvidas pela sociedade para a acumulação de capitais e materializado em diferentes paisagens urbanas. As diferentes áreas que compõem o espaço urbano mostram-se articuladas e formam uma unidade, por meio dos diversos tipos de fluxos de pessoas, mercadorias, capitais, poder, ideologias, entre outros elementos.

Com vistas a compreender a urbanização, estudada por várias disciplinas, como a sociologia, a geografia e a antropologia, segundo diferentes perspectivas, e sua forma materializada em uma dada realidade social, a cidade, no âmbito da geografia, concorda com a perspectiva de Sposito (1999), porquanto:

No plano da materialidade, temos a cidade como uma forma espacial que podemos cartografar, medir, percorrer, fotografar. No plano processual, temos a urbanização como dinâmica através da qual podemos compreender as mudanças mais significativas do mundo industrial (e pós-industrial). [...] A análise da relação entre a forma e o processo, tomando-se como referencia a perspectiva exposta, é possível, a nosso ver, através do estudo dos usos do espaço definidos pelas diferentes práticas. Sempre que observamos diferentes frações do espaço urbano, ou seja, uma rua, uma praça, um centro comercial, estamos segundo Lefebvre (em a produção do espaço) descrevendo um espaço social, ao qual corresponde uma prática espacial que se expressa através da forma de uso deste espaço. A morfologia, como expressão e receptáculo desses usos deve ser compreendida metodologicamente como ponto de partida e chegada para a análise do espaço urbano (SPOSITO, 1999, p. 86-87).

A partir da compreensão da materialidade, da forma, da morfologia urbana, passa a ser possível o conhecimento dos fluxos que se estabelecem entre as diferentes frações do espaço e, dessa maneira, a apreensão dos processos inerentes às formas. Pois, enquanto entidades socioespaciais complexas, produzidas historicamente em respostas às necessidades socioeconômicas, as cidades apresentam características gerais nas funções e padrões. Todavia, apesar dos aspectos gerais, cada cidade apresenta particularidades em relação aos serviços que desempenha, os quais dependem da natureza da economia de sua hinterlândia, bem como, em certa medida, determinam as características do padrão de uso da terra da cidade (HARRIS e ULLMAN, (2005 [1945])).

Existe uma diversidade de formas na cidade que podem ser definidas segundo as características e os serviços de cada setor e as trocas entre eles. Há uma especialização espacial, segundo Griffin e Preston (1966), um “padrão urbano”, que compõe-se em torno de sub-regiões ditas funcionais, áreas destinadas a usos exclusivos, como as áreas residenciais, industriais, de lazer e comerciais, com valores do solo diferenciados. Isso não exclui a existência de áreas em que uma ou mais atividades se sobrepõem. Esta organização a partir de diferentes usos do espaço constitui o que chamamos de estrutura urbana, sendo que tanto as decisões particulares quanto as mais amplas, seja de escala municipal, regional ou nacional, seguem o padrão recorrente, produzindo assim certa ordem espacial no tecido urbano.

Essa diversidade de formas e funções do espaço urbano é produto da materialização de práticas sociais e, para a compreensão das mesmas, é requerido o entendimento da dinâmica da sociedade que ali está inserida. Os agentes produzem, consomem e conferem dinamicidade ao espaço urbano. Suas ações não são neutras, ou seja, mesmo munidas por regulamentação legal para as mesmas; os proprietários dos meios de produção e fundiários e os promotores imobiliários vão servir basicamente ao propósito da classe dominante; o espaço urbano é utilizado para tal fim; de modo que as ações dos proprietários podem ser efetivadas por meio de corporações e por causas externas como, por exemplo, as oscilações na taxa de lucro de determinada empresa (CORRÊA, 1995).

As cidades e seus espaços internos apresentam-se em constante movimento segundo os valores adotados pela sociedade: seja considerando os interesses individuais ou de determinado segmento, ou segundo os interesses da coletividade materializados nas ações de planejamento urbano. Nesse processo destaca-se, basicamente, a concretização de duas situações: a construção da cidade via expansão do tecido urbano e a sua reconstrução via refuncionalizações de determinados equipamentos e áreas urbanas. Esse dinamismo está diretamente relacionado com as funções urbanas locais e regionais.

O mosaico de frações do tecido urbano é passível de ser compreendido pela paisagem urbana, que abarca os elementos materiais visíveis, bem como as transformações inerentes a uma entidade concreta e viva. Além disso, a paisagem representa a acumulação de formas de vários tempos históricos - representa o passado e o presente e, dentro de certos limites, o futuro. Por meio das memórias, a paisagem compreende também os elementos inertes (patrimônio imobiliário) e móveis (pessoas e mercadorias) (SANTOS, 2008, p.190).

O fato é que estamos frente a um grande desafio, pois,

Tratar dos conteúdos conceituais e socioespaciais dos espaços urbanos atuais não é tarefa muito fácil, pois como já se afirmou a cidade é, ao mesmo tempo, um conceito e uma realidade. Lidar com esse desafio exige a compreensão do conjunto e de suas partes, bem como suas mutações sincrônicas e diacrônicas, que se revelam por meio de tempos e espaços múltiplos (SPOSITO, 2004, p. 261)

Dentre os setores da cidade, o centro apresenta a particularidade de congregar atividades de diferentes setores da economia, serviços de várias categorias e classes sociais, nas palavras de Santos (1958, p.22).

[...] ele constitui uma verdadeira síntese, pois reflete, ao mesmo tempo, as formas atuais da vida da região e da cidade e o passado, seja pela evolução histórica da cidade e da região, seja pelo sítio escolhido inicialmente para instalar o organismo urbano (SANTOS, 1958, p. 22).

A área central, segundo Corrêa (1997, p. 123), é um produto da economia de mercado, levada ao extremo pelo capitalismo industrial, em outras palavras, representa a espacialização das inovações que apareceram naquela época, segundo uma tendência geral do modo de produção capitalista de produção (a concentração) que, por conseguinte, resultou no espaço de maior acessibilidade, valor e competição pelo uso da cidade. Segundo Soja (1993 p.215), a intensificação do uso da terra no centro urbano redefiniu a forma da cidade e instigou uma ordenação social e espacial notável (e mais opaca) da vida urbana.

Esta área que, de modo geral, representa a célula originária do tecido urbano, exerce papel fundamental na estrutura territorial urbana e é capaz de congrega, simultaneamente, as áreas mais ativas (reveladas em certo grau de evolução e dinamismo) e sua face contraditória, porções com certa inatividade (representadas pelos fatores de inércia), revelando paisagens e condições próprias de cada etapa da evolução urbana. Ela configura-se em um conjunto complexo de aspectos diferenciados, resultante da atuação de forças interdependentes, próprias da dinâmica e dos processos de (re)estruturação urbana, conforme assegura Santos (1958, p.22).

Ao longo do século XX, as antigas residências da burguesia foram substituídas por residências deterioradas ocupadas pelas classes marginalizadas socioeconomicamente, ao mesmo tempo que surgiram lojas varejistas para atender a população assalariada, enquanto no setor mais valorizado, aglomeram-se as atividades de administração, gestão e financeiras. Com efeito, configuraram-se na área central duas porções distintas em forma e conteúdo, mas simultaneamente complementares. A primeira, conceituada por Horwood e Boyce (1959) de zona periférica do centro (ZPC) (Frame, zona de transição, de obsolescência, ou deteriorada), e a segunda, denominada de núcleo central (core, central business district ou CBD) (CORRÊA, 1995).

À primeira vista, as áreas centrais se apresentam com características semelhantes na totalidade das cidades capitalistas do mundo, mas, a partir de um olhar mais pormenorizado, é possível apontar individualidades que, segundo Santos, devem-se aos seguintes motivos:

- 1.O sentido e o ritmo da evolução da região e da cidade;
- 2.Os dados do sítio;
- 3.As formas atuais da organização e da vida urbana, incluído, de um lado, o dinamismo atual (forças de transformação) e, de outro lado, as forças de inércia, representadas pela resistência, maior ou menor, que oferecem as estruturas provindas do passado (SANTOS, 1958, p.23).

Por outro lado, há uma diversidade de conceitos relacionados a centro urbano, o que pode implicar em certa dificuldade nas ações de planejamento a serem empreendidas. Dentre os termos consagrados pela literatura anglo-saxônica, conceitualmente Johnson (1974, p.159) distingue o CBD dos americanos e a *central area* dos ingleses, ao afirmar que no primeiro predominam de forma compacta as atividades burocráticas, de comércio e serviços do setor privado, com intenso uso do solo, ao passo que na *central area*, somam-se as atividades residenciais e industriais localizadas no seu entorno e as relacionadas com o núcleo histórico da cidade.

No contexto das cidades médias, nas quais está imbricada uma dinâmica urbana particular em relação ao processo de urbanização, nota-se após a década de 1970, devido à presença de certos condicionantes como o crescimento urbano, tanto demográfico quanto espacial e as melhorias no transporte urbano, a emergência do processo de descentralização das atividades de comércio e serviços, anteriormente localizadas em um único ponto da cidade. Por conseguinte, há uma relativa cristalização das características da área central, uma vez que seu crescimento horizontal e vertical, passam a ser em menor grau.

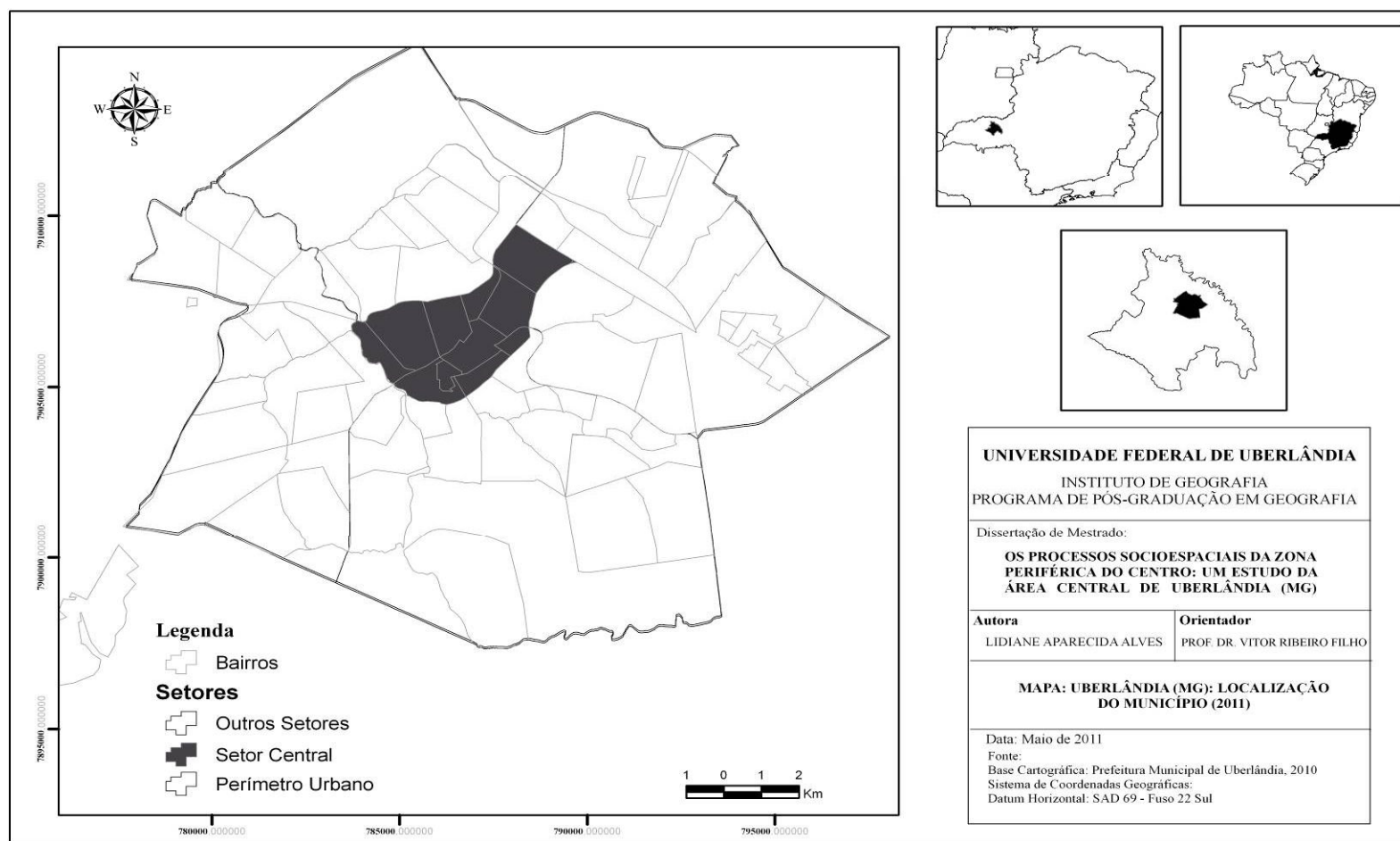
Em relação à categoria das cidades médias, destaca-se a representatividade tanto em termos populacionais quanto econômicos das mesmas. É expressiva a quantidade de cidades médias e suas contribuições no Produto Interno Bruto (PIB) nacional. Além disso, a área central ainda representa significativa importância no contexto destas cidades. Em termos de organização socioeconômica, a área central constitui um importante objeto de estudo a ser explorado pela geografia, afinal, discutir a questão do centro/centralidade urbana é essencial na análise de qualquer processo/aspecto do espaço urbano, conforme assegura Sposito (1991).

Além disso, é possível concordar com Santos (1958, p.21) e apontar que a área central constitui-se em si mesma uma realidade geográfica capaz de justificar um estudo geográfico separado. Como se não bastasse a representatividade da área central no âmbito dos estudos intraurbanos, destaca-se que, internamente, esta apresenta grande complexidade, ainda que pouco se discuta e compreenda, sobretudo a sua ZPC que, outrossim, apresenta variação de características internas, decorrente de seu crescimento, de modo geral, de forma descontínua e não uniforme.

No que concerne especificamente à porção externa da área central, reconhecida como ZPC, esta é comumente relegada nos estudos. São poucos os trabalhos que a abordam e quando o fazem, de modo geral, é de forma indireta, teoricamente e fornecendo apenas noções gerais sobre sua formação e configuração. Esta é concebida, assim, como algumas áreas periféricas do tecido urbano, como a área ocupada pelas classes marginalizadas socioeconomicamente. Contudo, acrescenta-se no caso da ZPC decorrente de sua localização no espaço intraurbano a questão da obsolescência, que é responsável pelo seu rótulo de área problemática, pois, segundo Griffin e Preston (1966), esta área não possui as vantagens do núcleo do centro (CBD, Central Business District) e, por isso, dentre outros fatores, é negligenciada no âmbito das pesquisas e pelos empreendedores públicos e privados. Acrescenta-se ainda a infinidade de particularidades da ZPC de acordo com o contexto temporal e espacial considerado.

Historicamente, os primeiros estudos acerca da ZPC foram desenvolvidos nas décadas do pós-guerra na realidade de cidades norte-americanas. No Brasil, são destaque os estudos em cidades metropolitanas, como os de Cordeiro (1980), Souza *apud* Strohaecker (1988), Vaz (1994) e Trindade Júnior (1997), nas capitais São Paulo, Rio de Janeiro e Belém, respectivamente. Por outro lado, ao considerar as cidades médias, nota-se uma lacuna de estudos que abordem a ZPC, o que incitou a realização deste estudo em Uberlândia (MG).

UBERLÂNDIA (MG): LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO (2011)



Localizada a oeste da Mesorregião do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba do Estado de Minas Gerais, cujos municípios limítrofes são Araguari, Monte Alegre de Minas, Prata, Indianópolis, Uberaba e Veríssimo (mapa 1), Uberlândia caracteriza-se como uma cidade média em transição para grande. É a maior cidade do interior de Minas Gerais, a segunda maior do Estado, menor apenas que Belo Horizonte, e a terceira maior se consideradas as cidades do interior do país fora das Regiões Metropolitanas (RMs) - esta é menor apenas que Ribeirão Preto e São José dos Campos, ambas no estado de São Paulo. Sua população é de 604.013 habitantes, dos quais 587.266 (97, 0%) referem-se à totalidade da população urbana, e 584.102 (96,0%) à população urbana da sede municipal (IBGE, 2010).

A área total do município, de 4.115,82 km², dos quais 135,3492 km² correspondem à área urbana e 3.980,470 km² à zona rural, abarca os seguintes distritos: Uberlândia (sede), Cruzeiro dos Peixotos, Martinésia, Miraporanga e Tapuirama. A densidade demográfica da unidade territorial é de 146,78 hab/Km².

A posição geográfica é em um importante entroncamento rodo-ferroviário, o que facilita o contato com os principais centros urbanos das regiões Sudeste e Centro-Oeste, localizados num raio de cerca de 500 km.

O desenvolvimento de Uberlândia foi beneficiado por sua localização estratégica. O município prontamente deixou o papel de ponto de passagem entre São Paulo e o Planalto Central do Brasil e assegurou significativa dinamicidade econômica e social. Destaca-se a importância da modernização da agropecuária e da implantação dos complexos agroindustriais para a criação de condições propícias para o desenvolvimento do comércio atacadista, das atividades de transporte e logística, bem como para a criação de estabelecimentos bancários, financeiros, contabilidade e atividades relacionadas ao setor terciário, que demandam mão de obra especializada e imprimem significativas transformações espaciais.

Na cidade de Uberlândia (MG), a partir de observações na sua paisagem urbana, pode-se inferir a existência da ZPC, que possui particularidades e peculiaridades visto que não estão presentes as funções político-administrativas, nem áreas fortemente degradadas, tão pouco guetos étnicos ou de pessoas muito pobres¹, cujos aspectos provavelmente decorrem de sua

¹ Cabe aqui ressaltar que, em consequência do processo natural de desenvolvimento da cidade, são formadas e mantêm-se nesta área, que coincide com as antigas vilas operárias, o que Milton Santos chama de *rugosidades*, que em suas palavras são “forma, espaço construído, paisagem, o que resta do processo de supressão, acumulação, superposição, com que as coisas se substituem e acumulam em todos os lugares [...] nos trazem os restos de divisões do trabalho já passadas (todas as escalas da divisão do trabalho), os restos dos tipos de capital utilizados e suas combinações técnicas e sociais com o trabalho” (SANTOS, 1997).

condição de cidade média. Quanto aos seus limites, à primeira vista, eles não são nítidos, apresentam-se imbricados pois ora o CBD avança sobre a ZPC, ora o CBD entra em contato direto com as áreas residenciais.

Apesar da concretização de avanços no âmbito das investigações geográficas no que concerne aos estudos sobre a estrutura intraurbana, em Uberlândia são insuficientes os estudos com enfoque nesse setor da área central. Assim, ainda há muito no que avançar para construir uma compreensão que considere o conjunto, embora o objeto seja particular, porque a cidade é uma totalidade que reúne, ao mesmo tempo, elementos gerais e particulares. Nas palavras de Sposito (2004, p.311):

[...] o estudo dos espaços internos das cidades requer o reconhecimento do movimento que dá conteúdo econômico, social, político e cultural a cada parcela da cidade, mas sempre avaliando como as parcelas se articulam entre si. Por essa razão, o reconhecimento e o mapeamento das localizações são condições para a compreensão da estrutura urbana, mas não são, em si, suficientes, pois as articulações entre as partes da cidade, ou seja, as interações espaciais que se estabelecem entre elas é que orientam o conjunto de relações que dão conformação ao processo de estruturação e reestruturação da cidade.

O presente estudo está fundamentado no interesse em conhecer mais acuradamente a conjuntura e a dinâmica da área central, especialmente da ZPC, no contexto de uma cidade em que são intensas as transformações. A partir dele, espera-se contribuir para com o entendimento das relações e tendências para essas áreas. Acrescentam-se ainda aos ensejos acadêmicos, as motivações de cunho pessoal, pois o primeiro contato com a cidade de Uberlândia foi com o entorno de sua área central, que corresponde a chamada zona periférica do centro (ZPC). Esta primeira porção de espaço urbano diretamente vivenciado serviu de base para o estabelecimento de vínculos com esta cidade. Um lugar particular por uma série de características, como a acessibilidade, sua proximidade a diferentes equipamentos urbanos como a Catedral na Praça Tubal Vilela, o Terminal Central (TC) do Sistema Integrado de Transporte (SIT), nas mediações da Praça Sérgio Pacheco, a Rodoviária, o valor dos aluguéis relativamente baixos, entre outros.

Algumas inquietações serviram de norte para o desenvolvimento da pesquisa, a saber:

- 1) Como ocorreu a formação da ZPC nessa cidade?
- 2) Quais são os padrões socioespaciais característicos dessa zona periférica do centro?
- 3) Como são as relações socioespaciais da ZPC com seu entorno?
- 4) Qual a importância econômica e social da ZPC frente os demais setores que compõem os espaço urbano?
- 5) Quais as tendências para esta área?

Os referidos questionamentos fundamentaram a elaboração desta dissertação de mestrado, que possui como objetivo geral compreender os processos socioespaciais na zona periférica do centro de Uberlândia (MG) a partir da análise do uso e ocupação do solo e aspectos imbricados. Complementarmente, foram propostos como objetivos específicos, os seguintes: 1) Abordar teoricamente a organização interna da cidade e os processos relacionados à centralização; 2) Verificar principais instrumentos urbanísticos na perspectiva da organização da área central de Uberlândia (MG); 3) Resgatar historicamente as transformações socioeconômicas de Uberlândia (MG); 4) Ponderar os aspectos teórico-metodológicos baseados no uso do solo; 5) Caracterizar a ZPC da cidade de Uberlândia, a partir da verificação dos usos do solo, apontando seu significado e tendências.

Tão importante quanto os argumentos finais é a descrição do aparato metodológico e forma de sistematização dos dados utilizados no desenvolvimento da pesquisa. A descrição do processo de pesquisa está além de ser uma mera formalidade a ser cumprida e consiste em uma etapa essencial do trabalho ao viabilizar que se refaça o caminho da pesquisa, se tenha maior compreensão do tema proposto, bem como que sejam feitas ponderações dos resultados alcançados e dos procedimentos metodológicos.

Algumas referências foram tomadas como básicas para o entendimento da realidade em questão e para o desenvolvimento desta dissertação. Foram considerados como fundamentos básicos os estudos da escola de Chicago e seus pressupostos adotados e aperfeiçoados nos anos seguintes por outros estudiosos, bem como recorreu-se ao que se pode denominar de Geografia Histórica, a fim de conhecer os acontecimentos passados que contribuíram sobremaneira para atual conjuntura.

Para o desenvolvimento da pesquisa foi selecionada como encaminhamento metodológico, a proposta de Murphy e Vance Jr (1967[1954]) que, a partir de algumas adaptações às especificidades de Uberlândia, norteou a realização do processo de mapeamento para caracterização do objeto de estudo no momento atual sem, no entanto, desconsiderar aspectos do passado e tendências para o futuro. Assim, intrinsecamente a este encaminhamento metodológico, destaca-se que a pesquisa foi sistematizada a partir de estudos de campo e gabinete, que podem ser divididos em pelos menos três fases diferentes, a saber: os levantamentos bibliográficos (pesquisas documentais e de dados secundários), os levantamentos de campo e, por fim, o tratamento e análise das variáveis levantadas e redação final da pesquisa.

Para atender aos objetivos propostos, inicialmente foi realizada uma revisão teórica a partir de levantamentos bibliográficos de teses, dissertações, trabalhos de conclusão de curso,

artigos científicos e jornalísticos, entre outras fontes, encontradas impressas e em meio digital, CDs e sítios na internet. O intuito foi obter maior embasamento teórico-conceitual acerca das questões inerentes ao objeto de estudo. Enfatizou-se a leitura sobre a dinâmica do modo de produção e a (re)produção do espaço, os espaços urbanos e cidades, a (re)estruturação urbana, áreas centrais, técnicas de pesquisa etc.

De posse do embasamento teórico-conceitual e pautando-se em técnicas de pesquisa quantitativas e qualitativas, a etapa seguinte foi a realização das pesquisas de campo, onde foi observada e descrita a realidade instalada no universo da área pesquisada. Nesta etapa, fez-se uso do método proposto por Murphy e Vance Jr ((1968 [1954])) para a aquisição de aspectos inerentes aos usos do solo presente e, por conseguinte, a elaboração de material cartográfico e gráfico. Ademais, foi elaborado material fotográfico com a finalidade de retratar espacialmente a presente realidade, além das chamadas observações livres, que:

[...] não é simplesmente olhar. Observar é destacar de um conjunto (objetos, pessoas, animais, etc.) algo especificamente, prestando, por exemplo atenção em suas características (cor, tamanho, etc.). Observar um “fenômeno social” significa, em primeiro lugar, que determinado evento social, simples ou complexo, tenha sido abstratamente separado de seu contexto para que, em sua dimensão singular, seja estudado em seus atos, atividade, significados, relações, etc. (TRIVIÑOS, 1987, p.153-154).

Essa etapa da pesquisa ocorreu em dois momentos distintos: no primeiro semestre de 2009, quando foi executada uma pesquisa piloto que serviu para elucidar alguns questionamentos e amadurecer a base teórico-conceitual; e durante o segundo semestre de 2010, na ocasião de fechamento de toda a área a ser estudada, já com maior clareza do tema e metodologia utilizados.

Para o desenvolvimento deste trabalho foi imprescindível a realização de pesquisas documentais, a fim de compreender o processo, a (re)produção e as transformações espaço-temporais inerentes ao objeto de estudo. A pesquisa documental para obtenção de dados históricos e estatísticos foi realizada na Prefeitura Municipal de Uberlândia, em suas secretarias de Planejamento Urbano e de Trânsito e Transportes, bem como em jornais e revistas do Arquivo Público Municipal, e naqueles em circulação na atualidade, cuja fonte documental:

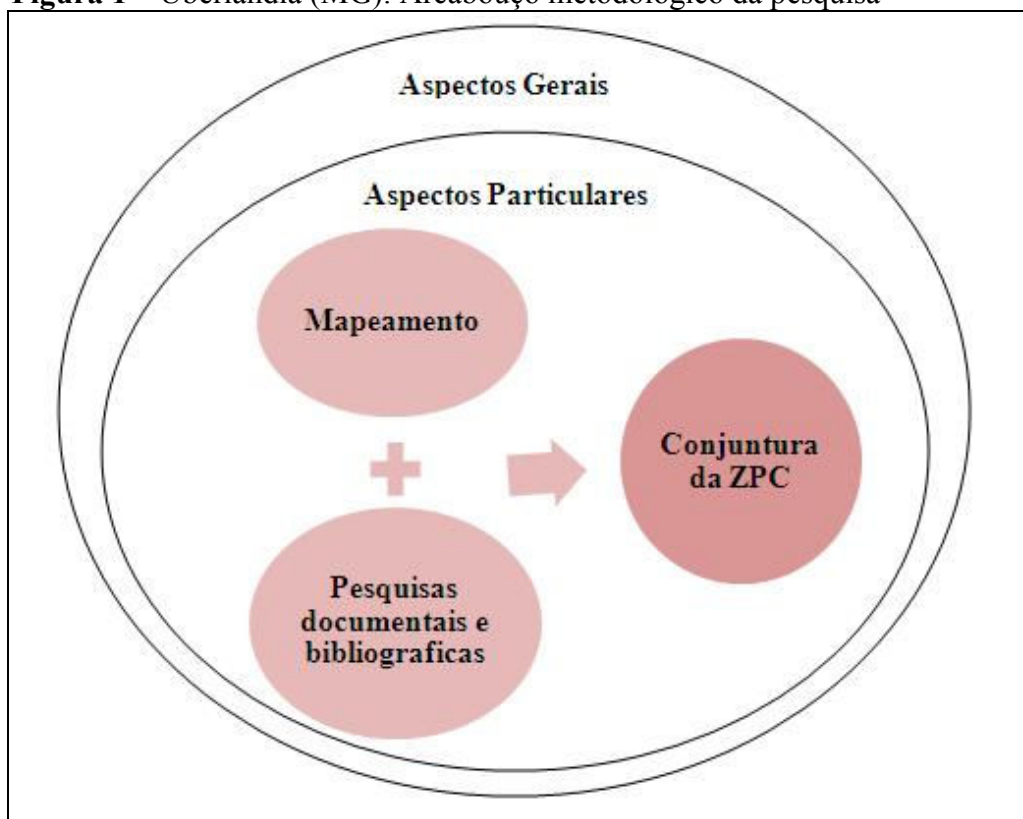
[...] mesmo reproduzindo a mentalidade dominante, foi importantíssima, pois supriu a falta de informações sobre a cidade, possibilitando a compreensão de seu processo histórico, e o acompanhamento das alterações sócio-econômicas do cotidiano de Uberlândia, pois ali ficaram impressas as maneiras de agir e pensar de sua população. Seus interlocutores, mesmo conservadores e dando um tom de grandiosidade aos fatos acontecidos no cotidiano, conseguiram mostrar o sentido da cidade e de seus moradores (SOARES, 1995, p.10).

Nos documentos, há os relatos, que permitem a apreensão da ocorrência de diversas modificações e inserção de novos elementos na paisagem urbana em diferentes momentos da história, porquanto, ao enumerar fatos passados, constituem memórias a ser exploradas no processo de pesquisa.

E, finalmente, de posse das informações horizontais (levantadas em campo) e verticais (levantadas em fontes documentais e memórias) voltou-se a analisar o objeto proposto, de modo a buscar enumerar seus elementos constitutivos, as relações socioespaciais inerentes a ele, a coexistência de elementos do passado e do presente, entre outras questões decorrentes do processo de (re)produção do espaço urbano; efetuando sua caracterização, interpelações em relação à teoria, particularizações, entre outros.

Em relação ao arcabouço metodológico dessa pesquisa, conforme demonstra a figura 1, foi fundamental as pesquisas de campo, considerar o empírico, especialmente pelo mapeamento, que juntamente com um aparato teórico-conceitual permitiram conhecer e estabelecer a conjuntura da ZPC na cidade de Uberlândia, considerando os aspectos particulares e também os aspectos gerais, tanto no sentido do desenvolvimento da configuração da ZPC quanto em relação as suas características materializadas.

Figura 1 – Uberlândia (MG): Arcabouço metodológico da pesquisa



Org. A autora (2010).

O recorte espacial adotado no trabalho está inserido no Setor Central, estabelecido institucionalmente pelas legislações urbanísticas e pelos Planos Diretores Municipais (PDM), 1994/2006. Esta opção pauta-se no fato de que é na referida área que está a zona central e seus respectivos setores, quais sejam o núcleo central, centro histórico e a ZPC.

O recorte temporal é o período atual (2009/2010), ainda que para a compreensão da atualidade tenha sido importante recorrer a diferentes momentos do passado, especialmente aqueles que tenham representado substancial importância para constituição, consolidação e transformações da atual área central de Uberlândia (MG).

Com vistas a contemplar os objetivos propostos e responder aos questionamentos, a presente pesquisa encontra-se estruturada em cinco capítulos mais a introdução e considerações finais.

O primeiro capítulo destina-se a fundamentação teórico-conceitual sobre a temática em foco. Nele, aborda-se a organização interna da cidade, as formas materializadas pelos processos espaciais, considerando, sobretudo, as contribuições dos estudiosos da escola de Chicago. Dentre os setores que compõem o espaço urbano, dedica-se atenção à área central e, conseqüentemente, considera-se a dinâmica e características de seus setores, diante das transformações socioespaciais da cidade.

No segundo capítulo são abordadas as questões referentes às cidades médias, aos instrumentos urbanísticos e à organização urbana de Uberlândia. Em um primeiro momento, enfatiza-se a conjuntura e a importância das cidades médias. A seguir são feitas considerações sobre o processo de planejamento urbano, levando-se em conta o modo como foi feito e como deve ser, especialmente considerando as potencialidades da área central. O capítulo é encerrado com o contexto materializado na cidade de Uberlândia, onde são tecidas considerações sobre alguns dos instrumentos urbanísticos, como o Plano Diretor Municipal, a Lei de Parcelamento e Zoneamento do Uso e ocupação do Solo, o Plano Diretor de Mobilidade Urbana e o Projeto de Requalificação da área Central e Fundinho no Contexto dos Bairros. A partir deste capítulo, buscou-se elucidar como a área central de Uberlândia é tratada na perspectiva legal.

A premissa central do terceiro capítulo é a compreensão e contextualização do objeto de pesquisa no decorrer do desenvolvimento de Uberlândia. Para tanto, é feita uma retrospectiva do processo de urbanização e desenvolvimento da cidade com o intuito de apreender as transformações urbanas que ela atravessou em seus diferentes períodos socioeconômicos e, dessa forma, compreender sua atual conjuntura intraurbana, especialmente o perímetro que corresponde ao seu Setor Central.

No que diz respeito ao quarto capítulo, este é voltado para a realização da exposição das metodologias utilizadas no processo de pesquisa. Nele são apresentados os métodos e realizada a exposição do processo de operacionalização.

A seguir, no quinto capítulo, a discussão é voltada para a análise das (re)configurações e dinâmica da área central com enfoque na ZPC. São apresentados os resultados da pesquisa, os mapas de uso e ocupação da ZPC, dos aspectos demográficos, fluxos, bem como apreensões sobre a dinâmica e particularidades dessa porção do espaço urbano. Neste capítulo ainda são realizados apontamentos a partir dos fatos constatados na realidade local e das tendências ocorridas em nível global.

Nas considerações finais, para encerrar o trabalho, serão tecidas reflexões sobre todas as etapas da pesquisa, destacando os aspectos mais relevantes de cada etapa, bem como suas interrelações na configuração da ZPC.

Espera-se que o desenvolvimento dessa pesquisa ofereça contribuições científicas para a compreensão das dinâmicas e processos que se materializam nas cidades, especialmente nas áreas centrais das cidades médias, que assumem novos papéis no âmbito da rede urbana, bem como novas configurações intraurbanas, demandando a realização de estudos para compreender a realidade desses importantes espaços urbanos. Em função da complexidade, da variedade de aspectos e processos envolvidos na temática, foram priorizados os fenômenos e processos essenciais para a compreensão do objeto na perspectiva selecionada, ou seja, que contemplem os objetivos propostos.

CAPÍTULO 1

As cidades, como sonhos, são constituídas por desejos e medos, ainda que o fio condutor de seu discurso seja secreto, que as suas regras sejam absurdas, as suas perspectivas enganosas, que todas as coisas escondam uma outra coisa. (Ítalo Calvino, As cidades Invisíveis, 1991)

MORFOLOGIA URBANA: DA ESTRUTURAÇÃO À REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO INTRAURBANO

Este capítulo é reservado à discussão acerca da organização interna das cidades, com destaque para a área central. Assim sendo, inicialmente são abordadas as contribuições de diversos estudiosos, fundamentalmente no âmbito da Escola de Chicago, sobre a organização interna das cidades. Os processos e formas espaciais resultantes do desenvolvimento do tecido urbano também são analisados, com destaque para a interrelação destes processos com a configuração da área central. Por fim, em relação à área central, é feita uma análise mais detalhada, considerando sua organização interna, os processos e dinâmica envolvidos, além das características de seus setores, a fim de compreender, sobretudo, a conjuntura da ZPC.

O objetivo deste capítulo é oferecer um embasamento teórico conceitual para ser considerado no desenvolvimento da pesquisa. A partir do domínio teórico conceitual torna-se possível seu embate com uma realidade particular de modo a confirmar ou refutar os conceitos e teorias já elaborados aqui apresentados.

1.1 Os Principais Modelos da Organização Interna das Cidades

Com o intuito de compreender a organização interna das cidades, foram desenvolvidos diversos estudos segundo diferentes correntes de pensamento, muitos considerados como clássicos para o entendimento da estruturação e consolidação da morfologia urbana. Dentre estes merecem destaque os estudos desenvolvidos nas escolas anglo-saxônica e francesa de Geografia, segundo as perspectivas funcionalista e marxista, respectivamente.

Há que se destacar o pioneirismo e a importância da Escola de Chicago de Sociologia Urbana, fundada na primeira metade do século XX, nos estudos sobre transformações espaciais nos espaços urbanos e na busca do estabelecimento de conceitos, metodologias e modelos de forma particular e inovadora, valorizando a visão de conjunto, a interrelação dos aspectos econômicos, demográficos e espaciais para explicar a complexidade do espaço urbano.

Em decorrência de influências dos estudos positivistas em que ocorre a transposição para dinâmicas sociais de lógicas da dinâmica da natureza, essa Escola adotou uma perspectiva pautada na analogia dos processos da vida vegetal com os processos da vida humana, denominada de Ecologia Humana. Apesar do contexto de intenso crescimento das cidades norte-americanas em reflexo ao desenvolvimento do processo de industrialização que ocasionou várias transformações socioespaciais, os estudos ecológicos da cidade relegaram a industrialização e enfatizaram, mormente, os processos nos limites da comunidade urbana, tida como um organismo com unidade orgânica decorrente das interrelações simbióticas das pessoas. Ainda assim, destaca-se que foram produzidas importantes e ricas obras acerca da estruturação interna da cidade segundo os usos do solo e seus crescentes problemas sociais.

O reconhecimento da sucessão das escolas de pensamento e da evolução no entendimento da dinâmica espacial é fundamental, pois as características da morfologia urbana são distintas em cada momento histórico. Contudo, conforme apontado por Silva (2006, p.34), os conceitos elaborados pelos autores em determinado contexto devem ser avaliados e entendidos, pois a desconsideração dos mesmos dificulta a compreensão de alguns processos importantes para o entendimento da realidade (o desconhecido). Neste sentido, cabe destacar a importância dos modelos propostos pelos estudiosos da Escola de Chicago de Sociologia Urbana, que buscam explicações gerais da configuração espacial e das relações espaciais urbanas, servindo de base para estudos posteriores.

Os principais modelos clássicos embasados na realidade das cidades norte-americanas com intenso processo de urbanização no início do século XX que buscaram representar a configuração espacial das cidades são o modelo do crescimento axial de Hurd, o modelo das zonas concêntricas de Ernest Burgess, o modelo dos setores de Homer Hoyt e o modelo dos núcleos múltiplos de Chauncy D. Harris e Edward L. Ullman.

O primeiro modelo proposto em 1903, por Richard Hurd, denominado de crescimento axial, demonstrou que as cidades crescem do centro para a periferia, acompanhando o sentido das vias de transporte e gerando uma configuração básica estrelar, que permanecerá mesmo após a completa ocupação dos espaços entre os principais eixos.

A partir dessa relação entre a presença de vias e a direção da expansão urbana, Villaça (2001, p.70) afirma que as ferrovias provocam crescimento descontínuo e fortemente nucleado, cujos pólos localizam-se junto às estações, enquanto as rodovias são responsáveis por uma estruturação mais rarefeita, descontínua e menos nucleada, pois a acessibilidade pode ser concretizada em qualquer ponto.

No referido modelo de estruturação da cidade, especialmente no contexto nacional em decorrência da precariedade do transporte ferroviário, observa-se que as elites optaram pela localização central, enquanto as camadas de baixa renda concentraram-se ao longo das ferrovias com vistas a se beneficiar da facilidade do transporte e acessibilidade aos empregos, especialmente aqueles presentes na área central e que requerem menor qualificação.

Assim, a partir desse modelo de estruturação urbana influenciado pelas vias de circulação concretizado em várias cidades, inclusive Uberlândia², é possível inferir a materialização de dois setores distintos no aglomerado urbano. No caso das cidades estruturadas a partir das ferrovias, com a expansão do tecido urbano, a porção da cidade onde estava a estação ferroviária, em muitos casos, passou a corresponder à área central, subdividida em núcleos, onde se localizam as elites e em uma franja externa com maior grau de degradação, onde estavam as classes de menor poder aquisitivo.

Na década de 1890, a presença da Estação da Ferrovia Mogiana, onde hoje se localiza o Terminal Central (TC) do Sistema Integrado de Transporte (SIT) teve grande influência na estruturação da cidade. Neste período, o crescimento de Uberlândia foi para o sentido norte, a partir do Fundinho (núcleo original) até mediações de onde passavam os trilhos da ferrovia que hoje corresponde às Avenidas Monsenhor Eduardo e João Naves de Ávila. Os bairros

² Segundo Mesquita (2008, p.52), “em Uberlândia, sobretudo, o sistema de transportes foi o próprio definidor e gerador da forma urbana”.

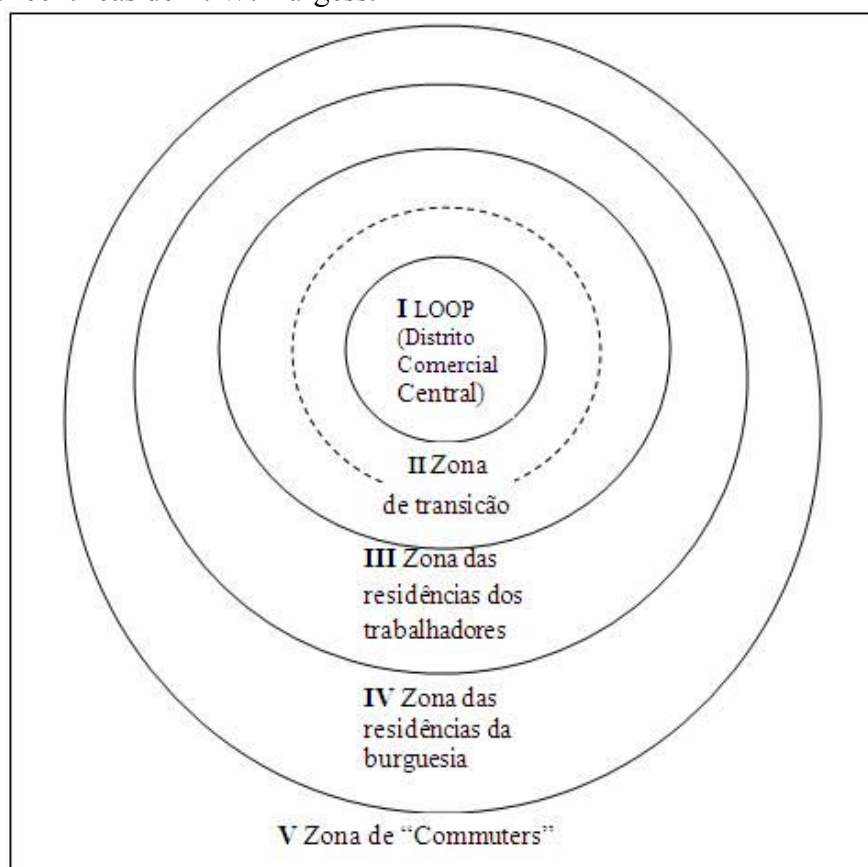
neste setor, chamados vilas operárias, constituíam a periferia da cidade e agora pertencem ao Setor Central, com uma dinâmica diferenciada, em grande medida, herdada de outrora.

O famoso modelo das zonas concêntricas proposto em 1924 pelo sociólogo Ernest Burgess, um dos criadores da Escola de Chicago, constituiu por certo tempo como referência básica para explicar a estrutura da cidade. O objetivo desse modelo era apresentar a organização interna da cidade como uma estrutura em desenvolvimento, em termos de processos de expansão, de invasão, de sucessão e de concentração e descentralização.

Esse estudioso pensava a cidade como viva e crescendo como um organismo, ou seja, não somente em seus limites, mas também por meio dos processos de invasão, dominação e sucessão no seu interior a partir do bairro comercial para a zona adjacente de forma concêntrica, de onde advém a “Teoria das Zonas Concêntricas”. A partir desse modelo, Burgess, nas palavras de Villaça (2001, p.13), tinha ambições teóricas e pretendia, inclusive, dar conta dos movimentos da estrutura urbana.

Conforme a figura 2, no modelo das zonas concêntricas proposto por E. W. Burgess em 1924, a cidade é dividida em cinco “anéis” distintos, dispostos da seguinte maneira:

Figura 2 - Modelo de Organização interna da cidade segundo as Zonas Concêntricas de E. W. Burgess.



Fonte: Burgess (1948 [1925]). Adaptado pela autora (2010).

Z.1. É a área mais interna do modelo e consiste no centro da cidade, o CBD, denominado por Burgess de *Loop*, corresponde à área onde se localizam os principais bancos, comércio e serviços, centros cívicos e administração pública, portanto o núcleo central;

Z.2. É a área que circunda o anel 1 e caracteriza-se como a área de transição do CBD para as áreas residenciais. Nela ocorre uma mistura de atividades de comércio, – as quais oferecem um número limitado de produtos e com alta taxa de “mortalidade” –, indústrias leves, terminais de transportes e unidades residenciais em deterioração ocupadas pelas classes de baixo status;

Z.3. É caracterizada pela presença de residências de trabalhadores industriais que conseguiram viver próximo ao local de trabalho, porém fora das péssimas condições presentes no anel 2. Nesta área existem poucas atividades comerciais;

Z.4. Também constitui um anel residencial, porém voltada para as classes média e alta. Nela se localizam as residências mais novas e amplas para uma só família, além de algumas atividades varejistas;

Z.5. É a zona mais externa do modelo, está além da área edificada e constitui as áreas suburbanas e cidades satélites. É ocupada pela população de alto poder aquisitivo que se desloca para trabalhar no centro, sendo o tempo de deslocamento variável entre 30 e 60 minutos.

Segundo Gottidiener (1985) *apud* Villaça (2001, p.244), nesse modelo a noção de centralidade é destacada na medida em que as diversas posições não estão em igual competição espacial, existindo uma hierarquia em que o centro ocupa o topo. Além disso, pressupõe que as forças econômicas e políticas requerem centralidade para exercerem o comando das atividades sociais.

O modelo de expansão urbana de Burgess inova ao apresentar a área central segmentada em dois setores, o primeiro, denominado de “Distrito Comercial Central”, e o segundo anel, chamado de “Zona de Transição”, que corresponde ao que mais tarde foi conceituado por Horwood e Boyce ao estudar a cidade capitalista monopolista de “Zona Periférica do Centro”, cujo conceito ainda é utilizado, visto a ausência de outra terminologia mais adequada.

Todavia, esse modelo não ficou imune a críticas, especialmente dos estudiosos de viés sócio-culturalista, que questionavam a subestimação da cultura no processo de estruturação do espaço.

Após o modelo das zonas concêntricas proposto por Burgess, sob sua influência e/ou em sua oposição, surgiam outras vertentes teóricas de interpretação do espaço urbano, focando fundamentalmente a dimensão socioeconômica. Dentre elas, tem-se a proposta de

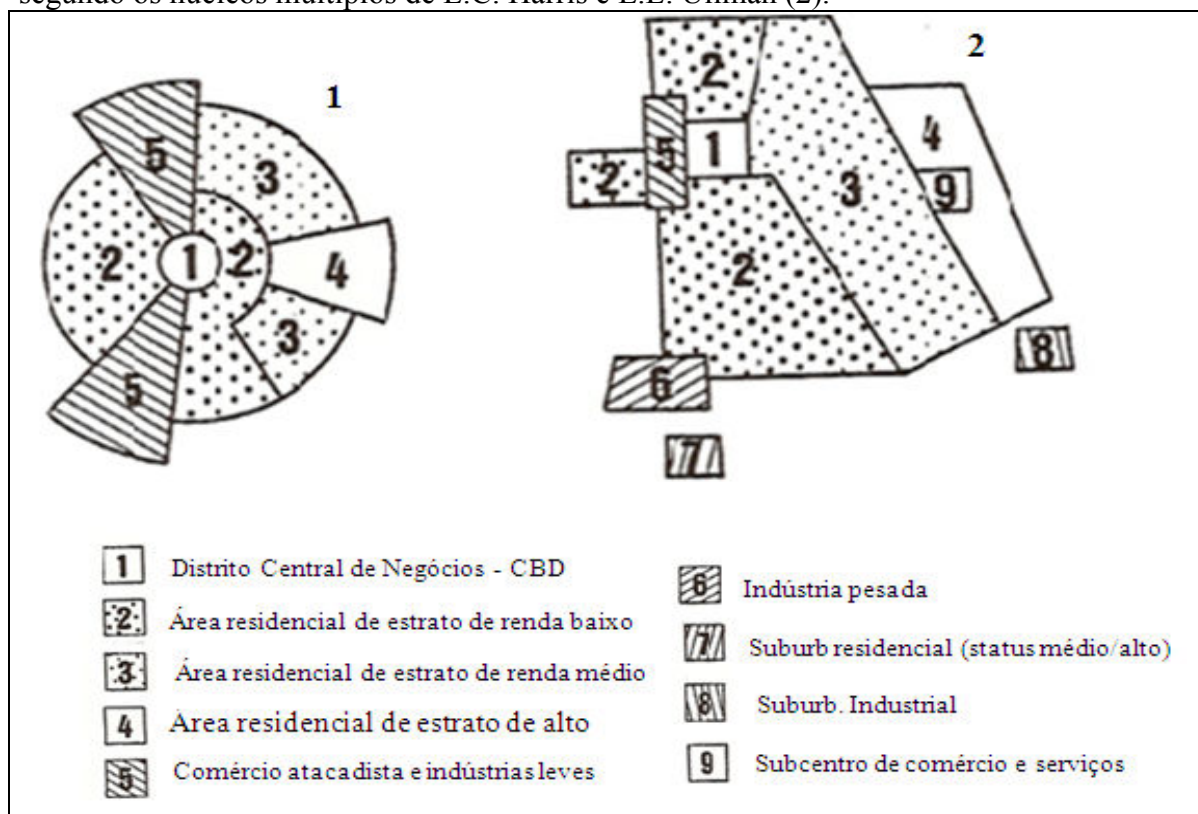
Maurice Davie, de 1937, que nega o padrão das zonas concêntricas da estrutura urbana e propõe a idéia de que a cidade era formada por diversas áreas de acordo com variáveis como a renda e nacionalidade, por exemplo. Esse estudioso,

[...] não apercebeu que a teoria de Burgess é da estrutura e do desenvolvimento da organização espacial da cidade e não uma teoria da estrutura urbana sem dimensão temporal. Desse modo, quando rejeita a sequência das zonas concêntricas rejeita a dimensão dinâmica nela implícita [...] (EUFRASIO, 1999 p.195).

Outra perspectiva lançada nessa conjuntura é a de James Quinn, em 1940, que se embasava na interpretação socioeconômica dos índices espaciais da estrutura urbana conforme colocado por Freitas (2004).

Contudo, dentre as teorias de estruturação do espaço urbano de viés socioeconômico, merece destaque o modelo proposto pelo economista Homer Hoyt, em 1939, no qual a estrutura urbana é composta por setores, cada qual caracterizado pela presença de determinado uso do solo e o modelo dos núcleos múltiplos proposto pelos geógrafos Chauncy D. Harris e Edward L. Ullman em 1945, Cf. figura 3.

Figura 3 - Modelos de Organização interna da cidade segundo os setores de H. Hoyt (1) e segundo os núcleos múltiplos de E.C. Harris e E.E. Ullman (2).



Fonte: Souza (2005). Adaptado pela autora (2010).

O objetivo principal do modelo de setores era representar o movimento do crescimento das áreas residenciais de diferentes rendas, sendo o crescimento da cidade comandado pelas áreas residenciais de alta renda. Além disso, o estudioso apontou as seguintes considerações:

- a. O crescimento das áreas residenciais de alto padrão tendem a seguir determinada direção ao longo de vias de transporte mais rápido e/ ou em direção á centros comerciais;
- b. As zonas das áreas de alta renda tendem em progredir em direção aos terrenos com anemidades, e onde há espaços livres de barreiras naturais ou artificiais;
- c. O crescimento continua na mesma direção por um longo período de tempo;
- d. As áreas dos apartamentos de luxo de alta renda tendem a estabelecer próximo do centro comercial em áreas residenciais antigas;
- e. Os empresários de imóveis podem desviar a direção do crescimento residencial de alto padrão; (EUFRASIO, 1999, p. 221).

A teoria de Hoyt refletiu uma ampliação do conhecimento, ao considerar fatores como renda, classe social, estilos de vida etc, e ao indicar, conforme colocado por Eufrazio (1999), que a diferenciação dos setores urbanos em diversas épocas permite determinar diferentes fases históricas do desenvolvimento da estrutura da cidade.

No que concerne à área central, por meio da mobilidade residencial torna-se possível evidenciar o movimento dialético de valorização/desvalorização materializado na criação de duas zonas distintas física e socialmente. Neste modelo, a área central ainda permanece como o espaço com grande capacidade para aglutinar funções e comandar a organização da estrutura urbana.

O modelo de núcleos múltiplos, por sua vez, representou um avanço das teorias anteriormente propostas ao enfatizar a história da cidade para compreender sua organização interna. O pressuposto básico desse modelo é que a cidade não apresentava um único centro comercial, mas, ao contrário, vários núcleos internos a partir dos quais ocorreria a expansão urbana. Em torno de cada setor que compõe o tecido urbano nota-se a predominância de certo padrão no uso do solo, ou seja, há uma tendência a concentração de atividades similares em áreas específicas da cidade.

Para explicarem o surgimento dos vários núcleos no interior e o padrão de uso do solo na cidade, Harris e Ullman enumeram a combinação de quatro fatores distintos:

- 1. Certas atividades exigem facilidades específicas como, o distrito varejista requer um ponto de maior acessibilidade, os distritos manufatureiros necessitam de grandes quadras de terrenos e conexões de transporte, e assim por diante;
- 2. Certas atividades tendem a se agruparem a fim auferirem lucros com a coesão, como exemplo pode-se citar os distritos varejistas que concentram várias lojas, e, por conseguinte diversos clientes, e os distritos financeiros e escritórios que buscam a

manutenção da comunicação, neste os postos de gasolina constituem exceção a essa tendência;

3. Certas atividades distintas são prejudiciais umas as outras, nesse caso ao contrário da proximidade constituir um benefício, esta é maléfica para atividades antagônicas como, por exemplo, para fábricas e residências de alta classe;
4. Certas atividades são incapazes de proporcionar as altas rendas dos sítios mais desejáveis, ou seja, a localização dos usos é determinada por sua capacidade de pagar pelo preço do terreno (EUFRASIO, 1999, p.231-232).

Além disso, Harris e Ullaman enfatizam que a quantidade de núcleos presentes na cidade é resultante de seu desenvolvimento histórico e econômico, sendo que ao considerar as cidades norte-americanas, eles destacam que estas se desenvolveram a partir de seis tipos de núcleos diferentes, a saber: o CBD (ponto de acessibilidade máxima da cidade), o distrito atacadista e de indústrias leves (localizado em um setor adjacente ao CBD onde há acesso ao transporte, disponibilidade de construções e acesso aos mercados e a mão de obra), o distrito de indústrias pesadas (localizadas na periferia da cidade), os distritos residenciais (mantêm certa coesão e variam a localização de acordo com a classe econômica, sendo que os mais antigos localizados nas margens internas da cidade são os mais suscetíveis à invasão daqueles marginalizados socioeconomicamente), os núcleos menores (incluem os núcleos culturais, universidades, parques e áreas de recreação, distritos comerciais externos etc) e os subúrbios e satélites (podem ser residenciais ou industriais, sendo que o surgimento do automóvel e melhoramentos dos transportes estimularam o desenvolvimento dos mesmos).

Conforme apontado por Eufrasio (1999, p.138), a escola de Chicago, ao estudar a cidade sob a perspectiva da ecologia humana, a considera como uma entidade composta de diversas partes inter-relacionadas e dotada de uma dinâmica própria de formação e desenvolvimento. Com efeito, reconhece-se que os três principais modelos de estruturação do espaço urbano apresentaram seu mérito e devem ser considerados para pensar na estrutura das cidades, ainda que a partir de uma perspectiva geral e abstrata. O primeiro, ao apresentar a expansão nas zonas concêntricas, reflete o dinamismo do espaço urbano; o segundo acentua a análise nos movimentos dos usos do solo, principalmente, ao propor a setorização dos mesmos; e o terceiro, ao agrupar elementos de ambas as teorias anteriores e propor, ainda que de forma rígida, a existência de núcleos distintos na cidade, consiste no modelo mais completo dentre os três.

Todavia, ambos os modelos se aplicam à cidade de estrutura essencialmente monocêntrica onde, segundo Eufrasio (1999, p.236), os usos do solo se organizam simetricamente em torno de um centro único, que detém grande poder centralizador na realidade norte-americana na primeira metade do século XX. Portanto, representam uma

estrutura urbana distinta da predominante no contexto atual onde surgem novos atores, sobretudo, nas cidades de porte médio e grandes e não abarcam a totalidade, visto que realidades socioeconômicas, situação e sítio³ distintas conduzem a diferentes formas de organização espacial intraurbana, de modo que se pode verificar uma infinidade de possibilidades de organização interna das cidades de acordo com as características da região em que estão localizadas.

Além disso, os modelos de embasamento morfológico da Escola de Chicago não consideram a superestrutura, separam a sociedade e a comunidade e explicam os processos de estruturação do espaço urbano como resultado de forças “naturais”, o que interfere negativamente nessa vertente de paradigmas.

Em contraposição aos modelos morfológicos da Escola de Chicago, destaca-se o enfoque neoclássico, onde a estrutura urbana é tratada em termos econômicos e não econômicos/comportamentais, a ênfase é no comportamento dos indivíduos, firmas e instituições de tomada de decisão, considerando, sobretudo, a racionalidade econômica.

Na perspectiva econômica dessa corrente paradigmática, estudiosos como Wingo (1961) e Alonso (1964) afirmam que a mobilidade residencial está relacionada com busca de acessibilidade determinada pelo orçamento familiar, consequência de decisões exógenas, das firmas e instituições. Os mais favorecidos economicamente tendem a se localizar em áreas valorizadas e os menos favorecidos buscam primeiramente acessibilidade.

Na perspectiva não econômica são considerados na tomada de decisão locacional os valores sociais e culturais. Nela o indivíduo assume grande papel na tomada de decisão, considerando a dinâmica do livre mercado.

Apesar do mérito desta corrente, especialmente ao considerar os vários agentes no processo de estruturação do espaço urbano, seja sob a óptica da “otimização” ou da “segregação”, esta apresenta-se “despolitizada” ao enfatizar os postulados da economia neoclássica.

Diante das intensas transformações econômicas, sociais e culturais, sobretudo após a década de 1950, como a urbanização acelerada nos países em desenvolvimento e reestruturações nos países desenvolvidos, surge um novo paradigma de organização do espaço urbano, o da economia política. Segundo esse modelo, a reprodução do espaço urbano é

³ Relacionam-se a fatores de localização dos centros urbanos, sendo a situação geográfica referente à posição de uma cidade no espaço, ou seja, uma relativização do fenômeno urbano e o sítio geográfico concernente ao substrato natural que envolve a sociedade e a natureza.

comandada pela indústria imobiliária, pelas grandes empresas, pelos proprietários e inquilinos imobiliários e pelo setor público⁴.

A partir desse momento é fortalecida a perspectiva do espaço como reflexo e condicionante social, conforme afirma Corrêa (1995). Portanto, livre de neutralidade em relação aos processos sociais, ele está sujeito a conflitos sociais do mesmo modo que pode exercer influência sobre estes.

Destacam-se na perspectiva da economia política duas vertentes teóricas: uma institucionalista e outra marxista que, conforme destaca Farret (1985), não são antagônicas no sentido de ambas rejeitarem o enfoque neoclássico embasado na microeconomia, bem como considerarem o desequilíbrio como uma situação normal social e espacialmente, porém divergem na concepção de grupos e instituições sociais e no papel do setor público.

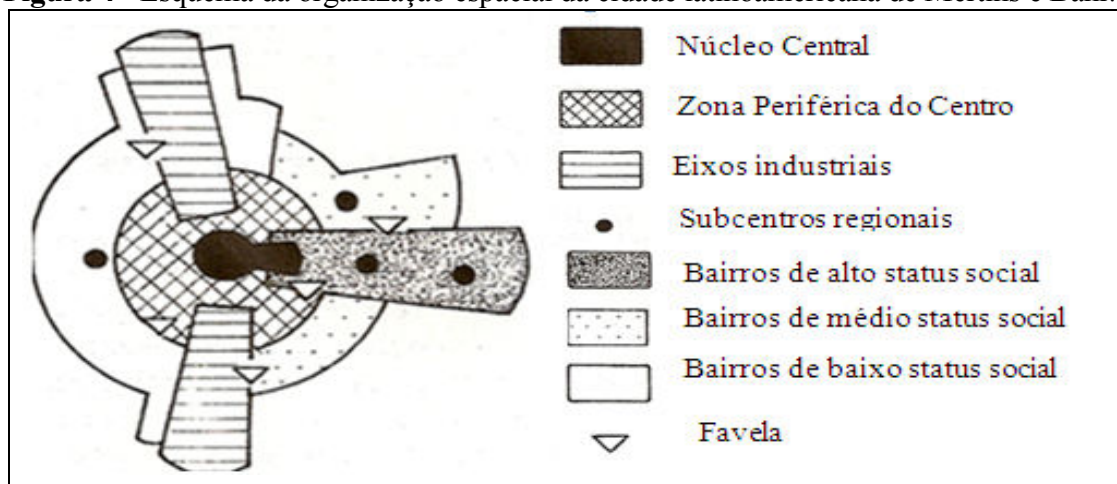
Ao considerar as questões políticas da questão urbana, o paradigma da economia política oferece ganhos substanciais na compreensão dos processos de estruturação urbana. Todavia, deve-se considerar também elementos dos modelos anteriores, de modo a abarcar a heterogeneidade de elementos e realidades.

Com o intuito de explicar a organização espacial de cidades inseridas em outras realidades, que não a norte-americana, vários estudiosos da organização interna da cidade inspiraram-se nas propostas da Escola de Chicago e propuseram outros modelos, dentre os quais estão os para as cidades européias ocidentais, para as islâmicas, para as latino-americanas, entre outras. Para última realidade, segundo Corrêa (1995) foram os geógrafos alemães Mertins e Bähr (1983), com base no contato com a realidade de alguns países da América Hispânica e inspirados no modelo dos setores de Hoyt, que propuseram um modelo de organização espacial para as cidades, figura 4.

Na América Latina, principalmente na segunda metade do século XX, a urbanização assume dimensões e características nunca vistas antes. Sob influência da globalização e reestruturação econômica, com a disseminação de novos valores, tecnologias, em especial as de comunicação, passam a ser notável as reestruturações espaciais, com a realocação das atividades de comércio e serviços.

⁴ A indústria imobiliária procura a maximização dos lucros, conhece a quantidade de terrenos disponível e tenta controlar os valores e organizar o mercado. As grandes empresas almejam pela maximização dos lucros por meio da localização. Os proprietários e inquilinos preocupam-se, sobretudo, com a oferta de qualidade de vida assegurada pela realização de investimentos. O setor público atua na mediação de conflitos, nas legislações urbanísticas e investimentos.

Figura 4 - Esquema da organização espacial da cidade latinoamericana de Mertins e Bähr.



Fonte: Corrêa (1995). Adaptado pela autora (2010)

A nova estrutura das cidades é descrita da seguinte maneira por Mesquita (2008, p.41):

Essa nova cidade latino-americana, oriunda da orientação modernista e posteriormente pós-modernista apresenta espaços amorfos e decadentes que outrora tinham vitalidade e um novo perfil de periferias onde convivem lado a lado condomínios fechados de alto luxo, muitas vezes protegidos por zoneamentos de uso do solo excludentes e áreas de pobreza com más condições de moradia. No entanto, os muros que separam os condomínios nem sempre se limitam aos agrupamentos de habitações de classes de renda mais alta, o fenômeno já se estendeu, encontrando-se condomínios de habitações de pessoas de classe de renda média ou baixa. Estas novas lógicas de ocupação urbana conduzem a um novo olhar sobre a cidade e a tensão imposta pela dualidade entre fragmentação e totalidade.

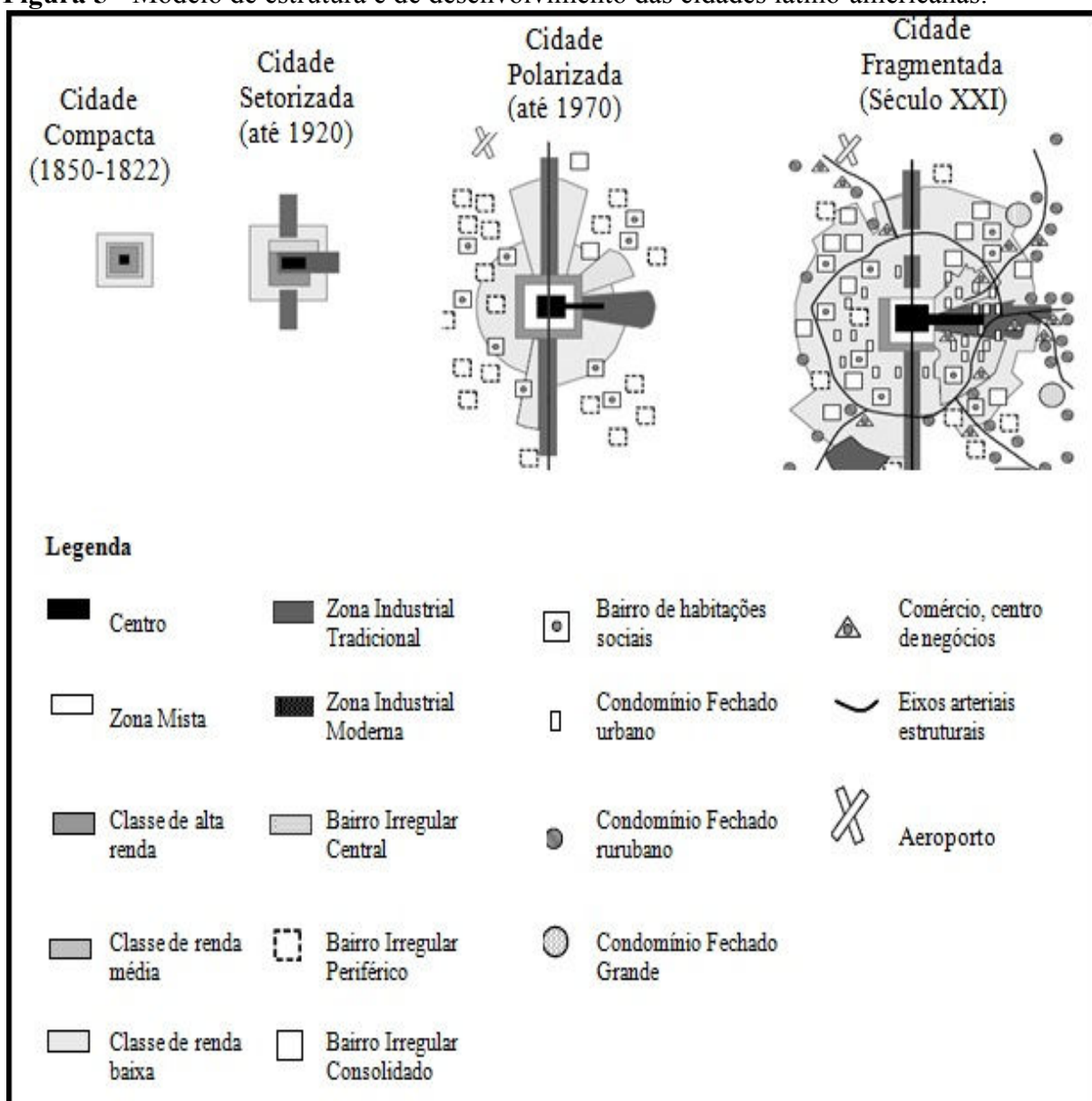
Essa forma de crescimento urbano orientado pela horizontalidade, fragmentação e segregação do espaço urbano recorrente em várias cidades dos países em desenvolvimento e muitas vezes acentuada pelo planejamento orientado para fragmentos específicos, tem reflexos principalmente na área central, nos seus limites (na ZPC) que são passíveis de decadência e obsolescência.

No Brasil, ao abordar o desenvolvimento da organização espacial de São Paulo, segundo Lima Filho (1975, p.53), resguardado alguns cuidados, nos primórdios da urbanização era notável grande concentração de atividades comerciais na área central, sendo possível, considerando a localização das atividades comerciais e residenciais, afirmar que nesse período a estrutura urbana seguiu o padrão do modelo proposto por Burgess, com o centro definindo os fluxos e a estrutura da cidade. Posteriormente, a partir da instalação das ferrovias, a cidade adquiriu uma configuração estrelar, conforme o modelo de Hurd, em consequência da atuação de forças centrífugas que estimularam o crescimento da cidade no sentido dos trilhos e próximo aos terminais. Ainda no início do século XX, o autor destaca

que os usos do solo estavam organizados segundo padrões setoriais, em conformidade com a teoria de Hoyt. Por fim, após a década de 1940, em decorrência de modificações na estrutura viária e expansão urbana, dentre outros elementos, a partir do surgimento de vários núcleos ocorreu uma complexificação da estrutura da cidade, a qual era parcialmente consistente com o modelo de Harris e Ullman. Atualmente, o nível de desenvolvimento alcançado pela sociedade, combinado com a extensão e complexidade assumidas pelo aglomerado, dificultam que sua estrutura seja representada em modelos. Porém, a partir de generalizações tem sido apontadas algumas aproximações.

No caso do Rio de Janeiro, sua organização interna foi destacada por Souza (2005, p. 75) em seus estudos sobre a evolução urbana da referida metrópole, sendo que a conjuntura instalada permite tecer analogias para o contexto de outras cidades brasileiras, figura 5. Segundo o autor, no início do desenvolvimento da cidade, quando do CBD ainda em formação, este era rodeado por cortiços e casas de cômodo, os quais tentou-se erradicar com as reformas urbanas, porém era grande o número de favelas que surgiam; posteriormente, o surgimento dos conjuntos habitacionais promoveu o deslocamento da população de baixo status, inclusive favelados, para os subúrbios distantes, assim como o faz a autosegregação para a Zona Sul. Com isso formam-se novas centralidades, como os subcentros, o que demonstra a concretização de uma estrutura intraurbana complexa.

Figura 5 - Modelo de estrutura e de desenvolvimento das cidades latino-americanas.



Fonte: Mesquita (2008). Adaptado pela autora (2010).

Nos países subdesenvolvidos, o acelerado processo de urbanização, marcadamente após a segunda metade do século XX, conduziu em um período de tempo relativamente curto a uma grande complexificação da estrutura urbana. De modo que, mesmo com generalizações, torna-se difícil a apresentação de modelos que abarquem a estrutura e o desenvolvimento urbano nesta realidade.

1.2 Os Processos e Formas Espaciais da Cidade

O espaço urbano é palco da concretização de diversos processos socioespaciais. Ele constitui uma realidade objetiva, produzida pela sociedade sobre o espaço geográfico e, portanto, reflete as características dessa sociedade em um constante movimento que produz formas e conteúdos diferenciados. Segundo Corrêa (1997, p. 121), no âmbito da metrópole moderna, um produto da economia de mercado e da sociedade estratificada, a reprodução social e de capitais destacam-se entre os processos sociais nela concretizados e que originam sua diversificada organização espacial.

Todavia, para mediar os processos sociais e a materialização da organização espacial, destaca-se a atuação de forças, os processos espaciais, que permitem as localizações, realocações e permanências de atividades e população, refletindo a dinâmica da cidade. Os processos espaciais, destacados, sobretudo após o século XX por estudiosos como geógrafos, economistas e sociólogos, são os seguintes: centralização, descentralização, coesão, segregação, invasão-sucessão e inércia. Os três primeiros referem-se principalmente às atividades industriais, comerciais e de serviços; os dois seguintes à questão residencial e o sexto pode estar relacionado aos diferentes fatores, cujos processos não são excludentes entre si. Os proprietários dos meios de produção, proprietários de terra, empresas imobiliárias e de construção e o Estado, cada um com sua própria estratégia, são os atores que possuem ações que culminam no modelo da organização e reorganização espacial da cidade (CORRÊA, 1997, p. 122).

Sendo assim, nos estudos sobre o espaço urbano deve-se sempre considerar as relações sociais, que produzem formas, funções e estruturas espaciais de acordo com os diferentes contextos, criando novas organizações espaciais. Afinal, cada tempo histórico imprime diferentes estruturas decorrentes das transformações socioespaciais, as quais devem ser consideradas para a compreensão da realidade atual.

Para estudar a organização espacial, Santos (2008) destaca a necessidade de um ponto de vista holístico em que sejam considerados como “ingredientes analíticos” fundamentais para a compreensão do espaço, os conceitos de forma, função, estrutura e processo, considerados categorias de análise da Geografia Urbana e que, ao contrário de possuir diferentes nuances de sentidos, interagem inseparavelmente, permitindo uma análise mais pormenorizada de determinado espaço na relação com sociedade. Segundo ele, esses

conceitos combinados oferecem “uma base teórica e metodológica a partir da qual podemos discutir os fenômenos espaciais em sua totalidade”.

A forma, enquanto “aspecto visível, um padrão, um arranjo de objetos”, apresenta-se como a primeira possibilidade de contato do sujeito com determinado conteúdo que a constrói. No âmbito da cidade, a forma urbana é materializada a partir da reprodução social, em padrões arquitetônicos, disposição e distribuição dos meios e equipamentos urbanos etc e constitui uma primeira possibilidade de investigação das essências [conteúdos] que constroem e movimentam o urbano, conforme destacado por Silva (2006, p.27).

Villaça (2001, p.24) ressalta que as formas são atributos de todo espaço, de modo que os estudos das formas, ainda que não de maneira específica, são estudos do espaço urbano. Além disso, para compreender as formas urbanas é preciso considerar as relações entre os diferentes pontos espaciais e suas localizações, ou seja, a estrutura urbana, bem como as funções e a evolução temporal.

As tarefas esperadas de uma forma em determinado período, segundo a estrutura vigente, dizem respeito à função. Como a sociedade é dinâmica, em cada momento é notável uma nova função específica, mesmo que as formas de períodos anteriores permaneçam, visto que é mais difícil mudar o aspecto físico do que o conteúdo.

Conforme mencionado, determinando a função, tem-se a estrutura, que diz respeito ao “modo de organização, localização relativa dos elementos ou construção”. Conforme destaca Whitacker (2003, p.123), a estrutura urbana é concebida a partir do arranjo espacial das formas e funções dos usos do solo em determinado momento histórico. Assim, como a própria totalidade, a estrutura mostra-se permanentemente em movimento, a partir da diferenciação dos conteúdos e das formas.

E por fim, o processo, enquanto “um conjunto de ações contínuas da sociedade”, a interação entre os elementos do passado e do presente acumulados na paisagem de acordo com as necessidades da sociedade, é fundamental na relação das categorias forma, função e estrutura, na medida em que os fenômenos espaciais devem ser considerados dentro de um tempo, de uma periodização. Neste sentido, fica evidenciada a necessidade de combinação das quatro categorias que inexistem isoladamente, a fim de assegurar que nos estudos socioespaciais sejam consideradas as mudanças dos conteúdos e objetos ao longo da história, materializados no espaço como consequência das alterações na sociedade, conforme alertado por Santos (2008, p.78).

Acrescenta-se ainda no âmbito dos estudos sobre os centros urbanos a necessidade de se ter claro o conceito de centro a ser adotado, pois este pode apresentar uma gama de sentidos

como centro histórico, centro tradicional, os novos centros, além das formas institucionalizadas como setor central e centro expandido.

1.3 Centralização, Estruturação Urbana e a Monocentralidade

Dentre os processos espaciais e suas respectivas formas que influenciam na estruturação e dinâmica do espaço urbano, neste ponto serão tecidas considerações sobre o processo de centralização, sua respectiva forma espacial, a área central e a centralidade a ela vinculada. Conforme a perspectiva de Sposito (2000), o centro está relacionado com a dimensão espacial da realidade e a centralidade com a dimensão temporal, ou seja, o primeiro pode ser apreendido pela localização das atividades de comércio e serviços e a segunda por meio das relações entre as localizações dos diferentes fluxos gerados no território. De modo que para a mudança das atividades tipicamente centrais é, demandada uma maior escala de tempo e a centralidade pode modificar-se cotidianamente.

Parte-se do pressuposto de que a cidade apresenta alta capacidade de centralização das criações, conforme destacado por Lefebvre ao se referir ao centro e as centralidades urbanas.

Não existe cidade, nem realidade urbana, sem um centro. Mais que isso: o espaço urbano se define, já dissemos, pelo vetor nulo; é um espaço onde cada ponto, virtualmente, pode atrair para si tudo o que povoa as imediações: coisas, obras, pessoas. Em cada ponto, vetor tempo-espaço, distancia entre conteúdo e continente, pode tornar-se nulo. O que é impossível (u-tópico), mas caracteriza o movimento dialético (a contradição imanente) do espaço-tempo urbano. Por conseguinte, não se pode teoricamente deixar de defender a concentração urbana, com seus riscos de saturação de desordem, e suas oportunidades de encontros, de informações, de convergências. Atacá-la, destruí-la, é próprio de um empirismo que de antemão, destrói o pensamento. O centro só pode, pois, dispersar-se em centralidades parciais e móveis (policentralidade), cujas relações concretas determinam-se conjunturalmente (LEFEBVRE, 1999, p.43).

A emergência das áreas centrais encontra-se condicionada a uma série de elementos, que exercem diferentes influências no contexto geral da cidade. Sob um viés econômico, Corrêa (1995, p.38) coloca que a área central tem a sua origem condicionada pelo capitalismo industrial, onde os vínculos e, por conseguinte, “fluxos de capitais, mercadorias, pessoas e ideias” da cidade com seu exterior se ampliaram, sendo os meios de transportes essenciais para assegurar essas ligações. A rigidez espacial dos meios de transportes (sobretudo o ferroviário) condicionou aos locais próximos aos terminais um maior privilégio para o

desenvolvimento das economias de aglomeração, visto que, a fim de reduzir custos, os terminais de transporte se concentravam próximos uns dos outros, bem como atraíram uma gama de atividades, como comércio atacadista, depósitos, escritórios e a indústria.

Além dessas atividades voltadas para o mercado externo, foram atraídas outras como as lojas de departamento, o comércio varejista e a prestação de serviços, ampliando o mercado de trabalho e a quantidade dos transportes intraurbanos servindo essa área e fazendo emergir um local de grande acessibilidade dentro da cidade. Em decorrência dessas características, o preço da terra e dos imóveis sofreu expressiva valorização, o que condicionou a seletividade das atividades que permaneceriam no centro (CORRÊA, 1995, p.38-40). Pois, conforme afirma Castells (2000), permaneceriam nessa área as atividades capazes de transformar os custos locacionais e acessibilidade proporcionada pela centralização em uma potencialidade para a maximização dos lucros.

Sob a perspectiva da dialética socioespacial Villaça (2001, p.239) aponta que a origem do centro está condicionada à possibilidade de otimização dos deslocamentos socialmente condicionados, a fim de poupar desgastes. Para assegurar o máximo de acessibilidade, fizeram-se necessários adensamentos até certos limites radiais, a partir dos quais começam os afastamentos. Foi esse processo dialético de aglomeração e afastamentos que condicionou a origem do centro.

[...] nenhuma área *é* ou *não é* centro; como fruto de um processo – movimento – *torna-se* centro. [...] O centro surge então à partir da necessidade de afastamentos indejesados mas obrigatórios. Ele, como todas as “localizações” da aglomeração, surge em função de uma disputa pelo controle (não necessariamente minimização) do tempo e energia gastos nos deslocamentos humanos (VILLAÇA, 2001, p. 238-239).

Os centros surgem como fruto de processos sociais e como aponta Castells (2000), designam ao mesmo tempo “um local geográfico e um conteúdo social”, ou seja, só são definidos no conjunto da estrutura urbana e como processos.

No âmbito da dimensão político-institucional, Castells (2000) afirma que a emergência do centro está vinculada ao estabelecimento dos pontos fortes dos aparelhos de Estado, como as prefeituras, ministérios, órgãos econômicos e aparelhos ideológicos. Beaujeu-Garnier (1997) igualmente sublinha a intensidade das ações dos agentes financeiros e políticos concentrados na área central.

Para complementar, cabe destacar a origem da área central em nível ideológico, onde a preexistência de signos, como uma capela e a sede do poder público, condicionou a

centralidade⁵. Neste caso, a área central se classificaria mais como centro histórico do que como centro principal propriamente dito, visto que conforme observado por Attux (2001), “o centro principal nem sempre é um centro histórico, mas o centro histórico provavelmente deve ter sido, em tempos passados, um núcleo central, quando originou a cidade”. Desse modo,

O centro urbano, aquele que guarda a memória da cidade, histórico, este permanece. Já a centralidade é mutável no tempo, embora vários aspectos concorram para a sua permanência, tais como a rede viária e a própria produção do espaço para determinados usos (PINTAUDI, 2009, p.58).

Castells (2000), ao se referir ao centro das cidades européias, destaca a presença de infraestruturas baseadas nas instituições tecnológicas e institucionais e o define como, simultaneamente, “integrador e dispersor” das atividades desenvolvidas no interior da cidade; afinal, é para ele que se dirigem, principalmente, as atividades de administração e gestão, e é a partir dele que essas atividades buscam a interação com as demais desenvolvidas em outros setores da cidade. Portanto, tem-se que o centro das cidades corresponde à área para onde (con)divergem todos os fluxos, sejam eles comerciais, financeiros e de pessoas.

Do mesmo modo, as características mais marcantes do centro das cidades nos países subdesenvolvidos são de “constituir o módulo principal da rede de vias urbanas [...] e de apresentar uma forte concentração de serviços de todos os níveis, especialmente comerciais” (SPOSITO, 1991, p.2). Afinal, este é o elemento de articulação da cidade e, portanto, pressupõe a existência combinada de infraestrutura e de fluxos.

A área central constitui a “Região Funcional” da cidade, pois, conforme coloca Beaujeu-Garnier (1997):

[...] é a própria extensão do poder urbano, o coração vivo da cidade. Pela sua localização e extensão, pelos tipos de atividades nele concentrados, o estado de modernismo ou de abandono que revela, os trabalhos que asseguram a permanência, o progresso ou a reconquista, o centro de negócios traduz as fases da vida urbana, a sua continuidade ou alternância, os efeitos da política administrativa, assim como os das capacidades financeiras locais, nacionais e, por vezes, internacionais (BEAUJEU-GARNIER, 1997, p.26).

Na cidade, a área central se destaca como o espaço onde o índice de edificações e de atividades ligadas aos setores econômicos e de gestão é máximo, conforme destaca Villaça

⁵ Cordeiro (1980) destaca que a presença do Estado e da Igreja nas praças centrais é fruto da tradição histórica da cultura ibérica. Todavia, recentemente devido a multiplicação e a desarticulação na sua distribuição espacial dos setores da administração pública, estes vêm passando pelo processo de descentralização.

(2001, p.241). É nesse ponto que está cristalizada a maior quantidade de trabalho socialmente despendido na produção da aglomeração e pela aglomeração, maior acessibilidade, que, por conseguinte, determinará a elevação do valor do centro, bem como a quantidade de deslocamentos, de modo que o centro desempenhe papel expressivo na estruturação intraurbana.

O espaço intra-urbano, ao contrário [do espaço regional] é estruturado fundamentalmente pelas condições de deslocamento do ser humano, seja enquanto portador da mercadoria força de trabalho – como no deslocamento casa/trabalho –, seja enquanto consumidor- reprodução da força de trabalho, deslocamento casa compras, casa-lazer, escola etc. Exatamente daí vem, por exemplo, o enorme poder estruturador intra-urbano das áreas comerciais e de serviços a começar pelo próprio centro urbano. (VILLAÇA, 2001, p.20)

A composição funcional e a importância da área central variam de acordo com o tamanho do aglomerado urbano. Quanto maior a cidade, mais particularidades podem ser encontradas na área central. De um lado, em áreas pontuais há grande concentração de atividades terciárias de nível elevado, como artigos de consumo raro e de alta qualidade e alto índice de verticalização; de outro lado, nas ruas secundárias e nas franjas encontram-se as atividades menos nobres para atender aos trabalhadores, além da formação de subáreas especializadas. Contudo, o crescimento da cidade pode resultar na perda de hegemonia da área central na medida em que surgem outras centralidades.

É a partir do ponto central que ocorre a expansão urbana, seja vertical ou horizontal, sendo a primeira inicialmente concentrada no centro para atender a demanda de moradia das classes mais abastadas ou para instalação de salas comerciais; e a segunda, nas áreas periféricas, para atender a demanda fundamentalmente de moradia das classes menos favorecidas socioeconomicamente⁶.

O centro e a centralidade exercem um papel de extrema importância para a compreensão do processo de estruturação urbana, afinal,

Não é possível discutir a implantação de loteamentos e periferização sem falar de centro centralidade; falta de equipamentos e infraestrutura urbana, sem falar de concentração dessas melhorias no centro; espaço de reprodução da força de trabalho, sem falar de espaço de circulação e de produção de serviços; de verticalização, sem tocar na questão da centralidade simbólica (SPOSITO, 1991, p.5).

⁶ Destaca-se inicialmente que, na medida que a área central foi perdendo as amenidades em decorrência da concentração de diversas atividades, as classes mais abastadas buscaram se instalar nas áreas periféricas onde fosse possível encontrar as amenidades que deixaram de existir na área central.

A presença de diferentes funções no espaço urbano conduz a necessidade de espaços específicos para cada função, produzindo sua estrutura, que, segundo Sposito (1991, p.5), “diz respeito aos arranjos dos diferentes usos do solo no interior das cidades; sendo assim o mosaico-resultado deste processo de alocação/relocação das atividades econômicas e das funções residenciais e de lazer nas cidades”. As características da estrutura urbana, em grande medida, são influenciadas pelas exigências criadas pelo sistema capitalista em determinado estágio de desenvolvimento e refletidas na sociedade. Portanto, apresentando-se dinâmica quando nos referimos à estrutura, esta diz respeito a um recorte temporal do processo de estruturação.

No que concerne à estruturação e a reestruturação, ambas possuem características semelhantes, representando um processo imprescindível para a manutenção da permanente (re)produção urbana. A priorização de um termo em detrimento de outro deve-se mais à época que o fenômeno esteja retratando, sendo o primeiro mais apropriado até os anos de 1960, e o segundo após os anos 1980, visto que, após esse período, a realidade passa a ser marcada por uma maior dinamicidade, sendo o arranjo não mais um resultado, mas sempre um processo que altera a situação pré-existente (WHITACKER, 2003, p.123).

Assim, tem-se a questão do centro e centralidade como categorias chave para o entendimento da reprodução do espaço urbano, a partir das relações sociais.

1.3.1 A Monocentralidade

A área central, enquanto produto do processo de centralização gerado pelo modo capitalista de produção, com significativa contribuição da industrialização que permitiu o desenvolvimento dos transportes em nível regional, foi por muito tempo o ponto de concentração máxima das atividades econômicas, políticas e culturais. Também concentrou a localização preferencial da população de alto poder aquisitivo, bem como no entorno desse setor mais valorizado e com maior densidade funcional da cidade, especialmente no local onde se desenvolviam as atividades industriais, a classe popular, os trabalhadores assalariados.

No período em que a cidade dispunha de apenas um centro, este apresentava a concentração de todas as atividades centrais, dispostas espacialmente em espaços especializados, exercendo poder centralizador sobre toda a cidade e hinterlândia. Com efeito,

este comandava toda a vida da cidade, econômica, política e cultural. Nele ocorriam as transações e negociações, bem como as especulações, sendo, por isso, reconhecidamente polifuncional e tirânico. Frente a toda essa imponência, especialmente do núcleo central, há que se destacar que este é limitado em termos de extensão horizontal, podendo ser percorrido á pé, mas, em contrapartida, destaca-se pelo grau de verticalização.

Os estudos desenvolvidos por Santos no final da década de 1950 na cidade de Salvador confirmaram a influência da área central em nível regional, na medida em que ela concentrava:

[...] a) comércio atacadista, que se localizava na Cidade Baixa, ligado ao porto e à economia regional, b) comércio varejista, que tinha um padrão de localização na Cidade Alta, ocupando setores diferentes no interior do centro da cidade, entre o comércio de luxo e o de baixo status, c) comércio de alimentação de primeira necessidade (armazéns, padarias e açougues), que se apresentava disperso por todos os setores, ocupando principalmente as esquinas e d) comércio de rua, representado pelas feiras livres e pelos vendedores ambulantes (camelôs), que atendia à população de baixa renda, que se localizava tanto no coração do centro quanto em suas extremidades. [...] (RIBEIRO FILHO, 2004, p.50).

O processo de centralização possui caráter dialético. A partir dele é possível apreender a perenidade da área central diante da possibilidade de aparecimento de novas centralidades, que poderão apresentar maior poder centralizador que a própria área central, em decorrência da presença de fixos e, conseqüentemente, atração de fluxos variados. A ocorrência e a intensidade dessas transformações na estrutura urbana apresenta-se diretamente relacionada com o grau da expansão econômica, demográfica e espacial da cidade, bem como ocorrem no âmbito social, político e cultural.

Nos períodos precedentes ao capitalismo industrial, prevalecia nas cidades a estabilidade nos usos do solo urbano e eram poucas as mudanças em detrimento à permanência dos usos (VAZ, 1994). Todavia, conforme foi verificado por Corrêa (2000), nas últimas décadas do século XIX e início do século XX, como reflexo e condição do desenvolvimento capitalista, ocorreram intensas transformações na área central das cidades a partir da ocorrência do processo de descentralização observado em várias cidades norte-americanas após a década de 1920. No contexto brasileiro, isso ocorreu a partir da década de 1940 nas metrópoles e após a década de 1970 nas cidades médias.

O processo de descentralização é consequência da excessiva centralidade da área central, que gera as deseconomias de aglomeração, combinada com o crescimento demográfico e espacial da cidade e com os desenvolvimentos tecnológico e econômico da sociedade. Esse processo pode ocorrer de maneira planejada ou espontânea, acarretando na

concretização do processo de reestruturação urbana⁷ a partir da emergência das novas centralidades que, por conseguinte, será materializado em modificações da estrutura intraurbana, que passará à forma poli(multi)cêntrica, ou seja, com várias centralidades e padrões de deslocamentos.

No centro, a descentralização implica em modificações na forma, conteúdo, funções e significados. Conforme destacado por Corrêa (1997, p.126), ocorre uma relativa redução da acessibilidade da área central e, em contrapartida, um aumento relativo da acessibilidade de outros locais, segundo os interesses dos capitais produtivos e comercial.

Porém, considerando o caráter simbólico, o centro continua único e permanece a personificar a cidade, sendo sua imagem por vezes usada em cartões postais. Além disso, é comum o uso pelos moradores das demais áreas da expressão popular “ir à cidade”, em detrimento à expressão “ir ao centro da cidade”, principalmente nas cidades médias e grandes, o que demonstra a importância dessa área.

1.4 Os Processos Espaciais de Coesão, Inércia, Invasão-Sucessão e Segregação

Ligados ao crescimento da cidade, simultaneamente à concretização dos processos de centralização e descentralização, podem ocorrer outros processos espaciais que interferem na organização espacial intraurbana, a saber: coesão, inércia, invasão-sucessão e a segregação.

Associado tanto ao processo de centralização como ao de descentralização, destaca-se o processo de coesão ou magnetismo funcional, terminologia utilizada por Colby. Segundo Corrêa (1995, p. 57), esse processo, assim como aqueles a ele associados, define a divisão econômica do espaço e é favorecido pelos seguintes fatores:

a) criação de monopólio espacial de lojas varejistas de mesma linha de produtos para a atração de consumidores pela variedade. Neste caso, formam-se as ruas especializadas;

⁷ Castells *apud* Villaça (2001, p.33) destaca que a reestruturação diz respeito às renovações no ambiente construído. Todavia, pode haver renovação sem reestruturação, quando há alteração do espaço construído, mas não ocorre alteração da estrutura. Para exemplificar, o autor cita a substituição do imobiliário colonial pelo neoclássico, com a manutenção da natureza do bairro, de sua classe social e localizações.

- b) criação de monopólio espacial de lojas varejistas de naturezas distintas, porém coesas, com vistas a induzir o consumo de produtos não previstos. São exemplos os centros de negócios (CBD, subcentros e *shopping centers*);
- c) complementaridade de atividades, como as atividades de fabricação e venda de confecções; companhia de seguros, bancos e sedes de empresas;
- d) criação de economia de escala a partir da aglomeração de várias firmas com o intuito de atrair mais atividades relacionadas. Estão inseridas neste caso as pequenas indústrias que se localizam na ZPC;
- e) necessidade de contatos pessoais, sendo a acessibilidade essencial, como nas sedes empresariais.

E tem como resultado o estabelecimento de áreas especializadas tanto no interior da área central como fora dela.

No núcleo central, a concretização desse processo é representada pela presença dos setores: de diferentes tipos de comércio varejista localizados em ruas ou áreas ocupadas basicamente por lojas do mesmo segmento; de escritórios e lojas de material para suprimento dessas atividades, o que geralmente coincide com a área mais verticalizada; de bancos e sedes sociais de empresas; o de diversões, com os teatros e cinemas; e os hotéis. Na zona periférica do centro, por sua vez, tendem a se apresentar coesas as garagens e oficinas mecânicas, o comércio atacadista e os depósitos e as pequenas indústrias. Nas áreas não centrais, as ruas e distritos de atividades variadas como os consultórios, clínicas e laboratórios médicos, as lojas de móveis, autopeças, material de construção, os locais de lazer, como bares e restaurantes são resultantes do processo de coesão e apresentam, cada um, uma centralidade diferente, gerando diversos tipos de fluxos (CORRÊA, 1995, p.57-58).

Outro processo espacial identificado na organização interna da cidade é a inércia, que diz respeito à preservação de certas atividades em determinados locais, mesmo que os fatores que justificavam essa localização já não se façam presentes, implicando, apesar de certa irracionalidade econômica, na cristalização de certos usos que permanecem com forma e conteúdo inalterados. A concretização desse processo, segundo Corrêa (1995, p.76), é possibilitada pelas seguintes razões: a) dificuldade econômica para uma realocação frente aos gastos e riscos; b) surgimento de novos fatores, como economias de aglomeração que garantam a permanência dos usos; c) ausência de conflitos com os usuários no entorno ou pretendentes ao espaço com uso em inércia; e d) pela existência de simbolismos e sentimentos.

Apesar da existência de casos extremos de inércia, a exemplo dos tombamentos, de modo geral, quando se trata das atividades econômicas, chega-se um ponto que não há alternativa além do fechamento ou mesmo da realocação do empreendimento. Nesse sentido, destaca-se o relativismo inerente a esse processo, pois um uso aparentemente cristalizado pode lentamente ser modificado. Assim, a inércia caracteriza-se como uma decisão mais demorada para a concretização da realocação, de modo que a sua constatação depende da escala de tempo considerada, conforme afirma Corrêa (1997, p.137).

Quando ocorre a modificação apenas do conteúdo e as formas permanecem em certa medida inalteradas, concretiza-se o processo de invasão-sucessão, proposto pela Escola de Ecologia Humana em analogia aos processos ecológicos⁸. Apesar de afetar as atividades econômicas, refere-se sobretudo à questão residencial. O referido processo é descrito a partir da invasão de classes sociais ou atividades econômicas inferiores às que estavam instaladas, repercutindo no deslocamento da população e usos precedentes para novas áreas.

Segundo Corrêa (1997, p. 136), esse processo é reflexo da mutabilidade social. Possui como explicações a estratégia do capital imobiliário de promover o deslocamento da população de alta renda para áreas não centrais a fim de auferir maiores lucros, combinado com a possibilidade de valorização dos imóveis localizados na área central, os quais, neste caso, em função das vantagens locacionais ou prestígio, passam a ser ocupadas por novos usos, ainda que os imóveis, sem a realização de reformas, são levados à deterioração.

Ainda que não diretamente relacionada às atividades de comércio, serviços ou industriais, a segregação não está totalmente desvinculada destes, pois reflete espacialmente, em bairros socialmente homogêneos, a divisão social do trabalho. A concentração de atividades e população diferentes economicamente na cidade pressupõe a existência de localizações distintas de acordo com a capacidade de pagar pela terra urbana, o que faz emergir a segregação.

Na medida em que a cidade se expande e mudam as características econômicas, surgem padrões variados do processo de segregação, fato demonstrado pelos modelos de Kohl (1840), que representa em um modelo de círculos concêntricos a ocupação das classes de alto, médio e baixo status, respectivamente, a partir do centro; de Burgess (1920), também em círculos concêntricos com a ocupação da periferia pela população de alto status, enquanto o centro é tomado pelas classes de baixo status, e entre os extremos fica a população de classe média; e

⁸ Cabe destacar que a analogia desse processo social aos processos ecológicos deve ser restrita ao nível descritivo, posto que ao nível explicativo, essa analogia é questionável em decorrência da dinamicidade sócioespacial ao longo do tempo.

de Hoyt (1939), que evidencia um padrão de segregação em setores a partir do centro, sendo os setores providos de amenidades ocupados pelas classes de altos status, opostamente aos setores ocupados pelas classes de baixo status, entremeados pelos setores destinados à população de médio status.

A dinâmica espacial do processo de segregação apresenta influências diretas na consolidação da chamada zona periférica do centro, pois, após o deslocamento da população de alto status para as áreas não centrais, os proprietários acreditavam na valorização de seus imóveis aí localizados a partir da substituição dos usos residenciais pelos comerciais, na medida que ocorresse a expansão horizontal do núcleo central. Contudo, esse fato não se concretizou devido ao processo de descentralização das atividades de comércio e serviços para áreas mais distantes. Com isso, as residências foram alugadas ou mesmo abandonadas e, sem realização de reparos, levou-se à deterioração e cristalização das características dessa área no entorno do núcleo central.

1.5 A Organização Interna da Área Central

Dentre os setores que compõem o espaço urbano, a área central possui significativa magnitude enquanto forma espacial. Localizada, geralmente na parte mais antiga da cidade, ela é facilmente reconhecida no tecido urbano por uma série de fatores, dos quais se destaca a sua complexidade funcional devido à alta diversidade na concentração de comércio e serviços, a sua acessibilidade, no sentido de que é foco da cidade e da hinterlândia, o alto grau de reestruturação arquitetônica e econômica, cujos fatores são responsáveis por sua valorização, e imponente verticalização.

Não obstante, sobre a importância do centro da cidade enquanto elemento fundamental da estrutura urbana, destaca-se que a conceitualização e a identificação desse sítio e de suas diferentes setorizações ainda apresentam-se envoltos em uma nebulosa. Comumente verifica-se uma variedade de expressões atribuídas ao centro urbano, como centro principal, centro histórico, hipercentro, algumas utilizadas de forma equivocada.

A emergência e a configuração espacial assumidas por essa área ao longo dos anos relacionam-se ao desenvolvimento dos meios de transportes que, em um primeiro momento, em nível regional, permitiram a concretização do processo de centralização e, posteriormente,

os transportes intraurbanos possibilitaram a concretização do processo de descentralização, que repercutiu em modificações na área central, conforme alertado por Vaz e Silveira (1994, p.98).

A área central apresenta dois setores distintos em forma e conteúdo, mas ao mesmo tempo complementares, conforme apontaram Horwood e Boyce (1959). Internamente está o núcleo central (core, central business district ou CBD, área central de negócios ou ACN), classificado por muitos estudiosos como o coração da cidade, onde é maior a intensidade comercial; entre ele e os demais bairros da cidade, a zona periférica do centro (Frame, zona de transição, de obsolescência, ou deteriorada), ou seja, uma franja onde se concentram os usos ditos “sujos”, como terminais de transporte, pequenas indústrias, oficinas, depósitos, garagens etc, conforme define Murphy e Vance Jr. (1967 [1954], p.3), um limite zonal e geralmente impermanente, posto as mudanças espaciais e temporais características dessa área.

1.5.1 O Núcleo Central e sua Configuração Interna

O núcleo central caracteriza-se como o ponto de concentração máxima das atividades de comércio e serviços e, por conseguinte, de infraestruturas, em especial as de comunicação. Por isso, constitui o ponto onde os preços do solo atingem os valores mais altos, bem como o objeto de interesse de diversos atores sociais, o que direta ou indiretamente contribui para a manutenção da supremacia dessa área.

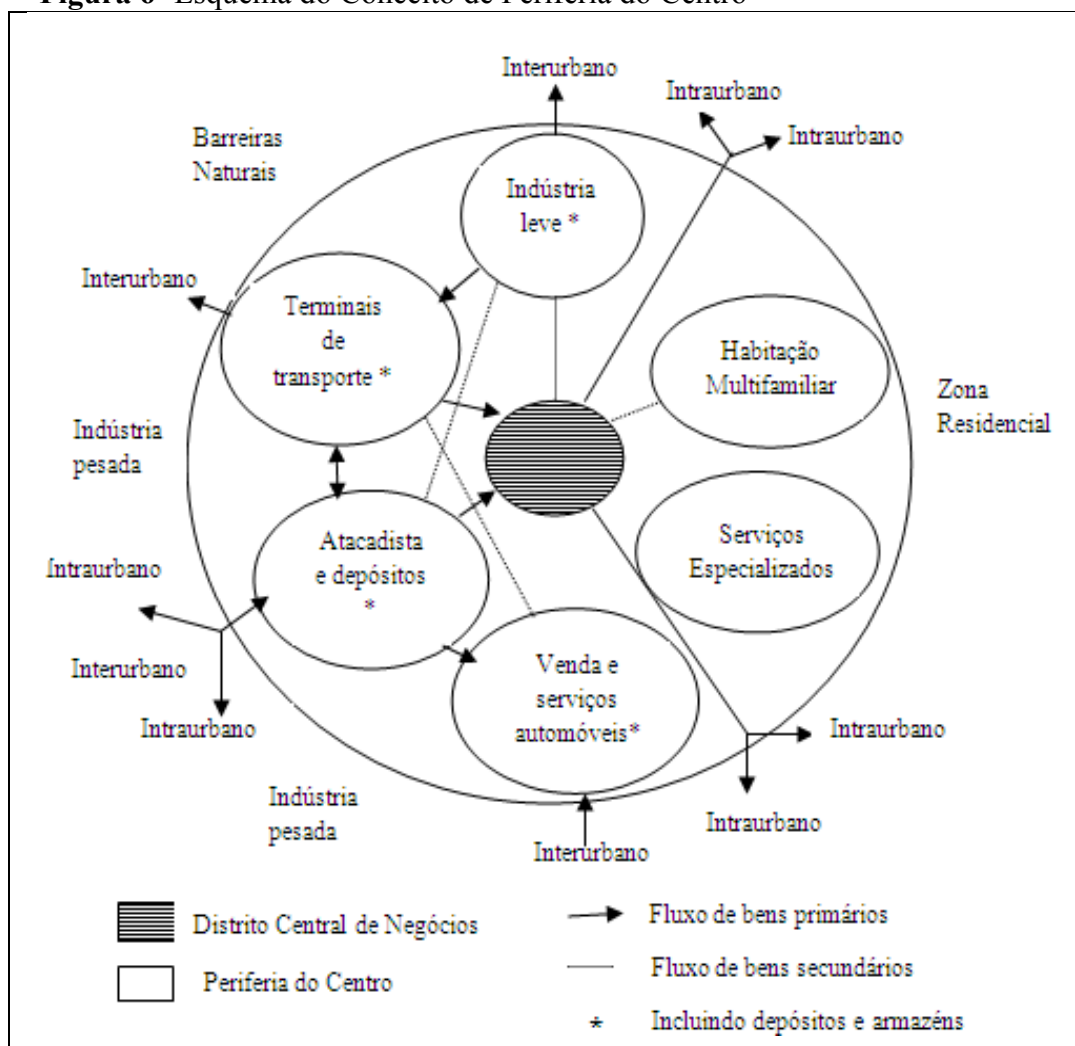
Assim como há diferenças entre o núcleo central e a Zona Periférica do Centro, internamente o primeiro também apresenta certa heterogeneidade na diversidade e intensidade de suas formas e funções, ou seja, ocorre certa setorização e concentração variada dos usos, mais evidente quanto maior a cidade. Sobre isso, Murphy et al. (1955) colocam que há um grupo de lojas de departamento em um local do centro, um aglomerado de cinemas de outra área e uma série de bancos em um setor diferente, e assim consecutivamente; sendo essa setorização decorrente da interferência de fatores como: o valor do solo, que determina seus usos; as variações em âmbito vertical, que influenciam na intensidade comercial das lojas que ocupam os andares térreos e os escritórios, depósitos e residências e os andares mais altos, com a tendência do declínio da concentração das atividades comerciais na medida em que se afasta do ponto-pico; e os aspectos dinâmicos, fluxos de tráfego e pedestres.

Após a redução da importância do processo de centralização, Horwood e Boyce (1959) caracterizaram o núcleo central pelos seguintes aspectos: 1) uso intensivo do solo, por concentrar a maioria das atividades de comércio e serviços da cidade, desencadeando, assim, também a valorização da terra; 2) ampla verticalização, já que estão concentrados edifícios de escritórios e administração numa pequena dimensão espacial; 3) limitada escala de crescimento horizontal, uma vez que predominam reduzidos limites espaciais e por isso seu crescimento ocorre por meio da verticalização; 4) concentração diurna, em função da pequena extensão e porque os deslocamentos são para fins de comércio e serviços; 5) foco dos transportes intraurbanos, pois possui maior acessibilidade da cidade; 6) área de decisões, em consequência da presença de instituições incumbidas pelas atividades de administração e gestão pública e privadas.

Ao considerar as características e o conceito do núcleo central, convém destacar os estudos de Castells (2000), que considera que se torna adequada a designação “centro de negócios” à esta área, sendo entendido como negócios, em um sentido mais amplo, as atividades de gestão política, pública e administração. Assim, o núcleo central é o local de decisões. Além disso, de acordo com esse autor, a especialização do núcleo central deve-se às inovações tecnológicas concentradas nessa área e aplicadas nas atividades nela desenvolvidas e ainda à descentralização de algumas atividades comerciais.

1.5.2 A Zona Periférica do Centro e seus Setores

Exercendo função de complementaridade espacial e em alguns casos funcional, no entorno do núcleo central identifica-se uma zona, denominada de transição, conforme pode ser observado na figura 6. A terminologia “zona de transição” foi usada inicialmente por Griffin e Preston (1966, p.5) porque acreditavam que a expansão do núcleo central implicaria na substituição das atividades nela presentes, tornando-o núcleo central. Porém, isso não se concretizou e, posteriormente, esta área recebeu outras designações como zona periférica do centro, ainda que a terminologia “zona de transição” continue a ser utilizada por estudiosos como Cordeiro (1980), no sentido que esta representa grande complexidade e separa o CBD dos demais setores da cidade.

Figura 6- Esquema do Conceito de Periferia do Centro

Fonte: Strohaecher (1988).

Essa área no entorno do núcleo central é tradicionalmente vista por muitos autores como uma área problema, decadente e obsoleta, caracterizada, segundo Griffin e Preston (1966, p. 4), como a área de usos de solo misto e Dickinson *apud* Murphy e Vance Jr. (1968 [1954], p.3), pela combinação de altos valores da terra e edifícios absorventes, prontos para a demolição⁹.

A maior pujança no desenvolvimento da ZPC foi nas últimas décadas do século XIX e início do século XX, quando se verificou um intenso crescimento tanto demográfico quanto espacial das cidades em consequência da intensificação da urbanização. Nesse período ainda não havia se efetivado o crescimento da indústria automobilística, de modo que era grande a importância dos transportes fixos, sobre trilhos, concentrados principalmente na área central.

⁹ No contexto das cidades brasileiras, os padrões socioespaciais da zona periférica do centro foram reconhecidos por alguns autores como Abreu (1987), na cidade do Rio de Janeiro; Cordeiro (1980), Muller (1958), na Cidade de São Paulo; Strohaecker (1988), Trindade Jr. (1997), em Belém, Ribeiro Filho (2004), em Manaus, entre outros.

Destarte, o crescimento urbano ocorria a partir da expansão lateral do núcleo central para áreas de uso de solo menos intensivo, como depósitos e indústrias presentes em seu entorno, o que gerava um aumento na demanda por solos. Paralelamente à expansão do núcleo central, ocorria a expansão dos usos de solo menos intensivos para áreas mais externas, geralmente áreas residenciais, de maneira a verificar o processo de invasão-sucessão em zonas concêntricas, conforme apontado por Burgess (1948[1925]) (GRIFFIN e PRESTON, 1966, p.5).

Essas transformações no âmbito da área central foram enumeradas por Engels (1985), ao estudar a questão urbana e condições de vida em Manchester, na Inglaterra. Esse autor aponta que os processos de industrialização e urbanização conduziram a alterações nos padrões espaciais dessa cidade. Sendo que o centro, que fora habitado pela elite, passa à população de baixa renda, isto é, as mudanças observadas nas condições de vida dos trabalhadores são refletidas na organização física e social dos espaços ocupados por eles. Processo similar foi apontado por Ward *apud* Strohaecker (1988, p.174) ao analisar a formação de cortiços próximos ao núcleo central em cidades norte-americanas. O autor ressalta a busca por grande parte dos migrantes em residir próximo ao emprego e onde se pode ter acesso à infraestrutura do núcleo central. Neste ponto, cabe destacar que segundo Bähr e Merthins (1983) *apud* Strohaecker (1988, p.180), a situação da organização socioespacial da cidade latino-americana possui alguns pontos que se assemelham à organização das cidades dos países europeus e norte-americanos.

Após o século XX, a dinâmica das forças atuantes no tecido urbano foi modificada. Assim, na zona em transição deixou de predominar o processo de invasão-sucessão, que garantia a transformação desta em uma área comercial, gerando a estagnação da mesma. De acordo com Griffin e Preston (1966, p.9), ela passou a se caracterizar por usos de solo mistos e incompatíveis, com tendência à deterioração. Pois, em substituição ao padrão de expansão concêntrico, instalou-se uma nova forma de crescimento da cidade, que se concretizava para fora da zona de transição, em setores de maneira irregular e com interrupções.

A modificação no padrão de expansão da cidade foi possibilitada por desenvolvimentos alcançados pela sociedade, que incluíam, segundo Griffin e Preston (1966, p.6): 1) melhoria nos transportes, assegurando maior mobilidade; 2) valorizações artificiais dos terrenos, por meio da exclusão de certas atividades; 3) a expansão vertical do CBD; 4) as tendências de realocações em áreas não centrais das atividades industriais e comerciais varejistas e atacadistas e 5) a mudança na postura do morador urbano frente ao centro agora desfavorável para uso residencial. Esses progressos resultaram na redução da demanda por terrenos no CBD, posto que o aumento da mobilidade impulsionou o crescimento das áreas periféricas do

espaço urbano, a partir da descentralização das atividades comerciais varejistas, atacadistas, industriais e residenciais.

A consolidação do processo de desdobramento do núcleo central conduziu então à cristalização das características da ZPC. No entanto, muitos agentes e proprietários imobiliários na ZPC ainda acreditam na valorização desta área e mantêm locais para futura geração de lucros sem dispêndio de capitais, o que leva a sua deterioração física e social. Sobre isso, Sposito (1991, p.8) aponta que as áreas no entorno do CBD têm relação direta com os processos imobiliários, sendo aproveitados nesta área elementos como: preço/localização, disponibilidade/acesso a outras áreas que passam cumprir os mesmos papéis a preços menores, a possibilidade de investimentos do Estado e capacidade do mercado promover recuperação dessa área.

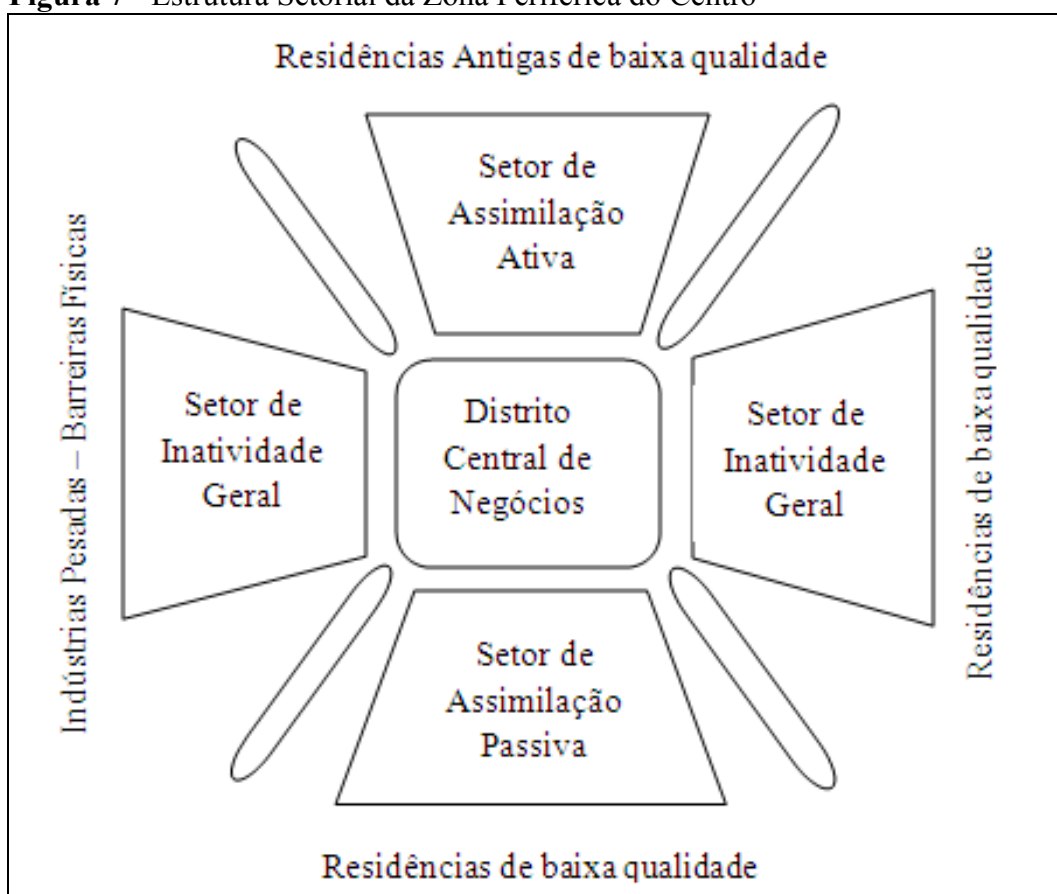
Na segunda metade do século XX, Horwood e Boyce (1959) desenvolveram estudos sobre a ZPC e a caracterizam pelo: 1) uso semi-intensivo do solo, com atividades fortemente vinculadas ao CBD e às demais áreas da cidade; 2) ampla escala horizontal, já que as atividades aí instaladas ocupam amplos espaços não ocorrendo a verticalização; 3) limitado crescimento horizontal, uma vez que nesta área não se nota grande concentração de atividades, visto que a mesma apresenta poucas amenidades; 4) área residencial de baixo status, em decorrência da perda de amenidades; 5) foco de transportes inter-regional, pois é nesta área que se localizam os terminais de transportes, justificando a presença de garagens e hotéis baratos.

Na mesma perspectiva destacam-se as análises de Griffin e Preston (1966) realizadas no contexto das cidades norte-americanas, em que os autores observaram na zona periférica do centro a existência de praticamente todos os tipos de usos do solo, com predomínio de alguns específicos, que se destacam em relação à magnitude de espaço ocupado. Não obstante à tendência de migração e especialização funcional, os autores ressaltam que tanto quanto ou mais importante que os tipos de usos individuais, é a aglomeração dos mesmos, formando núcleos, dentre os quais se destacam: 1) atacadistas com almoxarifados, armazenagem particular e comercial, instalações para meios de transportes e estabelecimentos industriais; 2) vendas e serviços automotivos e estacionamento; 3) estabelecimentos públicos, empresariais e escritórios de matrizes de empresas; 4) estabelecimentos de alimentação, comércio de serviços e varejos diversos; 5) estabelecimentos financeiros, escritórios gerias, lojas de variedades e residências de pessoas em trânsito; 6) distritos de indústrias pesada homogêneos. Essa tendência à formação de núcleos funcionais no interior da zona periférica do centro é explicada, dentre outros, pelos seguintes fatores: necessidade de instalações especiais, como

áreas para carga e descarga; capacidade diferenciada de pagar aluguel e a atuação do processo de coesão (GRIFFIN E PRESTON, 1966, p.10).

Murphy e Vance Jr. (1968[1954]), em seus estudos sobre o CBD, propuseram os termos “zona de assimilação” e “zona de descarte” para se referir as áreas de expansão e contração deste. Contudo, tendo em vista a dinâmica própria da ZPC, estes termos não se mostram adequados. Neste sentido, de acordo com a variabilidade nas dimensões do processo de expansão urbana e com as particularidades nos usos de solo observados nas cidades estudadas, Griffin e Preston (1966, p.9) aperfeiçoaram este conceito e expuseram um padrão composto por três setores que caracterizam a estrutura da zona periférica do centro, cujos setores são: o setor de assimilação ativa, o setor de assimilação passiva e o setor de inatividade geral. Essa denominação foi adaptada por Cordeiro (1980), que utiliza os seguintes termos para se referir aos subsetores da chamada zona de transição: subsetor de assimilação, subsetor de transição de remanejamento e subsetor de degradação, respectivamente equivalentes aos termos propostos por Griffin e Preston (1966).

Figura 7- Estrutura Setorial da Zona Periférica do Centro



Fonte: Strohaecher, (1988).

O setor de assimilação ativa se distingue dos demais pela capacidade de concentrar em seu interior usos do solo de alta qualidade de modo que, apesar do envelhecimento das formas, tem ocupação mais recente e a presença das atividades de alto padrão que asseguram uma atmosfera sofisticada, atual e valoriza o setor.

O crescimento da ZPC nesse setor ocorre na medida em que, pelo crescimento lateral, os usos não residenciais invadem áreas anteriormente residenciais de melhor qualidade, de forma lenta e contínua. Inicialmente, as atividades vão se aglomerar em torno de algum uso público que exerce papel centralizador como, por exemplo, um museu, uma praça, uma igreja, um parque. As residências em torno do “uso centralizador” vão passar das funções de domicílios jurídicos, médicos ou fraternais, posteriormente, nas ruas principais os edifícios de alto padrão com atividades comerciais, como lojas de antiguidades ou raridades, escritórios gerais nos andares térreos assumem uma nova dinâmica. Com o tempo esse setor recebe escritórios matrizes de grandes empresas, apartamentos de luxo etc.

Além disso, ao longo das principais ruas do CBD que se estendem para áreas extrazonais, emergem restaurantes, comércio varejista de boa qualidade como lojas de artigos femininos e masculinos, supermercados e farmácias, livrarias, revendedoras automotivas ou estacionamento, ocasionais antiquários e galerias de arte, formando faixas comerciais.

Todavia, nas áreas limítrofes e atrás dos quarteirões adjacentes às principais rotas arteriais, o setor de assimilação ativa possui usos do solo de qualidade inferior. As residências de alto padrão são ocupadas por pensões, casas de manutenção e apartamentos de baixa qualidade e comércio varejista decadente.

O setor de assimilação passiva é a contraparte do anterior, o seu crescimento é baseado num processo mais lento e gradual. Anteriormente ao declínio da área central, esse setor concentrava funções da mesma, contudo, com o processo de descentralização, ocorre uma conversão paulatina para usos de menor importância econômica.

O setor caracteriza-se pela presença de hotéis que foram de luxo e hoje oferecem estadias a preços baixos, antigos prédios públicos que antes estavam centralizados e agora dividem espaço com o comércio varejista de baixa qualidade, como lojas de quinquilharias, itens de rápida circulação, como bares, salgados, automóveis usados, em sua porção mais interna. Nas áreas adjacentes localizam-se os estabelecimentos de indústrias leves e de transportes, atacadistas, almoxarifados etc. De modo geral, as atividades que se localizam no setor de assimilação passiva buscam desfrutar de vantagens como: o fácil acesso ao CBD, a presença de terminais e boa malha de transportes, e os preços do solo relativamente baixos, em comparação ao núcleo central.

Essas atividades estão nos andares térreos e voltados para as ruas que servem ao CBD. As residências, encontradas em menor número, geralmente estão nos andares superiores. Além disso, nesse setor são encontrados lotes vagos e as residências com estruturas deterioradas que ficaram como remanescentes dos bairros residenciais, agora circundadas por usos não residenciais.

De maneira descontínua aparece o setor de inatividade geral, que separa as regiões de assimilação ativa e passiva e, em comparação a elas, caracteriza-se por apresentar certa imobilidade, com visível processo de deterioração e de áreas desocupadas, geralmente usadas como estacionamentos públicos ou privados que freqüentemente servem ao CBD e o separa da ZPC, bem como comprovam que a descentralização cristalizou o processo de expansão do núcleo central.

As forças de mudança no mesmo são menos ativas, fazendo com que os usos de solo resistam à assimilação e a conversão ao longo de tempo como, por exemplo, núcleos industriais próximos às ferrovias naquelas cidades que a possuem, buscando beneficiar-se principalmente da mão de obra barata aí localizada e de algumas vantagens tradicionais da localização central para manter a capacidade competitiva, mesmo localizada próximo ao CBD. A conversão nesse setor ocorre somente em torno da periferia de sua concentração industrial, quando atacadistas ou almoxarifados mudam para o local e algumas indústrias vão para as áreas não centrais em busca de espaços mais amplos e baratos.

Diferentemente dos setores de assimilação, nesse setor se destaca a presença do uso residencial de baixo padrão na porção das áreas residenciais, originalmente de baixa qualidade. Visto que foram construídas com o propósito de acomodar os operários, não se nota conversão. Essa área concentra pessoas que geralmente não possuem condições de residir em outras áreas, dentre elas Rex (1969) *apud* Strohaecker (1988, p.179) destaca os proprietários e inquilinos de casas com hipotecas vencidas, moradores de cortiços e os moradores de casas particulares. Portanto, é significativa a taxa de uso de solo, sendo comum a presença das pensões e residências multifamiliares, que apesar de pequenas acomodam várias famílias. Esse local é propício para a acomodação de diferentes grupos étnicos que formam os chamados guetos, presentes principalmente nos países capitalistas hegemônicos. Acrescenta-se ainda que neste setor tendem a se desenvolver as atividades ilícitas relacionadas ao sexo, bebidas e narcóticos.

Considerando as observações de Griffin e Preston (1966, p.16) na parte frontal junto ao CBD, pode ocorrer a invasão-sucessão dos usos intensivos do solo do CBD para usos semi-intensivos da ZPC, além da presença de prédios públicos institucionais antigos como: ginásio,

posto policial, bombeiros. Na parte de trás podem ser identificados hotéis para transeuntes, hospedarias com moradores permanentes, lojas com pontas de estoque de mobílias e vestuário, além dos estacionamentos.

Quanto aos limites entre o núcleo central e a ZPC, Murphy e Vance Jr (1968 [1954], p.3) destacam que os mesmos são gradativos e que para a identificação deles é imprescindível considerar onde ocorre a quebra de continuidade dos usos de solo e/ou a presença de estabelecimentos que tendem a se concentrar nestes limites ou próximos a estes. Excepcionalmente, enfatizam os autores, pode ocorrer algum obstáculo a expansão, como um parque ou edifícios governamentais.

Segundo Griffin e Preston (1966, p.17), é identificável na zona periférica do centro, além dos usos do solo típicos, uma configuração com efeito de rede que conduz as pessoas para o centro da cidade, fato esse que pode ter viabilizado, mesmo após a descentralização que cessou a expansão lateral do núcleo central, a ocupação de algumas de suas áreas pelas atividades de comércio e serviços.

1.6 Perspectivas para a Zona Periférica do Centro na atualidade

A emergência de novas tendências de organização urbana, sobretudo após a Segunda Guerra Mundial face ao processo de descentralização e instauração de restrições legais, contribuiu significativamente para a alteração da dinâmica e configuração da zona periférica do centro, visto que se torna cada mais inviável a permanência de certas atividades nesta área. Neste sentido, é notável uma redução do crescimento horizontal da área central, tanto do núcleo central como da zona periférica do centro, comprovada pela permanência de terrenos vagos nesta última.

A dinâmica de desenvolvimento das cidades reforça o caráter descontínuo, em termos sociais e espaciais, e complexo dos setores da zona periférica do centro, visto que sua estrutura é fruto dos processos do passado e do presente e, por vezes, do futuro. Assim sendo, após o século XXI, emergem novos processos que tendem a impulsionar novas dinâmicas. Acrescenta-se ainda que a disseminação em nível internacional das intervenções urbanísticas, vinculadas ao capital público ou privado e amparadas pelo planejamento estratégico,

assumem, a partir do final do século XX, importante papel nas ações realizadas nas áreas urbanas deterioradas, comumente encontradas na área central.

O que simultaneamente impõe a necessidade de interpretações e concepções mais concisas sobre a zona periférica do centro, grosseiramente rotulada de área problema, talvez por desconhecimento das particularidades de cada um de seus setores, que são distintos com diferentes dimensões do processo de invasão-sucessão ao longo do tempo.

Ainda que a população de melhor status social esteja se deslocando para as áreas não centrais, principalmente nos setores de assimilação passiva e inatividade geral, ocorre a manutenção ou mesmo o aumento da população residente na área central. Além disso, é comum que esses setores, direta ou indiretamente, sejam alvos de políticas urbanas, como as renovações e revitalizações, materializadas em ações de reparos e preservação do patrimônio cultural. Conforme coloca Ribeiro Filho (2004, p,55):

As tendências atuais de renovação urbana da zona periférica do centro assumem novas alternativas de intervenções urbanas, como aquelas verificadas até a década de 1970, quando se promovia a reestruturação das áreas deterioradas do centro, alterando o uso do solo para a expansão do core comercial ou o assentamento de outra classe social de status elevado [...] (RIBEIRO FILHO, 2004, p,55).

No setor de assimilação ativa, assim como nas áreas limítrofes do núcleo central, há a tendência de investimentos de capitais privados com destaque para a construção e/ou reforma de edifícios comerciais, voltados para a acomodação de escritórios, e residenciais, para a população de alta renda que ainda prefere morar no centro.

Apesar da promoção da dinâmica da ZPC ser o objetivo primaz das ações de revitalização das áreas centrais, estas acabam promovendo importantes transformações nesta área como um todo. Destarte, o espaço “uno e total” conforme designado por Santos (2008), comporta em cada parcela a incorporação diferenciada de elementos particulares que, no entanto, a partir dos movimentos espaço-temporais, condicionam as características do todo.

Além dos pontos aqui levantados, considerando peculiaridades de formação, desenvolvimento e dinâmica, seguramente ainda se pode elencar uma diversidade de características, significados e tendências para a zona periférica do centro de Uberlândia que, por isso, constitui um excelente tema de pesquisa.

1.7. Área Central: Degenerescência versus Revitalização

A partir das décadas de 1950 e 1960, no contexto das metrópoles brasileiras, e mais tarde, nas décadas de 1980 e 1990, nas cidades médias, verifica-se o afastamento da população de alta renda do centro, inicialmente como local de compras e serviços, posteriormente como local de emprego. Surgem as novas centralidades de comércio e serviços, como os subcentros e os *shopping centers*, bem como ocorre a tendência de deslocamento ou mesmo surgimento em regiões não centrais das atividades de administração pública, como os centros administrativos, entre outras transformações na estrutura urbana.

Nas cidades médias, ainda que com o crescimento do tecido urbano as áreas centrais passem por significativas transformações que resultem como consequência socioespacial em uma imagem de certa desqualificação, elas continuam a concentrar um grande número de atividades do comércio varejista e de serviços, e mantêm-se como principais focos irradiadores da cidade.

Acrescenta-se ainda o papel do capital imobiliário investido na área central, no sentido de assegurar um relativo grau de importância dessa área em relação à cidade. Por vezes, nos setores mais valorizados aglomeram-se as atividades de administração, gestão e financeiras, bem como parte da classe aristocrática que permanece a estimar essa área, afinal,

Dominar o centro e o acesso a ele representa não só uma vantagem material concreta, mas também o domínio sobre toda uma simbologia. Os centros urbanos principais são, portanto (ainda são, em que pesem suas recentes decadências), pontos altamente estratégicos para o exercício da dominação (VILLAÇA, 2001, p.30).

Porém, em linhas gerais, na medida em que tendem à desvalorização, analogamente a quantidade de pessoas, principalmente de alta renda, que permaneceram na área central reduz, pois, conforme afirmou Toledo (1996) *apud* Attux (2001, p.19), os mais ricos se desinteressam pelo centro e vão criar seus próprios sistemas particulares onde há amplas áreas ainda desocupadas, infraestrutura e outras amenidades resultantes da ligação da classe dominante, estado e promotores imobiliários, que se beneficiam sobremaneira dos investimentos nesses novos espaços em detrimento da área central.

Soma-se também como contribuinte para o abandono das áreas centrais o aumento da mobilidade, proporcionada pela difusão do uso do automóvel particular, a implantação de novos estabelecimentos comerciais nas áreas periféricas e a incapacidade da área central de

responder a novas formas e funções decorrentes da diversificação das atividades terciárias em contraposição aos benefícios oferecidos pelos novos centros comerciais localizados na periferia. Assim, de modo geral:

A Área Central não tem o mesmo significado para a elite e a classe média. Para elas, essa é uma área decadente, deteriorada e saturada, com grandes fluxos de pessoas e veículos. Por isso, buscam a centralidade em outros locais com maior tranquilidade, segurança, conforto, estacionamento e fácil acessibilidade, como os *shopping centers* e os eixos comerciais especializados (RIBEIRO FILHO, 2004, p.174).

Conforme alerta Villaça (2001, p.282), não foi a deterioração que acarretou o abandono do centro pelas camadas de alta renda, ao contrário, primeiro ocorreu a perda de interesse pelo centro que foi desvalorizado e, com isso, os edifícios sofreram depreciação econômica, sendo deixados a deteriorar, ou seja, a perda de valor da localização conduziu a deterioração de suas formas e funções, ou ainda em outras palavras, alterou a sua natureza e, portanto, o papel do centro na estrutura da cidade.

O autor alerta ainda que de modo geral, no contexto nacional, o vínculo entre as classes média alta e alta, responsáveis pela sustentação da dinâmica e da estabilidade espacial do centro, não existe, ao contrário, predomina é um padrão de segregação por setores de círculo que induz o deslocamento das atividades de comércio e serviços nesta direção, ainda que os empregos de alta renda (escritórios) nele permaneçam por algum tempo.

Como consequência desse processo, aumenta-se o volume do comércio varejista popular e do setor informal, corroborando para a popularização da área central e para o aumento do fluxo de pessoas e veículos. Neste contexto, conforme colocado por Villaça (2001), ocorre a retomada da área central pela população de baixa renda, assinalando o que muitos chamam de “crise” ou “decadência”.

Espacialmente é possível verificar a criação de uma dupla organização das atividades comerciais nas áreas centrais, um setor onde se concentra fundamentalmente o comércio popular e informal e outro, que centraliza o comércio de luxo. De modo geral, o primeiro setor localiza-se nas adjacências dos terminais de transporte coletivo urbano e apresenta uma intensa movimentação; o segundo, na parte onde morou ou ainda mora parte da elite, cujas residências sofreram adequações para a acomodação das lojas e boutiques que apresentam um fluxo de pessoas menos intenso em comparação ao setor que concentra o comércio popular.

Contudo, em linhas gerais, tornou-se comum nas grandes e médias cidades brasileiras a ideologia de área central como sinônimo de deterioração ou decadência, ou seja, as condições infraestruturais tornam-se inviáveis para a manutenção de certas funções, levando a

concretização de investimentos em outras áreas. Isso contribui para a degenerescência do centro, conforme colocado por Magalhães (2001), o que revela-se ao mesmo tempo, causa e consequência de diversas alterações ali ocorridas. Segundo essa perspectiva, a degenerescência do centro consiste em um processo natural de envelhecimento, e nas cidades médias,

[...] é mais rápida, porque, comparativamente às aglomerações metropolitanas, o menor tamanho do mercado consumidor e a menor extensão do tecido urbano geram maior segmentação territorial dos consumidores, já que os que se deslocam por automóvel podem escolher a frequência a qualquer uma das áreas centrais (centros tradicionais, subcentros, eixos ou *shopping centers*) optando, preferencialmente, entre elas, pelas mais modernas e de maior status social (SPOSITO, 2004, p. 376)

A autora ainda complementa que,

Sendo de menor porte o capital imobilizado nos centros tradicionais de cidades médias, são menores os interesses de investimentos privados em sua preservação ou recuperação, bem como há menos iniciativas de poder público nessa direção. Assim, a segmentação criada no âmbito do mercado é reforçada pela falta de políticas públicas voltadas à valorização dos centros tradicionais. Ao contrário, as iniciativas têm sido mais frequentemente as de total apoio às iniciativas privadas, por meio de investimentos públicos que auxiliam a implantação de *shopping centers*, que são os novos signos de crescimento urbano e de vida moderna nas cidades [...] (SPOSITO, 2004, 376-377).

As relações econômicas, sociais e espaciais apresentam um movimento dialético, capaz de impulsionar modificações nas formas, conteúdos e significados dos lugares da cidade: um lugar pode passar por um processo de desvalorização e, momentos depois, por um processo de revalorização e assim consecutivamente, já que esse constitui um processo que mostra-se em constante movimento, que pode ser associado às características das cidades desde a Antiguidade, conforme observado por Benevolo (1983, p. 269-282). Por conseguinte, enquanto espaços de grande representatividade no tecido urbano, as áreas centrais apresentam momentos de apogeu, decadência e de renovação.

Em consequência da expansão das cidades, após um período de decadência as áreas centrais tendem a sofrerem adaptações e renovações de modo a serem “reaproveitadas”,

[...] registram movimentos de recentralização seletiva em direção às áreas centrais e mais antigas, com frequência objecto de ações de reabilitação, sofrem profunda modernização no domínio das infra-estruturas de transporte e comunicação, procedem à revalorização e reapropriação de áreas antes abandonadas: os modernos edifícios de escritórios, a habitação de luxo, centros comerciais e espaços de lazer substituem as áreas industriais e portuárias, ao mesmo tempo que outros territórios são abandonados, esquecidos e desvalorizados. A modernização está a revelar-se seletiva e excludente. As metrópoles não acabam como alguns visionários previam,

reformulam-se reestruturam-se, são palco de novos conflitos e novos problemas (SALGUEIRO,1998, p.1).

A partir do final da década de 1970, nas grandes cidades brasileiras começaram as ações de revitalização das áreas centrais. As políticas urbanísticas e de planejamento desde então buscam intervir nas áreas centrais para reverter a situação instaurada, promovendo a recuperação e preservação das mesmas no âmbito dos aspectos físicos, sociais, econômicos, culturais e ambientais, e contribuindo para a preservação da história do lugar, tendo em vista a concepção de centro nas cidades européias e a importância da área central para toda a cidade.

O valor simbólico relacionado ao patrimônio histórico, artístico e arquitetônico, aspectos econômicos, a humanização dos espaços, o aumento dos espaços de lazer, o incentivo as habitações de interesse social, a preocupação com o meio ambiente e a participação social na concepção e implantação das diretrizes são pressupostos das ações de revitalização das áreas centrais. Tais ações embasam-se em conceitos como a reabilitação de áreas abandonadas; a restauração do patrimônio histórico e arquitetônico; a reciclagem de edificações, praças e parques; tratamento estético e funcional das fachadas de edificações, mobiliário urbano e elementos publicitários; redefinição de usos e do sistema viário; melhoria do padrão de limpeza e conservação dos logradouros; reforço da acessibilidade por transporte individual ou coletivo, dependendo da situação, organização das atividades econômicas etc. (VAZ, 2006).

O processo de revitalização urbana conduz a uma revalorização dos espaços modificados. Ocorrem, estrategicamente, transformações de velhas formas e funções criando novas paisagens, a fim de que atendam as necessidades emergentes, em sua maioria geradas pela nova lógica do sistema econômico, onde são vendidos além do espaço propriamente dito, também o que ele representa. Conforme colocado por Santos (1996, p.78), trata-se de uma racionalidade sem outra razão que a do lucro, ainda que não se manifeste exclusivamente de forma mercantil. O simbólico se torna um coadjuvante precioso do mercadológico.

Sobre essas transformações no interior destas cidades, (Santos, 1996, p.76) destaca um híbrido da plasticidade do passado e da rigidez do presente, ao conciliar a absorção de novas mudanças, sem, no entanto, promover grandes alterações físicas, ou seja, os novos modos de ser se adaptam às velhas formas, com a nova intencionalidade.

A associação do capital financeiro com o capital imobiliário no sistema capitalista de acumulação flexível engendrou várias mudanças na estrutura de muitas cidades, em um primeiro momento com a expansão das construções e, recentemente, com as ações de

revitalização de espaços obsoletos. Harvey *apud* Frúgoli Júnior (2000) destaca que a exploração do embelezamento das áreas centrais para fins turísticos e de consumo, cujo processo pode ser observado em escala global a partir da associação da área central com a “marca”, a identidade da cidade, viabiliza a apropriação desse espaço para a reprodução do capital.

Neste contexto, o objetivo maior é a produção de uma cidade que apresente-se competitiva e atraia investimentos, nas palavras de Carlos (2008, p.55), que entre no circuito da troca. Analisando a revalorização do centro de São Paulo, Seabra (2004) *apud* Lozano (2008, p.27) afirma que o centro renasce como fruto de políticas de espaço, a partir de uma concepção que visa o seu ordenamento para viabilizar as conexões sistêmicas em escala nacional (o imobiliário), mas, sobretudo, internacional (economia simbólica e para o capital).

Além das modificações no espaço físico, o plano social também é transformado, principalmente por meio de ações do Estado que promovem a remoção das classes de menor poder aquisitivo. O conjunto de intervenções urbanísticas e de melhorias dos espaços públicos essenciais à reversão da degradação e valorização do centro, na medida que o torna atrativo aos investimentos privados, (re)dinamiza sua economia, mas também em função da valorização imobiliária e fundiária, acaba por expulsar os usos populares e moradores de baixa renda, ainda que para tais pessoas, morar próximo ao/no centro seja essencial para a redução dos custos, especialmente de transportes, bem como para ter acesso às infraestruturas que se fazem presentes neste espaço. Uma das consequências dessas ações de valorização do espaço é, de modo geral, a retirada do que segundo os parâmetros do discurso hegemônico refere-se à pobreza; segundo Carlos (2008, p.51), a estética se transforma em estetismo e os objetos são colocados nos lugares de modo a criar a nova expressão da modernidade, tendo como pressuposto o espaço abstrato.

O fenômeno resultante desse processo recebe a denominação de “*gentrification*” ou “enobrecimento”, que significa o atendimento das necessidades e a criação de possibilidades para a fixação das classes de maior poder aquisitivo nas áreas renovadas. Essas ações acabam por contribuir com a segregação nas áreas centrais, na medida em que possibilita a formação de enclaves de população de alto poder aquisitivo, ao contrário do ideal que seria a reestruturação e democratização do centro.

A acessibilidade essencial à dinâmica dos negócios é outro aspecto a ser considerado nas ações empreendidas nas áreas centrais. Segundo Salgueiro (1995), um importante instrumento de revitalização das áreas centrais que repercute no tecido social e nas atividades nela presentes é a chamada “*pedonização*”, ou seja, a redução ou eliminação do tráfego em

algumas ruas do Centro, onde é forte a dinâmica comercial, cultural ou turística. Com base na realidade de Portugal,

De um modo geral, existe uma opinião positiva sobre a pedonização. Se no início os comerciantes reagem relativamente mal, passado algum tempo se sentem satisfeitos e alguns ramos registram mesmo um crescimento no volume de vendas notável. No fundo, todos ganham com o processo e por isso ele se difundiu tão rapidamente. Para os comerciantes o negócio aumenta, para os proprietários dos imóveis há uma revalorização das propriedades, os autarcas ganham com a imagem de dinamismo e progresso que a operação traz a cidade e a adesão dos outros agentes, e finalmente a população em geral sente que tem um sítio para si, assistindo à reapropriação da área central (SALGUEIRO, 1995, p.201).

Esse processo implica no aumento da especialização funcional, sobretudo na venda de artigos pessoais, restauração, serviços pessoais, bancos e seguros, na construção de estacionamento e na presença de terminais de transporte nos limites da zona pedonal, pois a acessibilidade é fundamental. Além disso, faz-se necessário uma reestruturação da rede viária e um reordenamento da circulação que passa a concentrar-se especialmente no entorno do núcleo central. Assim, a autora chama a atenção para o fato de que, em alguns casos, pode ocorrer a sobrecarga dos fluxos neste setor.

Considerando as ações para a promoção de revitalização de áreas centrais no contexto brasileiro, pode-se citar como exemplos aquelas empreendidas em cidades de diferentes dimensões, desde as metrópoles até cidades de pequeno porte, passando pelas cidades médias. De modo geral, o que se busca é realçar aspectos culturais, acometidos pelo turismo, algumas com menor grau de alterações, e, outras, mais drásticas, com a manutenção apenas da fachada das edificações para facilitar a adaptação a outros usos.

São alguns exemplos de ações de revitalização nas cidades brasileiras: o Projeto Corredor Cultural e o Rio Cidade no centro do Rio de Janeiro (RJ), os movimentos e projetos realizados no centro da Cidade de São Paulo, como aqueles empreendidos pela Associação Viva Centro, o Projeto Alegria Centro, na cidade de Santos (SP), o Projeto Reviver, implementado em São Luís do Maranhão, o Projeto Cores da Cidade, em Recife (PE), as medidas aplicadas no Pelourinho, em Salvador (BA), os projetos Feliz Lusitânia, Estação das Docas e Complexo Ver o Peso em Belém (PA), a revitalização de toda a região do entorno do antigo Paço Municipal em Curitiba (PR), a revitalização do Largo do Mercado Público em Florianópolis (SC), entre outras em cidades como São Sebastião (SP), Poços de Caldas (MG), Montes Claros (MG) etc.

Conforme afirma Souza (2011), ainda que a ocupação das áreas centrais pela população pobre tenha reduzido nas últimas décadas do século XX, restando nos arredores do CBD, via

de regra, favelas e ocupações muito antigas e consolidadas, apenas aquelas que resistiram às ondas de remoções e despejos em particular dos anos 60 e 70, a partir da noção de direito ao centro da cidade no sentido da população pobre permanecer nas áreas centrais, já se avançou bastante no terreno legal, desde os anos 80; porém ainda há muito por fazer, tendo em vista a permanência da ideologia da gentrificação nas ações do Estado para atender ao “empresarialismo urbano” e não promover reformas urbanas. Neste sentido, o autor cita como exemplo o projeto do “Porto Maravilha”, no Rio de Janeiro, onde há disputas entre as ocupações de sem-teto e os interesses ligados à “revitalização” da Zona Portuária e do Centro, e o projeto da “Nova Luz”, de revitalização da “Cracolândia” e adjacências em São Paulo.

A revitalização conduz à valorização imobiliária e social de áreas que antes eram subutilizadas e, por conseguinte, deterioradas. Todavia, ao contrário da fragmentação socioespacial que se estabelece nas cidades, na maioria dos casos, fruto da associação poder econômico e público para atender aos imperativos do mercado e das classes médias e altas, o desejável como consequência da concretização dos processos de revitalização urbanística é a concretização de uma consonância entre as velhas e as novas paisagens, com a possibilidade de usufruo desses espaços requalificados por toda a população.

CAPÍTULO 2

*Não cresceu? Cresceu muito! Em grandeza e miséria
Em graça e disenteria
Deu franquia especial à doença venérea
E a alta quiquilharia.*

*Tornou-se grande, sórdida, ó cidade
Do meu amor maior!
Deixa me amar-te assim, na claridade
Vibrante do calor!*

(Vinicius de Moraes, Cidade em Progresso)

CIDADES MÉDIAS, INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E A ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Neste capítulo, tem-se inicialmente uma discussão sobre a categoria de cidades médias, na perspectiva de mostrar a importância e a potencialidade desses espaços no processo de (re)estruturação urbana. Tal discussão faz-se necessária para a compreensão da conjuntura de Uberlândia, diante do caráter de transitoriedade que está imbricado nessa cidade. O processo de planejamento e os instrumentos urbanísticos essenciais à (re)estruturação das cidades são abordados com o intuito de mostrar como foram nas décadas precedentes do século XX e como devem ser diante da nova realidade que emerge no século XXI. Frente às suas potencialidades, destaca-se que atenção especial deve ser dispensada à área central, cuja perspectiva também é explanada neste capítulo.

Na perspectiva da importância dos Planos Diretores, enquanto instrumentos de transformação especialmente nas cidades médias, conforme preconizou o Estatuto das Cidades em 2001, onde os conflitos ainda são menores, são tecidas considerações sobre este e a lei de zoneamento por ele preconizada. Assim, considera-se a evolução dos instrumentos urbanísticos na realidade da cidade de Uberlândia desde as primeiras leis até o atual Plano Diretor, com atenção especial aos seus reflexos na conjuntura da área central. Por fim, tem-se um ensaio sobre o Projeto de Requalificação da Área Central e Fundinho no Contexto dos Bairros e Plano Diretor de Transportes e Mobilidade Urbana de Uberlândia, os quais apresentam diretrizes e ações que convergem para reversão da tendência de crise da área central.

2.1 Cidades Médias

É consenso entre órgãos de planejamento e estudiosos a importância que as cidades médias assumem, especialmente após a segunda metade do século XX, para reverter o quadro de alta concentração populacional nas metrópoles e, assim, colaborar para mitigar parte dos problemas urbanos decorrentes do aumento populacional sem as condições infraestruturais necessárias para assegurar a qualidade de vida. A existência de bens e serviços essenciais à ascensão material e intelectual de seus moradores, conforme afirmam Amorim Filho e Serra (2001), possibilitam que estas cidades absorvam, frente à interiorização do processo de urbanização, principalmente as classes médias, enquanto os fluxos da população de classes mais baixas permaneceriam para as metrópoles.

As cidades médias têm papel relevante no conjunto de cidades que formam a rede urbana de um país. Porém, em contrapartida, há uma quantidade relativamente baixa de estudos, sobretudo, considerando a escala intraurbana, que abordem os diferentes elementos inerentes a esses espaços não metropolitanos. No plano da academia, os estudos de Geografia urbana dedicados ao estudo do espaço interno em sua maioria são das metrópoles e envolvendo, sobretudo, o conhecimento dos padrões de uso da terra e sua dinâmica e os denominados movimentos sociais.

Além disso, devido a questões como: a heterogeneidade de suas realidades e a temporalidade dos fenômenos socioeconômicos que refletem na conjuntura desses espaços, ainda não se tem um conceito de cidades médias, mas apenas noções, ainda que este seja um termo recorrente em diferentes esferas da sociedade. Corrêa (2007, p.1) destaca que tal conceito abarca uma combinação entre tamanho demográfico, funções urbanas e organização de seu espaço intraurbano que, por conseguinte, está relacionada com indicadores de qualidade de vida e infraestrutura, particulares em diferentes realidades socioespaciais, onde a definição adotada está sujeita aos objetivos dos pesquisadores ou dos promotores das políticas públicas, conforme enfatizam Amorim Filho e Serra (2001).

Foi a partir das políticas implementadas pelo VI Plano de Desenvolvimento Econômico e Social (1971-1975) que surgiu o termo cidades médias ao se referir a necessidade de fortalecimento desse patamar de cidades para o equilíbrio da rede urbana na França, via distribuição equilibrada das atividades econômicas sobre o espaço. O desenvolvimento da noção de cidade média só é possível com a formação da moderna rede urbana, a partir do

embate de duas tendências: de um lado, a concentração; e de outro, a dispersão (CORRÊA, 2007).

A partir da década de 1960, na ocasião da criação de políticas de desconcentração territorial, para rever o quadro de macrocefalia das metrópoles francesas, foi destinada atenção especial ao conjunto de cidades que ocupavam papel de transição nos grandes e pequenos centros da rede urbana. Foram intensificados os estudos sobre essas cidades que assumiram maior importância no âmbito da Geografia, bem como os seus princípios passaram a integrar as intervenções urbanísticas.

O sucesso do “ordenamento do território” empreendido pelo governo francês embasou ações similares em outros contextos, sendo as cidades médias, na perspectiva da necessidade do equilíbrio regional, tidas como uma solução da reorganização do território. As ações eram pautadas na valorização do planejamento regional e urbano, de intervenções urbanas que partiam do setor público. No Brasil, a partir da década de 1960, com o intuito de reduzir os fluxos migratórios para os grandes centros, se desenvolveu a noção de cidades de porte médio a partir do desenvolvimento de ações como o *II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND)* e o *Programa Nacional de Apoio às Capitais e Cidades de Porte Médio (PNCCPM)*¹⁰.

A potencialidade dos espaços não metropolitanos é reforçada na conjuntura de crise dos anos 70. Amorim Filho e Serra (2001, p.5) fundamentam a necessidade de se promover uma descentralização e uma desconcentração das grandes massas humanas, de suas atividades e, evidentemente, uma diminuição dos problemas socioespaciais. Nessa conjuntura, destacam-se três grandes problemas geográficos e socioeconômicos que estiveram na raiz da preocupação com o tema das médias e pequenas cidades:

- a exacerbação de problemas de desequilíbrios urbano-regionais;
- o agravamento da qualidade de vida nas grandes aglomerações urbanas, bem como o aumento acelerado dos problemas sociais aí verificados;
- a frágil organização hierárquica das cidades, e obviamente, o fluxo insuficiente das informações e das relações socioeconômicas nas redes urbanas de maior parte dos países do mundo, com reflexos negativos sobre o funcionamento dos sistemas políticoeconômicos (sejam eles de orientação capitalista ou socialista) (AMORIM FILHO e SERRA, 2001, p. 05).

O critério demográfico é capaz apenas de identificar o grupo ou a faixa que pode conter as cidades médias. Embora seja importante e necessário para a definição de cidade média, ele deve ser relativizado, pois, segundo Corrêa (2007, p.3), há processos distintos de urbanização, envolvendo, entre outros aspectos, parâmetros distintos em relação às dimensões absolutas das cidades e uma relação também distinta entre a maior ou maiores cidades e as demais, em

¹⁰ Cf. Amorim Filho (1984), Pontes (2001), Oliveira (2008).

outras palavras, ele assume sentidos diferentes espacial e temporalmente. O que pode ser uma cidade média em determinada realidade espacial e temporal, pode não o ser em outras.

Há uma grande heterogeneidade de classes para a classificação de cidade média, sendo que entre as organizações internacionais esses valores são mais elevados por considerar em seus estudos o contexto da rede urbana mundial, enquanto que nas escalas nacionais esses valores tendem a ser mais baixos, especialmente no contexto dos países europeus, onde são consideradas médias cidades com limites máximos de 200 mil habitantes. Na França, por exemplo, instituições como o *Institut National de La Statistique et des Études Économiques* (INSEE) e vários estudiosos classificam como médios os aglomerados com população entre 20 mil e 100 mil habitantes.

Além disso, considerando a dimensão temporal no contexto brasileiro, Soares (2005, p.6) ressalta que,

Na década de 1970, Andrade e Lodder (1979:35) definiram cidades médias como “centros e aglomerados que possuam em 1970 uma população urbana entre 50 mil e 250 mil habitantes”. Em outro estudo mais recente, Andrade e Serra (2001) consideraram como cidades médias àquelas que, segundo o censo de 1991, apresentavam uma população urbana entre 100 mil e 500 mil habitantes. Com o mesmo intervalo, o IBGE (1996) considera como média as aglomerações urbanas com população entre 100.000 e 500.000 habitantes, enquanto a ONU define como médias as cidades com população entre 100 mil e um milhão de habitantes (GRAL/CEDRAL- 1994) e a União dos Arquitetos Internacionais –UIA em seu projeto CIMES – cidades médias as delimitam entre 20 mil e dois milhões de habitantes (UIA/CIMES, 2004).

Assim, conforme já evidenciado por vários estudiosos, é importante que o critério demográfico seja considerado nos estudos sobre as cidades médias. Todavia, como destacou Oliveira (2008, p.226), não como critério definidor, mas sim como uma dimensão de análise que deve ser interpretada em conjunto com as outras dimensões propostas e que auxiliará na compreensão das transformações do espaço urbano de uma cidade média.

O tamanho demográfico influencia em um mesmo contexto regional de renda e padrão cultural, no grau de desenvolvimento de funções ou atividades voltadas para as cidades (fora e para a própria cidade), que permitem definir e identificar a pequena, média, grande cidade e a metrópole, do mesmo modo que o desenvolvimento de novas funções urbanas, criadas por grupos locais ou regionais ou por interesses extraregionais, suscita o aumento demográfico e a multiplicação de novas atividades não básicas ou já existentes (CORRÊA, 2007, p.24).

Ainda considerando a relação entre tamanho demográfico, funções e o espaço intraurbano, o autor afirma que,

Quanto maior o tamanho demográfico, maior será a dimensão do espaço intra-urbano, expressa pela distância entre o centro e a periferia da cidade, assim como mais complexa será a organização desse espaço intra-urbano. Em razão das distâncias viabiliza-se, em grande parte, uma maior divisão econômica do espaço, submetido a um mais significativo processo de descentralização, origem dispersa e formação de núcleos de atividades derivados de economias de aglomeração, distantes do centro. Maior o tamanho demográfico e mais complexas as atividades econômicas, suscitando maior fragmentação do tecido social, mais complexa será a projeção espacial das classes sociais e suas frações, gerando uma mais complexa divisão social do espaço, com áreas sociais mais diferenciadas (CORRÊA, 2007, p.24).

Nessa perspectiva, também sintetiza que,

[...] maior o tamanho demográfico e mais complexas as atividades econômicas, particularmente as funções urbanas, mais fragmentada e, por conseguinte, mais articulada será a cidade. É neste continuum que vai de minúsculos núcleos de povoamento às cidades globais, que se inserem as cidades médias, um tipo de cidade caracterizado por uma particular combinação de tamanho demográfico, funções urbanas e organização de seu espaço intraurbano (CORRÊA, 2007, p. 24-25).

A interrelação entre as dimensões demográficas, funções e formas urbanas oferecem subsídios para o entendimento das cidades médias. Todavia, para tal, ainda devem ser considerados fatores como a urbanização, o conceito de urbano, as diferenças político-administrativas e nível de desenvolvimento de cada país. O privilégio dos parâmetros funcionais está no reconhecimento, conforme afirma Santos (1978, p.67), que a noção de cidade varia conforme o período técnico e os modelos de consumo adotados.¹¹

Com a globalização e difusão do meio técnico-científico nos anos 80, emerge um novo quadro para essas cidades. Surge o conceito de cidades intermediárias, onde os aspectos qualitativos, como a dinâmica, a capacidade estratégica de integração em uma rede global, onde encontram-se inter-relacionados processos locais e globais, tornam-se recorrentes devido às relações entre diferentes níveis territoriais estabelecidos por essas cidades, por meio das redes.

Após os anos 90, novos conceitos como o de cidade sustentável destacam as potencialidades das cidades médias frente às novas exigências, pois são vários os atributos dessas cidades que vêm sendo enfatizados atualmente. Conforme ressaltam Amorim Filho e Serra (2001), os elementos das cidades médias que despertaram o interesse para as mesmas nas décadas de 60 e 70 são mantidos, porém acrescidos por questões decorrentes de mudanças

¹¹ Neste estudo, o autor apresenta uma classificação das aglomerações urbanas dos países subdesenvolvidos em quatro níveis: cidades embrionárias, cidades regionais, metrópoles incompletas, metrópoles completas, sendo que a função de relação desempenhada pela noção de cidade média se aproxima da chamada cidade regional. Essa reflexão foi retomada, com novas perspectivas, como a noção de cidade intermediária em estudos posteriores.

na economia, na geopolítica e nas comunicações mundiais, onde o papel articulador e de intermediação são estratégicos para o desenvolvimento de diversas tipologias de redes, bem como aparecem novos valores, a saber:

- .o primeiro cobre as várias condições que possibilitam uma boa qualidade de vida para a maior parte dos homens em um determinado lugar;
- .o segundo inclui as questões entrelaçadas do patrimônio, principalmente histórico-urbano, e da busca crescente de identidade por parte dos mais diferenciados grupos humanos, o que apresenta dificuldades tanto maiores, quanto maiores são as aglomerações urbanas; e
- .o terceiro envolve os temas, também intimamente interligados, das percepções, valores, motivações e preferências. sociais e individuais, aspectos altamente correlacionados com a intensidade e o direcionamento dos fluxos turísticos de massas humanas cada vez maiores (AMORIM FILHO E SERRA, 2001, p.30).

Assim, considerando a concepção de espaço urbano, destaca-se o consenso que as cidades médias representam uma dimensão ótima de cidade, ou seja, suas condições físicas, econômicas e sociais permitem, de certa forma, sua auto-sustentação.

As cidades médias são realidades transitórias, que estão sujeitas às redefinições da divisão regional do trabalho e a competição entre os lugares podendo mudar de patamar na hierarquia urbana. Com base em Commerçon e Goujon (1997), Sposito (2004, p.337) destaca que essa transitoriedade a que estão sujeitas as cidades médias fica mais acentuada quando consideramos períodos como o atual, com as reestruturações econômicas no quadro do novo paradigma técnico-econômico. A autora acrescenta ainda que combinada com as mudanças nas relações hierárquicas nos papéis dentro da rede urbana, ocorrem transformações nas estruturas internas dessas cidades.

Do mesmo modo que temporalmente ocorrem transformações socioespaciais, os conceitos passam por evoluções em reflexo às diferentes perspectivas a fim de atender aos novos critérios. Apesar das sucessivas evoluções no conceito de cidade média, deve-se ter claro que o mesmo deve abarcar dimensões quantitativas e qualitativas, ou seja, as dimensões relacionadas ao modo e à qualidade de vida assumem valor significativo.

No âmbito do espaço intraurbano das cidades médias, merecem atenção especial no que se referem aos reflexos das reestruturações socioespaciais na conjuntura da área central: o aumento de novas formas comerciais, franquias e filiais, a difusão do comércio e dos serviços especializados formando *clusters* em determinadas áreas e os problemas intrínsecos ao desenvolvimento urbano, como as desigualdades socioespaciais, configuradas em valorização de algumas áreas em detrimento à outras, de acordo com os interesses dos agentes produtores do espaço.

Assim, destaca-se que as características particulares dessa categoria de cidades, com recente e pujante desenvolvimento, conferem-lhe uma dinâmica espacial própria, especialmente no que se refere às atividades comerciais e a configuração da área central, a qual, por sua vez, requer o desenvolvimento de estudos variados e novas perspectivas de planejamento e gestão. Urge compreender e assegurar o desenvolvimento de metrópoles diferentes daquelas que conhecemos atualmente, emergidas no início do século XX. Nesta perspectiva são tecidas algumas considerações sobre o planejamento e os instrumentos urbanísticos.

2.2 As Perspectivas do Planejamento e das Intervenções Urbanísticas no Século XXI

O século XX foi marcado por um acelerado e complexo processo de urbanização embasado nos pressupostos do sistema capitalista de produção e materializado em concentração urbana e difusão das cidades. Nas palavras de Santos (1993, p.9), alcançamos neste século a urbanização da sociedade e a urbanização do território, depois de longo período de urbanização social e territorialmente seletiva. No âmbito do Brasil, Brito (2006) afirma que com o rápido e recente processo de urbanização, o país é cada vez mais urbano e as cidades convertem-se no *locus* privilegiado das atividades econômicas mais relevantes e transformam-se em difusoras dos novos padrões de relações sociais (incluindo as de produção) e de estilos de vida. E acrescenta que,

A grande novidade, quando se analisa o caso brasileiro, foi a velocidade do processo de urbanização, muito superior à dos países capitalistas mais avançados. Apenas na segunda metade do século XX, a população urbana passou de 19 milhões para 138 milhões, multiplicando-se 7,3 vezes, com uma taxa média anual de crescimento de 4,1%. Ou seja, a cada ano, em média, mais de 2,3 milhões de habitantes foram acrescidos à população urbana (BRITO, 2006, p. 223).

Além disso, até a década de 1970 destaca-se a maior pujança do crescimento das grandes cidades em detrimento ao crescimento das cidades intermediárias e ao surgimento de novas cidades, este último mais representativo nos países em desenvolvimento. Todavia, após

os anos de 1970, com a globalização e a difusão do meio técnico-científico-informacional¹², emerge a reestruturação espacial com novas tendências, o processo de desconcentração no topo da hierarquia, a criação de novas centralidades e de aglomerações urbanas a partir de um expressivo grau de crescimento das cidades intermediárias, especialmente com a migração urbana-urbana.

A instalação dessa nova conjuntura coloca em cheque a crise urbana e impõe novos desafios à manutenção da função social das cidades. Cria-se espaço para repensar o modelo de planejamento urbano adotado, que deve, com base em pressupostos científicos, partir da realidade empírica de cada localidade, a qual é única ainda que o local receba influências de fenômenos que ocorrem em nível global. Acredita-se que a solução para muitos dos desafios encontrados nas cidades brasileiras pode ser apontada por aqueles que conhecem a realidade. As soluções não vêm dos países desenvolvidos porque nestes o processo de urbanização foi de forma distinta da recente e intensa aqui ocorrida.

As mudanças de modos de pensar e de atitude de uma sociedade em relação ao espaço têm relação direta com as características do planejamento realizado. Atualmente, não cabe mais a aplicação apenas dos pressupostos de ordenar, embelezar e sanear¹³ as cidades do planejamento propagado por Camillo Sitte, sob a crença de que pela reconstrução para embelezamento e eliminação de epidemias seriam resolvidos os problemas urbanos e assegurada a qualidade de vida. Ou mesmo do planejamento fundamentado no urbanismo funcional, ou seja, na disposição de maneira separada dos diversos locais em que ocorre a reprodução da vida, dos usos do solo, cujas funções básicas são habitar, trabalhar e recrear, e seus objetos, a ocupação do solo, a organização da circulação e a legislação, conforme assegurado na Carta de Atenas¹⁴. Bem como os desígnios da Carta dos Andes, que apresentou grandes avanços no planejamento contemporâneo ao distinguir os problemas típicos no contexto latino-americano como: o crescimento explosivo da população urbana, a especulação da terra urbana e a carência habitacional, de serviços e equipamentos socioculturais e de

¹² Cf Santos (1993).

¹³ Nesta fase do planejamento orientado para o urbanismo, prevalecia a preocupação com a estética e as condições sanitárias sem o esquematismo dos sistemas geométricos, elaborados por técnicos competentes, conforme assegurado pelo sanitarista Saturnino de Brito.

¹⁴ A carta de Atenas foi elaborada na ocasião do IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM) realizado em 1933. Esta marcou uma nova fase do planejamento urbano moderno e serviu de base para a evolução desse conceito. Conforme pode-se verificar, a partir da Carta de La Tourrette se assinalou conquistas na concepção de planejamento, como a visão mais ampla e completa, considerando diferentes escalas e aspectos físicos e sociais na elaboração dos planos, aprofundando principalmente as bases científicas do planejamento e da Carta dos Andes.

participação da população, e realizar recomendações para enfrentá-los por meio do processo de planejamento, tais aspectos devem ser considerados e sempre que necessário aprimorados, de modo a evitar o tecnicismo e considerar a complexidade da dinâmica urbana segundo Maricato (2001, p. 69) com

[...] a criação de uma matriz comprometida com: a) a realidade empírica urbana e regional frequentemente abstraída nas propostas construídas sobre cenários de ficção; b) os erros e acertos das experiências convencionais recentes nos governos municipais democráticos (anos 80 e 90); c) a experiência estrangeira, em especial dos chamados países “em desenvolvimento”; d) a experiência estrangeira dos países desenvolvidos quando se refere à inclusão social ou técnicas especiais de manejo e produção do ambiente construído.

Nesse momento, associada com a preocupação com a dinâmica socioespacial deve estar a questão da qualidade de vida¹⁵, que na contemporaneidade torna-se dialeticamente essencial e valorizada, porém, ameaçada pelas iniquidades de acesso aos bens essenciais como educação, moradia, transporte, emprego, o que acarreta as desigualdades, tensões, segregação sociais, desorganização e deterioração dos usos do solo etc, e, simultaneamente, aponta para a necessidade de um novo olhar na (re)construturação das cidades, reconhecendo a interrelação existente entre os diferentes problemas urbanos, cujas causas e solução perpassam por fatores sociais, políticos e econômicos, e valorizando a qualidade de vida nas diversas ações urbanas que são, antes de tudo, uma questão social.

Pressupõe-se no processo de planejamento e gestão urbanos ações eficazes, onde sejam estrategicamente valorizadas ações intersetoriais e interdisciplinares. Preocupados com o futuro das cidades e de suas funções no século XXI, o Conselho Europeu de Urbanistas (CEU) propôs em 1998 a Nova Carta de Atenas¹⁶, que deverá ser revisada a cada quatro anos. Também voltada para a espacialidade, a nova Carta de Atenas difere da anterior por considerar 10 funções das cidades e pautar-se nos sujeitos, isto é, na valorização das necessidades dos habitantes no contexto de mudanças do mundo, para a reversão e mitigação de problemas de: produtividade, abandono e implosão das zonas urbanas centrais, criminalidade, poluição e de degradação ambiental e perda de identidade, para, assim construir uma “*cidade coerente*” temporal, social, econômica e ambientalmente, que

¹⁵ A qualidade de vida envolve elementos objetivos relacionados com as condições materiais necessárias a sobrevivência (moradia, alimentação, bens e serviços e lazer) e aspectos subjetivos, que dizem respeito às necessidades socioafetivas (participação política e relacionamento social).

¹⁶ Para mais informações sobre a Nova Carta de Atenas ver o sitio do CEU: www.ceu-ectp.org,

[...] integra um conjunto variado de mecanismos de coerência e de interligação que atuam a diferentes escalas; incluem tanto elementos de coerência visual e material das construções, como os mecanismos de coerência entre as diversas funções urbanas, as redes de infraestruturas e a utilização das novas tecnologias de informação e de comunicação (Nova Carta de Atenas, 2003, p.3).

Os novos paradigmas presentes nas diretrizes da Nova Carta de Atenas apontam para a busca de cidades mais justas e democráticas, o que é um grande desafio. Sendo assim, é destacado o papel do planejamento e do urbanismo para a qualidade das condições físicas e humanas das cidades.

Em nível intraurbano é inevitável a relação entre o tamanho da cidade e os problemas socioambientais. Contudo, a fim de que ocorra a mitigação dos efeitos negativos dessa conjuntura, segundo Moreno (2002, p.87), uma solução é o investimento em infraestrutura e a adoção do modelo de “cidade compacta”, caracterizado pela integração das atividades econômicas e sociais nos bairros, formando subcentros que assegurariam certa independência e redução dos deslocamentos, que passariam a ser predominante por transporte público e/ou a pé. Entre os centros, haveria interligação de uns aos outros por meio de um eficiente sistema de transporte público coletivo.

A proposta é a eliminação do modelo de zoneamento urbanístico tipicamente norte americano, onde cada atividade ocupa uma zona específica em um espaço urbano espraiado, ademais os espaços verdes e públicos deveriam ser privilegiados na cidade, assim como os deslocamentos deveriam ter sistemas de percursos diferenciados, pedestres e veículos lentos de um lado e veículos velozes de outro.

Para tanto, é indubitável a importância dos planos e das políticas públicas de intervenções urbanísticas, bem como o aperfeiçoamento das mesmas para a equidade nas cidades, porém é preciso que estes sejam aplicados. A concepção de modelos perfeitos de ordenamento da cidade sem contradições, baseados na racionalidade e de caráter exclusivamente técnico, sem nenhuma forma de participação da sociedade civil, passou a ser refutada desde o final da década de 1980, pois, conforme assevera Santos (1993, p. 96),

O planejamento urbano-regional atual não mais comporta fórmulas pré-fabricadas, nem pode admitir a utilização de teorias historicamente superadas. É na própria história contemporânea, história conjunta do mundo e dos lugares, que nos devemos inspirar, tanto para entender os problemas, como para tentar resolvê-los.

No Brasil, durante os governos militares ditatoriais, ainda que com caráter tecnicista e excludente, foram criadas instituições voltadas para a questão urbana¹⁷. Uma relevante quantidade de instrumentos urbanísticos foi regulamentada em 2001, com o Estatuto da Cidade, o que, porém, não evitou a continuidade do surgimento de diversos problemas urbanos típicos na conjuntura das cidades brasileiras já que, na maioria dos casos, o cerne da problemática está na aplicação (ou na não aplicação) dos aparatos legais por diferentes motivos, dentre os quais destaca-se o antagonismo de seus pressupostos com a lógica da sociedade elitista.

Ainda que os instrumentos urbanísticos sejam considerados autoaplicáveis, o fato de não exigirem regulamentação e integrarem o controle social são condicionados por interesses políticos e econômicos ou mesmo pela correlação de forças (solo criado, contribuição de melhorias, da década de 1950) como o caso da transferência de potencial construtivo, direito de preempção, o direito de superfície, o tombamento, as operações urbanas. Acrescenta-se ainda que tais instrumentos legais favorecem mais a indução do que a normatização das formas de uso do solo, cabendo ao Plano Diretor efetivá-los.

Conforme assegura Maricato (2001), muitas leis urbanísticas, ao contrário de sua função, favorecem a corrupção e dificultam o acesso da classe trabalhadora à cidade, gerando a chamada cidade ilegal. Ainda a esse respeito afirma que,

A complexa nomenclatura que caracteriza, em geral, as leis de zoneamento, acessível a poucos especialistas, mostra até que ponto pode chegar o detalhismo e a tecnicidade da legislação em cidades, onde grande parte do solo é ocupado sob uma total ausência de regras. Como mostram diversos estudos, quanto mais valorizada for uma área para o mercado imobiliário, mais detalhada é sua legislação e vice-versa (MARICATO, 2001, p.95).

No âmbito intraurbano, devido as suas características particulares, as áreas centrais são os espaços em que são notáveis as necessidades de intervenções urbanísticas, especialmente frente ao processo de globalização e a instalação da sociedade rede e que, portanto, devem apresentar significativa quantidade de políticas e leis voltadas a esse fim. Afinal, é reconhecida a potencialidade dessa porção do espaço urbano que, no entanto, tornar-se-á imprópria e obsoleta para as novas tendências políticas, econômicas, e para as suas funções, caso não seja submetida aos processos de revitalização e requalificação.

¹⁷ Durante o governo militar, iniciado com o golpe de 1964, foram criados órgãos como o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo SERFHAU, o Sistema Financeiro da Habitação SFH e o Banco Nacional da Habitação BNH, foram fornecidos recursos para a construção nas cidades, institucionalizadas as RMs, no II PND Plano Nacional de Desenvolvimento foi focada a questão urbana, é criado o CNDU Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano etc.

Para responder as questões que emergiram no atual contexto socioespacial, assegurar a qualidade de vida e a dinâmica econômica, as intervenções urbanísticas devem considerar, segundo Attux (2001, p.41) com base em Del Rio, os fatores endógenos como: os padrões espaciais de acumulação histórica, políticas nacionais protecionistas e certas condições sociais que exercem grande influência no processo e na estruturação urbana. Devem deixar de priorizar áreas específicas em que estão as elites e, em relação aos centros, garantir que

[...] possam desenvolver todo o potencial de que são depositários, os detentores do poder precisam descobrir que os centros são os lugares mais bonitos, arquitetonicamente mais ricos e urbanisticamente mais harmoniosos (TOLEDO, 1996) e incrementar ações para o desenvolvimento de todo esse potencial. Eles não teriam nada a perder, ao contrário, valorizar os centros históricos e as áreas centrais e tê-los como aliados deixa de ser um ato político para se manifestar como um ato de amor às cidades e aos seus cidadãos (ATTUX, 2001, p.44).

O alcance de um cenário positivo, diferente do que até então se instala em muitas cidades, requer um conjunto de políticas públicas, especialmente as de caráter preventivo, e ações de planejamento que antecipem os novos requerimentos, valorizem as potencialidades e amenizem os pontos fracos.

2.3 A Importância das Áreas Centrais na Revitalização Urbana no Processo de Planejamento Urbano

Historicamente, tem-se a implementação de vários tipos de intervenções nas áreas centrais, que variam desde o estágio pautado no embelezamento, perpassando pela renovação, até as atuais ações segundo as novas determinações do contexto socioeconômico, que recebem as denominações de requalificação e/ou revitalização urbana. Sendo que no último caso, o processo de planejamento apresenta-se associado às características do chamado Pós-Modernismo, à idéia de desenvolvimento urbano no sentido de adaptá-lo à modernidade capitalista através de diversas obras, em sua maioria, de cerne mercadológico e, frequentemente, sem contemplação da heterogeneidade da cidade e com formas arquitetônicas especializadas, ainda que o ideal das intervenções nas áreas centrais urbanas seja assegurar o bem comum, a humanização dos espaços, preservação do patrimônio histórico etc, conforme afirma Souza (1998).

Contudo, mesmo com as evoluções das ações de planejamento, ainda é notável a acumulação de traços típicos daqueles predominantes outrora, como as revitalizações de áreas portuárias, ideias higienistas do século XVIII, a cristalização de algumas áreas conforme descrito no século XIX, pois é impossível uma completa ruptura com as características das influências dos períodos anteriores, o que não significa que ocorra uma simples adição de práticas, conforme assevera Del Rio (1996, p.5), deve-se buscar que as excede e supere, na busca por uma vitalidade para as áreas urbanas que seja relativa a aspectos econômicos, sociais, culturais ou físicoespaciais.

Muitas das intervenções urbanas desse novo período tem como base a experiência americana do centro de Baltimore, nos anos 70, quando em parceria entre os setores públicos e privados buscou-se novos investimentos. Logo essas ações foram iniciadas em cidades de países Europeus como França, Itália, Alemanha Ocidental e Inglaterra, influenciadas por movimentos urbanos permeados de conteúdos políticos e culturais e, segundo Relp (1990, p.189) tem bases no revivalismo de elementos e estilos. Isto culminou na criação das chamadas Zona de Patrimônio histórico e na solução para as áreas urbanas em decadência.

A preocupação com a preservação e valorização da cultura passou a integrar as ações de revitalização urbana que buscam a dinamização de áreas que haviam perdido sua atratividade e entrado em processo de degradação ambiental (física e social) por causas diversas.

As experiências internacionais serviram de embasamento para o governo brasileiro, que lançou o Programa de Reabilitação de Áreas Centrais no âmbito do Ministério das Cidades, com o objetivo de promover o uso e a ocupação democrática das áreas centrais em municípios integrantes de Regiões Metropolitanas e capitais; propiciar a permanência da população residente e a atração da população não residente por meio de ações integradas que promovessem e sustentassem a diversidade funcional e social, a identidade cultural, a vitalidade econômica e a preservação do patrimônio histórico e cultural.

A moradia, cultura, educação e informação, enquanto catalizadores de distintas atividades devem ser tomados com grande valor, assim como o reconhecimento da necessidade da participação e controle social no processo de planejamento e gestão urbana, que colabora, positivamente, segundo Campos (1999, p.53) para a identificação dos recursos culturais, o pensar estrategicamente suas aplicações e revelar inadequações funcionais. Todavia, estes avanços ainda são restritos especialmente em nossa realidade, no sentido de que, em muitos casos, não se considera a diversidade e algumas categorias de atividades são removidas em vez de readequadas, e porque a desejável participação e controle social ainda não ocorrem de fato.

Maricato (2001, p.140) enfatiza que os chamados “pequenos negócios” apresentam-se como estratégias para a manutenção de empregos e das características históricas do patrimônio construído nas áreas centrais, não apenas os imóveis tombados, mas também o denominado patrimônio “banal ou comum”, que fornece alguns padrões de parcelamento do lote, tipologia de construção, relação dos imóveis com a rua, detalhes de adorno etc. E, que as moradias são eficientes formas de alavancar a recuperação de áreas centrais.

Há diferentes posturas frente às consequências do pós-modernismo, assim como em relação às ações de revitalização urbana, que possui influências dessa nova realidade. Enquanto a perspectiva antropológica aponta resultados negativos como à valorização essencialmente do grupo que compõe os consumidores da dinâmica econômica e a busca da publicidade oficial das cidades, criando “cidades-modelo” para o atual planejamento urbano, sob a perspectiva urbanística são apontados elementos positivos, pois, diferentemente da renovação, busca-se preservar o ambiente construído, os usos e a população (essa é a maior dificuldade), e as alterações são para assegurar o conforto ambiental.

Esse tipo de intervenção urbanística intervém minimamente no tecido urbano e nas suas edificações, mas seus resultados para a vida urbana tem se mostrado bem sucedido, [...] um aspecto positivo ficou constatado: a reconsideração das estruturas antigas, de valor inestimável não só para um pequeno grupo, como para toda a humanidade, refletiu beneficentemente na cultura da população, que aprendeu a valorizar a história contida nas paisagens urbanas e nos seus antepassados (ATTUX, 2001, p.40)

Diante dos conflitos de interesses em torno do uso e ocupação do solo urbano em que as elites econômicas e política acabam privilegiadas, os instrumentos urbanísticos assumem um papel essencial, no entanto, segundo Ferreira (2003, p.7), só terão alguma eficácia se houver, ao mesmo tempo em que são criados, uma vontade política muito determinada no sentido de promover a reversão do quadro de desigualdade urbana. Neste contexto, dentre as questões a serem consideradas está a moradia e a sustentabilidade que não devem ser desarticuladas das ações de revitalização urbana.

É elevada a parcela da população brasileira que não tem acesso ao mercado residencial legal. De acordo com o Estatuto da Cidade, o déficit habitacional no país é da ordem de 6 milhões de moradias. Soma-se a isso a produção de moradias fora dos sistemas modernos de produção e da lei e a precariedade das condições infraestruturais urbanas, como a inexistência de coleta e a falta de tratamento de esgoto em cerca de 9,6 milhões de domicílios e 75% dos municípios, ainda a falta de coleta do lixo de 16 milhões de pessoas e do tratamento adequado de 64% do lixo coletado. Em contraposição, existe um patrimônio público construído em

áreas que estão em deterioração que pode ser considerado, como na recuperação de cortiços, especialmente na chamada ZPC.

A autonomia do governo municipal em relação à implementação de políticas públicas urbanísticas, especialmente nas áreas centrais, assegurada pelo art. 182 da Constituição de 1988, destaca-se como um importante elemento que contribui para que o desenvolvimento do planejamento urbano possa rever o quadro urbano socialmente excludente e antidemocrático que orientou o crescimento das cidades brasileiras. A esse respeito, segundo Maricato (2001, p.128), um governo municipal poderá (e deverá) priorizar a moradia e, sobretudo, tentar implementar a política de moradia social em área central¹⁸, independentemente de iniciativas em outros níveis de governo combinadas com a valorização das pequenas atividades comerciais e de serviços. A autora ainda ressalta que isso superaria a irracionalidade e inadequada subutilização da infraestrutura do centro devido ao seu esvaziamento.

Os Planos Diretores e os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade podem vir a ser ferramentas importantes nesse processo, embora não sejam por si só garantia de mudanças. É necessário dedicar atenção especial à questão das potencialidades das áreas centrais a serem aproveitadas nos projetos de requalificação, contribuindo para o desenvolvimento urbano.

Para efetivar o que se pode chamar de “reforma urbana”, demanda-se atenção especial a forma como os instrumentos urbanísticos serão incluídos e detalhados no Plano Diretor, negociações com atores sociais, já que envolve características da Zona Especial de Interesse Público, Zona Especial de Interesse Social e da Operação Urbana, conhecer o estoque edificado existente, ter um órgão operacionalizador etc. Segundo Maricato (2001, p.149), o poder público deverá ser além de um provedor de recursos, um agente central inspirador, disseminador e articulador das iniciativas do plano geral.

Os instrumentos urbanísticos podem servir para ações efetivas de revitalização das áreas centrais, que terão como consequência muitos ganhos, especialmente no que se refere à construção de cidades mais compactas, com a redução dos espaços ociosos a espera de valorização e com maior aproveitamento da infraestrutura já implantada, apenas adaptando-a as novas demandas, o que certamente contribuirá para a redução das desigualdades e para o desenvolvimento econômico local, que deve beneficiar o coletivo.

¹⁸ O desafio de implementar moradias sociais no centro, especialmente quando da ocorrência da revitalização é reconhecido pela autora, que também aponta a necessidade que elas devem assumir importância de destaque nos planos de revitalização.

2.4 O Plano Diretor e o Zoneamento Urbano

Diante do contexto de intensas e permanentes transformações no âmbito dos espaços urbanos, torna-se imperativo que as ações ligadas ao uso e a ocupação dos solos sejam regulamentadas por uma série de instrumentos urbanísticos que assegurem o melhor ordenamento e aproveitamento dos espaços, para que os conflitos sejam minimizados e os benefícios maximizados por meio da disposição adequada das novas formas e equipamentos urbanos, assegurando, assim, a qualidade de vida da população e a função social da cidade¹⁹. É consenso que a ineficiência, muitas vezes vista como a falta, de instrumentos urbanísticos reflete no surgimento de problemas que repercutem em diferentes áreas da cidade, de forma mais branda ou mais severa de acordo com seu porte e características.

No espaço urbano, as características do uso do solo e os fluxos apresentam-se inter-relacionados. Para assegurar a eficiência da cidade, sob a perspectiva de suprir as demandas da população, o poder público deve conhecer precisamente as formas de ocupação e a dinâmica dos setores da mesma e, assim, agir normatizando e instituindo a forma de adensamento mais adequada de acordo com as necessidades atuais e futuras, por meio dos instrumentos legais de organização do uso e da ocupação do solo disponíveis.

O Estatuto da Cidade, Lei Federal de nº. 10.257 de 10 de julho de 2001, que estabelece as diretrizes gerais da política urbana, criada pelo Ministério das Cidades, e regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, presentes no Título VII, *Da ordem Econômica e Financeira*, Capítulo II, *Da Política Urbana*, afirma a importância das políticas de desenvolvimento urbano para o satisfatório cumprimento das funções sociais da cidade. É, pois, no primeiro parágrafo do artigo 182 que aparece pela primeira vez a obrigatoriedade do Plano Diretor, um instrumento normativo do planejamento municipal considerado essencial ao desenvolvimento urbano, para cidades com mais de 20 mil habitantes.

O Estatuto da Cidade visa o pleno funcionamento das funções urbanas. Esta lei estabelece o Planejamento como um instrumento imprescindível para a regulação das atividades desenvolvidas na cidade e institui, em seu artigo 4, como instrumentos urbanísticos constitucionalmente reconhecidos para o planejamento urbano, no nível municipal, o Plano Diretor e as leis e diretrizes municipais de parcelamento, uso e ocupação do solo, dentre

¹⁹ Apesar da grande relevância, a questão da função social das cidades ainda consiste em um tema de discussões recentes, portanto ainda permeado de aspectos desconhecidos.

outros instrumentos que servem ao ordenamento do espaço urbano, como o código de obras, código de posturas e a lei do sistema viário etc.

Foram vários os avanços do Estatuto da Cidade como: a eliminação de certos questionamentos em relação à aplicação dos instrumentos urbanísticos, que trouxe maior segurança jurídica aos municípios para a aplicação dos mesmos; a eliminação de barreiras em relação aos instrumentos que punem proprietários de imóveis não utilizados; a apresentação das diretrizes gerais do desenvolvimento urbano e da gestão democrática da cidade, inclusive com dispositivos voltados diretamente para elaboração do Plano Diretor.

Em relação à importância do Plano Diretor, o Estatuto da Cidade destina todo o Capítulo III à sua regulamentação. Segundo o artigo 40 desta lei, e como já afirmado pela Constituição Federal, o Plano Diretor é o principal instrumento das políticas de desenvolvimento e expansão urbana. Com efeito, é no Plano Diretor que se expressam as exigências de ordenação urbana que definem a função social das propriedades, e que devem se pautar no atendimento à qualidade de vida das populações, na justiça social, no pleno funcionamento econômico e ambiental dos espaços.

Ferreira (2003, p.7) destaca a potencialidade dos planos diretores enquanto instrumentos transformadores das cidades, especialmente nas cidades médias onde os conflitos ainda são menores, no entanto, eles não devem ser ementários de tecnicismos, mas acordos de toda a sociedade para nortear crescimento, reconhecendo e incorporando em sua elaboração todas as disputas e conflitos existentes.

Em conformidade com a Lei Orgânica Municipal, o Plano Diretor consiste no instrumento básico para orientação do desenvolvimento local. Os demais instrumentos urbanísticos, como a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a Lei de Parcelamento do Solo, o Código de Obras e de Posturas etc, devem estar em consonância com seus fundamentos, bem como os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, como a outorga onerosa do direito de construir, operações urbanas consorciadas, transferência do direito de construir, do parcelamento, edificação ou utilização compulsória, devem ser contemplados nele, a fim de que a aplicação dos mesmos seja assegurada.

Numa perspectiva sistêmica, o Plano Diretor deve contemplar integralmente todos os aspectos da vida urbana, desde os físico-territoriais até o desenvolvimento socioeconômico. Contudo, para que seja assegurada a exequividade das ações, é necessário além das diretrizes gerais, que sejam estabelecidos objetivos, princípios orientadores, recursos e prioridades para as ações considerando um determinado período temporal.

A diversidade da reprodução social é materializada espacialmente nos usos do solo, os quais são submetidos à regulação e controle através de leis de zoneamento, ou leis de uso do solo, que subdividem a cidade em áreas com diferentes diretrizes para o uso e a ocupação do solo, especialmente os índices urbanísticos como: taxa de ocupação, índice de aproveitamento máximo do lote, número máximo de pavimentos e afastamentos frontais e laterais, assim como os usos permitidos em cada uma das zonas. Saboya (2007, p.1), com base Juergensmeyer e Robert (2003), destaca entre os principais objetivos dessas ações o controle do crescimento urbano, a proteção de áreas inadequadas à ocupação urbana, a minimização dos conflitos entre usos e atividades, o controle do tráfego e a manutenção dos valores das propriedades e do *status quo*. Em relação ao último objetivo, o autor ressalta que este geralmente apresenta-se implícito.

O início da prática do zoneamento remete ao século XIX, quando foi utilizado em Frankfurt na Alemanha, principalmente para controlar a especulação imobiliária e reduzir o valor dos aluguéis para a classe trabalhadora. Todavia, foi a partir do início do século XX que ocorreu sua difusão para as cidades da costa do pacífico dos Estados Unidos, porém com um caráter segregador, já que o objetivo principal era a manutenção dos valores fundiários de áreas valorizadas da cidade, como ocorrido em Nova York. Durante muito tempo, o zoneamento ocupou papel de destaque enquanto instrumento de organização da cidade, sendo preconizado, inclusive, pela Carta de Atenas.

No Brasil, as características e objetivos do zoneamento são mais próximos do conceito americano, com destaque para o estabelecimento de parâmetros para cada zona particular considerando toda a cidade, para a ausência de conteúdo político e para o tecnicismo inerente a ele. Na década de 1960, na ocasião da ditadura, período da elaboração de várias tipologias de planos por técnicos e especialistas, que normalmente não eram seguidos pelos gestores, o zoneamento se fez presente na maioria. O resultado, no âmbito dos Planos Diretores, foi a grande ênfase atribuída ao zoneamento, sendo os mesmos “planos físico-territoriais”.

Porém, o zoneamento recebeu várias críticas após a década de 1970, contexto em que era iminente a necessidade de repensar a conjuntura das cidades e reconhecia-se seu uso indiscriminado sem considerar os aspectos sócio-histórico-espacial de onde era aplicado. Dentre as principais críticas, destaca-se a sua contribuição para a auto-segregação/segregação urbana ao estabelecer zonas cuja ocupação é por grupos homogêneos e para a dificuldade de articulação entre as “zonas” criadas, ao instituir zonas monofuncionais.

É amplamente reconhecido que a articulação de usos é benéfica para as cidades, especialmente no contexto atual em que as reestruturações econômico-produtivas impõem a

necessidade de rearranjos nos espaços urbanos, estabelecimentos de contatos entre outras ações que viabilizem a construção de cidades mais compactas, justas e igualitárias. No entanto, existem atividades que podem causar incômodos e, por isso, devem ter sua localização controlada. Existem áreas inadequadas para determinados tipos de ocupação que, portanto, devem ser restringidas, áreas com infraestrutura já saturada ou em vias de saturação, além de outras questões que devem ser consideradas por esse instrumento.

O zoneamento, destarte, é essencial para o planejamento urbano de forma geral e para os planos diretores em particular. Para mitigar suas desvantagens, variações foram criadas como: as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), a vinculação das normas de uso e ocupação do solo ao sistema viário, o Estudo de Impacto de Vizinhança e, em outros países, dispositivos para conferir flexibilidade, tais como as *Planned Unit Developments*, *Variance*, *Floating Zones* etc, conforme esclarece Saboya (2007, p.13).

2.5 Instrumentos Urbanísticos e a Organização do Espaço de Uberlândia

Assim como na maioria das cidades do país, sobretudo as que tiveram origem até o século XIX, os primeiros anos de desenvolvimento de Uberlândia ocorreram de forma natural, sem ações de planejamento (ATTUX, 2001, p.105). Porém, a partir do início do século XX, Uberlândia adotou instrumentos urbanísticos que tinham grande influência do urbanismo funcionalista e sanitarista, então predominante em todo o mundo.

O primeiro plano urbanístico da cidade, de 1908, determinou um traçado ortogonal combinado com praças, que se fez presente na maioria dos loteamentos ocorridos nesse período de grande influência dos ideais positivistas, bem como constituiu uma nova área central que hoje se configura como o hipercentro de Uberlândia, conforme descrito no Plano Diretor (2006).

Transcorridas quatro décadas, em 1954 surge um novo plano urbanístico, elaborado pelo engenheiro adepto do zoneamento funcional, Octavio Roscoe, do Departamento Geográfico do Estado de Minas Gerais (DGMG), que apontava como principais problemas da cidade: o tráfego, a localização da Mogiana próxima ao centro e a forma dos arruamentos, e apresentava algumas metas para a reordenação do espaço urbano, especialmente no que tange ao sistema viário, urbanização, zoneamento e arborização. No que concerne ao zoneamento,

reflexo dos valores e modelos recorrentes neste período, o Plano Urbanístico de 1954 dispensou atenção especial, considerando que:

O zoneamento convém seja feito na medida do possível, satisfazendo as tendências modernas de localizar as diversas atribuições da cidade em zonas demarcada e destinadas a cada finalidade. Melhor organização dos diversos serviços públicos, facilitará certos problemas técnicos, econômicos, sanitários e estéticos Na verdade em cidade verdadeiramente organizada, nada deve ficar ao azar; cada elemento construtivo deve observar sua função orgânica e racional na complexa formação do conjunto urbano (Plano de Urbanização de Uberlândia, 1954, p.13)

Foram descritas e justificadas as localizações mais adequadas para diversos usos, como a zona comercial, estação rodoviária, cemitério, centro administrativo, parques etc. Algumas das metas estabelecidas não foram cumpridas no prazo determinado em função dos elevados gastos que iriam demandar, porém, após duas ou três décadas, foram implantadas (ATTUX, 2001, p.113).

Em 1978 foi elaborado pela Hidroservice, o Plano Diretor do Sistema Viário, cujos estudos embasaram a formulação de alguns anteprojetos urbanísticos considerados básicos: zoneamento de uso e ocupação do solo, a hierarquização do sistema viário urbano e as normas do parcelamento do solo, reforçando as transformações e redirecionando a ocupação territorial da cidade. No que concerne ao primeiro instrumento urbanístico, adotou-se como critério a predominância de usos para assegurar a continuidade do processo de desenvolvimento das atividades. Segundo Temer (2001, p.82), o zoneamento tinha o intuito de manter certa heterogeneidade de ocupação e foi conduzido pelas seguintes diretrizes:

Fortalecimento da área central da cidade, prevendo sua ampliação segundo a tendência histórica verificada, que seria propiciada a partir da renovação urbana em torno da Praça Sérgio Pacheco.

Definição e fortalecimento das zonas de uso misto habitação e comércio – junto à área central e como prolongamento desta, seguindo os principais eixos comerciais secundários existentes.

Definição das zonas de usos mistos residencial, flexibilizando-as quanto à ocupação dos terrenos, à tipologia e aos demais usos compatíveis e de interesse à habitação.

Reforçar a área da Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais - CDI-MG, zona como única exclusivamente industrial de Uberlândia.

Definição das zonas verdes e de proteção dos mananciais e cursos d'água.

Segundo a lei 5013 de 01 de dezembro de 1989, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo na cidade de Uberlândia, a cidade era dividida em nove zonas, sendo que não houve uma preocupação com a adequação dos índices para a área central. Conforme afirma Attux (2001, p.126),

Dentre as taxas e os coeficientes previstos no zoneamento da Lei 5013/89, esses índices são considerados um dos mais elevados, e tornaram-se o caminho mais direto na transformação do espaço urbano tanto do Fundinho como na área central em sua totalidade.

O intenso crescimento da cidade de Uberlândia, combinado com o surgimento de problemas de diversas ordens, além do reconhecimento da inoperância dos instrumentos existentes, como a lei 5013/89, tornava imperativa a necessidade de elaboração de um Plano Diretor que traçaria as diretrizes de reestruturação da cidade associada com a qualidade de vida. Eram tomados como exemplos os modelos de planejamento de cidades como Goiânia, Belo Horizonte e, especialmente, Curitiba.

O escritório de Jaime Lemer foi responsável pela elaboração do terceiro plano urbanístico de Uberlândia, cuja versão preliminar data de 1991 e a final de 27 de abril 1994, o qual, apesar de apresentar diretrizes para aprimoramento dos setores econômico, de infraestrutura urbana, habitação, meio ambiente, desenvolvimento social, teve maior enfoque nos problemas de zoneamento, circulação, requalificação do centro histórico, preservação ambiental e vetores de expansão urbana.

Enquanto importante instrumento de legislação urbanística, instrumento normativo e base para o planejamento municipal, esse Plano Diretor estabeleceu diversas diretrizes para a área central como, por exemplo, impôs a necessidade de elaboração e aprovação de uma nova Lei de Parcelamento e Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, que contemplaria a distinção das duas áreas do centro, o Fundinho, enquanto Centro Histórico e Cultural que deveria ser preservado, e o Centro de Negócios, entre as Praças Sérgio Pacheco e Clarimundo Carneiro, que deveria ter o adensamento habitacional e de serviços estimulados. Ainda consta no documento a aspiração da implantação de calçadas interligando o Fundinho e o Centro de Negócios, o que conseqüentemente deslocaria o fluxo de veículos para o entorno dessa área.

Em 23 de dezembro de 1999 foi aprovada a lei 224, referente ao uso e ocupação do solo, conforme as diretrizes do Plano Diretor de 1994. Foram redefinidos os limites e a classificação do Fundinho enquanto Zona Especial de Revitalização (ZER), bem como estabelecidos índices urbanísticos que dificultavam a verticalização das áreas centrais. Este último implicou no vigor de apenas um ano desta lei, que foi revogada pela lei 245/00, que dispõe sobre o parcelamento e zoneamento do uso e ocupação do solo.

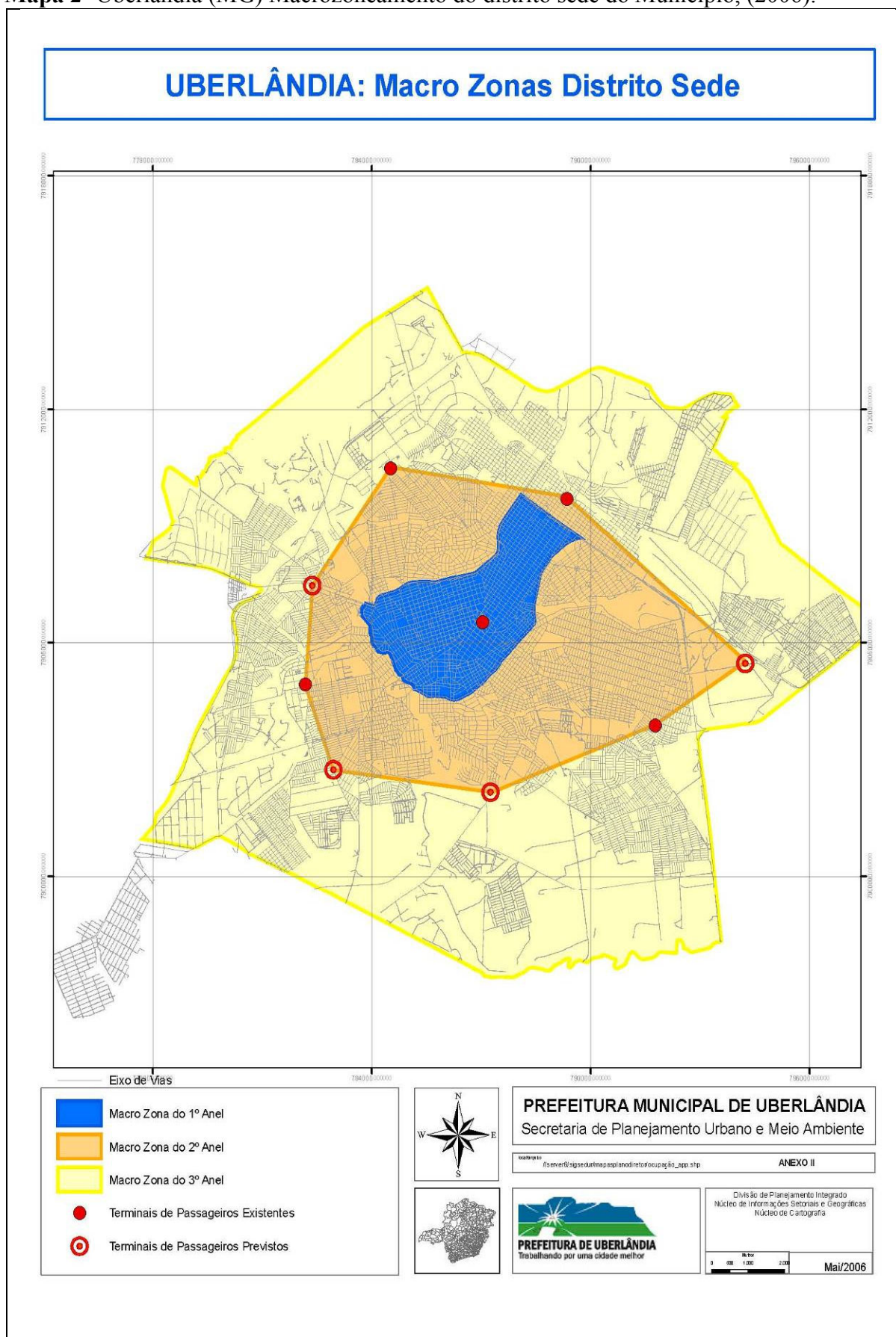
No que concerne à área central, a lei 245/00 tem por objetivos:

- I - disciplinar os critérios de parcelamento do solo, integrados à política de uso e ocupação do solo urbano;
- II - promover o desenvolvimento do Centro de Negócios compreendido entre as Praças Clarimundo Carneiro e Sérgio Pacheco e o em torno desta;
- III - promover o prolongamento do Centro, definindo um projeto de crescimento linear ao longo dos eixos de estruturação urbana;
- IV - preservar e revitalizar o Fundinho;

Grande parte das ações previstas para interferências na área central no Plano Diretor de 1994, exceção do art. 12, que previa definição do Bairro Fundinho enquanto ZER, ainda não foram cumpridas, mesmo com a revisão do Plano Diretor ocorrida no ano de 2006, que reafirmou a necessidade de realização de intervenções na área central como, por exemplo, as ações para atração de atividades econômicas que induzam a sua requalificação.

Ainda de acordo com o referido instrumento urbanístico, Lei Complementar 432 de 10 de julho de 2006 – Plano Diretor artigo 23-, o perímetro urbano é delimitado e definido em três Macrozonas, denominadas anéis, de acordo com o grau de adensamento, a fim de executar ações que viabilizem a gestão e urbanização e seu padrão de uso e ocupação desejável, segundo as características de cada macrozona.

Mapa 2- Uberlândia (MG) Macrozoneamento do distrito sede do Município, (2006).



Fonte: Plano Diretor Municipal (2006).

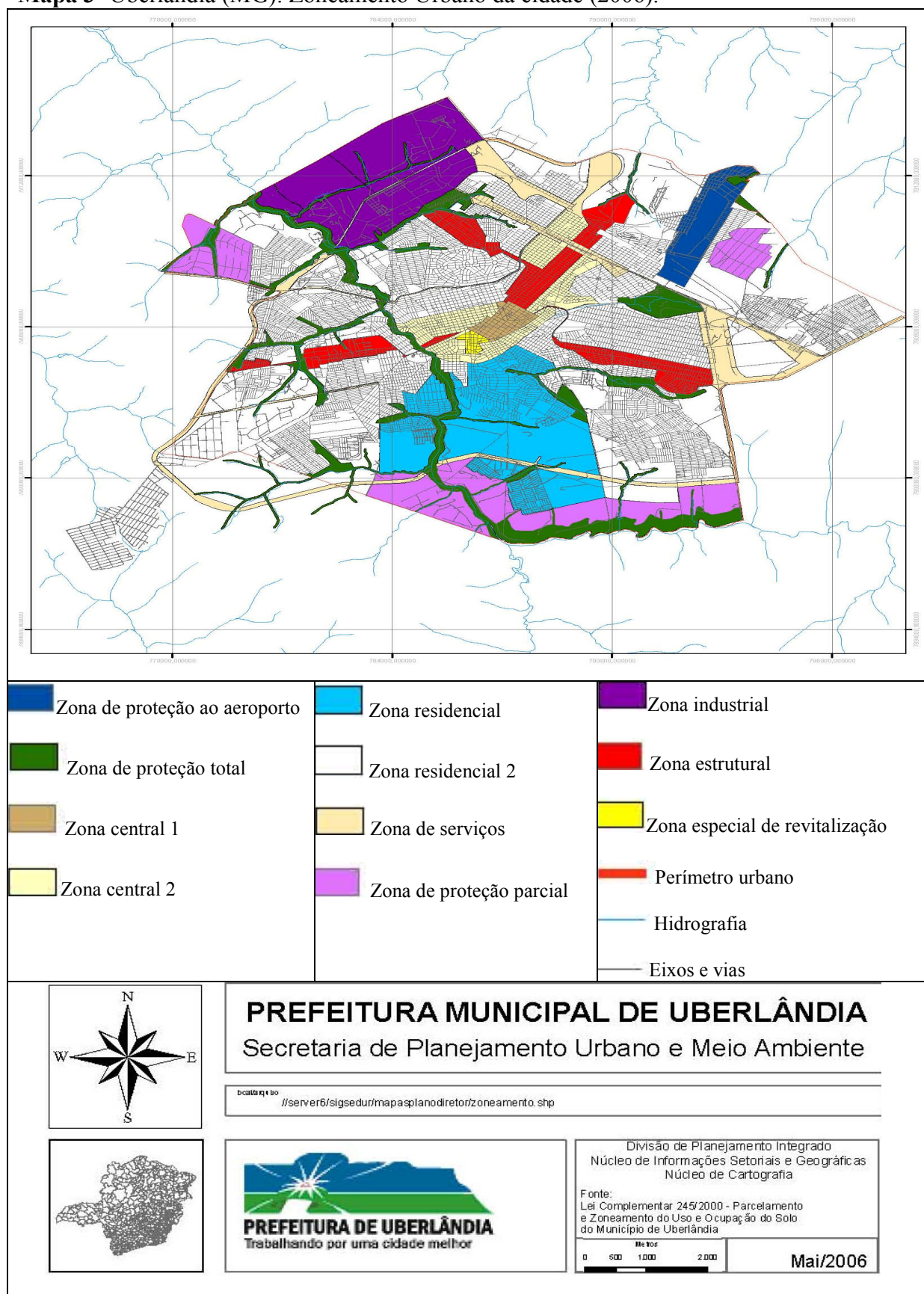
A MZ1A é uma área de adensamento populacional e de infraestruturas caracterizada como a região central da cidade e onde se observa a área de influência do Terminal Central do SIT. Consiste na área que deve ser priorizada nos projetos de requalificação. A MZ2A, por sua vez, inicia-se no limite da MZ1A e configura-se na interface entre os terminais de transporte público do município já existentes e os que ainda deverão ser construídos. Esta área é a prioritária para a condução da densificação populacional e para o incentivo ao crescimento dos subcentros urbanos. Por último, a MZ3A se inicia no limite da MZ2A e se encerra no limite do perímetro urbano e configura-se numa área de expansão da área urbana – áreas não parceladas, periféricas, ou de uso industrial, onde políticas públicas sociais ou de incentivo ao desenvolvimento podem ser aplicadas. O uso e o ordenamento de cada uma destas áreas são definidos pelo Plano Diretor e regulamentados pela lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que deve definir os parâmetros para a ocupação sustentável da área urbana, respeitando os níveis de adensamento populacional e de serviços pertinentes para cada área (Art. 24).

A Lei Complementar nº 245, de 30 de Novembro de 2000, trata do Zoneamento e do Parcelamento do Uso e Ocupação do Solo do município de Uberlândia e dispõe sobre os aspectos técnicos e legais para o ordenamento municipal. Em seu capítulo intitulado “*Do Zoneamento do Uso do Solo*”, a lei estabelece as áreas e zonas especialmente criadas para o planejamento das políticas urbanas. Este zoneamento define o que pode ou não ser feito em cada área do distrito sede do município. Cada uma das 13 zonas criadas é definida pelo Art.49 da presente lei, e pode ser mais bem visualizadas no mapa 3.

Art. 49. A área do perímetro urbano do Distrito Sede do Município de Uberlândia, fica subdividida, conforme o mapa integrante desta Lei - Anexo II - Mapa de Zoneamento, dentro da seguinte nomenclatura:

- I. Zona Central 1;
 - II. Zona Central 2;
 - III. Zona Estrutural;
 - IV. Zona Especial de Revitalização;
 - V. Zona de Preservação Total;
 - VI. Zona de Preservação Parcial;
 - VII. Zona Industrial;
 - VIII. Zona de Serviços;
 - IX. Setor de Vias Arteriais;
 - X. Setor de Vias Coletoras
 - XI. Zona Residencial 1;
 - XII. Zona Residencial 2;
 - XIII. Zona de Proteção ao Aeroporto.
- (UBERLÂNDIA, Lei 245, 2000).

Mapa 3- Uberlândia (MG): Zoneamento Urbano da cidade (2006).



Fonte: Plano Diretor, 2006. Adaptado pela autora (2010).

No que concerne mais especificamente ao perímetro que corresponde à área central, a macrozona 1 descrita no Plano Diretor Municipal é composta pelas seguintes zonas:

I. Zona Central 1: corresponde ao que chamamos de núcleo central ou oficialmente denominado hipercentro. Possui alta taxa de ocupação (60%) com uma grande diversidade de usos, com exceção dos usos especiais de grande porte; em contrapartida, o índice de residências é baixo, pois essa zona não pode abrigar os agrupamentos residenciais e habitação de interesse social.

II. Zona Central 2: corresponde a grande parte da denominada ZPC. Além dos usos permitidos na ZC1, nessa área são permitidas as indústrias pequenas e os usos residenciais. Sua taxa de ocupação é menor que a ZC1, porém destaca a presença de habitação multifamiliar acima de 4 pavimentos (40% da taxa de ocupação) e habitação multifamiliar abaixo de 4 pavimentos (60%). Destaca-se ainda que já existem solicitações para expansão da Zona Central 2 para os bairros Martins e Osvaldo Rezende.

III. Zona Estrutural: dentre os eixos estruturais estabelecidos ainda no Plano diretor de 1994, os quais foram reforçados pela lei 245/2000 e na revisão do plano diretor de 2006, estão presentes na porção do espaço urbano que corresponde à área central, pelo menos parte dos eixos, visto que iniciam nesta área com o objetivo de induzir o adensamento urbano a partir dessa área e prolongá-la.

IV. Zona Especial de Revitalização corresponde à área do bairro Fundinho, considerado o centro histórico da cidade, portanto, com significativo patrimônio a ser protegido. Todavia, é grande a taxa de ocupação nessa área, sendo que para fins residenciais é significativa a presença de edifícios.

XII. Zona Residencial 2: abarca parte significativa do tecido urbano e destina-se basicamente ao uso residencial, além, é claro, do comércio e serviços locais. Todavia, há que se destacar que nas áreas limítrofes com outros tipos de zonas mais permissivas, a exemplo da Zona Central, e das Vias e das Vias Arteriais – SVA, a zona residencial apresenta usos mais diversificados.

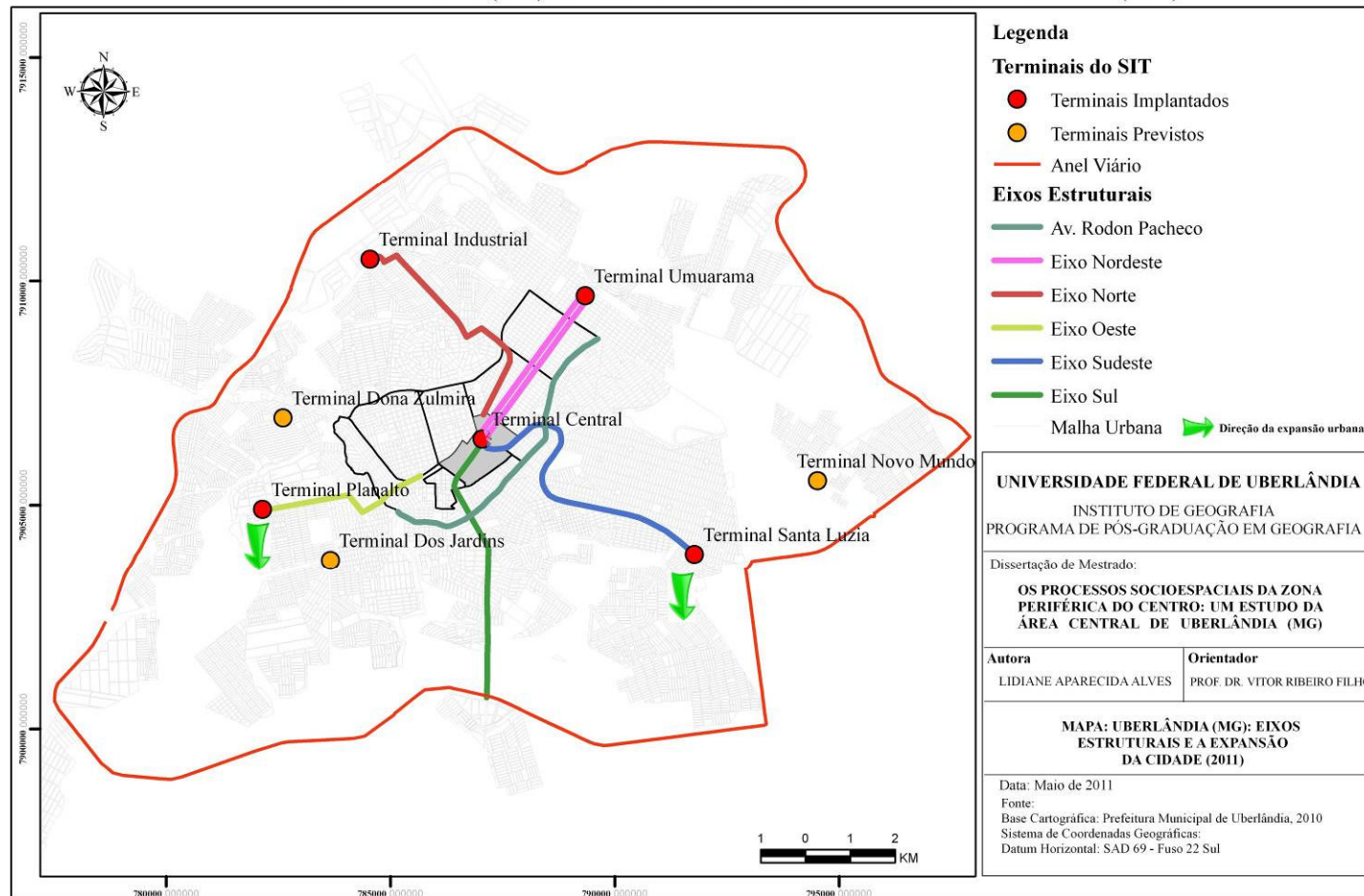
Os eixos estruturais previstos nos instrumentos urbanísticos foram o eixo-Nordeste: Av. Afonso Pena e João Pinheiro; o eixo-Norte: Av. Monsenhor Eduardo e Cleanto Vieira Gonçalves (antiga 3 de outubro); o eixo-Sudeste: Av. João Naves de Ávila; e o eixo-Oeste: Av. Getúlio Vargas e Imbaúbas. Posteriormente, também foi considerado pela Lei Complementar 394/2005 como eixo estrutural a Av. Rondon Pacheco, bem como a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, como importante eixo de expansão em direção ao Setor Sul da cidade, o eixo-Sul, conforme já apontava o Plano Diretor de 1994. Tais eixos estruturais

apresentam significativa concentração de atividades de comércio e serviços, de modo que também o são eixos comerciais.

Acrescenta-se ainda que outras ruas e avenidas como a Presidente Médici, Francisco Galassi, dos Vinhedos e Rua Rafael Marino Neto, inseridas no Setor Sul, também tendem a transformar-se em importantes eixos, sobretudo, a partir da aprovação da nova Lei de Zoneamento, a Lei Complementar 525 de 14 de abril de 2011.²⁰ Os referidos eixos encontram-se representados no mapa 4.

²⁰ Estão em fase de revisão as diversas leis urbanísticas municipais, sendo a primeira com a revisão concluída a lei do parcelamento e zoneamento do uso e ocupação do solo, outrora Lei Complementar 245/2000. Sendo que as readequações de parâmetros e índices implicarão em novas dinâmicas ao espaço urbano.

UBERLÂNDIA (MG): EIXOS ESTRUTURAIS E A EXPANSÃO DA CIDADE (2011)



Conforme a proposta de estruturação urbana, segundo anéis e eixos, o sentido de expansão de Uberlândia ocorrerá, sobretudo, entre os eixos leste e oeste, onde há ausência de barreiras físicas e terrenos com condições de serem incorporados ao tecido urbano. Ao contrário, a área de contenção da expansão é no sentido norte, onde se localizam o distrito industrial, trilhos da ferrovia e os terrenos menos propícios para o adensamento urbano. A ocupação do solo será restrita aos espaços vazios que ficaram reservados no perímetro urbano.

Para assegurar o adensamento por moradias, comércio e serviços ao longo dos chamados eixos estruturais, uma iniciativa foi a implantação do SIT, com Terminais de Transporte Urbano no final de cada eixo: o Terminal Santa Luzia, o Terminal Umuarama, o Terminal Planalto, o Terminal Industrial interligados ao Terminal Central.

Após definir as especificidades das formas de uso de cada um dos setores de Zoneamento do município, a referida lei coloca em termos técnicos, as bases para o cálculo de questões tais como tamanho das edificações, adensamentos populacionais, diretrizes para a construção e o funcionamento de postos de combustíveis, áreas de estacionamento no meio urbano, dentre outras questões imprescindíveis ao bom funcionamento da cidade.

A Lei Complementar 245 também coloca em evidência questões acerca das penalidades direcionadas para aqueles que não cumprirem suas diretrizes, bem como alguns outros elementos importantes à organização da administração pública. Com efeito, esta legislação, ao lado do Plano Diretor, é um dos principais instrumentos de gestão pública dos territórios, devendo ser considerada na ocasião da implantação de qualquer empreendimento que transforme ou influencie a dinâmica do espaço urbano.

No âmbito da área central, em que dialeticamente há a necessidade de preservação do patrimônio cultural e de assegurar certa dinâmica para promover a utilização dos equipamentos urbanos existentes, reforçar-se-á que cabe especialmente à administração municipal oferecer instrumentos para tal.

Apesar de se destacar no espaço urbano dentre outros fatores por seu alto grau de adensamento de atividades, destarte, pela possibilidade de ocorrência de conflitos de diversas ordens, com exceção do primeiro Plano Urbanístico de 1908 que estabeleceu sua espacialização, até então, foram escassas as leis que transformaram significativamente a paisagem da área central de Uberlândia, cuja situação pode ser alterada ao longo dos anos 2000, com as propostas do Projeto de Requalificação da Área Central e Fundinho no Contexto dos Bairros de 2009, do Plano de Diretor de Transportes e Mobilidade Urbana de Uberlândia de julho de 2010, e com a nova lei de zoneamento do uso e ocupação do solo aprovada em abril de 2011.

2.6 A área central de Uberlândia na perspectiva do Plano Diretor, do Plano de Diretor de Transportes e Mobilidade Urbana e do Projeto de Requalificação

Frente ao vertiginoso grau de desenvolvimento de Uberlândia e a necessidade de racionalizar a divisão do espaço, com vistas a facilitar o trabalho dos órgãos públicos e das entidades privadas, bem como orientar a população no que tange a sua localização dentro da cidade, foi implementado no final da década de 1980, pela Secretaria Municipal de Trânsito e Transporte da prefeitura municipal, o Projeto Bairros Integrados. Por meio deste projeto, buscou-se racionalizar a quantidade de “bairros” existentes na cidade, por meio de critérios como a homogeneidade de cada setor, os limites naturais, as características geográficas e de uso e ocupação do solo e o sistema viário com o intuito de contribuir com a estruturação da cidade que leve ao crescimento ordenado e proporcionar uma melhor qualidade de vida aos seus habitantes. (Plano Diretor, 2006).

A instituição dos bairros integrados ocorre por meio de projetos de leis e em conformidade com a delimitação dos cinco setores de estruturação urbana. O Segismundo Pereira foi o primeiro a ser aprovado no ano de 1990. Até o ano de 2011, os bairros integrados totalizavam 66, com previsão de atingir 80. O quadro 1 apresenta os bairros integrados por setor. A espacialização dos setores pode ser conferida no anexo 3.

Quadro 1 – Uberlândia (MG): Bairros Integrados, por Setores (2010).

Setores	Quantidade de Bairros	Nome dos Bairros
Central	11	Brasil, Bom Jesus, Cazeca, Centro, Daniel Fonseca, Fundinho, Lídice, Martins, Nossa Sra. Aparecida, Osvaldo Resende e Tabajaras.
Norte	10	Jardim Brasília, Maravilha, Marta Helena, Minas Gerais, Nossa Senhora das Graças, Pacaembu, Presidente Roosevelt, Residencial Gramado, São José e Santa Rosa.
Sul	17	Carajás, Cidade Jardim, Granada, Jardim Karaíba, Jardim Inconfidência, Lagoinha, Laranjeiras, Morada da Colina, Nova Uberlândia, Pampulha, Patrimônio, Santa Luzia, São Jorge, Saraíva, Shopping Park, Tubalina, Vigilato Pereira.
Leste	10	Alto Umuarama, Custódio Pereira, Jardim Ipanema, Mansões Aeroporto, Morada dos Pássaros, Morumbi, Santa Mônica, Segismundo Pereira, Tiberi, Umuarama.
Oeste	18	Chácaras Tubalina e Quartel, Dona Zulmira, Guarani, Jaraguá, Jardim Canaã, Jardim das Palmeiras, Jardim Europa, Jardim Holanda, Jardim Patrícia, Luizote de Freitas, Mansour, Morada Nova, Morada do Sol, Panorama, Planalto, Taiamam, Tocantins, Rocha Silva.

Org: A autora. (2010).

SETOR CENTRAL

UBERLÂNDIA - MG



PREFEITURA DE UBERLÂNDIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



LEGENDA:

- 01 - CASA DA CULTURA
- 02 - BIBLIOTECA PÚBLICA
- 03 - ORIGEM CULTURAL
- 04 - MUSEU MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA, CORETO
- 05 - MERCADO MUNICIPAL
- 06 - AGÊNCIA DE CORREIOS (CENTRAL)
- 07 - IGREJA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO
- 08 - TEATRO RONDON PACHECO
- 09 - ESCOLA E. DE UBERLÂNDIA
- 10 - MUSEU DO ÍNDIO (Centro de Documentação e pesquisa Histórica - UFU)
- 11 - E. E. DR. DUARTE P. DE ULHOA
- 12 - TEATRO GRANDE OTELO
- 13 - PROCON
- 14 - U.A.I. MARTINS
- 15 - UFU - CAMPUS ED. FÍSICA E ESEBA
- 16 - SESC
- 17 - DETRAN (BANCA EXAMINADORA)
- 18 - PRAÇA TUBAL VILELA
- 19 - PRAÇA SÉRGIO PACHECO
- 20 - CENTRO DE ATENDIMENTO PSICO-SOCIAL HAKUNA MATATA
- 21 - PROGRAMA DE ORIENTAÇÃO E APOIO SOCIO-FAMILIAR - POASF
- 22 - NÚCLEO DE PREVENÇÃO À CRIMINALIDADE
- 23 - VIGILÂNCIA EPIDEMIOLÓGICA E NÚCLEO DE INFORMAÇÕES EM SAÚDE
- 24 - CONSELHO DE ENTIDADES COMUNITÁRIAS - CEC
- 25 - PRÓ-REITORIA DE EXTENSÃO, CULTURA E ASSUNTOS ESTUDANTIS
- 26 - DIVISÃO DE APOIO À EDUCAÇÃO BÁSICA, Prog. Univer. Solidária - UFU
- 27 - TERMINAL RODOVIÁRIO PRESIDENTE CASTELO BRANCO
- 28 - UNIDADE DE RECICLAGEM - PROGRAMA COLETA SÓLIDÁRIA
- 29 - CONSERVATÓRIO ESTADUAL DE MÚSICA CORA PAVAN CAPARELLI
- 30 - CENTRO MUN. DE ESTUDOS E PROJ. EDUC. JULIETA DINIZ - CEMEPE
- 31 - CONSELHO DA ALIMENTAÇÃO ESCOLAR - CAE
- - PRAÇAS

ESCALA

450m 900m 1350m 1800m 2250m

Diretoria de Planejamento Integrado
Núcleo de Informações Geográficas e Setoriais
Núcleo de Cartografia

Equipe Responsável:
Geógrafa Ivone Tavares Batista
Arquiteta Maria Cristina Carneiro Batista
Lucas de Moraes Sampaio

O setor central originalmente possuía um total de 29 bairros, reduzido para 11 após a integração dos mesmos. Este setor ocupa uma área de 13.619,627 m², dos 219 Km² da área urbana, ou seja, 6,2%; conta com total de 87.356 habitantes (IBGE, 2000), o que representa adensamento populacional relativamente alto²¹. Em relação à distribuição dos equipamentos urbanos, verifica-se certa homogeneidade na distribuição dos mesmos, ainda que os bairros Fundinho e Centro apresentem uma quantidade relativamente maior, conforme se pode observar no mapa 5.

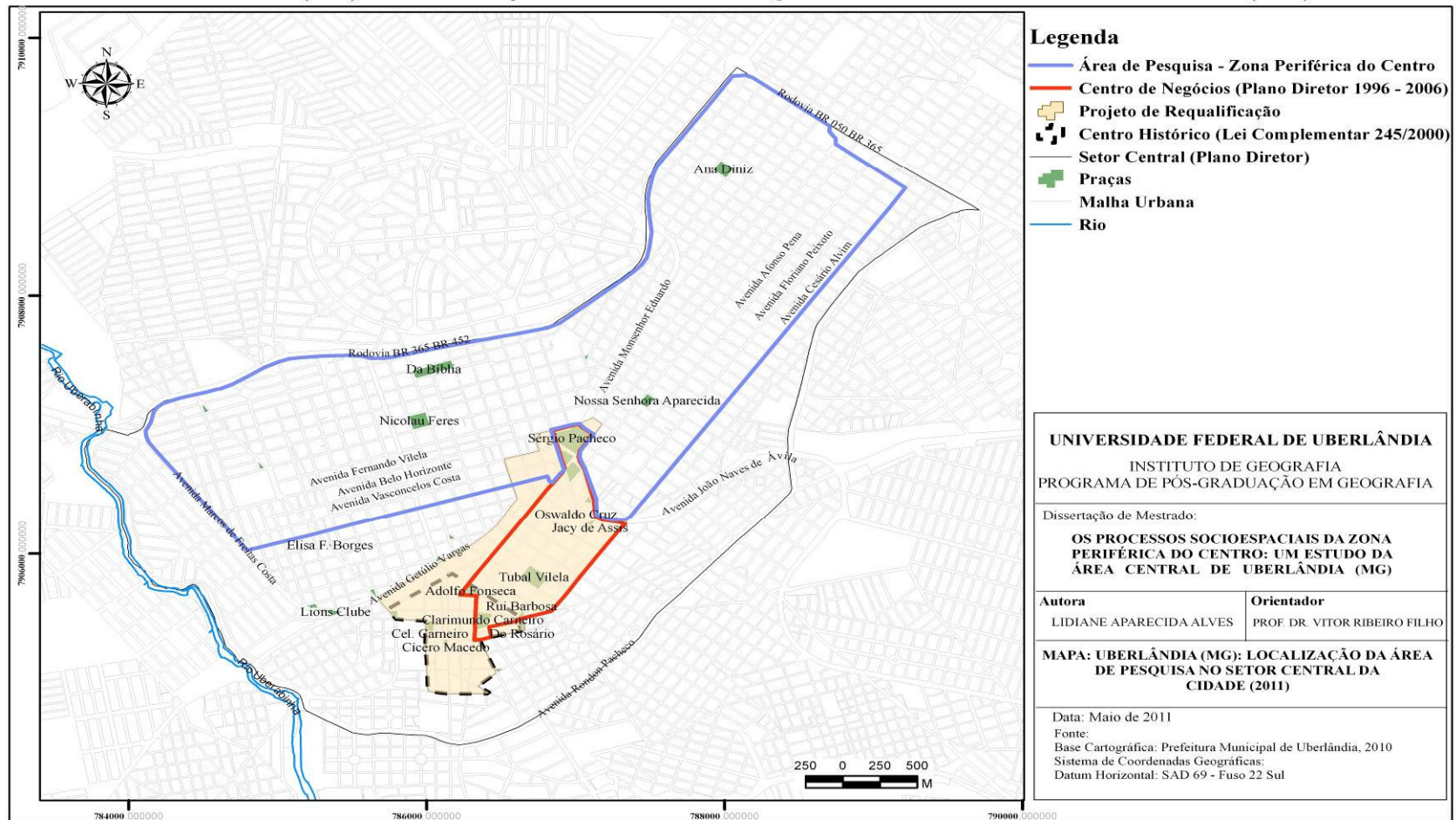
Neste setor identifica-se “subcompartimentos” de bairros com especificidades e dinâmicas diferenciadas. O Plano Diretor (2006) trata os bairros Fundinho e Centro como o hipercentro, enquanto os demais bairros Brasil, Nossa Senhora Aparecida, Martins, Osvaldo Rezende, Daniel Fonseca e Bom Jesus, Tabajaras, Lídice e Cazeca delimitariam e confrontariam este com os outros setores da cidade. Em uma perspectiva mais pormenorizada, com maior valorização dos elementos históricos, culturais e econômicos, o Fundinho é antes de tudo centro histórico e cultural, pelo seu valor simbólico e pela quantidade de prédios tombados do Município, como a Casa da Cultura, Oficina Cultural, Museu Municipal, Coreto, e não hipercentro, o qual corresponderia à partes do bairro Centro, onde predomina maior concentração de atividades de comércio e serviços.

Os demais bairros, que representam a transição para os outros setores, sobretudo, de usos residenciais, também poderiam ser agrupados em diferentes categorias. Pelo dinamismo que apresentam os bairros Martins, Tabajaras, Nossa Senhora Aparecida, e parte do Brasil, poderiam ser vistos com centro expandido e não apenas como áreas lindeiras ao hipercentro, como são os bairros Bom Jesus, Osvaldo Resende e Cazeca, poderiam constituir o que é reconhecido na literatura da Geografia Urbana como a zona periférica do centro. Já no Plano Diretor de 1994 é reconhecida a contiguidade do hipercentro nos bairros Nossa Senhora Aparecida e Brasil, na medida em que fazem parte do eixo estrutural norte e têm também como vias principais as Avenidas Afonso Pena e Floriano Peixoto.

Considerando as definições e os limites preconizados pelo Plano Diretor (2006) e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (2000), o Setor Central constitui-se pelas seguintes áreas: a Zona Especial de Revitalização (Fundinho ou Centro Histórico) e a Zona Central, a qual encontra subdividida em zona central 1 e zona central 2, sendo que na primeira se insere o chamado Centro de Negócios. Também abrange porções da zona residencial 2, especialmente nos bairros à noroeste do núcleo central, e parte da zona estrutural, conforme já evidenciado, cuja área é objeto da pesquisa e está representada no mapa 6.

²¹ Esta questão será pormenorizada no capítulo que trata dos aspectos sociais e políticos da área central.

UBERLÂNDIA (MG): LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE PESQUISA NO SETOR CENTRAL DA CIDADE (2011)



É consenso entre pesquisadores e profissionais incumbidos pelas ações de planejamento, que as mudanças no modo capitalista de produção refletem em transformações de ordens materiais e imateriais no espaço urbano, do mesmo modo que o aumento demográfico tem efeitos adversos em situações mal planejadas, sobretudo, na área central. Assim, considerando o contexto da cidade de Uberlândia, ainda com pouco mais de 600 mil habitantes, mas com tendência de chegar ao patamar de 1 milhão nos próximos dez anos e, em contrapartida com um cenário onde,

A paisagem urbana da área central é árida, poluída, e possui poucos marcos simbólicos. A falta de arborização e a elevada impermeabilização do solo contribuem para uma sensação térmica pouco agradável, que associada a uma ambiência percebida enquanto manifestação da desordem e do tumulto, torna o centro um lugar pouco valorizado pela maioria da população (Plano Diretor, 2006)

E, tendo em vista a necessidade de reversão da referida tendência, bem como de atendimento ao Estatuto da Cidade e às diretrizes do Plano Diretor Municipal, embasaram a elaboração do Projeto de Requalificação da Área Central e Fundinho no Contexto dos Bairros e do Plano de Diretor de Transportes e Mobilidade Urbana de Uberlândia.

Na porção que corresponde ao chamado oficialmente de Centro de Negócios, hipercentro ou núcleo central, conforme a Literatura Geográfica, a tendência é a ocorrência de substituições das edificações, redução do uso habitacional e padronização das fachadas pela instalação de placas e letreiros, saída de determinados equipamentos urbanos para as áreas de expansão e a instalação de outros usos menos valorizados. Aliado a isso, tem-se ainda a permanência da área central como foco dos transportes e do trânsito urbanos, o que implica em degradação socioambiental e em modificações dos padrões de circulação, em função da mudança dos produtos e serviços oferecidos. No ano de 2008, grande maioria dos lojistas (62%) afirmou ser urgente, 34% disseram ser necessária e, apenas 4% desnecessária a realização da requalificação da área central. Na visão deles o maior problema advém do trânsito (PlaMob, 2010).

De modo correlacionado com essas transformações no centro de negócios, o entorno dessa área absorve os impactos e sofre transformações de diferentes tipos, sobretudo, com tendência à degradação física e social. Ocorre a demolição de construções, cujos espaços passam a ser subutilizados, contribuindo para o aumento da falta de segurança, da poluição, falta de identidade, entre outros. Ainda que permaneçam setores com maior grau de dinamismo, principalmente em decorrência da presença das classes de maior status

socioeconômico que ocupam os condomínios verticais e asseguram, apesar de em pequeno número, a manutenção de certas atividades de que necessitam.

Frente a esse contexto e à necessidade de assegurar a vitalidade da área central, conforme já evidenciado nos Planos Diretores, a partir do ano de 2009 foi proposto pela Prefeitura Municipal de Uberlândia o Projeto de Requalificação da Área Central e Fundinho Integrado ao Contexto dos Bairros²², que se pauta na busca de uma requalificação embasada na mobilidade sustentável e acessibilidade universal, priorização dos transportes não motorizados e coletivos, ou seja, melhoria da mobilidade, em consonância com as propostas e instrumentos do Plano Diretor (2006), bem como na dinamização da área via diversificação dos usos, reutilização dos espaços e melhoria infraestrutural.

Tal projeto apoia-se nas propostas urbanísticas de priorização do pedestre, democratização do espaço público, reforço da identidade e modificação da tendência de redução do uso residencial nos bairros do setor central, com intervenções, no sentido de reestruturar a Av. Monsenhor Eduardo e dinamizar os usos e equipamentos públicos em diferentes pontos do setor central. E, tem como principais propostas: a destinação de áreas para programas habitacionais, incentivo ao adensamento de uso residencial ou misto, à reestruturação do sistema viário e criação de espaços e equipamentos públicos desde a transformação de antigas edificações em novos espaços culturais e públicos até a requalificação do comércio ambulante existente, a busca pela valorização social e econômica. Para tal, serve-se dos instrumentos previstos no § 2º, Art. 19 do Plano Diretor²³, bem como de mecanismos como: incentivos fiscais, operações urbanas consorciadas, desapropriações, tombamentos e transferência do direito de construir. É proposto também o estabelecimento de legislação específica para que a área obtenha tratamento de Área de Diretrizes Especiais (ADE), assim como ocorre com o Fundinho.

No que concerne aos potenciais construtivos, por meio da operação urbana consorciada, propõe a modificação dos mesmos nas três áreas que o projeto de requalificação abrange: a Zona Central 1, que passaria de 4 para 3; na porção da Zona Estrutural que abarca a Av.

²² A ideia da requalificação é ser includente, por isso, não chama revitalização, porque ali já é vivo. É exatamente dar uma repaginada. Dar nova acessibilidade, que significa ir ao centro da cidade será mais prazeroso do que hoje”, afirmou o secretário de Desenvolvimento Econômico, Dilson Dalpiaz (JORNAL CORREIO, 03/04/2011)

²³ São previstos os seguintes instrumentos: I - criação de setores especiais de habitação social; II - implantação do solo criado; III - criação do mecanismo de transferência de potencial construtivo; IV - usos especiais no pavimento térreo; V - parcelamento ou edificação compulsórios; VI - imposto sobre a propriedade territorial urbana progressivo no tempo, mediante lei específica; VII - correção e atualização anual do valor venal dos imóveis urbanos; VIII - desapropriação.

Monsenhor Eduardo, cujo potencial de 4,5, seria alterado para 2 inerente à zona residencial, a qual teria início na Av. Fernando Vilela, na segunda quadra do lado esquerdo da Av. Monsenhor Eduardo, na rua Marciano de Ávila no bairro Bom Jesus.

Dentre os pontos específicos a serem requalificados, o Projeto de Requalificação da Área Central e Fundinho no Contexto dos Bairros prevê ações nos seguintes pontos: 1) Na região e na Praça Sérgio Pacheco; 2) Na região do Fórum e Praça Osvaldo Cruz; 3) Nos Galpões que serviram de armazéns na época da Estação da Mogiana no entorno da atual Praça Sérgio Pacheco, os quais foram agrupados em três propostas, onde está o Galpão do antigo atacadista conhecido como “*boca quente*”, serviria para a instalação do Museu do Entrepasto Comercial de Uberlândia, os Galpões do bairro Martins teriam o potencial construtivo transformado e os Galpões da Av. Monsenhor Eduardo serviriam para a instalação de feiras e eventos culturais; 4) No trecho da Av. João Pessoa; 5) outras áreas, como nas caixas d’água do Departamento Municipal de Água e Esgoto (DMAE).

A fim de reverter o quadro de perda do poder centralizador das atividades socioculturais, que repercute no surgimento de outros problemas que afastam a poluição que freqüenta a área central, são propostas ações para a valorização e preservação do patrimônio, conforme as diretrizes do Art. 45 do Plano Diretor, que apontam para:

I - criteriosa preservação do patrimônio arquitetônico, artístico, documental, ecológico, arqueológico e qualquer outro relacionado com a história e a memória municipal;

II - constante estímulo à produção cultural, sem direcionamento da mesma;

Com enfoque especial nas ações que ainda não foram efetivadas, como por exemplo:

[...]

VI - revitalizar, com propósitos culturais e de lazer, os espaços disponíveis na região central, especialmente o Mercado Municipal e o local das caixas de água do Departamento Municipal de Água e Esgoto - DMAE situadas na Rua Cruzeiro dos Peixotos; [...]

IX - adequar as praças para fins culturais;

X - construir espaço apropriado para as atividades de diversas associações culturais, que possam funcionar como alojamento por ocasião de eventos, inclusive no apoio para desfiles carnavalescos; [...]

XVI - promover mecanismos legais que incentivem a implantação de obras de arte nas fachadas, jardins ou vestibulos de prédios públicos, institucionais e particulares;

[...]

Além disso, conforme já evidenciado, a questão da habitação recebe atenção especial, especialmente, no entorno da Av. Monsenhor Eduardo, originalmente local de residência das classes populares e, hoje, pela população marginalizada pelo setor formal da economia, o que

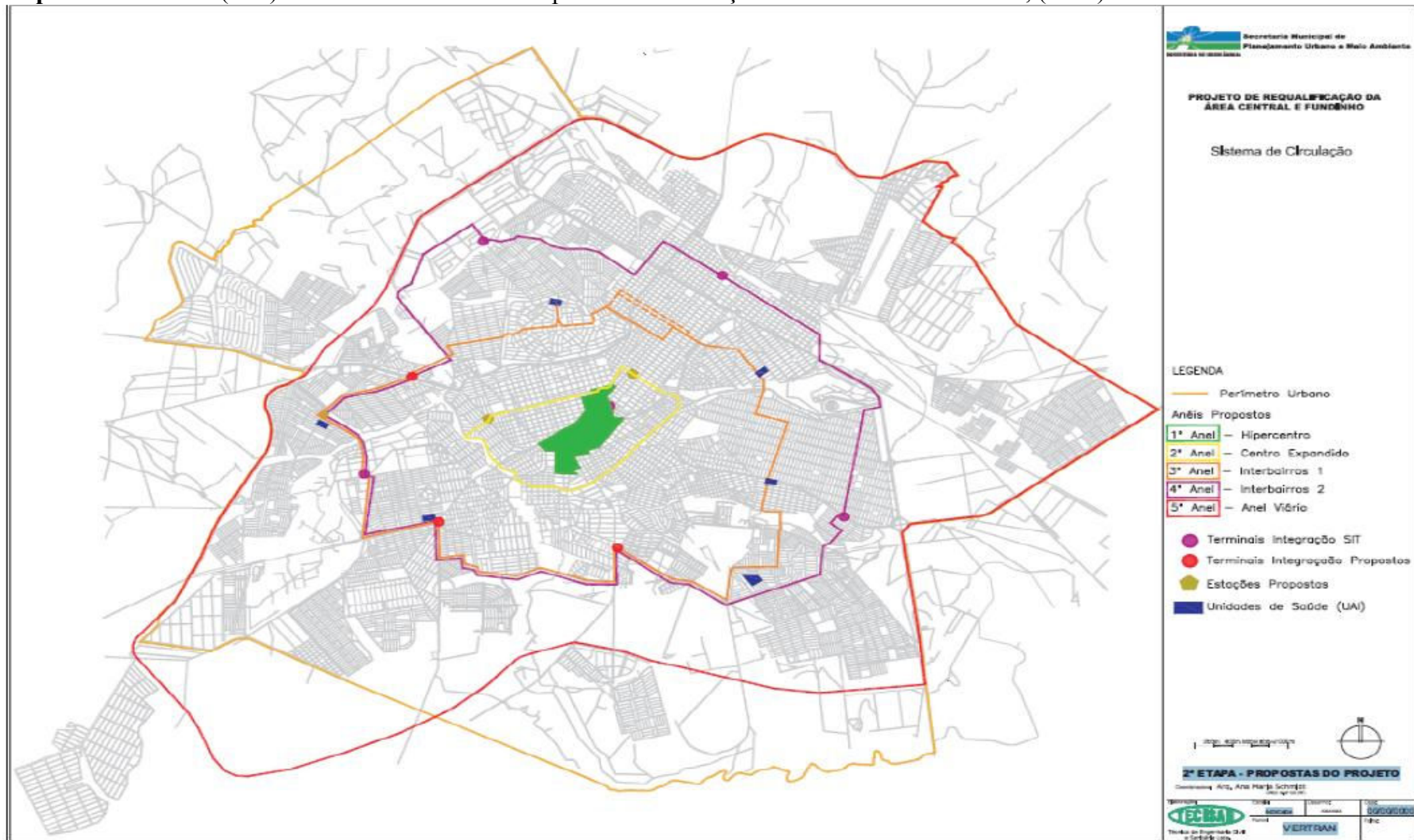
favoreceu o desenvolvimento de atividades ligadas ao sexo e outras atividades ilícitas como jogos de azar e comércio de produtos químicos. Propõe-se que no referido projeto, além da requalificação, a renovação e a reestruturação da área evitando a saída da população atual, ou seja, pretende-se que o uso residencial seja acessível a todos.

Todavia, este consiste em um grande desafio, posto que a tendência natural, quando das intervenções com vistas à valorização de determinada área, é a saída da população que não consegue atender aos novos padrões criados. O processo de invasão-sucessão apresenta-se quase que inevitável.

Importante para garantir a efetividade do projeto de Requalificação foi elaborado o Plano de Diretor de Transportes e Mobilidade Urbana de Uberlândia (PlaMob) que tem como diretriz a mobilidade urbana com as seguintes ações correlatas: a priorização dos deslocamentos a pé a partir de ações que melhorem as calçadas, as condições de circulação dos pedestres, os espaços das praças e o ambiente como um todo; a garantia de um transporte coletivo de qualidade, integrado e rápido; sendo que dentre as ações correlatas destaca-se a racionalização dos itinerários e da frota na área central; a democratização do uso do sistema viário; a racionalização da utilização viária e melhoria da qualidade dos espaços públicos; a segurança nos deslocamentos; a conscientização, entre outras.

Como a dinâmica viária da cidade como um todo tem interferências na área central, no referido plano são elencadas propostas em nível macro, para toda a cidade, e especificamente para a área a ser requalificada. Para tanto, são propostos cinco anéis pericentrais, Mapa 7, a serem considerados para as intervenções no sistema viário como o escopo de criar caminhos alternativos e eficientes entre os bairros e, assim, reduzir o tráfego de passagem na área central, bem como para as ações relacionadas ao sistema de transporte público.

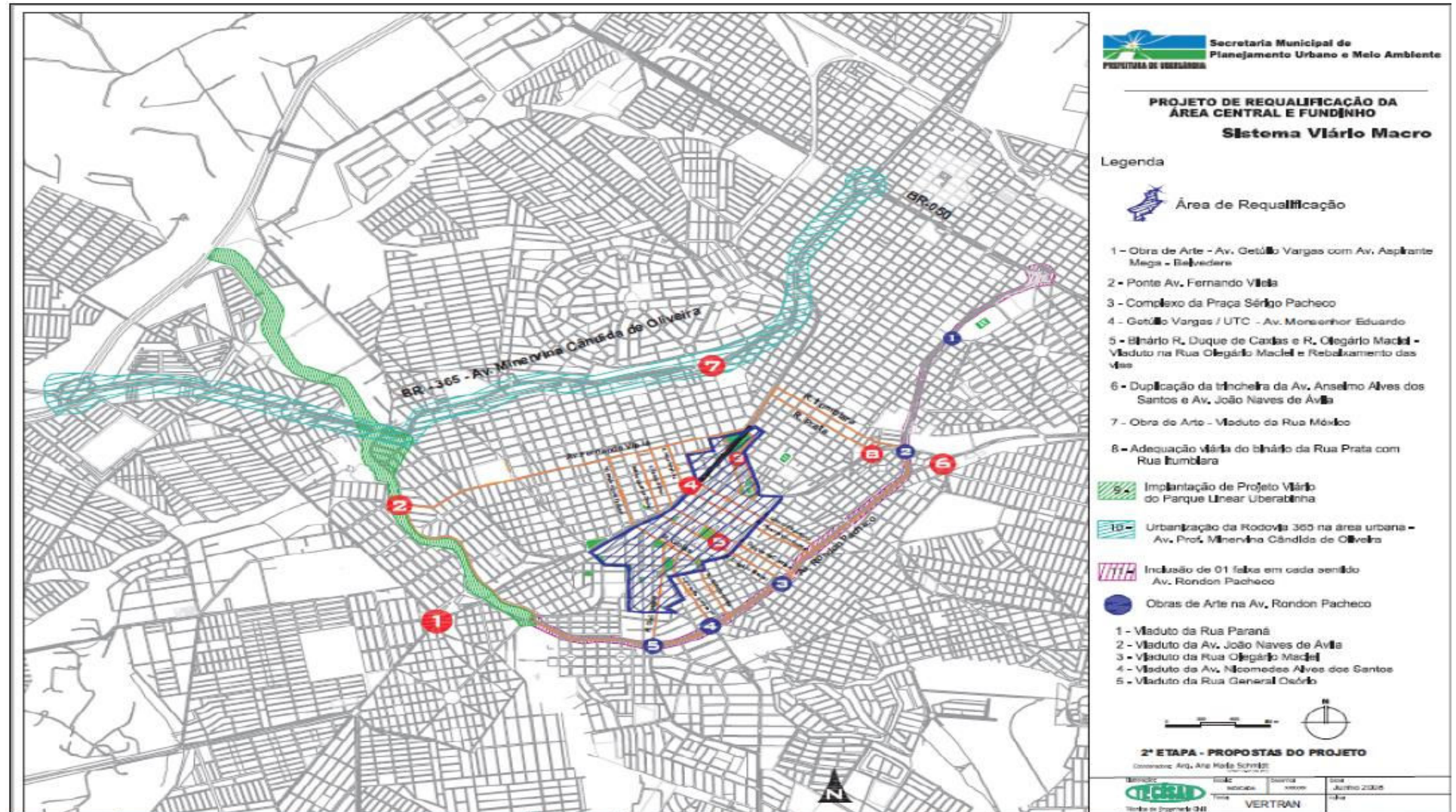
Mapa 7– Uberlândia (MG): Aneis Perimetriais da Proposta de Intervenção no Sistema Viário Macro, (2010)



Fonte: PlanMob, 2010.

Dentre as principais intervenções viárias em nível macro, representadas no mapa 8, destacam as seguintes: obra de arte – Avenida Getúlio Vargas e Av. Aspirante Mega, (ponto de referência Belvedere); ponte da Avenida Fernando Vilela; Complexo Viário da Praça Sergio Pacheco; Getúlio Vargas/UTC/ Av. Monsenhor Eduardo, para criar ligação entre as Avenidas Getulio Vargas e Monsenhor Eduardo; binário na Rua Duque de Caixias e Rua Olegário Maciel (rebaixamento das vias, com canaleta para a transposição do tráfego em desnível e a construção do Viaduto na Rua Olegário Maciel com a Av. Rondon Pacheco; Duplicação da Trincheira da Avenida Anselmo Alves dos Santos e Avenida Joao Naves de Ávila; obra de arte, viaduto da Rua México com a Rodovia BR 365; Adequação viária Rua da Prata e Itumbiara; Implantação do projeto viário do parque linear do Rio Uberabinha; Urbanização da BR 365 na área urbana – Av. Professora Minervina Cândida de Oliveira e trecho entre o bairro Luizote de Freitas e início da Av. Marcos de Freitas Costa; Inclusão de 1 faixa em cada sentido da Av. Rondon Pacheco; obras de arte na Av. Rondon Pacheco: 1) na Rua Paraná, na Av. João Naves de Ávila, na Rua Olegário Maciel, na Av. Nicomedes Alves dos Santos e na Av. General Osório, (PLANMOB, 2010).

Mapa 8 – Uberlândia (MG): Pontos de Intervenção no Sistema Viário Macro, (2010).



Fonte: PlanMob, 2010.

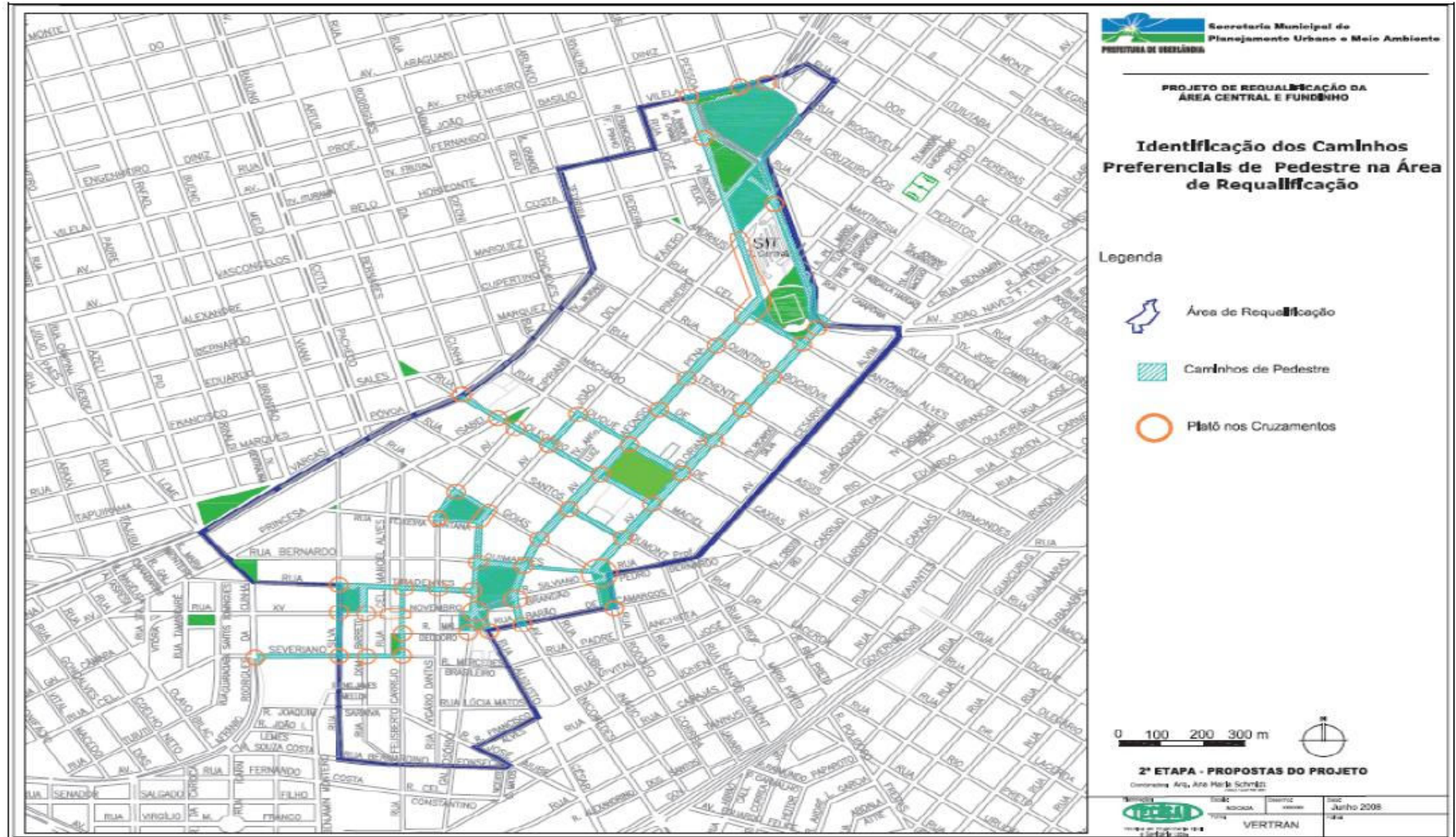
Intervenções na hierarquização do sistema viário com ações para alterações na geometria, configurações semaforicas, redução dos estacionamento públicos, ampliação das calçadas etc, para ampliar o nível de serviço e a qualidade dos deslocamentos, priorizando os pedestres, o transporte coletivo e não motorizado e a valorização dos espaços públicos, e o redirecionamento do tráfego de passagem para vias com maior capacidade estão entre medidas previstas no PlanMob. Dentre as vias com ações previstas estão: as vias de passagem (sentido sudoeste-nordeste, a saber: as Av. João Pinheiro, Afonso Pena, Floriano Peixoto, Getúlio Vargas e Cesário Alvin e sentido Noroeste-sudeste quais são: as Av. João Naves e João Pessoa, as Ruas Duque de Caxias, Olegário Maciel, Goiás, Tenente Virmontes e Quintino Bocaiúva), as vias de ligação (ruas Silviano Brandão e Professor Pedro Bernardes, tal como devem ser o trecho da Quintino Bocaiúva entre as Av. Getúlio Vargas e Cipriano Del Fávoro, e a rua Bernardo Guimarães entre as avenidas Floriano e Afonso Pena e a rua José Andraus) e as vias locais (Machado de Assis, Coronel, Antonio Alves Pereira e Santos Dumont entre as Av. Afonso Pena e Floriano, e João Pinheiro, no caso da rua Machado de Assis, que serão destinadas aos deslocamentos a pé ou bicicleta, exceção para veículos públicos e de moradores).

A fim de atender aos motoristas de veículos particulares, há a previsão para a construção de estacionamento verticais, conforme já permite o Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo aprovado no dia 11 do mês março de 2011. Neste sentido, o PlanMob prevê a necessidade de redução dos estacionamento públicos que ocupam grandes áreas e, em contrapartida, o incentivo à criação de estacionamento privados. Em conformidade com isto destaca-se o projeto da criação de dois bolsões de estacionamento, com capacidade para até 800 carros, feitos por meio de uma parceria público privada (PPP) com a Câmara de Dirigentes Lojistas (CDL) cujo diretor Cícero Heraldo Novaes, afirmou que,

[...] Eles seriam interligados por um ônibus circular, que levaria os motoristas de um local ao outro. Em cima dessas áreas seriam edificadas lojas de conveniência e teria um espaço verde. [...] a iniciativa privada pagaria 80% do custo do projeto. A prefeitura entraria com a área e a iniciativa privada bancaria praticamente todo o custo e, com isso, exploraria a área por 30 a 50 anos. O retorno do investimento seria de no máximo 15 anos, o que é interessante para a iniciativa privada (JORNAL CORREIO, 18/03/2011).

A ideia de implantação de um calçadão já preconizada no Plano Diretor de 1994 é reforçada pelo PlanMob, o qual também propõe alguns ajustes para a extensão do mesmo e a incorporação dos preceitos do desenho universal nos cruzamentos, que terão sinalização podotátil, platôs e sinalização luminosa e sonora mapa 9. A implantação de uma rede cicloviária que interligue as avenidas arteriais, estruturais e coletoras atendendo toda a cidade, especialmente a área central, também está contemplada no referido plano.

Mapa 9 - Uberlândia (MG): Pontos de Intervenção nos caminhos para pedestres (2010).



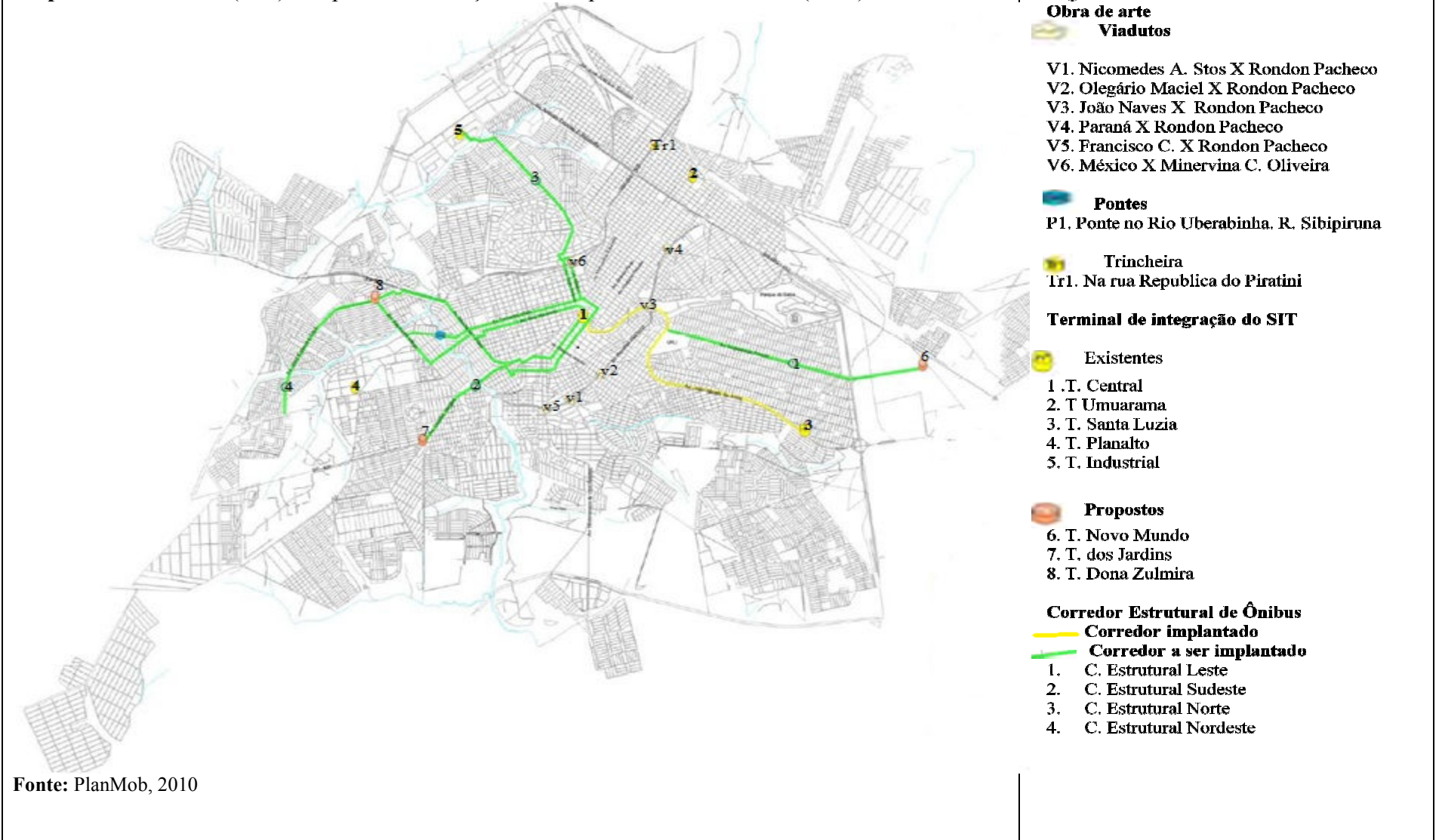
Fonte: PlanMob, 2010.

No que concernem as ações relacionadas ao sistema de transporte público para reduzir o número de ônibus que passam pela área central, a não ser que esta seja o destino, também serão considerados anéis para o planejamento, os anéis do SIT, cuja configuração é a mesma dos anéis pericentrais, com exceção do primeiro e do segundo anel, que possuem pequenas alterações na configuração. Estão previstos os itinerários dos ônibus dentro dos limites dos anéis, com a possibilidade de integração aos demais a partir das estações de transferência dos corredores estruturais e da integração temporal. Neste sentido, além do corredor Sudeste já implantado, é prevista a implantação dos Corredores Noroeste, Sudoeste, Norte e Leste, mapa 10.

A implementação das ações previstas nas diretrizes do PlanMob e do projeto de requalificação da área central e do Fundinho demandam um período de tempo relativamente longo. Porquanto, são várias as instâncias da sociedade que estão envolvidas direta e indiretamente e devem estar em parceria com o poder público, ou seja, além dos investimentos do poder público também é preciso a contrapartida dos proprietários imobiliários e do setor privado, que têm importante papel na implantação dos projetos e equipamentos, ainda que o objetivo seja a priorização do coletivo. Neste sentido, o sucesso dos desdobramentos das ações previstas depende, antes de tudo, do bom conhecimento e participação da sociedade.

É inquestionável que a efetivação das ações previstas especificamente para a área de requalificação refletirá na dinâmica de toda a cidade, mas, mormente, em suas áreas lindeiras. Neste sentido, os bairros que compõem o Setor Central de Uberlândia sofreram significativas modificações nos usos do solo, valores e, por conseguinte, certamente incorporaram novas tendências, o que resultará em realidades diferentes daquelas materializadas em muitas cidades brasileiras, sobretudo naquelas mais antigas e nas metrópoles, onde as ações em prol da construção de um ambiente embasado no tripé da sustentabilidade, ou seja, economicamente viável, socialmente justo e ambientalmente saudável, não foram implementadas em seu tempo adequado.

Mapa 10- Uberlândia (MG): Proposta de alteração no transporte coletivo urbano (2010).



CAPÍTULO 3

[...]

A casinha é colocada

Numa planície escampada

Banhada à luz do sol

Quando chega a tardezinha

Ali daquela casinha

Vê-se um lindo arrebol.

[...]

(Jerônimo Arantes, Uberlândia cidade dos sonhos, 1967)

DE “BOCA DE SERTÃO” À CIDADE POLO: o processo de centralização e as transformações socioeconômicas da cidade de Uberlândia (MG)

Neste capítulo, realiza-se uma incursão ao passado destacando os principais aspectos no processo de urbanização de Uberlândia, aborda-se desde o início do processo de ocupação das terras da região então conhecida como “Sertão da Farinha Podre” até a atual conjuntura assumida pela cidade, com destaque para as características de seu espaço intraurbano. A importância deste capítulo deve-se ao fato de que as decisões tomadas no processo de desenvolvimento da região, do município e particularmente da cidade de Uberlândia foram, em grande medida, responsáveis pela materialização do que podemos observar atualmente, uma importante cidade, marcada pela presença de uma expressiva quantidade de fixos, uma forte base material e, conseqüentemente, de fluxos, favorecidos pela presença dessa base material e por sua localização geográfica, cujos fatores imprimem intensas transformações em seu território.

Espera-se com este capítulo elucidar que a área central é (re)produzida de acordo com as características do processo de desenvolvimento da cidade. Em Uberlândia, na medida em que a cidade se desenvolvia, o processo de expansão da área central foi intenso, inicialmente de modo contíguo para alguns setores, determinado pelos planos urbanísticos, características físicas do terreno, presença de pólos atrativos como a Ferrovia Mogiana etc. Neste período, a

área central concentrava todas as atividades que comandavam a cidade, bem como a população de altos estratos sociais. Todavia, após a década de 1970, essa forma de expansão foi reduzida em substituição a uma nova tipologia, ou seja, pelo surgimento das novas centralidades, o que levou a certa “crise” da área central, impondo a necessidade de ações que requalificassem este espaço.

3.1 As recentes transformações espaciais, sociais e econômicas e a centralidade de Uberlândia

A cidade que em meados do século XIX era considerada *boca de sertão* foi transformada em um importante centro urbano, onde são estabelecidas complexas interações socioespaciais com núcleos urbanos de tipologias variadas, bem como com seu espaço rural. Sendo o desenvolvimento dessas interações assegurado por sua posição geográfica favorável, a articulação com outros centros urbanos e pelo desenvolvimento de atividades industriais, de comércio e de serviços, que consecutivamente incorporaram novas formas de organização do espaço, decorrente inclusão de novas formas de capitais e serviços criados pela expansão do meio técnico-científico-informacional (caracterizado por Santos (1993.p, 38) como o meio em que a presença da ciência e da informação é fundamental na produção espacial). Foi produzida a uma expressiva fluidez material e imaterial no espaço, a ampliação do consumo e incessantes transformações socioespaciais.

Os processos e dinâmicas das cidades são sociais, políticos e econômicos. Ao considerar a cidade na perspectiva econômica, tem-se uma intrínseca e complexa relação entre as atividades para o mercado interno e para o mercado externo, onde especialmente o último é determinante para o desenvolvimento da cidade. Posto que, conforme assegura Singer (2008, p.146) o aumento dos excedentes da produção exportados pode implicar no aumento de população, que por sua vez aumenta o consumo interno, constituindo um processo cumulativo de crescimento. Sendo que o investimento em equipamentos públicos, como educação, saúde, serviços e produtos especializados, intensifica os fluxos para esta cidade. De modo que, ainda segundo esse autor:

[...] é impossível compreender a economia de uma cidade sem situá-la no contexto da rede urbana à qual ela pertence, e sem determinar as funções especializadas que ela exerce. É o número e a importância de tais funções que determinam o tamanho da cidade, o vigor de sua economia e suas perspectivas de desenvolvimento (SINGER, 2008, p.147).

Tendo em vista as transformações decorrentes da chamada terceira Revolução Industrial, especialmente com o avanço das telecomunicações, que possibilitam novas formas de interações espaciais, é destacada por vários estudiosos da questão urbana a necessidade de paradigmas que considerem a relação entre os espaços intraurbano e as redes urbanas. O espaço intraurbano deve ser considerado, simultaneamente, em seus diferentes setores e em dinâmicas mais amplas, de caráter global, a partir dos reflexos da dinâmica do sistema de produção.

As cidades vão assumir papéis diferentes de acordo com a capacidade de se integrarem à nova divisão internacional do trabalho. No processo de estruturação intra e interurbana de Uberlândia, a hegemonia no setor econômico sobre as demais cidades do Triângulo Mineiro iniciado no final da primeira década do século XX teve sua rede ampliada, assegurando a posição central da cidade no comércio atacadista, particularmente após a década de 1970 na ocasião da expansão dos componentes do período técnico-científico-informacional e aceleração da urbanização.

Constituiu-se, então, uma centralidade com relevante o papel no processo de estruturação espacial da rede urbana, sendo que seu espaço intraurbano estruturou-se segundo as características imputáveis à dinâmica social, econômica e espacial da organização territorial regional constituída.

Segundo Corrêa (1995, p.147), os processos de modernização do campo e a mobilidade demográfica, ampliados a partir de 1970, refletiram na redefinição do papel de diversas cidades. Ocorreu a refuncionalização de alguns centros e o surgimento de outros, materializando em requalificações das redes urbanas, a partir de superposições, que implicaram em reordenamento das cidades. Neste sentido, o autor destaca que

Anteriormente à modernização do campo, particularmente à difusão do cultivo da soja, a rede urbana apresentava-se com pequeno grau de articulação interna, tendo sido estruturada em função da baixa densidade demográfica e econômica, assim como do limitado dinamismo das áreas pastoris. [...] A refuncionalização implica em novos padrões de interações espaciais, padrões que são viabilizados pelas redes técnicas implantadas e que acompanham ou precedem a modernização do campo. Os novos padrões caracterizam-se pela importância de fluxos de longa distância e às ligações com outros centros urbanos com os quais não mantinham interações no passado. Ao mesmo tempo as interações espaciais, definidas por sua natureza tipicamente hierárquica, permanecem, agora, porém com a participação mais efetiva de centros que ascenderam na hierarquia urbana, [...] (CORRÊA, 1995, p. 148).

Todavia, além da modernização do campo, a autonomia dos centros urbanos, tanto maior quanto a dimensão destes e seus movimentos, particularizados pela dinâmica da

acumulação de capitais e pela complexidade social, devem ser considerados para o entendimento das transformações na urbanização e refuncionalização das cidades, porquanto, conforme destacado por Corrêa (1989, p. 41), a rede urbana é reflexo e condição para divisão territorial do trabalho.

Em seu estudo sobre a cidade de Uberlândia, Bessa (2001, p.242) expõe a necessidade

[...] considerar o dinamismo das atividades de caráter urbano, a saber: a industrialização, que, apesar de estar profundamente vinculada à modernização do campo, reforça o caráter urbano, e a terciarização, marcada pela diversificação e ampliação do comércio e da prestação de serviços. Além destas, tem-se a construção de “*fixos*” associados às infra-estruturas econômicas (transportes, comunicações, energia e saneamento básico), que possibilitam a geração de “*fluxos*” de toda a natureza, ampliando sobremaneira o volume e a intensidade das relações interurbanas, [...].

No caso de Uberlândia, a modernização do campo, combinada com fatores endógenos como: os esforços da elite local, progressista e empreendedora, em projetar a cidade no cenário nacional; a incorporação das vantagens oferecidas pelo desenvolvimento tecnológico, no sentido de promover a intensificação dos fluxos materiais e imateriais; a diversificação da base econômica; entre outras ações embasadas na valorização dos capitais locais, possibilitou que esse núcleo urbano assumisse um dinamismo diferenciado, despontando com grande polarização na rede urbana do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba.

Com o desenvolvimento diferenciado, a cidade de Uberlândia passou a concentrar uma diversidade de atividades de comércio, serviços e industriais, assumindo, ainda no final da década de 1970, a classificação de cidade de médio porte, em patamar semelhante a Ribeirão Preto (SP), São José do Rio Preto (SP), Londrina (PR) etc, de acordo com o estudo da Fundação IBGE sobre a Região de Influência das Cidades (REGIC), o qual considera o grau de centralidades e hierarquização das cidades²⁴.

Segundo os estudos da Região de Influência de Cidades (REGIC), IBGE (2007), a cidade de Uberlândia é classificada como capital regional B, ou seja, integra o conjunto de cidades que relaciona com o estrato superior da rede urbana, apresenta capacidade de gestão

²⁴ Nos estudos do IBGE sobre a REGIC são consideradas, essencialmente, as principais ligações de transportes regulares, em particular as que se dirigem aos centros de gestão; os principais destinos dos moradores locais, para obter produtos e serviços (compras, educação superior, aeroportos, serviços de saúde, aquisição de insumos e destino dos produtos agropecuários), a fim de conhecer o nível desses bens em cada aglomeração e a demanda por eles, considerando que quanto maior a cidade, maior a diversidade de bens e serviços, de modo que nas cidades pequenas há bens e serviços muito frequentes; nas cidades médias bens e serviços menos frequentes; e nas cidades grandes, bens e serviços pouco frequentes. Essas cidades foram agrupadas em Metrôpoles Nacionais, Metrôpoles Regionais, Centros Submetropolitanos, Capitais Regionais, Centros Sub-regionais e Centro de Zona.

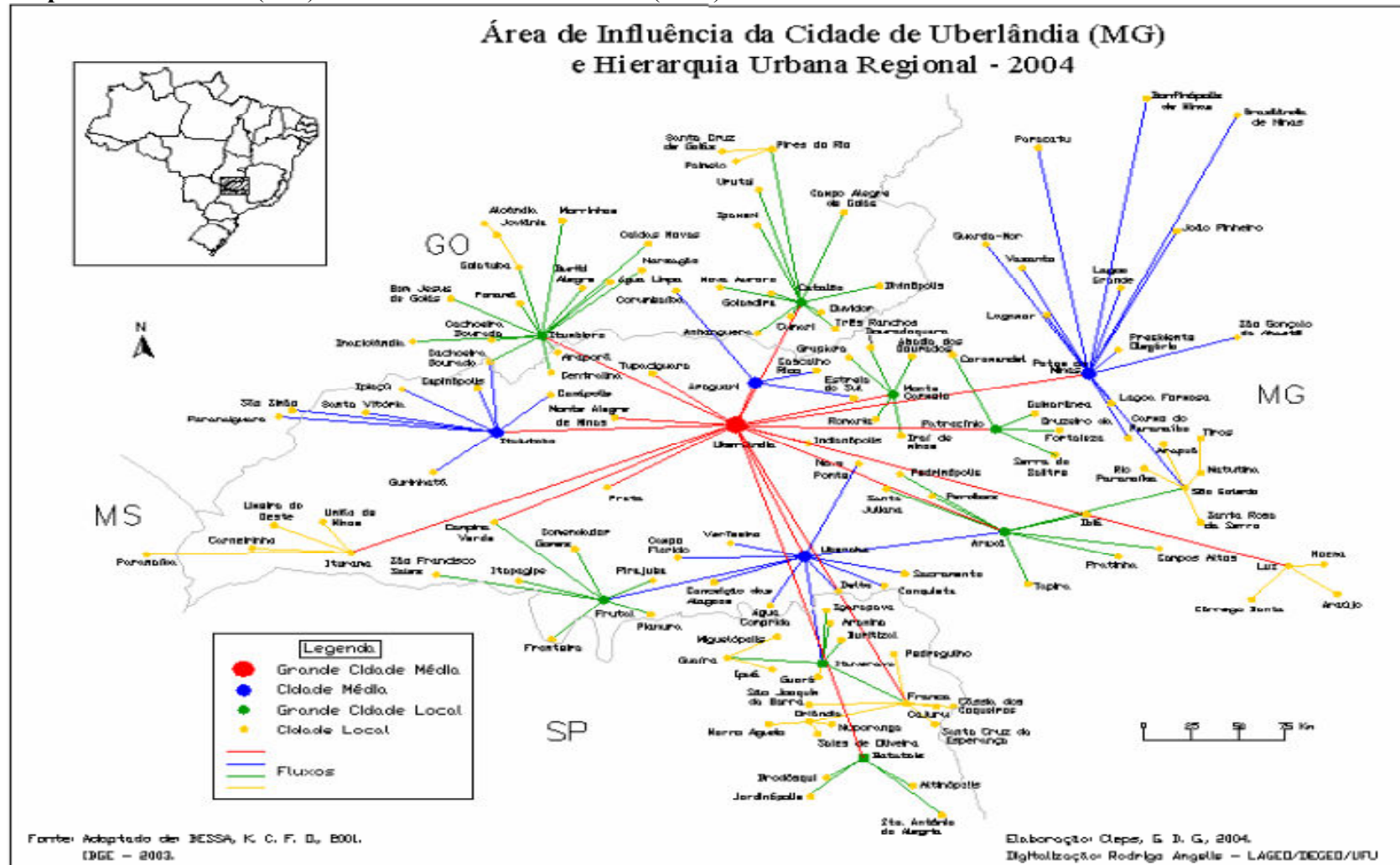
no nível imediatamente inferior ao das metrópoles. Em relação à área de influência de Uberlândia, conforme colocado por Silva et al. (2001, p.1)

[...] compõe-se por uma área que não se confunde, especificamente, nem com a microrregião de mesmo nome (microrregiões homogêneas do IBGE), nem com a denominada mesorregião do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba (IBGE), estendendo-se pelo sul e sudoeste de Góias, nordeste do Mato Grosso do Sul, sudoeste de Mato Grosso e uma franja horizontal da bacia do Rio Grande, no norte do Estado de São Paulo, onde divide área de influência econômica com os núcleos de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto.

Assim, em decorrência da diferencialidade adquirida por Uberlândia no espaço-tempo, este se tornou um importante centro de gestão regional com relações interurbanas em uma ampla hinterlândia, que sobrepõe as hinterlândias de outros centros como Belo Horizonte, Goiânia, São José do Rio Preto e Ribeirão Preto, (BESSA, 2007, p.310), conforme representado no mapa 11. Cleps (2005), em sua tese intitulada “estratégias de reprodução do capital e as novas espacialidades urbanas: o comércio de auto-serviço em Uberlândia (MG)”, afirma em relação a centralidade exercida por Uberlândia que

Considerando-se a área de abrangência do setor de serviços, a exemplo do das telecomunicações e do comércio, especialmente o atacadista e as Redes de Associativismos, é notório que a influência, ou mais precisamente, a polarização exercida por Uberlândia compreende uma área muito maior. Tomando como referência as atividades de abastecimento e de prestação de serviços desenvolvidas pelos atacadistas distribuidores sediados em Uberlândia, constata-se que o espaço de polarização da cidade extrapola os limites regionais, pois abrange todo o território nacional (Cleps, 2005, p.178).

Mapa 11– Uberlândia (MG): Área de influência da cidade. (2004).



Fonte: Cleps (2005).

Enquanto núcleo principal, nó, da rede urbana comandada por São Paulo, classificada como uma metrópole global, Uberlândia apresenta uma centralidade regional muito forte de acordo com a REGIC, a qual segundo Silva et al. (2001, p.6) é decorrente, principalmente, de fatores como a distância física em relação à área de influência dos principais pólos nacionais, permitindo certa proteção de mercado ao crescimento dos capitais locais/regionais; a presença de infraestrutura pública com serviços de saúde, educação, transporte, comunicação e lazer, além da diversificação da estrutura produtiva, associada ao setor terciário que, por conseguinte, demanda serviços especializados que utilizam de técnicas e tecnologias avançadas.

Além disso, conforme atestado por Bessa (2007, p. 312), a cidade apresenta condições de estabelecimento de relações diretas com outros centros de hierarquia superior, o que atesta a existência de *verticalidades*²⁵.

Essa ampliação do setor terciário da economia a partir da complexificação das atividades é materializada no surgimento de novas ocupações e no aumento da quantidade de trabalho intelectual demandados pelo crescimento da produção não material em detrimento da material, cujas transformações são refletidas nas interações espaciais, através da ampliação e diversificação dos fluxos e, por conseguinte, dos fixos associados à circulação, particularmente no que diz respeito à infraestrutura econômica e ao suporte financeiro, conforme ressaltado por Bessa (2001, p.283).

Neste sentido, o espaço intraurbano de Uberlândia passa por reestruturações e adquire novas espacialidades, representadas pelas novas centralidades, como os subcentros, *shopping centers*, centros e eixos comerciais que se expandem e consolidam. Estas novas centralidades foram estudadas por Souza (2009).

Em relação aos indicadores econômicos, Uberlândia apresenta o terceiro maior Produto Interno Bruto do estado, com participação frequente de 5% no PIB estadual. Considerando os setores da economia, destaca-se a contribuição do setor de serviços que participou com mais de 50% das riquezas geradas, seguido pelo setor industrial com cerca de 25%. O destaque do setor de serviços deve-se ao crescimento das atividades do comércio atacadista e varejista e pelos serviços da área de Telecomunicação e do Agronegócio, os quais apresentam-se em crescimento, representando no momento atual mais de 70% dos estabelecimentos da cidade responsáveis pela geração de um grande número de postos de trabalho (mais de 50%).

²⁵ São definidas como verticalidades as relações realizadas em espaços descontínuos, decorrentes de uma lógica global competitiva que busca atingir um amplo território, porém com preocupações setoriais, conforme definido por Bessa (2007, p.314).

Considerando o PIB per capita²⁶, os índices são superiores aos estaduais e aos do país, com um crescimento médio de 8,46% ao ano. Quanto aos indicadores sociais, para as três dimensões básicas do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH)²⁷, o município apresenta índices superiores aos do estado de Minas Gerais e do Brasil, destacando-se entre as cidades de porte semelhante (CEPES/ UFU, 2010).

Em Uberlândia foram criadas as condições para a inserção promissora nessa nova fase da divisão territorial do trabalho, conseqüentemente, a cidade mantém-se numa ascendente de desenvolvimento e diferenciação, que permitiu classificá-la nos anos 2000 como uma grande cidade média.

Ainda que as transformações no âmbito dos espaços inter e intraurbanos sejam inevitáveis e por vezes necessárias, as cidades médias apresentam particularidades no que concerne a absorção das mesmas, o que consiste em um ponto positivo para a dinâmica socioespacial destes espaços e de suas redes urbanas.

Em Uberlândia, a presença de elementos como: importância e centralidade regional, boa estrutura socioeconômica, contingente populacional, uma dinâmica particular assegurada pela presença de sistemas de objetos e ações, que permitem, grosso modo, a expressão de bons indicadores econômicos e sociais, combinada com a tendência de continuidade desse grau de desenvolvimento, atraindo cada vez mais investimentos públicos e privados, e, por conseguinte, a população permite afirmar que esta cidade apresenta-se em transição para um primeiro nível de metrópole.

Nota-se, em sua realidade, elementos característicos das cidades médias, todavia incorporados a eles fenômenos tipicamente metropolitanos. O que impõe para assegurar a manutenção da qualidade de vida nesta cidade e nos demais municípios da rede urbana da região, bem como maior grau de equilíbrio nas relações socioespaciais entre os centros urbanos, a necessidade de implementação de ações que induzam o desenvolvimento, especialmente das médias como Araguari e Ituiutaba, no entorno de Uberlândia, de modo a fortalecer a complementaridade entre os centros urbanos.

No âmbito do espaço intraurbano também é preciso novas perspectivas, pois existem características particulares às cidades médias que devem ser asseguradas mesmo com o

²⁶ Corresponde à quantia em reais que cada habitante receberia caso o PIB fosse dividido igualmente entre toda a população.

²⁷ Representadas pela renda, a partir do PIB per capita, a longevidade, estimada pela expectativa de vida ao nascer, e a educação, considerando o índice de analfabetismo e a taxa de matrícula no sistema educacional.

desenvolvimento espacial e demográfico da cidade. No âmbito da área central, onde há ampla base infraestrutural, sobretudo, na área tradicionalmente denominada zona periférica do centro, deve ser amenizada a tendência à deterioração física e social comum nos grandes centros urbanos.

3.2 O processo de formação e desenvolvimento socioeconômico do Triângulo Mineiro

A retomada de alguns aspectos históricos é necessária para evitar explicações reducionistas e deterministas sobre a atual configuração da cidade de Uberlândia, frente à rede urbana bem como em seu espaço intraurbano. Afinal, conforme afirma Lourenço (2005, p.18), “o espaço que as sociedades humanas produziram no passado é uma herança continuamente reproduzida no espaço contemporâneo”. Considerar a região, também tem seu motivo, na medida que, enquanto formação socioespacial, tem uma dinâmica própria e exerce influência sobre a sociedade. É sob essa perspectiva e com o intuito de compreender os reflexos das ações passadas na atual conjuntura da cidade de Uberlândia é que se remete à história regional.

Ainda que o objetivo das chamadas bandeiras fosse a exploração do território e não seu povoamento, o processo de ocupação do Triângulo Mineiro, que remonta ao século XVII, está associado a expedição das bandeiras paulistas pelos sertões em busca de pedras e metais preciosos, bem como da captura de índios. Com base em Prado Júnior, Lourenço (2005) alerta que no Brasil, grande parte dos núcleos urbanos surgiu como resultantes das atividades de mineração e da pecuária, tal como aconteceu nessa região. Todavia, a presença de algumas particularidades no processo de ocupação foi determinante no estabelecimento de suas características e função nos anos seguintes.

Até o século XVIII, a região de Cerrado, onde se localiza o Triângulo Mineiro, era ocupada pelos índios Cataguases, Tapuias e Caipós, que praticavam horticultura, principalmente do milho complementada com a caça e pesca. Esses povos foram praticamente extintos, devido às ações de extermínio e de caboclicização²⁸. Até então, a colonização da

²⁸ No período colonial, a necessidade de força de trabalho de espaços a serem ocupados, além do chamado sertanismo de extermínio, levou a dizimação de várias sociedades indígenas. No caso do Triângulo Mineiro, Lourenço (2005, p.55) destaca que a coroa portuguesa empenhou em ações para aniquilar os caiapós, devido à

região não era estratégica pelo governo colonial, que a via apenas como uma área de passagem, todavia, com o intuito de protegê-la e evitar o contrabando dos metais e pedras preciosas, em meados de 1730 o governo colonial promoveu sua primeira forma de ocupação a partir da criação de aldeamentos de índios acroás, chacriabás e tapirapés originários de Goiás e os bororos e parecis de Mato Grosso, conforme afirma Lourenço (2005, p.48). Enquanto área de passagem, os aldeamentos serviram de base para o pouso das tropas que atravessam pela região. Contudo, como ressalta Bessa (2007, p.93), salvo raras exceções, esses aldeamentos evoluíram para núcleos urbanos²⁹, permanecendo a região pouco ocupada durante certo tempo.

Os aldeamentos eram dispostos ao longo da estrada, no sentido sul-norte, de forma espacialmente isolados. Eram espaços não colonizados como aqueles ocupados pelos índios caiapós e bororos, tidos como selvagens e hostis, estrategicamente mantidos, pois funcionavam como barreiras naturais. Em vista disso, desenvolveu-se na região uma configuração territorial com ocupações não contíguas, fragmentadas, semelhantes ao padrão descrito por Turner, ou ao modelo de redes dendríticas de Johnson e Kelley, no contexto norte-americano (LOURENÇO 2005, p.62-65). Contudo, após 1808, na ocasião da transferência da corte para o Rio de Janeiro, declínio da economia baseada na mineração e valorização da terra e das atividades pecuárias, inaugurou-se uma nova concepção de povoamento baseada na ocupação das áreas vazias no interior do país.

Originalmente, o Triângulo Mineiro, juntamente com os atuais Estados de Goiás, Tocantins, Mato Grosso e Mato Grosso do Sul pertenciam à capitania de São Paulo, e assim permaneceram entre os anos de 1725 e 1736 quando, com a criação da capitania de Goiás, o Triângulo passou a integrá-la, constituindo um corredor de passagem das tropas paulistas até as minas goianas. Todavia, em 1816, pelos esforços do sargento-mor Antônio Eustáquio Silva Oliveira, natural de Casa Branca, atual Campo Florido, representante do julgado de Araxá, D. João VI reconhece a anexação desse julgado, juntamente com o julgado de Desemboque, atual

incursões dos mesmos. E por outro lado, na ocasião da coexistência, de certo modo pacificamente de diferentes sociedades, ocorreu a aculturação, ou caboclicização.

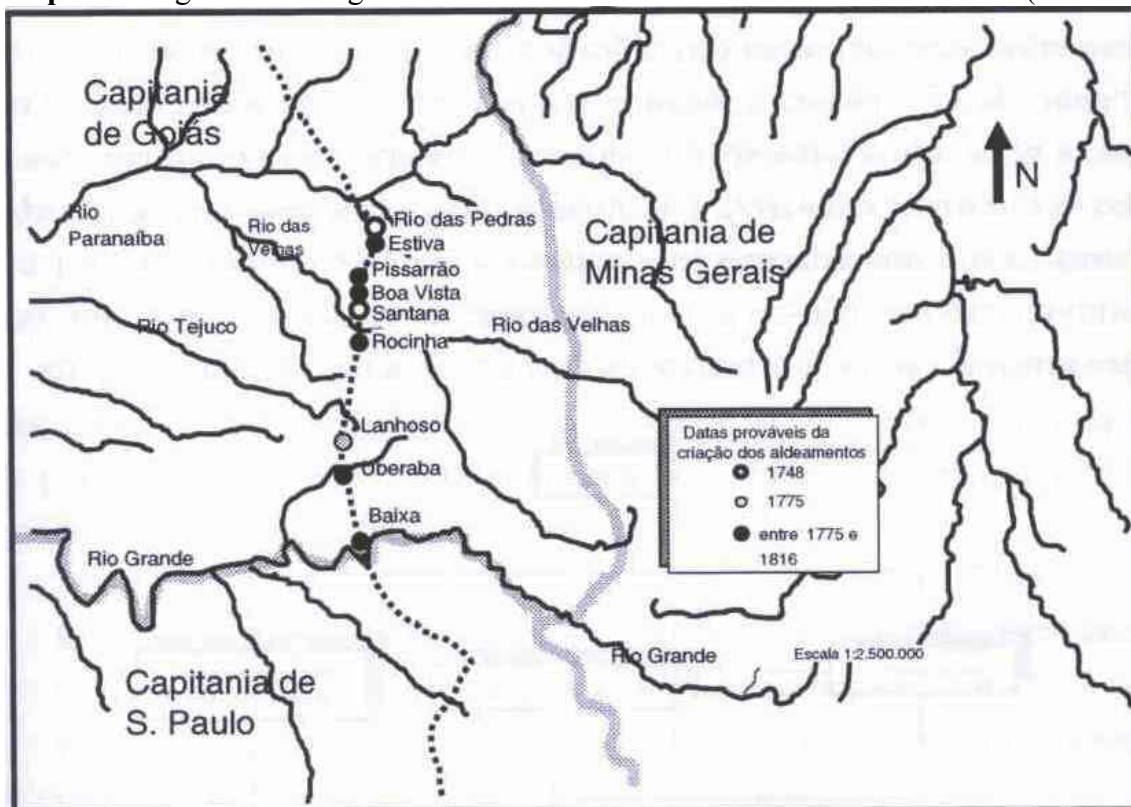
²⁹ Na região, as cidades de Indianópolis e Cascalho Rico são provenientes dos aldeamentos de Santana e Rio das Pedras, respectivamente. Segundo Lourenço (2005, p.56), a presença de capelas nestes sinalizava seu reconhecimento pelas autoridades religiosas, enquanto os demais povoados, sem a presença de uma capela, eram resultantes do deslocamento da população de seus núcleos originais. Além disso, os aldeamentos se diferenciavam dos arraiais luso-brasileiros, porque estes poderiam ser considerados proto-urbanos, pela presença de atividades de comércio e serviços, bem como oficinas de ofício, além do desejo de seus fundadores que os mesmos tornassem vilas, com pelourinho, vereança, casa de câmara e cadeia, soma-se a isso as diferenças no traçado.

Triângulo Mineiro, ao território da capitania de Minas Gerais. Segundo Lourenço (2005, p.120), essa decisão provavelmente foi favorecida pela maior capacidade de Minas Gerais de promover a ocupação dessa região, em vista da presença de um grande excedente demográfico e movimento migratório a partir da região centro-sul para as áreas de fronteira.

Segundo Teixeira (1970), após cerca de 40 anos da primeira expedição de Bartolomeu Bueno da Silva, o Anhanguera, com a descoberta de minas de ouro e diamantes em 1719, em Mato Grosso, e entre 1722 e 1725, em Goiás, seu filho Bartolomeu Bueno da Silva e João Leite Ortiz, em liderança de sertanistas paulistas, partiram rumo à capitania construindo uma picada (conhecida como estrada dos Goiaes, do Anhanguera ou Real) que, a partir de então, tornou-se a mais importante rota por onde era intenso o fluxo de pessoas e mercadorias, mapa 12.

Por esse caminho construído ocorria a ligação do interior com o litoral, a partir do abastecimento das metrópoles Rio de Janeiro e São Paulo com metais preciosos e, em sentido inverso, as regiões mineradoras em Goiás e Mato Grosso recebiam mercadorias vindas das metrópoles, consolidando-se oficialmente no século XVIII como área de circulação, com a expedição de uma Carta Régia que impedia o uso de outros caminhos que não fossem os oficiais, com a previsão de penas para aqueles que desobedecessem. Do mesmo modo, foi instituída a arrecadação regular de tributos dos usuários desta estrada.

Mapa 12- Região do Triângulo Mineiro: Estrada dos Goiaes e os aldeamentos (1748-1816)



Fonte: Lourenço, (2005).

No período áureo da atividade de mineração na região do Triângulo Mineiro, as incursões de bandeirantes e aventureiros foram responsáveis pela abertura de novas estradas, oficiais e clandestinas e criação de novos povoados³⁰. Dentre as estradas oficiais abertas, destacam-se as Picadas Velha e Nova Goiás. A primeira, de 1736, ligava as minas goianas à São João Del Rei e Vila Rica, com o intuito de drenar o ouro diretamente para o Rio de Janeiro; e a segunda, de 1739, e a Picada de Desemboque, de 1764,³¹ viabilizaram o aumento da circulação na região após o surgimento do arraial Nossa Senhora do Desterro do Desemboque em 1760, com a descoberta de jazidas na cabeceira do Rio das Abelhas, atual Rio Araguari, cujas estradas, somadas aos caminhos clandestinos eram utilizados mormente para o contrabando, extravio e fugas das derramas.

Durante certo tempo, apesar da pressão demográfica na região centro sul da província mineira, desencadeando o esgotamento de algumas jazidas e a exaustão do solo nas regiões agropastoris³² devido às técnicas utilizadas, a ocupação ao longo das estradas de Goiás Velha, Nova e de Desemboque, sentido oeste de Minas, foi impossibilitado pela presença dos quilombos e porque não interessava à coroa. Esse contexto foi modificado após o período Pombalino quando, com vistas a criar uma economia complementar à metrópole, a coroa buscou ocupar o interior da colônia e empreitou-se contra os quilombos e assentou de alguns povoados. Cabe ressaltar ainda que nesse período havia a política de expropriação indigenista, a qual corroborava para o desaparecimento de vários aldeamentos em favor do surgimento de novas ocupações. Além disso, o governo da capitania de Minas Gerais instituiu a isenção fiscal e a concessão de sesmarias³³, para dirigir o povoamento para as regiões fronteiriças, no interior da província.

No primeiro momento desse movimento migratório dos geralistas, Lourenço (2005, p.117) destaca que fatores como a presença de fontes de água salgada e pastagens naturais polarizaram a atividade pecuária na região de São Domingos do Araxá (Araxá) e Nossa

³⁰ Contudo, conforme apontado por Bessa (2007, p.94), esses povoados, a exemplo de Desemboque, apresentaram durante o auge da mineração grande prosperidade, mas com o fim dessa atividade, entraram em declínio.

³¹ Ver SAMPAIO, Antônio B. Uberaba: História, fatos e homens. Uberaba: Academia de Letras do Triângulo Mineiro/ Bolsa de Publicações do município de Uberaba, 1971, 404p.

³² Lourenço (2005, p.106) realça a ideia de que, em Minas Gerais, as atividades agropecuárias já vinham sendo desenvolvidas há certo tempo, combinadas com outras atividades, como a mineração e a manufatura, tendo deslocado primeiramente para a Zona da Mata Mineira e, posteriormente, para o oeste.

³³ A concessão das sesmarias perdurou até 1922, e beneficiava a todos os cristãos interessados e com condições de cultivar determinada área.

Senhora do Patrocínio (Patrocínio). Entre 1810 e 1820, associados à migração geralista e à pecuária surgiram novos arraiais, como Santana do Pouso Alegre do Curimandela (Coromandel), Carmo da Bagagem (Monte Carmelo) e, mais a oeste, de modo semelhante, Santíssimo Sacramento (Sacramento), Farinha Podre (Uberaba), Nossa Senhora das Dores do Campo Formoso (Campo Florido), Nossa Senhora do Carmo dos dois Morrinhos (Prata) e Monte Alegre de Minas. E em um segundo momento, após 1820, em parte decorrente das concessões de sesmarias a geralistas, o que consolidou a presença de grandes propriedades baseadas numa economia de subsistência. Diversificada e de posse de técnicas de cultivo ainda rústicas, mas com certo aprimoramento, respeitando os limites do solo no contexto da prática da formação de patrimônios religiosos, ela possibilitou o surgimento de novos arraiais, como Brejo Alegre (Araguari), São Pedro do Uberabinha (Uberlândia), São José do Tejuco (Ituiutaba), Abadia do Bom sucesso (Tupacigura), Campo Belo (Campina Verde), Frutal, Santo Antônio dos Patos (Patos de Minas), Arraial novo do Carmo (Carmo do Paranaíba), São Francisco das Chagas (Rio Paranaíba), Dores de Santa Juliana (Santa Juliana), São Pedro de Alcântara (Ibiá), Santana da Barra (Lagoa Formosa) etc (BESSA, 2007, p.96).

A configuração espacial dos núcleos urbanos pouco se modificou desde a consolidação dos primeiros arraiais, com cidades relativamente isoladas umas das outras, devido ao fato de que, em sua maioria, originaram-se dentro de grandes propriedades pecuaristas. No caso da ocupação territorial promovida pelas atividades de mineração, a localização das jazidas é determinante no desenvolvimento de novos aglomerados e no surgimento de caminhos que ligam os núcleos primazes aos de exportação, ao contrário da ocupação promovida pelas atividades pecuárias, onde a presença dos caminhos funciona como vetor para a criação dos povoados. Nesse caso, eles se apresentam espalhados, mas com a contigüidade geográfica a partir de um centro de irradiação, conforme destacaram Prado Júnior (1981) e Lourenço (2005, p. 113).

O entroncamento de várias rotas na região do Triângulo Mineiro favoreceu o surgimento da atividade comercial, ainda no século XVIII, materializada no suprimento das necessidades dos tropeiros que atravessavam a região e nas trocas interprovinciais, nas palavras de Bessa (2007, p.98), inicialmente quase unidirecionais, por ocasião da mineração, e, posteriormente, relativamente complexificadas pela inserção mercantil dos produtos alimentares. Esse comércio era fortalecido pelas atividades agropecuárias que se faziam presentes na região, porquanto requeriam de São Paulo vários produtos como sal, querosene, ferramentas etc, ao passo que fornecia para esses mercados grande parte da produção. Ao

mesmo tempo, era viabilizado o desenvolvimento e diferenciação dos núcleos urbanos a partir da aptidão para as atividades mercantis³⁴.

De fato, a partir do século XVIII, o Triângulo Mineiro começou o desenvolvimento do que futuramente viria a ser a sua principal característica, a função de entreposto comercial. Todavia, conforme registra Brandão (1989), o século XIX consistiu-se em um período de estagnação, pois o mercado interno entrou em decadência devido ao esvaziamento de alguns povoados ligados à atividade mineradora, bem como o transporte inter-regional, realizado por meio das tropas de muares e carros de bois, mostrou-se inadequado e inviável, para o estabelecimento das trocas comerciais. Soma-se a isso o fato de que nesse momento surgiam novas rotas terrestres e fluviais entre o Brasil central e São Paulo, como a navegação no Rio Araguaia e a abertura de uma nova estrada ligando o Mato Grosso e São Paulo, sem passar pelo Triângulo. Durante esse período, apenas Uberaba gozava de um relativo desenvolvimento comercial embasado na economia pecuarista, devido a sua posição geográfica que lhe possibilitou tornar-se ponto de convergência dos fluxos do mercado endógeno.

Essa situação foi modificada na última década do século XIX com a inauguração no Triângulo Mineiro da extensão da Companhia Mogiana de Estradas de Ferro e Navegação, que recuperou e ampliou a atividade comercial, tanto a nível inter como intraregional, marcando o início de uma nova fase que consolidaria o Triângulo como entreposto comercial, função que, apesar de modificações técnicas e na base econômica, permanece até aos dias atuais.

A produção agropecuária do Centro-Oeste, que apresentava uma demanda cada vez maior do crescente mercado consumidor de São Paulo, associado, dentre outros fatores, ao crescimento populacional, passou a dispor de uma fonte de escoamento eficiente e barata, ao mesmo tempo em que era viabilizada a compra de implementos e suprimentos manufaturados de São Paulo, cujo processo de comercialização era intermediado pelas cidades triangulinas, localizadas ao longo da Mogiana.

Nos primeiros anos do século XX, fundamentado na expansão comercial, foi notável o desenvolvimento socioeconômico e, por conseguinte, as transformações espaciais na região

³⁴ No início do século XVIII, beneficiando-se de sua posição geográfica favorável e de sua articulação, Desemboque assume uma importante posição hierarquia, que não foi mantida com o declínio da mineração. No século XIX, Araxá e Uberaba, os dois núcleos que polarizavam as atividades pecuárias, passaram a se destacar nas negociações comerciais. No caso deste último, tendo em vista as potencialidades de ascensão oferecidas pelas estradas, a elite se empenhou em criar rearranjos na estrutura viária, como desvio da estrada do Anhanguera, criação dos portos de Ponte Alta (Delta) e de Santa Rita dos Impossíveis (Itumbiara) e criação de uma nova rota salineira via Franca em substituição à rota via São João Del Rei, para auferir-se de benefícios.

representadas pela instalação de uma representativa malha rodo-ferroviária. Neste período, além da instalação da Estrada de Ferro Goiás em Araguari (1910) e da construção da Ponte Afonso sobre o Rio Paranaíba (1909), ações que viabilizaram a ligação entre o Triângulo e o Centro-Oeste, foram criadas outras importantes ferrovias como a Noroeste, ligando São Paulo à Mato Grosso; a Paulista, conectando Uberaba e Barretos; e a Rede Mineira de Viação entre o Triângulo e Belo Horizonte que impulsionaram a abertura da malha rodoviária.

A acumulação de capitais advindos das atividades comerciais, associados ao desenvolvimento técnico alcançado pela região, permitiu a refuncionalização dos espaços rurais e dos emergentes centros urbanos a partir da diversificação das atividades econômicas e do próprio comércio, possibilitando instalação das primeiras indústrias voltadas para o beneficiamento dos produtos agropecuários. Dessa forma, consolidou-se a articulação de diversos setores econômicos pela formação de importantes grupos econômicos locais. A consolidação das tendências de diversificação produtiva e montagem de um complexo agroindustrial regional foram viabilizados pelas políticas de desenvolvimento do país, após a década de 1950, com a transferência da Capital Federal para o Brasil Central³⁵ e priorização de ações públicas federais nessa região do país. Esses elementos combinados, nas palavras de Bessa (2007, p.190), com a “presença de fatores endógenos que permitiram a articulação entre os diversos capitais (agropecuário, comercial e industrial) conciliada com a capacidade de reinvestimento do excedente”, repercutiram no crescimento econômico dessa região, sobremaneira durante a década de 1980, quando o país viveu um período de relativa recessão.

Dessa forma, segundo Brandão (1989), o processo de formação socioeconômica do Triângulo Mineiro é periodizado em quatro etapas distintas, a saber: ocupação, expansão comercial, transição e diversificação produtiva, as quais fornecem o embasamento para o entendimento do desenvolvimento, das características, ocupação na divisão do trabalho, dinâmica urbana, entre outras particularidades e processos abordados a seguir, que marcam a cidade de Uberlândia.

³⁵ A escolha da construção da Capital Federal na região do Brasil Central, nas áreas de Cerrado, visava promover o desenvolvimento dessa região e sua integração regional.

3.3 De Fazenda Tenda à núcleo urbano: a gênese e desenvolvimento da cidade de Uberlândia (MG)

Assim como muitos municípios do interior do Brasil, a origem de Uberlândia está diretamente ligada às atividades de mineração e de pecuária. Inicialmente, a mineração promoveu a colonização e fundação dos primeiros povoados, onde paralelamente foi estabelecido o desenvolvimento de atividades agropecuárias, as quais, segundo Lourenço (2005, p.106), primeiramente estavam voltadas para o autoconsumo e como meio circulante. Porém, com o esgotamento da mineração e devido à necessidade de novos espaços, ocorreu um intenso movimento migratório, levando, de um lado, ao desaparecimento de alguns aglomerados urbanos sustentados pela mineração, e de outro, ao surgimento de novos arraiais baseados nas atividades pecuárias, pela diáspora dos geralistas com suas famílias que se deslocavam para novas áreas pelas estradas abertas anteriormente, a partir do que a agropecuária passa a ser a base da economia.

Acreditando na existência de terras de boa qualidade, “vazias” e com a possibilidade de um desenvolvimento promissor, abandonadas pelos índios caiapós nas mediações do Rio das Velhas³⁶, o geralista João Pereira da Rocha, originário de Paraopeba, partiu no início da década de 1800 para essa região, tomando como referência a Estrada do Anhanguera. A presença de uma capela na aldeia de Santana³⁷ influenciou em sua decisão de tomar posse de terrenos devolutos localizados no entorno desse aldeamento, porquanto, neste período era costume dos sertanistas deslocarem-se aos domingos e “dias santos” até as capelas para assistirem as festividades religiosas, missas e praticarem comercializações. Esses terrenos apossados pelo sertanista receberam a denominação de Fazenda de São Francisco, em homenagem ao Santo de sua devoção, onde passaram a serem desenvolvidas atividades agropastoris e culturas de arroz, feijão etc, além de uma incipiente indústria de anil, que era comercializado com São Paulo e Rio de Janeiro (TEIXEIRA, 1970, p.9).

Em continuidade a sua investida pioneira, o alferes e sua comitiva ainda apossaram de outras áreas da região como a Fazenda Letreiro³⁸, localizada na confluência dos Rios das

³⁶ Atual Rio Araguari

³⁷ Atual cidade de Indianópolis.

³⁸ A presença de letras grafadas no tronco de uma árvore, demonstrando a passagem de outros aventureiros, determinou a denominação dessa fazenda.

Velhas (atual Rio Araguari) e Uberaba Legítimo (atual Rio Uberabinha), o Sobradinho, mais ao sul e, por fim, no dia 29 de junho de 1818, chegaram na área de confluência de um Rio que foi denominado de São Pedro, em homenagem ao santo do dia, e ao então Rio Uberaba Legítimo, onde abriram uma clareira para demonstrar posse do terreno, futura Fazenda do Salto que, juntamente com as demais glebas demarcadas, foi reconhecida legalmente como a Sesmaria de São Francisco, em 1821, a qual mais tarde constituiria o sítio de Uberlândia (TEIXEIRA, 1970, p.10-11).

Foto 1 - Sede da Fazenda São Francisco.



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia (2010).

Em 27 de julho de 1835, uma grande gleba da Sesmaria de São Francisco, à margem esquerda do Rio das Velhas (Rio Araguari) foi vendida aos irmãos Carrejo, procedentes do distrito de Campo Belo, graças aos esforços do irmão mais velho, Luiz Alves Carrejo, já estabelecido na região desde 1827. As terras adquiridas foram desmembradas em quatro Fazendas: Olhos d'água, Lage, Tenda e Marimbondo, cada uma destinada a um dos irmãos (TEIXEIRA, 1970, p.20).

A Fazenda Tenda, cuja denominação deve-se a presença de uma tenda de ferreiro montada pelo professor Felisberto Alves Carrejo ali fixado, tornou-se ponto de polarização e concentração da população da região por influência de sua formação, posto que este era bastante procurado. Logo foi criado o Arraial de Nossa Senhora do Carmo e São Sebastião da

Barra de São Pedro do Uberabinha, popularmente conhecido como povoado dos Carrejo, que, segundo Soares (1988, p.22), em pouco tempo já contava com mais de 20 famílias.

Neste contexto, foi criada na própria residência de Felisberto a primeira escola do povoado. Além da escola, Felisberto Alves Carrejo tinha a intenção de construir uma capela, visto que a mais próxima estava localizada em Aldeia de Santana, onde esparsamente eram celebradas missas pela ausência de um vigário nesse local. O ponto escolhido para a construção da ermida foi na confluência dos Rios São Pedro e Uberabinha, de modo que esta ficasse a um ponto mediano da colina, com a fachada principal voltada para o primeiro rio. Para tanto, foram adquiridos cem alqueires de terra da fazendeira Francisca Alves Rabelo, viúva de João Pereira da Rocha. As obras foram concluídas em 1853, quando já havia sido criado, em 21 de maio de 1852, o distrito de São Pedro do Uberabinha, pertencente ao município de Uberaba, obedecendo aos seguintes limites, conforme relatado por Teixeira (1970, p.24-25) e representado no mapa 13.

Começando na foz do Uberabinha no rio das Velhas acima até a foz do rio das Pedras, por este acima até a sua mais alta cabeceira, isto limitando-se com as Freguesias d'Abadia de Bom Sucesso, Mato Grosso, Monte Alegre e alguma parte de Santa Maria. Da referida mais alta cachoeira do rio das Pedras, em rumo à casa de d. Mariquita. Dai em rumo até o ribeirão do Bom Jardim e por este acima até sua mais alta cabeceira. Toda essa divisa já vae fazendo limites com as Freguesias de Santa Maria e de Uberaba. Tomando o ponto deixado - cabeceira mais alta do Bom Jardim - em rumo mais ou menos Nordeste ou Sudeste, atravessando o Beija Flor em rumo ao Vau do Roncador no rio Uberabinha, desde até em confrontação com a cabeceira mais alta do ribeirão da Rocinha, seguindo por este até a sua barra no rio das Velhas (atual Araguari) e por este abaixo até onde teve princípio esta divisa. O Rio das Velhas serve de limite desta freguesia com as freguesias de Araguari e Aldeia de Santana³⁹.

³⁹ Uberlândia Ilustrada nº 23- jan. 1958, citado por Teixeira (1970, p.25)

Mapa 13 - Localização do distrito de São Pedro do Uberabinha estabelecido nos anos de 1850.

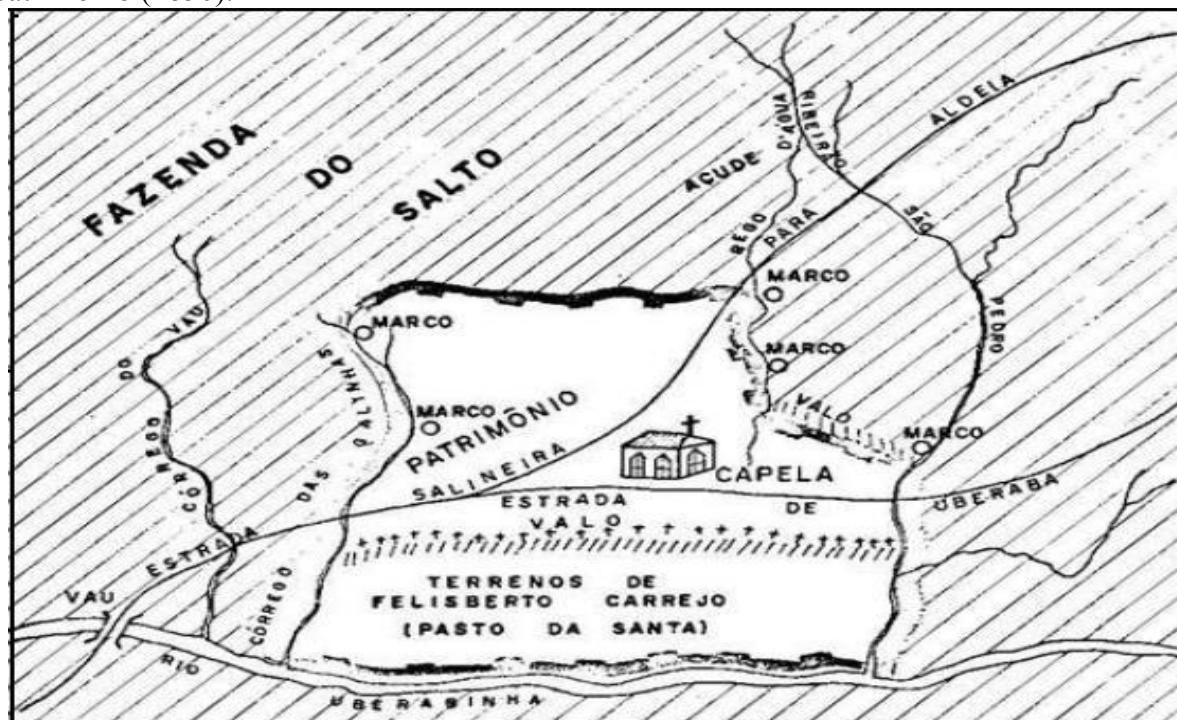


Fonte: Soares, (1988).

No mesmo ano em que foi elevado à freguesia, em 1857, a partir da porção de terras pertencentes ao patrimônio da igreja, ocorreram transações que possibilitaram a homologação de um total de 52 concessões, localizadas no perímetro entre a Capela do Carmo (atual Praça Cícero Macedo) e o largo do Rosário (atual Praça Dr. Duarte), mapa 14, as quais permitiram o alargamento do contingente populacional do povoado que, em 1858, passou a contar com cerca de 40 residências e 150 habitantes, além do desenvolvimento dos primeiros estabelecimentos comerciais, representados pelas

[...] vendas de gêneros alimentícios, tecidos de algodão grosso, chita de \$500 o metro, baeta vermelha para fôrro de ponche e cueiros, botinas de mateiro ou vagueta a 8\$00 o par, tachos de cobre para limpar açúcar ou fazer sabão, fornos de ferro para torrar farinha, panelas de ferro e pratos de folha (ainda não havia o ferro esmaltado), sal de cozinha, marmeladas em caixeta de madeira e vinho Ramos Pinto, para resguardo de parturientes, sal amargo, póaia, óleo de ríncio, canela e erva doce; com esses artigos de primeira ordem, para pagamento de impostos no conceito público (TEIXEIRA, 1970, p.30).

Mapa 14 – Uberlândia (MG): Localização da Capela de São Pedro do Uberabinha e de seu patrimônio (1850).



Fonte: Soares, (1988).

As condições naturais favoráveis, como a presença de solos férteis e água abundante nas chácaras e sítios próximos ao aglomerado urbano, funcionavam como atrativos para aqueles que desejassem desenvolver atividades agropecuárias ou mesmo buscavam um local de moradia. Nesta última situação, destaca-se a população mais pobre, que estabelece residência no arraial, geralmente no lado oposto à fachada da igreja, e presta serviço aos fazendeiros dos arredores ou abria seu próprio negócio. Esse pode ser o primeiro motivo que favoreceu o crescimento populacional do antigo arraial.

Um fato de grande importância para a permanência da expansão do sítio urbano foi a doação de 12 alqueires de terras ao Patrimônio de Nossa Senhora da Abadia por José Machado Rodrigues, em 1883, cujas terras situadas à margem esquerda do córrego de São Pedro foram ocupadas principalmente pelos trabalhadores negros que, após a abolição, conseguiram concessões do patrimônio para erigir suas moradias, originando um bairro denominado Patrimônio da Abadia (atual Patrimônio). Foi notável o crescimento do povoado, que, em 1888, apresentava uma população de 14 mil habitantes e infraestruturas representadas pelos bens públicos como escola, correios e cemitério, e pelos serviços como as oficinas de ferreiro, olarias, serrarias e engenhos de cana já instalados (SOARES, 1988, p.28).

A presença dessas condições sociais e econômicas possibilitou a campanha pró-emancipação, que se encerrou na elevação de São Pedro de Uberabinha, juntamente com a

do núcleo de habitação, que recebeu a denominação de Fundinho⁴², a fim de que pudessem ser instalados os novos equipamentos coletivos, dentre eles, novas atividades de comércio, serviços. Desse modo, esta área passou a concentrar construções de alvenaria de alto padrão para aquela época em substituição as casas de adobe, taipa e palhoças, destinadas a população de menor poder aquisitivo que se deslocou para as áreas periféricas, nos limites entre os espaços rural e urbano, cujo crescimento desencadeou, a partir do século XX, a necessidade da incorporação de antigas áreas agriculturáveis ao sítio urbano.

3.4 A chegada dos trilhos e as primeiras transformações socioespaciais de Uberlândia (MG)

Enquanto a estruturação regional remonta ao primeiro império, conforme já destacado, o desenvolvimento de Uberlândia ocorreu a partir do segundo império, após as últimas décadas do século XIX e início do século XX, no contexto em que o país investiu na ampliação das estradas de ferro com vistas a reduzir as deseconomias geradas pelos meios de transporte até então utilizados. A expansão dos trilhos da Companhia Mogiana de Estradas de Ferro⁴³ até o Triângulo Mineiro marca o início de uma série de transformações espaciais e econômicas viabilizadas pelo aumento da articulação com São Paulo.

A cidade de Uberlândia, até o início do século XX, estava posicionada como *boca de sertão*, ou seja, localizada na fronteira do povoamento, e, portanto entreposto obrigatório dos fluxos comerciais entre as cidades primazes e os arraiais. Ela vislumbra com a instalação da estação ferroviária, em 1895, que a efemeridade da função de entreposto comercial da cidade enquanto *boca de sertão*⁴⁴ fosse mediadora da consolidação do centro regional, a partir da manutenção do alcance espacial máximo superior ao alcance espacial mínimo, característico das cidades pólo de uma região.

⁴² Esse núcleo de habitação, na medida em se instavam atividades comerciais, foi durante muito tempo considerado como o centro comercial de Uberlândia.

⁴³ Hoje Ferrovia Centro Atlântica-FCA

⁴⁴ Na medida em que a ocupação avança para as áreas vazias do território, novos centros urbanos assumem a função de boca de sertão.

A presença da estação ferroviária indubitavelmente foi uma das propulsoras das transformações das atividades econômicas, pois viabilizou o desenvolvimento industrial e comercial, especialmente o atacadista que, conseqüentemente, requereu uma presença de serviços complementares a essas atividades, como armazenagem, escritórios, redes de comunicações e de transportes, entre outros, que propiciaram o desenvolvimento da cidade, com transformações em seu espaço urbano e regional.

A ferrovia foi determinante nas transformações da morfologia urbana, ao impulsionar a primeira expansão do núcleo urbano em direção a parte mais alta do relevo, onde estavam os trilhos e as estações ferroviárias. Neste sentido, a cidade que inicialmente ocupava as encostas dos cursos d'água, a partir de um desenvolvimento espontâneo, que resultava na presença de uma estrutura precária, por vezes, com casas improvisadas e ruas estreitas e tortuosas, desloca parte de suas construções para o alto dos planaltos, tomados pelas vegetações de cerrado.

A primeira expansão da cidade para além do patrimônio de Nossa Senhora do Carmo foi a Vila Martins, entre as atuais ruas quais Arlindo Teixeira e Rodrigues da Cunha sentido leste-oeste e sentido norte, até a Avenida Belo Horizonte, que naquela época era estrada rodoviária (ARANTES, 1967).

Devido à atração de migrantes em busca de empregos, o crescimento urbano foi intensificado. Assim, ocorre a ocupação dos subúrbios, localizados para além dos trilhos, próximos a estes e as nascentes indústrias, e, a expansão do centro comercial.

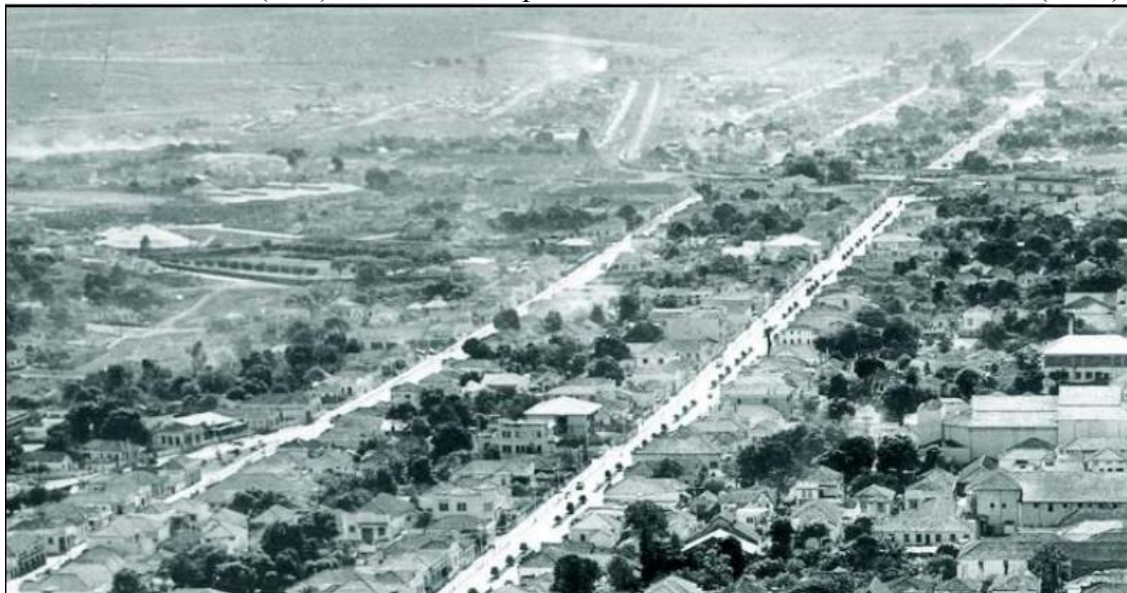
O contexto instalado impunha a necessidade da realização de intervenções na organização urbana, a partir do estabelecimento de novos parâmetros infraestruturais e comportamentais. O planejamento, utilizado como meio para se chegar à cidade ideal, passou a ser imprescindível, sendo as reformas realizadas em Paris pelo Barão de Haussmann sob a autoridade de Napoleão III, entre os anos de 1850/75, utilizadas como modelo para os padrões paisagísticos dos espaços urbanos e, que conseqüentemente, refletia no deslocamento dos pobres que ocupavam as áreas centrais para além do centro.

No início do século XX foram propostos novos planos para o traçado urbano de Uberlândia, que deveria obedecer uma malha ortogonal em grelha, um tabuleiro em xadrez, a partir do núcleo original em direção a ferrovia⁴⁵. Segundo Soares (1995, p.104) foram abertas

⁴⁵ O plano, parcialmente posto em prática, foi elaborado pelo engenheiro inglês da Mogiana, Sr. James John Mellor, em 1908, e previa um traçado urbano com avenidas e ruas largas, extensas arborizadas, além de sugerir construções realizadas anos mais tarde como: a nova estação ferroviária (1972), a nova estação rodoviária (1976) e o Centro Administrativo (1993).

cinco avenidas paralelas (Afonso Pena, Floriano Peixoto, Cipriano Del Fávoro, João Pinheiro e Cesário Alvim), na direção Norte/Sul, oito ruas transversais além de praças, foto 2.

Foto 2- Uberlândia (MG): Vista área da parte nova de São Pedro de Uberabinha (1900).



Fonte: Moretti, (2009).

A execução do plano urbanístico propiciou o surgimento da nova área central da cidade de Uberlândia, dividida em comercial e cívica, no perímetro entre o Fundinho e os emergentes bairros operários da periferia de outrora. O novo centro tornava-se mais valorizado que o Fundinho, pois contava com uma nova estrutura urbana, com avenidas beneficiadas pelos serviços públicos básicos, como redes de água, esgoto, iluminação e calçamento.

Na medida em que a cidade crescia, os empresários locais passaram a investir em imóveis comerciais nas avenidas Afonso Pena e Floriano Peixoto e, na construção de belas e luxuosas residências, nas avenidas Cipriano Del Fávoro e João Pinheiro, assim, ocorria

[...] a diversificação do centro comercial, ainda localizado no Fundinho, e sua extensão para outras áreas. Este deslocamento do centro - onde se concentrava o mercado de trabalho comercial, espremido nas ruas estreitas do Fundinho, com casarões misturados às casas de comércio - começa a ocorrer na década de 30, para uma área que se tornaria, mais tarde, estritamente comercial e financeira, a avenida Afonso Pena. Nesse mesmo período formalizou-se também uma divisão do espaço, passando as classes dominantes a se agruparem em áreas específicas, próximas ao centro comercial, dando origem aos bairros residenciais *nobres*. Suas mansões espalhavam-se pelas avenidas João Pinheiro, Cipriano Del Fávoro e proximidades da praça da Liberdade (atual Clarimundo Carneiro) (SOARES, 1988, p.41).

Ao passo que o novo centro se consolidava via expansão das atividades antes concentradas no Fundinho, ocorria a substituição das antigas residências da população de baixa renda, pelas atividades de comércio e serviços, e edifícios, pois devido aos *melhoramentos*-se tornava-se cada vez mais caro habitar no antigo centro e/ou em suas

mediações. Acrescenta-se ainda a preocupação da elite local em manter uma aproximação dos projetos arquitetônicos locais com aqueles das grandes cidades, como Rio de Janeiro e São Paulo, a exemplo do Ginásio Mineiro (Colégio Museu), o Fórum, a Matriz de Santa Terezinha, o Mercado Municipal, a Estação Rodoviária (atual biblioteca) e o Paço Municipal (SOARES, 1995, p.107).

No entorno do centro primaz e do novo centro da cidade, contrastando com seus parâmetros estéticos e dinâmica socioeconômica, observa-se a consolidação de uma periferia destinada às classes menos favorecidas e, por vezes, carente de infraestruturas e incipiente concentração de atividades de comércio e serviços, insuficiente para atender até as necessidades cotidianas.

Na década de 1920 foram lançadas as sementes para a consolidação do desenvolvimento urbano pautado no ideal de uma cidade progressista, ordeira e ufanista, nas décadas seguintes. As condições macroeconômicas e políticas influenciaram nesse processo de modo que o crescimento demográfico da cidade apresentou índices elevadíssimos, desencadeando a tomada de novos contornos pela expansão urbana, sendo a atividade imobiliária um importante agente desta, através da abertura de novos loteamentos, o que também beneficiou o desenvolvimento das atividades de comércio e serviços locais, a exemplo de Raimundo Martins construtor da Rugani e Martins, que possui uma loja sem classificação pela natureza heterogênea de produtos, escritório e mercadorias em um mesmo espaço, e também uma indústria especializada em manufatura de colchões, camas de ferro e arames para cercados acima da Estação Mogiana.

Segundo Arantes (1967), vindo do Ceará Raimundo Martins soube tirar proveito do lugar para desenvolver suas atividades e foi pioneiro no comércio imobiliário, “fator importante para o desenvolvimento de Uberlândia”. O crescimento da cidade será detalhado a seguir.

3.5 A expansão urbana e demográfica de Uberlândia no período entre as décadas de 1920 a 2010 e a constituição da ZPC

O vigoroso processo de expansão urbana e demográfica de Uberlândia está diretamente relacionado às particularidades da evolução histórica sócio-econômica da região, sobremaneira, decorrente da inserção do Triângulo Mineiro na economia nacional e das estreitas ligações com a economia paulista possibilitadas dentre outros fatores pela extensão da Estrada de Ferro Mogiana (1895), a construção da Ponte Afonso Pena (1909) de uma importante malha rodoviária (1913), além das políticas de interiorização e modernização da agricultura, via intensificação do capitalismo no campo (SOARES, 1988; 1995, MOURA, 2003; 2008).

A intensificação da expansão urbana de Uberlândia remonta a década de 1920, ocasião em que, segundo Bessa (2007, p.132), a cidade contava com um total populacional de 22.956 habitantes, dos quais 6.912 correspondiam à população da sede municipal, além de 11 estabelecimentos industriais e 92 estabelecimentos comerciais varejistas e atacadistas. Todavia, esse processo inicialmente ocorreu de forma mais branda, se comparada aos anos seguintes.

Nesse período, a cidade ainda não dispunha de infraestrutura suficiente para atender toda a demanda gerada, mormente pela presença do entreposto ferroviário, das charqueadas - o frigorífico Omega e da empresa de tecelagem, Cia. Industrial de Tecidos, iniciou-se a expansão urbana a partir da instalação das chamadas Vilas, como Vila Martins (1925), (hoje bairro Martins) e das Vilas Oswaldo e Carneiro (1938) (atual bairro Osvaldo Resende) e das vilas operárias, a exemplo da Vila Operária (1924, atualmente bairros Aparecida e Brasil), localizadas em áreas relativamente distantes da área central e separadas pelas barreiras naturais como os Córregos Cajubá (atual Av. Getulio Vargas) e São Pedro (atual Av. Rondon Pacheco)⁴⁶ e artificiais como os trilhos da Mogiana. A ligação das então áreas suburbanas ao “centro” da cidade era através de pinguelas e travessias de madeira.

Conforme noticiado pelos jornais da época, nas proximidades da fábrica de tecidos foram edificadas cerca de 50 casas de características rudimentares e enfileiradas para acomodar os operários provenientes de vários municípios triangulinos, que trabalhavam em tal indústria.

Em contraposição ao ocorrido no novo centro, essas áreas se desenvolveram sem ações de planejamento e a presença de infraestrutura básica, o que de acordo com Moura (2003,

⁴⁶ Anteriormente, na ocasião de suas aberturas, essas avenidas eram denominadas Av. São Pedro e Av. Rio de Janeiro, respectivamente.

p.64) foi responsável pela produção de um espaço fragmentado e estratificado, com áreas densamente povoadas, entremeadas por vazios urbanos.

Foto 3- Uberlândia (MG): Fábrica de Tecidos e Vila Operária de São Pedro do Uberabinha, (1920). Neste local atualmente encontra-se a Praça Sérgio Pacheco.



Fonte: Soares, (1995).

Ao analisar o processo de expansão urbana de Uberlândia, Soares (1988, p.40) destaca o valor de dois agentes: a empresa imobiliária e o Estado, segundo ela

[...] a empresa imobiliária, elege áreas específicas de valorização no urbano. A primeira imobiliária, denominada *Empresa Uberlandense de Imóveis*, era de propriedade de um empresário, Tubal Vilela da Silva, que posteriormente, em 1950 elegeu-se prefeito da cidade. Em 16 anos, a partir de 1936, ela vendeu mais de 30.000 lotes e construiu aproximadamente 1.000 casas residenciais, aumentando consideravelmente a área suburbana da cidade. A empresa comercializava principalmente com a classe trabalhadora de baixa renda, financiando seus lotes e casas a preços baixos, como é dito e escrito por todos até os dias atuais [...]. E o poder público em sua atuação, entretanto, privilegiou a classe dominante, seja por doações de terreno, por provimento de infra-estrutura, ou por isenção de impostos para cada novo investimento. Esse comportamento resultou na produção de um espaço urbano multifacetado, com áreas urbanizadas entremeadas de espaços vazios, facilitando o processo de estratificação social e incentivando a especulação imobiliária (SOARES, 1988, p.40 e 44).

O desenvolvimento da industrialização e da diversificação comercial, decorrentes de transformações econômicas materializadas na divisão social do trabalho, ocorridas após a década de 1930 assegurou a intensificação das alterações no espaço urbano de Uberlândia a partir da aceleração do crescimento demográfico e, por conseguinte, espacial da cidade. Segundo informações do diagnóstico do Plano Diretor (2006), entre as décadas de 1930/1940 a cidade incorporou cerca de 18 loteamentos, concentrados principalmente na parte norte da cidade, e contíguos ao núcleo antigo.

Entre o final do século XIX e as primeiras décadas do século XX, nas ruas que cingiam os espaços da Mogiana localizavam as máquinas de beneficiar arroz, postos rodoviários, os barracões usados para depósito e comércio de cereais que circulavam pela ferrovia. Eram estes que armazéns propiciavam uma movimentação de mercadorias e trabalhadores.

No local também havia algumas residências, oficinas mecânicas, lojas, hotéis e pensões. Além de fábricas, como uma Metalúrgica na Rua Alexandre Marquez na altura do *Uberlândia Tênis Clube (UTC)*, uma fábrica de tecidos no atual bairro Brasil, uma fábrica de cola no bairro Cazeca, onde também havia um cortume e nos depósitos da Shell, Atlantic, Texaco e Esso nas margens da ferrovia⁴⁷, o conjunto de pavilhões da Exposição Agropecuária no Bairro Martins, dentre outras construções que foram demolidas. (LOPES, 2010, p.97).

Em um mapa mental elaborado por Sebastião Silva para Lopes (2010), ele evidencia como eram os espaços que margeavam a Mogiana

[...] a pensão sacramento, a padaria do Sr, Mauro, a pensão Vieira, o deposito de petróleo, o laticínio, o armazém do Geraldinho Carneiro, o bar Trianonzinho, a farmácia Brasil Central, a fábrica de pregos, a passarela sobre o pátio, “o pontilhão”, os barracões da antiga fábrica de tecidos que depois transformaram em Armazéns da CASEMG, a máquina de arroz do Messias Pedreiro e do Savastano, o grande armazém de varejo e atacado de secos e molhados Casa Cappareli, a caixa d’água para as máquinas [...] (LOPES, 2010, p.97-98).

Foto 4- Uberlândia (MG): Armazéns localizados nas mediações da Estação Mogiana. (1940).



Fonte: Arquivo Público Municipal, Acervo Jerônimo Arantes (2010).

⁴⁷ O depósito da Shell ficava bem próximo ao antigo Pátio da Estação da Mogiana, entre a Rua dos Pereiras e a Miraporanga (atual Roosevelt de Oliveira). Saindo da estação no sentido da cidade de Araguari, ficava do lado direito da linha, encostado ao barracão onde funcionou o atacadista Boca Quente e atualmente, este barracão encontra-se fechado. [...]. O depósito da Atlantic ficava no quarteirão entre as ruas Buriti Alegre e a Goiatuba (atual Ivaldo Alves do Nascimento), da Texaco entre esta e a Morrinhos (atual Jerônimo Martins do Nascimento), e o depósito da Esso nos quarteirões da rua Vitória (atual Antônio Crescêncio), Salvador, Natal e Belém entre as avenidas Monsenhor Eduardo e Distrito Industrial (atual Professor José Inácio de Souza) . (LOPES, 2010, p.156).

Nessa época, Soares (1995, p.70-72) destaca o papel dos motoristas de caminhão, figura autônoma até 1950, conhecidos como *chauffeurs*⁴⁸, e das transportadoras de cargas, que diversificaram a atividade comercial da cidade e contribuíram para seu crescimento, porquanto foram responsáveis pela abertura e expansão das fronteiras do Centro Oeste, geração de riquezas para a cidade, delineando a condição de entreposto comercial, além de terem possibilitado a incorporação de novos hábitos e costumes aos moradores locais, uma vez que estabeleciam interações com comerciantes varejistas, atacadistas, com os produtores rurais e com os industriários.

A partir da década de 1940, o espaço urbano de Uberlândia atravessou grandes transformações, desencadeando, ainda que de forma heterogênea, a melhoria e ampliação das infraestruturas urbanas, ajardinamento das principais vias e praças, concentradas principalmente no entorno do centro, onde encontrava-se em suas mansões e palacetes luxuosos a elite política e econômica, além da inauguração do aeroporto, bem como a expansão imobiliária que incorporou novas áreas ao urbano, em apenas dois anos 1944/46 foram abertos 5.500 novos lotes conforme afirma Soares (1988, p.50).

Foto 5 – Uberlândia (MG): Vista panorâmica de cidade (1940).



Fonte: Prefeitura municipal de Uberlândia. (2010).

Na década de 1940, a economia uberlandense já estava sustentada pela atividade comercial, o que impulsionava cada vez mais a necessidade de melhoramentos nas redes de

⁴⁸ O surgimento da empresa atacadista-distribuidor dotada de frota própria, graças aos incentivos fiscais e creditícios oferecidos pelo governo federal, foi a causa da descaracterização do *chauffeur*.

escoamento, com destaque para o sistema rodoviário, priorizado pelo município. A atuação da atividade comercial possibilitou o estabelecimento de condições para a diversificação da economia, na medida em que incentivou o desenvolvimento agropecuário e de outras atividades como as indústrias alimentares e de beneficiamento, bem como foi a base para a instalação das empresas atacadistas, as quais resultaram em 1950 e 1960 no Grupo Martins, no Grupo Arcom, no Grupo Peixoto, entre outros, inicialmente localizadas nas Avenidas Afonso Pena e Floriano Peixoto⁴⁹.

Desse modo, no final dos anos 1940, a cidade apresentava uma área central razoavelmente estruturada no perímetro entre as praças da Estação da Mogiana (atual Sérgio Pacheco) e Antônio Carlos (atual Clarimundo Carneiro), nas avenidas Afonso Pena, João Pinheiro, foto 6, e, Floriano Peixoto, onde concentrava o comércio varejista e atacadista, os serviços e lazer; portanto, consistia o local de trabalho, negociações e lazer, circundado por uma periferia em processo de expansão.

[...] Incontestavelmente, a Avenida Afonso Pena é o coração da cidade e centro de seu intenso e ativo comércio. Aí é que estão localizados os dois cinemas e os estabelecimentos bancários, as mais esplendorosas vitrines de conceituadas lojas [...] os mais importantes atacadistas e grande número de postos de serviço para automóveis (CORREIO DE UBERLÂNDIA, 1947; *apud* SOARES, 1995, p.124).

Foto 6 – Uberlândia (MG): Avenida João Pinheiro (1940).



Fonte: Soares, (1995).

Entre as décadas de 1920 e 1940, o município apresentou um crescimento populacional

⁴⁹ O grupo Peixoto, atacadista aliança, ainda mantém as instalações na mesma localização.

total de 83,7%, sendo que destes, 123,9% era referente à população urbana, paralelamente o número de indústrias passou a 60 estabelecimentos, embasados na transformação dos produtos agropecuários, e os estabelecimentos comerciais totalizaram 305 estabelecimentos, divididos em 55 atacadistas e 250 varejistas. Em função da expansão das atividades comerciais e industriais, ocorreu o surgimento das agências bancárias, seja pelo capital local responsável pela criação de várias casas bancárias, ou pela abertura de agências de matrizes, como o Banco do Brasil, de modo que em 1946 já existiam no Triângulo Mineiro 47 agências bancárias, 63 agentes bancários, 13 escritórios bancários e 6 matrizes de banco, dos quais 4 agências, 1 correspondente e 1 bancário e uma matriz de banco estavam localizados em Uberlândia (BESSA, 2007, p.142-143).

Naquela época, a relativa crise na primeira metade da década de 1950, devido entraves infraestruturais foi superada, conforme explicado por Soares (1995, p.78) pela

[...] transferência da capital federal para Brasília; juntamente com as políticas de interiorização do país, que, através da construção de rodovias no Governo JK, interligando o Oeste ao Centro Sul brasileiro como também da implantação de usinas hidroelétricas, criaram condições para o desenvolvimento industrial, as quais possibilitaram a efetiva ocupação do cerrado brasileiro. Dessa forma, ocorreu a redefinição da posição do Triângulo Mineiro na divisão inter-regional do trabalho, uma vez que passou a ocupar uma posição geográfica estratégica no território brasileiro, em função de estar localizado entre a sede do Governo Federal - Brasília - e a sede do Poder Econômico - São Paulo [...].



Foto 7 – Uberlândia (MG): Vista panorâmica da área central da cidade (1950). Fonte: Ramires, (1999).

Esses fatores beneficiaram Uberlândia e asseguraram a condição de entreposto comercial, ao reforçar as rotas e melhorar as infraestruturas. Em consonância com ampliação de base infraestrutural, ocorreu a ascensão comercial e industrial⁵⁰ e, por conseguinte, o rápido crescimento e notáveis transformações no espaço urbano, especialmente na área central. As novas necessidades e o aumento do consumo impulsionam o desenvolvimento da área central, que adquire novas melhorias e expande para áreas circunvizinhas.

Neste contexto, aparece na área central os primeiros edifícios, com três e quatro andares, inicialmente utilizados para acomodar o comércio e serviços, além dos hotéis. O processo de verticalização foi rapidamente acentuado, a partir da construção dos edifícios da Drogasil, Tubal Vilela e Romenos Simão, localizados nas avenidas João Pinheiro e Afonso Pena.

Ramires (1999), ao estudar o processo de verticalização em Uberlândia, destaca o orgulho dessa forma urbanização da cidade, pois apesar dos *arranha-céus* serem reconhecidos por alguns por seus impactos negativos ao nível social e visual, estes tiveram em Uberlândia o predomínio da postura ufanista que os via como símbolo dos tempos modernos e do progresso, e como solução para os problemas habitacionais, e, portanto a sua construção era sobremaneira, valorizada em detrimento a antigos prédios.

A área central nos anos de 1940 e 1950 de acordo com Soares (1995, p.122)

Constituíam-se no lugar para onde se convergiam as pessoas a fim de trabalhar e divertir-se, descansar, encontrar amigos, pois ali se concentravam os setores de consumo e de serviços públicos e privados; as áreas destinadas ao lazer e religiosidade; os entroncamentos das principais vias públicas. Sinteticamente, os mais importantes pontos de referência da cidade. [...] Estavam aí localizados também os principais edifícios públicos e privados, que se tornaram, ao longo do tempo, símbolos de Uberlândia e referência para os seus moradores. Dentre eles podemos destacar, o Hotel Colombo, o Fórum, o Grupo Escolar Bueno Brandão, importantes referenciais urbanos até os anos 1970.

Além da expansão, sobretudo vertical, da área central, as áreas periféricas também se desenvolviam, conforme verificado nos estudos de Soares (1995), Ramires (1999) e Moura (2003), evidenciando a ocorrência do processo especulativo, tendo, isto a elevada disponibilidade de lotes por habitante, a conseqüente manutenção da vacância urbana, até mesmo na área central.

⁵⁰ Segundo Soares (1988), em Uberlândia o desenvolvimento da atividade industrial em sua fase inicial, entre as décadas de 40 e 50, foi em grande medida alavancada pelas atividades comerciais e produção agropecuária, além é claro de se beneficiar da posição geográfica estratégica. Eram em sua maioria industriais voltadas para a transformação dos produtos agropecuários e atendimento do mercado local.

As chamadas vilas, em constante crescimento sem um planejamento adequado e com problemas infraestruturais, eram frutos da lógica de mercado de uma urbanização promovida para atender aos interesses econômicos e políticos dos agentes produtores do espaço urbano. Conforme publicado no Jornal Correio (jul, 1976), era completa a falta de infraestrutura urbana no bairro Brasil, com poeira, mau cheiro, falta de esgoto e até de placas com o nome das ruas, sendo que achar uma rua era tão difícil como encontrar uma agulha no palheiro, enquanto eram abertos novos loteamentos providos de infraestrutura para outro público.

Nesse período, surgiram em alguns bairros mais populosos as lojas de atendimento de primeiras necessidades, além de certa infraestrutura e equipamentos públicos. Todavia, as vilas mais afastadas e recém-criadas ainda não foram beneficiadas.

Apesar das melhorias e da expansão urbana, o déficit habitacional presente desde a década anterior tornava-se preocupante, sendo necessária a atuação do Estado, por meio da Fundação Casa Popular, criada em 1946, com o objetivo de viabilizar uma política habitacional para produzir e comercializar moradias aos trabalhadores de baixa renda. Todavia, devido a problemas na captação dos recursos e da política clientelista no processo de distribuição das residências, os resultados das ações da Fundação Casa Popular foram escassos.

Os conjuntos habitacionais construídos pela Fundação em Uberlândia serviram muito mais como meios para angariar votos na eleição, promover a especulação imobiliária e, em certa medida, direcionar o sentido da expansão urbana - eram deixadas entre a área central e os conjuntos habitacionais, diversas áreas de *pousio*, à espera de valorização e para serem ocupadas por bairros mais valorizados - bem como deixou-se de atender prioritariamente a população de baixa renda, cuja consequência foi a manutenção da demanda residencial.

Após a extinção da Fundação Casa Popular, as empresas imobiliárias atuaram na construção de bairros destinados aos grupos de menor poder aquisitivo. Foram construídos bairros nas áreas periféricas, onde a infraestrutura básica era precária, como o Custódio Pereira (1956), o Osvaldo Resende (1955) e o Daniel Fonseca (1952). Os bairros mais próximos ao centro e com mais infraestrutura pública foram ocupados pelas classes de maior renda que, portanto, impuseram um novo padrão habitacional para essas áreas. Dentre estes bairros estão: Dona Zulmira (1954), Pampulha (1953), Saraiva (1953) e o Bom Jesus (1956) (MOURA, 2003, p.82).

Neste período, no ano de 1955, em consequência da acumulação de renda e intensificação de atividades, Uberlândia contava com um contingente populacional de 54.984 habitantes, dos quais 35.799 correspondiam à população urbana. A atividade industrial contava com 277 estabelecimentos, com destaque para as charqueadas, os curtumes e o

beneficiamento, principalmente, dos produtos agropecuários. Já a atividade comercial contava com 121 estabelecimentos atacadistas e 691 estabelecimentos varejistas, além de 13 agências bancárias (BESSA, 2007, p.145).

Na década de 1960, a expansão urbana manteve-se em ascensão. Porém, tanto ou mais importante foi que esse período representou o marco das transformações no âmbito do provimento de infraestruturas que até então eram precárias. Foram concluídos os serviços de saneamento básico (implantação dos serviços de esgoto sanitário e tratamento da água), implantadas faculdades, o problema da eletricidade foi solucionado (foram criadas usinas e a CEMIG) e as rodovias que cortam a região começaram a ser asfaltadas. De modo que a cidade formou a base que precisava para se destacar, visto que a situação comercial já era favorável, sendo a rota mais econômica para se chegar a São Paulo ou Brasília, conforme destacado por Moura (2003, p.84).

Ainda que Uberlândia consistisse em núcleo urbano de relativamente pouca expressão, as atividades desenvolvidas pelo município ofereceram as condições para a implantação de um parque industrial, localizado na chamada Cidade Industrial (1965) ou Distrito Industrial (1971), o qual marcaria a modernização tecnológica e organizacional das indústrias.

Esse processo mudou significativamente a dinâmica do espaço urbano, ao atrair um maior número de migrantes, sobretudo para a área urbana, em busca dos empregos gerados. Isso promoveu o deslocamento de atividades industriais, anteriormente localizadas na área central da cidade. Todavia, conforme ressaltado por Soares (1995, p. 185), a ocupação da cidade industrial, inicialmente foi um processo lento. Para atender às novas demandas geradas, o Poder Público foi obrigado a investir em mais infraestrutura, como na criação de escolas técnicas; instituições sociais; melhoria do centro da cidade; construção de mais conjuntos habitacionais, dentre outros.

No âmbito da área central, a década de 1960 foi marcada por mudanças das quais destacam-se a acentuação do processo de verticalização e o surgimento/transformação de atividades de comércio. Em relação os edifícios, foram construídos o Hotel Presidente e os prédios Rosa Maria, Valentina, Itacolomy e Itaporã. Também foram erguidos prédios para instalação de bancos, como o Banco da Lavoura e o Banco Hipotecário. Assim, conforme destacado por Soares (1995, p.167), ao final dos anos 1960 existiam em Uberlândia 19 *arranha-céus*, somando um total de 587 apartamentos; um hotel com 122 apartamentos e 25 suítes; 130 salas comerciais e de serviços, e um edifício de nove andares para o Banco do Brasil, cujo processo permaneceu nos anos seguintes. Cabe destacar que, neste período, a função principal dos prédios passa ser a de moradia, destinada àqueles que conseguiam pagar

o preço de morar no local de grande acessibilidade e maior embelezamento da cidade, nas áreas mais valorizadas e de expansão da classe média e alta.

Foto 8- Uberlândia (MG): Verticalização da área central da cidade no início do século XX.



Fonte: Arquivo Público de Uberlândia. Acervo Oswaldo Naghetini. (2010)

No que concernem as atividades de comércio, que somavam nos anos 1960 cerca de 3.000 estabelecimentos, o contexto de crescimento populacional e a constante busca pelo moderno propiciaram a inauguração, em 1964, do primeiro supermercado da cidade, o Bom Preço, além de outros empreendimentos, como os centros comerciais populares, naquela época, grandiosos e denominados *Shopping-centers*, os quais estavam localizados na Avenida Vasconcelos Costa⁵¹, Bairro Martins e na Avenida Floriano Peixoto, Bairro Operário (atual Nossa Senhora Aparecida). Além disso, os estabelecimentos comerciais já existentes investiram em mudanças de suas fachadas, adotando novas vitrines e painéis mais chamativos pelo uso de luzes e *neón*. Algumas das atividades de comércio e serviços demandaram espaços mais amplos para a exposição e depósito das mercadorias, como as lojas de materiais de construção que se localizavam no atual bairro Martins.

A questão da moradia, destinada à classe trabalhadora provida de poucos recursos financeiros e atraída para trabalhar na Cidade Industrial, tornou-se o foco de dois problemas

⁵¹ Neste período, a Avenida Vasconcelos Costa era principal via de penetração ao centro dos fluxos provindos de Goiás. Era considerada espaçosa e apresentava trânsito intenso (ARANTES, 1967, p.10.).

sérios: a propagação das favelas, localizadas principalmente próximas ao parque industrial, ao longo das rodovias que contornavam a cidade; e a construção desenfreada, pelo poder público e/ou pela iniciativa privada, dos conjuntos habitacionais.

Segundo Moura (2003, p.89), as empresas imobiliárias que detinham vastas áreas de terras urbanas, lotearam e venderam glebas, originando os bairros Pacaembu (1966), Jardim Brasília (1966), Maravilha (1966), Santa Mônica (1964), Roosevelt (1969), Jaraguá (1964), Jardim Califórnia (1966) e Marta Helena (1967), destinados à população de menor poder aquisitivo. Também neste contexto, os bairros Lídice e Vigilato Pereira, mais próximos ao centro e, portanto, mais caros e destinados a população de maior poder aquisitivo. Assim,

Apenas no ano de 1966 foram abertos 29.513 lotes na cidade, quando sua população era de 95.570 habitantes. Se considerarmos uma razão de cinco pessoas/lote tivemos, somente naquele ano, um excedente de 43.063 lotes, ou seja, 69% dos terrenos da cidade estavam sem ocupação, como reserva de valor. [...] A abertura de loteamento e sua respectiva valorização, principalmente em áreas pertencentes aos gestores da administração pública ou suas famílias, foi uma prática corrente durante muitos anos, nessa cidade onde os políticos, de forma geral usavam o Poder Público para a construção de grandes obras que beneficiassem os bairros e loteamentos de sua propriedade, valorizando-os, [...] (SOARES, 1988, p.69).

Nesse momento surgiam vários institutos e caixas de pecúlio, como o IAPI (Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários) e o IAPB (Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Bancários), com vistas a construir e vender moradias. Ainda outros como o BNH (Banco Nacional de Habitação) e o SFH (Sistema Financeiro de Habitação) - que por meio de financiamentos promovidos pelas COHABSs (Cooperativas Habitacionais) e pelos INOCOOPs (Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais) e da Caixa Econômica Federal (CEF) - também criaram planos de financiamento e aquisição de moradias. Desencadeou-se, assim, uma expansão rápida e estratificada da cidade, visto que estes loteamentos localizavam-se distantes da área central, com pouca infraestrutura, deixando enormes vazios no tecido urbano.

O padrão de desenvolvimento urbano estabelecido nesse período resultou, nas palavras de Soares (1988, p.75), em uma intensa divisão técnica e social do espaço, que nada mais é que a cristalização da divisão social e técnica do trabalho. Sua consolidação aconteceu durante a década seguinte, de modo que se estabeleceu um padrão espacial em que as atividades comerciais e de serviços encontravam-se no bairro Fundinho (núcleo originário da cidade) e ao longo das avenidas Afonso Pena, Floriano Peixoto e João Pinheiro; as atividades industriais no setor norte; e entre elas, os usos residenciais, especializados segundo o padrão de renda de cada grupo.

A década de 1970 marcou a inserção de Uberlândia em um novo patamar de espaço urbano, quando, em função do expressivo crescimento econômico, a expansão urbana se concretizou de forma mais acelerada.

Neste contexto, foram colocados em prática os projetos da implantação da Cidade Industrial. A partir da atuação da Companhia dos Distritos Industriais (1971) foram instaladas indústrias como a Souza Cruz, Daiwa Têxtil, Brasfrigo, ABC, entre outras, consolidando a inserção da cidade no chamado “polígono” de articulação com São Paulo. Houve a criação da Universidade Federal de Uberlândia (UFU), em 1978, além de outras grandes obras realizadas pelo então governador do Estado, Rondon Pacheco, natural dessa cidade. Destacam-se as rodovias (BRs 050, 365, 362), a construção das usinas hidrelétricas de São Simão e Emborcação, asfaltamento de rodovias entre outras obras, a fim de que a cidade definitivamente assumisse destaque no cenário de Minas Gerais.

Paralelamente a essas mudanças, a concretização do capitalismo no campo, materializado nas constantes mecanizações e modernizações, expulsava mais trabalhadores para as cidades, produzindo um movimento populacional muito intenso em direção às cidades que pudessem oferecer oportunidades favoráveis, como era o caso de Uberlândia. Como consequência,

[...] a população urbana de Uberlândia aumentou sensivelmente. Em 1950 era de 35.799 habitantes, representando 65,1% da população total do município, passando em 1970 para 111.466 habitantes, correspondendo a 89,4% da população do município. (Fonte: Censo Demográfico - IBGE/MG). Este aumento gerou um crescimento urbano acelerado que no processo de acumulação capitalista favoreceu a concentração de capital, por um lado, e intensificou a exploração do trabalho, por outro, com todas as consequências sociais (SOARES, 1988, p.74).

A presença da Universidade Federal de Uberlândia contribuiu significativamente para o aumento do fluxo migratório de outros centros urbanos em direção à Uberlândia. Neste sentido, destacam-se as transformações empreendidas nos bairros em que se instalaram os *campi* de mesmo nome (o Santa Mônica e o Umuarama), os quais receberam toda a infraestrutura. Na medida em que desenvolviam, propiciaram o desenvolvimento dos bairros em seu entorno, como o Saraiva, Cazeca e Tibery, próximos ao Campus Santa Mônica, e o Custódio Pereira, Brasil e o Marta Helena, no entorno do Campus Umuarama. Nesta ocasião, tais bairros representavam áreas periféricas no sentido da aglomeração urbana (MOURA, 2003, p.91-92).

Outro aspecto relevante na década de 1970 foi a criação de políticas públicas, como a Política Nacional de Desenvolvimento, com o intuito de promover a planificação urbana, pela

desconcentração das atividades econômicas e da população das grandes cidades em direção aos centros urbanos de porte médio, cujas políticas viabilizaram o processo de refuncionalização e projeção de alguns centros urbanos.

Com o vertiginoso crescimento populacional, enquanto de um lado novas áreas para atender a classes de industriários e comerciários eram construídas, de outro lado, a periferia crescia cada vez mais desprovida de infraestrutura básica. Segundo Moura (2003, p.96),

Sem empecilhos ao seu desenvolvimento, o espaço urbano de Uberlândia vinha sofrendo significativas modificações na sua configuração, que refletia a forma como as classes sociais estratificam o espaço urbano mediante a produção do espaço residencial e também os problemas sociais que começam a surgir nesse mesmo espaço. [...] Assim, pode-se notar, de forma nítida, a separação entre bairros habitados pela elite (Altamira, Cidade Jardim e Morada da Colina), bairros habitados pela classe média (Martins, Saraiva, Brasil e Roosevelt) e bairros habitados pela classe trabalhadora (Jardim Brasília, Aclimação, Nossa Senhora das Graças, Santo Inácio, entre outros, além das favelas) [...].

Assim, na década de 1970, assistimos com maior vigor a continuidade da lógica de abertura de novos loteamentos, distantes da área central e destinados aos grupos de menor renda iniciado na década anterior, bem como a autoconstrução, que se torna uma prática corrente.

[...] entre os anos de 73- 83 foram abertos 107 novos loteamentos com 53.579 terrenos, incluindo-se as chácaras, destas pelo menos 44 são denominadas periferias. Nesta relação não estão sendo considerados os bairros construídos pelos conjuntos habitacionais - 18 no total, que em sua maioria não possuem bens de consumo coletivo, exceção feita aos COHAB, que dada sua obrigatoriedade são implantados com alguns deles (SECRETARIA DE OBRAS DA PREFEITURA, *apud* SOARES, 1988).

Seguindo a mesma lógica de abertura de novos loteamentos, as décadas de 1970 e 1980 são marcadas pela intensificação do processo de verticalização, que de acordo com a perspectiva de muitos, ofertava mais habitações ao mesmo tempo em que representava o progresso e modernidade.

Para atender a demanda, sobretudo das classes médias, os bairros do entorno do centro mais visados são Martins, Santa Maria e Fundinho que, apesar de terem ruas estreitas, tornam-se atrativos pela proximidade do centro, pela comodidade de seus serviços e presença de infraestruturas (TEMER, 2001).



Foto 9- Uberlândia (MG): Vista panorâmica da área central da cidade (1970).

Fonte: Ramires, (1999).

Os anos de 1970 representaram um expressivo crescimento da cidade e do número de estabelecimentos comerciais, os quais somavam, em 1975, segundo Bessa (2007, p.191), um total de 1.348, subdivididos em 185 atacadistas e 1.163 varejistas. Todavia, até meados dessa década ainda era significativa a concentração do comércio varejista, da rede bancária, escritórios, órgãos da administração pública, consultórios médicos e dentários, cinemas, restaurantes e imobiliárias entre as avenidas Afonso Pena e Floriano Peixoto, no “novo centro da cidade”. Já juntamente com as vilas Martins e Operário, periféricas ao centro, existia comércio popular, pesado e atacadista, fato explicado pela presença da linha férrea que impedia a expansão dessas atividades para a direção norte. No entanto, a inauguração da nova estação ferroviária localizada no Bairro Custódio Pereira, em 1972, colocou fim ao seccionamento da cidade em duas porções distintas (SOARES, 1995).

A partir desse momento, ocorrem significativas mudanças com a expansão do centro comercial, seja com a descentralização de algumas atividades para os bairros mais periféricos, seja com a aglutinação espacial de atividades. Neste contexto, segundo Soares (1988), as atividades ligadas ao setor financeiro, administração e gestão deslocaram-se para a Avenida Afonso Pena, onde estavam as grandes lojas de eletrodomésticos, magazines populares e escritórios diversos. Os estabelecimentos comerciais varejistas, voltados para as classes de maior poder aquisitivo, antes nas grandes avenidas, deslocaram-se para as ruas transversais e

as atividades ligadas à saúde e estética concentraram-se nas avenidas. João Pinheiro e Getúlio Vargas. Assim,

Os consultores médicos e dentários, clínicas especializadas, salões de beleza, hospitais e bares se aglutinam entre a Av. João Pinheiro e Getúlio Vargas, nas antigas e luxuosas residências da cidade. Do mesmo modo, os escritórios, escolas de idioma e outros serviços especializados, também se distribuem nessa área com o fito de oferecer instalações atraentes em locais preferenciais. Dessa maneira, as residências mais “finas” são redirecionadas para novas áreas, criadas especialmente pelos promotores imobiliários (SOARES, 1988, p. 99).

Em decorrência das transformações socioeconômicas, estabelecimento de zoneamentos no espaço urbano, necessidade de expansão, dentre outras questões, a presença de certos usos em determinadas áreas do espaço urbano se torna inviável, impondo a necessidade de reestruturação. É nessa conjuntura que, no ano de 1976, ocorreu a inauguração da nova Rodoviária localizada no Bairro Martins, visto que a sua presença no Bairro Fundinho já não era mais adequada, considerando o aumento da demanda.

No decorrer da década de 1980, são acirrados os processos de expansão da malha urbana, por meio da “explosão” das periferias e do “boom” dos edifícios, em decorrência do crescimento demográfico iniciado na década anterior. Segundo Ramires (1999, p.163), até a década de 70 havia apenas 37 prédios na cidade, enquanto que nos anos 80, quase 90 empreendimentos tiveram sua construção iniciada, significando um aumento de mais de 100%, o que colocava no mercado, nos anos 80, 2.490 unidades residenciais.

Todavia, as crises econômicas que marcavam o contexto nacional se refletiram na política habitacional voltada para as classes de menor poder aquisitivo, pois o BNH e o SFH (1986) foram extintos, passando a cargo do poder público a incumbência de abrir novos loteamentos, e à CEF a função de prover as vendas e financiamentos dos terrenos e dos materiais de construção.

Consequentemente, houve um expressivo aumento da prática da autoconstrução, segundo Moura (2003, p.101). Os bairros Laranjeiras, Jardim Canaã, Tocantins, Aclimação, Santo Inácio, Maravilha e Nossa Senhora das Graças foram formados com base na autoconstrução, apresentando alto número de moradias geralmente inacabadas, o que consequentemente reflete péssimas condições de habitabilidade.

Outro elemento que marcou os anos de 1980 e teve efeitos na cidade de Uberlândia foi a concretização da reestruturação das atividades econômico-produtivas, graças às revoluções técnico-científicas que, por meio de inovações tecnológicas, viabilizou o surgimento de novos padrões de administração, produção, distribuição e consumo, marcados pela flexibilização e terceirização.

Portanto, as décadas de 1970 e 1980 assinalam grandes transformações no âmbito de Uberlândia, que apresentou um elevado ritmo de urbanização, com crescimento populacional superior à média nacional, passando de 124.706 habitantes em 1970 para 240.961 habitantes em 1980, e 366.729 habitantes em 1991, quando as taxas de urbanização foram de 89,4%, para 96,1% e 97,6%, respectivamente.

Esse crescimento foi seguido de expressivas transformações na paisagem, na economia, na sociedade, cultura etc, reforçando a idéia de progresso tão comum no ideário da elite governante. Este contexto propiciou que algumas atividades de comércio que estavam concentradas no centro se espaliassem para novas áreas urbanas. O processo de verticalização nas áreas no entorno do centro se acentuaram e houve o surgimento dos primeiros condomínios horizontais e verticais para residência da classe dominante em áreas periféricas, ao passo que apareceram os sinais da chamada “crise” da área central.

Neste período, ocorre também a remoção de parte da população das classes de menor poder aquisitivo que residia nas mediações da Estação Ferroviária para os bairros periféricos como Pacaembu, Santo Inácio, Industrial e Umuarama.

O desenvolvimento econômico iniciado na década de 1970, materializado na ampliação e diversificação produtiva, combinado com as transformações decorrentes do processo de globalização, intensificado no final da década de 1980, refletiu na reestruturação empresarial, com o estabelecimento de interação entre indústrias e distribuidores de modo a ampliar o território de atuação pela dinamização da circulação das mercadorias. Neste contexto, mais uma vez Uberlândia usufruiu de suas condições estratégicas, em termos de posição geográfica e de incorporação de novos conhecimentos e práticas, e investiu nestes dois setores que viriam a constituir as principais fontes de arrecadação municipal (em torno de 80%).

No limiar da década de 1990 já estavam consolidadas as características e vocação de Uberlândia para atividades industriais e comerciais⁵², em franca expansão, que juntamente com a presença de vários serviços como educação, saúde, lazer etc, funcionavam como um “chamariz” de imigrantes, provocando um grande crescimento urbano. Conforme constatado por Ramires (1999), o processo de verticalização, considerando os edifícios de mais de 5 pavimentos concentrados na área central e seu entorno - especialmente nos bairros Martins e

⁵² A presença de uma forte base infraestrutural, sobretudo de transporte e de comunicação, possibilitou que Uberlândia se tornasse o principal centro industrial e comercial (com destaque para o comércio atacadista) do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba, o que, de acordo com Cleps (2005), faz com que a cidade seja reconhecida em todo o território nacional como a “Capital do Atacado” ou ainda como o maior “Pólo Atacadista da América Latina”, cujo setor é um grande gerador de empregos diretos e indiretos.

Oswaldo Resende e, em menor expressão, o bairro Lídice - atingiu índices elevados, superando a quantidade de prédios construídos nas três décadas anteriores.

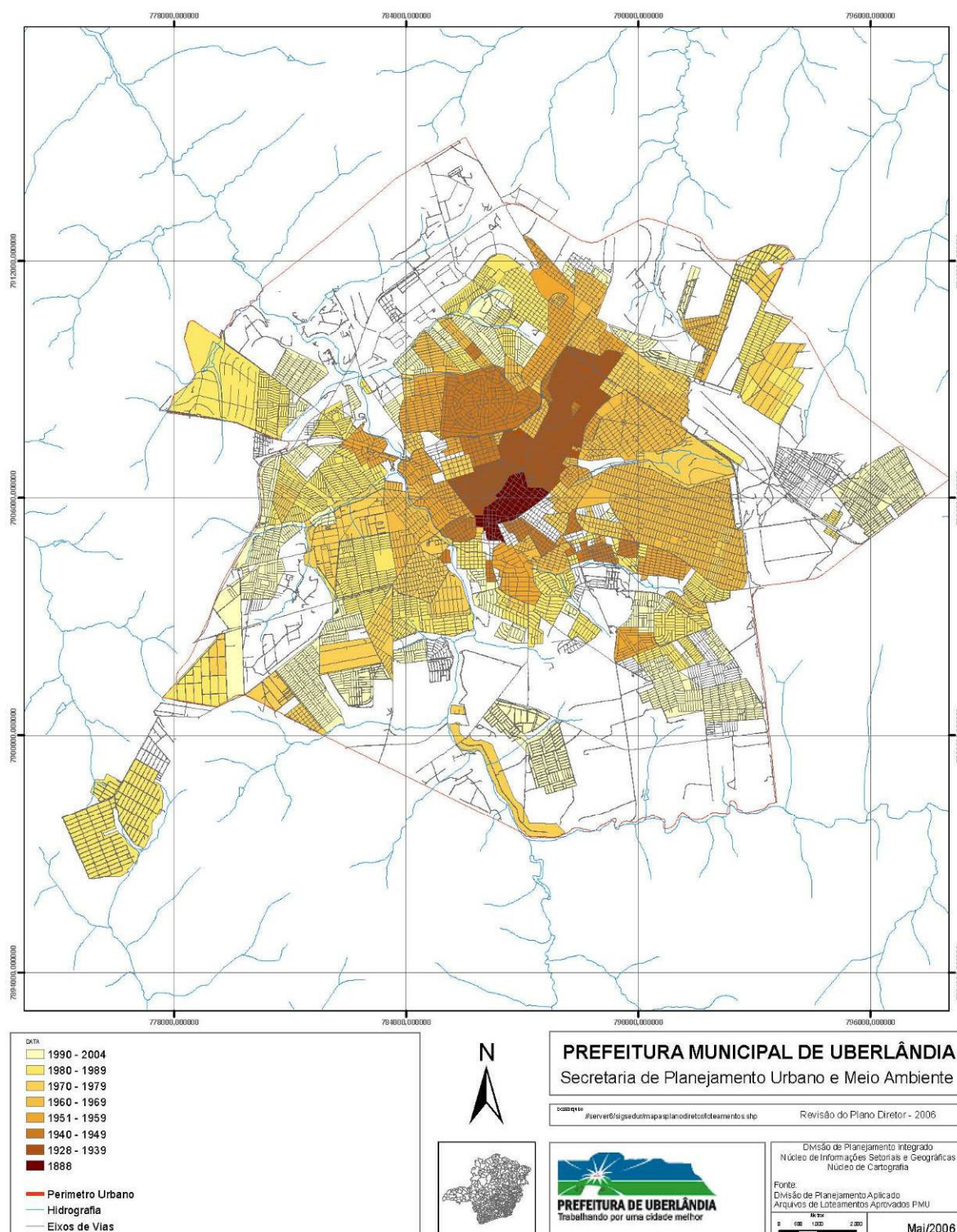
Todavia, o problema da moradia ainda persistia e foi foco das políticas do então presidente Fernando Collor de Melo, por meio do PAIH (Plano de Ação Imediata para a Habitação), utilizando recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Nesse período, foram construídos fora do perímetro urbano os seguintes conjuntos habitacionais: Santa Mônica II, Parque Granada, São Jorge, Guarani, Mansour, Paineiras, Aurora, Seringueiras e Laranjeiras, contribuindo para atuação dos agentes imobiliários. Porém, devido à irregularidades, quando Itamar Franco assumiu a presidência esse programa foi extinto com o término de algumas obras iniciadas no governo anterior e lançamento de outros programas, como o Habitar Brasil e o Morar Município, financiados com verbas do Imposto Provisório sobre Movimentações Financeiras (IPMF) (MOURA, 2003, p.105-106).

Esse período pode ser resumido pela ocorrência de,

[...] uma expansão tanto horizontal – mediante a implantação de políticas públicas que favoreceram a construção de conjuntos habitacionais (como exemplo os bairros Mansour e Guarani), a intensificação do processo de autoconstrução (nos bairros *shopping park*, São Jorge e Laranjeiras) e assentamentos urbanos (no Morumbi, por exemplo), bem como a instalação dos condomínios horizontais – quanto verticais, com a construção de edifícios nas áreas centrais (edifícios de grande porte) e também nas periferias (condomínios verticais fechados de pequeno porte), dando ensejo a uma nova dinâmica estrutural na cidade (MOURA, 2008, p.85).

Mapa 16- Uberlândia (MG): Expansão Urbana (1888-2004)

UBERLÂNDIA: Expansão Urbana



Fonte: Plano Diretor Municipal (2006).

O modo como se concretizou o processo de estruturação da cidade de Uberlândia resultou na produção de um espaço heterogêneo, materializando a fragmentação e segregação socioespacial. Ocorreu a formação de uma área central com forte adensamento vertical, concentrando atividades e serviços envoltos por bairros com menor densidade e atividades. Houve uma ampla expansão horizontal periférica, setorizada, visto que o setor sul, por exemplo, é ocupado pelas classes de alto poder aquisitivo, enquanto nos setores oeste e norte predomina a ocupação pelas classes médias e baixa, sendo comum em todo o tecido urbano a presença de espaços “vazios”.

Segundo Martins (1996, p.94), a expansão de Uberlândia não privilegiou preponderantemente nenhum sentido específico, embora tenha ocorrido com maior dinamicidade na direção leste-oeste. O autor ainda destaca que, a grosso modo, a expansão se concretizou, com poucas irregularidades, a partir do núcleo central originário, caracterizado por Ramires (1999) como o lugar que, efetivamente, possui maior dinamismo, concentração e densificação de atividades econômicas. Após a década de 1990, em função da presença de barreiras naturais neste primeiro sentido da expansão urbana, que em contrapartida não se fazem presentes no sentido leste-sul, esta tende a ter a direção de crescimento da malha urbana preponderante, sendo que o núcleo central tende a continuar, ainda que com reformulado com as características elencadas por Ramires (1999).

Tabela 1- Uberlândia (MG): População por situação de domicílio (1940 – 2020).

Anos	Total	Urbana	%	Rural	%	Taxa de Urbanização (%)
1940	42.179	22.123	52,5	20.056	47,5	52,45
1950	54.984	35.799	65,1	19.185	34,9	66.11
1960	88.282	71.717	81,2	16.565	18,8	81.24
1970	124.706	111.466	89,4	13.240	10,6	89.38
1980	240.961	231.598	96,1	9.363	3,9	96.11
1991	367.067	358.165	97,5	8.896	2,5	97.58
2000	500.095	487.887	97,5	12.208	2,5	97.56
2005 ⁽¹⁾	585.262	570.982	97,5	14.280	2,4	97,56
2010	604.013	587.266	97,0	16.747	3,0	97,26
2020 ⁽¹⁾	734.167	-	-	-	-	-

Fonte: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ⁽¹⁾ Dados preliminares, estimativas populacionais.

Org: A autora. (2011).

Em relação à demografia, Uberlândia se destaca pelas taxas de crescimento elevadas -a média é de 3,31% anual - acentuadas após a década de 1970 quando se iniciou o processo de interiorização industrial e o acelerado êxodo rural, consequência da modernização agrícola,

sendo que ao longo dos anos essa tendência vem sendo mantida, conforme demonstrado na tabela 1. O alto grau de urbanização é outro aspecto que merece destaque. Após a década de 1960, esse índice já havia ultrapassado a média nacional, com mais de 80% da população classificada como urbana.

Na década de 2000, assistimos a continuidade e acentuação de alguns processos iniciados na década anterior, como a continuidade da expansão urbana e demográfica e a reestruturação comercial de Uberlândia em reflexo de seu pujante dinamismo econômico.

No âmbito da área central, o contexto instalado propiciou que as transformações fossem acentuadas por meio de sua expansão e desdobramento, materializados no surgimento de novas centralidades e das áreas especializadas, além da ampliação da intensidade do deslocamento da elite para locais que supostamente apresentam maior segurança, conforto e qualidade de vida, representados pelos loteamentos/condomínios horizontais fechados. Eles sofreram franca expansão nessa década totalizando, segundo Moura (2008, p.98), 43 empreendimentos, concentrados, sobretudo, no setor sul da cidade, combinado com o aumento dos condomínios verticais próximos ao centro.

Contudo, como é sabido, as transformações se manifestam de forma heterogênea no espaço. Em alguns setores da área central, os investimentos de naturezas diversas associados à valorização dos aspectos estéticos-artísticos, nostálgicos e da centralidade pelos grupos mais favorecidos, asseguram o dinamismo e a valorização dos mesmos. Porém, em outros setores, a concretização de modificações ocorreu de forma mais sutil e o dinamismo foi menor, preservando formas e funções que remontam a origem das vilas operárias. Tais áreas mantêm-se como *rugosidades* no espaço conforme a expressão utilizada por Milton Santos para se referir às áreas que não absorvem as transformações socioespaciais decorrentes de novas ordens instaladas.

Foto montagem 10- Uberlândia (MG): Rugosidades que remontam a Vila Tabocas próximo a Praça Sérgio Pacheco. **A.** Residências na Travessa João Nonato. **B.** Antigo Armazém “boca quente”. (2011)



Fonte: Autora (2011).

Essas áreas em que o grau de transformação foi em menor intensidade coincidem com a periferia urbana de outrora, em grande medida, desenvolvida por influência das atividades da Ferrovia Mogiana, cujos trilhos funcionavam como limite para a expansão das atividades de comércio e serviço. No momento atual, encontram-se circunscritas ao núcleo central, ou seja, tornaram-se a periferia do centro.

No passado, os trilhos influenciavam a concentração de atividades econômicas e das classes sociais menos valorizadas. Nos dias de hoje, a concentração de atividades e classes sociais mais ou menos valorizadas relaciona-se com outros elementos, dentre eles a acessibilidade, a centralidade e a presença de amenidades. A organização do sistema viário, em grande medida, reflete essa dinâmica.

Nas principais ruas radiais e coletoras, que têm origem ou passam pelo centro, onde é intenso o fluxo dos veículos particulares e do transporte coletivo, há concentração de atividades de comércio e serviços formando eixos e áreas comerciais dinâmicas. Essa concentração de atividades, em linhas gerais, reflete-se no valor, que pode ser positivo ou negativo, da área e entorno de onde se localizam.

Em função de aspectos como: as características físico-urbanísticas, função, desenvolvimento, entre outros, as Avenidas Monsenhor Eduardo e Professora Minervina Cândida de Oliveira concentram atividades que refletem na desvalorização das mesmas e das áreas do entorno. A primeira como eixo do transporte coletivo com estrutura que inviabiliza a ligação dos bairros em seu entorno e a segunda enquanto parte da BR 365 que corta o perímetro urbano e, de certa forma, secciona a cidade. Elas têm em suas mediações atividades econômicas ligadas à rodovia e habitações menos valorizadas.

Cabe destacar ainda que, diante do contexto de necessidade de mudança de perspectiva de como deve ser a cidade e a qualidade de vida e em contrapartida à tendência de materialização de uma realidade (in)sustentável do ponto de vista físico e humano, se dedica atenção especial no capítulo a seguir as formas, funções e processos diferenciados que se concretizam na área central, que possui grandes potencialidades, posto a rede infraestrutural e outros valores nela inseridos, bem como a incipiência de estudos sobre essa porção da cidade.

CAPÍTULO 4

A tecnologia [incluo também as técnicas e pesquisas científicas] não é boa nem má. É a sua utilização que lhe dá sentido ético (Josué de Castro).

O PROCESSO DE PESQUISA: Metodologia e Técnicas de pesquisa

Neste capítulo, realiza-se, em um primeiro momento, a descrição do procedimento metodológico escolhido para a excussão de processo de pesquisa, com o intuito de viabilizar maior compreensão dos caminhos seguidos e dos resultados alcançados. Apresenta-se a proposta de Murphy e Vance Jr (1968 [1954]) com as diferentes possibilidades de técnicas que podem ser utilizadas, bem como exemplos de trabalhos que já utilizaram adaptações de tal método em vários contextos. Na sequência, em conformidade com o procedimento metodológico, é apresentada a forma de operacionalização da pesquisa e sistematização dos dados, no que diz respeito ao uso do solo e aos valores imobiliários adaptados para a realidade de Uberlândia.

Este capítulo tem como objetivo apresentar a metodologia adotada e ressaltar que esta é passível de adequações, tal como já realizado por vários estudiosos. Considera-se que a descrição do processo de pesquisa é essencial ao trabalho, ao viabilizar que se refaça o caminho da pesquisa e que sejam feitas ponderações dos resultados alcançados e dos procedimentos metodológicos.

4.1 O Método de delimitação segundo o Índice de Atividades Centrais de Murphy e Vance Jr.

Frente à importância, significado e complexidade funcional da área central, enquanto local de concentração de atividades de comércio e serviços e no comando da dinâmica da cidade e, em contrapartida a ausência de métodos eficazes⁵³ para sua delimitação, conhecimento de seu conteúdo, funcionamento e dinâmica, bem como estabelecimento de comparações com realidades diferentes, Murphy e Vance (1968 [1954], p.2-16) se empenharam na busca por um método de delimitação que fosse viável e praticável.

Após análises preliminares de várias possibilidades de métodos e técnicas para a delimitação do CBD, chegou-se a conclusão de que se baseavam em três principais aspectos:

- 1) na distribuição da população e fenômenos relacionados, partindo do pressuposto de que o CBD não constitui uma área residencial, mas concentra grande número de postos de trabalho sendo intenso o fluxo de pessoas para essa área. No entanto, esta possibilidade logo mostrou-se inviável devido às dificuldades de estabelecer generalizações, seja por causa da presença de bairros que não seriam residenciais nem com atividades de comércio e serviços centrais, como no caso de fábricas ou escolas, ou pela dificuldade de se obter o número de pessoas empregadas na área central; ou porque o fluxo de pedestres não representa necessariamente, o contingente de pessoas cujo destino é o CBD, especificamente.
- 2) o valor da terra ou dos edifícios, considerando que no CBD os preços da terra ou dos edifícios são mais elevados. Contudo, devido a diferenças entre o valor real e legal de uma propriedade e suas dimensões, são mais valorizados os lotes com maiores extensões na rua de negócios; entre a forma de atribuir valor ao lote (considerando ou não o prédio); as variações de valor entre as cidades etc, este método também mostrou-se com problemas em sua aplicabilidade.
- 3) no uso do solo, partindo do princípio de que ocorre uma quebra na continuidade do uso dos negócios centrais, considerando o uso da terra no pavimento térreo, e que certos tipos de estabelecimentos tendem a concentrar-se nas áreas limítrofes. Ressalta-se que os usos que exercem grande influência sobre os valores da terra. Nas palavras de Murphy e Vance Jr.

⁵³ Anteriormente, na década de 1940, William Olsson desenvolveu em Estocolmo os primeiros trabalhos para a delimitação do CBD, tomando como base o valor do aluguel pago pelos estabelecimentos comerciais (boutiques e restaurantes) em relação ao comprimento da fachada (BEAUJEU-GARNIER, 1997).

(1968 [1954]), os valores da terra são somente um reflexo do uso do solo para o qual a terra pode ser destinada. Dessa maneira, os estudiosos concluíram que o uso do solo forneceria um enfoque mais direto e realístico para a delimitação do CBD.

Considerando o uso do solo, o qual apresenta grande aplicabilidade, o mapeamento foi considerado o procedimento mais adequado para determinação do CBD. Contudo, fez-se necessário o desenvolvimento de técnicas para conduzir o mapeamento. Para tanto, os estudiosos apresentaram alguns critérios, dentre eles a classificação das atividades em duas categorias: os negócios centrais, representados pelo comércio varejista, serviços, escritórios, e os não centrais, como residências, órgãos públicos e governamentais, entidades religiosas, comércio atacadista, estabelecimentos industriais, armazéns comerciais e terrenos (lotes, prédios e lojas) vazios. Dessa forma, é possível viabilizar a delimitação da área central.

Outro aspecto frequentemente negligenciado pelos órgãos de planejamento, mas que foi ressaltado por Murphy e Vance Jr (1968 [1954], p.21) no processo de delimitação do CBD e para fins analíticos, é a dimensão vertical. Ela é distinguida em três níveis: o térreo, o segundo e o terceiro pavimento, sendo o último generalizado aos demais. Destaca-se que as atividades desenvolvidas nos pavimentos acima do térreo são também parte integrante do CBD.

Para aprimorar o método, a unidade de quarteirão foi definida como unidade de análise em detrimento da frente de rua. Assim, para delimitação do CBD com base no quarteirão, Murphy e Vance Jr (1968 [1954], p. 26-27) propuseram o cálculo das seguintes taxas:

- 1) Altura em andares (*total height index* - THI); que diz respeito à relação espaço total (considerando todos os pavimentos) e espaço dos pavimentos térreos no quarteirão. Esse índice oferece uma indicação aproximada da extensão do CBD, visto que, geralmente pinta os prédios mais altos. Todavia, ocorre o problema de não se considerar o uso do prédio, que muitas vezes não são centrais.
- 2) Índice de altura das atividades centrais (*Central Business Height Index* - CBHI) é o número de pavimentos para uso de negócios centrais, obtido pela divisão da área total com usos de negócios centrais pela área dos pavimentos térreos. Neste caso, o índice deve ser maior ou igual a um de negócios centrais cobrindo o quarteirão para ser classificado como central.
- 3) Índice de intensidade das atividades centrais (*Central Business Intensity Index* - CBII) é a proporção de espaço ocupado com negócios centrais, considerando todos os pavimentos, é calculado dividindo a área de atividades centrais pela área total, cujo valor é multiplicado por 100. Esse índice deve ser acima de 50% para que o quarteirão seja central.

Além da combinação do CBHI e CBII para a delimitação do CBD, para retificar eventuais irregularidades decorrentes do método, Murphy e Vance Jr. (1968 [1954], p. 29) estabeleceram algumas regras especiais para a classificação dos bairros, como: 1) considerar a contigüidade dos bairros, 2) analisar presença de bairros que alcançaram os índices no entorno de um que não alcançou, mas que nesse contexto integrará o CBD, 3) considerar integrantes do CBD os prédios públicos municipais adjacentes aos bairros que atingiram os índices, 4) se as atividades supracitadas ocupam somente parte de um bairro que, porém, é contíguo a outros bairros centrais, tal bairro então é considerado central.

Ao utilizar o método de uso da terra e as regras especiais a ele intrínsecas em nove cidades norte-americanas - Worcester (Massachusetts); Grand Rapids (Michigan); Salt Lake City (Utah); Tacoma, (Washington); Phoenix (Arizona); Tulsa (Oklahoma); Mobile (Alabama); Roanoke (Virginia) e Sacramento (Califórnia) - e de tamanhos semelhantes (consideradas naquele contexto médias), distantes e com bases econômicas diferenciadas, Murphy e Vance ((1968 [1954], p.17) constataram que este consiste em um eficiente mecanismo para os estudos do CBD.

Tanto foi a relevância do método proposto por Murphy e Vance Jr (1968 [1954]) que ele passou a constituir um modelo clássico nos estudos das áreas centrais, sendo utilizado em vários contextos. No Brasil, este foi adotado por estudiosos: Duarte (1967) e Serpa (1991), no Rio de Janeiro; de Liberato (1972), em Rio Claro; de Cordeiro (1980), em São Paulo; de Erthal (1980), em Niterói; de Reis (2001) sobre a Praia do Canto, em Vitória; e de Ribeiro Filho (2004), em Manaus, entre outros.

Este estudo abarca a ZPC, cujo objeto de pesquisa é pouco abordado nos estudos de geografia urbana que tratam do espaço intraurbano. Em linhas gerais, quando o faz é de modo genérico e teórico, sendo assim ainda são muitos os avanços a serem alcançados nos estudos desta área do espaço urbano com destaque para as cidades médias. No que concerne ao aparato metodológico, em decorrência da conjuntura descrita, nota-se que os métodos de pesquisa que abordem especificamente a ZPC ainda são restritos, o que requer, portanto, a adaptação de metodologias, como aquelas utilizadas para o CBD, para a área central como um todo e para as novas centralidades como subcentros e eixos comerciais.

A realização de adaptação de metodologias não é nenhuma novidade, sendo que por sua originalidade e praticidade, a proposta de Murphy e Vance Jr (1968 [1954]) oferece grande vantagem neste sentido. Pressupostos dessa metodologia já foram utilizados em vários contextos por diversos estudiosos, inclusive no âmbito da cidade de Uberlândia, nos estudos

de Souza (2009) sobre as novas centralidades nesta cidade e Ribeiro Filho et al. (2009) sobre o núcleo central. A partir deste contexto, coloca-se que devido ao caráter empírico e a carência de propostas metodológicas que tratam exclusivamente a ZPC, nesta pesquisa, em grande medida, embasou-se nos pressupostos da metodologia de Murphy e Vance Jr (1968 [1954]).

Todavia, apesar de embasar-se majoritariamente no uso do solo, não se deixou de considerar outros aspectos que se apresentam relevantes no contexto da pesquisa.

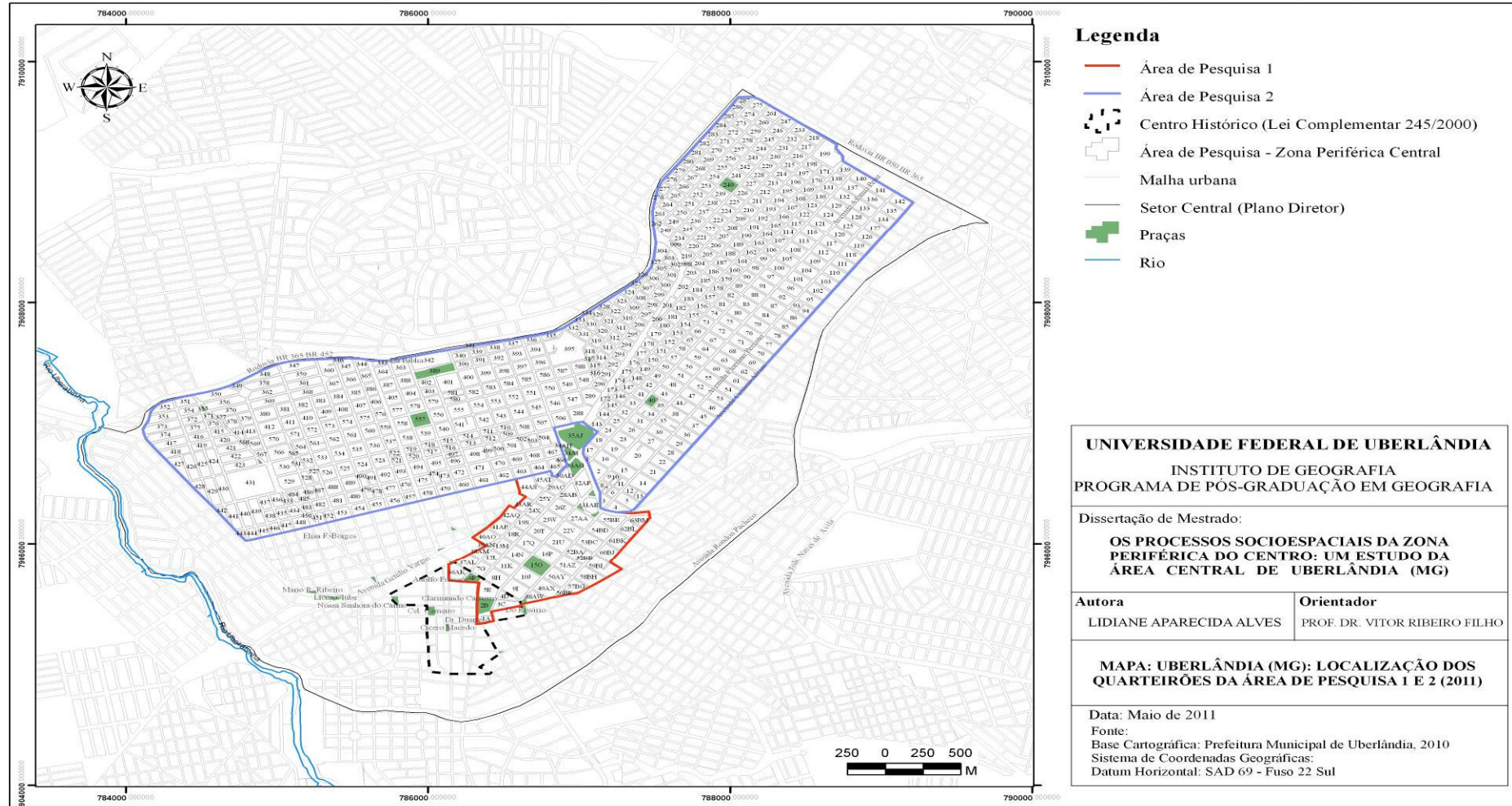
4.2 A Operacionalização da Pesquisa e Sistematização dos dados

4.2.1 Do uso do solo

Após o reconhecimento preliminar da problemática em estudo, das definições e delimitações estabelecidas oficialmente pelos instrumentos urbanísticos, de considerar um estudo realizado anteriormente sobre o Centro de Negócios de Uberlândia, conforme a denominação utilizada pelos órgãos de planejamento municipal, identificou-se os bairros inerentes ao setor central a serem pesquisados nesta dissertação.

Tendo em vista a contiguidade espacial e funcional do centro de negócios e a área de pesquisa, optou-se por considerá-lo em algumas análises. Assim, tem-se que na totalidade foi considerado o uso do solo de 654 bairros, dos quais 63 referem-se à área do centro de negócios, área de pesquisa 1, e os demais 591 bairros são referentes à área limítrofe ao centro de negócios no sentido norte, objeto de pesquisa desta dissertação, área de pesquisa 2. Estas áreas estão representadas no mapa 17.

UBERLÂNDIA (MG): LOCALIZAÇÃO DOS QUARTEIRÕES DA ÁREA DE PESQUISA 1 E 2 (2011)

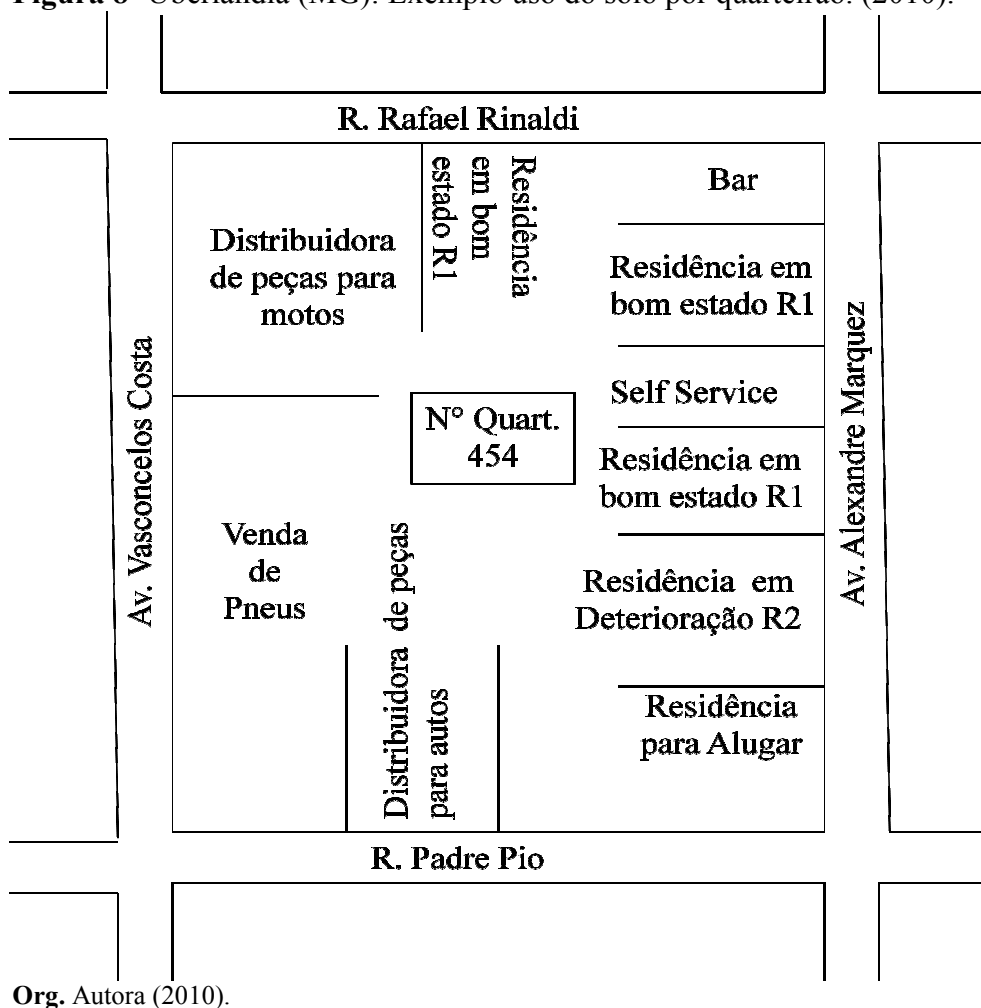


Cabe destacar aqui que a partir de observações prévias, chegou-se à conclusão que o perímetro sul do Setor Central, representado pelos bairros Cazeca, Lídice e Tabajaras, apresenta-se eminentemente residencial, com significativa ocupação por classes de alto poder aquisitivo o que, portanto, eliminaria tal área como constituinte da zona periférica do centro, semelhantemente à porção dos bairros Martins e Osvaldo Resende, especialmente entre a Avenida Getúlio Vargas e a Avenida Alexandre Marquez.

Acrescenta-se ainda que, no âmbito dos bairros Nossa Senhora Aparecida e Brasil, igualmente após a Avenida Cesário Alvim, ocorre bruscamente a redução da concentração das atividades de comércio e serviços o que, portanto, possibilitou que tal avenida fosse limite para a área de pesquisa. Nestas áreas, as atividades de comércio e serviços voltam a ocorrer nos eixos das Avenidas João Naves e Rondon Pacheco, que cingem tais bairros.

Para os demais limites foram consideradas as BRs que cortam a cidade, posto que estas têm a capacidade de justificar a localização de muitas atividades que se pode chamar de “suja” que, portanto, não podem ser consideradas centrais, e o eixo da Avenida Marcos de Freitas Costa, que igualmente marca a transição para as áreas residenciais. Ademais, este perímetro tem origem que remonta às vilas operárias, logo, preserva elementos desse período. Em função da complexidade de seus usos, vale dizer que não era possível observar claramente o rompimento da contiguidade e os usos mais representativos, o que justificou a necessidade de mapear a área.

O ponto de partida da pesquisa foi o levantamento e a classificação das atividades funcionais em cada lote de cada quarteirão, para assim conhecer mais minuciosamente a atual ocupação funcional da área objeto de estudo. Para aquisição dos dados foi seguido o método proposto por Murphy e Vance (1968 [1954]), baseado nos levantamentos em campo do uso do solo. Os levantamentos foram realizados utilizando planilhas – folhas de papel A4 – onde foram transcritas atividades presentes em cada lote das unidades de quarteirões, conforme exemplifica a figura 8.

Figura 8- Uberlândia (MG): Exemplo uso do solo por quarteirão. (2010).

A partir dos estabelecimentos foram identificadas as ocupações funcionais a partir da especificação do tipo de uso, com nome dos estabelecimentos e/ou o tipo de produto ou serviço prestado. No caso das residências, pela duplicidade de classificação (da ZPC ou não centrais) de acordo com seu estado de conservação e forma de uso, fez-se necessária a distinção dos tipos residenciais em: residências unifamiliar em bom estado de conservação R-1, residências unifamiliar em estado de deterioração R-2, residências multifamiliar/pensão/pensionato R-3 e edifícios residenciais R-4.

Em relação à verticalização considerada na metodologia de Murphy e Vance Jr., optou-se em não considerá-la nesta pesquisa. Tal opção justifica-se a partir da realização das visitas *in loco* pré-campo, nas quais se constatou na área a ser pesquisada o predomínio do uso residencial nos edifícios, em sua maioria de poucos pavimentos; são poucos casos de edifícios com uso misto, sendo que nestes, apenas o andar térreo é destinado à função comercial, e quando há escritórios, a partir do segundo andar já não se destina a função residencial. Sendo assim, não há necessidade de considerar a verticalização.

Considerando os usos presentes nos andares térreos, os trabalhos de campo foram realizados durante o período diurno em horários comerciais para facilitar e garantir melhor a visualização das atividades de comércio e serviços. Todavia, em virtude da constatação da presença de usos relacionados ao sexo, realizou-se visitas de campo também no período noturno, quando essas atividades estão em funcionamento.

As atividades funcionais mapeadas foram sistematizadas em três categorias funcionais, a saber: atividades centrais, atividades típicas da zona periférica do centro, atividades não centrais, além dos lotes desocupados. Levou-se em conta os critérios de Murphy e Vance (1968 [1954]), mas observando as particularidades do momento atual e, especificamente, o contexto inerente à cidade de Uberlândia. Apêndice A.

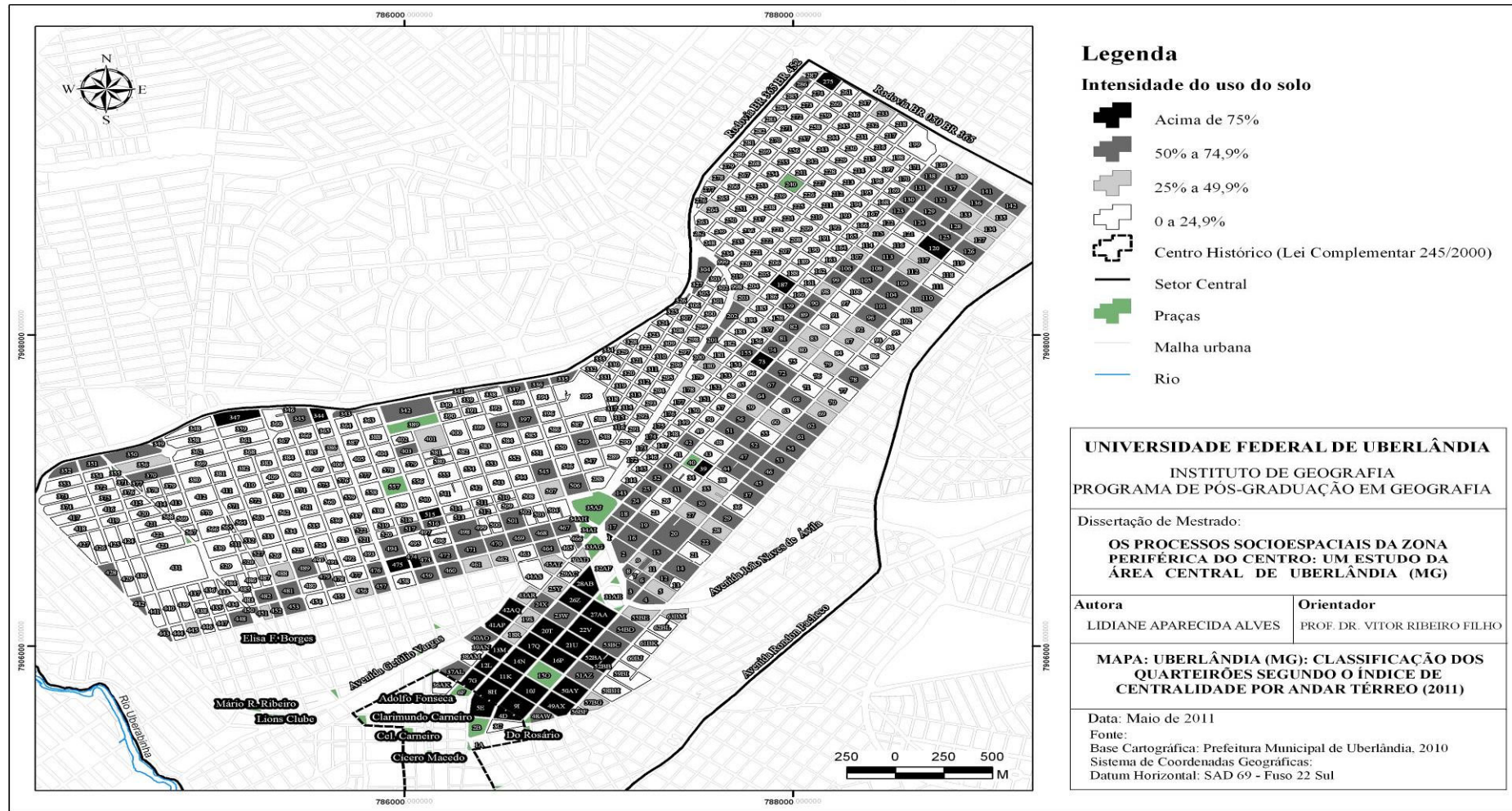
Levantadas e classificadas as categorias de atividades, tornou-se possível a realização da contagem do total geral de atividades, bem como o total de cada categoria de atividade por bairros. Apêndice B e anexo 1.

A partir dessa classificação, considerou-se as atividades da categoria atividades centrais e estabeleceu-se uma escala de centralidade a partir de quatro classes de valores. Nela, os maiores índices indicam maior centralidade, passando por valores e centralidade intermediários, até os índices mínimos que não representam centralidade, conforme a escala a seguir:

- 0 a 24, 9% - não-central,
- 25 a 49,9% - misto,
- 50 a 74,9% - central,
- acima de 75% - muito central.

O mapa 18 representa a espacialização dos bairros pesquisados segundo o índice de centralidade. Por relacionar-se com a presença de atividades centrais (conforme afirma Cordeiro 1980, mais nobres), esse índice é indicativo de maior dinâmica e valorização.

UBERLÂNDIA (MG): CLASSIFICAÇÃO DOS QUARTEIRÕES SEGUNDO O ÍNDICE DE CENTRALIDADE POR ANDAR TÉRREO (2011)



A classificação das atividades em categorias funcionais também foi imprescindível para determinar o índice de intensidade de cada tipo de atividade, por pavimento térreo e unidade de quarteirão, e, assim classificar tais quarteirões como: tipicamente da zona periférica do centro, centrais, não centrais ou mistos, de acordo com a percentagem de atividades predominante.

Esse índice de intensidade de atividade por andar térreo de cada unidade de quarteirão é determinada multiplicando o número de atividades de cada categoria encontrada por 100 e dividindo o valor encontrado pelo total de atividades do quarteirão, da seguinte forma:

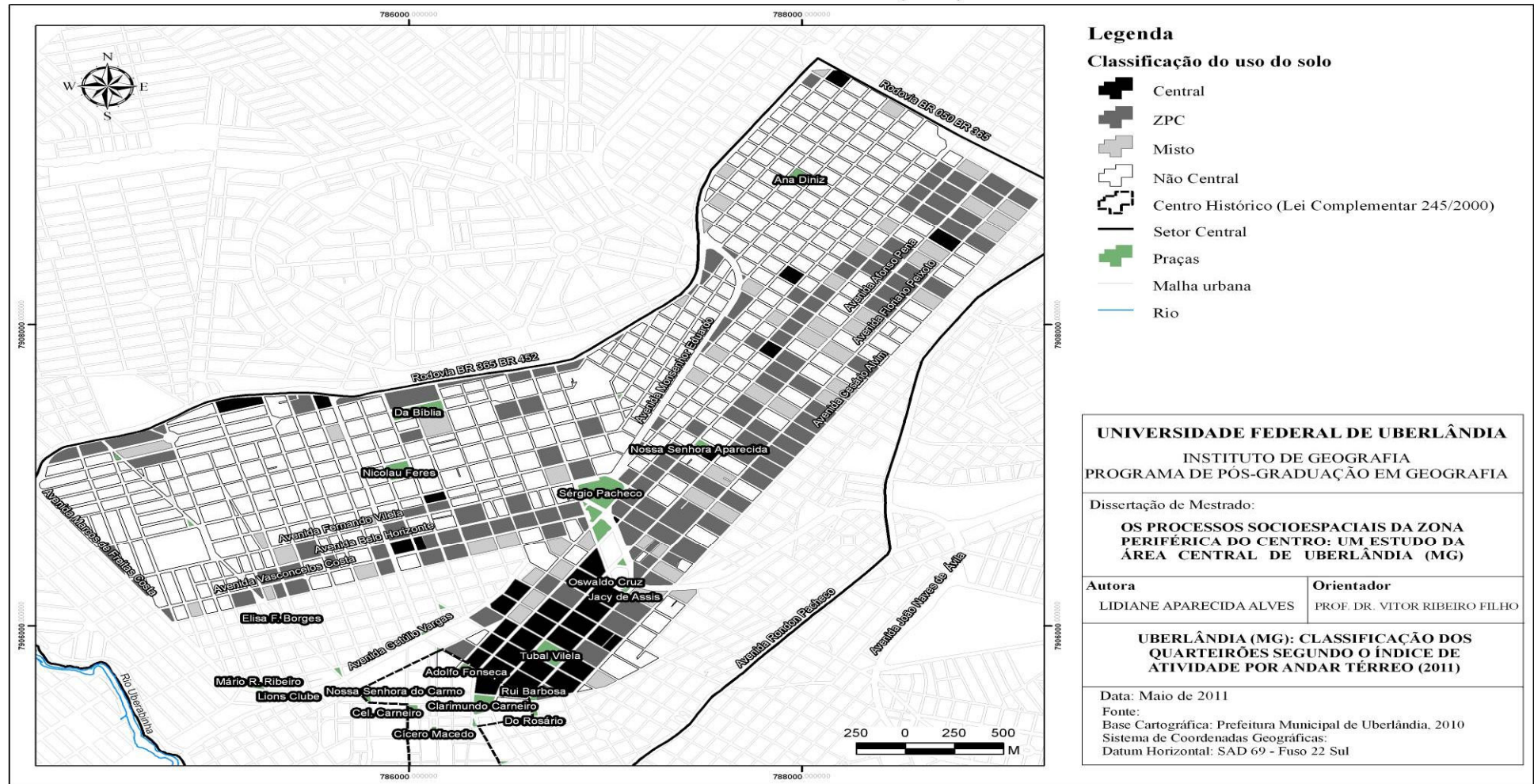
$$Ia = Na.100/Ua$$

Após calcular o índice das categorias de atividades, embasado em Murphy e Vance (1968 [1954]), estabeleceu-se os critérios para a classificação dos quarteirões, onde foram instituídas quatro tipologias, a saber:

- 1) Quarteirão Central – onde o índice de atividades centrais alcançar valores maiores ou igual a 50%.
- 2) Quarteirão Não Central – caracterizado pelo índice de atividades não centrais maior ou igual a 50%.
- 3) Quarteirão da Zona Periférica do Centro – é determinado pela combinação dos usos centrais e da zona periférica do centro que, juntos, devem atingir índices de 50% ou mais.
- 4) Quarteirão Misto – deve-se à combinação de índice significativo de locais desocupados acima de 10% e a diversidade das demais categorias, sem o predomínio expressivo de uma.

No mapa 19, está representada a espacialização dos quarteirões pesquisados segundo o índice de atividades por andar térreo. Os detalhes podem ser conferidos no apêndice B e anexo

**UBERLÂNDIA (MG): CLASSIFICAÇÃO DOS QUARTEIRÕES SEGUNDO O ÍNDICE DE ATIVIDADE
POR ANDAR TÉRREO (2011)**



A classificação dos bairros segundo a centralidade e a intensidade do uso do solo, combinada com a tipicidade funcional, foram importantes para a realização de generalizações, definição de limites e setorização da área de pesquisa, segundo a dinamicidade e valorização. Considerou-se como base os estudos tradicionais de Murphy e Vance (1968[1954]) e suas adaptações feitas por Cordeiro (1980), Serpa (1991), Reis (2001) e Ribeiro Filho (2004).

Além disso, a partir dos usos do solo levantados foi possível a confecção de outros mapas referentes aos padrões de localização daquelas atividades que se destacam de alguma maneira e/ou que se mostram relevantes para pesquisa, no sentido de permitir verificar as áreas especializadas que compõem a ZPC de Uberlândia (MG).

4.2.2 Dos valores imobiliários

Socialmente produzido pelo trabalho, o espaço urbano possui um valor e um preço que lhe são próprios. Assim como diversas mercadorias, a terra urbana adquire um *valor de troca*, que se exprime em dinheiro. Todavia, apesar da relação entre a quantidade de trabalho social despendido na produção de algo socialmente útil – o valor e seu equivalente que forma o preço –, existem fatores como a especulação que interferem nessa relação e a consequência são preços maiores que os valores (VILLAÇA, 2001).

Em função de fatores como a crescente urbanização e a conseqüente e contínua acumulação de trabalho social no espaço, o preço da terra urbana tende ao crescente aumento, ainda que sofra eventuais oscilações em reflexo de alterações na macroeconomia.

Além disso, há uma distinção entre o valor do espaço social propriamente dito e o valor dos objetos nele presentes. Para exemplificar, objetos idênticos como apartamentos ou casas, em pontos diferentes, terão valores diferentes, pois, conforme afirma Villaça (2001, p.72), nunca dois pontos no espaço são iguais. Para esse autor, o valor do espaço, entretanto, é maior que o somatório desses valores [dos objetos], pois envolve o valor da força produtiva representada pela e oriunda da aglomeração. Segundo ele:

O valor do espaço é diferente do valor dos elementos que o constituem. A terra urbana é mera matéria prima daquele produto, como o alumínio o é do avião. O espaço produzido tem valor, e seu preço, como o preço dos produtos produzidos em geral, é a expressão monetária desse valor (VILLAÇA, 2001, p.73)

Esse valor oriundo da aglomeração é dado pela localização de determinados valores de usos: praças, praia, clubes etc, que, por conseguinte, se refletem em preços. Em outras palavras, o valor da localização é definido pela presença de infraestruturas e pela proximidade à estas. É determinado pelas capacidades que certo ponto pode oferecer a partir dos valores de usos produzidos nele. De acordo com Singer (1982, p.26), é um valor que se valoriza, sendo que a origem da valorização não é a atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade.

O valor da terra urbana, em grande medida, é determinado por ações e decisões urbanísticas, frutos de uma histórica interação entre o setor público e privado, por meio da:

- (1) Realização de obras públicas, especialmente aquelas relacionadas com a melhoria da acessibilidade, como a abertura de novas vias, melhorias daquelas vias já existentes; instalação de rede de esgoto e de água; implantação de calçadas; melhoria da iluminação pública; construção de equipamentos urbanos como escolas, hospitais, praças e parques etc.
- (2) Mudanças na legislação urbanística que configurem alterações no uso do solo. A permissão para o desenvolvimento de atividades de comércio e serviços em determinado local, antes restrito ao uso habitacional, se reflete na alteração no valor dessas áreas. Assim como a alteração dos “parâmetros construtivos”; ou seja, ampliação do gabarito permitido.

Assim, as condições particulares favoráveis ao desenvolvimento da cidade implicam em maiores preços da terra urbana, nas rendas monopólio, bem como em condições relativas à incorporação de novos setores urbanos, que alteram esses preços.

[...] Na realidade, o que se estabelece, na evolução da cidade, é um jogo de ação e reação entre as rendas possíveis de auferir em cada momento, nos determinados setores e as tipologias resultantes do investimento de capital na produção do quadro construído. Estes investimentos nas edificações são coerentes com as rendas que se podem prever para aquele local da cidade, na exploração comercial dos seus imóveis construídos. O monopólio resultante desta “coerência”, na evolução da cidade, qualifica ou desqualifica os setores urbanos, sob as determinações da RFU. [...] (GONZALES, 1980, p.19).

No espaço urbano, vende-se ou adquire-se um objeto: apartamento, terraço, equipamentos diversos (piscina, quadra de esportes, estacionamento etc) e um valor de uso, a distância a outros locais que se frequenta. Com base em Lojkine (1981), Villaça (2001, p.73) afirma que o valor de uso assume importância fundamental com a capacidade de aglomerar meios de produção e reprodução de uma formação social, de relacionar diferentes elementos da cidade em um ponto.

Por sua influência nos valores de usos, a acessibilidade, de acordo com seu grau em cada espaço da(s) aglomeração(ões) urbana(s), assume papel fundamental no valor da terra urbana. Com base em Lênin (1985), Villaça (2001, p.78) lembra a relação entre valor da terra e acessibilidade, tomando com exemplo a especulação fundiária que se aproveita das vias de transportes.

Assim sendo, diante da quantidade de trabalho despendido na produção da centralidade, ou seja, existência de infraestrutura, facilidade de acesso e expressiva demanda, existe uma relação direta entre centralidade, acessibilidade e o valor dos terrenos. Quanto mais centrais, maiores são a acessibilidade e valor do espaço intraurbano⁵⁴.

A importância do valor de ponto, da localização, que é única e irreproduzível, é também destacada entre os determinantes do valor da terra urbana, quando se considera diferentes contextos urbanos. Por exemplo, um terreno no centro de uma metrópole terá maior valor que um com as mesmas características em uma cidade média, apesar de as condições infraestruturais serem semelhantes. Villaça (1997, p.3) destaca que

Não é possível reproduzir a esquina da Av. Rio Branco com a Av. Presidente Vargas enquanto localização. Estas localizações chamamos de localizações puras [...] A localização pura é um valor (é fruto do trabalho humano) que se materializa no valor da terra urbana. Em nossas cidades ela predomina sobre a infra-estrutura na definição do valor da terra. As localizações puras constituem o valor específico do espaço urbano.

Os diferentes valores dos terrenos urbanos decorrem da produção da cidade e implicam em preços diferentes. Mudanças ou transformações de usos refletem na alteração dos valores e dos preços, ou seja, uma casa em deterioração na área central tem seu valor estagnado, porém sua demolição e a implantação de uma construção moderna em seu lugar implica na atualização de seu valor e de seu preço. No âmbito da área central, ressalta-se ainda que a presença de eixos comerciais, por vezes, viabiliza a ocorrência dos investimentos e, por conseguinte, a valorização da área.

Quanto aos terrenos vagos, eles apresentam valores e preços em constante atualização, posto que a sua localização é alterada e eles, por sua vez, por não apresentarem usos, têm seus valores e preços aumentados.

Os valores imobiliários indicam essa variação de valores, aqui considerado o valor da localização e dos objetos e, por conseguinte, de preços do espaço correntes na cidade

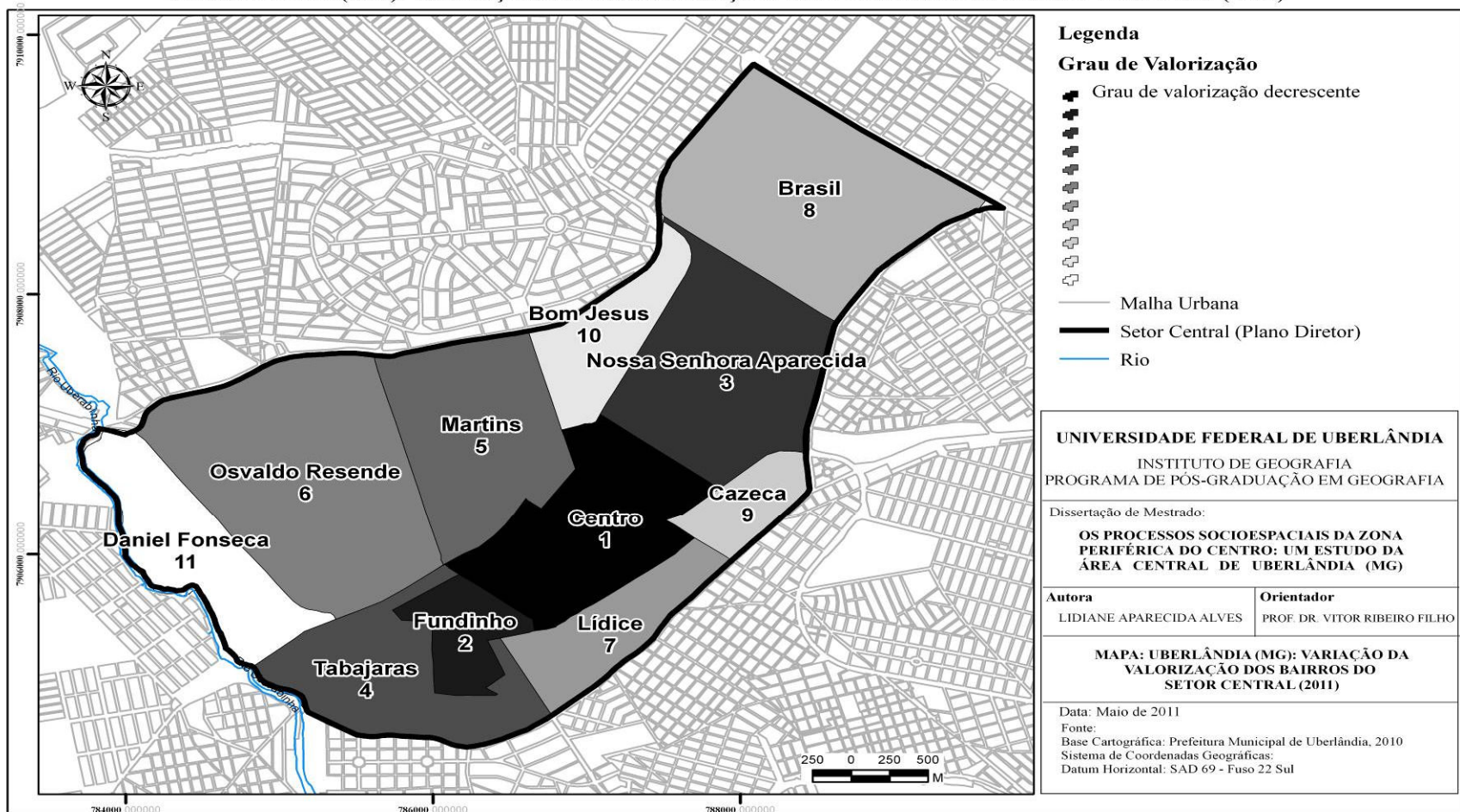
⁵⁴ Neste caso convém destacar que na cidade monocêntrica, o valor máximo estaria na área central, enquanto que com a descentralização surgem novas centralidades, que são novos focos de valorização.

capitalista, bem como permitem tecer considerações sobre as condições socioespaciais predominantes em diferentes setores urbanos, ou mesmo entre diferentes áreas, inter e intrabairros, que compõem determinado setor.

Vários elementos materiais e imateriais contribuem para a heterogeneidade de valores e dos preços imobiliários, os quais são facilmente perceptíveis no espaço, que, segundo afirma Carlos (2001, p. 2), no centro e em suas proximidades, assume o papel de nova raridade em consequência da existência da propriedade privada da terra e da generalização do valor de troca.

O bairro centro apresenta os maiores valores imobiliários. A partir desse ponto, considerando a proximidade a ele e a presença de amenidades, os bairros apresentam diferentes graus de valorização. Nesta perspectiva, tem-se para os bairros que compõem o setor central de Uberlândia (MG) uma hierarquia de valores de 1 a 11, conforme representado no mapa 20.

UBERLÂNDIA (MG): VARIAÇÃO DA VALORIZAÇÃO DOS BAIRROS DO SETOR CENTRAL (2011)



A contiguidade espacial e da concentração de atividades de comércio e serviços, combinada com a presença de amenidades físicas e sociais, são determinantes na valorização dos bairros.

A fim de complementar as informações, considerou-se a variação de preços em reais⁵⁵ por metro quadrado de terrenos nos bairros do Setor Central, segundo os indicadores imobiliários do jornal Correio de Uberlândia e também a média dos valores imobiliários obtida por meio dos preços venais dos lotes em três imobiliárias da cidade de Uberlândia⁵⁶, conforme representado no quadro 2. Acrescenta-se que, dada a possibilidade de maior acurácia em relação ao valor do espaço, ou seja, o valor da localização propriamente dita em contrapartida à significativa quantidade de lotes vagos⁵⁷, especialmente nos bairros que formam a ZPC, considerou-se o valor dos terrenos, não das demais construções (casas ou apartamentos), em tais bairros.

Tabela 2- Uberlândia (MG): Variação dos preços dos terrenos e médias dos preços dos terrenos disponíveis para venda no setor central da cidade

Bairro	Variação de preços por m ² de Terreno ¹	Médias de preços por m ² de Terreno disponíveis para venda ²
Centro	R\$ 300,00 a 2.300,00	R\$747, 00
Fundinho	R\$ 360,00 a 700,00	R\$ 710,00
Aparecida	R\$ 250,00 a 1.200,00	R\$1.287,00
Tabajaras	R\$ 200, 00 a 800,00	R\$ 472, 00
Martins	R\$ 170,00 a 1.000,00	R\$ 637, 00
Osvaldo	R\$ 170,00 a 1.000,00	R\$ 523, 00
Resende	R\$ 170,00 a 1.000,00	R\$ 523, 00
Lídice	R\$ 350, 00 a 1.200,00	*
Brasil	R\$ 280,00 a 950,00	R\$ 682,00
Cazeca	R\$ 250,00 a 1.100,00	R\$ 1.093,00
Daniel Fonseca	R\$ 150,00 a 650,00	R\$ 292,65
Bom Jesus	R\$ 200,00 a 400,00	R\$ 844, 00

Fonte: ¹Jornal Correio, Jan. 2011. ² Ivan Negócios Imobiliários, Rotina Imobiliária e Multi imobiliária. (2011).

Org. A autora. (2011).

Legenda: * Ausência de informações

⁵⁵ Lembrando que, nesse momento, 1,00 real é equivalente a 0,64 dolares ou 0,44 euros.

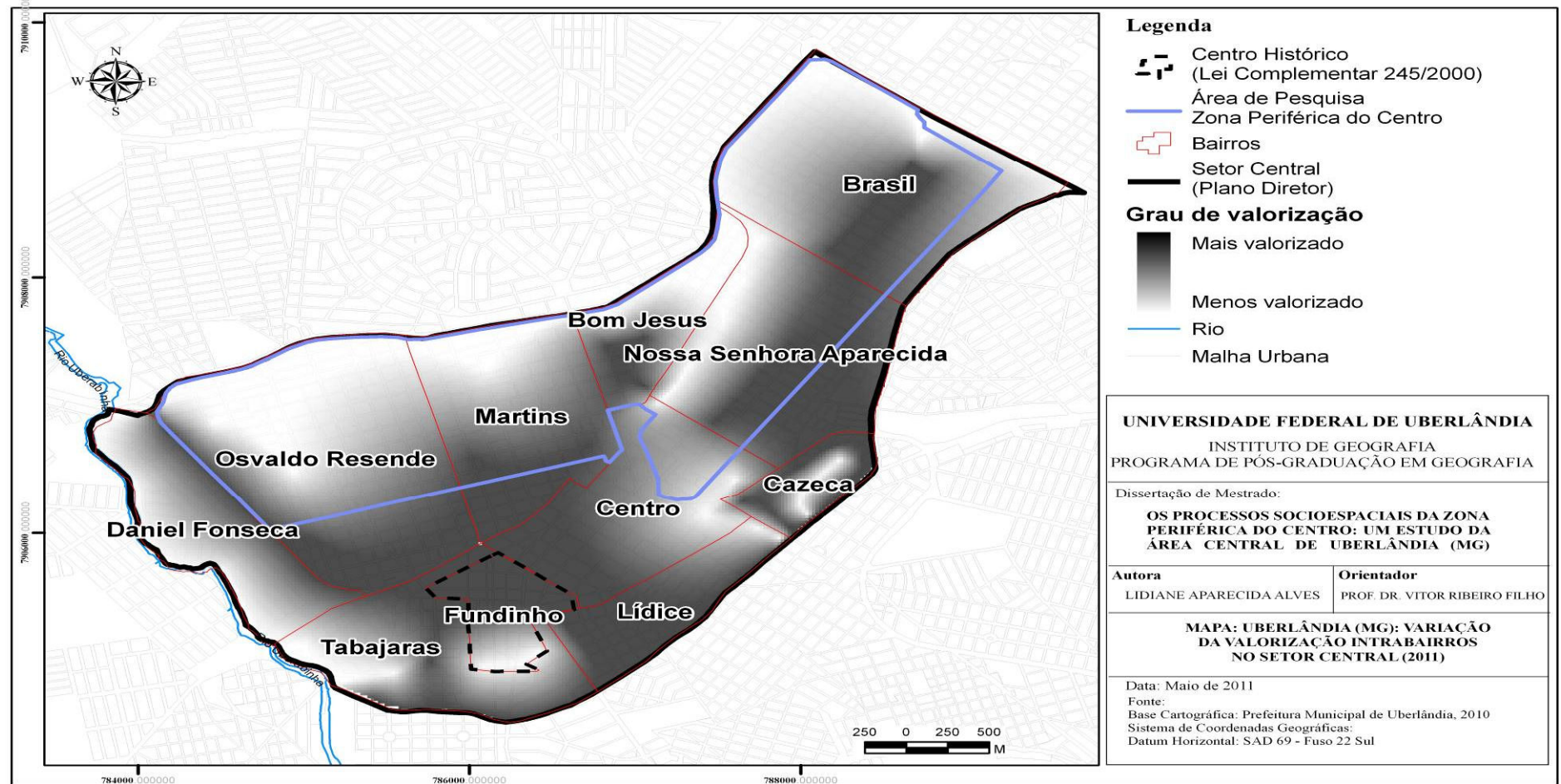
⁵⁶ Os valores foram pesquisados em três das principais imobiliárias da cidade, as quais encontram-se localizadas na área central: Ivan Negócios Imobiliários, Rotina Imobiliária e Multi imobiliária. No decorrer dos trabalhos de campo, observou-se que dentre os imóveis que estavam à venda ou para alugar, as negociações deveriam ocorrer nas referidas imobiliárias daí a justificativa de recorrer a elas.

⁵⁷ Com a aprovação do IPTU progressivo – penalidade que inicia em 2% e dobra a cada ano até 15% do valor do IPTU para o proprietário de terreno infraestruturado que não dê adequado aproveitamento ao seu imóvel com mais de 2000 m² na área urbana – pela prefeitura de Uberlândia em fevereiro de 2011, a quantidade de terrenos vagos tende a reduzir, posto que muitos são do mesmo proprietário e, portanto, estarão sujeitos à penalidade.

Conforme a lógica da variação dos valores do espaço e considerando uma escala maior, internamente os bairros apresentam valores diversificados segundo as características físicas e sociais dominantes em cada área dos mesmos. A partir desta perspectiva, considerando os pontos mais e menos valorizados de cada bairro apêndice C, recorreu-se ao modelo de interpolação tipo Natural Neighbor⁵⁸, para visualizar espacialmente a variação dos valores intrabairros. Para tanto, considerou-se os pontos onde os lotes são mais valorizados e onde são menos valorizados, aos quais foram atribuídos os valores 2 e 1, respectivamente. A partir desses pontos, formou-se uma rede poligonal, cujos nós permitiram a dispersão e a simulação espacial dos locais mais e menos valorizados, conforme o mapa 21.

⁵⁸ Um modelo de interpolação presente no ArcGIS. Nele não se aplica técnicas estatísticas.

UBERLÂNDIA (MG): VARIAÇÃO DA VALORIZAÇÃO INTRABAIROS NO SETOR CENTRAL (2011)



Dentre os bairros que compõem o Setor Central, destaca-se que o bairro Centro, decorrente dentre outras particularidades do alto grau de aglomeração, da acessibilidade, da pequena oferta e ampla procura por terrenos, especialmente no núcleo central de negócios, além de outros fatores, apresenta uma ampla variedade de preços imobiliários: de R\$ 300,00 podendo chegar até a R\$ 2.300,00 m².

No bairro Centro, a área mais valorizada é a Sudeste, que parte do núcleo central, da Praça Tubal Vilela, e avança pelos seus bairros limítrofes, a saber: Tabajaras, Lídice e Cazeca, os quais destinam-se, sobretudo, para o uso residencial das camadas de alta renda e, recentemente destacam-se pela concentração de atividades de comércio e serviços para atender tal classe social. As atividades concentram-se especialmente nas ruas e avenidas que ligam o centro aos bairros do Setor Sul da cidade e nos eixos comerciais, a exemplo da Avenida Rondon Pacheco e da Avenida Nicomedes Alves dos Santos.

Em contrapartida, na medida em que se afasta da Praça Tubal Vilela e das Avenidas Afonso Pena e Floriano Peixoto, sobretudo, nas ruas que cortam as Avenidas centrais, os terrenos são menos valorizados. Tal fato é evidenciado quando se considera a média dos preços do m² dos terrenos à venda no bairro Centro, que é de R\$ 747,00. O valor é relativamente baixo quando se trata do centro. A área do bairro centro onde é menor o preço dos terrenos é nas proximidades da Avenida João Naves de Ávila, entre as Avenidas Cesário Alvim e Rio Branco.

A proximidade da porção sudeste do Setor Central da Avenida Rondon Pacheco, um dos principais eixos comerciais e igualmente um dos espaços mais valorizados da cidade, especialmente entre as Avenidas João Naves de Ávila e a Nicomedes Alves dos Santos, por vezes influencia os índices imobiliários dos referidos bairros. Afinal, o desenvolvimento e a ocupação dessa avenida por atividades e serviços, sobretudo de gastronomia e automotivos, lhe asseguram uma crescente valorização combinada com uma dinâmica durante os períodos diurno e noturno, o que faz com que os espaços em seu entorno absorvam os impactos dessa dinâmica.

Da mesma maneira, tem-se a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, que após a revisão do Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, que alterou seu uso e ocupação do solo permitindo a instalação de estabelecimentos comerciais em praticamente toda a sua extensão, tende aumentar a concentração de estabelecimentos

como: clínicas de estética, lojas de artigos para decoração de interiores, escritórios de empreendimentos imobiliários etc, configurando um novo eixo comercial da cidade.

Nos bairros Lídice e Cazeca, os valores imobiliários oscilam entre R\$ 350,00, e R\$1.200,00 a R\$ 250,00 e R\$ 1.100,00, respectivamente, cujos valores máximos são inferiores apenas aos do Centro. Além disso, a proximidade ao eixo comercial da Avenida João Naves de Ávila, ao complexo do Center Shopping, ao centro administrativo e ao Campus Santa Mônica da Universidade Federal de Uberlândia influencia nos valores imobiliários destes bairros. Neles, ainda que existam lotes vagos, estes geralmente não são postos a venda, certamente esperando maior valorização, e em relação aos imóveis, é baixa a oferta.

No Lídice, os maiores índices imobiliários ocorrem próximo à Avenida Nicomedes Alves dos Santos, enquanto os menores valores encontram-se nas mediações do Viaduto da Rua Joaquim Cordeiro, limítrofe ao bairro Cazeca. Portanto, no Cazeca, os menores valores imobiliários também ocorrem nesta área, que apresenta algumas rugosidades, sobretudo, nas travessas, cuja origem da ocupação se remontam ao período dos trilhos da Ferrovia Mogiana, que passavam pela Avenida João Naves de Ávila.

Após o cruzamento com a Avenida Nicomedes Alves dos Santos⁵⁹ até a ponte do Rio Uberabinha, onde termina a Avenida Rondon Pacheco, conforme afirma Souza (2009, p. 205), ainda que existam importantes equipamentos urbanos como escolas, clube, hospitais, hipermercado (Extra), loja de materiais de construção (Telha Norte), plantas ornamentais etc, é significativa a presença de lotes vagos. Nesta porção ocorre uma relativa redução da valorização desta avenida, tal como ocorre no Bairro Tabajaras.

No bairro Tabajaras, o ponto onde o valor dos terrenos atinge o maior valor fica nas proximidades da Escola Estadual Renê Giannetti e da Casa da Cultura, na Avenida Afrânio R. da Cunha e Rua Cel. Severiano. Já sua área menos valorizada fica em sua parte baixa, nas proximidades ao Rio Uberabinha.

Os valores imobiliários no Tabajaras ficam entre R\$ 200,00 e R\$ 800,00, portanto, relativamente baixos. O m² do terreno neste bairro vale em média R\$ 472, 00.

No bairro Fundinho, centro histórico de Uberlândia, os valores imobiliários variam entre R\$ 360,00 e 700,00. Além da centralidade, os valores imateriais, simbólicos, inerentes a tal bairro influenciam nos preços.

⁵⁹ Já está previsto pelo poder público a construção de um viaduto no cruzamento dessas avenidas.

Conforme evidenciado pelos estudos de Oliveira (2001) e reforçado por Attux (2001), há no bairro Fundinho uma clara divisão em duas partes: a *parte baixa* ou sul e a *parte alta* ou norte. Na primeira, a valorização é menor, influenciada por características físicas e sociais, como topográfica íngreme e a concentração de população de menor poder aquisitivo, que mora ali há bastante tempo e realiza poucos investimentos.⁶⁰

Ao contrário, na *parte alta* do bairro, a combinação de topografia plana, usos variados voltados para atender a população de alto poder aquisitivo residente nessa área que igualmente se destaca pelo grau de verticalização, contribuem para a elevação dos valores imobiliários.

Nos demais bairros que compõem o Setor Central e possuem áreas que constituem o que podemos chamar de ZPC, é expressiva a variação dos preços imobiliários.

Do lado oposto a Avenida Getúlio Vargas, há um eixo comercial especializado em serviços médico-hospitalares, frente ao significativo número de clínicas e laboratórios nela localizados. Ali estão os bairros Martins e Osvaldo Resende, ambos com o m² de terreno com preços de R\$ 170,00 a R\$1.000,00, sendo que nas proximidades da referida avenida está a porção mais valorizada destes bairros.

No bairro Martins, os terrenos próximos às Avenidas Vasconcelos Costa e Belo Horizonte também são valorizados. A partir da Avenida Belo Horizonte até a Avenida Professora Minervina Cândida de Oliveira ocorre um decréscimo no valor, que atinge o mínimo. Neste bairro, os menores valores por m² são dos terrenos localizados próximos ao Terminal Rodoviário Presidente Castelo Branco.

No bairro Osvaldo Resende, os terrenos próximos a Avenida Marcos de Freitas Costa, um eixo comercial em consolidação, também são valorizados. Em contrapartida, assim como no bairro Martins, esses valores decaem nas proximidades da Avenida Professora Minervina Cândida de Oliveira, sendo que neste bairro o ponto em ocorrem os menores valores é nas mediações da Rua Irene Rosa. Considerando a média dos preços dos terrenos postos à venda no bairro Martins, esta é de R\$ 637, 00, enquanto no bairro Osvaldo, o índice é de R\$ 523,00.

⁶⁰ Apesar da ocorrência de menores valores na parte baixa do bairro Fundinho, Attux (2001, p.135) destaca que a tendência é a sua valorização imobiliária, dentre outros motivos, por sua localização, presença de infraestrutura e a renovação dos usos.

Nos bairros Aparecida e Brasil, os preços do m² dos terrenos varia de R\$ 250,00 a R\$1.200,00 e R\$ 280,00 a R\$950,00, respectivamente. Os terrenos são valorizados, pois, dentre outros fatores, importantes equipamentos urbanos e atividades de comércio e serviços estão em tais bairros, especialmente nas avenidas Floriano Peixoto, Afonso Pena, João Pinheiro e Brasil, onde os terrenos atingem os maiores valores, bem como em suas mediações, a exemplo dos campus Umuarama, Educação Física e Santa Mônica da UFU, do Center Shopping, do Fórum Abelardo Pena e das Avenida Rondon Pacheco e João Naves de Ávila, circunscritas em tais bairros. Acrescenta-se ainda, no caso do bairro Aparecida, a sua contigüidade ao centro de negócios, ponto este que se destaca como o mais valorizado do Bairro. Nestes bairros, os terrenos menos valorizados são aqueles que se localizam próximos a Avenida Professora Minervina Cândida de Oliveira e a Avenida Monsenhor Eduardo, no caso do Bairro Aparecida, e à Br 050 ,no caso do Bairro Brasil.

Considerando a média do preço dos terrenos postos à venda, tem-se que: no bairro Aparecida o valor médio é de R\$1.287,00 e no bairro Brasil este é de R\$ 682,00.

Por fim, no bairro Bom Jesus, a variação dos preços do m² dos terrenos oscila entre R\$ 200,00 e R\$ 400,00. Os valores são os mais baixos em relação aos demais bairros do Setor Central em função de uma série de elementos como: a presença de atividades de comércio e serviços de menor prestígio, especialmente nas proximidades e na Avenida Professora Minervina Cândida de Oliveira.

Nas proximidades da Avenida Monsenhor Eduardo, apesar da presença de atividades de comércio e serviços de baixa qualidade, como casas de prostituição, nota-se que existe uma tendência de valorização desta área, que ainda possui vários terrenos vagos, alguns inclusive postos à venda. Esse fatopode ter contribuído para que o valor médio do m² para os terrenos do bairro fosse de R\$ 844, 00.

As áreas no entorno dos Colégios Nacional e Batista Mineiro e do Clube Girassol também são valorizadas em função, dentre outros fatores, da dinâmica que tais equipamentos urbanos impulsionam.

CAPÍTULO 5

Sobre a relação misteriosa de dois objetos tão diferentes entre si como o tapete e a cidade, foi interrogado um oráculo. Um dos dois objetos – foi a resposta – tem a forma que os deuses deram ao céu estrelado e às órbitas nas quais os mundos giram; o outro é um reflexo aproximativo do primeiro, como todas as obras humanas. (Ítalo Calvino, As cidades Invisíveis)

(RE)CONFIGURAÇÕES E DINÂMICA DA ZONA PERIFERICA DO CENTRO DE UBERLÂNDIA (MG)

Este capítulo é reservado à apreensão da conjuntura da área central de Uberlândia, com destaque para a sua zona periférica, seu objetivo principal. Nele buscou-se compreender aspectos relacionados aos fixos e, por conseguinte, ainda que de maneira superficial, aos fluxos que se materializam no âmbito da área central de Uberlândia, posto a importância que exercem na (re)estruturação urbana.

Em um primeiro momento, considera-se a intensidade de atividades centrais e o uso do solo para o estabelecimento das delimitações e conhecimento da dinâmica da área em questão, a partir do surgimento de áreas especializadas no provimento de diferentes tipos de comércio e serviços. Diante da relevância dos aspectos socioeconômicos, estes foram considerados. Nesta perspectiva, mereceu destaque a dimensão populacional e a criminalidade, esta por relacionar-se tanto com as condições físicas e sociais do espaço. A questão da informalidade também foi considerada na perspectiva que esta representa importantes fenômenos relacionados com a “crise” da área central, conforme chamada por vários estudiosos como Villaça (2001).

Em relação aos fluxos, realizou-se ponderações sobre a convergência do sistema viário e presença do Terminal Central do SIT na área central, cujos fatores são determinantes na concentração de pessoas e veículos nesta área da cidade.

A partir dos processos e fenômenos identificados, ainda neste capítulo são tecidas considerações sobre seu papel e a importância. São realizados também apontamentos sobre as tendências para a área central, com destaque para a ZPC na cidade de Uberlândia, que parece-nos em situação bem distinta daquela identificada no contexto norte-americano no início do século XX.

5.1 As Delimitações

A partir dos levantamentos dos usos de solo e dos aspectos teóricos inerentes à literatura geográfica, foi possível a visualização de padrões gerais e, a partir destes, estabelecer delimitações para a área central, seu núcleo central e sua ZPC, bem como reconhecer as áreas mais dinâmicas desta. Embasou-se na proposta de Murphy e Vance (1968 [1954]), com suas devidas adequações às características particulares inerentes à cidade de Uberlândia, as quais foram evidenciadas e consideradas com o intuito de minimizar possíveis falhas e contradições na delimitação.

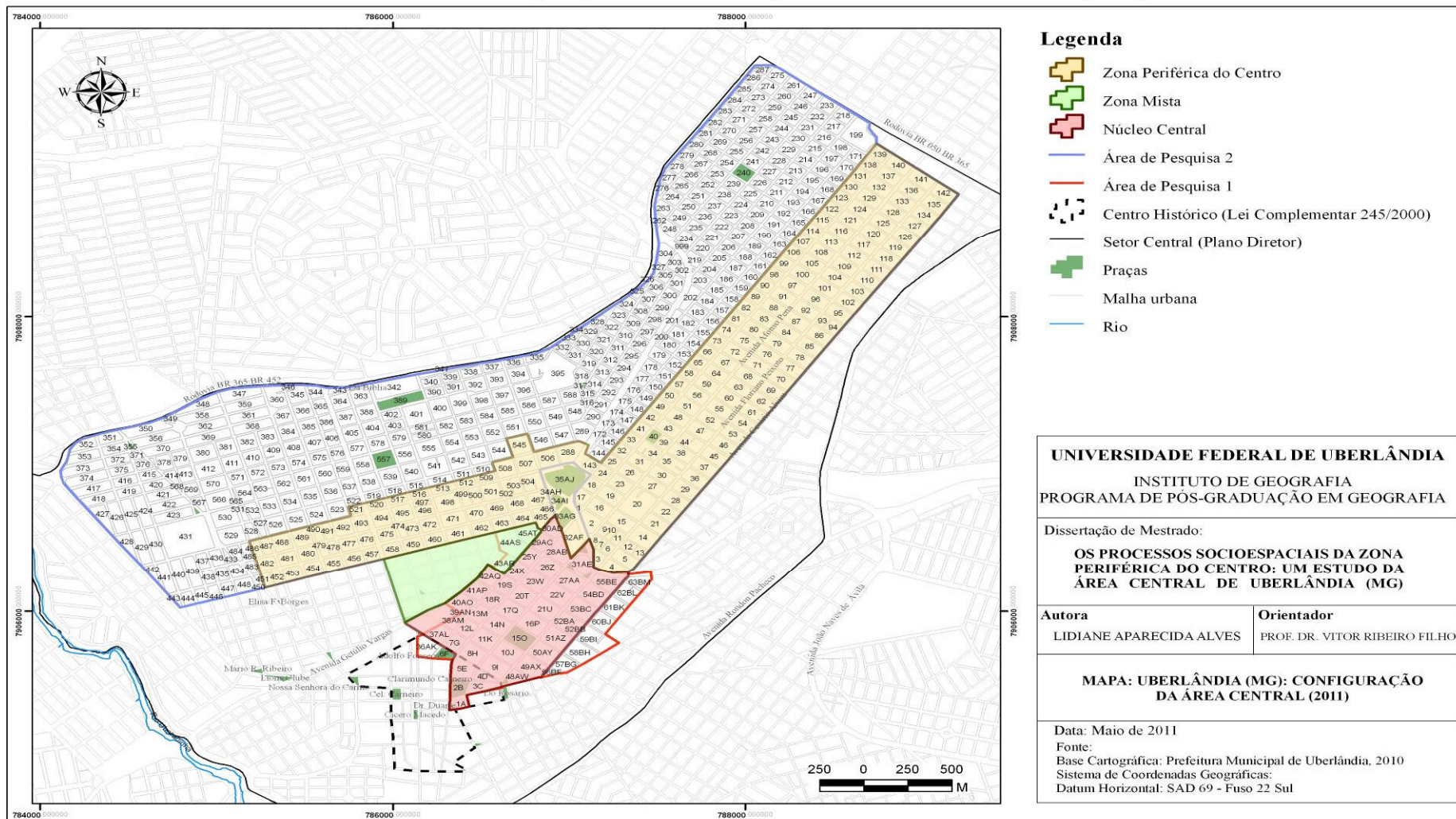
Com efeito, conforme já evidenciado nos mapas relativos à centralidade e ao uso do solo, ocorrem agrupamentos de bairros com alto poder de centralização (portanto centrais), na porção sul. Enquanto na faixa que se estende de leste-oeste na porção norte, observa-se uma significativa concentração de bairros com graus de centralidade intermédios, portanto com usos típicos da ZPC ou mistos, entremeados por alguns bairros que não exercem poder de centralização, além de uma extensa área com bairros de uso predominantemente não central, com apenas alguns enclaves de bairros de classificação diferente, especialmente nas mediações das Avenidas Monsenhor Eduardo e Professora Minervina Cândida de Oliveira.

Diante da existência de alguns bairros que não se enquadraram nos quesitos para a cada área, mas que estavam inseridos nelas, fez-se necessário considerar as regras propostas por Murphy e Vance Jr (1968 [1954]), como a contiguidade, o contexto do bairro de acordo com o uso predominante no entorno, o lado de bairro com usos semelhantes em volta, e presença de equipamentos públicos, já explicitadas.

E como parâmetro complementar, considerar os bairros classificados como mistos. Afinal, este é um aspecto que merece destaque especial no âmbito da área central de Uberlândia. Nela, é significativa a quantidade dos bairros classificados como mistos, cuja existência está relacionada à preponderância dos locais desocupados, que abarcam os locais em construção, os locais fechados, para alugar, para vender e os lotes vagos. Sendo que, no âmbito da ZPC, acredita-se que o predomínio de determinada tipologia inerente aos locais desocupados pode ser indicativo de processos, formas e funções distintas, que apresentam-se relacionados às características específicas de cada um dos subsetores que a compõem.

A partir de ponderações e análises realizadas, chegou-se a configuração da área central de Uberlândia, a qual é composta por: um núcleo central, uma zona periférica e uma zona mista, além do Fundinho instituído como centro histórico, conforme representa o mapa 22.

UBERLÂNDIA (MG): CONFIGURAÇÃO DA ÁREA CENTRAL (2011)



De acordo com essa configuração, o núcleo central abrange um total de 47 quarteirões localizados entre as principais avenidas que cortam a área central. A área coincide com o que outrora, na primeira metade do século XX, fora o “centro novo” da cidade. No núcleo central destaca-se a concentração das atividades comerciais varejistas, especialmente de calçados e confecções, os consultórios e clínicas médicas e odontológicas, as instituições financeiras e diversos tipos de escritórios, cuja complexidade funcional assegura a dinâmica e a centralidade da referida área.

Considerando a intensidade do uso do solo, os valores imobiliários e os fluxos, é possível inferir a existência de um *hard core* no núcleo central de Uberlândia, conforme a literatura, um ponto onde ocorre o “pico” da concentração de atividades. Este ponto é nas mediações da Praça Tubal Vilela, nas avenidas Afonso Pena e Floriano Peixoto, onde é expressiva a concentração de atividades mais valorizadas, ligadas às finanças e à gestão. Em contrapartida, também se destaca em toda extensão do núcleo central a concentração de atividades de comércio e serviços menos valorizadas, especialmente lojas de confecções e de alimentação (como lanchonetes e os restaurantes *self-service*), sendo a maior quantidade desses estabelecimentos concentrada mais próximos ao Terminal Central.

No chamado centro histórico, que igualmente apresenta significativa concentração de atividades de comércio e serviços, destaca-se a concentração das lojas de “*Griff*” de diversas tipologias de produtos como calçados, confecções, decoração, estética etc, concentradas, sobretudo, em sua parte alta, nas mediações da Praça Clarimundo Carneiro.

A zona periférica do centro, por sua vez, abrange a área que outrora foram as vilas operárias, perfazendo um total de 201 quarteirões. Ela está a norte do núcleo central em uma faixa mais ou menos contínua sentido leste-oeste, entre a Rua Padre Pio, no Bairro Osvaldo Resende, e a Rua Pernambuco, no Bairro Brasil. Com efeito, a configuração da ZPC não condiz com a forma de cinturão conforme apontam os estudos clássicos, bem como, especialmente na porção à oeste do núcleo central, ela apresenta uma descontinuidade em relação a este.

Essa área que marca a descontinuidade entre a ZPC e o núcleo central corresponde à parte do Bairro Martins, entre o UTC e Avenida Raulino Cota Pacheco, sentido leste-oeste, e entre as avenidas Alexandre Marquez e Getúlio Vargas, sentido norte-sul, onde há uma intensa dinâmica relacionada aos serviços voltados para a saúde (como clínicas, consultórios, academias) combinadas com a presença de outras atividades (como escritórios, salões e outras), além do uso residencial, cuja área é particularizada por suas atividades. Esta área apresenta semelhanças com a encontrada por Müller em 1958 na Área Central da cidade de

São Paulo, e por Ribeiro Filho, em 2004, na área Central de Manaus, as quais foram designadas por eles de zona mista, porque não se enquadraram nem núcleo central nem na ZPC. Por isso, foi aqui também chamada de zona mista.

É sobre estes espaços constituintes da área central de Uberlândia, especialmente a ZPC e a zona mista, imbuídos de dúvidas e pouco abordados nos estudos de Geografia Urbana que serão apresentadas análises mais pormenorizadas a seguir.

5.2 O uso e ocupação do solo na ZPC de Uberlândia (MG)

Conforme já evidenciado por vários estudos da Geografia Urbana e tomando como base os aspectos quantitativos e qualitativos da realidade de Uberlândia, tem-se que o Setor Central, o centro e suas áreas periféricas, é marcado por uma grande heterogeneidade e complexidade. Há significativa variação na intensidade e na natureza dos usos do solo, bem como as dinâmicas, os arranjos territoriais e os valores são bem distintos em cada porção desse universo.

Para a delimitação da zona periférica do centro foram mapeados um total de 591 quarteirões, com quantidades heterogêneas de lotes: haviam quarteirões com um pequena quantidade de lotes, alguns, inclusive, de uso único, enquanto outros apresentavam maior quantidade de lotes, o que não tem reflexos no desenvolvimento do estudo, já que isso é passível de ocorrência em qualquer realidade urbana.

Na área de pesquisa para a delimitação da ZPC, os locais desocupados (lotes vagos, em construção, fechado para alugar e para vender) atingem um total de 919 lotes (6,8%) do total dos lotes, cujo fato chamou a atenção e impulsionou reflexões. Assim, tendo em vista que os lotes vagos presentes em toda a cidade aludem ao processo de especulação imobiliária, observa-se que nos quarteirões pesquisados, estes são 379, o que equivale a 41,2% da totalidade dos locais desocupados. Os locais em construção e postos à venda e/ou para serem alugados, 139 unidades, representam 15,2% do total dos locais sem uso e são indicativos da existência de uma certa dinâmica. Já os locais que estão fechados, muitos em estado de abandono, são 395 lotes e perfazem 43,5% do montante considerado e aludem à ocorrência de certa inércia.

As demais categorias tiveram representatividade dentro dos parâmetros esperados, ou seja, tiveram maior representatividade os usos classificados como não centrais, sobretudo em função da expressividade da função residencial, seguidos pelos usos típicos da ZPC e, em menor quantidade, as atividades centrais. Do montante de 13.488 lotes/usos mapeados, além dos 919 (6,8%) desocupados, 1.298 (9,6%) são centrais, 8.667 (64,2%) são não centrais, 2.604 (19,3%) típicos da ZPC.

Ao cumprir a papel de reprodução do capital, as atividades econômicas constantemente passam por readaptações e realocações e redefinem a divisão espacial do trabalho ao ocupar áreas antes destinadas a outras atividades. No setor central, antigos galpões e áreas residenciais são tomados pelas atividades de comércio e serviços, onde formam áreas funcionais especializadas, que mantêm relações internas e entre as atividades de outros setores intra e interurbanos.

As áreas com maior concentração de atividades terciárias no entorno do núcleo centro de Uberlândia outrora eram voltadas para o uso residencial. A partir da expansão e consolidação das atividades terciárias, houve uma readaptação dos imóveis, sobretudo das avenidas, já que nas ruas perpendiculares àquelas ainda é preponderante o uso residencial. Nessas áreas, é pouco significativo o grau de verticalização, sendo que quando o há, os edifícios geralmente são de quatro pavimentos, e, quando localizados nas avenidas, o andar térreo é dedicado a acomodação de alguma atividade terciária.

Indubitavelmente, os processos que comandam a reprodução social e da cidade são os mesmos em qualquer que seja sua dimensão territorial e demográfica. O que é variável é a complexidade envolvida. Os padrões e características gerais, como aquelas relacionadas à distribuição das atividades terciárias, são observáveis em quaisquer realidades. A seguir busca-se maior compreensão sobre a realidade de Uberlândia.

5.2.1 Áreas Especializadas

A partir da segunda metade do século XX e início do século XXI, com o processo de reestruturação produtiva e urbana à luz da globalização e avanços técnico-científico-informacionais, emergem na cidade que podemos chamar de pós-moderna novas relações

socioespaciais, onde ganha destaque, em substituição ao modelo hierárquico dos lugares, a estrutura em rede.

Além das mudanças na relação centro-periferia, decorrentes da intensa fragmentação do tecido urbano pelo surgimento de novas centralidades, tem-se, conforme já evidenciado por diversos estudiosos, a tendência a aglomeração geográfica e setorial de determinadas atividades ou segmentos de atividades, com o intuito de alcançar uma maior “eficiência coletiva”.

Assim, combinada com a interrelação entre diferentes áreas especializadas, outra expressão das transformações espaciais contemporâneas é a tendência ao aumento da especialização espacial com o aumento da complementaridade, com ou sem cooperação entre si, de diferentes atividades de certo segmento.

Segundo Salgueiro (1998, p.41), verifica-se:

[...] a tendência para a *mistura de usos* em alguns dos novos empreendimentos. Na cidade fragmentada há, por um lado, menos especialização, devido à tendência para substituir as áreas especializadas do zoneamento por espaços de atividade mistos, mas, por outro lado, cresce a especialização de determinadas unidades; basta pensar na segmentação espacial do processo produtivo, na especialização muito estreita de alguns pontos de venda, no aumento da diversidade dos alojamentos.

A referida autora ainda conclui que:

[...] podemos dizer que novas formas de produção e de apropriação do espaço levam à substituição da cidade segregada e hierarquizada, característica da cidade industrial, e à sua substituição por áreas urbanas fragmentadas constituídas por **justaposição de entidades diferentes, pelo aumento de oferta de alternativas** (no centro e na periferia, comércio de rua ou no centro comercial, apartamento ou moradia). (Salgueiro, 1998, p.48), [grifo nosso].

Segundo Corrêa (1995, p.56), esse processo de aumento da especialização espacial é decorrente das economias externas de aglomeração, da busca pelo monopólio espacial e denomina-se coesão. Ele tem como consequência o fato de que os diferentes locais passam a apresentar a mesma importância relativa, ou seja, a hierarquização segundo a teoria dos lugares centrais tem sua relevância reduzida frente à complexificação espacial, onde coexistem e mantêm relações, na mesma cidade, diferentes áreas especializadas com poderes de centralização equivalentes.

Destaca-se que diante das mudanças socioespaciais instauradas na sociedade contemporânea, sobretudo em relação ao aumento da flexibilidade dos deslocamentos das classes médias, principalmente nas cidades médias, é cada vez mais expressiva e inevitável a

tendência de crescimento e ampliação da importância das áreas especializadas, a fim de assegurar a competência, competição e a presteza perante o mercado. Além, é claro, da lucratividade, aproveitando a redução de gastos com transporte, matéria-prima e mercadorias e da acessibilidade.

Presente tanto no processo de centralização como no de descentralização, a coesão ocorre simultaneamente a estes, formando as áreas especializadas ou, em um estágio mais avançado, os *clusters*¹. Os espaços formados segundo essa lógica podem emergir em diferentes pontos do tecido urbano, desde a área central aos espaços não centrais, onde ruas ou avenidas especializam-se em atividades, perpassando pelas novas centralidades. Todavia, considerando que são conhecidos como áreas especializadas os espaços que estão fora do núcleo central, os espaços com agrupamentos de determinadas categorias de atividades localizadas na área de transição entre o núcleo e os bairros residenciais, também conhecida como zona periférica do centro, serão classificados e analisados enquanto áreas especializadas.

No momento atual, para assegurar a reprodução do ciclo do capital numa economia globalizada, destaca-se, a partir da década de 1980 nas cidades médias, a emergência de processos de expansão e reorganização interna da área central, que se traduz na configuração e das áreas e dos eixos comerciais especializados. Na cidade de Uberlândia verifica-se a concretização de várias transformações na área central, que notadamente nas últimas décadas do século XX têm ganhado maior força.

Dentre as áreas especializadas associadas à reorganização da área central, tem-se: uma área especializada em serviços médico-hospitalares, especialmente em parte no eixo comercial da Avenida Getúlio Vargas, uma área especializada em móveis e decoração, uma área especializada em materiais para acabamento da construção, uma área especializadas em tecidos e artigos para costura, uma área especializada em serviços automotivos (principalmente nas Avenidas João Pinheiro e Brasil), além dos eixos comerciais que apresentam secções com o predomínio de determinadas atividades especializados e podem caracterizar-se como desdobramento da área central, como a Avenida. Nicomedes Alves dos Santos. Outros eixos comerciais são: a Avenida. Rondon Pacheco, a Avenida João Naves de

¹ O *cluster* também chamado de arranjo produtivo local diz respeito à aglomeração de empresas que desenvolvem suas atividades segundo a mesma lógica econômica. Portanto, está relacionado a competição, cooperação e a formação de redes para a redução de custos e usufruir das economias de escala. Segundo o estudo de Ramires e Silva (2009), há um *cluster* de serviços de saúde em Uberlândia, que localiza-se na área em questão.

Ávila, Avenida. Marcos de Freitas Costa, a Avenida. Minervina e a Avenida Monsenhor Eduardo.

5.2.1.1 Área especializada em serviços de saúde ou cluster de serviços de saúde²

Planejadas ou espontâneas, as áreas especializadas em serviços de saúde são reflexo e condição de fatores particulares. A formação do que se pode chamar de “complexo industrial da saúde” demanda e viabiliza a instalação de uma base infraestrutural e a presença de profissionais qualificados para as atividades da área. As centralidades dos serviços médico-hospitalares induzem a convergência dos produtos químicos e biotecnológicos, os equipamentos mecânicos, eletrônicos e os profissionais prestadores de serviços, ou seja, de todos os setores que compõem os serviços da saúde.

O dinamismo e o papel na rede urbana da cidade de Uberlândia favoreceram um aumento significativo das atividades da área da saúde nos últimos anos. Entre as décadas de 1990 e 2000, Oliveira (2008, p.183) destaca que o número de clínicas, hospitais e lojas especializadas no comércio de artigos e equipamentos hospitalares concentrados, sobretudo no Setor Central, cresceu e consolidou uma área especializada no espaço da cidade.

Ainda segundo Oliveira (2008, p.185), a presença de hospitais foi a primeira condição para o agrupamento das atividades da área da saúde. Eles seriam, no setor de saúde, a atividade âncora que atrai para perto de si outras atividades que visam usufruir das vantagens locais, segundo a lógica de coesão de atividades ligadas à saúde. Neste sentido, a área especializada em serviços de saúde de Uberlândia tem sua origem relacionada aos hospitais privados, como o Santa Catarina, localizado na Avenida Getúlio Vargas.

Todavia, cabe destacar que nesta área estão presentes, além dos estabelecimentos privados, os públicos, como a Unidade de Atendimento Integrado (UAI) do Bairro Martins.

A concentração dos serviços ligados à saúde ocorre no eixo da Avenida Getúlio Vargas e se expande nos bairros imediatos a ela, sobretudo no Bairro Martins, na área em que, a partir das observações em campo, foi aqui designada de zona mista. A dinâmica da referida

² Em função das particularidades dessa área, com várias características que permitiram a designar de zona mista, combinada com a existência de estudos que já apontavam para a sua configuração com uma área especializada em serviços voltados para a saúde, e frente ao pouco tempo para levantar todos os usos nela presentes, foi adotada para o levantamento dos usos na referida área a metodologia que baseou-se na lista telefônica 2010-2011.

área, em grande medida, é decorrente da presença destas atividades, que estabelecem uma centralidade.

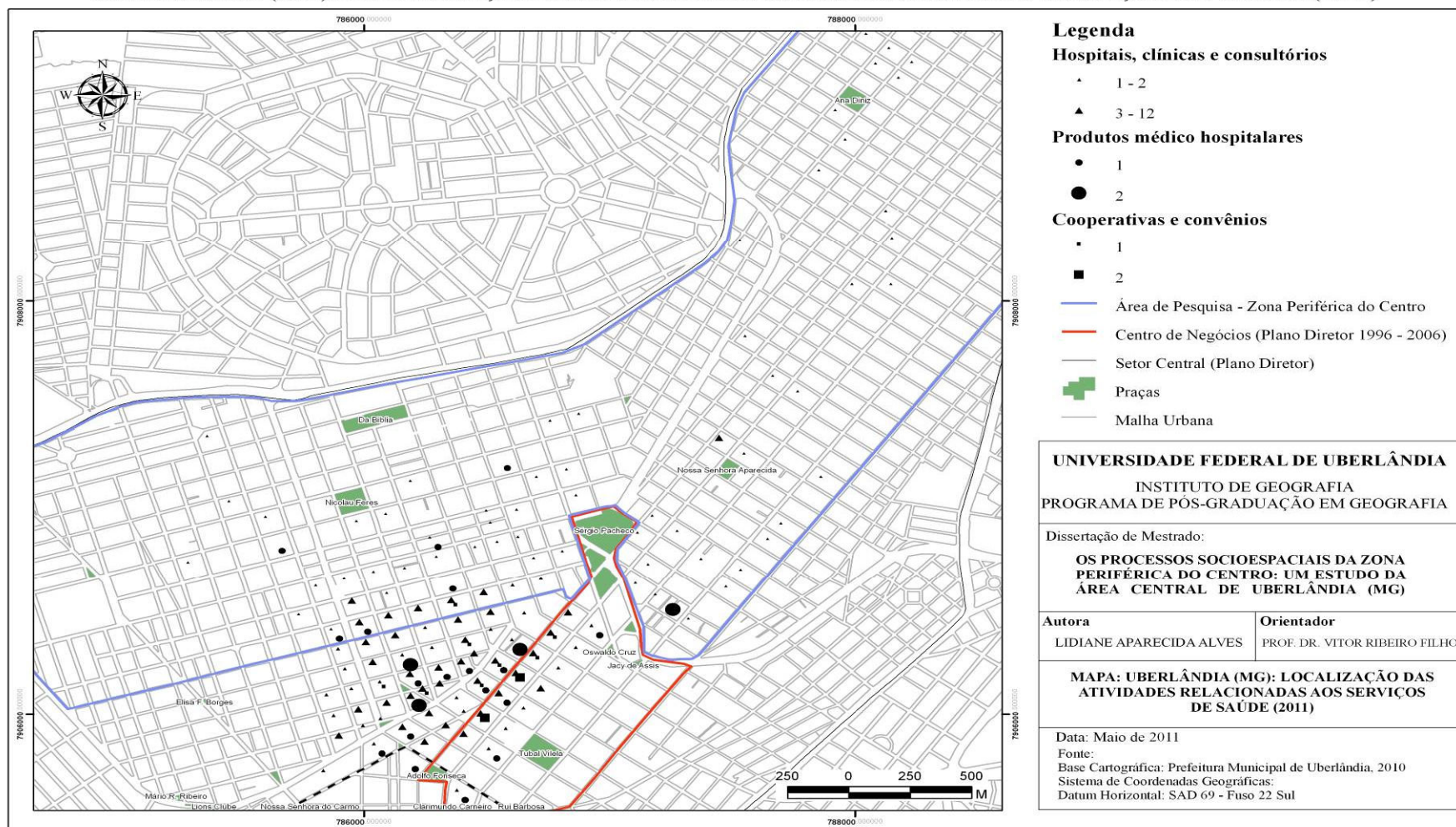
A consolidação da área especializada em serviços de saúde cria fluxos variados e tem efeitos e vantagens no âmbito do espaço intra e interurbano. No plano interno da cidade, ocorre a otimização dos deslocamentos, ao mesmo tempo em que é assegurada a lucratividade dos agentes envolvidos nas atividades desse setor. No plano regional, há a criação de uma centralidade urbana, onde a presença de serviços mais avançados e a variedade de opções criam fluxos de pessoas de várias cidades em busca dos mesmos, contribuindo assim para a dinamização da economia local.

Nesta área já abordada no estudo de Oliveira (2008) e objeto de estudo de Silva e Ramires (2009),

[...] há uma diversificada gama de serviços de saúde compreendida por consultórios médicos, clínicas especializadas, consultórios odontológicos, serviços de diagnóstico e tratamento, equipamentos e produtos médico/odontológico/hospitalares, farmácias e drogarias, bem como os hospitais que se destacam como os principais agentes formadores de um sistema de aglomeração de empresas do setor (SILVA e RAMIRES, 2009, p.33)

Somente nesta área foram identificados 254 estabelecimentos da área de saúde, sendo 10 hospitais, 24 consultórios médicos, 101 clínicas especializadas, 53 consultórios odontológicos, 35 serviços de diagnóstico e tratamento, 19 lojas de produtos médico-hospitalares, 8 cooperativas e 4 convênios médicos, cujas atividades estão representadas no mapa 23.

UBERLÂNDIA (MG): LOCALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES RELACIONADAS AOS SERVIÇOS DE SAÚDE (2011)



5.2.1.2 A área especializada em comércio e serviços automotivos

A conjuntura econômica, a expansão do tecido urbano e a priorização dos transportes individuais foram importantes para o desenvolvimento do comércio de veículos.

Oliveira (2008, p.207) destaca em Uberlândia a tendência no aumento do número de concessionárias de veículos novos no período entre os anos de 1997 e 2007. Além das lojas das grandes marcas conhecidas no Brasil, como a Chevrolet, a Volkswagen, a Fiat e a Ford, que já existiam na cidade, foram abertas outras como a Peugeot, a Renault, a Toyota, a Citroën, a Hyundai e a Honda. O autor ainda enfatiza a tendência à centralização dessas lojas nos eixos comerciais das Avenidas João Naves de Ávila e a Avenida Rondon Pacheco.

Todavia, além da tendência de aumento das lojas de revenda de veículos zero quilômetro, destaca-se o crescimento das lojas de veículos usados, as chamadas garagens, concentradas no Setor Central da cidade, principalmente nas Avenidas Afonso Pena, João Pinheiro e Brasil nos Bairros Nossa Senhora Aparecida e Brasil. A concentração das garagens neste local iniciou-se no final da década de 1980, já que as primeiras revendedoras de veículos da cidade surgiram entre as décadas de 1970 e 1980 nas mediações da Avenida Cesário Alvim, mais próximo do núcleo central.

A facilidade de acesso, dada a proximidade aos principais eixos que ligam a área às rodovias, que também estão próximas a esta área, e a presença de amenidades como a infraestrutura no local, destacam-se com as principais vantagens locacionais impulsionadoras da concentração das garagens e, por conseguinte, da consolidação dessa área especializada no comércio e serviços automotivos. Foto montagem 11.

As garagens são especializadas na venda de veículos e motos com diferentes períodos de usos, desde os seminovos até veículos com maior período de uso, bem como veículos nacionais e importados. Associadas a elas, surgiram outras atividades complementares como as oficinas mecânicas, os autocenters, a venda de sons e acessórios, as autopeças, os serviços de personalização dos veículos, entre outras, criando assim a chamada economia de escala, já que uma atividade é essencial a outra.

As lojas especializadas em venda de veículos, as concessionárias e as garagens atendem a população de toda a cidade e também da região, sobretudo das pequenas cidades do entorno, conforme ressalta Oliveira (2008).

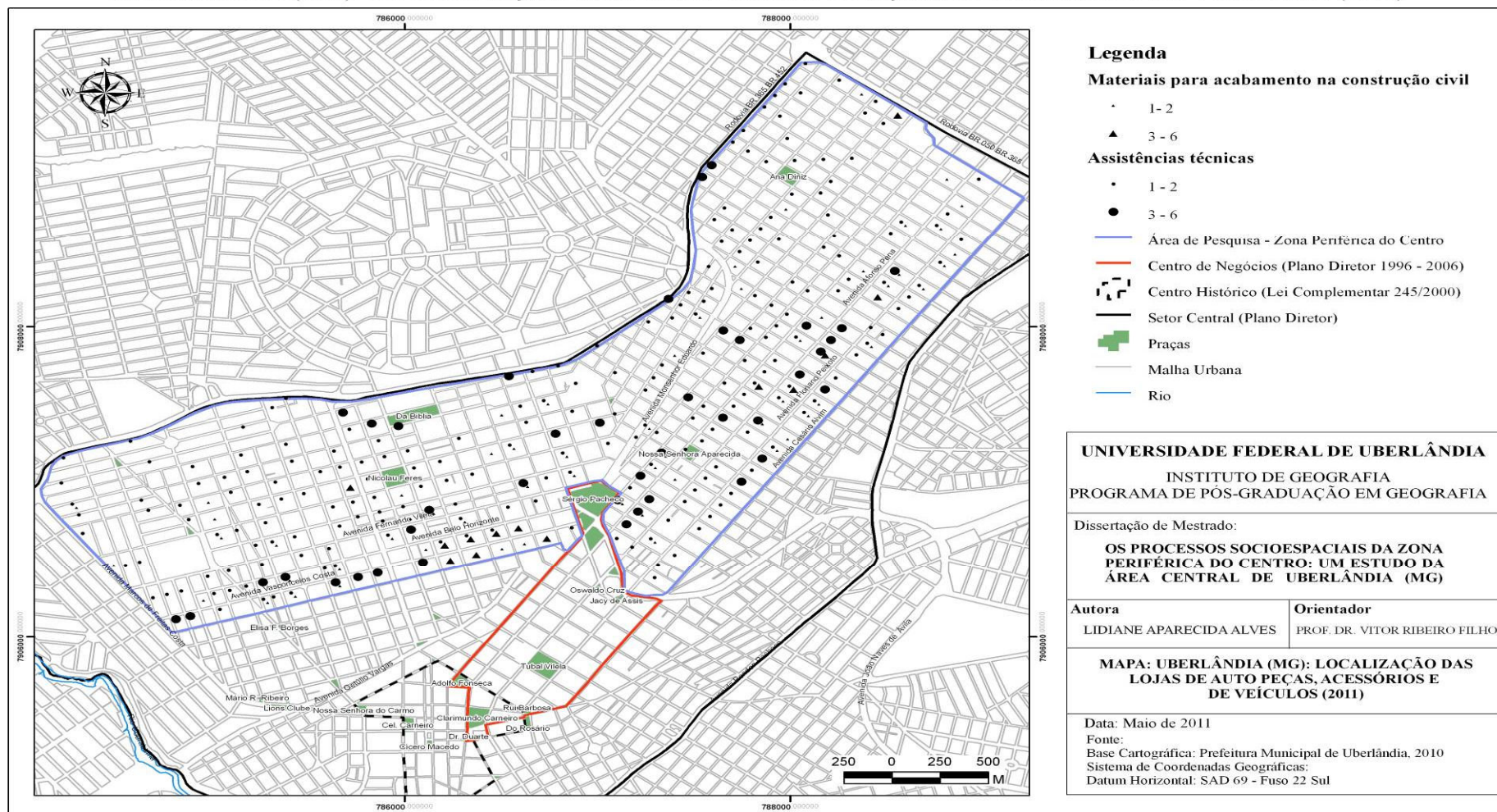
Foto montagem 11 - Uberlândia (MG): Área especializada em comércio e serviços automotivos no Bairro Brasil. A. Pratinha Automóveis, uma das Garagens mais antigas. B. Comércio de veículos importados. C. Peças e serviços para motos. D. Peças e serviços para autos. (2011).



Fonte: A autora (2011).

Conforme representado no mapa 24, a área especializada em comércio e serviços automotivos está configurada em um eixo que se estende ao longo dos bairros Nossa Senhora Aparecida e Brasil, eixo estrutural nordeste. Neste local, está a maioria das 181 lojas de autopeças e acessórios para veículos, bem como grande parte das 228 lojas de (re)venda de veículos identificadas na área de pesquisa.

UBERLÂNDIA (MG): LOCALIZAÇÃO DAS LOJAS DE AUTO PEÇAS, ACESSÓRIOS E DE VEÍCULOS (2011)



5.2.1.3 A área especializada em tecidos, confecções aviamentos e costurarias

Embora o comércio de confecções e tecidos seja tipicamente central e prescindir de uma localização central, a demanda por espaço para acomodação do tecido à vista do cliente combinada com a lucratividade relativamente baixa da atividade, muitas vezes, inviabiliza a localização dessas atividades no núcleo central. Todavia, as condições propícias para esse setor econômico podem ser encontradas em suas mediações, tal como concretizado no contexto da cidade de Uberlândia, onde o comércio de confecções encontrou no Bairro Martins as condições necessárias para seu desenvolvimento.

É identificável nesse bairro uma área com considerável concentração de lojas de confecções, tecidos e serviços complementares. O comércio varejista de tecidos atrai para próximo de si atividades comerciais e de serviços complementares, tais como a venda e assistência técnica de máquinas e de costura, as alfaiatarias e lojas de acessórios para confecção de roupas. Foto montagem 12 e foto 13.

A partir da aglomeração de atividades de comércio e serviços relacionados com a confecção de roupas, estabeleceu-se no bairro Martins uma área especializada para esse segmento. Destaca-se nesta área a presença de lojas de tecidos que comercializam em atacado e varejo e, portanto, atraem clientes de várias partes da cidade e da região. Há a presença de lojas varejistas, como a Centoitenta Grau, Damatta comp., Ternos e Cia., que atendem a um seletor público de alto nível social, e as atividades de venda e assistência técnica à máquina de costura, que atendem a um público específico, mas que igualmente possuem ampla área de influência.

Apesar da presença de lojas de vestuário em toda a cidade, destaca-se que do total de 165 lojas deste segmento mapeadas – das quais 137 são de roupas, 12, de aviamentos, 4 de artigos esportivos, 12 de tecidos – cerca de 20% está na referida área, especialmente aquelas duas últimas tipologias de lojas.

Na mesma perspectiva, tem-se as atividades relacionadas com este segmento do comércio, como a venda e assistência em máquina de costuras que perfazem 8 lojas neste local, além das alfaiatarias, costureiras, confecção e reformas de roupas, cujas atividades foram agrupadas em uma macrocategoria e também se destacam por sua concentração neste espaço.

Foto montagem 12 - Uberlândia (MG): Área especializada em tecidos, confecções e artigos para costura no Bairro Martins. **A.** Distribuidora de Aviamentos. **B.** Venda e assistência técnica máquinas/peças de costura (2011)



Fonte: Autora (2011).

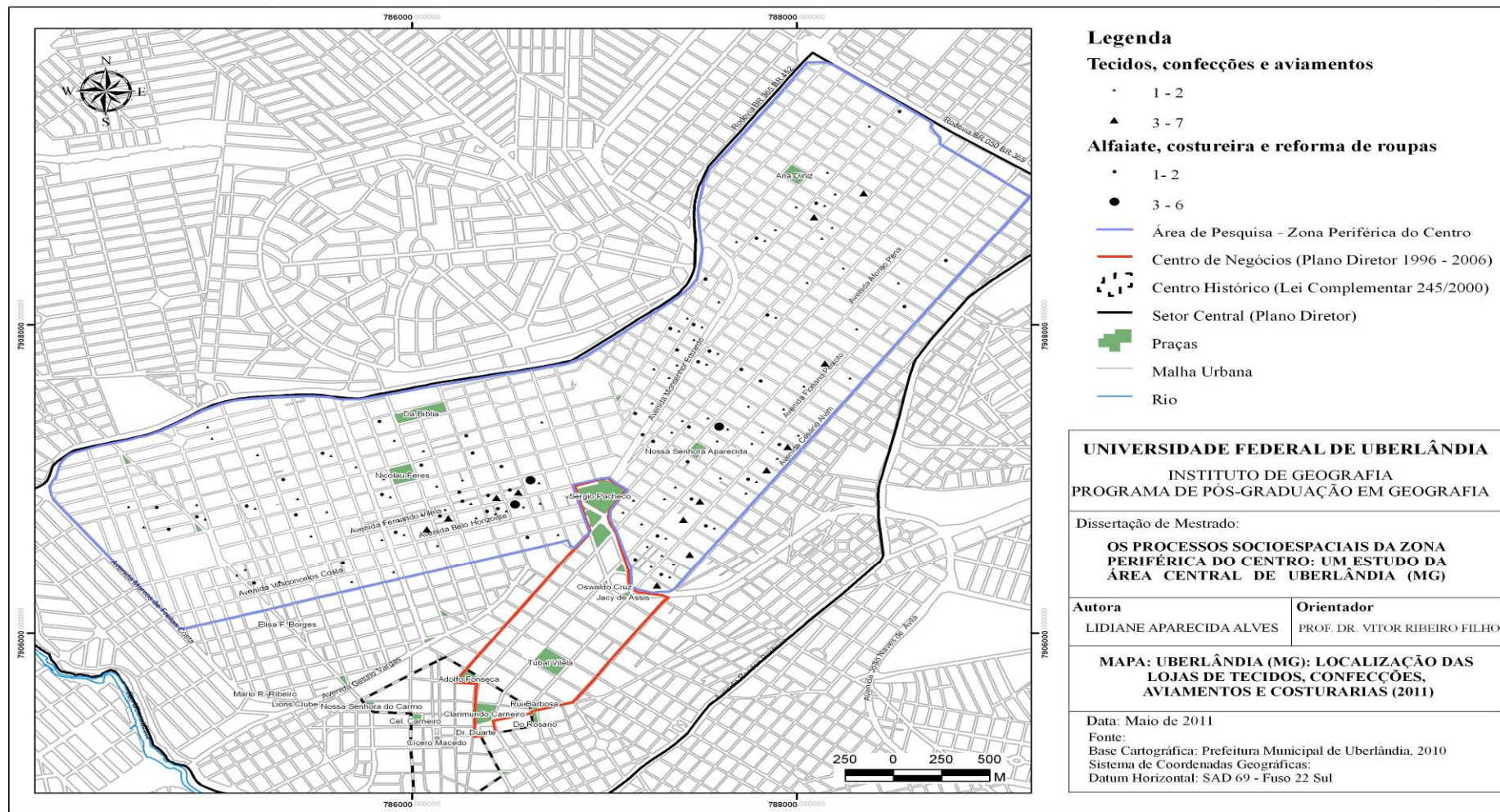
Foto 13- Uberlândia (MG): Área especializada em tecidos, confecções e artigos para costura no Bairro Martins. Venda atacado e varejo de tecidos (2011).



Fonte: Autora (2011).

No mapa 25 pode-se observar a espacialização das atividades de comércio e serviços de tecidos, confecções aviamentos e costurarias

UBERLÂNDIA (MG): LOCALIZAÇÃO DAS LOJAS DE TECIDOS, CONFECÇÕES, AVIAMENTOS E COSTURARIAS (2011)



5.2.1.4 A área especializada em colchões, móveis e decoração de interiores

No contexto de aumento da competitividade, as empresas precisam cada vez usufruir de técnicas que assegurem a lucratividade. Torna-se requisito entre as atividades comerciais uma boa logística, que garanta os fluxos e de pessoas e materiais. Esta, por sua vez, tem como elemento chave a localização da empresa. Além disso, os vínculos entre as empresas de mesmo ramo ou ramos complementares refletem em melhor desempenho em relação à atuação isolada das empresas.

As empresas especializadas na comercialização de colchões, móveis e artigos para a decoração de interiores apresentam características em relação à demanda de espaço e públicos consumidores comuns, o que favorece a coesão das mesmas para tirar proveito das externalidades alcançáveis pela concentração espacial.

A presença de espaços amplos, outrora destinados aos armazéns da Ferrovia Mogiana e comercialização de produtos agropecuários localizados próximos ao núcleo central, em uma área dinâmica e de fácil acesso por onde diariamente passa um grande volume de pessoas, são condições ideais para o desenvolvimento das atividades de comercialização de colchões, móveis e artigos de decoração.

Com vistas a usufruir das vantagens locais de um ponto central, valorizado e com espaços amplos, configurou-se no Bairro Martins, nas proximidades da Praça Sérgio Pacheco, uma área especializada em produtos para decoração, móveis e colchões, sobretudo com lojas de móveis de decoração, foto montagem 14. No bairro Nossa Senhora Aparecida, nas proximidades do local ocupado pela Paróquia dedicada à Santa que dá nome ao bairro ³, também verifica-se este processo, porém com destaque para as lojas de colchão.

³ Emergidas a partir da Capela de Nossa Senhora Aparecida, que data de 13 de dezembro de 1936, as edificações que abrigam a Paróquia de Nossa Senhora Aparecida passaram por uma reforma no final da década de 70, quando a porta de madeira da entrada foi substituída por uma de metal e vidro, a qual permanece até a atualidade. A outra reforma foi concluída em 2005 e nela foi acrescido o transepto à nave, com jardins e espelho d'água. Na entrada à esquerda foi adaptada a pastoral do dízimo, onde era o batistério. E à direita, um crematório de velas. O altar-mor foi demolido e aumentado, recebendo novo painel de autoria de Cláudio Pasto e execução do atelier Sarasá, de São Paulo-SP, também de sua autoria foram feitos azulejos que retratam a via sacra no pórtico da entrada principal. O piso em ladrilho foi substituído por granito. As naves laterais recebem painéis com afrescos sobre a via sacra, de autoria de Padre Lázaro. Ainda está em construção o centro de formação, com salas de catequese e salão de festas. (RELATÓRIO DE INVENTÁRIO DE PROTEÇÃO DO ACERVO CULTURAL, 2007)

Foto montagem 14- Uberlândia (MG): Atividades representativas da área especializada em decoração, móveis e colchões nas mediações da Praça Sérgio Pacheco, Bairro Martins. **A.** Loja de Colchões. **B e C.** Loja de Móveis e artigos para decoração de interiores. **D.** Loja de Móveis.



Fonte: Autora (2011).

Em relação a esta área do bairro Aparecida, destaca-se sua dinâmica, com alta concentração de fluxos e outras atividades de comércio e serviços valorizadas, como lojas de material de informática, imobiliárias, agências bancárias e dos correios etc, ainda que nela resistam algumas rugosidades, foto montagem 15.

Foto montagem 15 - Uberlândia (MG): Atividades e contradições em uma das áreas dinâmicas no Bairro Nossa Senhora Aparecida nas mediações da Praça Igreja Nossa Senhora Aparecida. **A.** Loja de artigos de informática. **B.** Residência antiga. (2011).



Fonte: Autora (2011).

Das 23 lojas de colchões mapeadas, a maioria localiza-se no bairro Nossa Senhora Aparecida – são 10 lojas nas mediações da praça da igreja. No bairro Martins, próximo a Praça Sérgio Pacheco, estão 25 das 103 atividades relacionadas aos móveis e decoração de interiores.

Em relação às atividades de comércio e serviços relacionados aos móveis e artigos para decoração, foram agrupadas as lojas de: cortinas e persianas (8), de móveis (42), de materiais para fabricação de móveis (1), de móveis e eletrodomésticos usados (16), de objetos e serviços para decoração de interiores (31), de troca de móveis (1) e as de utensílios e móveis para estabelecimentos comerciais (4). Todavia, em função dessa generalização implicar na perda de algumas informações, cabe destacar que principalmente as grandes lojas encontram-se próximas umas das outras, enquanto que os pequenos estabelecimentos estão mais espalhados espacialmente. O mapa 26 apresenta a espacialização das referidas macrocategorias de atividades.

5.2.1.5 A área especializada em materiais para acabamento da construção civil

De modo semelhante à área especializada em móveis e colchões identificada no Setor Central da cidade de Uberlândia, as empresas voltadas para a comercialização de produtos para acabamento na construção civil encontraram as condições propícias a formação de uma área especializada no Bairro Martins. Em ambas as áreas especializadas há a necessidade de depósitos, os quais normalmente ocupam grandes espaços no fundo da loja, com entrada na rua perpendicular que possui menor movimento.

Pode-se destacar também vantagens na proximidade entre estas duas áreas especializadas, visto que, por vezes, consumidores buscam por materiais para acabamento da construção e/ou reforma do imóvel e por novos móveis e artigos para decoração.

No âmbito do setor da construção civil, entre as lojas de pequeno e médio porte destaca-se a especialização na comercialização de uma mesma categoria de produtos, tais como lojas de tintas e vernizes, materiais elétricos etc, e, de outro lado, para compensar essa especialização, a aglomeração de lojas é uma das medidas para a economia de deslocamentos, bem como para vencer a competitividade com as grandes cadeias de lojas, os *home centers*⁴, como a Telha Norte, que possui um grande mix de produtos e serviços e extensa área de influência.

Outra questão essencial as lojas de materiais para acabamento de construção é o espaço. Mesmo com a tendência de utilização de tecnologia de informação para o gerenciamento dos estoques nas empresas e otimização do espaço da loja, essa modalidade de comércio ainda demanda de espaços relativamente amplos para exposição dos produtos, bem como para depósito.

Na área especializada em produtos para acabamento da construção civil do Bairro Martins estão aglomeradas lojas de tintas, materiais elétricos e hidráulicos, as quais atendem o público consumidor de toda a cidade e da região. Algumas lojas aí localizadas são matrizes de filiais presentes em outras centralidades, como nos subcentros, bem como em outras cidades, a exemplo da loja de tintas “Auto Tintas União”, também presente em Araguari, foto montagem 16.

⁴ São grandes cadeias de lojas com mais de 15 mil m² e localizam-se nos eixos de grandes fluxos das cidades.

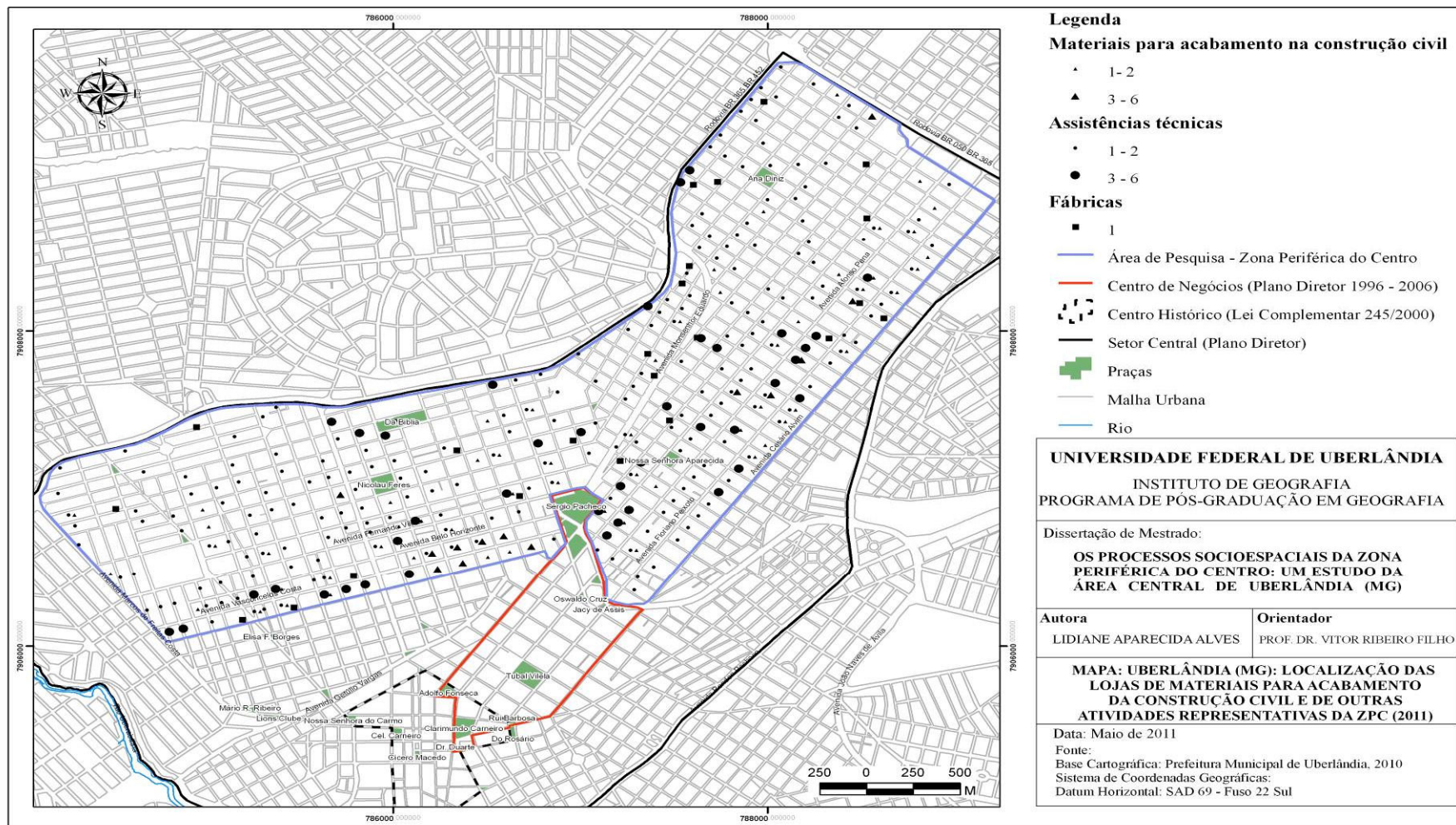
Foto montagem 16- Uberlândia (MG): Área especializada em produtos para acabamento da construção civil no Bairro Martins. **A.** Artigos para acabamento. **B.** Loja de Tintas. **C.** Lojas de materiais elétricos e hidráulicos. **D.** Loja de Tintas. **E.** Loja de materiais hidráulicos. (2011)



Fonte: Autora (2011).

Do montante de 121 lojas voltadas para este segmento, a saber: forros e divisórias (4), tintas (24), materiais para acabamento/ornamento (42) e materiais elétrico/hidráulico, ferragens e ferramentas (51) identificadas na área de pesquisa, a grande maioria está aglomerada nas avenidas Belo Horizonte e Vasconcelos Costa, bairro Martins, conforme está representado no mapa 27

UBERLÂNDIA (MG): LOCALIZAÇÃO DAS LOJAS DE MATERIAIS PARA ACABAMENTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DE OUTRAS ATIVIDADES REPRESENTATIVAS DA ZPC (2011)



5.2.1.6 Outras atividades e processos representativos da ZPC

Em função da representatividade funcional que as atividades voltadas para a assistência técnica de diferentes objetos e os estabelecimentos industriais (as industriais que ainda permanecem ou mesmo pequenas fábricas de artigos diversos, como alimentos, artigos para pecuaristas etc.) têm no âmbito das atividades típicas da zona periférica do centro, tais atividades merecem ser destacadas.

No que concerne às atividades industriais, foram identificados na área de pesquisa desde as indústrias de porte considerável, a exemplo da Cooperativa Agropecuária de Uberlândia (CALU), do Moinho Sete Irmãos, da fábrica de Alimentos Rei Massas etc, até “fabriquetas”. A presença destas atividades no setor central demonstra processos singulares de resistência. Essas atividades resistiram às várias mudanças concretizadas na sociedade que implicariam em sua extinção, especialmente considerando a sua localização, no centro de uma cidade tal como Uberlândia, caracterizada pela modernidade.

Chama a atenção a presença das “fabriquetas” muito rudimentares de cochos, de selas, reforma de lonas, arados e de outros aparatos que servem à lida no campo, localizadas nas mediações da CALU, a qual certamente ancorou a resistência de tais atividades.

Em relação às atividades de assistência técnica, incluídos os consertos e reparações, destaca-se que estas estão presentes em todo o universo da ZPC e perfazem um total de 414 atividades, dentre as quais estão: assistência em áudio e vídeo (3), assistência para motos (28), assistência para aparelhos hidroelétricos (4), assistência em aparelhos elétricos/eletrônicos (39), assistência técnica celulares/telefone (10), assistência em implementos agrícolas (12), assistência para autos/autocenter/ autoelétrica (158), conserto para utensílios domésticos (13), consertos em bombas de alta pressão (4), oficina mecânica/ funilaria/ pinturas (122) e retífica (21). A espacialização da macrocategoria está representada no mapa 27

Outro processo que merece destaque por estar diretamente relacionado com a dinâmica da ZPC é a presença de construções antigas, sobretudo galpões, cuja estrutura favorece a ocorrência de eventos como os incêndios. No caso de Uberlândia, muitos destes locais são reaproveitados para acomodação de atividades diversas, desde as lojas aos depósitos, sendo que, em menos de 6 meses, ocorreram dois casos de incêndios.

O primeiro que aconteceu em 23/08/2010, na Avenida João Pessoa, foto 17, em frente ao Terminal Central, atingiu nove lojas de artigos populares, sem seguros da edificação e dos produtos, posto que muitos dos comerciantes eram antigos ambulantes, conforme relata um

deles à reportagem do Jornal Correio de Uberlândia (30/12/2010).“Comecei trabalhando como ambulante e há três anos consegui juntar um dinheiro e comprar o ponto. Era o sustento da minha família. Agora vamos esperar o que vai acontecer”.

Foto 17– Uberlândia (MG): Incêndio que atingiu nove lojas na Avenida João Pessoa na ZPC da cidade. (2010).



Fonte: Correio de Uberlândia (30/12/2010)

O outro incêndio ocorreu em 31/01/2011, na Rua Eduardo Marquez, no bairro Martins, foto montagem 18, em um galpão usado como depósito de sofás, sendo que a propagação das chamas foi facilitada porque a referida construção não tinha laje e o madeiramento era antigo, além disso, havia materiais inflamáveis, como colchões, madeira e móveis, conforme informações passadas pelo Corpo de Bombeiros ao Jornal Correio (31/12/2011). Além disso, conforme consta na reportagem, na parte de trás do galpão, onde o fogo era intenso, a parede era dividida com uma loja de tintas, o que poderia provocar uma explosão. Acrescenta-se ainda, neste caso, que nas proximidades deste local é alta a concentração de residências, inclusive edifícios, o que evidencia a complexidade da questão.

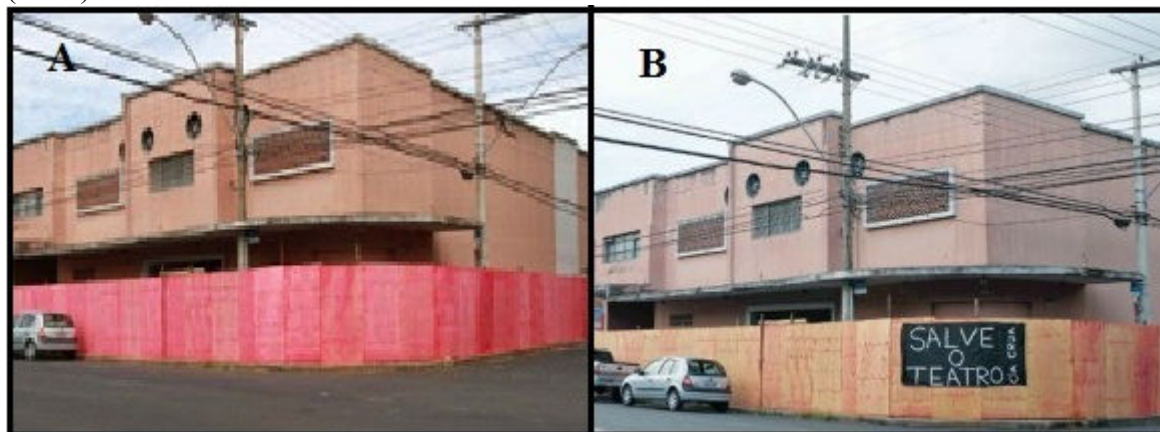
Foto montagem 18 - Uberlândia (MG): Incêndio em galpão usado como depósito de sofás na Rua Eduardo Marquez, Bairro Martins. (2011).



Fonte: Jornal Correio (31/01/2011).

Na mesma perspectiva, tem-se o caso de equipamentos urbanos que estão fechados em deterioração, como o do prédio do Teatro Grande Otelo, inaugurado há 45 anos na Avenida João Pinheiro, bairro Nossa Senhora Aparecida. Devido à problemas na estrutura, está interditado desde o ano de 2002. O local do teatro desde então passou a ser utilizado por andarilhos e usuários de drogas e, com isso, e em função dos riscos de desabamento de pedaços da estrutura, o prédio foi cercado por tapumes de madeira no início do ano de 2011.

Foto montagem 19- Uberlândia (MG): Teatro Grande Otelo, Bairro Nossa Aparecida. **A.** Prédio cercado por tapumes de madeira. **B.** Placa de manifestação contra a situação do prédio. (2011).

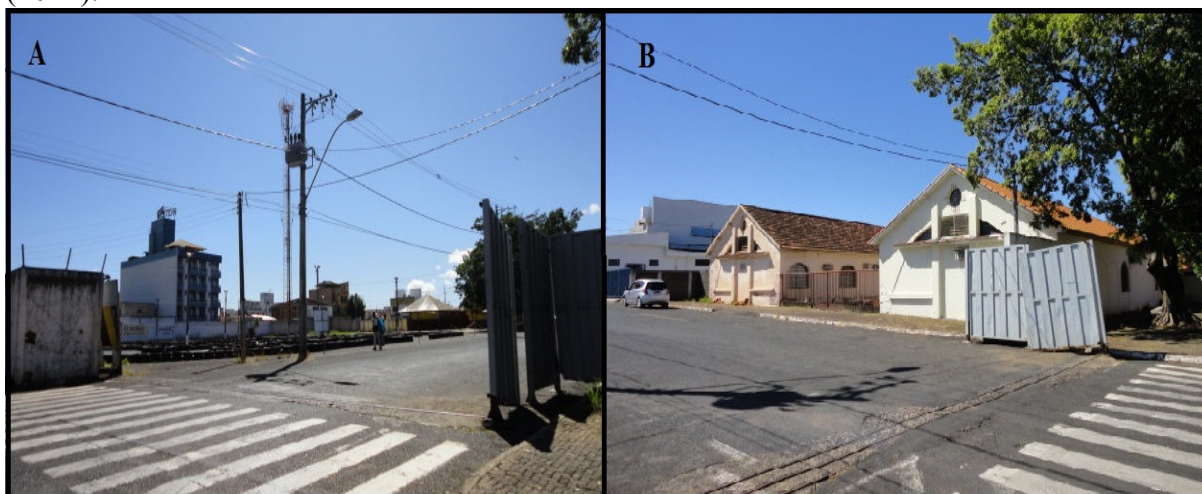


Fonte: Jornal Correio (26/02/2011).

Nesta ocasião, em função da situação de degradação combinada com as chuvas do verão, o Teatro sofreu desabamento de partes de sua estrutura, o que levou a manifestações sociais e conduziu a necessidade da tomada de atitude pela administração municipal, que determinou a demolição do antigo prédio e a abertura de licitação para a reconstrução de um novo teatro no mesmo local, conforme noticiado pelo Jornal Correio (26/02/2011).

Localizadas no bairro Martins, as edificações que outrora abrigaram o antigo parque de exposições onde atualmente funcionam depósitos de empresas de distribuição de peças de autos e uma pista de *cart* também representam usos e dinâmicas típicos da ZPC.

Foto montagem 20 – Uberlândia (MG): Local onde outrora eram as exposições na Avenida Belo Horizonte, Bairro Martins. **A.** Pista de *Card*. **B.** Construções que abrigam depósitos. (2011).



Fonte: Autora (2011).

5.2.2 Os Eixos Comerciais

Como consequência do processo de reestruturação urbana, as vias arteriais de maior tráfego que conectam a área central à outros pontos da cidade transformam-se em eixos comerciais. Dentre as novas centralidades, os eixos comerciais são as menos estudadas, ainda que apresentem importante papel na reprodução social e do capital e sejam distintas funcional e socioeconomicamente entre si e na estrutura interna da cidade.

A dinâmica e a importância que os eixos comerciais têm assumido nas cidades médias foram destacadas por Souza (2009) que, com base na definição de eixos comerciais como importantes vias que garantem acesso aos principais bairros de uma cidade, cujo intenso

movimento diário de pessoas atrai para si lojas comerciais importantes, caracterizou os eixos das Avenidas João Naves de Ávila e Rondon Pacheco da cidade de Uberlândia.

Não obstante Sposito (1991) afirmar que os eixos comerciais não são contíguos ao centro principal ou aos subcentros, há uma intrínseca relação entre a dinâmica da área central e os eixos comerciais, podendo estes, inclusive, ser áreas de expansão do Centro Principal a partir da alocação de atividades especializadas. Na cidade de Uberlândia, por vezes, os eixos comerciais estão circunscritos à área central, ligando dois setores da cidade, ou partem da área central conectando-a às rodovias.

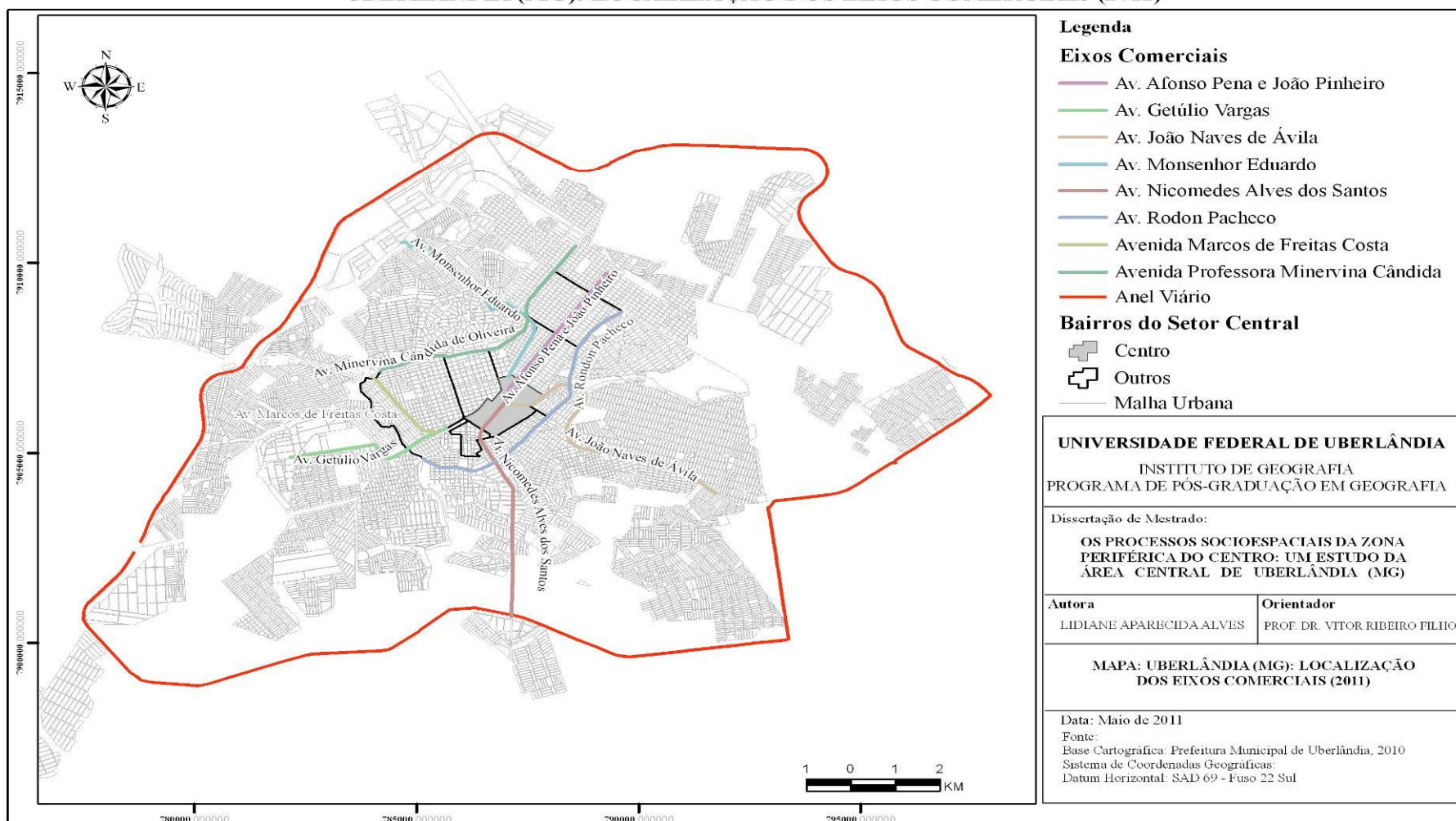
Planejados, como o caso de Uberlândia, ou não, os eixos comerciais são, portanto, eixos viários e que se tornaram comerciais, assegurando uma dinâmica particular à área no entorno dos mesmos.

É, pois, a partir dessa perspectiva da influência dos eixos comerciais na valorização e dinâmica socioeconômica, sobretudo nas mediações da área central, que estes são abordados no contexto da cidade de Uberlândia.

Assim como nas demais cidades médias, em Uberlândia as condições para a constituição dos eixos comerciais só se fizeram presentes após a década de 1980. Porém, as avenidas que constituíram os eixos comerciais começaram a serem ocupadas após a segunda metade da década de 1990, conforme previsto no Plano Diretor de 1994, de modo que ainda há muitos espaços a serem ocupados nos eixos comerciais desta cidade.

Além dos eixos estruturais previstos no Plano Diretor de 2006, que também são comerciais, acrescentou-se neste estudo eixos comerciais das avenidas Marcos de Freitas Costa e Professora Minervina Cândida de Oliveira, os quais estão representados no mapa 28. O último destaca-se por uma dinâmica particular voltada para as BRs, que passam por aí.

UBERLÂNDIA (MG): LOCALIZAÇÃO DOS EIXOS COMERCIAIS (2011)



Localizada no fundo do vale do córrego São Pedro, a avenida Governador Rondon Pacheco, com seus 7,0 Km de extensão, tem origem que remonta ao final da década de 1960. Sua ocupação efetiva aconteceu, porém, após 1995, quando de sua reconstrução devido a problemas ambientais, como as enchentes.

Mais da metade de sua ocupação é de atividades terciárias, 52,4%, combinadas com baixo índice de uso residencial, 17,2%, e uma quantidade expressiva de lotes vagos, 30,3%. Atualmente, destaca-se como um dos locais mais valorizados do espaço urbano de Uberlândia pela quantidade de estabelecimentos ligados à gastronomia, sendo uma das principais áreas de lazer e o cartão postal da cidade. (SOUZA, 2009). Segundo o autor, é:

[...] uma via de grande fluxo de pessoas e veículos e uma das principais ligações entre os setores Leste e Oeste da cidade. Este fluxo atrai estabelecimentos terciários de diferentes atividades, o que faz desta via uma nova centralidade na cidade Uberlândia. É importante frisar que a Rondon Pacheco possui uma atividade comercial forte não apenas durante o dia, mas também à noite, sendo considerada, atualmente, a principal área de lazer da cidade. Não se deve esquecer que, considerando a importância que esta via já tem no espaço urbano e a crescente valorização imobiliária, ela pode se tornar umas das principais áreas comerciais da cidade, já que ainda existem muitos vazios urbanos ao longo de toda a avenida (SOUZA, 2009, p.209-210).

A avenida João Naves de Ávila, com 6,6 Km, localiza-se onde passavam os trilhos da Ferrovia Mogiana, retirados na década de 1970. Ela liga o centro da cidade à rodovia BR-050 e foi construída em doze anos, em duas etapas: a primeira, o trecho entre a avenida Floriano Peixoto, no centro da cidade, e a avenida Rondon Pacheco, de 1971 a 1983; e a segunda etapa, da Rondon Pacheco até a BR-050. Atualmente, constitui uma nova centralidade com a maioria de seus usos de atividades terciárias, 62,9%, poucas residenciais, 13,47%, quantidade significativa de lotes vagos, 14,35%, e em construção e para alugar, 23,6% (SOUZA, 2009).

Considerando as atividades comerciais presentes na João Naves de Ávila, a avenida também pode ser dividida em dois setores conforme o fez Souza (2009): a primeira parte, mais próxima a área central, ocupada por uma grande variedade de atividades com pequena quantidade de lotes vagos; e o segundo trecho, onde sobressaem as atividades como os Serviços Automotivos e os Materiais para Construção.

Ligando a área central ao Setor Sul, a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, com 7,0 Km de extensão, tem a sua ocupação intensificada, sobretudo após a década de 2000, como reflexo das transformações do Setor Sul, como a instalação de universidades, condomínios fechados, o Shopping Center Uberlândia, hipermercado etc, o que ampliou sobremaneira os fluxos nesta avenida, transformando-a em um eixo comercial.

Ainda em consolidação, sobretudo após o cruzamento com a avenida Rondon Pacheco, o referido eixo comercial, que parte da área central, apresenta uma quantidade expressiva de atividades terciárias, com destaque para as clínicas de estética, lojas de artigos para decoração de interiores, escritórios de empreendimentos imobiliários, entre outros.

Outrora denominada avenida Goiânia, a avenida Marcos de Freitas Costa, localizada entre os setores central e oeste, com cerca de 2,0 Km, também consiste em um eixo comercial em consolidação na cidade de Uberlândia.

De acordo com levantamento em campo, em 2010, a avenida Marcos de Freitas Costa conta com expressivo volume de lotes vagos, 10,7%, concentrados em sua maioria do lado do bairro Daniel Fonseca, setor oeste; as atividades terciárias chegam a 78,5%, dentre as quais destacam-se aquelas voltadas para o campo, como a venda de produtos agropecuários, que representam cerca de 7% das atividades comerciais presentes na referida avenida. O uso residencial é pouco significativo, representando 10,7%.

A avenida Getúlio Vargas começa no Setor Central, entre os bairros Martins e Centro, e avança para o Setor Oeste, com cerca de 5 km de extensão. Esta concentra uma grande diversidade de atividades e, assim como os eixos comerciais das avenidas Rondon Pacheco e João Naves de Ávila, pode ser setorizada.

Na primeira parte dessa avenida estão concentradas clínicas e consultórios médicos, óticas, hospitais particulares, o Mercado Municipal, a Agência dos Correios, escritórios e algumas lojas. Este é o setor mais densamente ocupado da avenida Getúlio Vargas. Após a ponte do Rio Uberabinha, a ocupação da referida avenida torna-se mais rarefeita, com outras tipologias de uso, como espaços para festas, plantas ornamentais, bares, além de uma significativa quantidade de lotes vagos a espera de valorização.

Outros eixos que apresentam características particulares e exercem influência na dinâmica do Setor Central da cidade de Uberlândia, são a Avenida Monsenhor Eduardo com 2,0 km, e a Avenida Professora Minervina Cândida de Oliveira, com cerca de 7,0 km. Nessas avenidas e no entorno delas estão as atividades terciárias menos valorizadas da cidade, que assumem características socioespaciais próprias chamadas pelos estudiosos clássicos da geografia urbana de zona periférica do centro.

Assim como a Avenida João Naves de Ávila a Avenida Monsenhor Eduardo foi construída onde passavam os trilhos da Ferrovia Mogiana. Até a década de 1980 os vagões da ferrovia passavam onde é a Avenida Monsenhor Eduardo, por interesses econômicos de empresários que ainda mantinham atividades nesta área.

Essa avenida interliga a área central ao setor norte da cidade. E ainda que, prevista a sua consolidação como um eixo comercial pelo adensamento de atividades terciárias constituindo o eixo estrutural norte, a Avenida Monsenhor Eduardo foi descaracterizada pelas ações de construção de faixas de tráfego exclusivas para os ônibus do transporte coletivo, em 1995/1996.

As ações paisagísticas e a criação do corredor de ônibus no meio da Avenida, ao contrário de promover sua dinamização acabaram por contribuir com sua estagnação. As potencialidades da Avenida Monsenhor Eduardo foram ofuscadas pelas ações de planejamento não adequadas ao contexto. Longe de atrair população e atividades econômicas, a nova configuração da Avenida enquanto eixo de transporte coletivo precipitou sua desvalorização e dos bairros em seu entorno. Atualmente, a avenida apresenta poucas atividades terciárias, sendo, a maioria delas, do setor informal da economia.

Localizada no fundo do vale do córrego Taboca, a Avenida Professora Minervina Cândida de Oliveira historicamente apresenta-se como uma área desvalorizada e com problemas ambientais, como as constantes enchentes⁵ e com uma dinâmica particular atrelada às rodovias e ao Terminal Rodoviário. As atividades terciárias que nela predominam são pesadas, sujas e atendem, sobretudo, ao mercado interurbano.

A maioria de ocupação se dá pela “revenda”⁶ de peças usadas de automóveis – denominados ferro-velhos – oficinas e *autocenters*; venda de implementos agrícolas, peças e assistência para estes (18,0%), combinadas com algumas residências de baixa qualidade; além dos lotes vagos e estabelecimentos fechados e outros usos em menor proporção, mas também representativos para a função que este eixo desempenha como os postos de gasolina e as garagens de ônibus, conforme a tabela 2.

Neste eixo na altura dos bairros Umurama e Brasil ocorre a intersecção de três importantes rodovias que passam pela cidade: a BR 365, a BR 050 e a BR 452. A partir desse ponto, para o sentido oeste, o eixo coincide com a BR 365 e está circunscrito ao Setor Central da cidade. Nas mediações dessa avenida, nos bairros que compõem o Setor Central, há uma dinâmica particular que caracteriza a chamada zona periférica do centro.

⁵ Com o intuito de resolver tal problema, a partir de 2008 a prefeitura de Uberlândia realizou na referida avenida várias obras nas galerias de drenagem fluvial entre o viaduto da Calu e a rotatória que dá acesso aos bairros do setor oeste. Segundo informações no site da prefeitura municipal, foram mais de R\$ 50 milhões investidos.

⁶ A origem das peças que são vendidas pode ser duvidosa.

Tabela 3 - Uberlândia (MG): Usos do solo na Avenida Professora Minervina Cândida de Oliveira (2010).

Atividade	Quantidade	(%)
Lote vago/fechado	24	17,3
Auto Center/Oficina	22	15,8
Revenda peças usadas	22	15,8
Residência	20	14,4
Ferro Velho	18	12,9
Implementos agrícolas	11	7,9
Assistência técnica implementos agrícolas/caminhões	14	10,1
Atacadista/distribuidora/Transportadora	8	5,8
Fábrica toldos/portas/móveis	6	4,3
Posto	5	2,7
Garagem	4	2,9
Casa de prostituição	2	1,4
Indústria	2	1,1
Marmoraria/vidraçaria	2	1,1
Cartuchos	1	0,7
Piscinas	1	0,5
Poços artesianos	1	0,5
Total	139	100,0

Fonte: Levantamento de Campo.**Org.** A autora (2010).

Estes eixos foram considerados no presente estudo, porque em sua maioria eles partem do centro ou interligam duas porções da cidade, cortando a área central ou suas adjacências; são reflexo e influenciam as transformações da dinâmica do setor central, bem como apresentam um papel de destaque na estrutura comercial da cidade.

5.3 Os aspectos socioeconômicos da ZPC

5.3.1 Da população

A dimensão demográfica, nos estudos da área central, permite chegar a importantes apontamentos sobre sua dinâmica, afinal, conforme preconiza a literatura geográfica, são várias as mudanças em termos relativos ou absolutos em relação à densidade demográfica, rendas, quantidade de emprego, área construída etc, que indicam processos específicos, como a vitalidade ou não deste espaço frente ao conjunto da cidade. Com efeito, os dados

estatísticos demográficos podem assinalar o declínio, e, por conseguinte, a ideológica “decadência” da área central.

Conforme demonstrado na tabela 3, referente aos dados do censo de 2000⁷ e estimativa realizada pela Secretaria de Planejamento Urbano (SEPLAN), é considerável a concentração populacional no Setor Central de Uberlândia, que ainda se apresenta em crescimento maior, inclusive, que outros setores da cidade.

Tabela 4 – Uberlândia (MG): Número absoluto e percentual de população e domicílios e os respectivos por setor de planejamento de Uberlândia (2000 e 2009).

Setor	População/2000 ¹	Domicílios/2000 ¹	População/2009 ²	Domicílios/2009 ²	Crescimento Pop.(%)	Crescimento Dom. (%)
Central	87.356	28.345	110.557	30.372	27	7
Sul	90.247	26.116	120.009	32.970	33	26
Norte	97.845	26.809	103.771	28.509	6	6
Leste	111.186	33.876	137.205	37.693	23	11
Oeste	121.786	31.677	143.954	39.547	18	25

Notas da Tabela: ¹Censo Demográfico (IBGE,2000); ²Estimativa da Diretoria de Pesquisa Integrada - Núcleo de Pesquisa, Estatística e Banco de Dados da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Fonte: A autora (2010). Adaptado de Uberlândia (2010).

Ainda que a ausência de séries históricas e a presença de bairros eminentemente residenciais no Setor Central limite a possibilidade de afirmações mais conclusivas, estes dados evidenciam o dinamismo da área central de Uberlândia, contrariando uma característica comum nas grandes e mesmo em algumas cidades médias que é a diminuição da população residente no centro em detrimento da expansão das atividades de comércio e serviços.

Além disso, a tendência de crescimento populacional na área central de Uberlândia é possibilitada pela significativa presença de espaços vazios – lotes que serviram à especulação imobiliária – bem como por sua recente expansão vertical, com destaque para os bairros Martins e Tabajaras.

⁷ Considerou-se os dados do censo de 2000, porque as informações relativas à 2010 ainda não foram disponibilizadas.

Foto montagem 21 - Uberlândia (MG): Expansão vertical na *parte baixa* do Bairro Martins. A. Edifício em construção e ao fundo concentração de prédios. B. Tipologia dos edifícios. (2011).

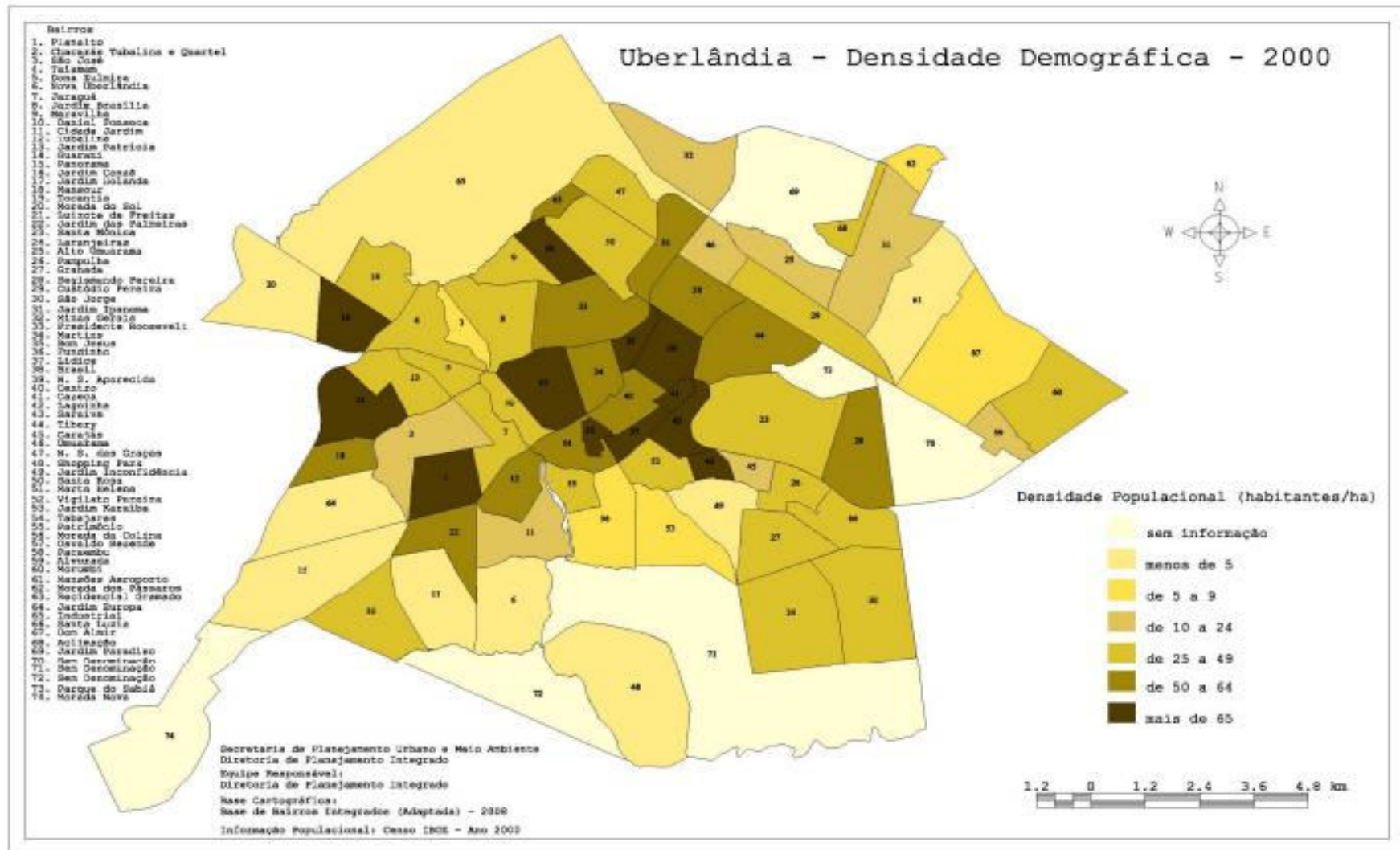


Fonte: A autora (2011).

A distribuição do contingente populacional na Área Central varia em função do aumento da concentração das atividades de comércio e serviços, de modo que, no núcleo central e nas áreas mais dinâmicas da ZPC esta é relativamente baixa; e em função do aumento do número dos lotes vagos, tal como exemplifica o bairro Daniel Fonseca: bairro de menor densidade demográfica entre os que compõem o setor central, conforme representado no mapa 29.

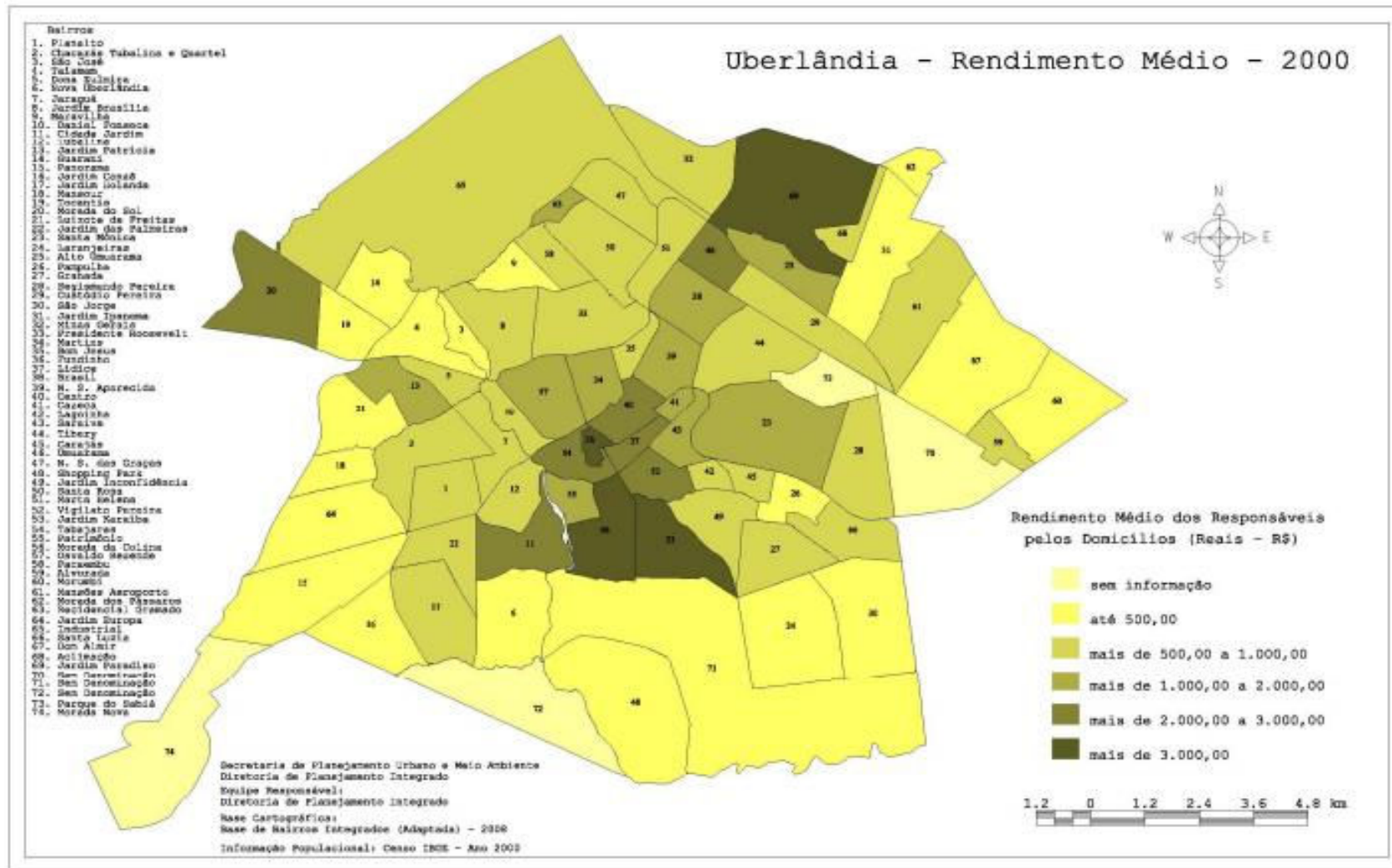
Em relação às classes sociais, é importante destacar que, apesar da saída de parte da elite da área central, ainda é significativa a presença da população de alto status nesta área. Todavia, destaca-se também a população menos favorecida socioeconomicamente, formando, conforme afirma Villaça (2001), o “lado de cá” e o “lado de lá” do centro. Conforme se pode observar no mapa 30, o estrato social de maior renda concentra-se no Fundinho; o de renda média alta nos bairros Centro, Lídice e Tabajaras; enquanto as menores rendas estão no Bairro Bom Jesus.

Mapa 29– Uberlândia (MG): Densidade Demográfica (2000)



Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano (2011)

Mapa 30– Uberlândia (MG): Rendimento Médio da População (2000)



Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano (2011)

5.3.2 Da criminalidade

Ao analisar a área central, suas transformações à luz do século XXI, um aspecto que deve ser considerado é a violência urbana e a criminalidade, pois elas apresentam-se relacionadas com as características físicas e socioeconômicas do meio, bem como influenciam negativamente no valor dos espaços da cidade.

A violência urbana se distribui de forma desigual no tempo e no espaço. É reconhecida a existência de uma relação entre as características sociodemográficas e os índices e tipos de criminalidade, pois as diferenças nas condições de vida entre os vários bairros refletem em potenciais riscos ou danos diferentes.

Todavia, conforme a perspectiva de Souza (1996), essa associação de injustiça social e criminalidade deve ser não-simplista, em suas palavras

[...] as condições materiais, sob determinadas circunstâncias culturais e institucionais, podem atuar como fator de estímulo a estratégias de sobrevivência ilegais, com consequências nefastas para o conjunto da sociedade e para os próprios pobres (riscos altos, ganhos pequenos...).

Para ocorrer um crime é preciso a combinação dos fatores: motivos, meios, oportunidade e falta de controle, sem a preponderância de nenhum deles sobre os demais, ou seja, um infrator motivado com alvo que lhe seja conveniente e a ausência de guardiões.

Nas áreas onde as condições socioeconômicas são mais precárias, em geral nas periferias, é maior a probabilidade de ocorrência de crimes violentos contra a vida, ou mesmo contra a saúde pública, os quais, muitas vezes, encontram-se relacionados. Inversamente, esse tipo de crime é menor onde há maior concentração de riqueza, do ponto de vista social e econômico. Porém, onde se tem boas condições socioeconômicas é maior a probabilidade de ocorrência de crimes violentos contra o patrimônio e de furtos e roubos⁸.

Além disso, a dinâmica espacial e a frequência de uso do espaço, ou seja, a movimentação decorrente das diferentes atividades também interfere no índice e tipo de criminalidade.

As características da área central – como a concentração de atividades de comércio e serviços no período diurno e os bares, boates, outras atividades de lazer noturno além de

⁸ Para mais detalhes ver anexo 4.

atividades ilícitas, como os prostíbulos – atraem um volume de população flutuante maior que a residente nesta área, o que cria condições propícias para a ocorrência de ações violentas, com destaque para os crimes contra o patrimônio com ou sem violência.

Além disso, a heterogeneidade socioeconômica do setor central corrobora para a ocorrência da criminalidade. Se, de um lado, há grande concentração de capitais, recursos e bens materiais nesta área; de outro lado, as pessoas que se encontram excluídas do sistema se dirigem para esse ponto, em busca dessas amenidades. Porém, muitas vezes, elas se veem, conforme afirmam Santos e Ramires (2009), em situação favorável para praticar um ato criminoso.

Segundo apontam estudos sobre a distribuição espacial das diferentes tipologias de crimes no espaço urbano, nos bairros do setor central, além dos crimes contra o patrimônio, também predominam os crimes contra a administração pública (contrabando ou descaminho) e contra a economia popular (jogos de azar), os quais estão relacionados com a expansão das atividades informais ou ilegais seja como um meio encontrado para a sobrevivência (daqueles que não querem cometer crimes que sejam reprovados pela sociedade) ou mesmo como uma forma para burlar o pagamento dos tributos.

No caso da cidade de Uberlândia, segundo dados do Centro de Operações da Polícia Militar de Uberlândia (COPOM, 2010), os bairros Centro, Aparecida e Brasil (AISP 86⁹) são os que tradicionalmente apresentam a maior quantidade de crimes contra patrimônio e à administração pública, enquanto os bairros Bom Jesus, Martins, Osvaldo Resende, Daniel Fonseca, Tabajaras e Fundinho (AISP 92) se destacam pela ocorrência dos crimes contra a economia popular.

Os homicídios, conforme afirmam Santos e Ramires (2009), uma das formas de violência que causa mais estragos, apesar de apresentar maiores índices nos bairros periféricos, devem ser enfatizados no âmbito do Setor Central, especialmente nos locais, com elementos, como o tráfico de drogas e outras atividades que favorecem sua ocorrência.

⁹ Para fins de planejamento a Secretária de Segurança Pública de Minas Gerais criou a integração das Polícias Militar e Civil e de suas respectivas áreas de atuação em diferentes níveis, partindo da Região Integrada de Segurança Pública (RISPs) em uma escala mais ampla, perpassando pelas Áreas de Coordenação Integrada de Segurança Pública (ACISPs) até as Áreas Integradas de Segurança Pública (AISPs) em uma escala mais detalhada. Na cidade de Uberlândia o setor central é dividido em AISP 86 e AISP 92, além dos bairros Lídice e Cazeca que apesar de integrarem o setor central compõem a AISP 89, juntamente com os bairros Vigilato Pereira, Santa Mônica e Segismundo Pereira.

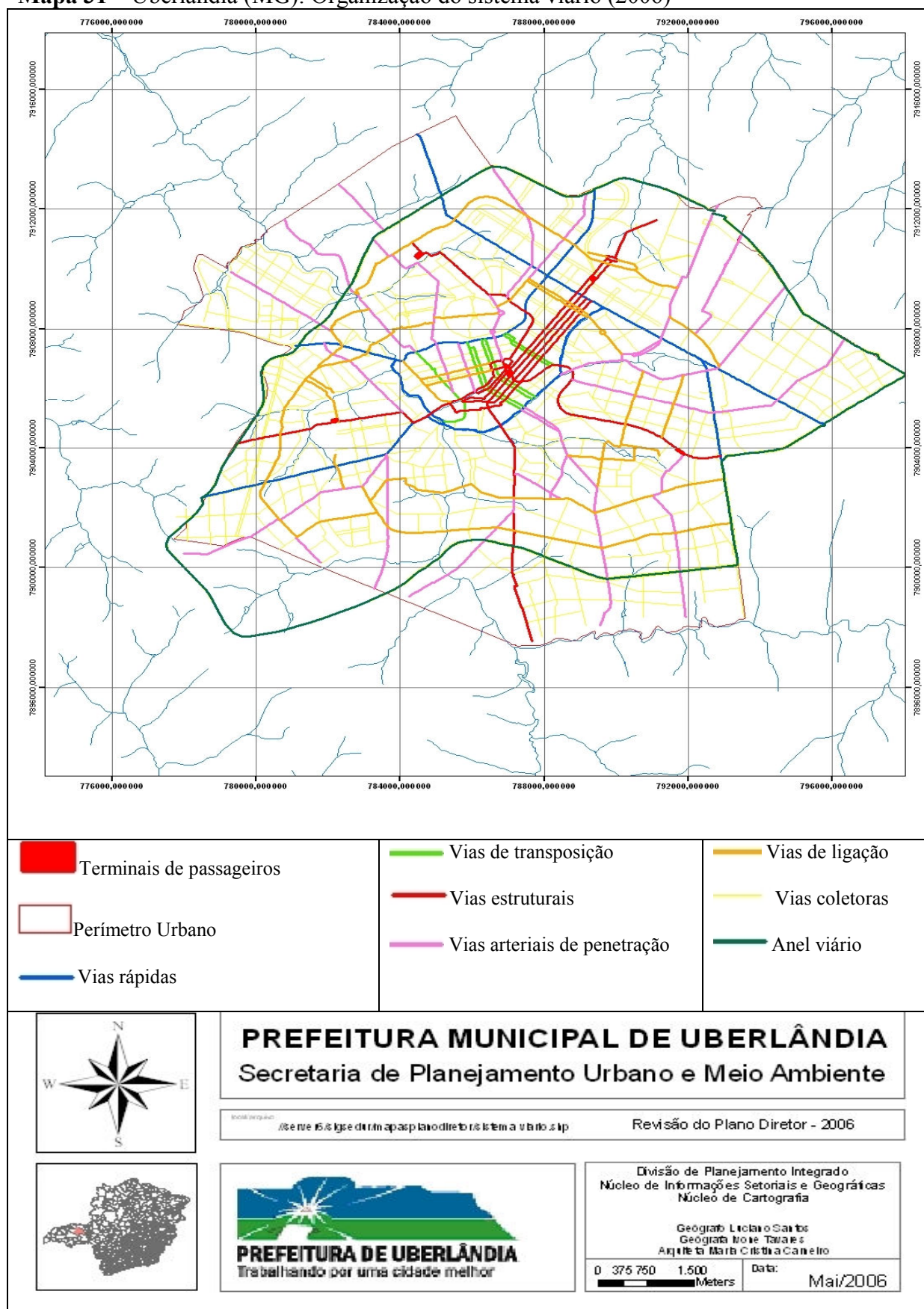
5.4 Os fluxos, o sistema viário e os transportes

Como se sabe o desenvolvimento e organização do espaço urbano de Uberlândia foi orientado pelo sistema viário e pelos transportes. As principais vias que estruturam e articulam o centro com outros espaços da cidade remetem à Ferrovia Mogiana, seja quando de sua instalação, na década de 20, ou quando de sua desativação e construção de um novo ramal ferroviário, na década de 1970. As Avenidas arteriais como a Afonso Pena e a Floriano Peixoto, e, mais tarde, a Rondon Pacheco, João Naves de Ávila e Getúlio Vargas condicionaram a expansão da cidade.

De modo geral, a malha urbana central apresenta-se regular, com ruas e avenidas cruzando-se ortogonalmente. Com exceção do Fundinho e das áreas próximas às Avenidas João Naves de Ávila e Monsenhor Eduardo, onde a configuração viária ajusta-se àquelas vias implantadas onde passavam os trilhos ferroviários.

Conforme disposto no Plano Diretor, o sistema viário de Uberlândia é articulado com as leis de Parcelamento e Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e com o Sistema Integrado de Transporte Coletivo Urbano, e regulamentado pela Lei Complementar nº374 de 27 de agosto de 2004. A configuração do sistema viário converge grande maioria dos fluxos para o centro.

Conforme pode-se verificar no mapa 31, são diversas as vias arteriais que atravessam ou tem início na área central (cujas vias são responsáveis por receber o tráfego de circulação interna e de passagem) e contribuem para o aumento do número de veículos que por ela trafegam, dos quais, grande maioria, apenas atravessa para outra área da cidade.

Mapa 31 – Uberlândia (MG): Organização do sistema viário (2006)

Fonte: Plano Diretor (2006). Adaptado pela autora (2010).

O sistema de Controle de Tráfego em Área (CTA) gerenciado pela Secretaria de Transito e Transportes (SETTRAN) desde setembro de 2000 controla um total de 255 semáforos, dos quais 66 são convencionais e os demais 186 dispostos em rede. Na área central são 35 semáforos interligados. Sendo que, dentre outros objetivos, este sistema busca adequar os tempos semaforicos à demanda veicular e otimizar a velocidade operacional assegurando a fluidez do tráfego nas principais vias da cidade.

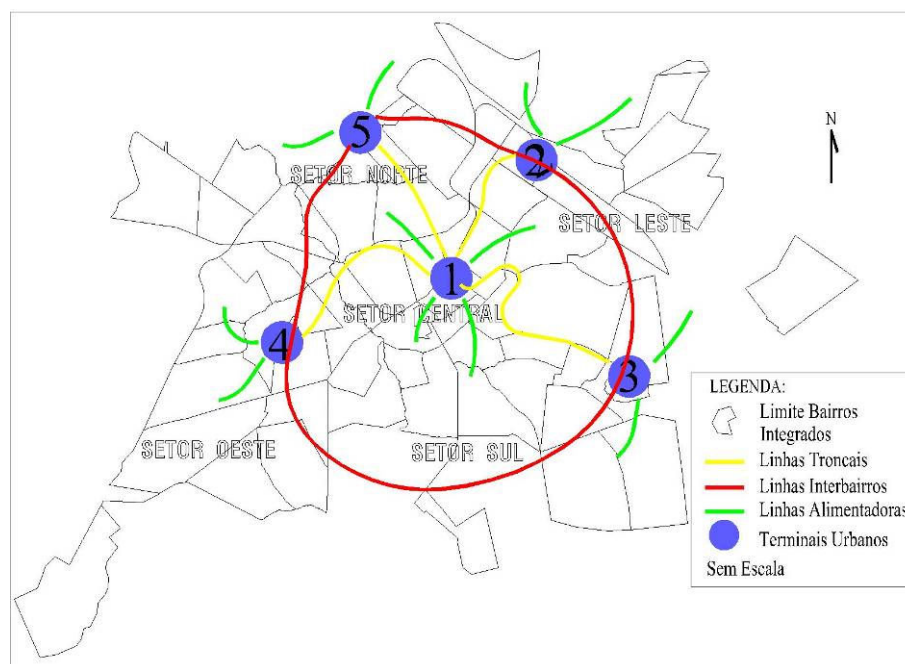
Através de laços magnéticos instalados nos semáforos é armazenado o volume do tráfego nos principais cruzamentos. A partir de tais dados, tem-se que as Avenidas Rondon Pacheco, João Naves de Ávila, Monsenhor Eduardo e Getúlio Vargas, respectivamente, apresentam os maiores volumes de tráfego em área. No cruzamento da Av. Rondon Pacheco com a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, no ano de 2009, sentido BR 050, o volume de veículos foi 14.000 veículos/dia e no sentido Praia Clube o volume foi de 17.000 veículos/dia. Tais índices se mantêm crescentes segundo relatório divulgado em fevereiro de 2011, o volume de veículos/dia neste cruzamento já era da ordem de 35.000. Além disso, nas vias de transposição da Avenida Rondon Pacheco a média de veículos por dia é de 30.000. Nas ruas locais, Duque de Caxias e Olegário Maciel, as quais possuem faixas de rolamento entre 2,65 e 2,80 m, o volume do tráfego em 2009 foi da ordem de 7.500 e 7.7000 veículos/dia, respectivamente (PLAMOB, 2010).

Nas Avenidas João Pinheiro e Afonso Pena, onde há significativa concentração de atividades de comércio e serviços, igualmente é intenso o tráfego de veículos particulares e dos ônibus do transporte coletivo. Nesta última, segundo dados do CTA o tráfego é de cerca de 14.000 veículos/dia (2009), que, na maior parte da extensão destas vias, disputam espaço com os demais agentes em deslocamento, inclusive pedestres que chegam a 34.898 pessoas/dia.

Outro problema comum no setor central de Uberlândia são os estacionamento, apesar de atualmente existirem 1,2 mil vagas para veículos e cerca de 900 para motos na Zona Azul, além de quase 100 estacionamento particulares, segundo a Secretaria de Trânsito e Transportes, estes não atendem a demanda.

O Sistema Integrado de Transportes (SIT) proposto pelo Plano Diretor de 1989 implantado em 1997, com base no sistema de transporte integrado em cinco terminais urbanos, sendo um terminal central e quatro periféricos que orientariam a expansão urbana, reforçou a convergência dos deslocamentos para o centro, figura 9. Com a estrutura do SIT, mesmo o centro não sendo o destino final, muitas vezes a passagem pela área central é obrigatória.

Figura 9- Uberlândia (MG): Estrutura do SIT.



Fonte: SETTRAN (2011).

Segundo informações da SETTRAN o volume de passageiros que passaram pelo Terminal Paulo Ferolla da Silva, Terminal Central do SIT, saltou de 1.120.120 em 1997 para 4.877.959 em 2010. Para atender a demanda, o número de linhas de ônibus que acessavam o Terminal Central aumentou de 32, quando este foi criado, para 57 linhas diárias, com uma frota de 206 veículos, os quais realizam um total de 3.082,5 viagens por dia, conforme o apêndice D.

Com as funções atribuídas ao Terminal Central em seu planejamento, ou seja, conversor/dispersor das linhas do transporte coletivo urbano, a sua localização no ponto de intersecção do eixo da Avenida João Naves de Ávila, com as Avenidas arteriais Afonso Pena e Floriano Peixoto (definidas para comportar o tráfego de passagem na área central que, segundo a SETTRAN, no ano de 2010 chegou a 36% do total do tráfego que circula na área) mostra-se inadequada. Já se manifestam vários problemas relacionados à localização/função deste equipamento urbano, que, portanto impõem com urgência a necessidade de intervenções.

Confirmando as proposições teóricas que afirmam ser a área central o espaço como maior grau de facilidade de acesso, especialmente quando deslocamento for realizado pelos transportes públicos, observa-se na cidade de Uberlândia que as ações de planejamento reforçam a característica essencial da área central: sua acessibilidade. Todavia, o aumento da acessibilidade da área central, pelos transportes públicos, e pelos demais modais contribui

para o aumento dos fluxos de pedestres nas ruas e, conseqüentemente, para o surgimento de problemas socioambientais, como poluição, acidentes, congestionamentos, etc.

A situação que aqui se faz presente, em muito se assemelha com a descrita por Frúgoli Júnior (2000) quando ele estudou o centro da metrópole paulistana, onde,

[...] há uma tendência a se considerar que os pobres realizam uma ocupação residual dos espaços urbanos, o que explicaria em parte sua presença na área central. Além disso, há o diagnóstico de um sistema de transporte coletivo irracional, convergindo excessivamente para o Centro, o que produziria, por sua vez, uma presença popular em massa desnecessária na região – porque simplesmente de passagem. Uma mudança nesse sistema incidiria sobre essa massa, distribuindo-a para outras regiões, o que dessa forma poderia reduzir tanto a mendicância quanto o comércio informal. Isso propiciaria, por conseqüência, o atendimento do ‘verdadeiro interesse popular’, entendido como os empregados de empresas. [...] Isso, entretanto, não esgota a questão [...] a Viva o Centro colocou-se frontalmente contrária à própria atividade dos mesmos, dado o conjunto de irregularidades constitutivas, apoiando uma política de início a favor da ocupação legalizada e disciplinada, partindo depois para a retirada completa dos camelôs dos espaços públicos das áreas centrais (FRÚGOLI JÚNIOR, 2000, p.226)

Conforme constatado na pesquisa para elaboração do projeto de requalificação da área central, em diferentes pontos da área central, conforme o mapa 32, em 2008 o total do volume/dia de pedestres na área central foi de 587.916 pessoas.

Além disso, os referidos pontos serviram para avaliar os níveis de serviços das calçadas, ou seja, as dimensões físicas como largura, irregularidade do piso e a presença de obstáculos, em uma escala de A a F de acordo com a eficiência, onde o A é o mais eficiente e o F o menos eficiente. As piores condições das calçadas ocorrem na Avenida Afonso Pena entre o Terminal Central e a Praça Clarimundo Carneiro. Nesse perímetro o nível de serviço das calçadas é de C a F, sobretudo em função da significativa quantidade de ambulantes. Em linhas gerais, as características relacionadas às dimensões e irregularidades do piso, observadas nas calçadas no perímetro pesquisado, ocorrem em todo o setor central.

Mapa 32 – Uberlândia (MG): Pontos de Pesquisa volumétrica de Pedestres e Nível de Serviço das Calçadas, (2008)



Fonte: PlanMob – SETTRAN, 2010.

Com a materialização do processo de requalificação da área central, a partir da implementação das diretrizes propostas pelo Plano Diretor de Mobilidade Urbana, (PlanMob, 2010), há previsões para modificação da atual conjuntura do sistema viário e dos transportes públicos. Haverá redução da quantidade de veículos que atravessam a área central e de ônibus que acessam o Terminal Central, a partir de modificações da estrutura viária e do itinerário de algumas linhas, de modo a assegurar melhor qualidade social e ambiental.

5.5 A informalidade: os camelódromos e a prostituição

As sucessivas modernizações por que passa a sociedade capitalista tem diversos efeitos nos planos social, econômico e espacial, os quais podem ser facilmente observáveis no espaço urbano. Recentemente, após a Segunda Guerra Mundial, as transformações tecnológicas sob comando das grandes unidades industriais ampliaram o acesso à informação e, por conseguinte, ao consumo, porém de maneira desigual: beneficiando as classes mais favorecidas e apenas pequena parcela das classes menos favorecidas. Essa conjuntura favoreceu a emergência de novas formas de produção e comércio, com a deterioração do mercado de trabalho e com a criação ou manutenção de dois circuitos de produção, distribuição e consumo de bens e serviços (SANTOS, 1979).

Assim, com base em Santos (1979), tem-se que a modernização tecnológica, enquanto beneficia alguns a partir da criação de novas atividades e produtos inerentes ao “circuito superior”, exclui outros tantos, que passam a ocupar-se de atividades e/ou consumir produtos derivados ao “circuito inferior”. Os circuitos, ainda que distintos, são interdependentes e apresentam formas mistas, no sentido da origem dos produtos, dos consumidores e dos serviços absorvidos, sendo este último comumente prestado pelos integrantes do circuito inferior ao circuito superior. Além da complementaridade, o autor ainda lembra que as atividades comerciais inerentes aos circuitos podem ser concorrentes, sendo que o aumento ou redução do consumo em um circuito ou outro é influenciado por variáveis como: a renda, as possibilidades de crédito, o grau de abertura da população aos consumos modernos, a importância do emprego governamental e das migrações regionais, o tipo e o ritmo das atividades da região, a organização dos transportes na cidade.

Em relação à atividade comercial, os *Shopping Centers*, hipermercados, supermercados, lojas de departamento etc. são representativos do “circuito superior”. No âmbito da área central, em praças e áreas próximas aos terminais de transporte urbano das cidades de médio a grande porte é significativa a presença das atividades de comércio e serviços, que se inserem no chamado por Santos (1979) de “circuito inferior”. São consideradas atividades informais, dentre as quais merece destaque: os camelôs, os ambulantes, os feirantes (especialmente no período diurno). Tem-se as atividades ligadas à prostituição no período noturno, que igualmente podem ser consideradas com integrantes do “circuito inferior”, sendo que as atividades deste circuito representam alternativas de emprego e/ou para fugir do pagamento de tributos.

Em Uberlândia a significativa quantidade de ambulantes na área central, entre as décadas de 1980 e 1990, fez com que a administração municipal tomasse iniciativas para definir regras e aprovar leis específicas, com o intuito de regular e conter sua expansão. Assim, foram criados espaços chamados “camelódromos” para “permitir” o exercício das atividades comerciais varejistas informais, isto é, uma maneira de lhes garantir certa formalidade. Posteriormente, além dos camelódromos públicos foram criados os particulares, cuja situação contribui para a eliminação do caráter de transitoriedade da atividade, especialmente porque muitos comerciantes preferem a autonomia, ou não querem ou não devem sair de tal atividade, pela falta de qualificação profissional.

Foto 22- Uberlândia (MG): Camelódromo Central (2007).



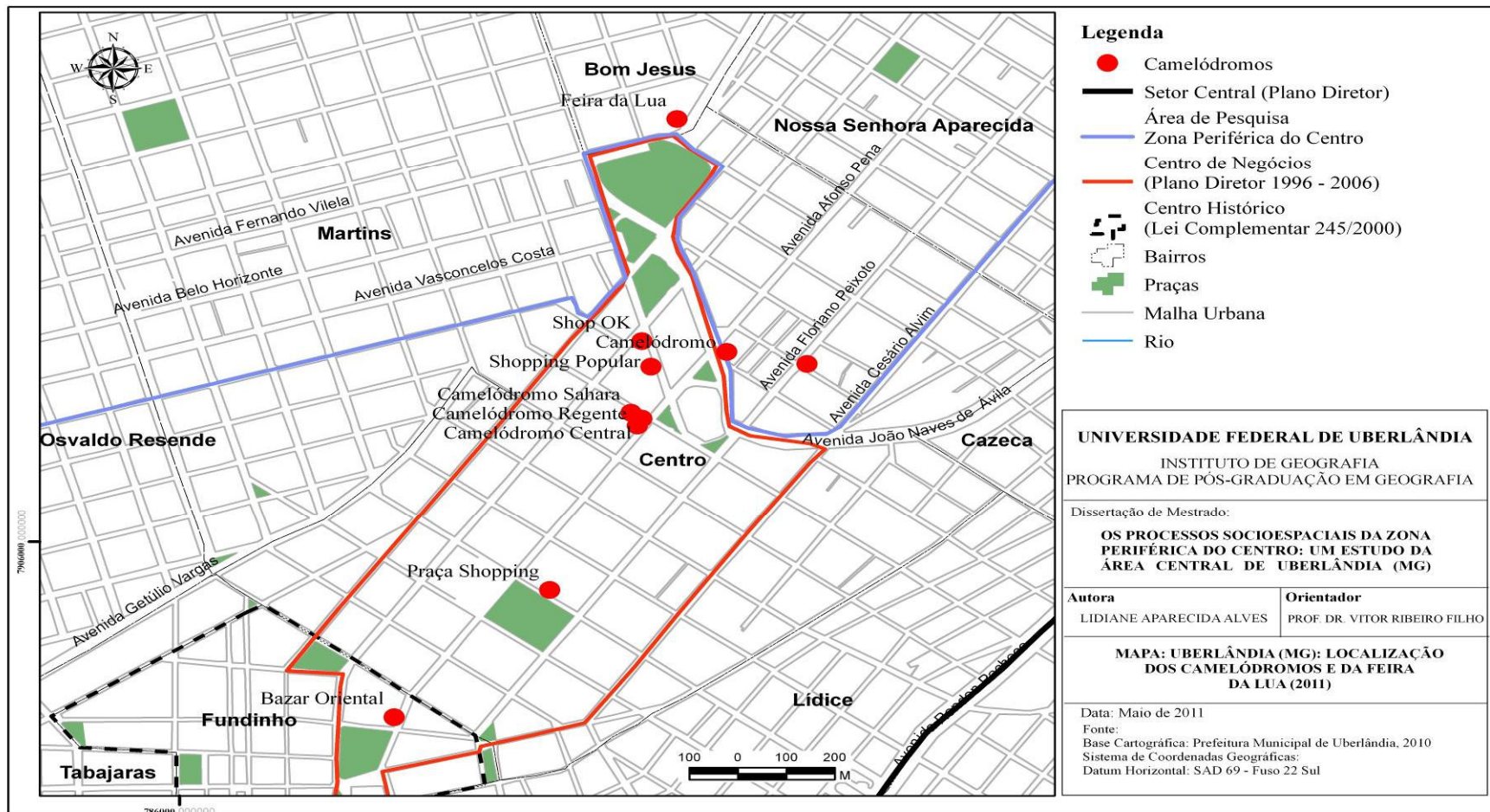
Fonte: Ribeiro Filho, (2007).

Em seu estudo sobre o setor informal da economia na área central da cidade, Bertolucci (2005) afirma que,

Na medida em que a cidade de Uberlândia tornou-se um pólo de atração regional, o número de desempregados passa a ser um fator que pressiona o mercado de empregos. Este, não absorvendo todo o contingente disponível, foi informalizando-se e outras atividades econômicas começaram a sofrer uma evolução equivalente. Uma delas, especialmente na área central, foi a expansão dos camelódromos, mercados construídos especificamente para transformar o comércio ambulante ilegal, informal, em estabelecimentos aceitos pela formalidade. [...] Por outro lado, percebe-se que um novo formato de lojas, lanchonetes, self-services, pontos de moto-táxi e outros segmentos do setor terciário vão estabelecendo-se no entorno destes camelódromos, ocupando cômodos disponíveis ou liberados por lojas que migram para outros locais, já que seu público alvo não é o mesmo que circula pela área que, de certa maneira, foi deteriorada visual e comercialmente.

Nesta cidade, os camelódromos localizam-se, sobretudo, próximo ao Terminal Central de transporte urbano, onde, segundo Bertolucci (2005), identifica-se um cinturão de ambulantes e camelôs, com complementaridade em relação aos produtos e preços. Esta localização é estratégica e beneficia tanto as pessoas que utilizam desse transporte e buscam por produtos de preços baixos, quanto aos comerciantes que alcançam com maior facilidade os consumidores. O mapa 33 representa a localização dos camelódromos na área central de Uberlândia.

UBERLÂNDIA (MG): LOCALIZAÇÃO DOS CAMELÓDROMOS E DA FEIRA DA LUA (2011)



A ocorrência da Feira da Lua, uma modalidade de comércio varejista itinerante e periódico, cuja origem é de Goiânia (GO), também se insere nesta perspectiva do “circuito inferior” da economia. Com efeito, esta Feira acontece na cidade de Uberlândia quinzenalmente e nos finais de semana (sextas, sábados e domingos)¹⁰ em um galpão localizado na Avenida Monsenhor Eduardo nas proximidades da Praça Sérgio Pacheco.

Nesta feira são vendidas mercadorias diversas, como artesanatos, comidas, roupas, calçados etc, de modo varejista e também atacadista. É comum a venda, especialmente de confecções, para as chamadas “sacoleiras”.

Durante o período da feira – que muitas vezes coincide com o momento da realização de outras atividades culturais na referida praça – este espaço, cotidianamente “decadente” no sentido de seu baixo valor e poder de centralização, ganha uma dinâmica particular, em conformidade com as considerações de Corrêa (1988), em que os mercados periódicos transformam a área de pouco atraente para atrativa.

Além dos camelódromos e da *Feira da Lua*, identifica-se nas áreas centrais a ocorrência de outras atividades que se inserem na informalidade, estando relacionadas à prostituição por garotos e garotas de programa e, também homossexuais, cuja atividade foi identificada por Araújo Sobrinho (1998) e Bertolucci (2005) junto às casas noturnas, boates e em alguns cruzamentos, como nas Avenidas Cesário Alvim, Floriano Peixoto e João Naves de Ávila.

Soma-se aos territórios da prostituição mencionados por Araújo Sobrinho (1998) e Bertolucci (2005), que permanecem sem grandes modificações, aqueles localizados em outras áreas da zona periférica do centro, como: em bares e residências nas mediações da praça Sérgio Pacheco e próximos ao Terminal rodoviário, na Rua Paraíba no bairro Brasil, bem como em outros espaços públicos e fechados voltados para atender outras tipologias de públicos, tais como: as casas de massagem¹¹ e as residências que servem como pontos de encontros. Além dos hotéis de segunda categoria e pensões, caracterizados por oferecem preços, serviços de baixa qualidade bem como por servirem à atividades suspeitas.

¹⁰ Além disso, datas especiais, como dia das mães, pais, namorados, natal etc, determinam a ocorrência de feiras esporádicas. É também realizada ampla divulgação dos dias de realização da feira com vista a assegurar o aumento dos clientes.

¹¹ Na área de pesquisa foram identificadas várias casas de massagem, muitas das quais possuem site na internet, como a chamada República Relax na Rua Quintino Bocaiúva no bairro Lídice, a Embassy Relax na Avenida Engenheiro Dinis e Relax Center na Rua Feliciano de Moraes ambas no Bairro Martins, a Phenix na Rua Belém bairro Brasil etc.

Em relação a estes hotéis merece destaque aqueles que estão localizados nas imediações do Terminal Rodoviário, portanto voltados para o atendimento do público que utiliza este tipo de transporte. Junto a estes, também é significativa a concentração de bares, que certamente favorecem a prática da prostituição, inclusive com a exploração de menores, e ao tráfico de drogas conforme as notícias do Jornal Correio dos dias 30/04/2010 e 11/02/2011.

Além disso, cabe acrescentar que, nos finais de semana, em função do aumento do tempo livre, tal atividade de lazer apresenta-se com mais intensidade em todas as suas espacialidades.

5.6 Cemitério São Pedro: uma inércia na Área Central?

Conforme elucidaram os higienistas, enquanto equipamentos urbanos os cemitérios são essenciais a higienização e a manutenção da salubridade nas cidades. Inicialmente ocupavam uma localização periférica, dentre outros fatores devido à preocupação da população com possibilidade de estes transmitirem doenças. Todavia, em função do crescimento da malha urbana, comumente passaram a integrar o espaço urbano, tal como ocorrido em Uberlândia.

Os primeiros cemitérios de Uberlândia localizavam-se no bairro Fundinho, nas mediações do largo da matriz e onde atualmente é a Praça Clarimundo Carneiro, respectivamente. Para substituí-los foram criados, onde atualmente funciona o CEMEPE, o Cemitério São Paulo, o qual, posteriormente também foi desativado, e o Cemitério São Pedro, em uma área que hoje corresponde ao bairro Osvaldo Resende. No primeiro eram sepultadas as pessoas de classes sociais menos favorecidas, enquanto que, no segundo estão sepultados os mortos de famílias importantes.

O local de sepultamento e as características das sepulturas revelam a classe e grupo social a que pertencia família e o indivíduo que ali está enterrado. Assim, nos cemitérios a suntuosidade e monumentalidade dos jazigos são reveladores da própria identidade do morto e fazem com que este não seja esquecido. Neste sentido, no Cemitério São Pedro, criado em 1928, tem-se túmulos e grandes mausoléus, onde estão enterradas as personalidades locais,

como os coronéis e políticos importantes, portanto, este é cemitério é um importante registro histórico e cultural da cidade, ainda que não isto não seja amplamente reconhecido¹².

Foto 23 – Uberlândia (MG): Entrada do Cemitério São Pedro, localizado no Bairro Osvaldo Resende (2011).



Fonte: Autora (2011).

Atualmente, existem dois cemitérios em Uberlândia, o Bom Pastor em forma de campo ou jardim inaugurado em 1978 no bairro Planalto, em substituição ao Cemitério São Paulo e o São Pedro, que encontra-se com sua capacidade esgotada e incrustado na área central de Uberlândia. Pelo viés economicista, este representa uma inércia e um empecilho, no sentido de que, por estar relacionado a aspectos desagradáveis como a poluição e o medo, muitas atividades evitam localizar-se em suas imediações, semelhante ao descrito por Corrêa (1995) em relação aos cemitérios do período colonial presentes no centro de Boston que, na década de 1940, interrompiam a continuidade das lojas comerciais.

Contudo, a presença deste espaço é responsável por impulsionar a ocupação das suas adjacências por determinadas atividades. Com efeito, nos quarteirões próximos ao Cemitério São Pedro verifica-se a concentração de atividades de comércio e serviços, especialmente por usos voltados para atender as demandas do cemitério, quais sejam: floriculturas, fábricas de pré-moldados, marmorarias etc. Neste local, destaca-se ainda a presença de lojas de produtos agropecuários, cuja origem remonta à primeira metade do século XX.

¹² É comum em cemitérios de vários locais do mundo, as visitas com fins turísticos e para pesquisas em diversas áreas do conhecimento como da: geografia (localização e expansão das cidades), história (antigos hábitos de inumar), sociologia (como a sociedade lida com a morte e a memória), antropologia (representação individual da morte), lingüística (signos verbais), literatura (escritos sobre a morte), arte (escultura), arquitetura (construções tumulares), arqueologia (antigos túmulos), genealogia (famílias, nomes, brasões), entre outras. Todavia, no caso de Uberlândia, isto não é comum, especialmente quando se trata das visitas turísticas, já que os cemitérios não estão no patrimônio cultural local, tal como ocorre em vários locais.

Na perspectiva culturalista, o atributo de ser símbolo de determinados valores culturais aparece com maior destaque que os atributos econômicos, como a acessibilidade e as amenidades, no espaço (Corrêa 1995). Os cemitérios representam simbolismos e sentimentos que se relacionam com a materialização espacial da cultura, traduzidos em valor artístico e cultural. Eles são registros do patrimônio cultural, material e imaterial de uma sociedade, cujos fatores podem por muito tempo justificar sua permanência em determinados locais, mesmo que as causas que inicialmente justificaram sua localização tenham deixado de existir.

Assim, o Cemitério São Pedro é tomado como uma inércia no sentido de que sua forma e conteúdo são preservados em função da inexistência de conflitos com os possíveis usuários do solo urbano no seu entorno, porque outros usuários não detêm força para removê-lo daquele local e, sobretudo pela força de sentimentos e simbolismo que se atribui às formas espaciais e ao seu conteúdo (CORRÊA, 1995, p.76).

5.7 Papel, Significado e Perspectivas para ZPC de Uberlândia (MG)

O perímetro que corresponde ao atual Setor Central, os bairros Centro e Fundinho, são correlativos ao núcleo central e ao centro histórico, respectivamente. Os bairros que foram surgindo consecutivamente em suas adjacências, vem apresentando ao longo dos anos diferentes papéis e significados para Uberlândia e região.

No final do século XIX, em 1895, a presença da estação da Ferrovia Mogiana foi de fundamental importância para a convergência dos fluxos da hinterlândia regional e do espaço da cidade, para esse ponto central, onde se concentravam, nas palavras de Corrêa (2007b) todos os grupos sociais: era o local de decisões econômicas e políticas, de compras e obtenção de serviços, de encontros sociais e de celebração e contestação. Segundo Lopes (2010), neste período, tempo das Tabocas, haviam poucas casas envoltas pelo cerrado, a linha da Mogiana era o único elemento que remetia ao progresso.

Em decorrência da função de entreposto comercial com a convergência dos fluxos para dentro da cidade, conforme afirma Lopes (2010, p.118) a rodovia simplesmente terminava no final de uma das principais avenidas da cidade, na Floriano Peixoto, ali, por um lado,

favoreceu o crescimento do comércio que abastecia os viajantes, mas, por outro, foi um dos motivos da retirada da Mogiana do espaço que ela ocupava, já que interrompia os fluxos¹³.

Assim, nas primeiras décadas do século XX, pouco mais de 30 anos após sua inauguração, a área da Mogiana, com o crescimento do núcleo urbano, passou a ocupar uma localização central, aparecendo nos discursos oficiais como responsável por estragar a paisagem. Conforme os jornais, como *A tribuna* (1931) e *O Repórter* (1945), a Mogiana era “um jeca” e “um monstrengo”, respectivamente, cortando importantes vias da cidade.

A preponderância do rodoviarismo combinado com o deslocamento da Mogiana para os limites do tecido urbano impuseram a necessidade de transformações dos trilhos da estação. De acordo com os interesses políticos e econômicos, estes foram convertidos em imponentes avenidas, contribuindo para o aperfeiçoamento do projeto de modernização dos anos de 1950. Até então, o bairro Roosevelt assinalava o limite da cidade no sentido oeste, para além dele não havia mais construções: assim, também, o bairro Cazeca e a então chamada Vila Saraiva representavam a franja urbana no sentido leste.

O centro comercial da cidade foi ampliado, com a retirada dos trilhos que a seccionavam. Uma nova coesão, visto que a parte ao norte dos trilhos deixou de ter conotação negativa, foi adquirida e o centro ganhou outro significado servindo aos propósitos das elites e concentrando as principais e mais valorizadas atividades e classes sociais.

Segundo os anseios das elites econômicas e políticas, as legislações urbanísticas de Uberlândia impuseram constantes transformações em seu espaço urbano. No centro as casas antigas eram constantemente demolidas e reconstruídas e a imprensa ocupava importante papel na propagação de críticas à manutenção de construções antigas no centro da cidade.

Após as décadas de 1970/1980, frente à intensa expansão de Uberlândia, seu centro assumiu novos papéis e importância. Em linhas gerais, passou a ser o principal foco de comércio e serviços, principalmente para as camadas populares. Tornou-se expressiva a quantidade de comércio popular e informal no núcleo central e nos setores de sua zona periférica, enquanto que para a elite e a classe média a área central passou a ser sinônimo de decadência e desconforto frente ao grande fluxo de pessoas e veículos. Com exceção do Fundinho em que as transformações neste sentido, especialmente em sua parte alta foram sutis.

¹³ A presença de rodovias cortando a cidade permaneceu até a década de 1970, quando se tornou inviável, e requereu seu deslocamento para fora da cidade.

A paisagem urbana está constantemente se transformando, seja pela expansão periférica e/ou pela renovação interior. Esta está ganhando espaço cada vez maior nos últimos anos tanto pelos motivos que podemos chamar de tradicionais, por aqueles relacionados à acessibilidade, quanto por aqueles decorrentes da emergência de novos hábitos e valores. Tais hábitos e valores mais estritamente relacionados à simbologia dos objetos, fortalecida no contexto denominado de pós-modernidade.

Diferentemente do vaticinado por vários estudiosos das questões urbanas – especialmente daquelas relacionadas à reestruturação intraurbana – segundo os quais a emergência de novas centralidades conduziria à irreversível decadência das áreas centrais, a combinação de fatores como a dinâmica do capital, necessidade de concentração de espaços destinados as negociações, emergência de novos hábitos e valores, sincronicamente absorvidos pelas ações de revitalização, vem contribuindo para o fortalecimento de tais espaços. Tem-se que,

Os grandes empreendimentos do topo da gama são internacionalizados pelo capital, pela imagem e até pelos utentes [...]. Distinguem-se assim em termos de forma, de processo e de ocupação. Orientam-se no essencial para áreas recentemente valorizadas da cidade interior (por renovação de estruturas obsoletas, ou pela construção de novas acessibilidades) a que se somam iniciativas pontuais na periferia, desde grandes superfícies comerciais e *office parks* a condomínios residenciais. De fato, embora se mantenha o laço entre expansão econômica e geográfica mudou a forma desta relação. Hoje em dia a expansão econômica já não se realiza apenas por meio da expansão geográfica periférica, mas envolve *diferenciação interna de espaços já urbanizados* (SMITH, 1996, *apud* SALGUEIRO, 1998, p.46)

Conforme destaca Salgueiro (1998), verifica-se a ocorrência de uma recentralização seletiva de algumas atividades relacionadas a escritórios e empresas de administração, e de comércio e serviços para atendê-los, bem como da habitação, em especial, pelos grupos de maior poder econômico, que buscam usufruir da acessibilidade e da história do lugar e passaram a revalorizar a centralidade. Tornou-se comum nesse processo a adaptação das antigas estruturas, que se tornaram obsoletas, a exemplo dos antigos armazéns, fábricas, pátios etc, muitos localizadas na denominada zona periférica do centro, às novas necessidades, promovendo a dinamização e melhoria das condições da área. Nesta retomada e revitalização das áreas centrais tende a ser incorporada a perspectiva de valorização dos usos mistos, com a negação do zoneamento rígido, que caracterizava a estrutura das cidades modernas.

Acrescenta-se ainda que, as transformações sociais e econômicas materializadas a partir da segunda metade do século XX e início do XXI: a ampliação da terciarização, a associação dos capitais financeiros e imobiliários e a alteração nas formas de política e gestão urbana, à luz da globalização, funcionam à escala internacional e imprimem características particulares ao processo de reestruturação urbana, com destaque para as áreas centrais. Onde, tem-se que,

A terciarização gera, por um lado, crescimento do número de empresas e, conseqüentemente, necessidade de espaço suficiente para alimentar um mercado especializado de escritórios. Por outro lado, determina a expansão de grupos de altos rendimentos que desenvolvem novos estilos de vida associados à centralidade urbana, alimentando, portanto a procura de habitação requalificada na área interior e a revitalização do comércio e serviços na mesma área (SALGUEIRO, 1994, p.95).

Outro aspecto que se apresenta relacionado com a ampliação do setor terciário é a modificação do consumo. Têm-se o surgimento de diversas novas tipologias de serviços, dos quais muitos estão relacionados aos novos estilos e hábitos de vida. Pode-se citar, como exemplo, a ampliação dos serviços relacionados à refeição, já que, cada vez mais, busca-se a praticidade e relacionada a ela a qualidade, além de outros aspectos que concorrem para uma boa forma, como os serviços relacionados à estética. A apreciação da “cultura”, no sentido de valorização e apreciação das artes, também ganha mais espaço, de modo que, em função da concentração destes serviços na área central, ela apresentará forte poder atrativo, tanto para os habitantes quanto para os turistas.

Frente à potencialidade da cidade na atração de turistas e, por conseguinte, na ampliação do seu papel na divisão espacial do consumo, as ações de revitalização e valorização do patrimônio histórico e cultural assumem um papel de destaque. Para Lefebvre (1991, p.12), o núcleo urbano torna-se, assim, produto de consumo de alta qualidade para estrangeiros, turistas, pessoas oriundas da periferia, suburbanos. De modo que, este núcleo sobrevive graças a este duplo papel: lugar de consumo e consumo do lugar. Assim, os antigos centros tornam-se centros de consumo.

A presença de outras amenidades – como a receptividade e boa localização, aliadas à valorização dos fixos – que possibilita a ocorrência de eventos culturais, de negociações etc, contribui para a divulgação da cidade. Ela pode, por isto, assumir essa nova função e impulsionar o crescimento de serviços como os da rede hoteleira. Neste caso, além da construção de novos hotéis, a tendência é a adequação dos hotéis tradicionais, muitos dos quais estão na área central, à nova ordem.

Em relação ao investimento de capitais, no processo de (re)estruturação urbana, especialmente no que diz respeito à área central, a obsolescência das estruturas espaciais torna-se conveniente ao capitalismo, que passa a ver nas operações urbanas uma opção para a reprodução econômica. Além disso, as características dos governos, mais ou menos empreendedores e associados às estratégias do mercado, vão refletir nas transformações no espaço urbano, onde,

[...] a centralidade dos fatores não econômicos nas políticas desenvolvidas no quadro da gestão local de tipo empresarial explica a existência de fortes laços entre inovação e marketing, com crescimento da importância da reconstrução da imagem e das representações na formulação das políticas urbanas e nas tentativas para melhorar as condições oferecidas pelas cidades, as quais incluem os aspectos culturais e a modernização de infra-estruturas, em combinação com políticas de limitação do crescimento suburbano retendo no centro residentes de classes médias e altas e emprego, numa cidade compacta e com qualidade de vida (MCCANN, 2004, *apud* SALGUEIRO, 2006, p.26).

Considerando os diferentes motivos para a busca das áreas centrais, Salgueiro (2006) propõe os seguintes, sintetizados no quadro 3.

Quadro 2- Exemplos de novas procuras nas áreas centrais das cidades

Agente	Residência	Comércio e restauração	Serviços e infra-estruturas
Estudantes	Quartos no centro. Partilha de apartamentos alugados no centro ou na periferia.	Comércio jovem, <i>franchisings</i> , <i>fast food</i> , bares, cafês, livrarias e discos.	Espetáculos, discotecas, desporto. Internet, transportes
Imigrantes	Quartos e casas partilhadas baratas, degradadas, no centro ou na periferia, alojamentos do patrão.	Restaurantes e outro comércio étnico, feiras, <i>discount</i> .	Espaço público, templos. Telecomunicações e transferências bancárias.
Turistas	Hotéis, novas formas de alojamento turístico (<i>bed & breakfast</i> , hotéis de charme, turismo de habitação etc)	Comércio de artigos regionais, de qualidade, de restaurantes variados. Ambientes, património.	Espetáculos e serviços culturais, equipamentos de desporto (da piscina ao golfe, visitas guiadas diferenciadas
Quadros de empresas	Alojamentos de todo de gama no centro ou na periferia em áreas privilegiadas	Comércios e restaurantes de qualidade, valor estético ou simbólico	Lazer e cultura com nível alto Internet, auto-estradas dedicadas
Reformados	Casas novas ou reabilitadas no centro, residências para idosos	Restaurantes variados; áreas comerciais como fonte de passeio	Lazer, desporto e cultura de nível, serviços de saúde, jardins e passeio

Fonte: (SALGUEIRO, 2006, p.22)

Assim, a partir do século XXI, considerando o contexto geral explicitado, pode-se afirmar que a área central de Uberlândia tende a adquirir uma nova dinâmica, com a reversão

de algumas tendências, a partir de sua (re)valorização por diferentes agentes sociais, cuja situação repercutirá em todo espaço urbano, com destaque para as áreas mais próximas ao núcleo central, isto é, para a zona periférica ao centro. Todavia, há que se destacar que, além das mudanças, dialeticamente, haverá permanências.

Muitos processos já enunciados tenderão a consolidar e tomar maiores proporções, inclusive, impulsionados pela conjuntura socioespacial e pelas medidas de intervenção previstas pelo projeto de requalificação. Dentre tais tendências que serão avigoradas destaca-se a consolidação de alguns eixos comerciais: o eixo da Avenida Marcos de Freitas Costa, será especializado em produtos agropecuários; o eixo da Avenida Monsenhor Eduardo tende a ganhar nova dinâmica com as ações de revitalização da área central. Além disto, eixos já consolidados terão sua importância reforçada como aqueles das Avenidas João Naves de Ávila, Rondon Pacheco e Getúlio Vargas, e das áreas singularizadas, especialmente voltadas para o comércio e serviços que atende toda a cidade e hinterlândia, a exemplo da área especializada em serviços de saúde e acabamento da construção civil, ambas no bairro Martins.

No caso do setor central de Uberlândia, visto num só conjunto, a concentração de algumas atividades e, por conseguinte, os fluxos tenderão a ser reforçados, tanto no período diurno, quanto no noturno, posto que, conforme retrata o quadro 3, novos agentes frequentando o centro implicam em novas demandas, bem como robustecem algumas já presentes. Novas atividades de comércio e serviços: artigos regionais e de qualidade, restaurantes variados mas também de qualidade e valor estético e os hotéis na área central tendem a ganhar mais espaço.

No âmbito dos bairros Lídice e Tabajaras, que são eminentemente residenciais voltados para a elite – especialmente nas mediações da Avenida Nicomedes Alves dos Santos e Rua Augusto Cesar – a tendência é o avigoreamento da concentração de atividades especializadas, com destaque para as clínicas médicas, escritórios e seguradoras, bem como o aumento dos condomínios verticais voltados para as classes de alta renda. Tal tendência vem se materializando no bairro Martins, nas mediações da Avenida Getulio Vargas, onde é alta e em expansão a concentração dos edifícios residenciais.

Quanto aos hotéis localizados na área central, conforme a reportagem do dia 03/04/2011 do Jornal Correio, esse processo já está em curso, em diversas categorias desde aqueles voltados para um público variado e de menor poder econômico – caso do Hotel Regina, que funciona há 38 anos na avenida Monsenhor Eduardo, e do Hotel da Praça, antigo hotel Zardo, que data da década de 1940 e é voltado para atender estudantes de pós-graduação

e vendedores – até aqueles voltados para um público específico como o Hotel Presidente, – primeiro grande hotel da cidade que atende aos executivos – os dois últimos localizados nas proximidades da Praça Tubal Vilela¹⁴. São empreendidas medidas que vão desde alterações no atendimento de certo público alvo até reformas infraestruturais, tais como as realizadas no Hotel Presidente, conforme afirma o arquiteto e urbanista Luiz Humberto Finotti ao Jornal Correio,

[...] Eles fizeram o que chamamos de retrofit, que é reformar sem perder as características arquitetônicas originais. É dar toda a qualidade tecnológica interna, mobiliário, ar-condicionado, equipamentos, mas mantendo as características externas (JORNAL CORREIO, 03/04/2011).

Na mesma reportagem ainda são evidenciadas as ações realizadas no âmbito do Bairro Fundinho, onde estão sendo abertos sofisticados restaurantes, *points*, cafeterias e papelarias; e no Mercado Municipal que passou por ações de revitalização para atender à nova realidade. Neste Mercado se encontram vários elementos da cultura e tradição local a serem aproveitados pelo público que já se faz presente no local. Sendo que, tomando como exemplo o Mercado Municipal, conforme reportagem do Jornal Correio do dia 20/02/2011, sua ambientação aproxima-se da existente nos mercados dos grandes centros urbanos, onde, às tradições gastronômicas de cada local, agregam-se valores artísticos e atrações musicais, transformando o local também em um espaço de convivência.

Acrescenta-se aqui também a tendência de valorização dos equipamentos culturais, tais como as oficinas, clubes e teatros. O anúncio da reconstrução do Teatro Grande Otelo, há oito anos sem funcionamento, e das reformas do Prédio do Uberlândia Clube se inserem nesta perspectiva. Neste último, conforme afirma o diretor-executivo e membro da diretoria ao Jornal Correio (6/02/2011), as reformas ocorreram não porque a estrutura esteja comprometida, mas porque a sociedade está cada vez mais exigente e as escadas e rampas dificultam o acesso dos convidados.

Ainda em relação às atividades de lazer noturno, como bares, boates, discotecas etc, cuja concentração na área central é significativa, com sua requalificação estes tendem a ganhar destaque e qualidade ainda maiores, bem como aquelas atividades de lazer noturno, voltadas para a prostituição, ainda que reinventadas, se não ocorrer fiscalização e repressão tendem manter.

Além disso, a nova fase, que se inicia concorrerá para o deslocamento de atividades que ainda resistiram na localização central, dentre as quais tem-se a Cooperativa

¹⁴ Essa Praça outrora era denominada de Praça dos Bambus

Agropecuária de Uberlândia (CALU), localizada no Bairro Bom Jesus, mas com previsão de mudança para Distrito Industrial, zona norte da cidade até o ano de 2012 e o grupo empresarial atacadista Irmãos Kehdi cuja sede na avenida Brasil, no bairro de mesmo nome, será realocada até o final de 2011, para a BR-365 próximo à saída para Belo Horizonte, zona leste onde será o novo distrito industrial da cidade, conforme noticiado pelo Jornal Correio dos dias 01/03/2011 e 23/04/2011, respectivamente. Neste sentido, em decorrência da coesão de atividades menores à essas de grandes dimensões, certamente, a saída destas incidirá no funcionamento daquelas.

No que concerne a tendência de expansão/retração da zona periférica do centro de Uberlândia pode-se inferir que: para o sentido oeste, até a Avenida Engenheiro Diniz, nos bairros Martins e Osvaldo Resende a tendência é a expansão das atividades do núcleo central e valorização dos terrenos, assim como tende ocorrer nas principais vias no sentido leste, no bairro Nossa Senhora Aparecida. Em contrapartida, no sentido norte ao longo do limite dos bairros Martins, Osvaldo Resende, Bom Jesus e Brasil, ainda que ocorram ações de intervenção urbanística a presença de equipamentos urbanos como o terminal rodoviário e outros usos voltados para as rodovias que cortam a cidade, combinados com a topografia de fundo de vale, tendem a representar enclaves para a valorização dos terrenos e implantação de atividades mais valorizadas nessa área, cujos fatores, por outro lado, viabiliza a inércia dos usos residenciais, em linhas gerais de população de baixa renda, e de certas atividades ali instaladas.

Acrescenta-se ainda que, outras modificações aqui não mencionadas, certamente concretizar-se-ão para atender aos desígnios do momento atual, onde a dinamicidade da cidade está condicionada a capacidade de adequações estruturais, a qualidade de vida e a formação de recursos, estabelecendo redes com distintos pontos nodais e capazes de sofrer adaptações, ou seja, as relações devem ser segundo um sistema interativo de geometria variável.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Teatro das Cidades

*Qualquer tempo é um tempo duvidoso
Assim o meu cercado de cidades
Plataformas instáveis
Praticáveis cobertos de infinita gente náufraga
Que se inclina nas águas como um palco*

*Paro na convergência dos estrados
Chove já sobre a raça ameaçada
Incertas multidões em volta passam
Contemporâneas falam interpretam
A duvidosa língua das imagens*

*Assim no teatro abstracto das cidades
Morrem palavras sobre um palco náufrago*

O tempo cobre o céu que se enche de água

(Gastão Cruz, O Pianista)

A partir do processo de pesquisa da dissertação que ora se apresenta apreendeu o quanto são desafiadoras e amplas as possibilidades de análise para o objeto “área central”, sobretudo no contexto atual e no âmbito de uma cidade média com um dinamismo particular tal como a cidade de Uberlândia. O que inicialmente seria apenas um estudo do uso e ocupação da zona periférica do centro demandou redefinições e adquiriu novos contornos, posto as especificidades do objeto e a conjuntura socioespacial em que o mesmo se encontra.

Debruçar e estudar aspectos inerentes ao espaço urbano, indubitavelmente é uma grande e longa tarefa, cuja realização é importante para tentar compreender a dinâmica da sociedade e das cidades, afinal como se sabe o espaço é produzido pelas relações sociais para a reprodução do capital, sendo as cidades a representação do mais alto grau de transformação da natureza. A partir da reprodução social e das contradições este vai sendo moldado incessantemente. Em um movimento sincrônico alteram a sociedade e a morfologia espacial, sendo que na cidade as formas materiais revelam as transformações espaciais e temporais atravessadas por ela. Através da paisagem, em que estão imbuídos elementos para além das formas, são perceptíveis ações de adição, subtração e substituições de usos e de construções, segundo uma nova racionalidade econômica.

As mudanças decorrentes do desenvolvimento tecnológico e da emergência de novos valores, em nível global, desencadearam internacionalização de certos processos, porém em função das características particulares de cada local, a produção e (re)estruturação das cidades obedece também a lógicas individuais. A partir dessa sinergia do global com o local, são materializados processos que são passíveis de generalização em realidades distintas, o que permite avançar na compreensão dos fatos, bem como assinalar possíveis tendências para o desenvolvimento urbano, e assim, conforme afirma Souza (2005) saber tirar o máximo proveito possível da vida da cidade, evitando ou minimizando problemas como pobreza, segregação, poluições, desumanização ou abandono de espaços públicos, entre outros.

Além disso, o desenvolver dessa dissertação, mesmo que indiretamente serviu para chamar atenção para uma característica, própria das ciências humanas, a saber, resgatar, atualizar e aplicar teorias e metodologias de outrora, que apesar da eficiência que podem oferecer foram deixadas ao esquecimento, bem como a partir de uma perspectiva ideológica, realizar apontamentos sobre as ações empreendidas e a realidade que se tem e que se deseja.

Buscou-se refletir sobre a intrínseca relação, que vem se esboçando ao longo de séculos, das cidades vistas enquanto espaços de reprodução, circulação e consumo com as atividades de comércio e serviços. Essa relação, correlacionada com outros fatores, como a dinâmica do capital, permitem entender o processo de (re)estruturação urbana, posto que estas atividades, essencialmente urbanas, pressupõem para dinamicidade no desenvolvimento das relações socioeconômicas condições de concentração, centralidade e acessibilidade. Com efeito, estas qualidades implicam na constituição das áreas centrais, bem como a partir de mudanças espaço-temporais, igualmente correlacionam com as alterações da forma urbana, ocasionando dinâmicas e transformações espaciais de diferentes ordens, a partir da dialética de valorização de novas áreas, em detrimento a desvalorização de outras.

Em Uberlândia, o comércio historicamente vem desempenhando importante papel, no desenvolvimento intra e interurbano. Este era inicialmente totalmente voltado aos gêneros de primeira necessidade e abarcava tanto os atacadistas como varejistas e funcionavam em estabelecimentos fixos e por ambulantes, os produtos comercializados em um mesmo estabelecimento eram bastante diversificados, iam desde as miudezas para presente até sal, arroz, arames farpados etc. Sendo que, nesse período idos do século XIX os carros-de-boi, cavalos e, posteriormente os *chauffeurs* realizavam os transporte das mercadorias entre essa cidade e às fazendas adjacentes ou os arraiais vizinhos, servindo ao mercado local e abastecendo os armazéns da Ferrovia Mogiana.

A origem da área central de Uberlândia remonta as primeiras décadas do século XX, na ocasião das modernizações, em grande medida influenciadas pela presença da Ferrovia Mogiana. Nesse momento em um perímetro relativamente pequeno, desenvolvia-se as atividades comerciais varejistas e, sobretudo as atacadistas.

Com o desenvolvimento urbano, o núcleo de habitação, denominado Fundinho foi designado de centro histórico, e a área entre este e onde estavam os vários armazéns e depósitos localizados no entorno da Estação da Ferrovia Mogiana, quais sejam as principais vias que encontravam as mansões e palacetes da elite política e econômica, passou a ser o núcleo central, e o entorno, onde além das atividades relacionadas à ferrovia estavam às indústrias de outrora e as vilas operárias, se tornou a aqui designada de zona periférica do centro, a qual representa a transição entre o núcleo central e as áreas residenciais.

No início do desenvolvimento de Uberlândia, nas primeiras décadas do século XX, a área, especialmente o perímetro que corresponde ao atual Fundinho e núcleo central, abrigava as principais atividades econômicas, os edifícios religiosos e governamentais e a elite da cidade, afinal conforme atesta os estudiosos do espaço intraurbano, na ocasião da cidade de estrutura monocêntrica, conforme o era esta cidade até a década de 1970, o centro da cidade estava associado à idéia de poder, sendo, portanto a área de maior prestígio. De modo que, nas palavras de Sjoberg (1972) tal concentração tinha uma dupla importância em uma época em que a comunicação e o transporte eram rudimentares, a proximidade entre os membros da elite incentivava o intercâmbio de idéias; e, ao mesmo tempo, dava à classe dominante a máxima proteção contra ataques externos.

Em conformidade com o processo iniciado em 1920 nas grandes metrópoles nacionais, a partir de 1970 as condições presentes na realidade de Uberlândia propiciaram a ocorrência da descentralização, a partir do surgimento das novas centralidades. Com isso, nota-se a saída das famílias tradicionais da área central e associada isso a tendência do processo de deterioração, a partir do esvaziamento de funções centrais com a substituição por novas funções como aumento do comércio e serviços para camadas predominantemente populares.

Por ser um processo relativamente recente, ainda que, nesta cidade a forma do planejamento utilizado ao longo de seu desenvolvimento tenha favorecido que a cidade apresentasse uma estrutura fragmentada e segregada, a descentralização não chegou ao extremo em que os centros secundários em termos genéticos, tenham obtido maior força centrípeta do que núcleo central de negócios, bem como a área central apresente alto grau de decadência, esta é relativa. Neste sentido, é pertinente a denominação projeto a ser executado na área central de Uberlândia, chamado de Projeto de Requalificação, ora as ações e diretrizes

previstas e valores adotados são para alterar a dinâmica e evitar a concretização da degradação física e social da área. Buscam-se reformas do que já está construído.

Diante dessa tendência e com vistas a assegurar a dinâmica e qualidade da área considerando a demanda de um modelo de cidade que preze pela qualidade de vida, foram previstas pela administração municipal ações para promover maior integração da cidade, afinal seja direta ou indiretamente, o governo é o responsável pelo modo de como a cidade é (re)estruturada, sendo que, no âmbito das ações para requalificação ou revitalização das áreas centrais, sua postura frente aos desígnios mercadológicos tem grande importância enquanto facilitador e coordenador das ações. Sendo que, para a manutenção das vantagens e evitar a deterioração da área central, destaca a importância da implementação de eficientes instrumentos urbanísticos.

Dentre as principais legislações inerentes a utilização das áreas urbanas destaca-se o Plano Diretor Municipal e a Lei do Parcelamento e Zoneamento do Uso e Ocupação do solo, cujas normatizações configuram-se em instrumentos para a realização de políticas de planejamento e são essenciais para o desenvolvimento dos espaços urbanos. Neste sentido, destaca-se no contexto da cidade de Uberlândia, que o primeiro instrumento encontra-se em fase de revisão e o segundo já foi revisado e aprovado em 14 de abril de 2011, sendo agora a Lei Complementar nº 525, aquela que dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo do município de Uberlândia.

A referida Lei Complementar alterou o zoneamento urbano inserindo novas categorias de zonas, que passaram de 13 para 19, além de criar o sobrezoneamento nas áreas de Diretrizes Especiais, com a readequação dos usos e dos índices urbanísticos ao novo zoneamento, em consonância com as propostas de requalificação da área central e de desenvolvimento da malha urbana, cujas mudanças implicarão na materialização de novas dinâmicas no espaço urbano de Uberlândia.

Além disso, destaca-se que diferentemente dos documentos urbanísticos que eram elaborados a partir da utilização de uma metodologia rígida e sem participação da sociedade, o que refletiu no caos urbano de muitas cidades brasileiras, a aplicação das diretrizes, objetivos e princípios constantes no Estatuto da Cidade constituem encaminhamentos para a redefinição dessa situação.

A postura individual e tecnicista que marcou um período das ações de planejamento brasileiro e não cabe mais no contexto do século XXI. Sendo que, nas cidades médias aspectos como a descentralização, a verticalização, a expansão do tecido urbano, o rearranjo de usos de bairros e estratificação do espaço, característicos das metrópoles, combinados com

os índices positivos de crescimento populacional e econômico, de qualidade de vida, as redes de transporte, comunicação e informação, a influencia na organização econômica regional conforme destacado por Soares (2008, p.154) ainda que, sejam provisórios na realidade de tais cidades devem ser considerados para assegurar a sinergia das diretrizes propostas com a realidade desejada.

A dinâmica inerente à Uberlândia, aliada aos projetos e planos criados e implantados pelos agentes produtores do espaço, políticos representado pela administração municipal e elite empreendedora, asseguraram características particulares ao desenvolvimento e estruturação da cidade. No âmbito da área central, ao longo dos anos foram várias as ações que refletiram na modificação de suas formas e funções. O primeiro plano urbanístico com grande influencia na área central, foi o de 1908. Posteriormente, onde a realidade dessa área já apontava para a necessidade de intervenções foi elaborado o Plano Diretor de 1994, no qual foi dedicada atenção especial para essa porção do espaço urbano de Uberlândia, cujas diretrizes ainda estão sendo parcialmente implantadas.

Conforme apontam os fundamentos norteadores dos instrumentos urbanísticos, planos diretores, e, por conseguinte do Projeto de Requalificação da área central, tem-se que a organização sócio-espacial de Uberlândia pauta-se, em linhas gerais, no sistema viário, cuja perspectiva da política de planejamento vem sendo mantida, conforme demonstram os planos urbanísticos, até então adotados.

Mais recentemente, a emergência de novos hábitos e valores fizeram com que novas demandas, como o respeito para com o ambiente e os semelhantes, a preservação e revalorização dos bens culturais, entre outras, fossem consideradas nas diretrizes das políticas de planejamento e gestão urbana, cuja postura é passível de ser observada em diferentes realidades nas ações empreendidas, especialmente nas áreas centrais, onde está concentrado o patrimônio histórico e cultural, atividades econômicas e diversidade de população residente.

Conforme apontam vários estudiosos sobre a organização interna das cidades, é forte a tendência de revalorização das áreas centrais, em cidades de dimensões e características diferentes. Nas cidades médias há uma situação particular, no que concerne à variedade de processos em cursos, com base na proposta metodológica de Vásquez (2004) considerando o exemplo de cidade pós-histórica, em Uberlândia, Soares (2008, p.155), destaca a ocorrência da expansão territorial, combinada com a implantação dos serviços sociais e com adequação do espaço já existente às novas necessidades da sociedade, especialmente pela revitalização da área central e centro histórico.

A combinação das ações voltadas para a (re)valorização das áreas centrais, via revitalizações, com a histórica necessidade dos contatos face a face para a realização de negócios, destacam-se dentre os elementos responsáveis pela manutenção da importância e do fortalecimento das áreas centrais.

A área central da cidade capitalista é marcada pela complexidade e heterogeneidade, nela é identificável porções de várias fases de desenvolvimento da cidade, e uma mescla de usos pós-modernos em estruturas de tempos variados. O desenvolvimento recente de Uberlândia, portanto segundo a nova lógica do sistema capitalista de reprodução, assegurou aspectos particulares à sua área central.

Verifica-se uma grande concentração de atividades de comércio e serviços, combinada com um significativo grau de verticalização no núcleo central, que ainda individualiza-o, como um marco *skyline* da cidade, diferentemente do que ocorre nas metrópoles, onde, nas palavras de Cordeiro (1980, p. 88), a massa das edificações se espalhou como uma mancha de óleo, onde o centro tornou-se apenas uma porção vertical de destaque. Todavia, essa verticalização apesar de ser representativa para o reconhecimento do centro no conjunto da cidade, não tem a mesma eficácia para estabelecer delimitações das partes que compõem a área central, núcleo e ZPC, bem como apresenta-se em expansão, inclusive para bairros que não compõem o núcleo central, como o Tabajaras e Lídice.

Os condicionantes da localização e a quantidade de trabalho incorporado são os principais condicionantes do valor e do preço da terra urbana. Assim como a dinâmica das atividades comerciais está diretamente relacionada com a valorização imobiliária do espaço urbano. Alguns dos bairros que compõem o setor central estão entre os mais valorizados da cidade, sendo maior o grau de valorização quanto mais próximo ao núcleo central e/ou à centralidades, como os eixos comerciais, onde há alto grau de acessibilidade. Todavia, neste espaço há grande heterogeneidade, há locais com baixo grau de valorização.

Os bairros Centro e Fundinho apresentam-se como os mais valorizados em função da combinação de vários elementos materiais e simbólicos, inerentes a centralidade que apresentam. Em contrapartida, o bairro Bom Jesus destaca-se como o menos valorizado, cuja situação explica-se por uma série de fatores, dentre os quais destaca-se a sua localização, a presença de rugosidades que remontam ao período da estação Mogiana, quando a então Vila Tabocas, desprovida de infraestrutura era o local de moradia dos trabalhadores da ferrovia. Além disso, as casas em estado de deterioração e as atividades ilícitas como a prostituição e comercialização de entorpecentes contribuem para a desvalorização deste bairro.

O conhecimento das atividades presentes na área central, por si só não é capaz de revelar a dinâmica intraurbana, mas estes dados, combinados com outros oferecem condições para tal. Assim, ressalta-se a pertinência do levantamento dos usos do solo enquanto metodologia para os estudos relacionados às centralidades urbanas.

Conforme explicitado pela literatura geográfica clássica, vista enquanto uma zona de transição, marcada pela materialização do processo de invasão/sucessão de atividades centrais, fica implícito a existência tanto de elementos típicos do núcleo central quanto dos bairros residenciais, no setor que chamamos de zona periférica do centro. De um lado, essa expansão das atividades centrais conduz a valorização e verticalização de alguns setores, porém por outro lado, essa mesma valorização dos terrenos expulsa parte dos moradores e/ou transforma antigos prédios/sobrados residenciais em pensões, hotéis e comércios com usos de reputação suspeita. Em Uberlândia, pode-se inferir a existência dessa realidade, porém com algumas particularidades inerentes ao contexto da cidade, como a modesta degradação material e social, se comparado às cidades mais antigas e maiores, cujos processos ainda que discretos já emanam preocupação por parte dos planejadores e da sociedade, frente ao tipo de cidade em que se deseja viver.

No âmbito dessa área, é possível reconhecer espacialmente certas particularidades, em relação à composição das atividades de comércio e serviços. Nos bairros Martins e Nossa Senhora Aparecida identifica-se um maior dinamismo e complexidade do ponto de vista funcional. No primeiro, mormente nas Avenidas Belo Horizonte e Vasconcelos Costa, onde a partir da concentração de lojas de tintas, materiais para acabamento na construção civil, materiais elétricos etc, forma-se uma área especializada para este segmento, nas mediações da Praça Sérgio Pacheco, onde é significativa a concentração de lojas de artigos para decoração e móveis, constituindo também uma área especializada, e próximo à Avenida Getúlio Vargas, onde tem-se um *cluster* dos serviços de saúde. E, no segundo, sobretudo no eixo das Avenidas Afonso Pena e Floriano Peixoto, que se estendem a partir do Fundinho passando pelo núcleo central, e avançando para o Bairro Brasil. Na altura da Praça Nossa Senhora Aparecida é alta a concentração de atividades que imprimem uma centralidade à área, como as lojas de artigos de informática, correios, imobiliárias etc, além das lojas de colchões, cuja quantidade se destaca formando uma área especializada. A partir desse ponto, sobretudo no âmbito do bairro Brasil é grande variedade de atividades ligadas ao comércio e serviços para autos.

É significativa a concentração das ligadas ao comércio atacadista na zona periférica da cidade de Uberlândia, nos bairros Osvaldo Resende, Bom Jesus, Nossa Senhora Aparecida, mas, sobretudo na parte alta do bairro Brasil, nas proximidades das rodovias que cortam a

cidade. Todavia, estas atividades tendem a deslocar para novas áreas como para o setor leste nas mediações da Br 365 onde formar-se-á um polo logístico.

Semelhantemente, tem-se a função industrial, que apesar de modestamente e com tendência ao deslocamento, se faz presente na zona periférica da cidade de Uberlândia, são exemplos representativos a Cooperativa Agropecuária de Uberlândia (CALU), a Indústria de Chocolates Tarumã no Bairro Bom Jesus e o Moinho Sete Irmãos, do Grupo Carfepe, instalado no Bairro Brasil margeando os trilhos da Ferrovia Mogiana, para tirar proveito dos serviços desta, como receber o trigo, exportar suas mercadorias através do porto de Santos e importar maquinário procedente da Europa, permaneceu no local original, mesmo que os elementos que inicialmente justificavam sua localização tenham deixado de existir. Em meio a uma paisagem aparentemente moderna, são perceptíveis construções antigas, algumas em deterioração, que remontam à primeira metade do século XX e resistiram a várias intervenções.

Apesar do contexto de relativa decadência, a área central de Uberlândia ainda mantém sua importância na cidade e hinterlândia. De um lado, é comum as pessoas de classes mais baixas deslocarem dos bairros periféricos populares para ir ao centro, “ir à cidade”, em busca de mercadorias mais baratas vendidas nos camelódromos, Feira da Lua, ou nas lojas de departamento, que frequentemente realizam os “saldões”. De outro, em procura de mercadorias e atividades mais requintadas, as elites, que ocupam os condomínios também localizadas na periferia, vão ao centro a encontro das *Griffs*. Há ainda um terceiro motivo que, igualmente impulsiona vários deslocamentos até a área central e independe da classe socioeconômica, qual seja, a busca de atividades e serviços especializados, a exemplo das atividades e serviços relacionados à saúde. Acrescenta-se, neste último caso que, em função das características particulares, relacionadas a tipologia de atividades de comércio e serviços predominantes zona periférica do centro, sendo comum a presença de atividades especializadas, é significativa quantidade de fluxos exclusivamente para esta área, o que lhe assegura uma dinâmica.

De maneira semelhante aos fluxos intraurbanos, tem-se os interurbanos. A presença de diferentes atividades na área central é condicionante da atração de visitantes de diferentes classes socioeconômicas.

O Projeto de Requalificação da Área Central e Fundinho no Contexto dos Bairros e o Plano de Diretor de Transportes e Mobilidade Urbana de Uberlândia, elaborados à luz dos conceitos de sustentabilidade, possuem ações a serem implementadas que refletir-se-ão em uma conjuntura diferente da materializada, em outras cidades com o processo de

planejamento e desenvolvimento distinto do demandado na atualidade. Além disso, ao contrário das intervenções pontuais e com o Estado sendo o único responsável, demanda-se na atualidade intervenções que contemplem as dimensões sociais e ambientais, bem como com a participação da população, especialmente com a valorização das parcerias Estado/empresariado, cuja perspectiva tende a ser adotada em Uberlândia.

Os setores que compõem a área central são complementares, no sentido que muitas vezes as atividades presentes em um setor, servem as atividades presentes em outros. A sensatez em considerar tal complementaridade nas ações de intervenção nesta área pode ser determinante para a manutenção de sua dinâmica.

Considerando o projeto de requalificação da área central de Uberlândia que, tem como perímetro, basicamente o Fundinho e o núcleo central, tem-se que certamente com a materialização das ações e diretrizes propostas para tal área, serão materializadas várias transformações em seu entorno. De modo, que a dinâmica, processos, formas e funções presentes na zona periférica do centro da cidade de Uberlândia tenderam a modificar-se, segundo uma nova dialética socioespacial.

Os apontamentos aqui realizados foram a partir da perspectiva de que as transformações no âmbito intraurbano são em função de modificações sociais mais amplas, combinadas com a atuação de outros processos de origem local. Todavia, em decorrência de ambos os processos encontrarem em pleno andamento, não há possibilidade de estabelecer afirmações acuradas, podem ocorrer a continuidade das tendências anunciadas bem como podem emergir fatores que resultem em estagnação ou mesmo em mudanças da realidade.

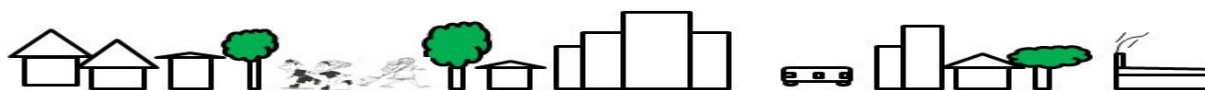
Além disso, as abordagens aqui realizadas estão muito longe de esgotar as possibilidades de estudos sobre a área central, sobretudo no contexto das cidades médias e à luz de novos valores e perspectivas para o processo de construção das cidades, ao contrário, representam eventuais pontos de partida para realização de outros estudos, que abordem a temática sob diferentes vieses.

A escala da centralidade da área central, núcleo central e ZPC, e suas modificações no tempo e no espaço, a eficiência e os impactos decorrentes das ações de requalificação e do PlaMob na dinâmica das atividades econômicas e para as classes sociais presentes no núcleo central e na zona periférica do centro, além de outras novas indagações demandam e podem embasar pesquisas posteriores.

Ademais, diante da inexpressiva quantidade de estudos do espaço intraurbano sob a perspectiva de apreender a articulação de diferentes processos sócioespaciais no âmbito das Áreas Centrais das cidades médias, destaca-se a importância deste estudo. Nele, conforme já

evidenciado, buscou-se, de certa maneira, introduzir temáticas e resgatar metodologias clássicas, por vezes esquecidas pelos estudiosos da Geografia Urbana. Com efeito, este estudo ainda demanda aprofundamento em certas especificidades das questões aqui tratadas, bem como incita novos questionamentos e críticas.

REFERÊNCIAS



- ABREU, M. de A. **Evolução urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPLANRIO: Jorge Zahar, 1987.
- ACHAR uma rua no bairro Brasil é tão difícil como encontrar uma agulha no palheiro. **Jornal Correio de Uberlândia**, Uberlândia, 01 jul. 1976, n.12.722, ano 40. p.1.
- ALONSO, W. **Location and land use**. Cambridge: Harvard University Press. 1964.
- AMORIM FILHO, O. B.. Cidades médias e organização do espaço no Brasil. **Revista Geografia e Ensino**, Belo Horizonte, v. 2, n. 5, p. 5-34. 1984.
- AMORIM FILHO, O. B.; SERRA, R. V. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento Urbano e Regional. In: ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. (Org.). **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001. p. 01-34.
- ARAÚJO SOBRINHO, F. L. **Produção do espaço e evolução urbana da Área Central de Uberlândia / MG**. 1998. 193f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)– Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, DF, 1998.
- ARANTES, J. Vila Martins. In: _____. **Memória histórica de Uberlândia**. Uberlândia: [s.n], 1967. p. 9-13.
- ATTUX, D. E. **Revitalização urbana em centros históricos**: estudo de caso do bairro Fundinho. 280 f. Dissertação. (Mestrado em Geografia)-Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2001.
- BEAUJEU-GANIER, J. **Geografia Urbana**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1997.
- BELLET, C. LLOP, J. M. **Ciudades intermedias**. Perfiles y pautas. Lleida: Milenio, 2003.
- BENEVOLO, L. **História da cidade**. São Paulo: Perspectiva, 1983.
- BERRY, B J. L. General Features of Urban Commercial Structure. In: BOURNE, L. (Ed.) **International Structure of the City**: readings on space and environment. Toronto: Oxford University Press. 1968. p. 361-367. Reprinted and adapted from Comercial Structure and commercial blight, B. J. L, Berry, 1963.
- BERTOLUCCI, F. L. **Da “cocada ao tênis Nike”**: um breve perfil da informalidade no núcleo central da cidade de Uberlândia. 2005. 143f, Dissertação (Mestrado em Geografia)-Programa de Pós- Graduação em Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2005.
- BESSA, K. C. F. de O. **Constituição e expansão do meio técnico – científico – informacional em Uberlândia**: o lugar na era das redes. 2001. 331 f. Dissertação (Mestrado em Geografia)–Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2001.
- _____. **A dinâmica da rede urbana no Triângulo Mineiro**: convergências e divergências entre Uberaba e Uberlândia. Uberlândia: [s.n], 2007.

BRANDÃO, C. A. **Triângulo: capital, geopolítica e agroindústria**. 1989. 183 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Econômicas) – CEDEPLAR, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 1989.

BRASIL. Lei Federal nº. 10.257 de 10 de julho de 2001. Dispõe sobre o Estatuto da Cidade. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Seção 1. Disponível em: www.senado.gov.br/legislacao/ListaPublicacoes.action?id=2331568&tipoDocumento=LEI&tipoTexto=PUB. Acesso em: 14 abr. 2009.

_____. Constituição Federal de 1988. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: http://www.senado.gov.br/legislacao/const/con1988/ADC1988_05.10.1988/ADC1988.shtm. Acesso em: 14 Abr. 2009.

BRITO, F. O deslocamento da população brasileira para as metrópoles. **Estudos Avançados**, São Paulo. v. 20, n. 57, p. 221-236, 2006.

BURGESS, E.W. **El crecimiento de la ciudad**: introducción a um proyecto de investigación. Chicago: University of Chicago Press, 1948. Reproduzido de *The city*, dirigido por Robert Park, por Ernest W, y R.D. Mackenzie, 1925.

CAIAFFA, W. T. et al. Saúde urbana: “a cidade é uma estranha senhora, que hoje sorri e amanhã te devora”. **Ciência & Saúde Coletiva**, Rio de Janeiro. v.13 n.6, p.1785-1796, 2008.

CALFAT, M. Fogo atingiu centro comercial na madrugada desta segunda-feira na Avenida João Pessoa. **Jornal Correio de Uberlândia**, Uberlândia, 30 dez. 2010. Cidade e Região. Disponível em: http://www2.correiodeuberlandia.com.br/texto/2010/08/23/47179/incendio_atinge_9_lojas_no_centro_d.html. Acesso em: 20 jan. 2011.

_____. Prédio do Uberlândia Clube precisa de reformas urgente. **Jornal Correio de Uberlândia**, Uberlândia, 06 fev. 2011. Cidade e Região. Disponível em: <http://www.correiodeuberlandia.com.br/cidade-e-regiao/prédio-do-uberlândia-clube-precisa-de-reformas-urgente>. Acesso em: 20 de abr. 2011.

_____. Calu terá um novo laticínio em 2012. **Jornal Correio de Uberlândia**, Uberlândia, 01 mar. 2011. Cidade e Região. Disponível em: <http://www.correiodeuberlandia.com.br/cidade-e-regiao/calu-tera-um-novo-laticinio-em-2012/>. Acesso em: 20 de abr. 2011.

_____. A estação que determinou o desenho urbano da cidade. **Jornal Correio de Uberlândia**, Uberlândia, 10 abr. 2011. Cidade e Região. Disponível em: <http://www.correiodeuberlandia.com.br/cidade-e-regiao/a-estacao-que-determinou-o-desenho-urbano-da-cidade/>. Acesso em: 20 abr. 2011.

CAMPOS, H. Á. **Permanências e mudanças no quadro de requalificação sócio-espacial da área central do Recife (PE)**: um estudo sobre territorialidades urbanas em dois setores revitalizados. 261p. Tese (Doutorado em Geografia)- Centro de Ciências e Matemáticas da Natureza, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1999.

CARLOS, A. F. A. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo, EDUSP, 1994.

_____. São Paulo hoje: As contradições no processo de reprodução do espaço. **Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía Y Ciencias Sociales**. n 88, mayo 2001. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-88.htm>. Acesso em: 20 out.. 2011.

CARLOS, A. F. A. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 2005.

_____. A urbanização da sociedade: questões para o debate. In: OLIVEIRA, M. P. de et al. (Org.). **O Brasil, a América Latina e o mundo: espacialidades contemporâneas (II)**. Rio de Janeiro: Lamparina: Faperj, Anpege, 2008, p. 49-60.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.

CENTRO DE OPERAÇÕES POLICIAIS MILITARES. **Assessoria de Estatística e Geoprocessamento**. Uberlândia: Polícia Militar de Minas Gerais, 2010. Arquivos internos.

CLEPS, G. D. G. **Estratégias de reprodução do capital e as novas espacialidades urbanas: o comércio de auto- serviço em Uberlândia – MG**. 2005, 317f. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2005.

CORDEIRO, H. K. **O centro da metrópole paulistana: expansão recente**. São Paulo, USP – IG, 1980.

CORREIA, R. L. A rede de localidades centrais nos países subdesenvolvidos. **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro, v.50, n.1, p.61-83, 1988.

_____. **A rede urbana**. São Paulo: Ática. 1989.

_____. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

_____. Comércio e Espaço: uma retrospectiva e algumas questões. **Textos LAGET-Série Pesquisa e Ensino**, Rio de Janeiro, n. 2, p.23-33, 2000.

_____. Processos e formas espaciais e a cidade. In: _____. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997, p. 121-143.

_____. A urbanização nas áreas de Cerrado: algumas notas. **Sociedade e Natureza**, Uberlândia, v.7, n. 13-14, p.147-150, 1995.

_____. Construindo o conceito de cidade média. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 23-33.

_____. **Perspectivas da urbanização brasileira: uma visão geográfica para o futuro próximo**. In: Simpósio Nacional de Geografia Urbana (SIMPURB), X., 2007, Florianópolis. Comunicações apresentadas.... Florianópolis, SC, 2007b.

_____. **Área central – permanências e mudanças: uma introdução**. Cidades Brasileiras - Territorialidades, sustentabilidades e demandas sociais. 1. ed. Manaus: Editora da Universidade Federal do Amazonas, 2009, v. 1, p. 44-47.

COSTA, D. Centro pode ganhar estacionamento vertical. **Jornal Correio de Uberlândia**, Uberlândia, 18 mar. 2011. Cidade e Região. Disponível em: <http://www.correiodeuberlandia.com.br/cidade-e-regiao/centro-pode-ganhar-estacionamento-vertical/>. Acesso em: 02 abr. 2011.

DEL RIO, V. Cidade da mente, cidade real. In: DEL RIO, V.; OLIVEIRA, L de. (Orgs.). **Percepção Ambiental: A experiência brasileira**. São Paulo: Studio Nobel, 1996.

DUARTE, A. **A área central da cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: CNG/IBGE, 1967.

DUARTE, H. da S. B. A cidade do Rio de Janeiro: descentralização das atividades terciárias. Os centros funcionais. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v. 36, n.1, p.53-98, jan./mar. 1974.

DUARTE, C. F. A dialética entre permanência e ruptura nos processos de transformação do espaço. In: Machado, D. B. P. (Org.). **Sobre Urbanismo**. Rio de Janeiro: Viana Mosley: PROURB-FAU-UFRJ, 2006. p. 27-36.

E o viaduto? **O repórter**, Uberlândia, 12, dez, 1945, ano 12, n. 837, p.1.

ENGELS, F. **A Situação da Classe trabalhadora na Inglaterra**. Tradução Rosa Camargo, Reginaldo Forti, São Paulo: Global, 1985.

ERTHAL, R. **Organização espacial das atividades terciárias em Niterói**. 1980. 110 f.Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1980.

EUFRASIO, M. A. **Estrutura urbana e ecologia humana: a Escola de Chicago (1915 – 1940)**. São Paulo: USP, 1999.

ESTRAGANDO a paisagem. **Jornal A Tribuna**. Uberlândia, 04 jan. 1931, ano 13, n. 530. p.1.

FARRET, R. Modelo de localização residencial intraurbana. **Boletim do IA**, Brasília, DF, v. 1 n.1. p. 1-16, 1985.

FERNANDES, A. Hotéis centrais sofrem impacto de nova realidade. **Jornal Correio de Uberlândia**, Uberlândia, 03 abr. 2011. Cidade de Região. Disponível em: <http://www.correiodeuberlandia.com.br/cidade-e-regiao/hoteis-centrais-sofrem-impacto-de-nova-realidade>. Acesso em: 23 abr. 2011.

FERRARI, C. **Curso de planejamento municipal integrado: urbanismo**. 7. ed. São Paulo: Pioneira, 1991.

FERREIRA, J. S. W. Alcances e limitações dos instrumentos urbanísticos na construção de cidades democráticas e socialmente justas. In: CONFERÊNCIA DAS CIDADES, 5. , 2003, Brasília. **Textos de apoio as discussões da Mesa Redonda- Plano Diretor e Instrumentos Tributários e de Indução do Desenvolvimento...** Brasília, DF, 2003, Disponível em: www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/j.../Vconfcidades.doc. Acesso em: 13 out. 2010.

FREIRE, A. L. O. **O comércio tradicional e as transformações na cidade**. 1999, 273f. Tese (Doutorado em Geografia)–Faculdade de Filosofia, Letras e Ciência Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

FREITAS, W. C. de P. **Espaço urbano e criminalidade: Lições da Escola de Chicago**. São Paulo: Método, 2004.

FRÚGOLI JÚNIOR, H. **Centralidade em São Paulo**. São Paulo: Cortez: Edusp: Fapesp, 2000.

GRIFFIN, D. W; PRESTON, R. E. Uma reapresentação do conceito de “zona de transição”. **Revista American Geographers**, California, v. 56, n.2, p. 339-350, 1966.

GONZALES, S. F. N. A renda do solo urbano. Hipóteses de explicação do seu papel na Evolução da cidade. In: FARRET, L. (Org.). **O espaço da cidade: contribuição à análise urbana**. São Paulo: Projeto Editores Associados, 1980. p. 91-114.

HARRIS, C.; ULLMAN, E. The Nature of Cities. **Cidades**, v. 2, n. 3, p. 145-163, 2005. Reeditado de *Annals of the Academy of Political and Social Science*, 1945.

- HORWOOD, E. M.; BOYCE, R. R. Studies of central business district and urban freeway development. In: YEATER, M. (Org.). **The Urban American City**. Washington: University of Washington Press. 1959, p. 319-327.
- HOYT, H. Classification and significant characteristics of Shopping Centers, In: _____ **readings urban geography**, 1968, p. 454-461. Reprinted from appraisal, april, 1958.
- INDICADORES Imobiliários. **Jornal Correio de Uberlândia**, Uberlândia, 15 jan. 2011. Economia, p.5.
- IBGE. **Censos demográficos**: 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010. Rio de Janeiro, 2011. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br>>. Acesso em: 20 jan. 2011.
- _____. **Cidades**: Rio de Janeiro, 2009. Disponível em: <www.ibge.gov.br/cidades>. Acesso em: 20 jun. 2010.
- _____. **REGIC - Região de Influência das cidades**. Rio de Janeiro, 1993. [s.n.t.].
- JOHNSON, J. H. **Geografia Urbana**. Barcelona: Oikos-tau Ediciones, 1974.
- KELLEY, E. D. Retail Structure of Urban Economy. **A Geography of Urban Places – Selected Readings**, 1970 – Methuen publications, p. 201 -430. Reprinted from traffic quarterly, vol. 9, 1955.
- LA NOUVELLE Charte d'Athènes 2003. Disponível em: www.ceu-ectp.org. Acesso em: 25 nov. 2010.
- LEFEBVRE, H.. **De lo rural a lo urbano**. Barcelona: Ediciones Península. 1978.
- _____. **O direito à cidade**. São Paulo: Moraes, 1991.
- _____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed UFMG; 1999.
- LIBERATO, P. E. Caracterização e delimitação de centros intra-urbanos. **Boletim de Geografia Teorética**. Rio Claro, v.3, p. 83-113, 1972.
- LIMA FILHO, A. de O. **Distribuição Espacial do Comércio Varejista da Grande São Paulo**. São Paulo: USP, 1975.
- LOPES, V. M. Q. C. **Uberlândia. Histórias por entre trilhas, trilhos e outros caminhos**: memórias, construção e apropriação dos espaços. Uberlândia: EDUFU, 2010.
- LOURENÇO, L. A. B. **A Oeste das Minas**: escravos, índios e homens livres numa fronteira oitocentista, Triângulo Mineiro (1750-1861). Uberlândia: EDUFU, 2005.
- LOZANO, L. P. G. **A mundialização do espaço urbano**: O caso do centro antigo de Bagdá. 2008. 340f.Tese (Doutorado)- Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.
- MAGALHÃES, R. A. M. **O Centro do Rio na década de 1990**: requalificação e Reafirmação da Centralidade Principal. In: Encontro Nacional da ANPUR, 9., 2001. v.1, Rio de Janeiro, ..., Rio de Janeiro, RJ, 2001.
- MARICATO, E. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. Petrópolis, Rio de Janeiro: Vozes, 2001.
- MARTINS, J. de S. As temporalidades da história na dialética de Lefebvre. In: _____. **Henri Lefebvre e o retorno à dialética**. São Paulo, Hucitec, 1996. p. 13-23.

MARTINS, H. E. **Distribuição da indústria no espaço urbano: um estudo de Uberlândia no período recente.** 1996. 158f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 1996.

MELLO, J. B. F. de. Explosões e Estilhaços de Centralidades no Rio de Janeiro. **Revista do Departamento de Geografia.** Rio de Janeiro, n. 2, p.51-64, 1997.

MESQUITA, A.P. **Dos fragmentos à totalidade?: mobilidade e legibilidade urbana de Uberlândia- MG,** 2008, 373f. Tese (Doutorado em Geografia)-Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia. 2008.

MONTEIRO, C. Ponto de tráfico de drogas é fechado no Martins. **Jornal Correio de Uberlândia,** Uberlândia, 11 fev. 2011. Cidade e Região. Disponível em: <http://www.correiodeuberlandia.com.br/cidade-e-regiao/ponto-de-trafico-de-drogas-e-fechado-no-martins/>. Acesso em: 15 mar. 2011.

_____. População redescobre o mercado de 67 anos. **Jornal Correio de Uberlândia,** Uberlândia, 20 fev. 2011. Cidade e Região. Disponível em: <http://www.correiodeuberlandia.com.br/cidade-e-regiao/populacao-redescobre-o-mercado-de-67-anos/>. Acesso em 03 mar.2011.

MORENO, J. **O futuro das cidades.** São Paulo: Senac, 2002.

MOTA, N. Grande Otelo será reconstruído. **Jornal Correio de Uberlândia,** Uberlândia, 26 fev. 2011. Cidade e Região. Disponível em: <http://www.correiodeuberlandia.com.br/cultura/grande-otelo-sera-reconstruido/>. Acesso em 03 mar.2011.

MOURA, G.G. **Imagens e representações da periferia de Uberlândia (MG): um estudo de caso do setor oeste.** 2003, 282f. Dissertação (Mestrado em Geografia)-Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia. 2003.

_____. **Condomínios horizontais/loteamentos fechados e a vizinhança (in)desejada: um estudo de caso Uberlândia (MG).** 2008, 290 f. Tese. (Doutorado em Geografia)-Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia. 2008.

MÜLLER, N. L. A Área Central da Cidade. In: _____. **A Cidade de São Paulo.** Estudos de Geografia Urbana, São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958.

MUMFORD, L. **A cidade na História.** São Paulo: Martins Fontes, 1998.

MURPHY, R. E.; VANCE Jr, J.E. Delimiting the CBD. In: **readings in urban geography,** 1968, p. 418-446. Retired de economic geography, 30, Chicago, 1954, p. 189-222.

MURPHY, R. E.; VANCE, J. E. Jr.; EPSTEIN, B. J. Internal Structure of the CBD. In: **Economic Geography,** v.31, n.1, 1955.p.21-46.

OLIVEIRA, B. S. de. **Uberlândia-MG: imagens e representações do bairro Fundinho.** Monografia. Graduação em Geografia, Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2001.

OLIVEIRA, H. C. M. de. **Em busca de uma proposição metodológica para os estudos das cidades médias: reflexões a partir de Uberlândia (MG).** 2008. 364 p. Dissertação. (Mestrado em Geografia)-Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2008.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. Disponível em: <http://www.onu-brasil.org.br/busca.php>. Acesso em: 15 jun. 2010.

- PAVIANI, A. Urbanização: Impactos Ambientais da População. **Revista Bioética**, v. 4, n. 2. p. 1-6, 1996. Disponível em: <http://www.jovensmedicos.org.br/>. Acesso em: 05 jun. 2010.
- PINTAUDI, S. M. Anotações Sobre o Espaço do Comércio e do Consumo. In: CARRERAS, C.; PACHECO, S. M. M. (Orgs.). **Cidade e comércio a rua na perspectiva internacional**. Rio de Janeiro: Armazém das Letras, 2009. p.55-61.
- PONTES, M. B. S. As cidades médias brasileiras: os desafios e a complexidade do seu papel na organização regional (década de 1970). In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. São Paulo: UNESP/FCT, 2001. p. 569-607.
- PRADO JÚNIOR, C. **Formação do Brasil Contemporâneo**. São Paulo: Brasiliense, 1981.
- PROUDFOOT, M. J. City Retail Structure. In: **Readings in Urban Geography**. KOHN, C.; MAYER, R. (eds.). Chicago: The Chicago University Press, 1968. p. 395-398. Reprinted, with changes, from the Metropolis in modern life, ed Robert Moore Disher, New York, 1955.
- RAMIRES, J. C. de L. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia**: uma análise da produção e consumo da habitação. 1999, 345 f. Tese (Doutorado em Geografia)-Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1999.
- REIS, L. C. T dos. **O Processo de Descentralização das Atividades Varejistas em Vitória**: um estudo de caso. 2001, 320 f. Dissertação (Mestrado)-Programa Pós-Graduação, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2001.
- RELPE, E. C. **A paisagem urbana moderna**. Lisboa: Edições, 1990.
- RIBEIRO FILHO, V. **A configuração da área central de Manaus e sua dinâmica recente**. 2004, 246 f. Tese (Doutorado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2004.
- RIBEIRO FILHO, V.; ALVES, L. A.; Garcia, J. C. A Configuração do Núcleo Central de Uberlândia-MG. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 11., 2009, Brasília. **Anais...** Brasília: Universidade de Brasília, 2009. p. 1-20.
- SABOYA, R. **Zoneamento e planos diretores**. Disponível em: <http://urbanidades.arq.br/2007/11/zoneamento-e-planos-diretores/>. Acesso em: 15 out. 2010.
- SALGUEIRO, T. B. **Do comércio a distribuição**: roteiro de uma mudança. Oeiras: Celta, Lisboa, 1995.
- _____. Lisboa, metrópole policêntrica e fragmentada. In: **Finisterra**, v. 32, n. 63, p. 179-190, 1997.
- _____. Cidade pós-moderna: espaço fragmentado. In: **Revista Território**, ano 3, n 4, p.39-53, 1998.
- _____. Oportunidades e transformação na cidade centro. In: **Finisterra**, v. 61, n.81, p. 9-32. 2006.
- SANTOS, M. **O trabalho do Geógrafo no terceiro mundo**. São Paulo: Hucitec, 1978.
- _____. **O Espaço dividido**: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos. Rio de Janeiro: F. Alves, 1979.
- _____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993. 157 p.
- _____. **Técnica, Espaço, Tempo: globalização e meio técnico-científico-informacional**. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **A natureza do espaço: técnica e tempo. Razão e emoção.** São Paulo: Hucitec, 1997.

_____. **Manual de Geografia urbana.** São Paulo: Edusp. 2008.

_____. **O Centro da Cidade do Salvador.** Salvador: Livraria Progresso, 1958.

_____. **Espaço e método.** São Paulo: Edusp. 2008.

SANTOS, M. A. F. e RAMIRES J. C. de L. Espaço urbano e violência: uma contribuição geográfica. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 10, n. 30, p. 144 –154, 2009.

SERPA, V. S. **O subcentro comercial do Méier:** contribuição do estudo da estrutura verejista intraurbana derivada do processo de descentralização metropolitana do Rio de Janeiro. 1991, 210f. Dissertação (Mestrado em Geografia)-Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1991.

SILVA, F. Irmãos Kehdi terá nova sede até o fim do ano. **Jornal Correio de Uberlândia**, Uberlândia. 23 abr.2011. Cidade e Região. Disponível em: <http://www.correioeuberlandia.com.br/cidade-e-regiao/irmaos-kehdi-tera-nova-sede-ate-o-fim-do-ano/>. Acesso em: 23 abr. 2011.

SILVA, K. N. da; RAMIRES, J. C. de L. O pólo de serviços de saúde em Uberlândia: um cluster em formação. In: **Geografia da atenção à saúde em Uberlândia**. RAMIRES, J. C. de L (Org.). Uberlândia: Assis Editora, 2009. p. 15-30.

SILVA, W. R. da. **Para além das cidades, centralidade e estruturação urbana:** Londrina e Maringá. Tese (Doutorado em Geografia)-Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2006.

SILVA, V. A. da, GUIMARÃES, E. N. et al. Aglomeração Urbana de Uberlândia (MG): Formação Sócio-Econômica e Centralidade Regional. In: HOGAN, J. et al (Orgs.) **Migração e ambiente nas Aglomerações Urbanas**. Campinas: Núcleo de Estudos Populacionais/UNICAMP, 2001.

_____. Aglomeração Urbana de Uberlândia (MG): formação sócio-econômica e dinâmica recente. In: Encontro Nacional da Anpur, 9., 2001. Rio de Janeiro. **Anais ...** Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2001, p. 466 – 480.

SINGER, P. O uso do solo na economia capitalista. In: MARICATO, E. In: **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Alfa Omega, 1982. p.21-37.

SINGER, P. **Economia política da urbanização.** São Paulo: Brasiliense, 2008.

SJOBERG, G. Origem e Evolução das cidades. In: **Cidades a urbanização da humanidade**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1972, p. 37-51.

SOARES, B. R. **Habitação e produção do espaço em Uberlândia.** 1988. 237f. Dissertação (mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1988.

_____. **Uberlândia:** da cidade jardim ao portal do cerrado – imagens e representações no Triângulo Mineiro. 1995. 366f. Tese (Doutorado em Geografia)–Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1995.

_____. Urbanização no Cerrado Mineiro: o caso do triangulo mineiro. In: SILVA, J. B. et al. (Org.). **A cidade e o urbano:** temas para debates. Fortaleza: EUFC, 1997. p. 105-122.

_____. Cidades médias: uma revisão bibliográfica. In: ALVES, Adilson Francelino; FLÁVIO, L. C.; SANTOS, R. A. dos (Org.). **Espaço e território: interpretações e perspectivas do desenvolvimento**. Francisco Beltrão: UNIOESTE, 2005. p. 273-285.

_____. As novas espacialidades das cidades médias para o século XXI. In: **O Brasil, a América Latina e o mundo: espacialidades contemporâneas (II)**. OLIVEIRA, M.P. de. (Org.) et al. Rio de Janeiro: Lamparina: Faperj, Anpege, 2008, p. 153-164.2008.

SOUSA, T. de A. C. **Crescimento populacional e índices de criminalidade: um estudo de caso da territorialização dos delitos e da influência da imigração em Uberlândia-MG no período de 2001 a 2010**. 2010. 131f. Monografia (Graduação em Geografia)–Instituto de Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2010.

SOUZA, M. V. M. **Cidades médias e novas centralidades: análise dos subcentros e eixos comerciais em Uberlândia (MG)**. 236 f. Dissertação (Mestrado em Geografia)–Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2009.

SOUZA, M. L. de. A cidade vista por dentro. In: _____. **ABC do Desenvolvimento Urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005

_____. As drogas e a “questão urbana” no Brasil. A dinâmica sócio-espacial nas cidades brasileiras sob a influência do tráfico de tóxicos. In: CASTRO, I. et al. (Orgs.). **Brasil: questões atuais da reorganização do território**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil. 1996.

SPOSITO, M. E. B. O Centro e as Formas de Expressão da Centralidade Urbana. **Revista Geográfica**, n. 10. p. 1-18, São Paulo: UNESP, 1991.

_____. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Contexto, 1991.

_____. A urbanização da sociedade: reflexões para um debate sobre as novas formas espaciais. In: DAMIANI, A. L. et al. (Org.). **O espaço no fim de século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999. p.83-99.

_____. Novas formas comerciais e a redefinição da centralidade intraurbana. In: **Simpósio Comércio e Consumo na Cidade**, São Paulo, 2000. Mineografado.

_____. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo**. 2004. 508f. Tese (Livre Docência)-Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

STROHAECKER, T. M.. A Zona Periférica ao Centro: Uma revisão Bibliográfica. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v. 50, n.4, p. 171- 183. 1968.

SOJA, E. W. **Geografias pós-modernas**. A reafirmação da teoria social critica. Rio de Janeiro, 1993.

SOUZA, M. J. L. de. Desenvolvimento Urbano: a problemática renovação de um conceito problema. **Revista Território**, n. 5, ano 3, p. 9-11. 1998.

_____. O direito ao centro da cidade. In: **Passa Palavra**, 3 de Abr. de 2011 . Disponível em: <http://pelamoradia.wordpress.com/2011/04/04/o-direito-ao-centro-da-cidade/>. Acesso em: 15 mar. 2011.

TAVARES, R. Galpão que pegou fogo é interditado. **Jornal Correio de Uberlândia**, Uberlândia, 31 jan 2011, Cidade e Região. Disponível em: <http://www.correiodeuberlandia.com.br/cidade-e-regiao/galpao-que-pegou-fogo-e-interditado/>. Acesso em 15 fev. 2011.

TEIXEIRA, T. **Bandeirantes e Pioneiros do Brasil Central. Historia de Criação do município de Uberlândia.** Uberlândia: Gráfica Ltda. 1970.

TEMER, S. B. **Idéias Urbanísticas – Uberlândia:** de Uberabinha a “Curitiba” do Cerrado. 2001, 114f. Dissertação (Mestrado em Geografia)-Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Campinas, 2001.

TIAGO, G. Polícias investigam hotéis do Martins, Duas pessoas foram presas e uma adolescente apreendida em operação conjunta contra exploração sexual infantil. **Jornal Correio de Uberlândia**, Uberlândia, 30 abr. 2010. Cidade e Região. p.3.

TRINDADE Jr., S. C. da. A dinâmica urbana e o uso do solo em Belém: análise de processos espaciais em zona periférica do centro. **Revista Brasileira de Geografia**, v.56, n.1, p. 123-133. 1994.

TRIVIÑOS, A. N. S. **Introdução à pesquisa em ciências sociais:** a pesquisa qualitativa em educação. São Paulo: Atlas, 1987

UBERLÂNDIA. Prefeitura Municipal. **Plano de urbanização da cidade de Uberlândia.** Uberlândia, 1954.

_____. **Lei Complementar 245 de 30 de Novembro de 2000.** Dispõe sobre o Zoneamento e do Parcelamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Uberlândia. Uberlândia, 2000. Disponível em: www.uberlandia.mg.gov.br. Acesso em: 14 Abr. 2009.

_____. **Lei Complementar nº 394 de 16 de agosto de 2005.** Acresce o Eixo Avenida Rondon Pacheco - Avenida Rondon Pacheco na Zona Estrutural do Anexo III da Lei Complementar Nº 245/2000. Uberlândia, 2005. Disponível em: <http://www.leismunicipais.com.br/cgi-local/showinglaw.pl>. Acesso em: 14 dez. 2010.

_____. **Lei Complementar nº 432 de 19 de Outubro de 2006.** Dispõe sobre o Plano Diretor Municipal de Uberlândia, MG. Uberlândia, 2006. Disponível em: www.uberlandia.mg.gov.br. Acesso em: 14 Abr. 2009.

_____. **Lei n. 5.013. 01 Dezembro 1989.** Dispõe sobre o uso e ocupação do solo na Cidade de Uberlândia. Uberlândia, 1989. www.uberlandia.mg.gov.br. Acesso em: 14 Abr. 2009

_____. **Lei Complementar n. 078. 27 Abril 1994.** Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Uberlândia. Uberlândia: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 1994.

_____. **Lei Complementar n 374 de 27 de Agosto de 2004.** Dispõe sobre o Sistema Viário Básico do município de Uberlândia. Uberlândia, 2004.

_____. **Projeto de requalificação da área Central e Fundinho:** transporte público por ônibus. Volume II, 2008. Relatório Técnico.

_____. **Projeto de requalificação da área Central e Fundinho:** contagem volumétrica de Pedestres. Uberlândia, 2008. Relatório Técnico.

_____. **Área de requalificação entorno da Praça Sérgio Pacheco.** Levantamento e Leitura analítica. Volume II. Projeto de requalificação da área central e Fundinho integrado ao contexto dos bairros, Uberlândia, 2009.

_____. **Propostas do projeto/anteprojeto.** Volume II. Projeto de requalificação da área central e Fundinho integrado ao contexto dos bairros, Uberlândia, 2009.

_____. Secretaria Municipal de Planejamento Urbano. **Planejamento urbano.** Uberlândia, 2011. Disponível em: <http://www.uberlandia.mg.gov.br/>. Acesso em: 15 de jan. 2011.

_____. Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes. **Linhas de ônibus**. Uberlândia, 2011. Disponível em: <http://www.uberlandia.mg.gov.br/>. Acesso em: 15 de jan. 2011.

_____. **Plano Diretor de Transporte e Mobilidade Urbana de Uberlândia**. Versão Preliminar. Uberlândia, 2010.

_____. **Relatório de proteção do acervo cultural**. Estruturas Arquitetônicas e urbanísticas, 2007. Disponível em: www.uberlandia.mg.gov.br/midia/documentos/.../paroquia_nsaparecida.doc. Acesso em: 10 Jan 2011.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA. **Painel de Informações municipais – 2010**. Disponível em: www.ie.ufu.br/cepes. Acesso em: 15. jun. 2009.

VAZ, L. F.; SILVEIRA, C. B. A Área Central do Rio de Janeiro: Percepções e Intervenções – Uma Visão Sintética no decorrer do século XX. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, ano 8, n.2/3, 1994.

VAZ, J. C., Desenvolvimento Urbano. In: **POLIS** - Instituto de Estudos, formação e assessoria em políticas sociais, 2006. Disponível em: <http://www.centrodacidade.com.br/cultura/centrodacidade.htm>. Acesso em 11 abr. 2011.

VILLAÇA, F. **Efeitos do espaço sobre o social na metrópole brasileira**. In: Encontro Nacional da Anpur, 7, 1997. São Paulo. Anais São Paulo: USP, 1997, p.1-13. Disponível em: <http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/efeitos96.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2011.

_____. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

WHITACKER, A. M. **Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto**. 2003. 238f. Tese (Doutorado em Geografia)-Faculdade de Ciências e Tecnologia. Universidade Estadual de São Paulo, Presidente Prudente, 2003.

WINGO, L. **Transportation and urban land**. Washington: Resource for the Future, 1961.

Apêndice A

Uberlândia (MG): Atividades segundo categoria funcional no pavimento térreo da área de pesquisa 2 (2010).

Atividades da ZPC	Atividades Centrais	Atividades não centrais	Locais Desocupados
Acessórios e assistência para caminhões	Acessória jurídica	Academia	Em construção
Acessórios para bijuteria	Acessórios/assistência técnica informática	Açougue/Peixaria	Fechado
Acessórios/peças/equipamentos para motos	Agência de turismo	Alfaiataria/ateliê	Lote vago
Albergue	Aparelhos digitais/ eletrônicos	Alimentos Frios	Para alugar
Aluguel de Roupas (noivas, festas, fantasias)	Arquivo Público Municipal	Aquário	Para vender
Aluguel de Brinquedos	Artesanato	Associações/ Cooperativas/ Sindicatos	
Aluguel de veículos	Artigos esportivos	Aviário	
Antenas parabólicas	Artigos exotéricos	Bar	
Aparelhos para academias	Artigos religiosos	Beleza corporal/Serviços de beleza	
Artefatos em alumínio	Banca de Jornal/Revistaria	Cabeleireiro	
Artigos em couro, plástico e lona	Bijuterias	Cemitério	
Assistência áudio e vídeo	Brinquedos	Comida Caseira	
Assistência para motos	Calçados	Copiadora/ Suprimentos xerográficos	
Assistência para aparelhos hidroelétricos	Cafeteria	Costureira	
Assistência técnica aparelhos elétricos/eletrônicos	Camelódromo	Creche	
Assistência técnica celulares/telefones	Cartório	Drive in	
Assistência técnica em implementos agrícolas	Clinica de reabilitação	Doces e chocolates	
Assistência técnica em gás industrial	Clínica estética	Drogaria	
Auto-Center/ Auto-elétrica	Clínica Médica	Escola	
Auto/moto escola	Clínica Odontológica	Escola de dança	
Aviamentos	Comunicação/ marketing/ propaganda	Escola de teatro	
Autopeças/acessórios/borracharia/baterias/faróis	Conserto de jóias	Feira de animais	
Bicicletaria/venda de bicicletas e acessórios	Conserto instrumentos musicais	Gás	

Bombeiro	Conservatório de música	Igreja/centro religioso	
Borracha	Consórcio	Impressão	
Brechó	Construtora	Lan house	
Calhas (AÇO)	Consultório médico/odontológico/ psicológico	Lanchonete / lanches	
Carimbos	Correios	Local para alugar para festas e eventos	
Casa de Show/ boate/casa noturna	Corretor	Locadora de DVD	
Casa de Prostituição	Corretora de seguro	Macumba	
Chaveiro	Cosméticos	Madeireira	
Clínica Veterinária/Hospital Veterinário	Curso Técnico	Marcenaria	
Colchão	Divisão de documentação (ufu)	Marmoraria	
Colônia	Edifício Comercial/ galeria comercial	Mercearia/armazém	
Concessionária (carros)	Edifício Residencial/ Condomínio Residencial	Moto táxi	
Concessionária (motos)	Eletroeletrônicos e eletrodomésticos	ONG	
Confecção de roupas	Escola tradicional	Padaria/panificadora/quitanda	
Conserto de bolsas e malas	Escritório (advogados, contabilidade, arquitetura, engenharia)	Pamonharia	
Conserto para utensílios domésticos	Escritório de empresa	Papelaria	
Consertos em bombas alta pressão	Farmácia especializada	Pastel	
Construção abandonada	Festas e eventos	Produtos para caça e pesca	
Cortinas e persianas	Financeira	Pizzaria	
Delegacia/Perícias	Fisioterapia	Pixe/asfalto	
Depósito/almojarifado/garagem	Hospital	Praça	
Despachante	Hotel	Presentes	
Detetização/desentupidora	Imobiliária	Reforma de roupas	
Distribuidora	Instituição financeira	Residência	
Editora	Instrumentos musicais	Restaurante Self-Service	
Eletroeletrônicos usados	Joalheria	Sacolão	
Embalagens	Livraria	Sorveteria	
Empresa atacadista	Loja de brindes	Táxi	

Equipamentos de climatização	Loja de CD'S	Torre de transmissão	
Equipamentos de segurança	Loja de celular	Utensílios Domésticos	
Estacionamento/ lava-jato	Loja de utilidades diversas (lojas prado)	Venda de água	
Estofamento de carro	Lotéricas	Vidraçaria,	
Estúdio de gravação	Materiais para odontologia	Viveiro	
Fábrica de móveis	Medicina alternativa		
Fábrica de produtos alimentícios	Órgão público		
Fábrica de cochos	Ótica/cine/foto		
Fábrica de placas/toldos	Perfumaria		
Ferro Velho	Plano de assistência familiar		
Floricultura	Plano de saúde		
Forros e divisórias	Posto de saúde		
Galpão abandonado	Produtos naturais/para emagrecer		
Ginásio de esportes	Produtos Médico Hospitalares		
Gráfica	Relojoaria		
Hotel segunda categoria	Representante comercial		
Indústria	Restaurante/choperia/churrascaria		
Tratores e implementos agrícolas	Seguros e serviços de segurança		
Jogos	Serviços administrativos		
Lavanderia roupas/calçados/tapetes	Supermercado		
Paint ball/Card	Tabacaria		
Locação de máquinas (betoneira)	Tatuagem		
Loja de antiguidades	Vestuário		
Loja de móveis	VHS, filmagens		
Loja de tintas			
Máquina de costura			
Materiais para construção/ ornamentação			
Materiais para fabricação de móveis			
Materiais elétricos, hidráulicos, ferragens e ferramentas			
Motores ou polpa (canoas, lanchas)			
Móveis/eletrodomésticos usados			

Objetos para decoração/serviços de decoração			
Oficina mecânica/funilaria/pinturas			
Pensionato/pensão			
Pet Shop			
Posto de Gasolina			
Posto de Gasolina desativado			
Produtos agropecuários			
Produtos de limpeza			
Recarga de cartucho			
Recuperadora de veículos			
Reforma de móveis			
Refrigeração			
Residência deteriorada			
Retífica			
Revenda de motos (garagem de motos)			
Revenda de veículos (garagem de autos)			
Rodoviária			
Sapateiro			
Sebo			
Serralheria			
Serviços Póstumos			
Som para autos			
Tapeçaria			
Tecidos			
Torneadora			
Transportadora			
Troca de móveis			
Utensílios para casas comerciais			

Fonte: Levantamento do Uso do Solo, pesquisa de campo, 2010.

Org: ALVES, L.A (2010).

Apêndice B

Uberlândia (MG): Uso do solo segundo o índice de atividades por unidade de quarteirão no andar térreo, na área de pesquisa 2 (2010).

Quarteirão	Lotes/Usos	Central		Não Central		ZPC		Desocupados		Observação	Classificação
		Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%		
1	4	3	75,0	0	0,0	1	25,0	0	0,0		Central
2	10	2	20,0	2	20,0	5	50,0	1	10,0		ZPC
3	18	3	16,7	7	38,9	8	44,4	0	0,0		ZPC
4	33	18	54,5	7	21,2	6	18,2	2	6,1		ZPC
5	44	13	29,5	18	40,9	7	15,9	6	13,6		Misto
6	20	4	20,0	6	30,0	9	45,0	1	5,0		ZPC
7	16	4	25,0	10	62,5	2	12,5	0	0,0		Não Central
8	2	1	50,0	0	0,0	1	50,0	0	0,0		ZPC
9	33	6	18,2	14	42,4	9	27,3	4	12,1		Misto
10	25	5	20,0	10	40,0	9	36,0	1	4,0		ZPC
11	29	13	44,8	12	41,4	1	3,4	3	10,3		Misto
12	16	7	43,8	5	31,3	3	18,8	1	6,3		ZPC
13	21	7	33,3	13	61,9	1	4,8	0	0,0		Não Central
14	37	11	29,7	15	40,5	10	27,0	1	2,7		ZPC
15	42	11	26,2	13	31,0	12	28,6	6	14,3		ZPC
16	30	8	26,7	9	30,0	10	33,3	3	10,0		ZPC
17	27	8	29,6	12	44,4	5	18,5	2	7,4		ZPC
18	26	6	23,1	9	34,6	9	34,6	2	7,7		ZPC
19	30	7	23,3	9	30,0	13	43,3	1	3,3		ZPC
20	69	18	26,1	28	40,6	18	26,1	5	7,2		ZPC

21	32	9	28,1	18	56,3	4	12,5	1	3,1		Não Central
22	34	10	29,4	10	29,4	12	35,3	2	5,9		ZPC
23	44	9	20,5	27	61,4	7	15,9	1	2,3		Não Central
24	25	4	16,0	12	48,0	9	36,0	0	0,0		ZPC
25	22	1	4,5	9	40,9	10	45,5	2	9,1		ZPC
26	44	10	22,7	23	52,3	6	13,6	5	11,4		Não Central
27	41	7	17,1	19	46,3	8	19,5	7	17,1		Misto
28	26	7	26,9	7	26,9	5	19,2	7	26,9		Misto
29	20	3	15,0	9	45,0	7	35,0	1	5,0		ZPC
30	30	11	36,7	8	26,7	6	20,0	5	16,7		ZPC
31	30	10	33,3	12	40,0	6	20,0	2	6,7		ZPC
32	26	5	19,2	10	38,5	8	30,8	3	11,5		ZPC
33	24	5	20,8	7	29,2	11	45,8	1	4,2		ZPC
34	40	4	10,0	32	80,0	4	10,0	0	0,0		Não Central
35	40	7	17,5	19	47,5	9	22,5	5	12,5		Misto
36	41	4	9,8	25	61,0	10	24,4	2	4,9		Não Central
37	38	10	26,3	16	42,1	11	28,9	1	2,6		ZPC
38	31	1	3,2	16	51,6	12	38,7	2	6,5		Não Central
39	7	4	57,1	2	28,6	0	0,0	1	14,3		Central
40	1	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	Praça Nossa Senhora Aparecida	Não Central
41	16	2	12,5	10	62,5	3	18,8	1	6,3		Não Central
42	30	8	26,7	13	43,3	7	23,3	2	6,7		ZPC
43	33	6	18,2	17	51,5	9	27,3	1	3,0		Não Central
44	50	14	28,0	18	36,0	15	30,0	3	6,0		ZPC
45	48	13	27,1	15	31,3	14	29,2	6	12,5		ZPC
46	26	4	15,4	6	23,1	12	46,2	4	15,4		ZPC
47	46	9	19,6	16	34,8	15	32,6	6	13,0		ZPC
48	41	6	14,6	27	65,9	6	14,6	2	4,9		Não Central
49	24	1	4,2	16	66,7	6	25,0	1	4,2		Não Central
50	24	1	4,2	16	66,7	7	29,2	0	0,0		Não Central
51	34	5	14,7	15	44,1	13	38,2	1	2,9		ZPC
52	34	11	32,4	14	41,2	6	17,6	3	8,8		ZPC

53	41	10	24,4	19	46,3	12	29,3	0	0,0		ZPC
54	6	2	33,3	0	0,0	4	66,7	0	0,0		ZPC
55	22	1	4,5	12	54,5	8	36,4	1	4,5		Não Central
56	37	4	10,8	17	45,9	15	40,5	1	2,7		ZPC
57	27	0	0,0	15	55,6	9	33,3	3	11,1		Não Central
58	21	2	9,5	14	66,7	5	23,8	0	0,0		Não Central
59	22	2	9,1	10	45,5	5	22,7	5	22,7		Misto
60	28	7	25,0	12	42,9	4	14,3	5	17,9		Misto
61	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	Empresa atacadista (Martins)	ZPC
62	16	2	12,5	7	43,8	7	43,8	0	0,0		ZPC
63	31	3	9,7	18	58,1	9	29,0	1	3,2		Não Central
64	43	4	9,3	19	44,2	19	44,2	1	2,3		ZPC
65	35	6	17,1	19	54,3	9	25,7	1	2,9		Não Central
66	27	1	3,7	19	70,4	6	22,2	1	3,7		Não Central
67	42	7	16,7	13	31,0	17	40,5	5	11,9		ZPC
68	37	4	10,8	14	37,8	15	40,5	4	10,8		ZPC
69	19	0	0,0	8	42,1	6	31,6	5	26,3		Misto
70	41	4	9,8	20	48,8	15	36,6	2	4,9		Misto
71	37	7	18,9	21	56,8	9	24,3	0	0,0		Não Central
72	35	5	14,3	11	31,4	17	48,6	2	5,7		ZPC
73	7	7	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0		Central
74	20	2	10,0	8	40,0	10	50,0	0	0,0		ZPC
75	21	1	4,8	12	57,1	7	33,3	1	4,8		Não Central
76	26	5	19,2	16	61,5	3	11,5	2	7,7		Não Central
77	31	4	12,9	17	54,8	6	19,4	4	12,9		Não Central
78	3	1	33,3	0	0,0	1	33,3	1	33,3		ZPC
79	37	1	2,7	18	48,6	15	40,5	3	8,1		Misto
80	24	4	16,7	9	37,5	8	33,3	3	12,5		Misto
81	21	4	19,0	5	23,8	11	52,4	1	4,8		ZPC
82	21	1	4,8	9	42,9	9	42,9	2	9,5		ZPC
83	37	5	13,5	18	48,6	11	29,7	3	8,1		Misto
84	31	1	3,2	20	64,5	9	29,0	1	3,2		Não Central

85	19	0	0,0	14	73,7	3	15,8	2	10,5		Não Central
86	29	3	10,3	17	58,6	7	24,1	2	6,9		Não Central
87	27	5	18,5	8	29,6	11	40,7	3	11,1		Misto
88	22	2	9,1	13	59,1	5	22,7	2	9,1		Não Central
89	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	Ferro Velho	ZPC
90	11	1	9,1	4	36,4	6	54,5	0	0,0		ZPC
91	25	1	4,0	15	60,0	7	28,0	2	8,0		Não Central
92	5	1	20,0	2	40,0	1	20,0	1	20,0		Misto
93	11	0	0,0	7	63,6	2	18,2	2	18,2		Não Central
94	23	2	8,7	15	65,2	4	17,4	2	8,7		Não Central
95	28	3	10,7	18	64,3	4	14,3	3	10,7		Não Central
96	11	1	9,1	5	45,5	5	45,5	0	0,0		ZPC
97	24	1	4,2	14	58,3	7	29,2	2	8,3		Não Central
98	17	2	11,8	8	47,1	5	29,4	2	11,8		Misto
99	21	2	9,5	10	47,6	9	42,9	0	0,0		ZPC
100	29	3	10,3	15	51,7	6	20,7	5	17,2		Não Central
101	12	1	8,3	2	16,7	9	75,0	0	0,0		ZPC
102	34	7	20,6	18	52,9	4	11,8	5	14,7		Não Central
103	31	11	35,5	13	41,9	3	9,7	4	12,9		Misto
104	23	3	13,0	6	26,1	13	56,5	1	4,3		ZPC
105	10	1	10,0	2	20,0	7	70,0	0	0,0		ZPC
106	18	3	16,7	7	38,9	8	44,4	0	0,0		ZPC
107	18	2	11,1	6	33,3	6	33,3	4	22,2		Misto
108	10	1	10,0	0	0,0	9	90,0	0	0,0		ZPC
109	7	0	0,0	1	14,3	6	85,7	0	0,0		ZPC
110	32	12	37,5	14	43,8	5	15,6	1	3,1		ZPC
111	25	6	24,0	14	56,0	4	16,0	1	4,0		Não Central
112	8	0	0,0	2	25,0	2	25,0	4	50,0		Misto
113	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	Empresa atacadista (Aliança)	ZPC
114	21	1	4,8	11	52,4	6	28,6	3	14,3		Não Central
115	20	2	10,0	10	50,0	4	20,0	4	20,0		Misto
116	14	1	7,1	8	57,1	3	21,4	2	14,3		Não Central

117	8	1	12,5	3	37,5	1	12,5	3	37,5		Misto
118	27	4	14,8	15	55,6	5	18,5	3	11,1		Não Central
119	19	1	5,3	12	63,2	4	21,1	2	10,5		Não Central
120	2	2	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0		Central
121	28	0	0,0	17	60,7	10	35,7	1	3,6		Não Central
122	25	1	4,0	20	80,0	3	12,0	1	4,0		Não Central
123	4	0	0,0	1	25,0	3	75,0	0	0,0		ZPC
124	3	0	0,0	0	0,0	3	100,0	0	0,0		ZPC
125	10	1	10,0	1	10,0	6	60,0	2	20,0		ZPC
126	4	0	0,0	0	0,0	3	75,0	1	25,0		ZPC
127	7	0	0,0	2	28,6	1	14,3	4	57,1		Misto
128	7	0	0,0	0	0,0	5	71,4	2	28,6		ZPC
129	10	1	10,0	0	0,0	9	90,0	0	0,0		ZPC
130	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	Galpão	ZPC
131	4	1	25,0	0	0,0	3	75,0	0	0,0		ZPC
132	4	0	0,0	0	0,0	3	75,0	1	25,0		ZPC
133	8	2	25,0	4	50,0	2	25,0	0	0,0		Misto
134	2	1	50,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0		Misto
135	5	0	0,0	2	40,0	0	0,0	3	60,0		Misto
136	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	Concessionária (carros)	ZPC
137	3	0	0,0	0	0,0	3	100,0	0	0,0		ZPC
138	6	0	0,0	0	0,0	6	100,0	0	0,0		ZPC
139	6	0	0,0	5	83,3	1	16,7	0	0,0		Não Central
140	8	1	12,5	3	37,5	3	37,5	1	12,5		Misto
141	7	1	14,3	0	0,0	6	85,7	0	0,0		ZPC
142	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	Galpão	ZPC
143	2	0	0,0	0	0	2	100,0	0	0,0		ZPC
144	22	3	13,6	12	54,5	5	22,7	2	9,1		Não Central
145	30	2	6,7	22	73,3	6	20,0	0	0,0		Não Central
146	28	2	7,1	17	60,7	4	14,3	5	17,9		Não Central
147	23	5	21,7	12	52,2	4	17,4	2	8,7		Não Central
148	29	4	13,8	20	69,0	4	13,8	1	3,4		Não Central

149	29	1	3,4	23	79,3	4	13,8	1	3,4		Não Central
150	26	0	0,0	18	69,2	5	19,2	3	11,5		Não Central
151	27	1	3,7	20	74,1	6	22,2	0	0,0		Não Central
152	20	2	10,0	12	60,0	6	30,0	0	0,0		Não Central
153	26	2	7,7	17	65,4	7	26,9	0	0,0		Não Central
154	19	1	5,3	11	57,9	6	31,6	1	5,3		Não Central
155	23	1	4,3	11	47,8	11	47,8	0	0,0		ZPC
156	21	0	0,0	12	57,1	8	38,1	1	4,8		Não Central
157	22	5	22,7	6	27,3	5	22,7	6	27,3		Misto
158	21	0	0,0	17	81,0	2	9,5	2	9,5		Não Central
159	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	Galpão	ZPC
160	28	5	17,9	15	53,6	5	17,9	3	10,7		Não Central
161	26	0	0,0	18	69,2	4	15,4	4	15,4		Não Central
162	33	1	3,0	27	81,8	4	12,1	1	3,0		Não Central
163	19	1	5,3	13	68,4	2	10,5	3	15,8		Não Central
164	22	1	4,5	16	72,7	3	13,6	2	9,1		Não Central
165	29	2	6,9	24	82,8	2	6,9	1	3,4		Não Central
166	22	3	13,6	18	81,8	1	4,5	0	0,0		Não Central
167	21	1	4,8	16	76,2	3	14,3	1	4,8		Não Central
168	21	0	0,0	18	85,7	2	9,5	1	4,8		Não Central
169	28	1	3,6	22	78,6	2	7,1	3	10,7		Não Central
170	25	1	4,0	22	88,0	0	0,0	2	8,0		Não Central
171	22	0	0,0	14	63,6	2	9,1	6	27,3		Não Central
172	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	Galpão	ZPC
173	17	5	29,4	10	58,8	2	11,8	0	0,0		Não Central
174	9	0	0,0	1	11,1	6	66,7	2	22,2		ZPC
175	17	1	5,9	15	88,2	1	5,9	0	0,0		Não Central
176	13	1	7,7	8	61,5	3	23,1	1	7,7		Não Central
177	20	4	20,0	11	55,0	4	20,0	1	5,0		Não Central
178	4	0	0,0	1	25,0	0	0,0	3	75,0		Misto
179	21	2	9,5	14	66,7	2	9,5	3	14,3		Não Central
180	31	3	9,7	14	45,2	7	22,6	7	22,6		Misto

181	31	0	0,0	28	90,3	1	3,2	2	6,5		Não Central
182	16	0	0,0	9	56,3	4	25,0	3	18,8		Não Central
183	28	2	7,1	19	67,9	6	21,4	1	3,6		Não Central
184	25	1	4,0	21	84,0	2	8,0	1	4,0		Não Central
185	34	4	11,8	24	70,6	4	11,8	2	5,9		Não Central
186	23	0	0,0	20	87,0	1	4,3	2	8,7		Não Central
187	1	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	Escola Tradicional (Tereza Valsé)	Central
188	19	2	10,5	16	84,2	1	5,3	0	0,0		Não Central
189	26	6	23,1	16	61,5	1	3,8	3	11,5		Não Central
190	23	3	13,0	14	60,9	2	8,7	4	17,4		Não Central
191	27	1	3,7	24	88,9	1	3,7	1	3,7		Não Central
192	25	5	20,0	15	60,0	3	12,0	2	8,0		Não Central
193	25	2	8,0	20	80,0	0	0,0	3	12,0		Não Central
194	31	3	9,7	25	80,6	1	3,2	2	6,5		Não Central
195	29	2	6,9	25	86,2	0	0,0	2	6,9		Não Central
196	33	1	3,0	31	93,9	0	0,0	1	3,0		Não Central
197	31	2	6,5	27	87,1	2	6,5	0	0,0		Não Central
198	22	0	0,0	17	77,3	2	9,1	3	13,6		Não Central
199	1	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	Escola (Universidade da Criança)	Não Central
200	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	Depósito autos	ZPC
201	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	Moinho Sete irmãos	ZPC
202	3	0	0,0	0	0,0	2	66,7	1	33,3		ZPC
203	18	2	11,1	7	38,9	7	38,9	2	11,1		Misto
204	30	3	10,0	20	66,7	5	16,7	2	6,7		Não Central
205	32	2	6,3	23	71,9	2	6,3	5	15,6		Não Central
206	30	7	23,3	20	66,7	1	3,3	2	6,7		Não Central
207	27	3	11,1	20	74,1	1	3,7	3	11,1		Não Central
208	24	2	8,3	20	83,3	1	4,2	1	4,2		Não Central
209	42	15	35,7	21	50,0	3	7,1	3	7,1		Não Central
210	31	1	3,2	28	90,3	2	6,5	0	0,0		Não Central
211	14	2	14,3	8	57,1	4	28,6	0	0,0		Não Central
212	19	3	15,8	14	73,7	1	5,3	1	5,3		Não Central

213	24	4	16,7	16	66,7	1	4,2	3	12,5		Não Central
214	27	1	3,7	21	77,8	2	7,4	3	11,1		Não Central
215	32	0	0,0	31	96,9	0	0,0	1	3,1		Não Central
216	29	1	3,4	27	93,1	0	0,0	1	3,4		Não Central
217	12	0	0,0	7	58,3	2	16,7	3	25,0		Não Central
218	20	1	5,0	14	70,0	3	15,0	2	10,0		Não Central
998	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	Ferro Velho	ZPC
219	25	0	0,0	19	76,0	6	24,0	0	0,0		Não Central
220	31	1	3,2	24	77,4	5	16,1	1	3,2		Não Central
221	33	1	3,0	24	72,7	3	9,1	5	15,2		Não Central
222	23	4	17,4	16	69,6	1	4,3	2	8,7		Não Central
223	28	1	3,6	22	78,6	4	14,3	1	3,6		Não Central
224	28	7	25,0	16	57,1	4	14,3	1	3,6		Não Central
225	22	2	9,1	14	63,6	4	18,2	2	9,1		Não Central
226	24	2	8,3	19	79,2	1	4,2	2	8,3		Não Central
227	30	6	20,0	24	80,0	0	0,0	0	0,0		Não Central
228	35	3	8,6	27	77,1	3	8,6	2	5,7		Não Central
229	27	2	7,4	24	88,9	0	0,0	1	3,7		Não Central
230	24	0	0,0	19	79,2	1	4,2	4	16,7		Não Central
231	26	1	3,8	23	88,5	0	0,0	2	7,7		Não Central
232	24	2	8,3	20	83,3	1	4,2	1	4,2		Não Central
233	9	0	0,0	2	22,2	5	55,6	2	22,2		Misto
999	5	1	20,0	2	40,0	2	40,0	0	0,0		ZPC
234	36	3	8,3	27	75,0	2	5,6	4	11,1		Não Central
235	30	0	0,0	23	76,7	4	13,3	3	10,0		Não Central
236	29	1	3,4	21	72,4	5	17,2	2	6,9		Não Central
237	27	0	0,0	26	96,3	0	0,0	1	3,7		Não Central
238	31	1	3,2	25	80,6	2	6,5	3	9,7		Não Central
239	26	2	7,7	22	84,6	0	0,0	2	7,7		Não Central
240	6	0	0,0	6	100,0	0	0,0	0	0,0		Não Central
241	25	3	12,0	16	64,0	3	12,0	3	12,0		Não Central
242	28	3	10,7	23	82,1	0	0,0	2	7,1		Não Central

243	29	2	6,9	21	72,4	2	6,9	4	13,8		Não Central
244	26	2	7,7	18	69,2	2	7,7	4	15,4		Não Central
245	27	3	11,1	21	77,8	0	0,0	3	11,1		Não Central
246	29	2	6,9	26	89,7	0	0,0	1	3,4		Não Central
247	15	0	0,0	10	66,7	4	26,7	1	6,7		Não Central
248	18	0	0,0	14	77,8	1	5,6	3	16,7		Não Central
249	19	0	0,0	11	57,9	6	31,6	2	10,5		Não Central
250	29	0	0,0	20	69,0	6	20,7	3	10,3		Não Central
251	23	0	0,0	22	95,7	1	4,3	0	0,0		Não Central
252	21	1	4,8	19	90,5	1	4,8	0	0,0		Não Central
253	24	1	4,2	23	95,8	0	0,0	0	0,0		Não Central
254	19	0	0,0	14	73,7	2	10,5	3	15,8		Não Central
255	27	2	7,4	18	66,7	2	7,4	5	18,5		Não Central
256	25	1	4,0	20	80,0	2	8,0	2	8,0		Não Central
257	26	2	7,7	22	84,6	0	0,0	2	7,7		Não Central
258	28	1	3,6	22	78,6	0	0,0	5	17,9		Não Central
259	29	3	10,3	23	79,3	0	0,0	3	10,3		Não Central
260	26	3	11,5	22	84,6	1	3,8	0	0,0		Não Central
261	16	0	0,0	10	62,5	5	31,3	1	6,3		Não Central
262	13	0	0,0	5	38,5	4	30,8	4	30,8		Misto
263	8	0	0,0	5	62,5	1	12,5	2	25,0		Não Central
264	12	1	8,3	6	50,0	3	25,0	2	16,7		Misto
265	24	1	4,2	16	66,7	4	16,7	3	12,5		Não Central
266	29	1	3,4	23	79,3	3	10,3	2	6,9		Não Central
267	28	3	10,7	22	78,6	1	3,6	2	7,1		Não Central
268	26	0	0,0	22	84,6	2	7,7	2	7,7		Não Central
269	21	1	4,8	19	90,5	1	4,8	0	0,0		Não Central
270	31	0	0,0	27	87,1	2	6,5	2	6,5		Não Central
271	26	1	3,8	22	84,6	1	3,8	2	7,7		Não Central
272	24	1	4,2	23	95,8	0	0,0	0	0,0		Não Central
273	27	1	3,7	22	81,5	1	3,7	3	11,1		Não Central
274	18	0	0,0	15	83,3	0	0,0	3	16,7		Não Central

275	1	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	Condomínio Residencial	Central
276	5	0	0,0	3	60,0	0	0,0	2	40,0		Não Central
277	13	0	0,0	8	61,5	4	30,8	1	7,7		Não Central
278	13	1	7,7	4	30,8	5	38,5	3	23,1		Misto
279	16	0	0,0	9	56,3	7	43,8	0	0,0		Não Central
280	17	0	0,0	9	52,9	8	47,1	0	0,0		Não Central
281	17	1	5,9	14	82,4	1	5,9	1	5,9		Não Central
282	15	3	20,0	8	53,3	2	13,3	2	13,3		Não Central
283	17	1	5,9	13	76,5	1	5,9	2	11,8		Não Central
284	11	0	0,0	8	72,7	3	27,3	0	0,0		Não Central
285	16	0	0,0	10	62,5	1	6,3	5	31,3		Não Central
286	3	0	0,0	0	0,0	3	100,0	0	0,0		ZPC
287	2	0	0,0	0	0,0	1	50,0	1	50,0		Misto
288	29	2	6,9	18	62,1	7	24,1	2	6,9		Não Central
289	24	0	0,0	12	50,0	10	41,7	2	8,3		Não Central
290	23	0	0,0	18	78,3	2	8,7	3	13,0		Não Central
291	23	0	0,0	15	65,2	4	17,4	4	17,4		Não Central
292	18	1	5,6	15	83,3	2	11,1	0	0,0		Não Central
293	26	3	11,5	19	73,1	4	15,4	0	0,0		Não Central
294	42	3	7,1	20	47,6	18	42,9	1	2,4		Não Central
295	22	3	13,6	13	59,1	2	9,1	4	18,2		Não Central
296	35	2	5,7	28	80,0	4	11,4	1	2,9		Não Central
297	20	2	10,0	15	75,0	1	5,0	2	10,0		Não Central
298	31	2	6,5	28	90,3	0	0,0	1	3,2		Não Central
299	31	0	0,0	26	83,9	3	9,7	2	6,5		Não Central
300	31	4	12,9	20	64,5	4	12,9	3	9,7		Não Central
301	25	0	0,0	20	80,0	3	12,0	2	8,0		Não Central
302	14	0	0,0	10	71,4	2	14,3	2	14,3		Não Central
303	21	0	0,0	16	76,2	5	23,8	0	0,0		Não Central
304	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	CALU (indústria)	ZPC
305	13	2	15,4	8	61,5	2	15,4	1	7,7		Não Central
306	22	0	0,0	18	81,8	4	18,2	0	0,0		Não Central

307	26	0	0,0	21	80,8	5	19,2	0	0,0		Não Central
308	27	2	7,4	20	74,1	3	11,1	2	7,4		Não Central
309	29	1	3,4	25	86,2	2	6,9	1	3,4		Não Central
310	19	1	5,3	12	63,2	3	15,8	3	15,8		Não Central
311	30	0	0,0	26	86,7	1	3,3	3	10,0		Não Central
312	27	2	7,4	20	74,1	2	7,4	3	11,1		Não Central
313	28	1	3,6	26	92,9	0	0,0	1	3,6		Não Central
314	26	1	3,8	23	88,5	1	3,8	1	3,8		Não Central
315	17	0	0,0	12	70,6	2	11,8	3	17,6		Não Central
316	16	1	6,3	10	62,5	4	25,0	1	6,3		Não Central
317	1	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	Praça Alaor Rodrigues da Cunha	
318	13	0	0,0	13	100,0	0	0,0	0	0,0		Não Central
319	26	1	3,8	23	88,5	1	3,8	1	3,8		Não Central
320	25	0	0,0	24	96,0	0	0,0	1	4,0		Não Central
321	27	0	0,0	25	92,6	2	7,4	0	0,0		Não Central
322	16	0	0,0	12	75,0	1	6,3	3	18,8		Não Central
323	15	0	0,0	11	73,3	3	20,0	1	6,7		Não Central
324	12	0	0,0	9	75,0	3	25,0	0	0,0		Não Central
325	9	0	0,0	4	44,4	4	44,4	1	11,1		Misto
326	2	0	0,0	0	0,0	1	50,0	1	50,0		ZPC
327	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	CALU (loja)	ZPC
328	9	0	0,0	7	77,8	2	22,2	0	0,0		Não Central
329	22	0	0,0	19	86,4	2	9,1	1	4,5		Não Central
330	20	1	5,0	16	80,0	3	15,0	0	0,0		Não Central
331	25	0	0,0	20	80,0	5	20,0	0	0,0		Não Central
332	11	0	0,0	9	81,8	1	9,1	1	9,1		Não Central
333	12	0	0,0	7	58,3	4	33,3	1	8,3		Não Central
334	1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	100,0	Vago	ZPC
335	5	0	0,0	0	0,0	5	100,0	0	0,0		ZPC
336	5	0	0,0	0	0,0	5	100,0	0	0,0		ZPC
337	13	4	30,8	1	7,7	8	61,5	0	0,0		ZPC
338	32	1	3,1	22	68,8	9	28,1	0	0,0		Não Central

339	35	0	0,0	32	91,4	3	8,6	0	0,0		Não Central
340	3	1	33,3	2	66,7	0	0,0	0	0,0		Não Central
341	1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	100,0	Vago	ZPC
342	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	Rodoviária	ZPC
343	2	0	0,0	0	0,0	1	50,0	1	50,0		ZPC
344	1	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	Galeria comercial	Central
345	34	0	0,0	26	76,5	8	23,5	0	0,0		ZPC
346	16	2	12,5	5	31,3	9	56,3	0	0,0		ZPC
347	1	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	Condomínio Residencial	Central
348	5	0	0,0	3	60,0	1	20,0	1	20,0		Não Central
349	5	0	0,0	2	40,0	2	40,0	1	20,0		ZPC
350	12	2	16,7	1	8,3	9	75,0	0	0,0		ZPC
351	15	1	6,7	0	0,0	13	86,7	1	6,7		ZPC
352	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	Galpão (assistência autos)	ZPC
353	22	3	13,6	13	59,1	6	27,3	0	0,0		Não Central
354	22	2	9,1	17	77,3	3	13,6	0	0,0		Não Central
355	5	0	0,0	5	100,0	0	0,0	0	0,0		Não Central
356	22	0	0,0	9	40,9	4	18,2	9	40,9		Misto
357	1	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	Praça José Silvestre Costa	Não Central
358	40	4	10,0	29	72,5	7	17,5	0	0,0		Não Central
359	51	7	13,7	36	70,6	8	15,7	0	0,0		Não Central
360	19	1	5,3	15	78,9	3	15,8	0	0,0		Não Central
361	22	3	13,6	11	50,0	8	36,4	0	0,0		Não Central
362	21	3	14,3	11	52,4	7	33,3	0	0,0		Não Central
363	20	2	10	14	70,0	4	20,0	0	0,0		Não Central
364	29	3	10,3	15	51,7	11	37,9	0	0,0		Não Central
365	22	1	4,5	14	63,6	7	31,8	0	0,0		Não Central
366	35	4	11,4	29	82,9	2	5,7	0	0,0		Não Central
367	45	6	13,3	31	68,9	8	17,8	0	0,0		Não Central
368	66	13	19,7	42	63,6	11	16,7	0	0,0		Não Central
369	41	6	14,6	32	78,0	3	7,3	0	0,0		Não Central
370	17	4	23,5	7	41,2	6	35,3	0	0,0		ZPC

371	14	3	21,4	8	57,1	3	21,4	0	0,0		Não Central
372	36	3	8,3	25	69,4	8	22,2	0	0,0		Não Central
373	30	2	6,7	21	70,0	7	23,3	0	0,0		Não Central
374	22	2	9,1	15	68,2	5	22,7	0	0,0		Não Central
375	32	2	6,3	28	87,5	2	6,3	0	0,0		Não Central
376	25	1	4,0	22	88,0	2	8,0	0	0,0		Não Central
377	13	3	23,1	9	69,2	1	7,7	0	0,0		Não Central
995	1	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	Pequeno espaço vazio	Não Central
378	30	4	13,3	25	83,3	1	3,3	0	0,0		Não Central
379	24	2	8,3	19	79,2	3	12,5	0	0,0		Não Central
380	48	6	12,5	37	77,1	5	10,4	0	0,0		Não Central
381	32	4	12,5	25	78,1	3	9,4	0	0,0		Não Central
382	41	10	24,4	26	63,4	5	12,2	0	0,0		Não Central
383	42	3	7,1	30	71,4	9	21,4	0	0,0		Não Central
384	35	4	11,4	29	82,9	2	5,7	0	0,0		Não Central
385	30	1	3,3	24	80,0	3	10,0	2	6,7		Não Central
386	18	1	5,6	9	50,0	5	27,8	3	16,7		Misto
387	37	0	0,0	28	75,7	5	13,5	4	10,8		Não Central
388	34	0	0,0	21	61,8	13	38,2	0	0,0		Não Central
389	1	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	Praça da Bíblia	Não Central
390	8	0	0,0	7	87,5	0	0,0	1	12,5		Não Central
391	27	0	0,0	27	100,0	0	0,0	0	0,0		Não Central
392	21	2	9,5	14	66,7	4	19,0	1	4,8		Não Central
393	39	0	0,0	22	56,4	13	33,3	4	10,3		Não Central
394	16	0	0,0	13	81,3	2	12,5	1	6,3		Não Central
395	18	0	0,0	15	83,3	2	11,1	1	5,6		Não Central
396	38	1	2,6	32	84,2	4	10,5	1	2,6		Não Central
397	13	5	38,5	3	23,1	5	38,5	0	0,0		ZPC
398	14	2	14,3	1	7,1	9	64,3	2	14,3		ZPC
399	74	0	0,0	65	87,8	7	9,5	2	2,7		Não Central
400	16	0	0,0	13	81,3	2	12,5	1	6,3		Não Central
401	5	0	0,0	2	40,0	0	0,0	3	60,0		Misto

402	20	1	5,0	13	65,0	6	30,0	0	0,0		Não Central
403	12	1	8,3	4	33,3	7	58,3	0	0,0		ZPC
404	35	2	5,7	25	71,4	6	17,1	2	5,7		Não Central
405	33	0	0,0	23	69,7	5	15,2	5	15,2		Não Central
406	26	0	0,0	16	61,5	7	26,9	3	11,5		Não Central
407	37	1	2,7	26	70,3	6	16,2	4	10,8		Não Central
408	36	2	5,6	28	77,8	3	8,3	3	8,3		Não Central
409	25	0	0,0	20	80,0	3	12,0	2	8,0		Não Central
410	33	0	0,0	25	75,8	6	18,2	2	6,1		Não Central
411	36	0	0,0	34	94,4	1	2,8	1	2,8		Não Central
412	21	0	0,0	13	61,9	2	9,5	6	28,6		Não Central
413	25	1	4,0	22	88,0	2	8,0	0	0,0		Não Central
414	19	0	0,0	17	89,5	1	5,3	1	5,3		Não Central
415	32	0	0,0	31	96,9	0	0,0	1	3,1		Não Central
416	32	0	0,0	28	87,5	4	12,5	0	0,0		Não Central
417	27	2	7,4	18	66,7	4	14,8	3	11,1		Não Central
418	37	1	2,7	29	78,4	4	10,8	3	8,1		Não Central
419	36	2	5,6	19	52,8	9	25,0	6	16,7		Não Central
420	33	0	0,0	26	78,8	3	9,1	4	12,1		Não Central
421	43	0	0,0	33	76,7	6	14,0	4	9,3		Não Central
422	37	0	0,0	30	81,1	3	8,1	4	10,8		Não Central
423	36	1	2,8	34	94,4	0	0,0	1	2,8		Não Central
424	38	1	2,6	34	89,5	1	2,6	2	5,3		Não Central
425	40	0	0,0	32	80,0	4	10,0	4	10,0		Não Central
426	38	0	0,0	28	73,7	5	13,2	5	13,2		Não Central
427	20	2	10,0	14	70,0	2	10,0	2	10,0		Não Central
428	12	1	8,3	5	41,7	5	41,7	1	8,3		ZPC
429	28	0	0,0	23	82,1	2	7,1	3	10,7		Não Central
430	29	1	3,4	21	72,4	5	17,2	2	6,9		Não Central
431	30	1	3,3	24	80,0	5	16,7	0	0,0		Não Central
433	20	0	0,0	15	75,0	4	20,0	1	5,0		Não Central
434	13	0	0,0	9	69,2	4	30,8	0	0,0		Não Central

435	19	1	5,3	11	57,9	4	21,1	3	15,8		Não Central
436	19	0	0,0	14	73,7	3	15,8	2	10,5		Não Central
437	26	0	0,0	25	96,2	0	0,0	1	3,8		Não Central
438	22	0	0,0	17	77,3	3	13,6	2	9,1		Não Central
439	21	1	4,8	16	76,2	3	14,3	1	4,8		Não Central
440	40	4	10,0	28	70,0	4	10,0	4	10,0		Não Central
441	25	2	8,0	14	56,0	7	28,0	2	8,0		Não Central
442	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	Galpão da Sadia	ZPC
443	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	Locação de betoneira	ZPC
444	21	2	9,5	14	66,7	5	23,8	0	0,0		Não Central
445	7	0	0,0	3	42,9	3	42,9	1	14,3		Misto
446	15	1	6,7	13	86,7	0	0,0	1	6,7		Não Central
447	4	0	0,0	1	25,0	3	75,0	0	0,0		Não Central
448	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	Fábrica da Rei Massas	ZPC
449	1	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	Praça Américo Zardo	
450	1	0	0,0	0	0,0	1	100,0	0	0,0	Posto de Gasolina	ZPC
451	9	0	0,0	3	33,3	3	33,3	3	33,3		Misto
452	8	0	0,0	4	50,0	4	50,0	0	0,0		ZPC
453	14	0	0,0	2	14,3	9	64,3	3	21,4		ZPC
454	9	0	0,0	5	55,6	4	44,4	0	0,0		Não Central
455	22	2	9,1	11	50,0	7	31,8	2	9,1		Não Central
456	18	2	11,1	7	38,9	7	38,9	2	11,1		Misto
457	22	4	18,2	8	36,4	9	40,9	1	4,5		ZPC
458	28	7	25,0	14	50,0	4	14,3	3	10,7		Não Central
459	22	4	18,2	9	40,9	7	31,8	2	9,1		ZPC
460	25	4	16,0	10	40,0	10	40,0	1	4,0		ZPC
461	31	4	12,9	10	32,3	11	35,5	6	19,4		Misto
462	21	6	28,6	8	38,1	4	19,0	3	14,3		Misto
463	14	1	7,1	10	71,4	3	21,4	0	0,0		Não Central
464	23	7	30,4	9	39,1	6	26,1	1	4,3		ZPC
465	9	0	0,0	5	55,6	4	44,4	0	0,0		Não Central
466	7	1	14,3	1	14,3	5	71,4	0	0,0		ZPC

467	16	5	31,3	4	25,0	6	37,5	1	6,3		ZPC
468	14	4	28,6	6	42,9	4	28,6	0	0,0		ZPC
469	14	1	7,1	7	50,0	6	42,9	0	0,0		ZPC
470	20	2	10,0	4	20,0	12	60,0	2	10,0		ZPC
471	25	5	20,0	5	20,0	14	56,0	1	4,0		ZPC
472	21	3	14,3	7	33,3	10	47,6	1	4,8		ZPC
473	12	2	16,7	5	41,7	5	41,7	0	0,0		ZPC
474	1	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	Galeria Comercial (<i>Shopping Center</i> Sul)	Central
475	6	5	83,3	0	0,0	1	16,7	0	0,0		Central
476	7	0	0,0	2	28,6	5	71,4	0	0,0		ZPC
477	20	2	10,0	11	55,0	6	30,0	1	5,0		Não Central
478	15	1	6,7	8	53,3	4	26,7	2	13,3		Não Central
479	9	1	11,1	1	11,1	4	44,4	3	33,3		ZPC
480	3	0	0,0	2	66,7	1	33,3	0	0,0		Não Central
481	12	0	0,0	3	25,0	9	75,0	0	0,0		ZPC
482	9	2	22,2	1	11,1	5	55,6	1	11,1		ZPC
483	18	2	11,1	11	61,1	4	22,2	1	5,6		Não Central
484	26	2	7,7	18	69,2	5	19,2	1	3,8		Não Central
485	26	0	0,0	22	84,6	2	7,7	2	7,7		Não Central
486	13	1	7,7	11	84,6	1	7,7	0	0,0		Não Central
487	21	0	0,0	17	81,0	2	9,5	2	9,5		Não Central
488	7	0	0,0	2	28,6	3	42,9	2	28,6		Misto
489	5	1	20,0	2	40,0	2	40,0	0	0,0		ZPC
490	24	0	0,0	17	70,8	5	20,8	2	8,3		Não Central
491	27	3	11,1	23	85,2	1	3,7	0	0,0		Não Central
492	10	0	0,0	6	60,0	4	40,0	0	0,0		Não Central
493	18	3	16,7	10	55,6	2	11,1	3	16,7		Não Central
494	52	5	9,6	16	30,8	28	53,8	3	5,8		ZPC
495	39	5	12,8	22	56,4	10	25,6	2	5,1		Não Central
496	24	3	12,5	15	62,5	6	25,0	0	0,0		Não Central
497	29	8	27,6	18	62,1	2	6,9	1	3,4		Não Central
498	42	10	23,8	18	42,9	12	28,6	2	4,8		ZPC

499	28	4	14,3	16	57,1	7	25,0	1	3,6		Não Central
500	28	3	10,7	22	78,6	2	7,1	1	3,6		Não Central
501	44	9	20,5	19	43,2	13	29,5	3	6,8		ZPC
502	23	1	4,3	17	73,9	4	17,4	1	4,3		Não Central
503	24	6	25,0	15	62,5	3	12,5	0	0,0		Não Central
504	28	1	3,6	14	50,0	11	39,3	2	7,1		Não Central
505	1	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	Praça Sérgio Pacheco	Não Central
506	23	3	13,0	11	47,8	9	39,1	0	0,0		ZPC
507	21	2	9,5	9	42,9	8	38,1	2	9,5		Misto
508	36	4	11,1	21	58,3	11	30,6	0	0,0		Não Central
509	31	6	19,4	16	51,6	8	25,8	1	3,2		Não Central
510	27	1	3,7	18	66,7	7	25,9	1	3,7		Não Central
511	22	4	18,2	12	54,5	5	22,7	1	4,5		Não Central
512	26	2	7,7	14	53,8	10	38,5	0	0,0		Não Central
513	40	10	25,0	20	50,0	7	17,5	3	7,5		Não Central
514	22	0	0,0	18	81,8	4	18,2	0	0,0		Não Central
515	1	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	Condomínio Residencial	Central
516	24	2	8,3	7	29,2	15	62,5	0	0,0		ZPC
517	24	6	25,0	10	41,7	8	33,3	0	0,0		ZPC
518	21	3	14,3	11	52,4	5	23,8	2	9,5		Não Central
519	25	2	8,0	18	72,0	4	16,0	1	4,0		Não Central
520	30	1	3,3	18	60,0	8	26,7	3	10,0		Não Central
521	17	2	11,8	8	47,1	5	29,4	2	11,8		Misto
522	16	0	0,0	12	75,0	3	18,8	1	6,3		Não Central
523	35	1	2,9	24	68,6	7	20,0	3	8,6		Não Central
524	36	4	11,1	26	72,2	5	13,9	1	2,8		Não Central
525	34	3	8,8	24	70,6	6	17,6	1	2,9		Não Central
526	33	3	9,1	20	60,6	6	18,2	4	12,1		Não Central
527	24	1	4,2	19	79,2	2	8,3	2	8,3		Não Central
528	12	1	8,3	5	41,7	4	33,3	2	16,7		Misto
529	20	2	10,0	12	60,0	5	25,0	1	5,0		Não Central
530	30	1	3,3	20	66,7	8	26,7	1	3,3		Não Central

531	20	0	0,0	18	90,0	2	10,0	0	0,0		Não Central
532	29	1	3,4	24	82,8	3	10,3	1	3,4		Não Central
533	31	3	9,7	24	77,4	3	9,7	1	3,2		Não Central
534	40	1	2,5	29	72,5	8	20,0	2	5,0		Não Central
535	25	1	4,0	20	80,0	3	12,0	1	4,0		Não Central
536	30	1	3,3	24	80,0	3	10,0	2	6,7		Não Central
537	20	0	0,0	17	85,0	3	15,0	0	0,0		Não Central
538	30	3	10,0	22	73,3	4	13,3	1	3,3		Não Central
539	41	6	14,6	32	78,0	3	7,3	0	0,0		Não Central
540	33	4	12,1	23	69,7	5	15,2	1	3,0		Não Central
541	45	7	15,6	32	71,1	5	11,1	1	2,2		Não Central
542	41	3	7,3	32	78,0	2	4,9	4	9,8		Não Central
543	40	1	2,5	37	92,5	1	2,5	1	2,5		Não Central
544	30	1	3,3	24	80,0	3	10,0	2	6,7		Não Central
545	26	4	15,4	11	42,3	9	34,6	2	7,7		ZPC
546	34	5	14,7	19	55,9	7	20,6	3	8,8		Não Central
547	19	2	10,5	15	78,9	2	10,5	0	0,0		Não Central
548	28	1	3,6	16	57,1	8	28,6	3	10,7		Não Central
549	2	0	0,0	1	50,0	1	50,0	0	0,0		ZPC
550	27	1	3,7	22	81,5	4	14,8	0	0,0		Não Central
551	24	1	4,2	21	87,5	1	4,2	1	4,2		Não Central
552	33	5	15,2	22	66,7	4	12,1	2	6,1		Não Central
553	66	0	0,0	61	92,4	3	4,5	2	3,0		Não Central
554	39	2	5,1	29	74,4	6	15,4	2	5,1		Não Central
555	45	1	2,2	37	82,2	4	8,9	3	6,7		Não Central
556	43	1	2,3	32	74,4	7	16,3	3	7,0		Não Central
557	1	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	Praça Nicolau Feres	Não Central
558	29	3	10,3	18	62,1	5	17,2	3	10,3		Não Central
559	28	1	3,6	15	53,6	9	32,1	3	10,7		Não Central
560	39	2	5,1	31	79,5	5	12,8	1	2,6		Não Central
561	41	0	0,0	28	68,3	9	22,0	4	9,8		Não Central
562	48	2	4,2	42	87,5	2	4,2	2	4,2		Não Central

563	34	0	0,0	29	85,3	3	8,8	2	5,9		Não Central
564	34	1	2,9	25	73,5	5	14,7	3	8,8		Não Central
565	8	0	0,0	5	62,5	1	12,5	2	25,0		Não Central
566	25	1	4,0	20	80,0	3	12,0	1	4,0		Não Central
567	23	2	8,7	15	65,2	3	13,0	3	13,0		Não Central
568	1	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	Praça Alayde Resende Pereira	Não Central
569	27	3	11,1	18	66,7	5	18,5	1	3,7		Não Central
570	35	2	5,7	24	68,6	4	11,4	5	14,3		Não Central
571	31	1	3,2	22	71,0	4	12,9	4	12,9		Não Central
572	33	1	3,0	29	87,9	0	0,0	3	9,1		Não Central
573	28	0	0,0	22	78,6	5	17,9	1	3,6		Não Central
574	33	2	6,1	27	81,8	3	9,1	1	3,0		Não Central
575	42	0	0,0	32	76,2	7	16,7	3	7,1		Não Central
576	32	2	6,3	22	68,8	6	18,8	2	6,3		Não Central
577	31	1	3,2	26	83,9	3	9,7	1	3,2		Não Central
578	41	0	0,0	36	87,8	2	4,9	3	7,3		Não Central
579	20	1	5,0	14	70,0	5	25,0	0	0,0		Não Central
580	23	0	0,0	20	87,0	2	8,7	1	4,3		Não Central
581	29	0	0,0	24	82,8	2	6,9	3	10,3		Não Central
582	41	1	2,4	31	75,6	6	14,6	3	7,3		Não Central
583	30	0	0,0	24	80,0	3	10,0	3	10,0		Não Central
584	40	0	0,0	37	92,5	2	5,0	1	2,5		Não Central
585	29	2	6,9	22	75,9	5	17,2	0	0,0		Não Central
586	25	4	16,0	13	52,0	4	16,0	4	16,0		Não Central
587	28	2	7,1	22	78,6	3	10,7	1	3,6		Não Central
588	30	1	3,3	27	90,0	1	3,3	1	3,3		Não Central
594	44	11	25,0	24	54,5	6	13,6	3	6,8		Não Central

Fonte: Levantamento do Uso do Solo, pesquisa de campo, 2010.

Org: ALVES, L.A (2010).

Apêndice C

Uberlândia (MG): Variação da valorização imobiliária dentro dos bairros do setor central da cidade.

Bairro	Área mais valorizada	Área menos valorizada
Aparecida	Proximidades do Fórum, e nas Av. Floriano Peixoto, Afonso Pena e João Pinheiro	Proximidades do Bairro Bom Jesus
Brasil	Av. João Pinheiro	Próximo à BR 050
Cazeca	Proximidades da Av. Rondon e da Av. João Naves	Proximidades viaduto (Rua Joaquim Cordeiro)
Lídice	Frente para Av. Rondon e próximo à Nicomedes A. dos Santos	Proximidades do viaduto Rua Joaquim Cordeiro)
Martins	Proximidades da Av. Getúlio Vargas, Av. Vasconcelos Costa e Av. Belo Horizonte	Proximidades da Rodoviária
Osvaldo	Proximidades da Av. Getúlio Vargas, e Av. Marcos Freitas Costa	Proximidades Rua Irene Rosa
Tabajaras	Proximidades Av. Afrânio e Cel Severiano	Proximidades Rio Uberabinha
Bom Jesus	Proximidades Av. Monsenhor Eduardo, Colégio Nacional e Batista Mineiro.	Proximidades da Av. Prof. Minervina Cândida de Oliveira.
Centro	Praça Tubal Vilela	Ruas que cortam as Avenidas, sobretudo, entre C. Alvim e Rio Branco próximo a João Naves)
Fundinho	Parte alta (entre R. Princesa Isabel, Goiás, Barão de Camargos e XV novembro).	Parte Baixa (entre Rua Silva, Augusto, Bernardino Fonseca).

Fonte: Multi Consultoria de Imóveis Ltda. (2011)

Org: ALVES, L. A (2011).

Apêndice D

Uberlândia (MG): Linhas, Frota e Número de Veículos do Transporte Coletivo Público que acessam o Terminal Central diariamente, considerando os dias úteis.

Linha	Trajeto	Frota	Número de Viagens	Linha	Trajeto	Frota	Número de Viagens
A 100	Rodoviária/TC	2	66	A141	Shopping Park/TC	3	50
A 104	Roosevelt/TC	1	26	A142	Campus Unitri/TC	5	87,5
A 105	Santa Mônica/TC	3	49	A143	Taiaman / TC	2	33
A106	Roosevelt /TC	2	49	A144	Jardim Brasília / TC	5	72
A107	Pacaembu/TC	3	49,5	A145	Maravilha / TC	5	65,5
A108	Pacaembu/TC	1	20	A146	Liberdade / TC	3	52
A109	Marta Helena/TC	3	53	A150	Martins / TC	2	35
A110	São José/TC	2	33,5	A160	Jaraguá / TC	4	50
A112	TC/Bairro Brasil	1	8	A161	Caça e Pesca/TC	1	10
A113	Tibery/TC	3	52	A170	Tubalina/TC	4	62
A114	Tibery/TC	3	52	A174	TC/ Educação Física / Via UAI Planalto	1	16,5
A115	TC/Saraiva	3	51	E131	Terminal Santa Luzia/TC	6	126
A116	Santa Mônica/TC	2	25	E144	Jardim Brasília / TC- Expresso	2	9
A117	Griff Shop/TC	1	17	T101	Morumbi/TC	5	55
A118	TC/ Pampulha	2	24	T102	Canaã/TC	11	113
A119	Patrimônio / TC	2	40	T103	Morumbi/TC	5	55
A120	Jardim das Palmeiras / TC	4	62	T104	Morumbi/TC- semi-expresso	1	6,5
A121	Cidade Jardim/TC	3	41,5	T105	Luizote / Mansour / Martins / TC	6	75,5
A122	Guarani/TC	6	72	T122	Terminal Umuarama/TC	4	88
A123	Maravilha / TC	5	55	T123	Algar Tecnologia / TC (via Umuarama)	5	103,5
A124	São Lucas / TC	4	61	T125	Terminal Umuarama / TC	3	32
A126	Tocantins / TC	9	94,5	T131	Terminal Santa Luzia / TC- piso baixo	12	196
A127	Jardim Patrícia/TC	*	19	T132	Terminal Santa Luzia / TC	10	134
A128	Guarani / TC / via Martins	2	30	T140	Terminal Planalto / TC	5	61
A129	Tocantins / TC	3	36,5	T141	Terminal Planalto/TC	7	132
A130	Faculdade Pitágoras / TC	3	23,5	T142	Terminal Planalto/TC	4	71
A131	FPU/Uniessa/TC	3	33,5	T144	Terminal Planalto - AACD / TC	2	34
A133	Faculdade Pitágoras / Jardins / TC	1	15,5	T151	Terminal Industrial/TC	5	74
A134	UNIUBE - TC	1	24,5	Total		206	3.082,50

Fonte: SETTRAN, 2011. Org. ALVES, L.A, 2011.

Anexo 1

Uberlândia (MG): Uso do solo segundo o índice de atividades por unidade de quarteirão no andar térreo, na área de pesquisa 1 (2009).

Quadra	Nº/Estab.	Central (%)	Não-Central (%)	Z P C (%)	Observação	Definição
1 A	1	0,0	100,0	0,0	Pça Dr. Duarte	Não Central
2 B	1	0,0	100,0	0,0	Pça. Clarimundo Carneiro	Não Central
3 C	35	37,1	54,3	0,0		Não Central
4 D	28	53,6	28,7	17,8		Central
5 E	39	41,0	43,6	10,2		Central
6 F	0,0	0,0	100,0	0,0	Pça Adolfo Fonseca	Não Central
7 G	27	66,7	18,5	3,7		Central
8 H	46	50,0	36,9	8,7		Central
9 I	51	64,7	23,5	7,8		Central
10 J	51	70,6	19,6	7,8		Central
11 K	40	55,0	25,0	10,0		Central
12 L	20	55,0	35,0	5,0		Central
13 M	28	60,7	25,0	3,6		Central
14 N	30	43,4	40,0	13,3		Central
15 O	1	0,0	100,0	0,0	Pça Tubal Vilela	Não Central
16 P	46	69,5	26,1	2,2		Central
17 Q	42	64,3	21,4	4,7		Central
18 R	23	43,5	17,4	8,7	30,43% locais desocupados	Misto
19 S	21	47,6	38,1	0,0	14,28% locais desocupados	Misto
20 T	33	48,5	36,4	3,1		Central
21 U	74	69,0	23,0	5,4		Central
22 V	55	67,3	21,9	1,9		Central
23 W	29	48,3	27,6	13,8		ZPC
24 X	30	46,7	30	13,3		ZPC
25 Y	35	25,7	34,3	11,4	28,6% locais desocupados	Misto
26 Z	43	58,1	30,2	7,0		Central
27AB	42	73,8	19,0	4,8		Central
28 AC	55	49	29,0	13,0		Central
29 AD	28	14,3	60,7	3,6	21,4% locais desocupados	Não Central
30 AE	29	31,0	34,5	13,8	20% locais desocupados	Misto
31 AF	1	0,0	100,0	0,0	Praça Oswaldo Cruz e Praça Prof. Jaci Assis (Fórum)	Não Central
32 AG	1	0,0	0,0	100,0	Terminal Central	Não Central
33 AH	1	0,0	100,0	0,0	Praça Sérgio Pacheco	Não Central
34 AI	1	0,0	100,0	0,0	Praça Sérgio Pacheco	Não Central
35 AJ	1	0,0	100,0	0,0	Praça Sérgio Pacheco	Não Central
36 AK	26	15,4	69,2	7,7		Não Central
37 AL	26	34,6	46,2	11,5		ZPC
38 AM	20	35,0	60,0	0,0		Não Central
39 AN	1	0,0	100,0	0,0	Pça Luíz de Freitas Costa	Não Central
40 AO	11	45,5	36,4	9,1		ZPC
41AP	21	57,2	23,8	9,5		Central
42 AQ	22	63,6	27,3	9,1		Central

43 AR	26	23	38,5	11,5	27% locais desocupados	Misto
44 AS	6	16,7	66,6	16,7		Não Central
45 AT	21	9,5	52,4	23,8	14,3 % locais desocupados	Misto
46 AU	5	40,0	40,0	0,0	20% locais desocupados	Misto
47 AV	4	25,0	50,0	25,0		Não Central
48 AW	31	38,7	35,5	16,1		ZPC
49 AX	42	52,4	33,3	14,3		Central
50 AY	34	58,8	20,6	11,8		Central
51 AZ	48	41,7	35,4	16,7		ZPC
52 BB	51	49,0	37,2	11,8		Central
53 BC	23	34,8	47,8	13,1		ZPC
54 BD	49	44,9	30,6	16,3		ZPC
55 BE	56	35,7	28,6	21,4	14,3% locais desocupados	Misto
56 BF	6	33,3	66,6	0,0		Não Central
57 BG	26	42,4	34,6	3,8	19,2% locais desocupados	Misto
58 BH	43	34,9	55,8	2,3		Não Central
59 BI	41	17,1	63,4	17,1		Não Central
60 BJ	24	29,2	58,3	4,2		Não Central
61 BK	33	30,3	60,6	3,0		Não Central
62 BL	40	20,0	70,0	5,0		Não Central
63 BM	20	5,0	65,0	10,0	20% locais desocupados	Misto

Fonte: Garcia e Ribeiro Filho (2009).

Anexo 2

Bairros Integrados, PMU (2011)

Quantidade	Bairro Integrado	Projeto de lei	Data
1	Segismundo Pereira	5192	20/12/1990
2	Tibery	5830	23/03/1993
3	Bom Jesus	5850	21/10/1993
4	Brasil	5843	21/10/1993
5	Guarani	5854	21/10/1993
6	Jardim Patrícia	5852	21/10/1993
7	Luizote de Freitas	5856	21/10/1993
8	Mansour	5855	21/10/1993
9	Maravilha	5857	21/10/1993
10	Marta Helena	5844	21/10/1993
11	Presidente Roosevelt	5853	21/10/1993
12	Tubalina	5858	21/10/1993
13	Umuarama	5851	21/10/1993
14	Martins	5872	01/11/1993
15	Osvaldo Rezende	5873	01/11/1993
16	Minas Gerais	5889	03/12/1993
17	Planalto	5888	03/12/1993
18	Jardim Brasília	5897	10/12/1993
19	Nossa Senhora Aparecida	5901	21/12/1993
20	Santa Mônica	5900	21/12/1993
21	Patrimônio	5917	23/12/1993
22	São José	5916	23/12/1993
23	Cazeca	5926	28/12/1993
24	Cidade Jardim	6000	28/04/1994
25	Residencial Gramado	6033	21/06/1994
26	Chácaras Tubalina e Quartel	6238	11/01/1995
27	Morada da Colina	6243	11/01/1995
28	Morada do Sol	6237	11/01/1995
29	Tocantins	6240	11/01/1995
30	Daniel Fonseca	6271	20/03/1995
31	Jardim Karaíba	6270	20/03/1995
32	Saraiva	6272	20/03/1995
33	Centro	6292	26/04/1995
34	Vigilato Pereira	6293	02/05/1995
35	Fundinho	6297	03/05/1995
36	Tabajaras	6309	10/05/1995
37	Laranjeiras	6322	05/06/1995
38	Taiaman	6357	09/08/1995
39	Jardim das Palmeiras	6360	17/08/1995
40	Morumbi	6371	30/08/1995
41	Dona Zulmira	6474	21/12/1995
42	Santa Luzia	6475	22/12/1995

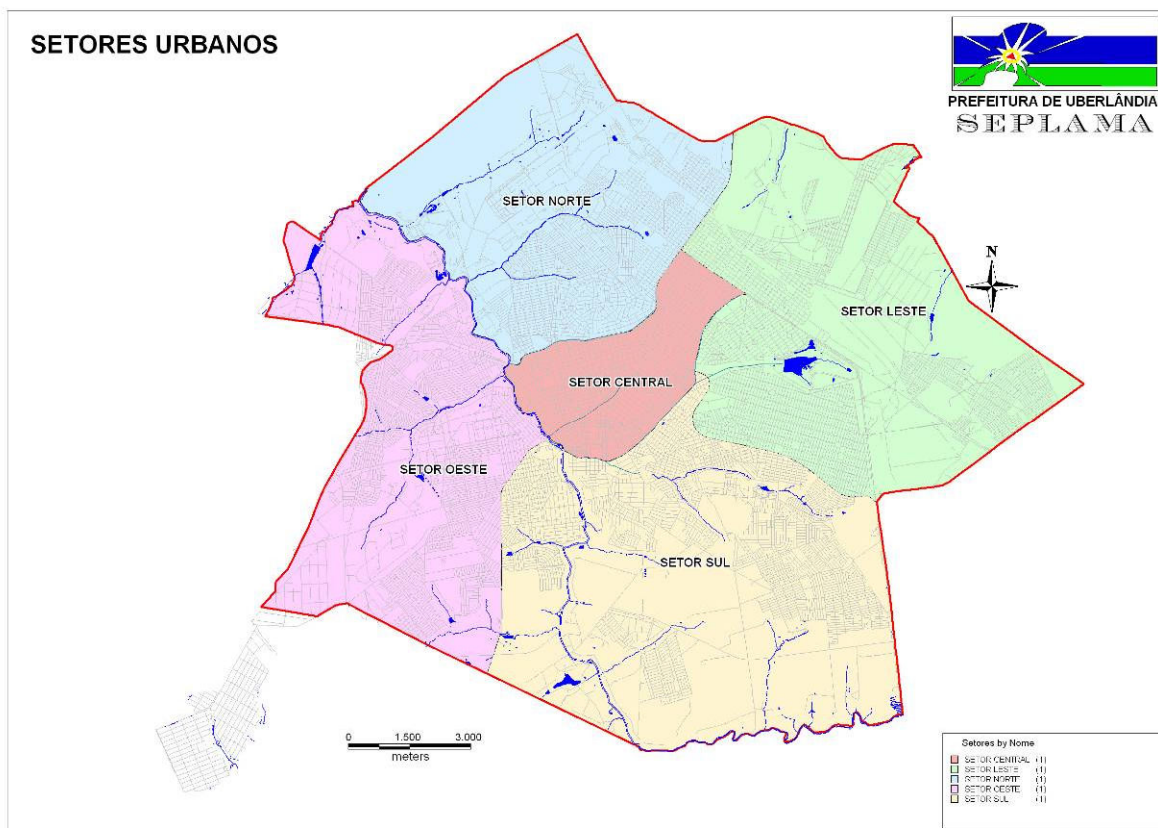
43	Lídice	6479	28/12/1995
44	Pacaembú	6482	28/12/1995
45	São Jorge	6622	10/05/1996
46	Custódio Pereira	6676	27/06/1996
47	Jaraguá	6673	27/06/1996
48	Jardim Canaã	6674	27/06/1996
49	Jardim Holanda	6675	27/06/1996
50	Panorama	7069	05/01/1998
51	Granada	7284	03/05/1999
52	Jardim Europa	8250	25/02/2003
53	Carajás	8404	29/08/2003
54	Lagoinha	8403	29/08/2003
55	Pampulha	8402	29/08/2003
56	Shopping Park	8546	19/02/2004
57	Bons Olhos	8613	14/04/2004
58	Jardim Ipanema	8629	23/04/2004
59	Mansões Aeroporto	8628	23/04/2004
60	Alto Umuarama	8637	26/04/2004
61	Morada dos Pássaros	8636	26/04/2004
62	Jardim Inconfidência	8644	29/04/2004
63	Nossa Senhora das Graças	8651	29/04/2004
64	Santa Rosa	8649	29/04/2004

Fonte: Secretaria de Desenvolvimento e Planejamento Urbano – SEDUR/PMU, 2011.

Disponível em: <http://www.Uberlândia.mg.gov.br/>. Acesso em: 31 jan. 2011.

Anexo 3

Setores urbanos de Uberlândia



Anexo 4

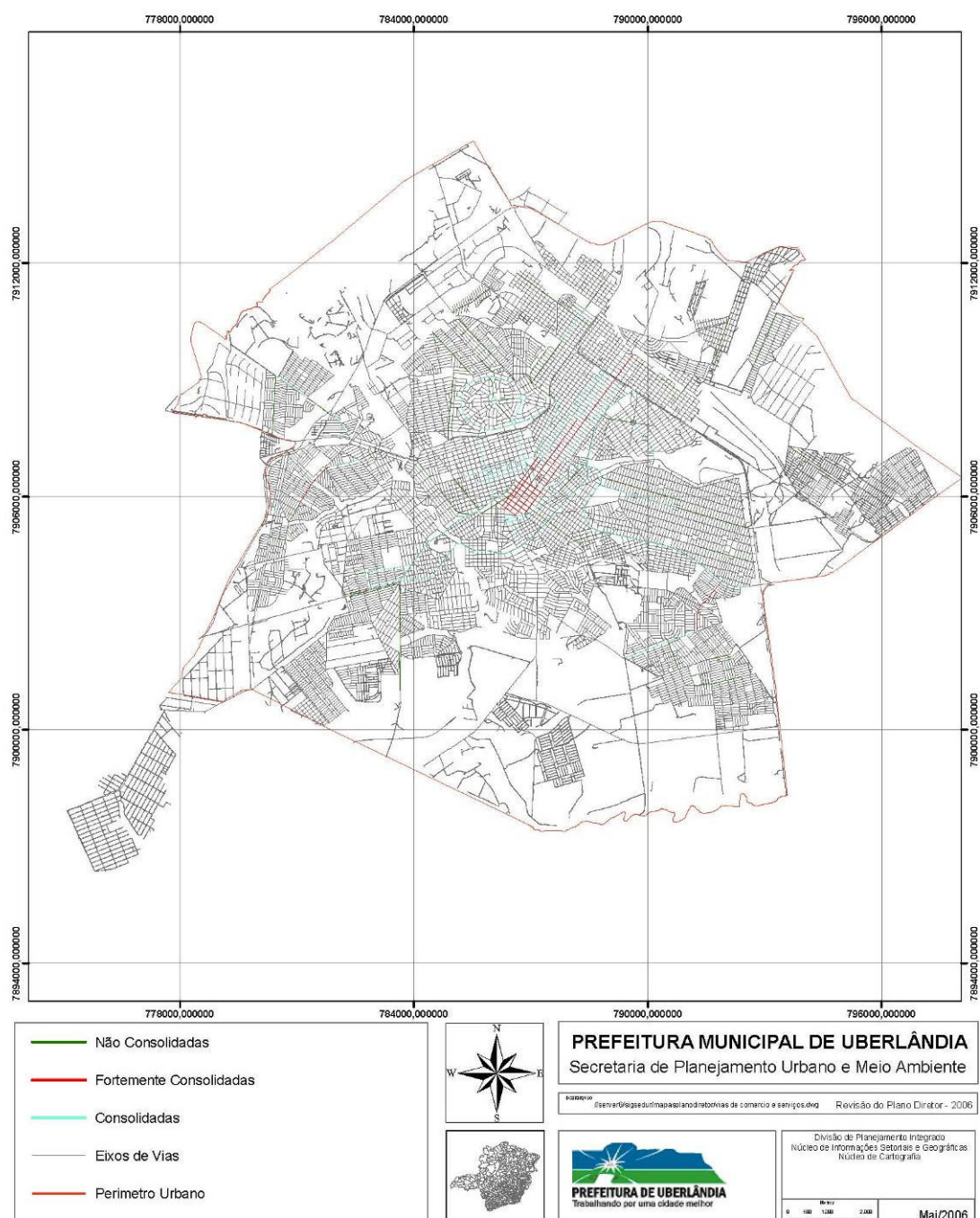
Ocorrências criminais classificadas com base no Código Penal Brasileiro (CPB)

Classificação grupo de ocorrências criminais.	Tipificação criminal
Crimes violentos contra a vida	Homicídio consumado; homicídio tentado; estupro.
Crimes contra a vida	Induzimento, instigação ou auxílio ao suicídio; aborto; lesão corporal.
Crimes contra a pessoa	Abandono de incapaz; rixa; vias de fato; agressão.
Crimes contra a honra	Calúnia; difamação; injúria.
Crimes contra a liberdade individual	Constrangimento ilegal; ameaça; seqüestro e cárcere privado; redução à condição análoga à de escravo.
Crimes violentos contra o patrimônio	Roubo, extorsão, latrocínio, mediante seqüestro.
Crimes contra o patrimônio	Furto consumado; furto tentado; dano; apropriação indébita; estelionato; receptação.
Crimes contra a organização do trabalho	Exercício ilegal da profissão ou atividade.
Crimes contra a dignidade sexual	Rapto; tráfico de mulheres; favorecimento à prostituição; rufianismo; atentado violento ao pudor.
Crimes sexuais contra vulnerável	Corrupção de menor.
Crimes do ultraje público ou contra o pudor	Ato obsceno; importunação ofensiva ao pudor.
Crimes contra a saúde pública	Tráfico de drogas; uso de drogas.
Crimes contra a fé pública	Falsificação de documento; falsa identidade.
Crimes contra a administração pública	Contrabando ou descaminho.
Crimes contra a economia popular	Jogo de azar (jogo do bicho, máquinas caça-níqueis etc.)
Crimes contra a incolumidade pública	Porte de arma de fogo; porte de arma branca; disparo de arma de fogo; comércio ilegal de arma ou munição.
Crimes contra a ordem pública	Mendicância.
Crimes de contra a dignidade da pessoa	Preconceito de raça e/ou cor.
Outros	Atrito Verbal, Difamação

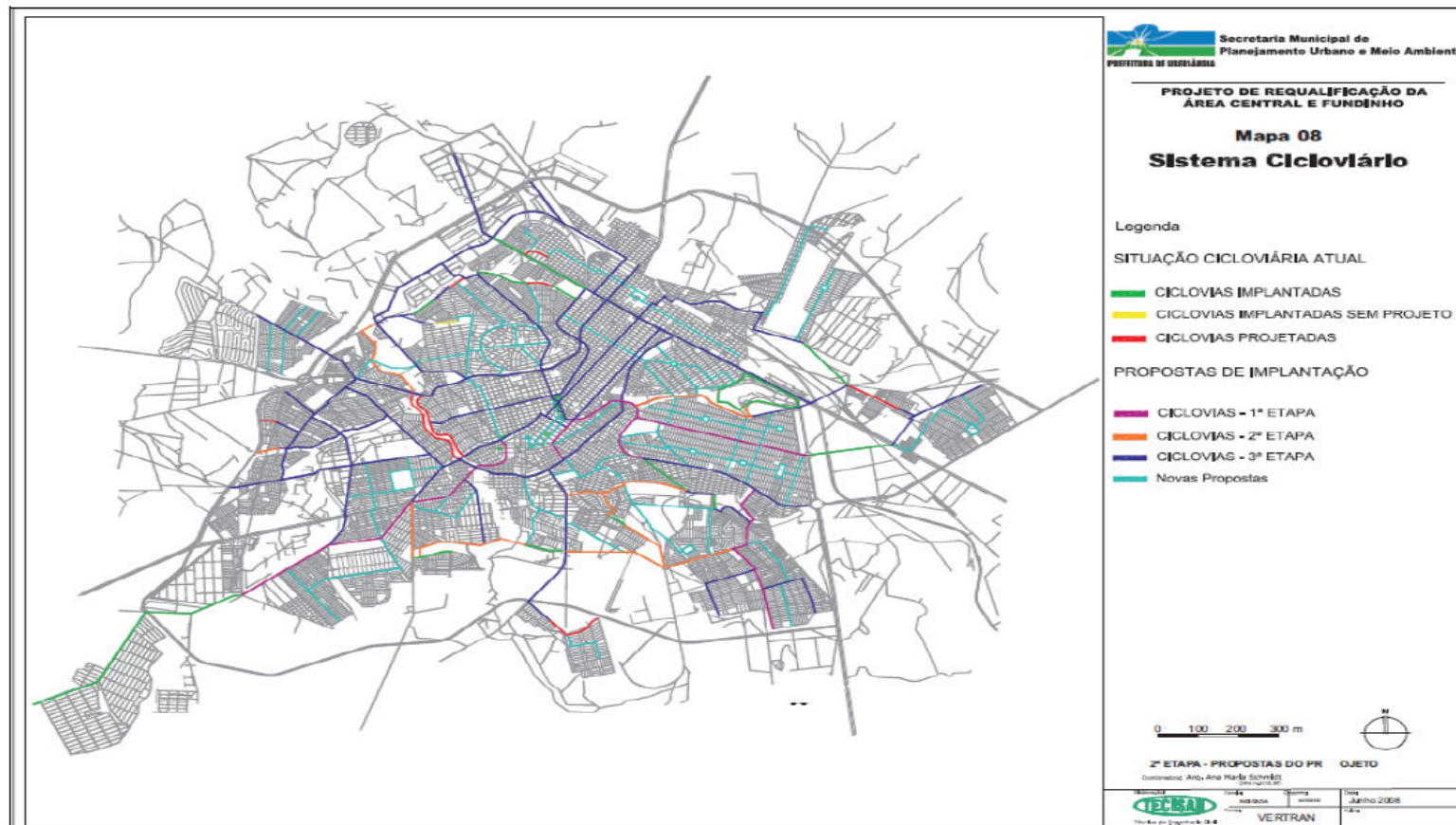
Fonte. (SOUZA, T. de A. 2010).

Anexo 5

UBERLÂNDIA: Mapa de Vias de Comércio e Serviço

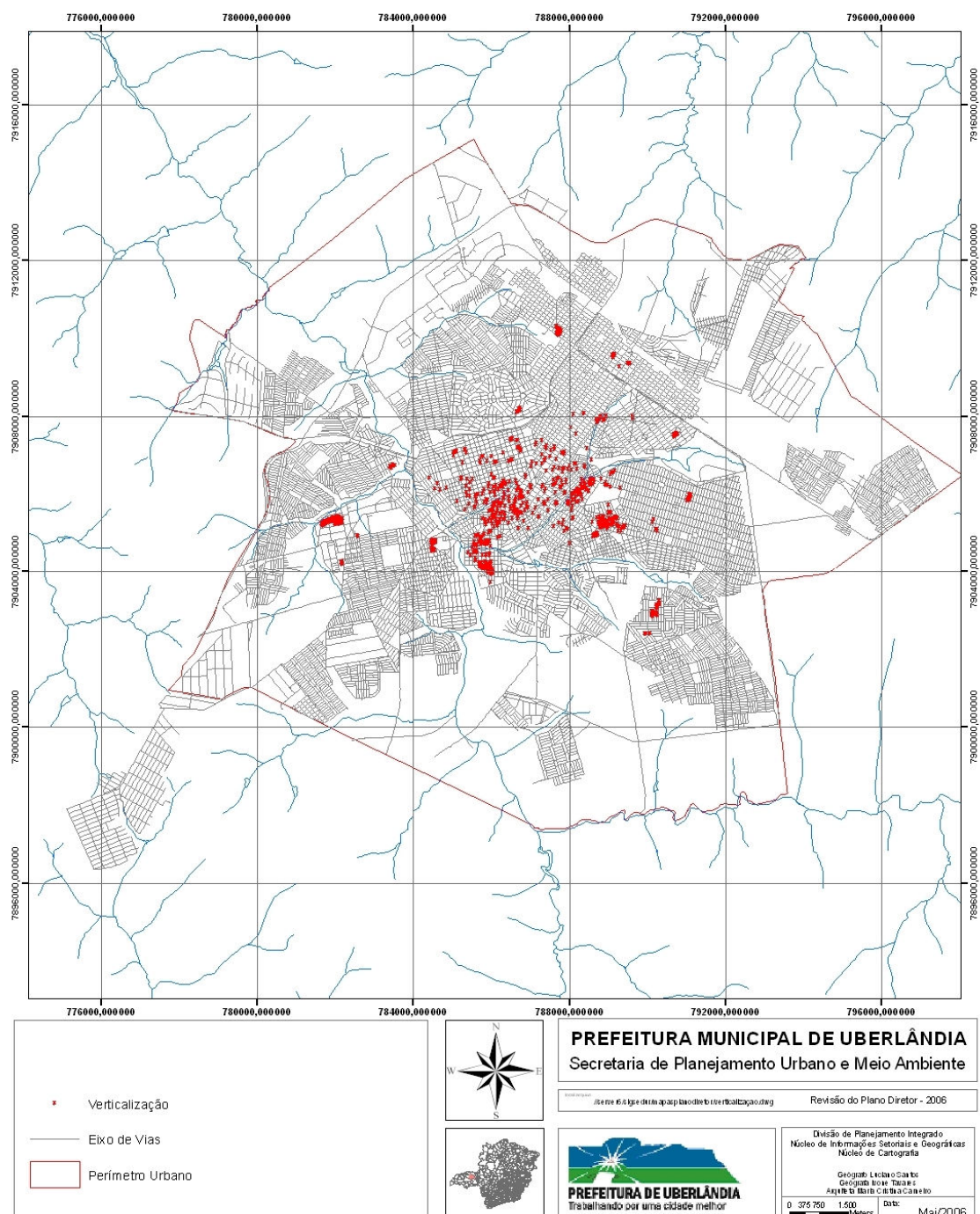


Anexo 6



Anexo 7

VERTICALIZAÇÃO - UBERLÂNDIA - 2006



Anexo 8

Uberlândia (MG): Logística, (2006).

