

Continuação do Arquivo:

MESTRADO_CONCLUÍDO PARA CD_parte 01.pdf

4. RESULTADOS

4.1. O processo de Ocupação do Bairro Santa Mônica: Cenário da década de 50 até a década de 80.

A **figura 37** mostra as áreas de vazios urbanos em 1982, mapeadas a partir da planta cadastral de Uberlândia publicada em 1983. A área de estudo selecionada para este trabalho passou por um processo de constante mudança. O que hoje se caracteriza como Bairro Santa Mônica, é um conjunto de diversos loteamentos (ver **figura 04**). A administração pública atualmente tem estruturado um projeto para buscar reduzir o número de “bairros” na cidade – denominado Bairros Integrados. Visto que cada loteamento ganhava o status de bairro, a proposta seria unificar estes diversos loteamentos em um conjunto menor de bairros criando unidades de planejamento otimizadas.

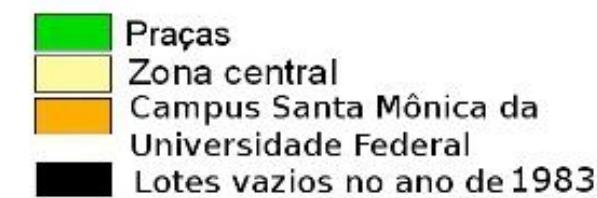
O bairro, devido à sua relativa proximidade com a área central, começa a ser ocupado já nas décadas de 60 e 70. Pode-se verificar, **figura 37**, que a ocupação desta área se dá nos loteamentos Santa Mônica Setor A e Setor B, provavelmente devido à ligação que a Avenida João Naves de Ávila faz com o centro da cidade, apesar de não ser, dentre os loteamentos legalmente aprovados, o mais antigo. Na foto aérea é possível verificar a existência de um foco de ocupação nas proximidades do cruzamento da Avenida Buenos Aires (atual av. João Naves de Ávila) com o córrego Jataí (atual av. Anselmo Alves dos Santos). As linhas ortogonais em branco e os pontos dentro dos retângulos delimitados por estas mesmas linhas (as quadras do loteamento) são as construções existentes no local na época.

O uso desta imagem da década de 70 (**figura 38**) serviu de referencial para buscar entender a ocupação de 1982. Como o levantamento da década de 80 até então está perdido, a imagem do período anterior ajudou na apreensão do processo de ocupação e geração do mapa de vazios urbanos de 1982.

Várias ações foram importantes para estruturar o que hoje se conhece como bairro Santa Mônica. Este processo inicia por volta da década de 60, onde já temos um centro da cidade configurado e uma periferia pulverizada pelo território, carente de investimentos públicos. Toda esta área de estudo era composta por vegetação de cerrado, com córregos que dificultavam o seu acesso. Além destas barreiras naturais (córrego São Pedro e o córrego Jataí), havia ainda a estrada de ferro da Mogiana, que cortava este trecho até alcançar a atual Praça Sergio Pacheco. Com a retirada desta estrada de ferro na década de 70, instalou-se a Avenida Buenos Aires e posteriormente a Avenida João Naves de Ávila.

MAPA DE LOTES VAZIOS BAIRRO SANTA MÔNICA 1983


 Canteiros
 Quadras
 Lotes
 Setor de Via Arterial
 Perímetro área de estudo
 Mapa Uberlândia_2006
 Rio uberabinha
 Rios e córregos


 Praças
 Zona central
 Campus Santa Mônica da Universidade Federal
 Lotes vazios no ano de 1983

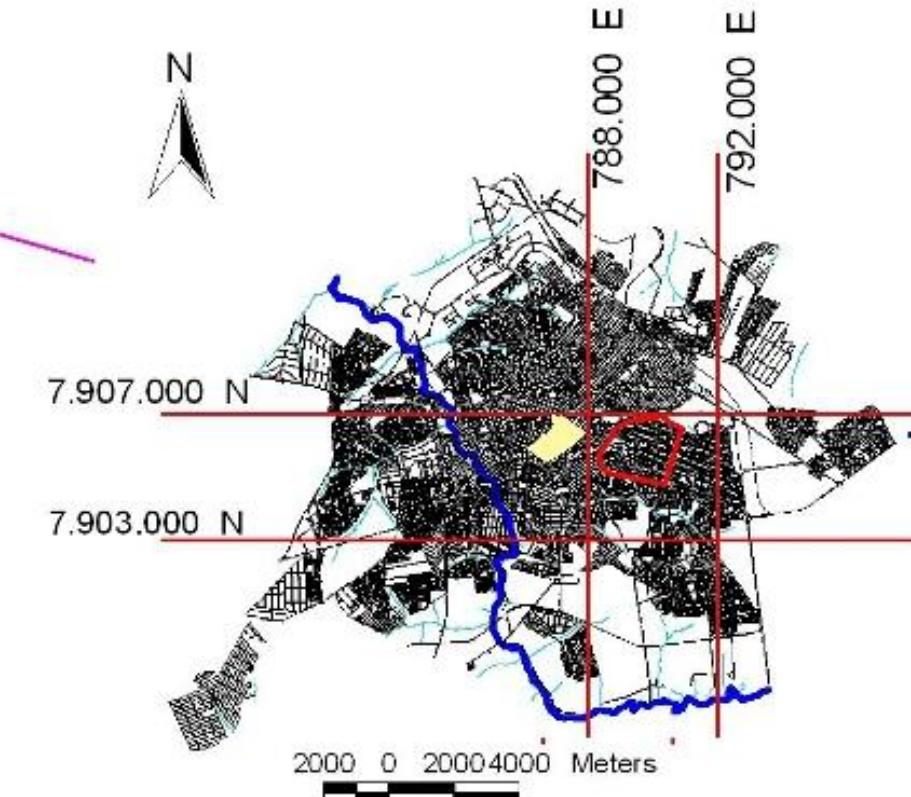


Figura 37: Mapa de Vazios Urbanos de 1982.
Org.: Silva, 2006



Figura 38: Fotografia aérea da área de estudo - década de 70.
Fonte: Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia
Org.: Silva, 2006

Ainda na década de 50, um plano urbanístico propunha a abertura de grandes avenidas sobre o leito de vários cursos d'água que haviam na cidade. Assim, têm-se as respectivas mudanças (ocorridas em décadas posteriores, na sua maioria na década de 80):

- Córrego Jataí - transforma-se na atual Avenida Anselmo Alves dos Santos;
- Córrego Cajubá - transforma-se na atual Avenida Getúlio Vargas;
- Córrego Tabocas - transforma-se na atual Minervina Cândida de Oliveira;
- Córrego São Pedro - transforma-se na atual Avenida Rondon Pacheco.

Outro equipamento que contribuiu para o adensamento e caracterização deste bairro foi a Universidade Federal de Uberlândia, implantada na década de 60 e que constituirá um referencial na formação dos cursos de engenharia para cidade e região do triângulo mineiro. As construções de seu entorno, dentre outras funções, irá servir também como moradia para os estudantes desta instituição, uso que ainda é bastante praticado.

Vale lembrar também que até 1989, a cidade não tinha um zoneamento urbano definido por lei deliberando sobre usos e respectivos potenciais construtivos, o que poderia ter influenciado nesta ocupação e na sua valorização imobiliária.

.

4.2. Cenário até a década de 90

A **figura 39** mostra as áreas de vazios urbanos da área de estudo no ano de 1997, mapeadas a partir das fotografias obtidas em 1997. A cidade se desenvolvera em função de diversas ações dentre elas da ação de imobiliárias cuja prática da especulação, como visto no capítulo 2, item 2.2, tornou a cidade espalhada por este trecho de cerrado. O Poder público local acreditou que a possibilidade de coibir tal prática estaria na elaboração e aplicação de uma lei de uso e ocupação do solo, delimitação do perímetro urbano para que assim coibisse o transbordamento para além deste perímetro e por último a implantação do IPTU Progressivo.

Todas estas ações foram implantadas pelo poder público municipal na primeira administração do prefeito Zaire Rezende (**1983 até 1988**). Esta mesma administração possibilitou a construção dos espaços públicos além do centro da cidade, visto que esta cidade crescia, mas sem investir na qualidade de vida dos bairros periféricos. Tais investimentos foram: a pavimentação das ruas e avenidas, praças e equipamentos públicos como escolas, postos de saúde. Por dialética, estes mesmos investimentos valorizaram estas mesmas áreas e seu entorno.

Os benefícios colhidos vão para seus moradores que obtém, com isso, um espaço mais valorizado, mas também para os especuladores que aguardam estas ações das administrações municipais para comercializarem seus lotes, quadras ou glebas a um preço mais alto do que o valor pago inicialmente na sua aquisição. Podem também manter quadras e lotes à espera de maior valorização, criando o que na teoria de Renda do Solo Urbano é tido como Renda de Monopólio – ela surge da exclusividade destes terrenos em função da localização, equipamentos do entorno e classe social que ali habita. Sabe-se que

cada terreno tem sua especificidade e que o seu preparo para receber uma construção requer maiores ou menores investimentos em função de diversos fatores: topografia, infra-estrutura existente, localização. Quanto mais destas qualidades um número mínimo de terrenos possuírem, mais estes poucos lotes e quadras serão valorizados – ganham uma “aura” de exclusividade em função destas características.

Ainda no final da década de 80, têm-se mais dois fatores que irão influenciar a ocupação deste bairro (Santa Mônica) e de toda a cidade. Uma delas (com já citado) é a criação da lei de uso e ocupação do solo – lei nº 5013 de 1989 (**figura 40**). A outra seria a nova constituição federal que passa a exigir dos municípios com mais de 20.000 habitantes a confecção de seus Planos Diretores. Os artigos 182 e 183 apontam que a propriedade privada tende agora a ser vista no seu caráter social incentivando seu uso e ocupação e coibindo a especulação imobiliária. Dentro desta ótica, três instrumentos serão apontados para estimular tal ocupação e coibir a especulação: parcelamento, utilização ou edificação compulsório; Imposto sobre a propriedade territorial urbana progressiva no tempo e a desapropriação.

Até 1982, (mapa da **figura 39**), percebem-se algumas áreas ainda vazias, principalmente próximas ao loteamento Jardim Finotti; provavelmente deve-se ao fato de que ali havia a antiga estrada de Ferro da Mogiana. A não ser nos pontos de parada (neste caso na Praça Sérgio Pacheco, centro de Uberlândia) as áreas próximas às linhas de ferro, por onde o trem passa, mas não para, tendem a ser desvalorizadas e não ocupadas. Esta região vai permanecer vazia por um bom tempo, tendo uma ocupação mais acentuada já na década 90 e principalmente no século XXI.

MAPA DE LOTES VAZIOS BAIRRO SANTA MÔNICA 1997

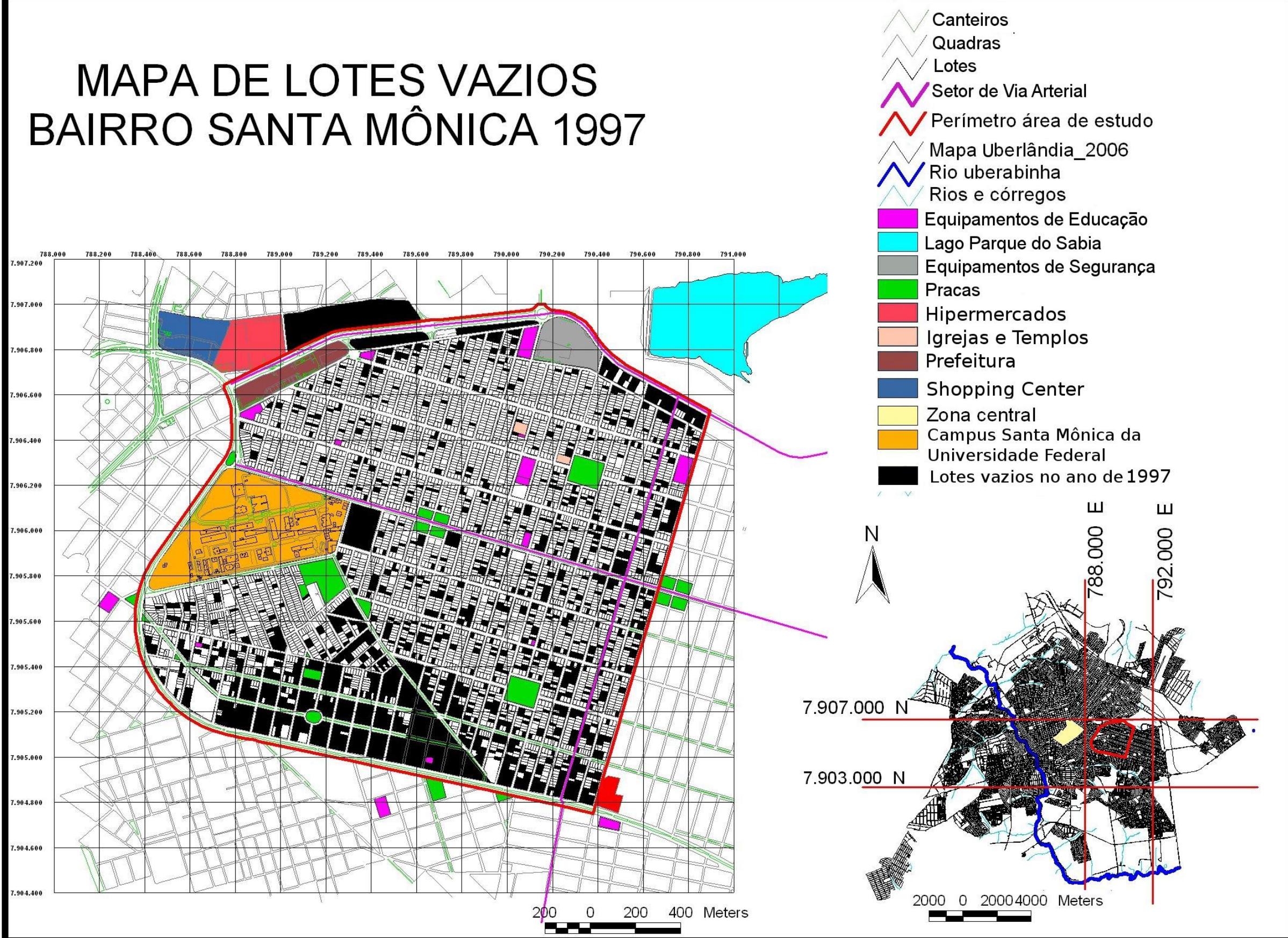


Figura 39: Mapa de Vazios Urbanos do ano de 1997
Org.: Silva, 2006

Na década 1980, o principal equipamento que ali havia ainda era a Universidade Federal de Uberlândia. Observando o mapa da **figura 41** e o mosaico da **figura 33**, percebe-se, próxima a esta instituição, uma ocupação mais densa, principalmente nos loteamentos Santa Mônica Setor A e Santa Mônica Setor B. Indo de encontro ao cruzamento João Naves de Ávila e ao então córrego Jataí (atual Avenida Anselmo Alves dos Santos), pode-se verificar que a ocupação é maior, quase não restando lotes ociosos.

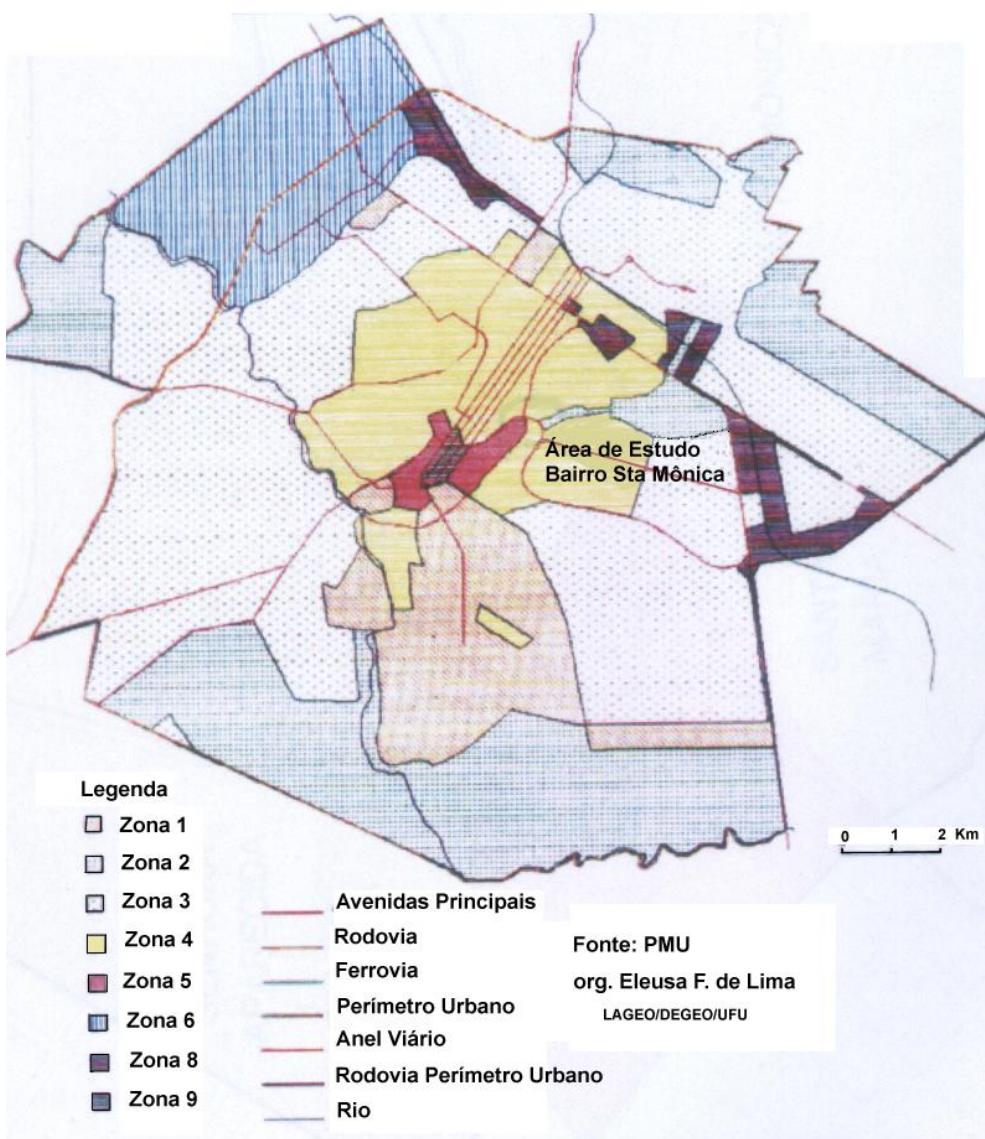


Figura 40: Mapa do Zoneamento da cidade de Uberlândia de 1989.

Fonte: Isabella, 2004

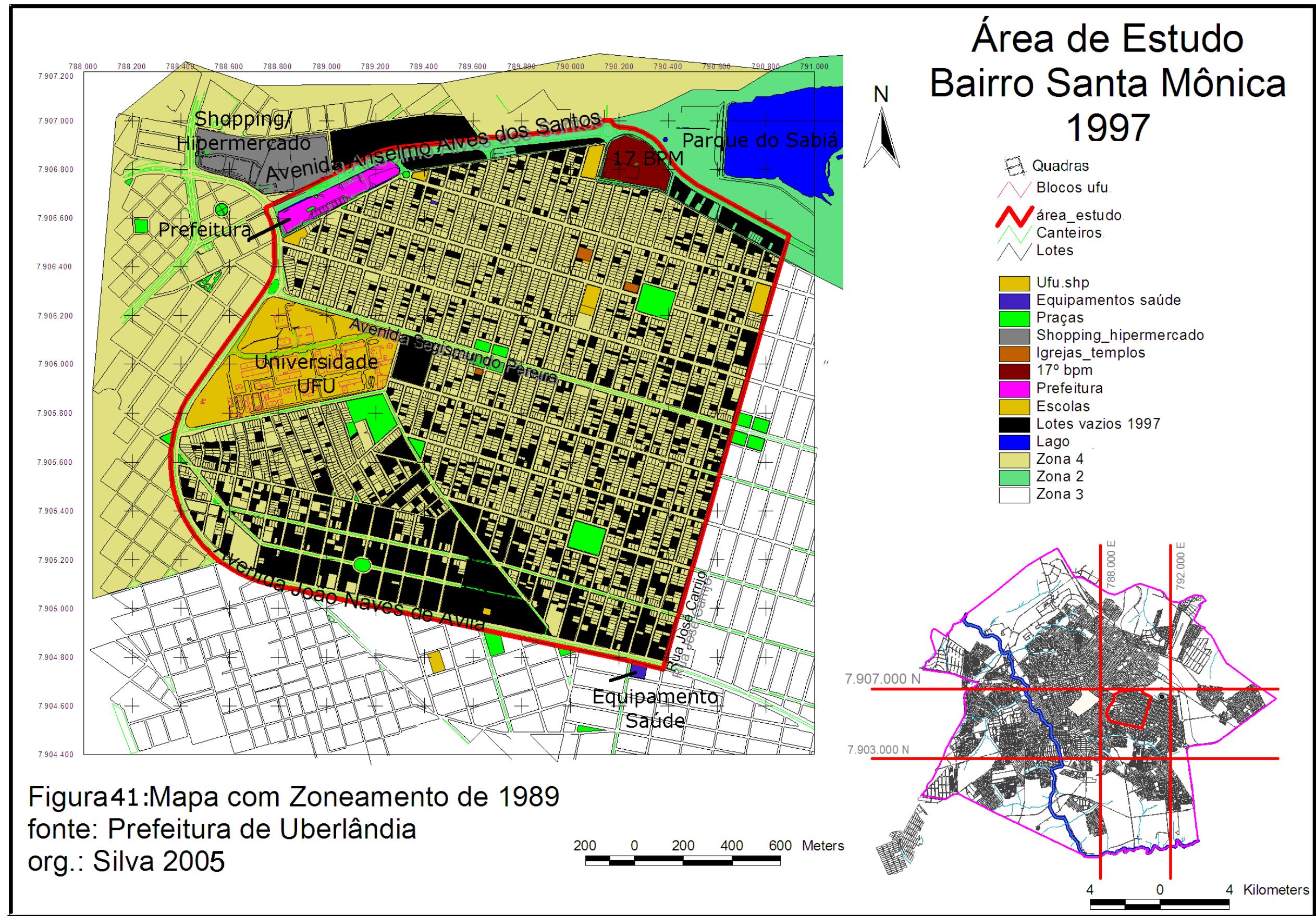
Org.: Silva, 2005

Olhando também as áreas próximas ao Futuro Parque do Sabiá, podem-se constatar quadras pouco utilizadas. De maneira geral, a ocupação deste bairro se dá nas suas avenidas principais: Avenida Segismundo Pereira, Avenida Ortízio Borges, Avenida Belarmino Cotta Pacheco. Caminhando no sentido Segismundo Pereira (o bairro) e no sentido do Loteamento Finotti, verifica-se o concomitante aumento de áreas desocupadas. No levantamento aéreo de 1982, as áreas próximas ao Loteamento Finotti não tinha aberto o leito viário das suas ruas e avenidas que o loteamento aprovado em 1961 apresenta. Tem-se neste trecho uma grande área pouco ocupada.

Dando um salto para a década de 90, principalmente no ano de 1997, e analisando as fotografias áreas de 1997, verifica-se que seu adensando foi se dando aonde já haviam avenidas e ruas implantadas, como nos Loteamentos Santa Mônica Setor A e B, Loteamento Progresso, Loteamento Santos Dumont. No Jardim Finotti é possível perceber nas fotografias aéreas da época, ruas e avenidas, lotes e praças. Entretanto, este espaço se manteve rarefeito em relação aos demais loteamentos, apesar de já existir uma lei de uso e ocupação do solo, aprovada em 1989 (**ver figura 40 e Figura 41**) que permitia o uso residencial unifamiliar (R1), multifamiliar (R2), multifamiliar vertical (R3), uso comercial varejista local e diversificado, serviços locais e diversificados, indústria de pequeno porte e uso institucional. Sua taxa de Ocupação gira em torno de 70% e seu coeficiente de aproveitamento está em torno de 5.0, ou seja, tem-se neste caso alto potencial construtivo e incentivo às diversidades de uso. O alto potencial construtivo se não incentiva, pelo menos não limita a possibilidade de se construir blocos de edifício, impondo somente restrição à sua altura. Vale lembrar que o local tem que estar valorizado para que isto ocorra. A verticalização normalmente é constatada onde o valor da terra é alto e pretende-se estimular a ocupação demográfica mais densa.

Estimulando a verticalização, tem-se não somente mais pessoas por metro quadrado como também mais pessoas de uma mesma classe social (não necessariamente mas constatado no caso de Uberlândia).

Em 1994, Uberlândia aprovou seu Plano Diretor que já apontava como diretriz o adensamento em curto prazo desta área, atribuindo à Avenida João Naves de Ávila características de via estrutural, mas que somente a lei de uso e ocupação do solo de 2.000 vai, efetivamente, realizar tais diretrizes. Neste caso, em torno dos eixos estruturais, criou-se uma Zona Estrutural e que incentiva a alta densidade e diversidade de usos. Falta um olhar no sentido de como estas intervenções do poder público, principalmente seu zoneamento imbuído de aplicar as diretrizes do Plano Diretor, influenciou nos valores dos terrenos no local.



4.3. Cenário até 2004

A **figura 42** mostra as áreas de vazios urbanos da área de estudo detectados das fotografias aéreas de 1997 e o zoneamento de 1989. Esta nova centralidade que se cristaliza próximo ao bairro é fruto de um processo lento de investimentos no seu entorno e que tal valorização é garantida pelos agentes imobiliários, pelos planos urbanísticos, pelas políticas públicas e na instalação de alguns equipamentos que atraem uma diversidade de fluxos compostos de pessoas, veículos e circulação de mercadorias.

Na década 90, o Bairro Santa Mônica será influenciado pela implantação de três outros equipamentos geradores de grande fluxo de veículos e pessoas: o Shopping Center (1992), o Hipermercado Carrefour (1992) e a Prefeitura Municipal de Uberlândia (1994).

O Plano Diretor de Uberlândia, aprovado em 1994 (Lei Complementar nº 78 de 27 de Abril de 1994) e somente aplicado no ano 2.000 pela lei complementar 245, irá regulamentar com um novo zoneamento, outros potenciais construtivos em cada bairro da cidade segundo as diretrizes deste plano. Ele propõe como forma de estruturação urbana a criação de cinco eixos chamados de estruturais. Estes serviriam como vetores de expansão urbana, partindo do centro da cidade e ocupando algumas avenidas mais largas, com possibilidades de grande escoamento de veículos e adensamento nos lotes que as margeiam.

São estes os eixos estruturais propostos pelo plano:

- Nordeste – Avenida Afonso Pena e João Pinheiro, ligando o centro ao Bairro Umuarama;
- Sudeste – Avenida João Naves de Ávila, ligando o centro aos Bairros Santa Mônica; Segismundo Pereira e Santa Luzia;
- Norte – Monsenhor Eduardo e Três de Outubro;

- Oeste – Avenida Getúlio Vargas e Imbaúbas, ligando o Centro ao Bairro Luizote e Mansour;
- Sul – Avenida Nicomedes Alves dos Santos.

Assim, a Avenida João Naves de Ávila se consolida como um dos eixos estruturais de expansão urbana. Em torno deste eixo foi determinado também uma área ou zoneamento que assumirá as mesmas características dos lotes voltados para a avenida (**figura 43**). No **quadro 04** podem-se verificar o potencial construtivo deste Zoneamento (Zona Estrutural) e a comparação com os zoneamentos da área central (ZC2), residencial de classe média e popular (ZR2) e das áreas voltadas para a elite econômica da cidade (ZR1)

Quadro 04: Potencial construtivo determinado pela lei de uso e Ocupação do solo de 2.000

Zona	Taxa de Ocupação (%)	Coeficiente de Aproveitamento
ZE – Zona Estrutural	70 ⁽³⁾	4,0 ⁽⁶⁾
ZC1 – Zona Comercial 1	60 ⁽¹⁾	4,5
ZR2 – Zona Residencial 2	60 H2≤4 pav.=60 H2>4pav.=40 ⁽⁵⁾	2,75
ZR1 – Zona Residencial 1	60 H2≤4 pav.=45 ⁽⁴⁾ H2>4pav.=30 ⁽⁴⁾	1,2 p/ H2=2,5

(1) – Permitido 80% nos 3 (três) primeiros pavimentos acima do nível do logradouro, para os usos comercial e ou serviços e as áreas comuns de qualquer uso, com coeficiente de aproveitamento máximo de 1,8 e altura máxima de 14,0m. O subsolo não poderá ocupar apenas a projeção do recuo.

(3) – Permitido 80% nos 3 primeiros pavimentos acima do nível do logradouro e subsolos, para os usos comercial e ou serviços e as áreas comuns de qualquer uso, com coeficiente de aproveitamento máximo de 1,8 e altura máxima de 14,00m. O subsolo não poderá ocupar a projeção do afastamento frontal.

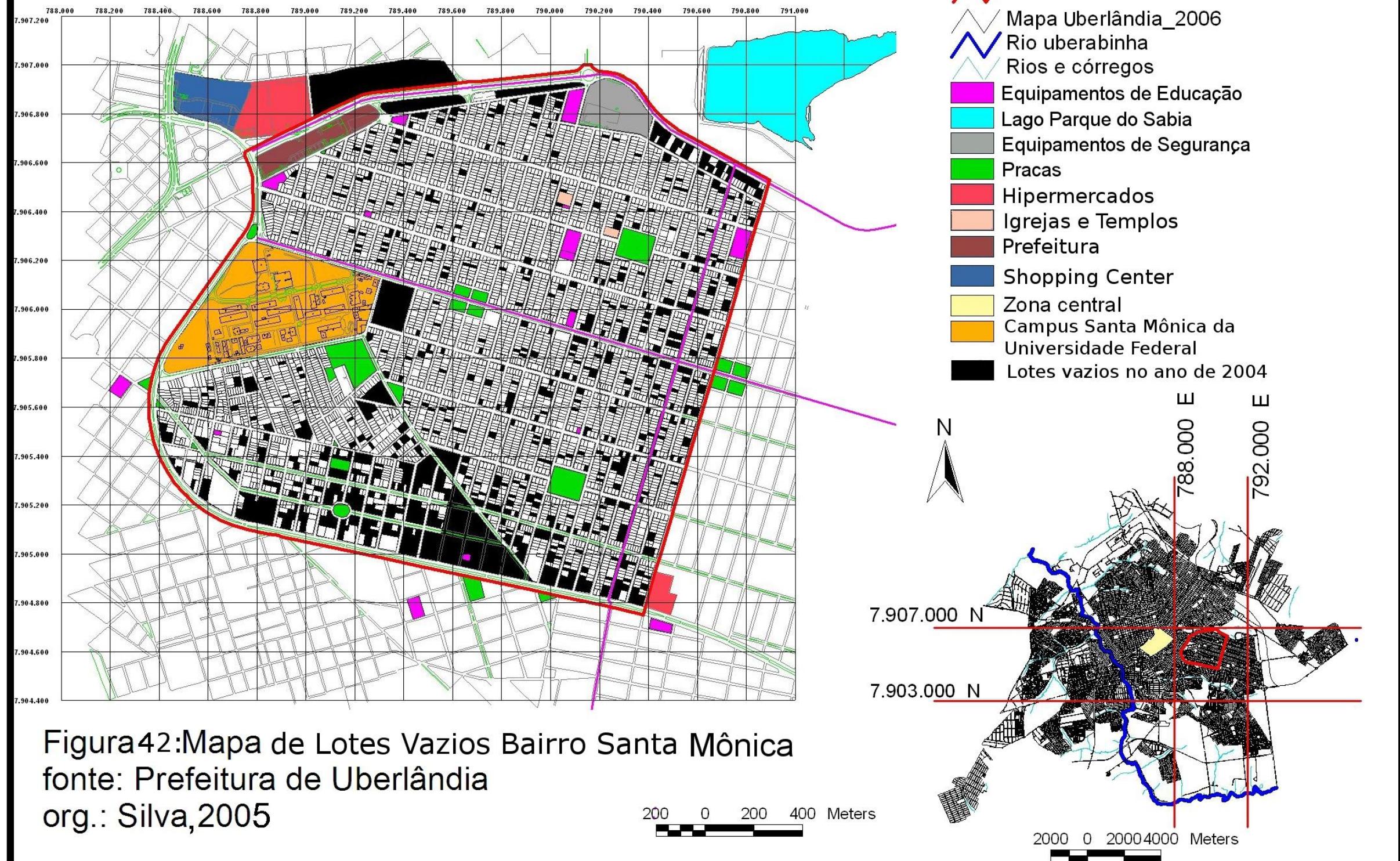
(4) – Permitido 60% no primeiro pavimento, para o uso habitacional multifamiliar, para as áreas de uso comum.

(5) – Permitido 60% nos 2 primeiros pavimentos, para usos comercial, serviços e habitacional multifamiliar, para as áreas de uso comum.

(6) – Para H1=1,0; para H2= nos lotes com frente para a via estrutural=3,0.

O processo de ocupação da cidade se caracteriza pelo diferentes usos que vão surgindo com seu crescimento. Entretanto, este crescimento gera conflitos de interesses e de usos. Se não houver critérios orientando esta ocupação a tendência é que se crie uma situação pouco sustentável em termos econômicos e ambientais. Uberlândia até a década de 80 não havia delineado um perímetro urbano definido e nem leis de uso e ocupação do solo, buscando certa ordenação territorial. Ao se elaborar e aplicar as leis de uso e ocupação do solo esta determina o zoneamento. Zonear seria identificar inicialmente os usos ali existentes, afirmá-los como positivos ou negativos e também induzir outros usos e ocupações dentro do território urbano. Identificando os usos negativos, buscarão apontar um espaço, dentro do perímetro urbano, aonde estas atividades podem se desenvolver sem conflitos com o entorno ou pelo menos com menor impacto possível. O zoneamento é também tratado como um recurso para aplicação das diretrizes de um Plano Diretor. Este mesmo zoneamento ao exigir uma especificidade muito acentuada na cidade pode também ser um instrumento de segregação social. Outra característica do Zoneamento é permitir uma modelagem urbana, haja vista que este determina o potencial construtivo de certas áreas da cidade. Ao se definir maior potencial construtivo em uma área em relação à outra, o que teremos é um espaço onde a verticalização poderá ocorrer.

Área de Estudo Bairro Santa Mônica 2004



O levantamento aéreo de 2.004 é a somatória de todos estes fenômenos apontados anteriormente. Neste período, em função da ocupação e valorização do local, tem-se um interesse imobiliário e de construtoras crescentes, acompanhado ainda de certas áreas vazias. Pode-se perceber esta valorização, observando a **tabela 05** - evolução do Imposto Predial e Territorial Urbano do local.

Tabela 05: Planta de valores imobiliários da cidade de Uberlândia para cálculo de IPTU.

Ano	Valor do lote padrão*	Salário mínimo¹
1989	Cz\$ 400.000,00 ²	Cz\$16.608,00
1997	R\$ 1.136,17	R\$120,00
2004	R\$ 1.854,03 ³	R\$260,00

* Lote Padrão (12X30) = 360m²

1- fonte: <http://www.portalbrasil.eti.br/salariominimo.htm>

2- Decreto nº 4082 de 22 de dezembro de 1988.

3- Decreto nº 9.752 de 28 de dezembro de 2004.

Org.: Silva, 2005.

O IPTU neste caso incidirá sobre os terrenos em função de sua localização no bairro. Dentro desta unidade – o bairro – é que se tributa e o status deste bairro, juntamente com toda a infra-estrutura e equipamentos públicos, influencia na formatação deste imposto.

Os valores por m² de área livre, praticados pelo mercado, também sofrem influência direta de sua localização no bairro conforme **Tabela 06**.

Tabela 06: Valor médio do m² dos terrenos no Loteamento Finotti, SantaMônica A e B e Progresso, no ano de 2004.

LOCALIZAÇÃO	VALOR DO m ² DO LOTE (Média)
Loteamento Santa Mônica, próximo à prefeitura e Universidade.	R\$ 146,00
Loteamento Progresso	R\$ 150,00
Jardim Finotti	R\$175,60

Fonte: Informativo Comercial Diário

Org.: Silva, 2005

Outra percepção é o fato de que ao se caminhar para leste do bairro, temos um decréscimo no preço do m² dos lotes. Estes tendem a encarecer no sentido inverso: de acordo com que se aproxima da Universidade e Prefeitura e, principalmente, no Loteamento Finotti – áreas mais valorizadas e que o zoneamento induz à verticalização em função de sua proximidade com a Avenida João Naves de Ávila. É exatamente neste loteamento que se encontram lotes e quadras inteiras sem ocupação. Se na década de 80, provavelmente tais vazios foram frutos do pouco investimento e baixo interesse no local, no século XXI, a manutenção de tais vazios pode ser fruto de especulação imobiliária, visto que o valor do m², levantado em jornais do município, é bastante alto, ficando somente atrás dos preços dos terrenos da área central e suas proximidades – ver **tabela 02**.

Na **figura 43** pode-se verificar que o Loteamento Finotti é o trecho do Bairro Santa Mônica onde ainda existem lotes para serem ocupados.

Desde 1982 o bairro Santa Mônica, principalmente na área de estudo aqui recortada, já se apresenta adensado, com mais de 50% desta área ocupada. O que torna peculiar este estudo está no fato de que este adensamento se dá em áreas bem específicas e não de maneira uniforme. Tem-se por um longo período certas áreas ociosas. A **tabela 07** mostra a evolução desta ocupação nos três momentos 1982, 1997 e 2004.

Tabela 07: Número médio de lotes vazios na área de estudo em 1982, 1997 e 2004.

Ano	Número médio de lotes vazios*	Área Ociosa	
		(m ²)	%
1982	6.100	1.525.069	37
1997	3.253	813.291	20
2004	1.799	449.800	11

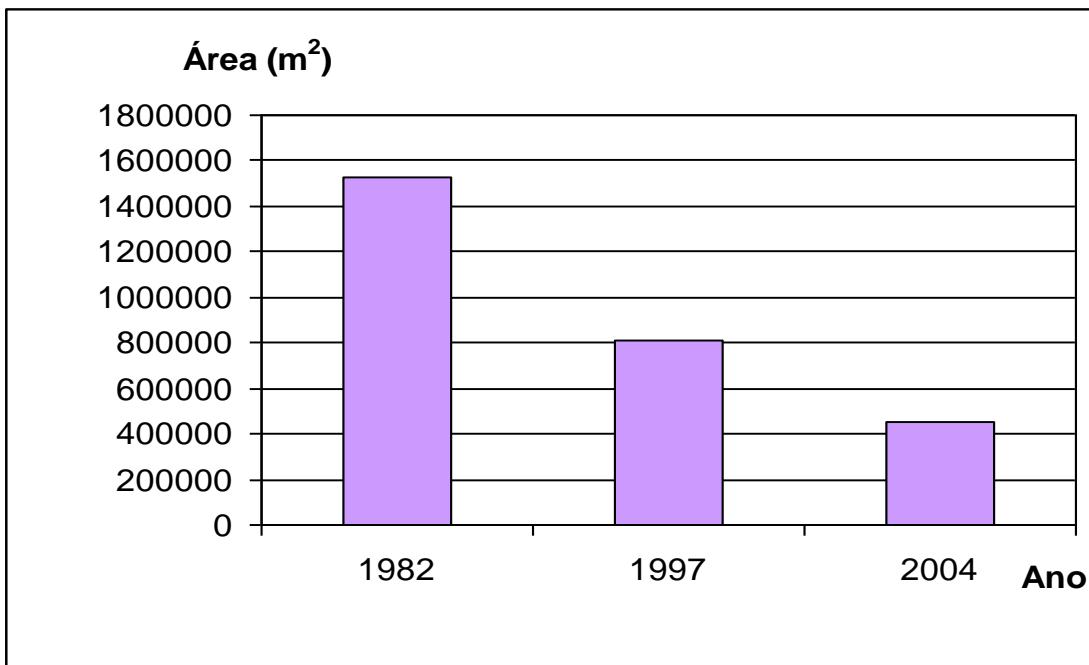
* Lotes padrão utilizado no cálculo = 250 m²

** Área do perímetro de estudo = 4.027.296,17 m²

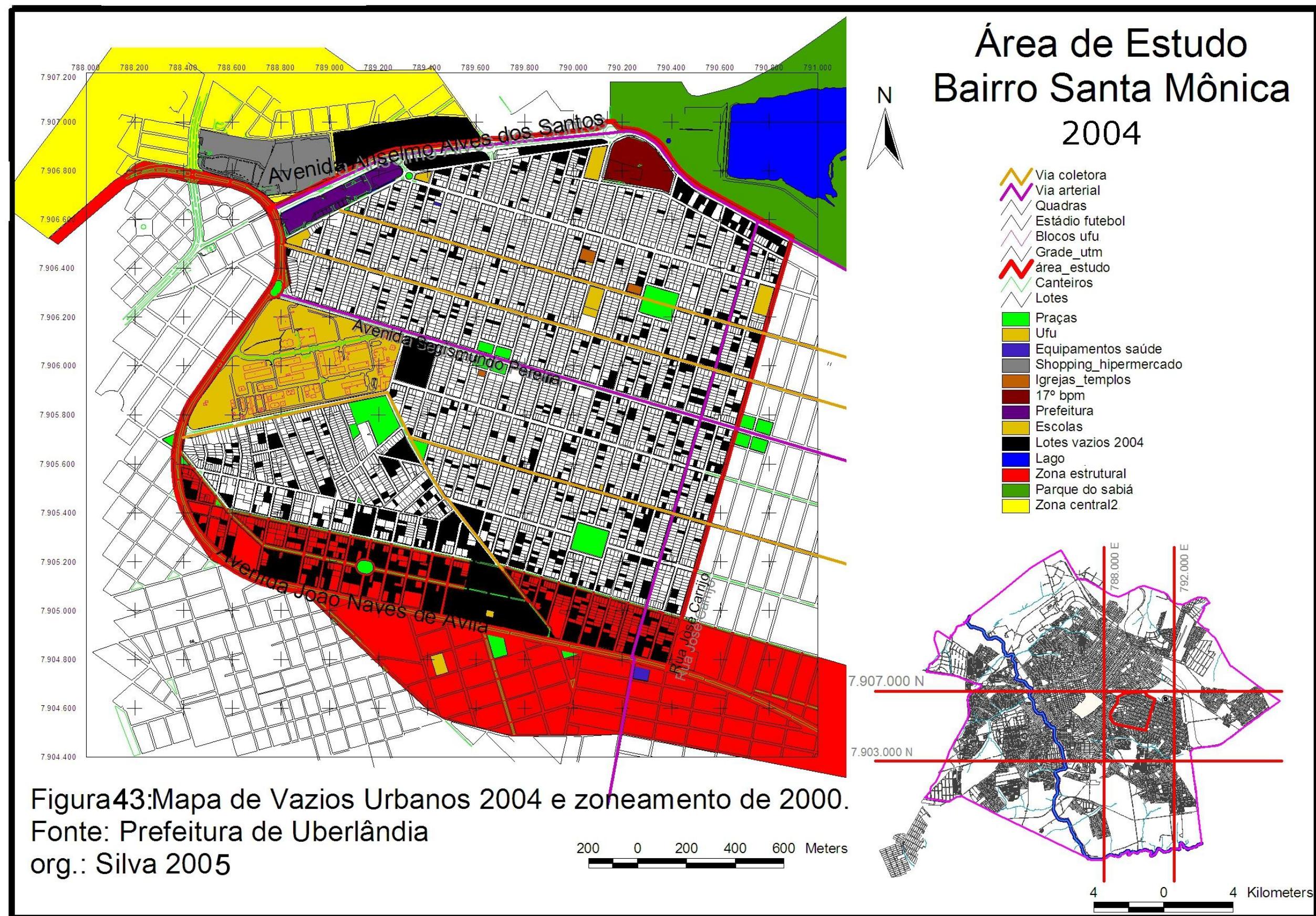
Org.: Silva. 2005

O **gráfico 01** representa como esta área ainda era bastante desocupada. De 1997 até 2004 observa-se uma ocupação mais controlada, não ocorrendo de maneira tão acentuada quanto nos períodos entre 1982 e 1997. O ano de 1982 é quando se detectam áreas muitas ociosas.

Gráfico 01: Evolução da ocupação dos lotes vazios na área de estudo em 1982, 1997 e 2004. Área de lotes vazios nos respectivos anos.



Atualmente o Bairro possui um centro de bairro (**figuras 44 e 45**) com serviços de atendimento local e também diversificado, servindo de apoio a outros bairros da cidade. Em outros trechos do bairro tem-se uma característica mais residencial multifamiliar com poucos comércios em seu entorno imediato e certas quadras desocupadas ao se caminhar para o Loteamento Jardim Finotti, margeando a Avenida João Naves de Ávila.



Área de Estudo
Bairro Santa Mônica
2004

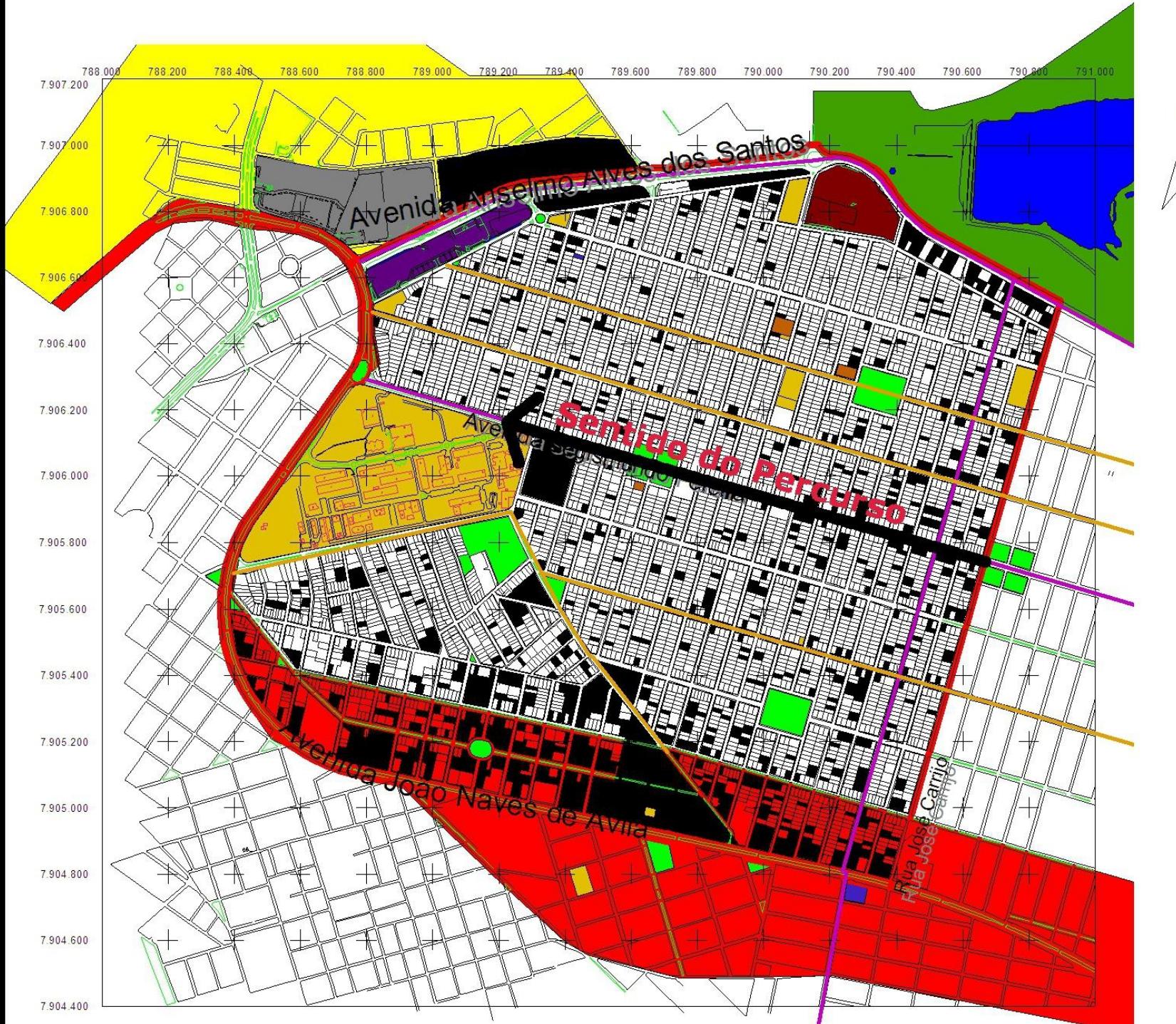
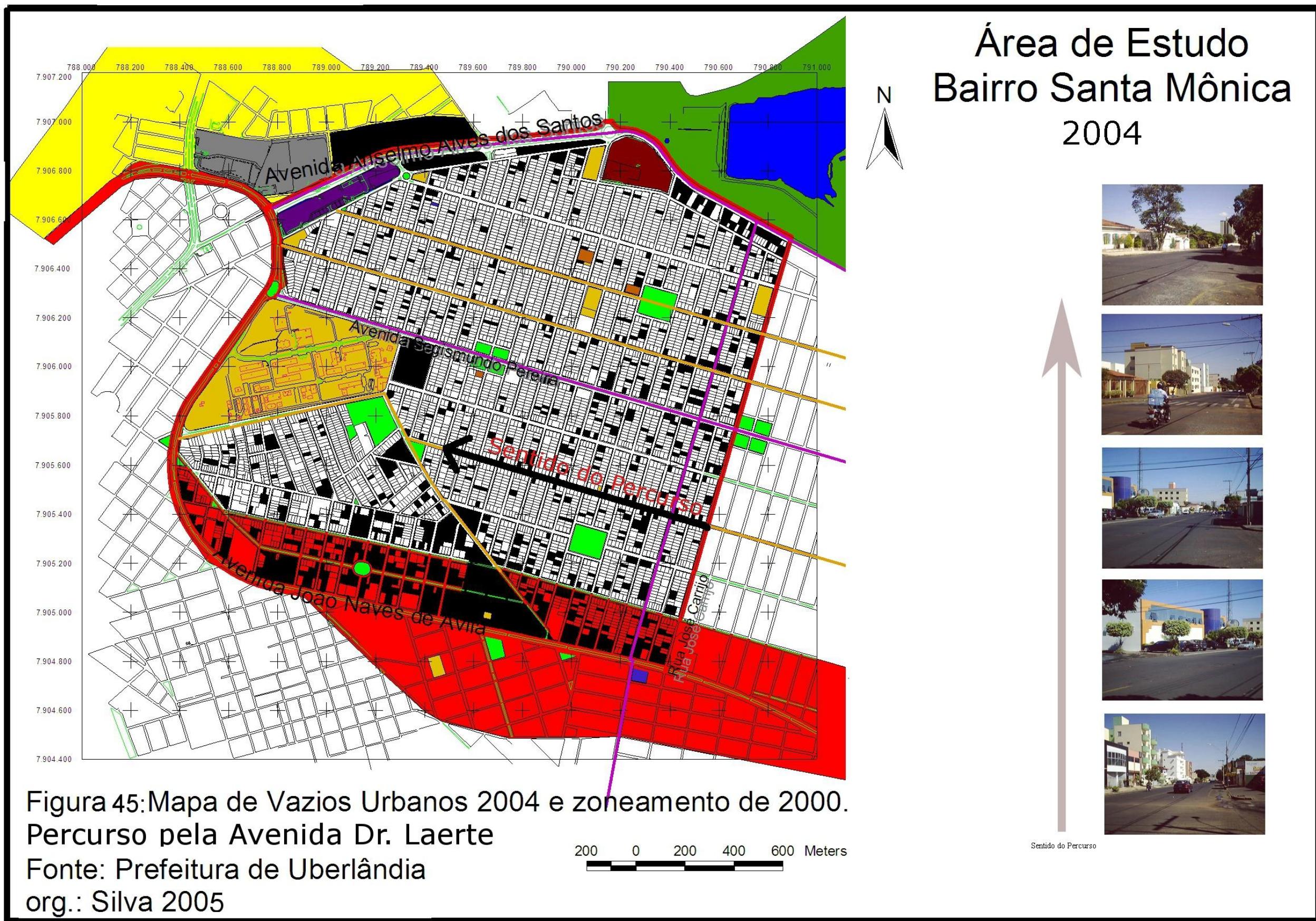


Figura 44: Mapa de Vazios Urbanos 2004 e zoneamento de 2000.
Percorso pela Avenida Segismundo Pereira
Fonte: Prefeitura de Uberlândia
org.: Silva 2005

200 0 200 400 600 Meters



sentido
do percurso



4.4. Considerações Finais

A utilização de fotografias aéreas para identificação de vazios urbanos possui a vantagem de permitir maior facilidade de leitura do objeto ou espaço analisado. Já uma análise mais aprofundada, requer do foto-intérprete um conhecimento prévio da área a ser mapeada. Há neste momento um processo dialético onde o objeto observado e a leitura da sua representação (a fotografia) se complementam enriquecendo a análise. O foto intérprete, assim, ficará mais bem preparado se houver a possibilidade de (re)conhecer o espaço analisado.

Como o principal sentido que o foto-intérprete vai utilizar para interpretar as imagens é a visão, todos os fatores que puderem contribuir para potencializá-la levarão a um resultado melhor. Assim, a escala, a resolução e o contraste das imagens são fatores que devem ser levados em consideração para uma melhor apreensão do que é estudado. Das escalas utilizadas, a de 1:2.000 foi a que serviu de base ou referencial para leitura das demais representações. Além do fato de que as imagens desta escala ser coloridas. A escala e a cor propiciaram informações mais confiáveis para a diferenciação de alguns alvos e que em outras escalas não fora possível.

Outro detalhe que vale ressaltar para este tipo de trabalho foi o fato de se ter utilizado cópias dos projetos de loteamentos existentes do local, o que também contribuiu para leitura do lugar. Entretanto tais projetos nem sempre são acessíveis ao foto intérprete ou nem mesmo existem – exemplo disto seriam áreas de ocupação irregular. As limitações desta metodologia estão no fato de que nem sempre tais imagens (fotografias ou planta cadastral) estão acessíveis, ou mesmo houve a preocupação ou necessidade de que tais levantamentos fossem realizados.

Quanto à leitura do espaço enquanto ocupação/ manutenção de lotes vazios, este processo condiz ao que a teoria ligada à especulação imobiliária, à renda do solo urbano, ao

urbanismo e à Geografia Urbana tratam. O fato de se investir em equipamentos públicos e diversificar as atividades do local aumentam a possibilidade de se criar uma nova centralidade e os imóveis de seu entorno, consequentemente, vão se valorizando. No que tange ao trecho analisado, esta centralidade não consegue ainda subjugar o centro tradicional da cidade de Uberlândia. Neste momento, há uma divergência da bibliografia que analisa processos semelhantes, visto que os estudos de regiões metropolitanas e de grandes metrópoles como São Paulo, Rio de Janeiro são maiores do que os estudos voltados para cidades de médio porte, como o exemplo de Uberlândia. Nas cidades médias, ou pelo menos em Uberlândia, o seu Centro principal ainda é dinâmico e bastante valorizado, além de ainda ser o referencial para a população da cidade. Mas a valorização imobiliária na área de estudo vem ocorrendo.

Assim, outro fator observado, é o caso da especulação imobiliária na área de estudo. Até 1982 temos uma área ociosa, aguardando ocupação e consequente valorização, que é o trecho do atual loteamento Jardim Finotti. Com o passar dos anos, a valorização veio e atualmente têm-se terrenos mais caros e o incentivo a verticalização devido ao valor do solo urbano e também devido ao Zoneamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo do ano de 2.000, que, aplicando as diretrizes do Plano Diretor de 1994, tem buscado adensar as margens da Avenida João Naves de Ávila e implantar equipamentos e serviços de maior porte. A Avenida Anselmo Alves dos Santos, antigo córrego Jataí, tem também na suas margens uma área não ocupada. As áreas às margens do bairro Santa Mônica, sentido Universidade, já se apresentam mais densas em função da ligação com o Bairro Tibery e direção ao Centro da Cidade.

As principais avenidas do Bairro Santa Mônica, atualmente, possuem uma grande diversidade de pequenos comércios, que atendem a população local. Tem-se consolidado um centro de bairro, que segundo trabalho de ISABELLA (2004), ao propor uma metodologia de Impacto de Vizinhança, constata que o bairro sofreu forte influência do Shopping Center. Os moradores deste bairro, segundo mesmo trabalho, vê a proximidade do centro, da prefeitura e

do Shopping uma vantagem, mas que em um primeiro momento, a construção deste causou impacto negativo no comércio local.

Ao se ler as fotografias aéreas têm-se as constatações de que os loteamentos Santa Mônica A e B estão bastante adensados desde 1997, não se verificando área verde e muito pouca área livre, constatando, com isso, uma possível insalubridade das moradias e contribuição para o acréscimo de água das chuvas, que vai escoar dos terrenos particulares para as ruas, em grande volume devido à ausência de área permeável, danificando a pavimentação asfáltica em algumas ruas e avenidas do bairro.

Constatou-se também que em outros trechos quase não existe arborização, tornando o espaço árido e pouco confortável, se for levado em consideração o período de grande insolação típica da região de Cerrado. Em alguns casos, percebe-se a remoção de construções térreas e sua substituição por blocos de apartamento. Isto também pode ser interpretado como um sinal de valorização imobiliária, pois o morador da construção térrea normalmente obtém lucro com a venda do terreno e este morador muda para outra cidade ou outro bairro a fim de construir uma casa melhor e até mesmo um comércio, para aumentar sua renda. Um número considerável de lotes atrás da universidade, quando vazios em 1997, em 2004 foi sendo ocupado por prédios de até quatro pavimentos.

A ocupação das áreas vazias vai se dando com o tempo. O poder público municipal, se assim achar que este trecho deve ser rapidamente adensado, poderia aplicar o IPTU progressivo no trecho do Jardim Finotti propriamente dito. Desde que tal instrumento, apontado pelo Estatuto das Cidades, seja inserido na atual revisão do Plano Diretor, indicando tal intenção. Outro detalhe a ser considerado é devido ao fato de que o Plano Diretor anterior, aprovado em 1994, terá uma lei de zoneamento aprovada somente no ano de 2.000. Provavelmente este fator contribuiu para que parte do Santa Mônica ficasse vazio. A partir do

momento em que se definiu um zoneamento, designando as funções das vias que margeiam e cortam o Bairro, o adensamento foi se tornando mais acentuado.

Enfim, este trabalho tem a pretensão de ser mais um tijolo contribuindo com o método indutivo¹, na compreensão e sistematização dos processos que caracterizam a urbanização nas cidades médias brasileiras.

¹ Método indutivo – Segundo MARCONI (2.000), “ A indução é um processo mental por intermédio do qual, partimos de dados particulares, suficientemente constatados, infere-se uma verdade geral ou universal, não contida nas partes examinadas. Portanto, o objetivo dos argumentos é levar a conclusões cujo conteúdo é muito mais amplo do que o das premissas nas quais se basearam.”

5. REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO:

AMARAL, Ângela de Arruda Camargo. **Habitação na cidade de São Paulo.** 2^a edição revisada. São Paulo Polis/PUC, 2002. 120p. (Observatório dos Direitos do Cidadão acompanhamento e análise das políticas públicas da cidade de São Paulo)

BALDAM, R.; COSTA, L. **Autocad 2004: utilizando totalmente.** – 2^a ed. – São Paulo: Érica, 2003

BESSA, Kelly C.; SILVA, Elisângela A. M. S.; SOARES, Beatriz R. “Vazios” Urbanos e Especulação Imobiliária em Uberlândia – MG. **Sociedade & Natureza.** Uberlândia, ano 3, n 16, p. 163-169, jul./dez. 1996

_____ ; SOARES, Beatriz R. O Significado da Especulação Imobiliária no Espaço Urbano de Uberlândia – MG. **Revista história e perspectiva.** Uberlândia, nº 16/17, p. 121-148. Jan./Dez. 1997.

BRASIL. Constituição Federal (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília, D.F.: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Estatuto da Cidade. **Estatuto da cidade: Lei n. 10.257, de 10 de Julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Guia para implementação pelos municípios e cidadãos** - Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001

BRESLIN P.; FRUNZI, NICK; NAPOLEON, E.; ORMSBY, T. **Getting to Know arcview gis: the geographic information system (GIS) for everyone.** Redland, California: ed. ESRI Press, 1999.

CARLOS, Ana Fani A. **A cidade.** – São Paulo: Contexto, 1992. – Coleção repensando a geografia.

_____. **A (Re) Produção do Espaço Urbano.** – São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

CASTRIOTA, L. B. (Org.). **Urbanização brasileira: redescobertas.** – Belo Horizonte: C/ Arte, 2003.

CARVALHO, MARILIA DE SÁ. **Conceitos básicos de informação Geográfica e Cartografia aplicados à saúde.** Brasília: Organização Pan-americana da Saúde/ Ministério da Saúde, 2000.

DA ROCHA, A.; HASSELMANN RICHTER, E.; REGINA BRITO PEREIRA DE SOUSA, S.; FERNANDO MORELLI, A.; JOSÉ PINHEIRO JÚNIOR, O. Utilização de Técnicas de Sensoriamento Remoto e Geoprocessamento para Avaliação da Evolução do Uso do Solo em Área de Proteção Ambiental: Estudo de Caso. In: **SIMPÓSIO BRASILEIRO DE SENSORIAMENTO REMOTO, VIII, 1996, Salvador. Anais...** Salvador: INPE, 1996. p. 351-356.

DEL RIO, Vicente. Introdução ao desenho urbano no Processo de planejamento. São Paulo: PINI, 1990.

DESCARTES, René. **Discurso do Método.** – São Paulo: ed. Escala.

EASTMAN, J.R. **Idrisi for Windows: Introdução e Exercícios tutoriais.** J. Ronald Eastman. Editores da versão em português, Heinrich Hasenack e Eliseu Weber. Porto Alegre, UFRGS. Centro de Recursos Idrisi, 1998.

FILHO, Cândido Malta Campos. **Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos. O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil.** – 4^a ed. – São Paulo: Studio Nobel, 2001.

FRANK, A. G.; PEREIRA, L. (Org.). **Urbanização e subdesenvolvimento.** – 4^a ed.- Rio de Janeiro: ZAHAR EDITORES, 1979.

FERRARI, Roberto. **Viagem ao SIG: planejamento estratégico, viabilização, implantação e gerenciamento de sistemas de informação geográfica.** – Curitiba: Sagres, 1997.

GONZALEZ, S. F. N.; FARRET, R. L. (Org.). **O espaço da cidade: contribuição à análise urbana.** São Paulo: Projeto, 1988.

GARCIA, Gilberto J. **Sensoriamento remoto: princípios e interpretação de imagens.** – São Paulo: Nobel, 1982.

KONDER, Leandro. **O que é dialética.** Ed. Brasiliense: São Paulo, 1985.

LOCK, Carlos. **A interpretação de imagens aéreas: noções básicas e algumas aplicações nos campos profissionais** – 4^a ed.- Florianópolis: Ed. da UFSC, 2001.

PRADO, E. S.; PELIN, E . R . **Moradia no Brasil. Reflexões sobre o problema habitacional brasileiro.** CBMM- Companhia Brasileira de Metalurgia e Mineração/ FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. 1^a ed. 1993.

PAREDES, Evaristo Atencio. **Práticas aerofotogramétricas e suas aplicações na engenharia.** – [Brasília, DF] : CNPQ; [Maringá, PR] : CONCITEC, 1986.

MARCONI, M. A.; LAKATOS, E. M. **Metodologia do trabalho científico: procedimentos básicos, esquisa bibliográfica, projeto e relatório, publicações e trabalhos científicos.** – 6. ed. – São Paulo: Atlas, 2001.

_____. **Metodologia científica.** - 3. ed. – São Paulo: Atlas, 2000.

MARTINS, Ieda C.; RAMIRES, Júlio C. L.; SOARES, Beatriz R. A expansão urbana de Uberlândia e a ação da imobiliária Tubal Vilela. **Sociedade & Natureza.** Uberlândia, ano 9, n 17, p. 57-79, jan./jun. 1997.

MARX, Karl. **Para a crítica da economia política; salário, preço, lucro; O rendimento e suas fontes: a economia vulgar.** – São Paulo: Abril Cultural, 1982.

MASCARÓ, Juan Luís. **Desenho Urbano e Custos de Urbanização**, 2^a ed., D.C. Luzzatto Ed., 1989.

_____. **Manual de loteamentos e urbanização**. – 2^a ed.- Porto Alegre: SAGRA: LUZZATTO, 1997.

_____. **Loteamentos urbanos**. Porto Alegre: L. Mascaro, 2003.

NETO, Augusto Mattar. **Metodologia científica na Era da Informática**. – São Paulo: Saraiva, 2003.

NIETZSCHE, Friedrich. **A gaia ciência**. São Paulo: ed. Martin Claret, 2004.

PARRAMON, Jose M. **Como Dibujar en Perspectiva**. Ed. Parramón.

RAMIRES, Júlio C. de L.; FREITAS, Cláudia M. de. Agentes Sociais e Produção do Espaço Urbano: A Estruturação do Distrito Industrial de Uberlândia. **Sociedade & Natureza**. Uberlândia, ano 7, n 13 e 14, p. 49-68, jan./dez. 1995.

RAMIRES, Júlio C. de L.; DALVANI, Ferreira S. A estruturação dos espaços periféricos em Uberlândia: o exemplo do setor leste. **Sociedade & Natureza**. Uberlândia, ano 12, n 23, p. 47-61, jan./jun. 2000.

ROCHA, Cesar Henrique Barra. **Geoprocessamento: tecnologia transdisciplinar**. Juiz de Fora, MG: Ed. Do Autor, 2000.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. Ed. Brasiliense, São Paulo, 1988.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades Brasileiras.** 4^a ed. São Paulo: Contexto, 1991. – (Coleção Repensando a Geografia)

ROSA, R.; BRITO, J. L. **Introdução ao Geoprocessamento: Sistema de Informação Geográfica.** Uberlândia, UFU, 1996.

ROSA, Roberto. **Introdução ao Sensoriamento Remoto,** 4a ed..Uberlândia. Ed. Da Universidade Federal de Uberlândia. 2001.

SANTOS, Milton. **Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo.** – São Paulo: Nobel: Secretaria de Estado da Cultura, 1990.

SILVA, A, M.; PINHEIRO, M. S. F.; FREITAS, N. E. **Guia para normalização de trabalhos técnico-científicos: Projetos de pesquisa, monografia, dissertações, teses.** – 4^a ed. rev. e ampl. Por Ângela Maria Silva e Maria Salete de Freitas Pinheiro. - Uberlândia: EDUFU, 2004.

SIMPÓSIO BRASILEIRO DE SENSORIAMENTO REMOTO, VIII, 1996, Salvador. **Utilização de Técnicas de Sensoriamento Remoto e Geoprocessamento para Avaliação da Evolução do Uso do Solo em Área de Proteção Ambiental: Estudo de Caso.** Salvador: INPE, 1996. . p. 351-361.

SOUZA, Marcelo Lopez de. **A, B, C do Desenvolvimento Urbano.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SOARES, Beatriz Ribeiro. **Habitação e Produção do Espaço em Uberlândia.** Dissertação de Mestrado apresentada ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade Federal de Uberlândia.

_____. Uberlândia: Da Boca do Sertão à Cidade Jardim. **Sociedade & Natureza.** Uberlândia, ano 9, n 18, p. 95-124, jul./dez. 1997.

UBERLÂNDIA. Lei complementar nº 078 de 27 de abril de 1994. **Lex.:** Plano Diretor de Uberlândia, Uberlândia, 1994.

UBERLÂNDIA. Lei complementar nº 245 de 30 de novembro de 2000. **Lex.:** Dispõe sobre o parcelamento e zoneamento do uso e ocupação do solo do município de Uberlândia, Uberlândia, 2000.

UBERLÂNDIA. Decreto nº 6.857 de 28 de Dezembro de 1.995. Estabelece a Planta de valores Imobiliários de Terrenos, Edificações e Glebas para o Exercício de 1.996.

UBERLÂNDIA. Decreto nº 4.082 de 22 de Dezembro de 1988. Estabelece a Planta de valores Imobiliários de Terrenos, Edificações e Glebas para o Exercício de 1.989.

UBERLÂNDIA. Decreto nº 9.752 de 26 de Dezembro de 2.004. Estabelece a Planta de valores Imobiliários de Terrenos, Edificações e Glebas para o Exercício de 2.005.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil.** São Paulo – Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institue, 2001

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

http://www.lidar.com.br/trab_urbano.htm

<http://www.esteio.com.br/downloads/trabalhoseartigos.htm>

<http://www.awi-bremerhaven.de/GEO/Bathymetry/>

<http://www.ivs.unb.ca/>

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

Fotos da Página 10:

Imagen do Centershopping

Fontes: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=486442>

Imagen do Centro Administrativo da Prefeitura de Uberlândia

Fontes: <http://www.panoramio.com/photo/12355342>

Imagen da Universidade Federal de Uberlândia

Fontes: http://www.revistamercado.com.br/imagens/conteudo/37/capa_1.jpg

6. ANEXOS

Material utilizado para auxílio na confecção de mapas para vazios urbanos.

Cópias plantas dos loteamentos:

0	4	12	20	28	36	44	52	60	68	76	84	92	100	108	116	124	132	140	148	156	164	172	180	188	196	204	212	220	228	236	244	252	260	268	276	284	292	300
1	5	13	21	29	37	45	53	61	69	77	85	93	101	109	117	125	133	141	149	157	165	173	181	189	197	205	213	221	229	237	245	253	261	269	277	285	293	301
2	6	14	22	30	38	46	54	62	70	78	86	94	102	110	118	126	134	142	150	158	166	174	182	190	198	206	214	222	230	238	246	254	262	270	278	286	294	302
3	7	15	23	31	39	47	55	63	71	79	87	95	103	111	119	127	135	143	151	159	167	175	183	191	199	207	215	223	231	239	247	255	263	271	279	287	295	303
4	8	16	24	32	40	48	56	64	72	80	88	96	104	112	120	128	136	144	152	160	168	176	184	192	200	208	216	224	232	240	248	256	264	272	280	288	296	304

QUADRA TIPO A - ESC 1:1000

0	4	12	20	28	36	44	52	60	68	76	84	92	100	108	116	124	132	140	148	156	164	172	180	188	196	204	212	220	228	236	244	252	260	268	276	284	292	300
1	5	13	21	29	37	45	53	61	69	77	85	93	101	109	117	125	133	141	149	157	165	173	181	189	197	205	213	221	229	237	245	253	261	269	277	285	293	301
2	6	14	22	30	38	46	54	62	70	78	86	94	102	110	118	126	134	142	150	158	166	174	182	190	198	206	214	222	230	238	246	254	262	270	278	286	294	302
3	7	15	23	31	39	47	55	63	71	79	87	95	103	111	119	127	135	143	151	159	167	175	183	191	199	207	215	223	231	239	247	255	263	271	279	287	295	303
4	8	16	24	32	40	48	56	64	72	80	88	96	104	112	120	128	136	144	152	160	168	176	184	192	200	208	216	224	232	240	248	256	264	272	280	288	296	304

QUADRA TIPO IB - ESC 1:1000

SANTA MÔNICA

NORTE

ESCALA 1:2000

AREA 1540 330^{m²}

PROLONGAMENTO

SETOR-IB-

URBANIZADORA SEGISMUNDO PEREIRA S/A

PREFEITURA (MANANCIAL)

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA
SERVIÇO DE OBRAS
Aprovado o presente projeto não significa a reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA
Projeto N. 591
Início: 1991
Fim: 1992
Esperava-se da Prefeitura de Uberlândia

PROPRIETÁRIO
Jucuca Lúcia Viana

AGRIMENSOR
JARIBAS FARO-ZDANCA
CART 1198 CREA 4088
RUA MARQUES PÓVOA, 2 - FONE 4818

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166

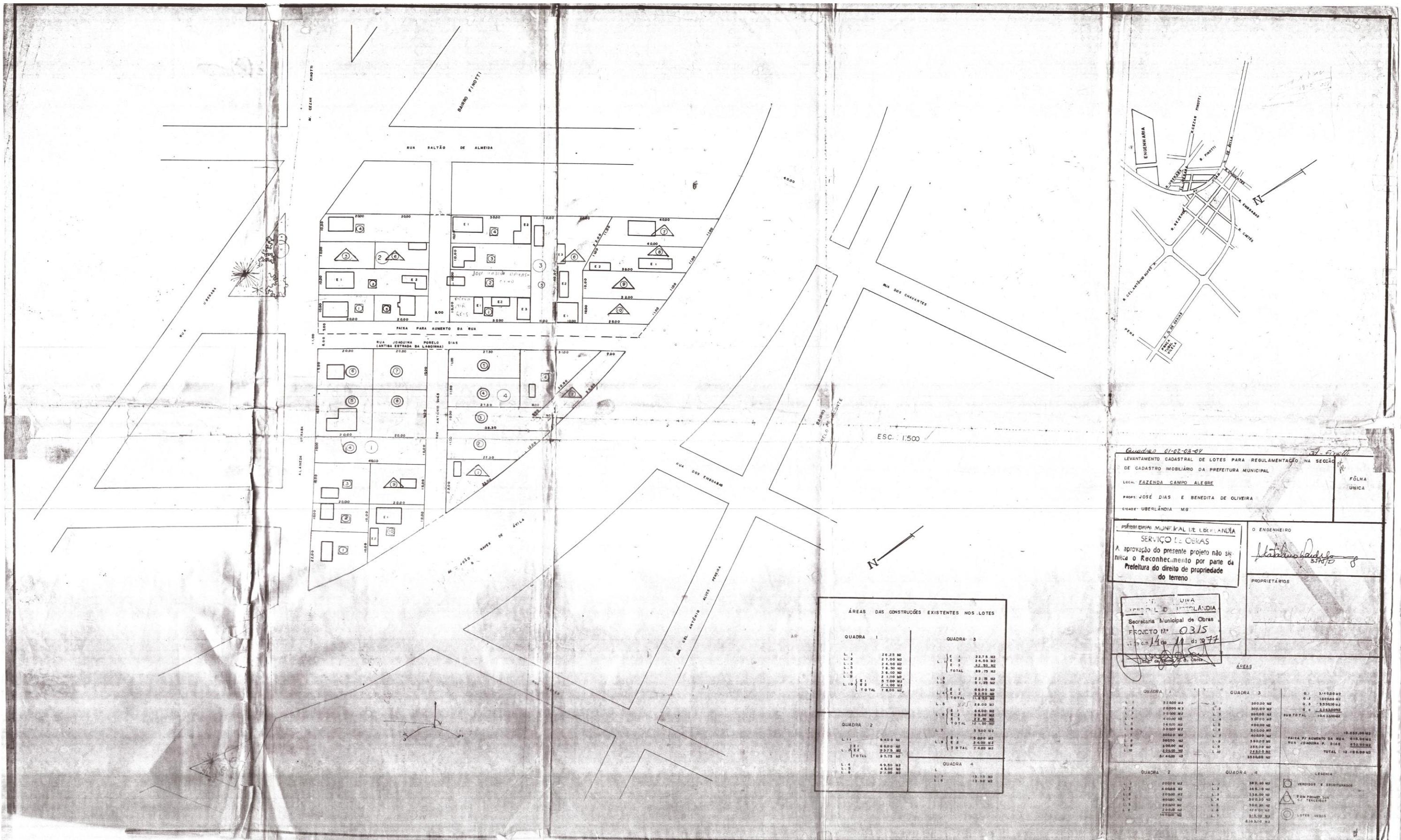
1/1/166

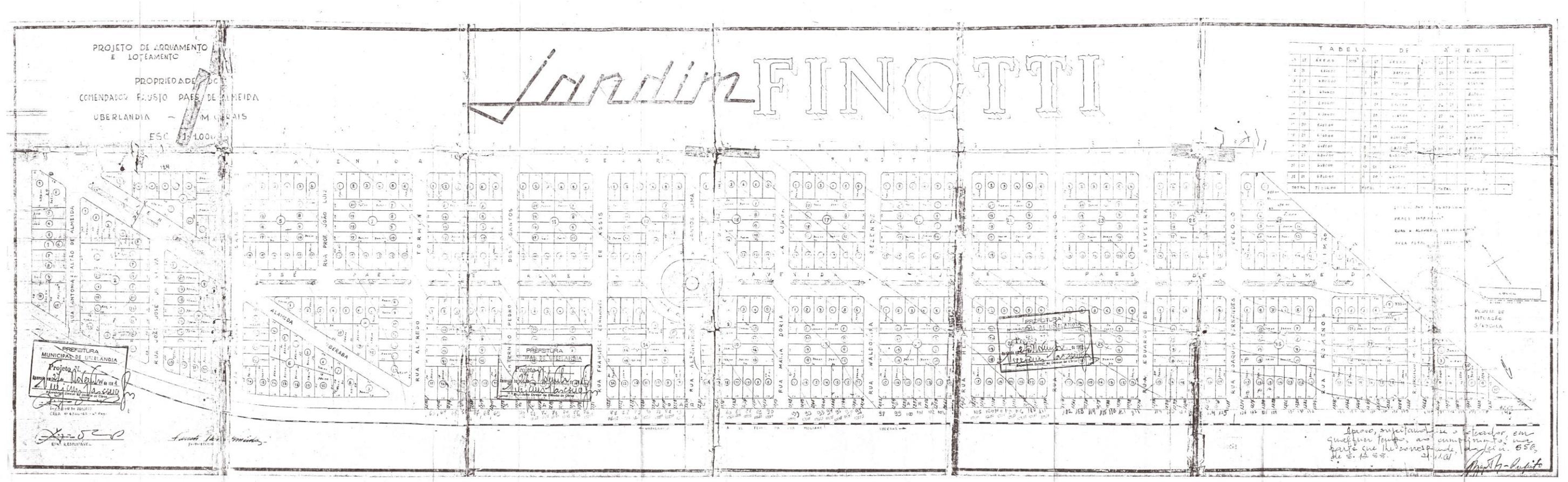
1/1/166

1/1/166

1/1/166

1/1/166





SANTA MÔNICA

PROLONGAMENTO
SETOR-D
URBANIZADORA SEGISMUNDO PEREIRA S/A
ESCALA = 1:2.000

ÁREA IMOBILIÁRIA SANTA MÔNICA = 1.475.484 m² = 30 Alqueires, 38' Litros, 494 m.
TUBAL VILELA S.A. = 1.067.457 m² = 22 " 37 " 272 "

ÁREA TOTAL = 2.562.941 m² = 52 Alqueires, 76 Litros, 161 m.

NORTE

