

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
INSTITUTO DE GEOGRAFIA

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: GEOGRAFIA E GESTÃO DO TERRITÓRIO

**EXPANSÃO URBANA DO SETOR SUL DA CIDADE DE
UBERLÂNDIA-MG: um estudo dos processos de exclusão
e segregação socioespacial**

KÁSSIA NUNES DA SILVA

UBERLÂNDIA/MG

2012

KÁSSIA NUNES DA SILVA

**EXPANSÃO URBANA DO SETOR SUL DA CIDADE DE
UBERLÂNDIA-MG: um estudo dos processos de exclusão
e segregação socioespacial**

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. Dr. Vitor Ribeiro Filho

UBERLÂNDIA/MG
INSTITUTO DE GEOGRAFIA
2012

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Sistema de Bibliotecas da UFU, MG, Brasil.

S586e Silva, Kássia Nunes da, 1985-
2012 Expansão urbana do setor sul da cidade de Uberlândia-MG: um estudo
dos processos de exclusão e segregação socioespacial / Kássia Nunes da
Silva. - 2012.
149 f.: il.

Orientador: Vitor Ribeiro Filho.
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Uberlândia, Programa
de Pós-Graduação em Geografia.
Inclui bibliografia.

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

CDU: 910.1

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA

KÁSSIA NUNES DA SILVA

**EXPANSÃO URBANA DO SETOR SUL DA CIDADE DE UBERLÂNDIA-MG: um
estudo dos processos de exclusão e segregação socioespacial**

Prof. Dr. Vitor Ribeiro Filho (Orientador – IG/UFU)

Prof^a. Dr^a. Doralice SátYRO Maia (UFPB)

Prof. Dr. Mirlei Fachini Vicente Pereira (IG/UFU)

Data: 13/03/2012

Resultado: aprovada

*Aos meus queridos pais Sirlene e
Mário Eugênio e a minha irmã Sinara,
pelo amor, dedicação, paciência e
carinho... Eles são o meu alicerce.*

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por sempre ter me acompanhado e guiado minha caminhada, estando presente em todos os momentos de minha vida, me abençoando e dando forças para seguir em frente e conquistar os sonhos almejados.

Agradeço especialmente aos meus pais Mário Eugênio e Sirlene e à minha irmã Sinara, pessoas que tanto amo, que são referências em minha vida e se configuram como a base de minha existência. Muito obrigada pelos ensinamentos, os quais foram essenciais em minha formação e possibilitou meu crescimento pessoal e profissional, me tornando a pessoa que hoje sou. Obrigada pelo amor, carinho e dedicação despendidos durante todos esses anos e pelo incentivo aos estudos que me proporcionou chegar onde estou e, certamente, em razão deste empenho, várias outras conquistas virão.

À todos os meus familiares que torceram por mim, acompanharam minhas alegrias e compreenderam minha ausência neste período.

À Dilza, Cynara e João Fernandes, secretários do curso de Pós-Graduação da Geografia, sempre dedicados ao seu trabalho, se mostrando solícitos e amigos em todos os momentos.

Ao meu orientador Professor Dr. Vitor Ribeiro Filho pela orientação e por ter norteado o desenvolvimento da dissertação, que foi fundamental para a sua concretização e para meu crescimento acadêmico.

Aos professores Mirlei e Willian, pela participação na banca de qualificação e pelas orientações que contribuíram para aprimorar a pesquisa.

Aos professores Mirlei e Doralice que gentilmente aceitaram participar da banca de defesa da dissertação.

À todos que me auxiliaram no levantamento de dados e informações: Denise Attux, Débora, Augusto e Maria Cristina da Secretaria de Planejamento Urbano; Patrícia e Mellazo da R. Freitas Empreendimentos; Wagner do Secovi; Celso Capanema da MRV; e ao pessoal da Secretaria de Habitação e do Arquivo Público Municipal, dentre outros.

Aos meus queridos amigos do LAPUR e “agregados”, Michelly, Lidiane, Andrêza, Artur, Camilla e Renata pela amizade, pela ajuda, não somente no período de desenvolvimento da pesquisa, mas também durante toda a graduação. Obrigada pelos bons momentos em que compartilhamos nossas alegrias e pelos momentos difíceis que dividimos nossas angústias durante toda essa jornada. Agradeço ainda aos demais amigos do LAPUR, Flávia, Maria José, Paulo, Márcia, Diego, Tiago, pela amizade e pelo aprendizado que adquiri através dos vários momentos que compartilhamos.

À Mirna Karla, pela confecção dos mapas e à Clarice Monteiro, pela correção gramatical. Obrigada pela disposição, apesar dos momentos árduos e trabalhosos em que vivem.

Expresso a todos os meus sinceros agradecimentos e que Deus os abençoe!

RESUMO

Os estudos urbanos atuais vêm demonstrando uma forte tendência no aumento das desigualdades, fator que tem marcado e modificado consideravelmente o modo de vida urbano desde fins do século XX. A aglomeração de população nas cidades potencializa a tendência aludida, visto que estabelece e intensifica continuamente o processo de urbanização, fazendo com que as cidades cresçam, muitas vezes, de modo desordenado ou difuso, instituindo diversas problemáticas urbanas como a pobreza, exclusão e segregação socioespacial. Nesse sentido, o objetivo da pesquisa em questão é realizar um estudo da dinâmica de expansão urbana do setor Sul da cidade de Uberlândia-MG em busca de ratificar a existência de um espaço caracterizado pela intensa diferenciação socioespacial que resulta no surgimento das desigualdades sociais gestadas no meio intraurbano. Os procedimentos metodológicos utilizados na pesquisa compreendem em levantamento bibliográfico embasados nas temáticas pertinentes ao nosso foco de estudo; trabalhos de campo, os quais adquirem fundamental importância na averiguação empírica das questões apresentadas nos objetivos, visto que as idas a campo são viabilizadas pelo seu caráter prático ao local de estudo, facilitando a compreensão da realidade por meio da aquisição de material fotográfico; coleta de dados e informações junto ao poder público municipal e empresas responsáveis pela construção dos atuais empreendimentos que estão sendo implantados no setor Sul; análise dos documentos coletados tanto na administração pública e empresas, quanto em panfletos informativos e fontes jornalísticas; produção de material fotográfico e confecção de mapas que permitem a representação efetiva da realidade, a fim de clarear e simplificar o conteúdo apresentado ao longo do texto; e redação final do trabalho. Deste modo, verificamos a partir de nossos estudos que o setor Sul é constituído por espaços fragmentados de acordo com o nível de renda dos habitantes estabelecendo uma diversificação socioeconômica entre os bairros que o compõem. Além disso, ficou constatado que esta área da cidade não engloba, em sua maioria, população detentora de alto poder aquisitivo, estando esta parcela representada por porcentagens mínimas de residentes no setor. E, finalmente, o direcionamento da expansão urbana para o setor Sul lhe confere atualmente o estabelecimento de uma gama de empreendimentos de caráter público e privado destinados ao atendimento habitacional a todos os níveis de renda e os de cunho comercial priorizam especialmente as classes opulentas.

Palavras-chave: expansão urbana, segregação e exclusão socioespacial, setor Sul de Uberlândia-MG.

ABSTRACT

Recent urban studies have been showing a strong tendency to the raise of inequality, factor that has marked and modified considerably urban way of life since the end of 20th century. The gathering of population in the cities potentize the tendency alluded, once it establishes and intensifies progressively urbanization process, causing cities to grow, mostly, unorganizedly and diffusely, instituting several urban problems such as poverty, exclusion and sociospacial segregation. Therefore, this research seeks to study Uberlandia's South sector's urban expansion's dynamics in order to confirm the existence of such a space featured by the intense sociospacial distinction arisen from social inequality generated into intro-urban area. Methodological procedures used on the research comprehend bibliographic surveying based on relevant topics focused on this subject, fieldwork, of fundamental importance on the empiric investigation to answer questions presented on the objectives, once going to the field is made feasible by its functional quality around the place being investigated, what facilitates the understanding of the reality from the acquisition of photographic material; data gathering and information collected with public authorities and construction companies responsible for recent projects being built in South sector; analysis of collected documents either from public administration and companies or from advertising folders and journalistic sources; by taking pictures and drawing maps that permit an effective reality portrayal in order to clarify and simplify matters presented throughout this paper; and, finally, compilation and writing down the paper. Here with, based on the investigations, it was possible to verify that South sector is formed of fragmented spaces according to their residents' income level, therefore, establishing social-economic diversification amongst boroughs that are part of it. Besides, it was testified that this city area does not include, mostly, the higher purchasing power population, once this portion is represented by a minimum percentage living in this sector. Finally, the urban expansion oriented towards South sector grants the establishing of a handful of new public and private business projects guided to providing houses to each and every income level, with the commercial ones prioritizing, specially, opulent classes.

Keywords: urban expansion, segregation and sociospacial exclusion, Uberlandia's South sector.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

LISTA DE FIGURAS

1. Padrão das residências no bairro Vigilato Pereira.....	79
2. Diferença no padrão das residências nos bairros Jardim Karaíba (1) e Santa Luzia (2).....	81
3. Verticalização no bairro Saraiva.....	87
4. Verticalização no bairro Vigilato Pereira.....	87
5. Setor comercial consolidado no bairro São Jorge.....	90
6. Equipamentos urbanos que instigam prestígio ao setor Sul: Cabeleireiro Senhora Casa, Água Doce Cachaçaria e Crazy Doddy, respectivamente.....	92
7. Loteamento popular no bairro Shopping Park (8) e condomínio fechado em frente ao bairro Shopping Park (9).....	93
8. Vias sem pavimentação no bairro Shopping Park.....	95
9. Propaganda do condomínio Village Karaíba ressaltando a segurança do empreendimento.....	102
10. Imagens ilustrativas das áreas de lazer (piscina, <i>playground</i> e quadra, respectivamente) do condomínio Jardim United Coast.....	104
11. Condomínios fechados de elevado padrão aquisitivo no setor Sul de Uberlândia – Gávea Hill I e Reserva do Vale.....	106
12. Fachada da portaria do condomínio Residencial Carmel - bairro Lagoinha, setor Sul de Uberlândia-MG.....	106
13. Padrão residencial de alto nível nos bairros Jardim Karaíba (1), Morada da Colina (2) e Jardim Inconfidência (3).....	109
14. Faculdade Pitágoras.....	112
15. Etapas da obra do Uberlândia Shopping (2011).....	114
16. Antiga estrutura do Ubershopping.....	115

17. Serviços disponíveis no setor Sul - Bobstore e Studio Corpo.....	117
18. Serviços disponíveis no setor Sul - Divina Ideia e Hotel Escola Bebê Conforto..	117
19. Casas geminadas no bairro Shopping Park.....	128
20. Imagens ilustrativas dos empreendimentos United Coast, Parque Univerde, Spázio Único e UniverCittá.....	129
21. Imagens ilustrativas dos empreendimentos Parque Unicielo, Parque Ubá e Parque Udinese.....	130

LISTA DE GRÁFICOS

1. Brasil - Taxas de crescimento da população (1940/2000).....	28
2. Brasil - Distribuição da população urbana (1940/2000).....	29

LISTA DE MAPAS

1. Localização do município de Uberlândia e do estado de Minas Gerais/Brasil.....	54
2. Localização/divisão dos bairros do setor Sul da cidade de Uberlândia.....	70
3. Subdivisão socioeconômica do setor Sul de Uberlândia.....	86
4. Condomínios fechados e principais serviços e equipamentos urbanos do setor Sul.....	111
5. Acessibilidade no setor Sul de Uberlândia/MG.....	120

LISTA DE QUADROS

1. Brasil - Taxas de crescimento anual do núcleo e periferia das aglomerações metropolitanas (%) - 1970/2000.....	31
2. Relação dos condomínios fechados do setor Sul de Uberlândia-MG.....	101
3. Principais empreendimentos em processo de instalação no setor Sul.....	116
4. Principais empreendimentos do PMCMV na cidade de Uberlândia-MG.....	126
5. Padrão estrutural dos imóveis do PMCMV, 2010/2011.....	127

LISTA DE TABELAS

1. População residente por situação de domicílio em Uberlândia (1940-2010).....	59
2. Uberlândia (MG): área e população dos bairros integrados do setor Sul.....	71
3. Classes de rendimento nominal mensal domiciliar <i>per capita</i> , por bairro - setor Sul (2010).....	72
4. Ficha técnica dos empreendimentos do bairro Gávea Sul (2012).....	131

SUMÁRIO

CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....14

1. AS CONJUNTURAS ESPACIAIS DO DESENVOLVIMENTO URBANO: notas e reflexões teóricas.....23

1.1. As cidades: evolução histórica e pressupostos para sua definição.....	23
1.2. O processo de urbanização no modo de produção capitalista: a gênese dos problemas do espaço urbano no Brasil.....	26
1.3. A lógica espacial das localizações intraurbanas capitalistas.....	32
1.4. As configurações atuais das cidades médias brasileiras.....	36
1.5. Os fenômenos da pobreza urbana, exclusão social e segregação socioespacial nos centros urbanos brasileiros.....	42
1.5.1. O acesso desigual no uso do solo do espaço urbano.....	46
1.5.2. A atuação dos incorporadores imobiliários na promoção e valorização do solo urbano.....	49

2. DINÂMICA DO PROCESSO DE CRESCIMENTO URBANO: estudo de caso do setor Sul da cidade de Uberlândia.....53

2.1. A cidade de Uberlândia: considerações iniciais.....	53
2.1.1. Crescimento demográfico e espacial.....	56
2.1.2. Produção e ocupação do espaço urbano.....	64
2.2. Gênese e evolução urbana do setor Sul da cidade de Uberlândia.....	68
2.2.1. Evolução histórica dos loteamentos aprovados no setor Sul.....	75
2.3. Exclusão social e segregação socioespacial no setor Sul de Uberlândia.....	83

3. AS TENDÊNCIAS ATUAIS DA EXPANSÃO URBANA DO SETOR SUL.....	98
3.1. A construção ideológica da “Zona Sul” em Uberlândia.....	98
3.1.1. A consolidação dos condomínios horizontais fechados.....	99
3.1.2. Os equipamentos e serviços urbanos de luxo.....	108
3.2. A implantação de habitações populares e de classe média no setor Sul.....	121
3.2.1. O programa “Minha Casa, Minha Vida”: a promoção de habitações populares.....	122
3.2.2. O Gávea Sul: a promoção de habitações para a classe média.....	128
3.3. Intensificação do processo de diferenciação socioespacial e valorização imobiliária na produção do espaço urbano do setor Sul.....	132
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	138
REFERÊNCIAS.....	142

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Opulência *versus* Pobreza, Condomínios Fechados *versus* Loteamentos Populares, Segregação Socioespacial, Exclusão Social? Que espaço urbano está sendo construído? Para quem são construídas as cidades? O ambiente urbano tem se constituído em objeto de estudo de vários cientistas sociais, sobretudo Geógrafos e Arquitetos, os quais, cada um com seu enfoque específico, realizam suas pesquisas com o intuito de compreender a organização e a lógica espacial estabelecida nos espaços intraurbanos, espaços estes repletos de complexidade.

No Brasil, as cidades ganham maior importância a partir do século XX, quando muitas delas foram sendo criadas enquanto outras, que já vigoravam no espaço, iam se desenvolvendo e se modernizando. Conforme afirmam Braga e Carvalho (2004), o surgimento das cidades teve início a partir da evolução da agricultura, quando a produção atingiu níveis que possibilitaram a estocagem de seus excedentes, fazendo com que as sociedades se tornassem mais complexas em função da nova divisão de trabalho instituída. Passou a ser essencial, neste momento, a criação de novos postos de trabalho. Além dos agricultores, necessitava-se de pessoas que cuidassem do estoque de produção e, consequentemente, de comerciantes que se encarregassem de realizar as trocas comerciais. Toda essa estrutura era organizada na igreja, visto o caráter protetor que a mesma confere e, sendo assim, as cidades foram se constituindo a partir do progresso das técnicas e da divisão do trabalho, se tornando o *lócus* da concentração de riqueza, das trocas comerciais, das relações sociais, das discussões políticas e das manifestações culturais.

Em decorrência do processo de aglomeração da população nas cidades, há o estabelecimento e a intensificação contínua do processo de urbanização, fenômeno que se materializou no Brasil, sobretudo, durante a Revolução Industrial. Esse processo se manteve ascendente mesmo com a modificação no padrão evolutivo da sociedade, que sofreu uma desaceleração do crescimento populacional nas cidades a partir dos anos 1970/80, porém, sem retroceder: o ritmo de crescimento diminuiu em relação ao período precedente, contudo se manteve em ascensão.

Deste modo, o contínuo crescimento urbano que incita o processo de aglomeração populacional faz com que as cidades cresçam, muitas vezes, de modo desordenado ou difuso, entretanto, cada cidade se desenvolve de acordo com sua dinâmica econômica, podendo ou não alcançar um crescimento mais significativo.

A intensa urbanização sem o devido planejamento das ações, muitas vezes, torna-se pilar de alguns problemas oriundos nas cidades como a pobreza, segregação socioespacial e a exclusão social de significativa camada da população. Essas problemáticas, apesar de já se constituírem enquanto forma, desde a constituição das áreas urbanas, se intensificam, especialmente, com o advento do processo da globalização excluente imposto pelo sistema capitalista, que potencializa os impactos negativos da sociedade, elevando os níveis de precarização da vida humana e reproduzindo os diversos problemas sociais já mencionados.

Neste sentido, tem-se o planejamento urbano, que se mostra como uma ferramenta capaz de coordenar o crescimento das cidades racionalmente e minimizar os problemas oriundos do processo de urbanização que afetam a sociedade, por meio de diagnósticos capazes de prever e antecipar as ulteriores consequências. Entretanto, deve-se levar em consideração que as condições políticas se configuram como o cerne de todo processo, visto que, para alcançar níveis representativos de redução da pobreza, é necessária a conscientização do governo e a criação de mecanismos de participação social, bem como

programas e projetos que incitem ações capazes de produzir movimentos para gerar transformações positivas na sociedade.

Nossa proposta de trabalho tem como objetivo realizar um estudo da dinâmica de crescimento urbano do setor Sul da cidade de Uberlândia/MG, o qual apresenta uma significativa diferenciação socioespacial que resulta na fragmentação do espaço urbano e no surgimento dos diversos problemas sociais supramencionados (pobreza, segregação socioespacial e exclusão social). Tais problemas reproduzem a desigualdade urbana em meio ao processo de produção espacial da cidade.

A dinâmica da produção do espaço urbano do setor Sul da cidade de Uberlândia possibilita uma gama diferenciada de estudos, devido à forma que seu crescimento vem se apresentando no decorrer dos anos e, sobretudo, nas últimas décadas. Processos relacionados à reestruturação e valorização urbana, desencadeados tanto pela atuação do poder público local quanto por obras do capital privado, em especial dos incorporadores imobiliários, se inserem na lógica da especulação e da valorização imobiliária. Eles determinam o surgimento de um espaço fragmentado, na medida em que segmentos de alto poder aquisitivo se autosegregam nas melhores frações deste espaço, enquanto grupos excluídos de baixa renda ocupam os bairros vizinhos de menor valor que estão inseridos no mesmo setor.

As políticas públicas específicas para o setor Sul de Uberlândia são passíveis de um estudo de caráter mais sistemático, pois envolvem tanto a implantação de bens e serviços de consumo coletivo, sobretudo nas áreas resididas pela população de elevado *status*, quanto a promoção de habitações populares de programas de governo. Isso nos leva a questionar sobre o futuro dessa região, uma vez que o discurso do presidente da construtora “Cidade Jardim Engenharia” é que o “plano é ter, daqui a 10 anos, a melhor zona Sul do Brasil” (MORELLI, 2010). De certo modo, os empreendedores imobiliários atuam no setor Sul de forma a edificar moradias voltadas para a classe alta e, desta maneira, podemos considerar que as

empreendedoras pretendem tornar o setor Sul de Uberlândia um setor destinado especialmente à população abastada, haja vista a maior taxa de lucros arrecadados com este tipo de negócio.

Os primeiros loteamentos implantados no setor Sul datam da primeira metade do século XX, contudo, sabe-se que sua ocupação inicial retoma as antigas fazendas da cidade pertencentes aos fundadores ou a sucessivas famílias que foram adquirindo terras na região. Os loteamentos iniciais dessa área foram voltados para a classe de médio-baixo e baixo poder aquisitivo como, por exemplo, a Vila Saraiva (atual bairro Saraiva), implantado na primeira metade da década de 1930. Os loteamentos destinados para atender a classe de renda mais elevada começaram a se propagar na década de 1960, com a implantação do Vigilato Pereira, Morada da Colina, em 1979, Jardim Karaíba, em 1980 e Cidade Jardim Setor A (atual Cidade Jardim, juntamente com os demais loteamentos deste grupo implantados em fase posterior), em 1981.

Contudo, foi a partir dos processos de crescimento mencionados para o setor Sul nas últimas décadas, que se observa uma revitalização desta área, com forte presença dos incorporadores imobiliários efetivando intenso processo de especulação e valorização da terra urbana na região, articulando o Estado para a promoção de infraestruturas viárias, bem como a implantação de segmentos de grande porte (Faculdades e *shopping centers*). O mercado imobiliário encontra no setor Sul uma verdadeira “mina” para difundir seus empreendimentos, em especial aqueles voltados para a população de elevado poder aquisitivo, como os condomínios horizontais que, no período atual, estão no auge da produção e do consumo habitacional na cidade.

Entretanto, a forte presença da diferenciação social que se evidencia neste setor, - seja pela impetuosa distinção de diversos segmentos que ocupam espaços adjacentes, ou pela atuação dos empreendedores imobiliários que gerenciam práticas especulativas ao lado de classes sociais frágeis e carentes, completamente dependentes do fornecimento de serviços

públicos que, de forma geral, dificilmente são atendidos -, se configuram como contradições que são postas na sociedade, que geram conflitos de ordem econômica e social entre os diferentes grupos, fazendo com que poder público e investidores privados atuem no mesmo espaço, porém, com resultados que privilegiam especialmente os grupos de alta renda, implicando na produção de um espaço intraurbano fragmentado e carente de serviços e ferramentas de uso comum nos espaços destinados ao conjunto da população social e economicamente excluída.

Com vistas à plena execução da pesquisa, iniciamos o primeiro capítulo do trabalho por meio de referenciais que nos proporcionassem um aporte teórico sobre o espaço urbano e, de modo mais específico, sobre a dinâmica espacial do desenvolvimento e da produção do espaço urbano, enfatizando os principais problemas sociais intensificados pelo crescimento das cidades. Em seguida, partimos para o segundo capítulo, que engloba a compreensão da temática específica da pesquisa - a dinâmica de crescimento e a produção do espaço urbano do setor Sul da cidade de Uberlândia - com a finalidade de entender todo o processo de crescimento urbano que foi instaurado na referida região desde o seu surgimento, bem como as contradições sociais que dela emergem. Finalmente, o terceiro capítulo encerra nosso estudo apresentando a configuração atual da dinâmica de expansão do setor Sul, visando observar quais tendências urbanas esse crescimento vem seguindo.

Neste sentido, faz-se necessário o estudo crítico de algumas questões essenciais que visam responder certas indagações que surgem a partir da contradição existente na constituição do setor Sul da cidade de Uberlândia.

Tradicionalmente, nas cidades médias e metrópoles brasileiras, sobretudo, são eleitas “zonas” para valorização do solo destinadas às classes de maior status social, comportando os bairros com o valor da terra e da propriedade mais elevados da cidade. Em função disso, essa região agrupa os mais diversificados serviços de infraestrutura urbana, que visam satisfazer as

necessidades da população residente, além de servir como atrativo para novas populações. Na cidade de Uberlândia não é diferente e, elegeu-se o setor Sul como a de maior valorização, depois da área Central. Entretanto, a dinâmica urbana do setor Sul da cidade em questão é diferenciada em um aspecto, haja vista que são agregados, em espaços adjacentes, tanto bairros voltados para classes de alto poder aquisitivo quanto bairros populares ocupados pela população pobre. Porém, em função da estruturação que a região está sofrendo atualmente, observa-se um intenso privilégio das famílias de alta renda em detrimento do restante da população.

Deste modo, evidencia-se que tal objeto de estudo é o *locus* de diversos problemas sociais urbanos, tais como a possível remoção da classe socialmente excluída da área a ser valorizada economicamente; segregação socioespacial da população; elevação no valor da terra da área ocupada pela elite; expansão horizontal da cidade, a qual demandará o aumento de investimentos na infraestrutura urbana das novas áreas ocupadas, bem como a falta de identidade da população pobre para/com o novo lugar. A partir das problemáticas apresentadas, pode-se concluir que a pesquisa em questão resulta em um importante tema de investigação científica, sendo possível desencadear alguns questionamentos de interesse de estudo. Como se originou o processo de crescimento urbano da cidade de Uberlândia? Por que o setor Sul de Uberlândia possui uma dinâmica de crescimento diferenciada dos outros setores da cidade? A quem pertence o solo urbano dessa região para que o poder público local tenha tanto interesse em valorizá-lo? Que tipo de projeto habitacional a Prefeitura Municipal desenvolve para atender a população de baixa renda residente no setor Sul?

Neste sentido, como supramencionamos, Uberlândia acompanhou a tendência das principais cidades no que tange ao deslocamento em uma mesma direção da camada mais abastada da população, neste caso particular, para o setor Sul. Entretanto, em meio a esse setor, encontra-se alocada grande parcela da população mais pobre da cidade, motivo

primordial que diferencia este dos demais setores de Uberlândia, o que criou também um excelente campo de pesquisa com vistas em estudar as problemáticas oriundas deste modo de produção e ocupação do espaço.

Partindo do pressuposto de que Uberlândia configura-se como uma cidade média, de fundamental importância econômica para a região do Triângulo Mineiro, bem como para o Sudeste e Centro-Oeste brasileiro, e considerando ainda seu acelerado processo de expansão urbana que seguiu os moldes de desenvolvimento do país e originou diversas contradições no espaço, várias são as inquietações que afloram e convergem para a necessidade de estudar e analisar tais questões que justificam a realização desta pesquisa.

O rápido desenvolvimento urbano alcançado pelo município de Uberlândia e o consequente crescimento demográfico exigiram que o município criasse planos urbanísticos, visando seu ordenamento urbano. Entretanto, ficou instituído na Constituição Federal de 1988, parágrafo 1º, Artigo 182, Título VII, Capítulo II – Da Política Urbana que todo município com população superior a 20.000 habitantes deveria, obrigatoriamente, elaborar um Plano Diretor a fim de “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes”. O Plano Diretor deve, portanto, seguir as normas estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, que regulamenta o capítulo da Política Urbana da Constituição Federal Brasileira.

Apesar de o Poder Público estabelecer na Lei Orgânica do Município a elaboração e efetivação do Plano Diretor de acordo com os propósitos estabelecidos pela Constituição Federal, não se verifica, na prática, os devidos resultados que precisariam ser alcançados, haja vista o elevado contingente populacional do município que se vê excluído do acesso às benfeitorias instituídas no meio urbano, resultando em uma realidade de miséria e carências nos setores de saúde, educação, transporte público, saneamento básico e, sobretudo, no que tange à renda e à habitação.

A especulação imobiliária que está presente na evolução histórica da cidade é outra questão significativa, que exige um estudo para melhor compreensão e questionamento de sua atuação, visto que a mesma possui intrínseca relação com a expansão urbana de Uberlândia e com o consequente surgimento de regiões periféricas, as quais originam as ocupações desordenadas e difusas no espaço urbano.

Para atingir os objetivos propostos neste estudo foi realizado inicialmente um levantamento bibliográfico referente à temática da pesquisa que permitiu o desenvolvimento de um estudo prévio de caráter teórico-informativo, o qual possibilitou o registro formal de um referencial teórico, documento essencial para o direcionamento e progresso das demais etapas do trabalho.

Durante o desenvolvimento da pesquisa, foi de extrema relevância a consulta e o estudo de documentos na Prefeitura Municipal de Uberlândia e suas respectivas Secretarias, sobretudo a de Planejamento Urbano; entrevistas realizadas com profissionais do ramo imobiliário; levantamento e análise de artigos publicados em periódicos de abrangência local e nacional; livros, dissertações e teses pertencentes à biblioteca da Universidade Federal de Uberlândia e Arquivo Público Municipal.

Fez-se necessário, portanto, realizar um sucinto estudo histórico do surgimento de Uberlândia, analisando seu processo de crescimento e expansão urbana para, posteriormente, enfocar os estudos da dinâmica de desenvolvimento constituído no setor Sul da cidade, considerando o processo contraditório de desigualdade social presente nesta área, o que, finalmente, viabilizou o estudo para a compreensão do atual processo de produção do espaço urbano do referido setor. A finalidade era identificar se seu crescimento mantém as mesmas características dos períodos precedentes, intensificando o processo de diferenciação socioespacial, ou se vem percorrendo outros caminhos.

A realização de trabalhos de campo se mostrou essencial para verificar as questões levantadas na problemática do projeto de pesquisa, visto que os mesmos se viabilizam pelo seu caráter empírico ao local de estudo, facilitando a compreensão da realidade por meio da aquisição de material fotográfico. Além disso, a utilização de mapas também foi importante, pois eles puderam revelar a representação efetiva da realidade, a fim de clarear e simplificar o conteúdo apresentado na pesquisa.

É certo que muitas dificuldades foram e ainda serão encontradas, porém a ânsia de desenvolver tal estudo certamente rompe tais barreiras, possibilitando a execução da pesquisa que, futuramente, poderá servir como referência, contribuindo para o estudo de questões referentes à expansão e produção do espaço urbano do setor Sul da cidade de Uberlândia e a desigualdade socioespacial intraurbana oriunda deste processo.

CAPÍTULO I:

AS CONJUNTURAS ESPACIAIS DO DESENVOLVIMENTO

URBANO: notas e reflexões teóricas

1.1. As cidades: evolução histórica e pressupostos para sua definição

As cidades têm se tornado alvo constante de estudos e pesquisas, não somente em função da elevação da quantidade de população e consequentemente do crescimento de seu espaço urbano, mas, sobretudo, devido ao grau de importância que as cidades vêm adquirindo, tanto em sua esfera material, sendo vista como o lugar oportuno de conquistas e realizações, quanto no âmbito imaterial, no que tange à facilidade no acesso à cultura e educação; em contrapartida, tanto as cidades médias, quanto as de grande porte, ainda que, com intensidade diferenciada, são o *lócus* do estresse, visto os problemas gerados pelo tráfego (engarrafamentos, lotação em transportes públicos, atrasos nos deslocamentos), poluição, violência, dentre outros (SOUZA, 2005).

A cidade é um elemento essencial da organização do espaço e sua designação perpassa por infinidáveis artefatos relacionados à sua função, tamanho, arquitetura, disposição interna, fluxos, dinamização, etc. Assim sendo, conceituar cidade não se traduz em uma tarefa fácil, visto a complexidade embutida neste objeto de estudo. Para realizar uma definição adequada de cidade, deve-se considerar desde os núcleos urbanos da Antiguidade até as mais atuais formas de aglomeração urbana, visando contemplar as semelhanças inerentes às diferentes temporalidades. Quanto a isso, encontra-se uma vasta literatura que explicita conceitos e

análises sobre as cidades, porém, que se apresenta repleta de contestações e controvérsias, justamente pela complexidade contida em meio às questões referentes ao espaço urbano.

Weber (1921) *apud* Souza (2005) difundiu o conceito de cidades como sendo um local de mercado, afirmando que nem todo local de mercado é uma cidade, mas toda cidade é essencialmente o *lócus* de trocas de mercadorias e de relações comerciais. Walter Christaller implementa em 1933 esta concepção, introduzindo a teoria de que toda cidade seria por excelência uma localidade central, caracterizada pela atuação de suas atividades econômicas no espaço e pela influência que as mesmas produzem em âmbito local ou regional, dependendo de sua centralidade.

Comumente, em relação ao uso do solo, a cidade pode ser classificada como um espaço da não-prática de atividades primárias. Contudo, essa definição incita ao erro, visto que, sobretudo nas cidades médias e pequenas, encontram-se frequentemente os chamados enclaves rurais, isto é, espaços urbanos destinados ao cultivo de hortaliças, funcionalmente servindo para a subsistência e a comercialização do excedente. Há ainda que se considerar os espaços periurbanos (termo utilizado pela escola anglo-saxônica) ou as franjas rural-urbanas (terminologia francesa), os quais fazem parte do perímetro urbano, entretanto, devido a sua configuração que tende a agregar características rurais, é passível de confusão. Nestes espaços, no que se refere ao espaço rural, o valor da terra está relacionado principalmente à sua fertilidade, a qual determinará sua produção e, consequentemente, os lucros. Em contraposição, a “lógica” urbana destes espaços periurbanos remete à localização do terreno e as atividades nele inseridas (habitação, comércio, circulação).

De acordo com Souza (2005), apesar dos espaços periurbanos manterem aspectos de ruralidade, estes espaços estão inseridos na lógica da especulação imobiliária, se configurando em espaços de “pousio” para, posteriormente, serem convertidos em loteamentos populares ou em condomínios de luxo, dependendo de sua localização.

As cidades se constituem, entretanto, não apenas em espaços de produção, comercialização e consumo, elas se definem também nas interrelações pessoais onde há a formação de grupos de interesses afins, os quais delimitam suas territorialidades por meio da identidade para e com os outros indivíduos e o espaço.

Destarte, discutir sobre as cidades é uma tarefa um tanto quanto complexa, visto as diferenciações de critérios estabelecidos por cada país. No Brasil, os núcleos urbanos são denominados cidades ou vilas, que, de acordo com as divisões administrativas, são sedes de municípios e sedes dos distritos, respectivamente. Um município é constituído de uma cidade e vários distritos. A elevação de uma vila à categoria de cidade consistirá necessariamente na formação de um novo município, visto a impossibilidade de um mesmo município ser sediado por duas cidades.

Comumente encontram-se literaturas que definem as cidades pelo fator demográfico, entretanto, as características que distinguem uma cidade de um núcleo rural vão muito além de seus limites territoriais e do número de habitantes que ela comporta. Neste sentido, as cidades, de forma geral, constituem uma centralidade, polarizando uma região de influência e, além disso, contam, mesmo que de forma inexpressiva, com atividades ligadas ao setor secundário e terciário com um nível significativo de diversificação, sendo este maior ou menor dependendo do tamanho e da dinâmica de complexidade espacial, econômica e política da cidade.

Sendo assim, discutir a temática das cidades e dos problemas oriundos da mesma não se traduz em reproduzir as simples opiniões geralmente voltadas para o senso comum de profissionais vinculados à mídia, sobretudo jornalistas e políticos. As informações propagadas diariamente nos veículos de comunicação de massa se mostram bastante superficiais e isentas de análises mais precisas e abrangentes sobre a temática, banalizando, deste modo, as informações (SOUZA, 2005).

1.2. O processo de urbanização no modo de produção capitalista: a gênese dos problemas do espaço urbano no Brasil

As estatísticas censitárias demonstram que o Brasil se tornou um país urbanizado e deixa de apresentar o predomínio de características rurais e agrícolas, passando para uma economia urbano/industrial com maior predomínio de atividades terciárias. Isso pode ser verificado nos últimos levantamentos, os quais apresentam que, em 2010, por volta de 84% da população brasileira residia na zona urbana, um aumento de aproximadamente 3% em relação ao censo anterior de 2000, que contabilizou 81,2% dos brasileiros vivendo em área urbana (BRITO *et al*, s/d). Os referidos autores afirmam ainda que, no ano de 1940, apenas 32,2% da população residia em áreas urbanas e, subsequentemente, a tendência observada se constituiu no aumento da aglomeração de pessoas nas cidades, embora somente em 1970 a população urbana tenha superado o número de pessoas residentes no campo, atingindo um valor de 55,9% na taxa de urbanização.

De acordo com os estudos de Sachs (1999), até o ano de 1950, quase dois terços da população brasileira era recenseada como eminentemente rural e, no ano de 1980, dois terços da população já se concentrava em áreas urbanas. Como essa classificação de urbano era pouco rígida, afirmando que todo distrito de município compunha uma zona urbana, independentemente do seu tamanho e da quantidade de habitantes, Sachs (1999) propõe um parêntese em relação a esta informação, concordando com a conjectura de Dowbor (1986), que considera que cidade é um espaço com mais de 20 mil habitantes. Segundo esta teoria, no ano de 1980, o Brasil detinha uma realidade de pouco mais da metade da população (50,6%) vivendo em áreas urbanas.

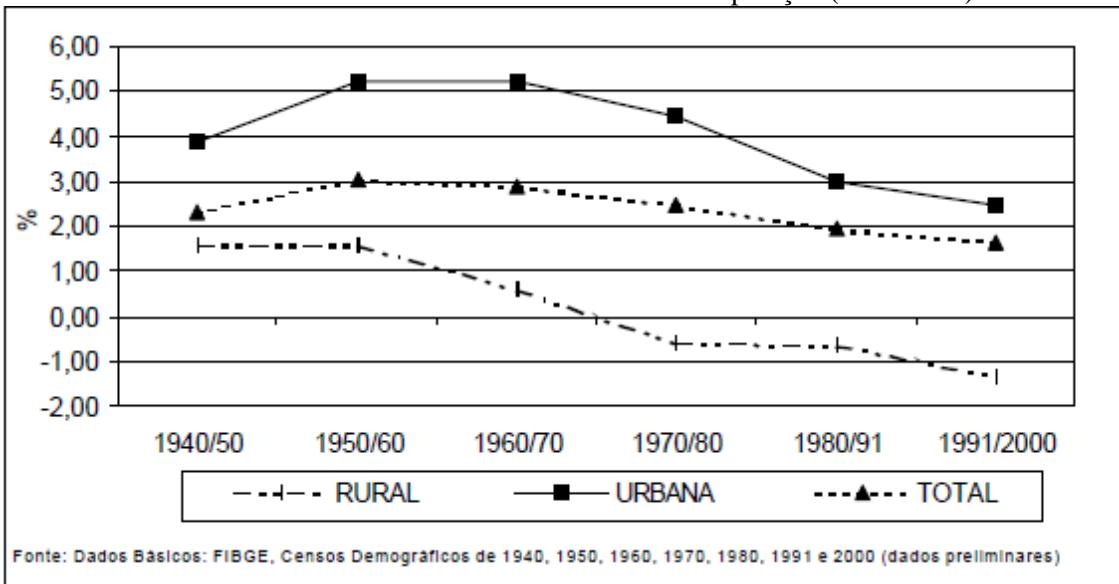
Neste sentido, vale lembrar que muitos dos dados populacionais que geralmente são apresentados certamente detêm problemas de ordem conceitual e metodológica para a caracterização do urbano, visto que muitos aglomerados são classificados como cidades ou

vilas, mesmo apresentando características predominantemente rurais – o que infere pouca confiabilidade nesses elementos de informação (SOUZA, 2005).

Isso nos faz pensar sobre a designação do termo “população urbana”, uma vez que o desacordo inerente à respectiva temática se evidencia fortemente nas literaturas. A Organização das Nações Unidas (ONU) recomenda que, para ser urbano, o lugar deve conter população superior a 20 mil habitantes. Entretanto, há diversos critérios que são utilizados nos diferentes espaços (países) e podem se modificar ao longo do tempo. O Brasil, por exemplo, declara a população como sendo rural ou urbana levando em consideração a forma de organização administrativa presente no local e esse tipo de critério também é adotado em países como o Reino Unido, a África do Sul, e a Tunísia (BEAUJEU-GARNIER, 1997). Outras maneiras de designar a população urbana consistem no padrão numérico (quantidade de pessoas), econômico (análise do número de habitantes e da sua atividade principal) ou até mesmo na junção de dois ou mais critérios.

Contudo, não se pode negar a forma impetuosa pela qual o processo de urbanização tem atingido o Brasil, lembrando que o auge do crescimento da população urbana no país permanece no período de 1950 a 1980. A partir deste ano, a urbanização brasileira passa por um processo de desaceleração, sobretudo em função da queda da fecundidade, da redução do êxodo rural e da inserção da mulher no mercado de trabalho – fator que provoca queda no número de filhos por casal -, no entanto, ainda continua mantendo um ritmo de crescimento bastante significativo. O gráfico 1 apresenta as taxas de crescimento da população rural, urbana e total do Brasil no período de 1940 a 2000.

Gráfico 1 - Brasil - Taxas de Crescimento da População (1940/2000)



Fonte: Brito *et al* (s/d).

Em meados do século XX, as taxas de fecundidade eram bem elevadas no país, se traduzindo em um dos principais motivos pelos quais a urbanização brasileira atingiu altos níveis. Ainda assim, o intenso fluxo migratório rural/urbano, marcado pela vida árdua do campo, pela dispensa de mão-de-obra do meio rural e o desemprego que atingia níveis acentuados devido ao processo de industrialização do campo e pela árdua vida camponesa, somados à impetuosa pressão demográfica, é considerado como sendo o principal motivo que explica o altíssimo índice de população habitando os espaços urbanos (SACHS, 1999). O êxodo rural foi responsável por mais de 50% do aumento da população nas cidades no período de 1960 a 1980. Em relação ao processo do êxodo rural, a autora supracitada coloca que:

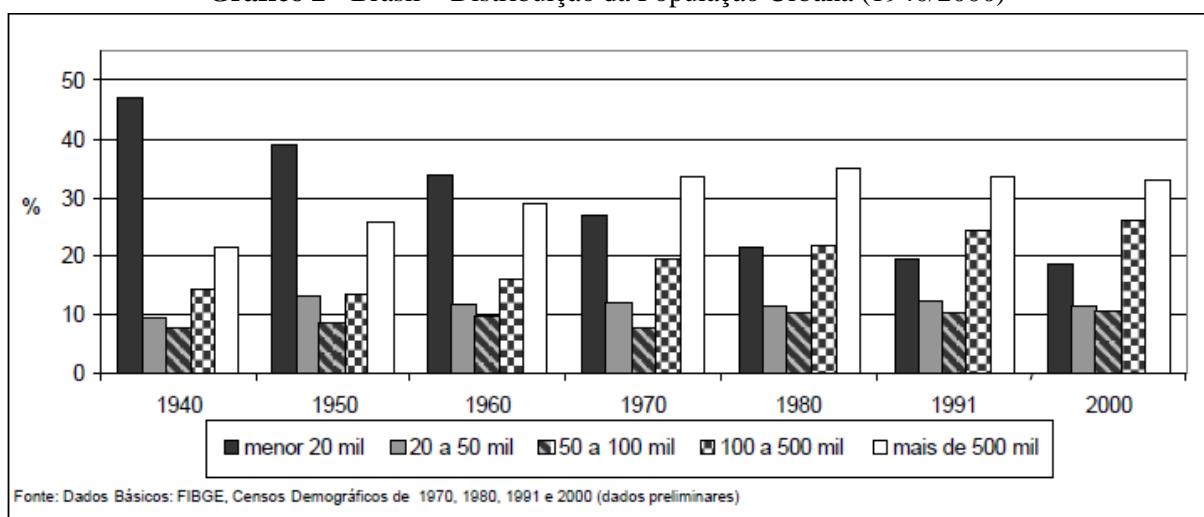
O “push rural” tem um corolário: o “push urbano”, o mito do “Sul Maravilha”, amplamente divulgado pela mídia, que permitia tentar a sorte no mercado de trabalho e ter acesso mais fácil à educação e aos serviços de saúde. Interrogadas sobre os motivos de migração, a maioria das pessoas responde: “Para melhorar de vida” e “Porque a vida no campo era muito difícil” (SACHS, 1999, p. 37).

Contudo, o processo de industrialização estava se desenvolvendo de maneira desequilibrada - o que perdurou até final dos anos sessenta - e isto provocou a redução do

número de empregos nas cidades, fazendo com que o êxodo rural se dissipasse para as demais Regiões Metropolitanas (RMs) do sudeste. Até então, as cidades onde mais se concentravam migrantes eram São Paulo e Rio de Janeiro. Neste contexto, verifica-se um acelerado declínio no nível de crescimento da população urbana a partir da década de 1970, que foi atenuado nos anos noventa, em função do arrefecimento das taxas de fecundidade e da redução do processo de migração rural/urbano.

Ao analisar a evolução da população urbana no período de 1940 a 2000, observa-se que as cidades com menos de 20 mil habitantes passaram a se caracterizar como *lócus* de repulsão de pessoas; as cidades com população entre 20 e 50 mil e de 50 a 100 mil habitantes se mantiveram com um índice de crescimento basicamente inalterado, apresentando apenas um leve acréscimo populacional; já as cidades com 100 a 500 mil e acima de 500 mil habitantes observaram um aumento populacional significativo, ampliando assim sua importância relativa, chegando a atingir, no final do século XX, acima de um quarto do total da população brasileira (BRITO *et al*, s/d). O Gráfico 2 demonstra essa distribuição populacional urbana no período de 1940 a 2000.

Gráfico 2 - Brasil – Distribuição da População Urbana (1940/2000)



Fonte: Brito *et al* (s/d).

Até a década de 1980, verificou-se um acelerado crescimento urbano, sobretudo, nas cidades de grande porte que apresentavam população superior a 500 mil habitantes. No mesmo período, as cidades com população superior a 100 mil habitantes já detinham por volta de 57% do total de residentes urbanos do país, ao passo que 35% moravam nas cidades com população superior a 500 mil habitantes.

Nos anos de 1980, o município de Uberlândia já se destacava no cenário nacional, haja vista que, 96,1% do total de 231.598 habitantes já se concentravam na cidade. Soares (1995) infere que essas transformações no cenário überlandense se manifestavam desde a década de 1940 com a implementação do processo de industrialização, a diversificação do comércio e serviços, a intensificação do fluxo rodoviário, a construção da capital Brasília. Tais fatores favoreceram a maior diversificação de funções e formação de uma dinâmica social calcada na produção de um espaço socialmente contraditório, porém, seguindo os moldes do acelerado crescimento econômico brasileiro.

A partir de 1980, esse padrão de expansão no país começa a se modificar por meio da desaceleração do crescimento da população urbana, principalmente nas cidades de grande porte, havendo um predomínio de concentração nas cidades de menor porte (100 a 500 mil habitantes), que já contavam com 17,3% da população urbana brasileira no ano 2000.

No que tange às RMs, observa-se a tendência de crescimento no período de 1970 a 1980, verificado pelo intenso êxodo rural nas décadas de 60 e 70. Em 1980, a população dessas regiões já contabilizava 120 milhões de habitantes, cerca de um terço da população total, proporção que se manteve até o ano 2000. Entretanto, a partir dos anos oitenta há um decréscimo na taxa de crescimento das RMs, sobretudo nos núcleos metropolitanos¹, em favor

¹ Núcleo metropolitano: é a principal cidade da região metropolitana. Ex: a cidade de São Paulo é o núcleo metropolitano da Região Metropolitana de São Paulo.

da maior concentração de população nas suas periferias² (BRITO *et al*, s/d). O decréscimo é resultado da maior redução da taxa de fecundidade nos núcleos em detrimento das periferias, bem como da crise econômica que abalou o país, provocando queda na taxa de empregos e ofuscando o crescimento das RMs que estava previsto em consequência das migrações internas. O Quadro 1 elucida quantitativamente o texto supramencionado.

O Quadro 1 aponta que os núcleos metropolitanos continuam seguindo o padrão de redução de crescimento, exceto Recife e Rio de Janeiro que apresentaram ligeiro crescimento na última década do século XX. Grande parte das periferias das RMs, ainda com significativo crescimento, também apresenta um decréscimo no seu ritmo, com exceção das RMs de Belém, Fortaleza, Rio de Janeiro, Curitiba, Goiânia e Brasília. A partir disso, é possível inferir que as periferias estão se caracterizando como as principais responsáveis pelo crescimento das RMs no Brasil.

Quadro 1 - Brasil - Taxas de crescimento anual do núcleo e periferia das aglomerações metropolitanas (%) - 1970/2000

Aglomerações Metropolitanas	1970/1980		1980/1991		1991/2000	
	Núcleo	Periferia	Núcleo	Periferia	Núcleo	Periferia
Belém	3,95	9,26	2,65	5,36	0,31	14,29
Fortaleza	4,30	4,18	2,78	5,42	2,15	3,30
Recife	1,27	5,11	0,69	2,96	1,03	1,81
Salvador	4,08	6,91	2,98	4,31	1,84	3,61
Belo Horizonte	3,73	7,45	1,15	5,11	1,11	3,97
Rio de Janeiro	1,82	3,39	0,67	1,49	0,73	1,66
São Paulo	3,67	6,37	1,16	3,22	0,85	2,81
Campinas	5,86	7,56	2,24	4,79	1,50	3,33
Curitiba	5,34	7,24	2,29	4,72	2,13	5,15
Porto Alegre	2,43	5,30	1,06	3,71	0,83	2,15
Goiânia	6,54	7,48	2,31	10,94	1,90	7,01
Brasília	8,15	7,38	2,84	7,00	2,77	7,17
TOTAL	3,49	5,32	1,50	3,28	1,21	2,99

Fonte: BRITO *et al* (s/d).

² Periferia: diz respeito às demais cidades da região metropolitana que se localizam no entorno do núcleo metropolitano.

A partir de tudo que foi exposto referente à expansão da urbanização, ressalvam-se algumas considerações a respeito de seu encaminhamento a partir do ano de 1980, a saber: houve uma queda relativa no índice de urbanização; as taxas de crescimento populacional se reduzem intensamente, desacelerando sua queda relativamente apenas na década de 1990; desconcentração urbana das regiões de intensa aglomeração com fluxo voltado em direção às cidades com 100 a 500 mil habitantes, sobretudo, aquelas localizadas fora das RMs; e, apesar da conservação da importância das RMs, elas começam a reduzir seu peso e seu crescimento, possivelmente devido à queda das taxas de fecundidade e da migração, que se voltou para as cidades de médio porte.

Deste modo, podemos inferir que, por mais intrincado que seja sintetizar uma caracterização ideal para a questão da urbanização, este fenômeno se constitui em uma das principais fontes de estudo científico devido ao processo de transformação que ela provoca no espaço, estabelecendo importância primordial para as sociedades atuais.

1.3. A lógica espacial das localizações intraurbanas capitalistas

Internamente, as cidades apresentam uma organização que está eminentemente vinculada com a dinâmica de produção do espaço, sendo que sua complexidade é determinada, sobretudo, pela dimensão da área urbana - quanto maior a cidade maior sua complexidade.

De maneira geral, as cidades se subdividem em três grandes áreas, a saber: área residencial de baixo e alto status, área comercial, área industrial. A principal zona de comércio se localiza na região central, também conhecida como CBD (Central Business District), responsável por centralizar a maior quantidade e diversificação de produtos para a comercialização. Entretanto, à medida que a cidade se expande, a área central perde sua

importância prioritária não somente em função da distância em relação aos bairros mais afastados, mas devido também à inexistência de equilíbrio apresentada no núcleo central, como os congestionamentos, demora nos deslocamentos, reduzida quantidade de vagas de estacionamentos, etc. A despeito disso, há o surgimento dos subcentros que se configuram em áreas semelhantes ao centro no que tange à sua função, porém, em uma escala menor. Eles têm a finalidade de suprir as necessidades da população de seu entorno, isentando-a da necessidade de dirigir-se a área central à procura de mercadorias de caráter rotineiro.

Proporcionalmente à consolidação dos subcentros, há uma gradual decadência da área central, visto que considerável parcela dos setores de comércio e serviços passa a se localizar nos subcentros em função da maior proximidade com o consumidor. Destarte, é essencial exprimir que, apesar da importância conquistada pelos subcentros, a área central nunca perdeu sua hegemonia e ainda continua se configurando como o principal centro de negócios da urbe, onde estão instaladas as sedes de importantes empreendimentos sendo, portanto, o *lócus* de onde se originam as principais relações comerciais.

Em concordância às referências aludidas sobre a área central, Beaujeu-Garnier (1997, p. 147) conclui o seguinte:

Tomemos um *espaço* urbanizado que apresente condições naturais homogêneas: poder-se-á considerar privilegiada a parte central do organismo urbano; normalmente, é aí que se cruzam os eixos de comunicação e, portanto, que se apresenta o máximo de acessibilidade; é também aí que a ocupação é mais antiga e os equipamentos mais completos. A procura é, pois, grande, mas a oferta é pequena, porque o espaço central é exíguo e a densidade de ocupação elevada. Daí que seja este o local de máxima valorização do solo, onde se encontram os *high peak land values* dos anglo-saxões. À medida que nos afastamos, as coroas tornam-se mais largas, as superfícies construídas menos compactas, as comunicações mais fáceis são as radiais, isto é, fazem-se através de alguns eixos mais importantes – em vez de serem mais densas na zona central de convergência. As condições da localização são, pois, menos favoráveis embora o espaço seja mais vasto. A pressão da procura é menor e os preços são menos elevados. E quanto maior é o afastamento do centro, mais nítidos são os fenômenos acima evocados.

Os *shopping centers* se destacam como outra variável das atividades comerciais que descentralizaram as atividades do núcleo central. Esta nova modalidade de comércio se concentra em espaços fechados que geralmente se localizam em regiões economicamente mais abastadas, visto que se trata de um comércio de artigos voltados para a elite das cidades. Eles ganharam força devido à sua dinâmica, uma vez que durante sua criação já foram sendo moldados para satisfazer as exigências do novo perfil de compra dos consumidores. Contudo, a propagação desses empreendimentos, principalmente nas cidades médias e nas metrópoles, incita a necessidade de se adequarem a um mercado economicamente menos favorável que ainda se mostra bastante significativo, de forma que começam a surgir os ditos “*shoppings populares*” direcionados para as classes sociais de menor renda. Os *shopping centers* são os empreendimentos mais sofisticados voltados para a prática de comércio e serviços, implementados na sociedade atual.

Ao analisar a cidade pelo viés residencial, observa-se-á que estas áreas apresentam intensa diferenciação intraurbana tal como ocorre com as atividades comerciais. O fator econômico se traduz no principal critério de segregação socioespacial da população, determinando e selecionando o espaço de moradia de cada indivíduo. Deste modo, a população de baixa renda fica relegada aos espaços isentos ou com muito pouca infraestrutura básica essencial para a sobrevivência e para a garantia de uma boa qualidade de vida. Nas palavras de Beaujeu-Garnier (1997, p. 207), os bairros de baixa renda:

Encontram-se, frequentemente, na proximidade do centro, ocupando edifícios degradados (São Salvador da Baía e Pelourinho), ou nos espaços de más condições naturais (relevos abruptos ocupados pelas favelas, no Rio de Janeiro; vertentes muito inclinadas das bacias e vales de Caracas; fundo de lagoas, em São Salvador da Baía; aldeias de juncos na Ásia do Sudeste; áreas semi-pantanosas, em Lagos, na Nigéria...), ou ainda na periferia mais longínqua das cidades. Mas, como os habitantes são muito pobres, não podem pagar o preço elevado dos transportes e a localização periférica, longe dos empregos do centro, é pouco apreciada [...]. Nos bairros pobres, os equipamentos são miseráveis, as condições sanitárias desastrosas, a natalidade grande, os empregos raros e mal remunerados [...].

A autora mencionada descreve com propriedade as diversas situações vivenciadas em diferentes localidades pela população de baixa renda, contudo, todas elas convergem para um mesmo fim: a miséria de equipamentos urbanos e as péssimas condições de habitabilidade. Em Uberlândia, a população pobre é segregada nas zonas periféricas da cidade e convive com os mesmos problemas sociais e econômicos apresentados pela referida autora.

Em contraposição, a população de elevado poder aquisitivo reside em áreas de alto padrão, cobertas por toda base material necessária à manutenção de uma excelente condição de vida, bem como para a preservação de seu prestígio social.

As *zonas de residências abastadas* agrupam desde as habitações da burguesia média até à categoria mais luxuosa, que ocupa os sectores mais favorecidos. Assim, em Paris, tal como em Londres ou em Berlim, os <<arrondissements>> do Oeste formam os <<belos bairros>>, totalmente isentos de construções industriais; o comércio, quando subsiste, toma uma forma muito mais sofisticada. Para além das lojas absolutamente indispensáveis à vida do dia-a-dia, multiplicam-se as <<boutiques>> de luxo.

[...] os bairros abastados, frequentemente bairros europeus descolonizados ou domínio da nova classe dirigente, são particularmente espaçosos, bem equipados, confortáveis. Ocupam os lugares mais agradáveis, principalmente em relação a micro-climas, facilidades de circulação e amplas vistas (BEAUJEU-GARNIER, 1997, p. 205).

Em diversos países, a questão étnica também é considerada como elemento que reproduz a segregação socioespacial, haja vista que, em sua maioria, a população branca está concentrada nas zonas economicamente mais opulentas, assim como a grande massa de população pobre que vive em periferias, cortiços e favelas é composta essencialmente por população negra. Todavia, esse fenômeno deve ser relativizado, uma vez que o mesmo não é hegemônico e não ocorre essencialmente dessa forma em todos os lugares. A possível razão dessa predominância certamente está no cerne da história da “libertação” dos escravos negros oriundos da África, que não foram inseridos no processo de socialização, permanecendo

alheios aos direitos à habitação, educação e qualificação profissional, resultando na atual configuração social vigente no Brasil, sucintamente supracitada.

No que tange à zona industrial, ela caracteriza-se basicamente como o espaço onde se localizam as atividades industriais como as siderúrgicas, metalúrgicas, dentre outras. O Parque Industrial geralmente é edificado em áreas periféricas em função do menor custo agregado dos terrenos e também da sua maior dimensão, que possibilita a implantação de empresas de grande porte, além de permitir sua ampliação futura, caso necessário. Os inconstantes oriundos da produção como a poluição e os maus cheiros também se caracterizam como fatores preponderantes para firmar o Parque Industrial em localidades afastadas dos setores de concentração populacional.

Contudo, em determinadas condições alguns empreendimentos disputam o mesmo espaço com a população, visto que ambos necessitam dos mesmos tipos de serviços urbanos, como comércio, transporte, comunicação, etc., fato que tem por consequência integrar o setor imobiliário de cada cidade, fundindo as procuras por uso de produção e habitação do espaço (SINGER, 1978).

1.4. As configurações atuais das cidades médias brasileiras

A partir da década de 1960, a vigente divisão territorial do trabalho que pôde ser verificada no Brasil resultou numa crescente integração nacional, justificada por inúmeros processos conjuntos como a industrialização da cidade e do campo, urbanização, aumento dos processos de circulação, diferenciação social mais ampla, incorporação de novas áreas, dentre outros, elucidados por Corrêa (2007) com muita propriedade. Este mesmo autor acrescenta que essas transformações possibilitaram uma maior articulação nacional, instituindo centros

urbanos mais diversificados e especializados, capazes de promover interação entre as diversas escalas espaciais.

Sendo assim, o padrão de desenvolvimento brasileiro vem se alterando nas últimas décadas, quando as metrópoles perdem parte de sua importância na economia do país e as cidades médias assumem um papel mais relevante neste contexto, na medida em que a desconcentração industrial promove também a desconcentração da riqueza nacional, proporcionando a estas cidades uma significativa elevação de seu crescimento.

Nesta conjuntura, a década de 1970 foi marcada por um aumento significativo do fluxo de migrantes para as cidades médias em função da desconcentração da produção industrial das metrópoles. Juntamente a esse processo, começaram os primeiros estudos referentes às cidades médias e à criação dos primeiros planos de governo voltados especialmente para o desenvolvimento desse nível de cidade no país.

Entretanto, há um embate referente às cidades médias: a complexidade de conceituação e classificação dessas cidades, que se verifica claramente embutida nos diversos estudos científicos que utilizam uma variedade de critérios para caracterizar esta categoria específica de cidade (AMORIM FILHO, 2005).

Usualmente são utilizadas duas formas de classificação das cidades médias, que mais recentemente também vem sendo categorizadas como cidades intermédias, cidades intermediárias, cidades de porte médio, centro regional e cidade regional. A primeira concepção está relacionada aos estudos sobre sua escala urbana, que atribui conceito ótimo a essas cidades, considerando-as como um organismo social e econômico fortemente equilibrado. A segunda relaciona-se com a potencialidade que o município detém para o desenvolvimento de políticas públicas que determinam as funções exercidas pela cidade, definindo sua posição no sistema regional (MARQUES DA COSTA, 2002).

A dificuldade inerente de conceituar cidades médias em termos quantitativos recorre, dentre outros motivos, pelo fato da existência de inúmeras escalas de análise que são adotadas especificamente por cada país, região ou período histórico para realizar sua classificação.

De acordo com Marques da Costa (2002), os critérios para conceituar as cidades médias evoluíram ao longo do tempo conforme iam ocorrendo transformações que modificaram as funções e as características destas cidades. Durante o período em que o setor econômico estava em crescimento, as cidades médias eram classificadas conforme o nível hierárquico que elas exerciam no sistema urbano federal. Em seguida, as expectativas políticas estavam voltadas para o desenvolvimento intraurbano por meio das amenidades locais e, neste momento, a cidade média é inserida neste sistema e seu conceito vincula-se ao desenvolvimento interno. O processo de globalização trouxe às cidades médias uma nova caracterização, tornando-a um “sistema aberto” no qual sua integração não dependia mais somente de sua região de influência e nem mesmo de seu país, mas sua abrangência deveria ter alcance em escala global. A referida autora assegura ainda que: atualmente a conceituação para as cidades médias ampliou suas abordagens e considera, além das questões funcionais e hierárquicas, fenômenos urbanos que passam desde o viés social até as manifestações culturais, com vistas em contemplar os problemas urbanos que se evidenciam, como a pobreza, exclusão e segregação socioespacial, desemprego, dentre outros, provenientes da economia de aglomeração que se encontra em vigor.

A crise enfrentada pelos grandes centros urbanos no Brasil em meados da década de 1970 até início dos anos 1980 - em que se verificou inúmeros problemas urbanos como os elevados valores dos terrenos devido sua escassez e o alto custo dos aluguéis – levou esses centros a um processo conhecido como “deseconomia”, fenômeno que os especialistas atribuem ao momento em que os investimentos deixam de render lucros em função das deficiências presentes na estrutura econômica.

Neste período, entram em vigor as cidades médias que apresentavam um momento de ascensão de sua economia interna, com algumas delas logrando maior geração de emprego ou reduzindo as taxas de desemprego. Neste sentido, observa-se uma onda de egresso das atividades industriais e, consequentemente, da população das RMs em direção às cidades médias que se configuravam como a alternativa mais favorável para a nova localização destas atividades e pessoas.

No período de 1980 a 2000, o crescimento das cidades médias também se mostra muito significativo no âmbito do processo de crescimento demográfico brasileiro. Segundo as estatísticas, enquanto a população brasileira cresceu em uma taxa de 1,63% a.a. e as regiões metropolitanas tiveram aumento de 1,99%, as cidades médias apresentaram índices de crescimento populacional de 2,21% (SPOSITO *et alli*, 2007). Neste contexto, em relação à mudança funcional das cidades médias Sposito *et alli* (2007, p. 40) acrescentam que:

[...] é provável que, paralelamente à manutenção dos papéis regionais das cidades médias, de elos entre as cidades maiores e menores, a partir de fluxos de natureza hierárquica, tenham se estabelecido novos papéis, desenhados por fluxos de outros tipos, orientados por dinâmicas de complementaridade ou de concorrência entre cidades da mesma rede ou de redes urbanas diferentes.

Diniz e Crocco (1996), em seus estudos sobre a industrialização brasileira, consideram que as cidades médias se configuraram como as áreas de atração das indústrias que, no Brasil, se concentravam inicialmente na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Mas, a partir da década de 1970, as “pressões de custo da Área Metropolitana de São Paulo, o desenvolvimento da infra-estrutura e das economias de aglomeração em outras regiões e cidades passou a propiciar melhores condições locacionais para as novas indústrias” (DINIZ & CROCCO, 1996, p. 84), invertendo o fluxo de polarização para as cidades intermédias.

Andrade e Serra (1998) também observaram uma reversão no processo de aglomeração populacional a partir dos anos 1970 e asseguram que cabe às cidades médias, de 50 a 500 mil habitantes, papel polarizador com maior proporção de ganho de população. Os autores atribuem esse aumento de população para as cidades de tamanho intermediário aos seguintes fatores:

[...] as mudanças recentes nos padrões locacionais da indústria; às transformações mais visíveis no movimento migratório nacional; o fenômeno da periferização das metrópoles; a política governamental de atração de investimentos para as regiões economicamente defasadas e a peculiar expansão de nossas fronteiras agrícolas e de extração de recursos minerais (ANDRADE & SERRA, 1998, p. 3).

Sposito *et alli* (2007, p. 54) argumentam sobre a real desconcentração da produção industrial das regiões metropolitanas, inferindo que:

Os grandes grupos econômicos, ao estabelecerem suas escolhas locacionais para as atividades de produção, ou seja, para a instalação de novas fábricas, têm preferido aglomerações metropolitanas de menor porte ou cidades médias ou locais, onde são menores os custos da produção (por exemplo, preço da terra, preço da força de trabalho, qualidade de vida etc.)

Seguindo esta perspectiva, Andrade e Serra (1998) complementam que o dinamismo intraurbano da economia de cada cidade é fundamental para imprimir uma demanda favorável de atração demográfica.

Amorim Filho (2005), durante um longo trabalho que se fundamentou tanto na teoria quanto em análises empíricas, em que passou mais de trinta anos pesquisando a morfologia e as funções das cidades médias do estado de Minas Gerais (Brasil), chegou à conclusão de que, apesar das diferenças geográficas e econômicas predominantes em cada uma delas, existe um padrão de zoneamento morfológico-funcional semelhante na grande maioria das cidades estudadas.

As dinâmicas frequentes de transformação que as cidades médias passam, muitas vezes, resultam em desdobramentos desfavoráveis para seus habitantes. Um dos problemas gerados neste processo e que se configura em um dos temas centrais desta pesquisa é o aumento das desigualdades socioespaciais, fundamentadas especialmente pela insuficiência de infraestrutura e equipamentos de serviços urbanos. No que tange ao exposto, Sposito *et alli* (2007, p. 56) enunciam que:

Dentre os impactos negativos desse processo, destacaríamos a expansão territorial acelerada de algumas cidades, aumentando as periferias urbanas, a reestruturação dos espaços das cidades, com a multiplicação da centralidade e a ampliação das históricas desigualdades sociais e territoriais, expressas pela ocorrência cada vez maior de segregação sócio-espacial e fragmentação urbana.

Verificam-se, ainda, problemas como o surgimento de áreas de ocupação em situação de risco ambiental; favelização nos espaços destinados a usos institucionais em áreas verdes; disseminação de vazios urbanos com aumento da especulação imobiliária; congestionamento nas áreas centrais devido à movimentação de carga e descarga, entre outros.

Esse acelerado crescimento urbano que exclui significativa parcela da população do acesso aos melhoramentos oriundos do processo de urbanização aproxima as cidades médias das cidades de grande porte, no momento em que aquelas passam a reproduzir os problemas sociais que antes se verificavam com maior veemência nas metrópoles.

A partir das contribuições de Sposito *et alli* (2007) relacionadas às cidades médias, ficou definido pelas autoras que os principais processos que redefinem os papéis deste tipo de cidade na rede urbana são: a) concentração e centralização econômicas; b) sistemas de transporte e telecomunicações; c) formas contemporâneas de organização espacial das atividades econômicas ligadas ao comércio de bens e serviços; d) consumo de bens e serviços especializados ligados à modernização do setor agropecuário.

Neste contexto, Bessa (2007), ao estudar a dinâmica da rede urbana da região do Triângulo Mineiro, identifica vários fatores que proporcionaram à cidade de Uberlândia um

acelerado processo de urbanização no período de 1970 a 2000. Dentre estes fatores a autora destaca que:

Uberlândia [...] tornou-se uma grande cidade regional ou, como apontado em Bessa (2001), uma *grande cidade média*, dotada de importantes funções urbanas, inclusive com especializações relevantes que se destacam em escala nacional, sobre as quais detém as funções de decisão e controle, além de sediar parcelas dos circuitos produtivos e dos circuitos de cooperação de algumas grandes corporações nacionais e globais, indicando participação indireta em atividades cujas tomadas de decisões estão externamente localizadas, o que torna bastante complexas suas interações espaciais em nível nacional e, até mesmo, mundial (BESSA, 2007, p. 310).

Neste sentido, a partir do que foi exposto por Bessa (2007), verifica-se que a cidade de Uberlândia possui uma relação articulada de seus fixos e fluxos, sendo definida pela autora como uma “grande cidade média” localizada no ápice da hierarquia urbana da região do Triângulo Mineiro. Entretanto, a mesma não foge da configuração de crescimento desigual que as cidades médias vêm enfrentando no período atual.

1.5. Os fenômenos da pobreza urbana, exclusão social e segregação socioespacial nos centros urbanos brasileiros

As cidades grandes e médias, além de se constituírem, hoje, como aglomerados urbanos bastante complexos, se caracterizam também como espaços de materialização de problemas gerados a partir de incessantes consequências negativas a todo contexto social. Todas as cidades, não somente são passíveis de originarem problemas sociais, como são palcos efetivos dos mesmos. Entretanto, as cidades médias e as de grande porte, por se constituírem como um conjunto urbano mais complexo, são passíveis de estabelecerem problemáticas urbanas dotadas de um grau bem mais elevado de diversificação e intensidade que as pequenas cidades. Podem-se considerar três conjuntos de problemas que estão

diretamente integrados com a questão urbana: a pobreza, segregação socioespacial e exclusão social.

A distribuição de renda, especificamente no Brasil, é uma questão que, de forma direta ou indireta, remete a vários problemas sociais, visto seu caráter concentrador, mantendo a riqueza nas mãos da minoria rica, enquanto relega aos pobres a condição de meros assalariados. Além disso, o sistema econômico em vigor no país prima pela acumulação perversa do capital à custa do pagamento de míseros salários aos operários, bem como recorre ao processo de reserva de parcela de mão-de-obra para garantir a manutenção dos baixos salários, processo conhecido como “exército de reserva”, que permite ao capitalista reservar pessoas pobres para utilizá-las e desprezá-las tal qual for sua vontade e necessidade.

Neste contexto, no que se refere ao meio intraurbano, pode-se considerar que, de um lado, encontra-se uma “cidade” isenta ou com muito pouca infraestrutura urbana, ocupada por uma população pobre que serve de mão-de-obra barata para produzir a “cidade rica” a qual jamais terão acesso. De outro lado, temos uma cidade completamente dotada de ferramentas e serviços urbanos modernos, habitada pela população de alta renda que vive da exploração dos trabalhadores assalariados e do consumo das mercadorias produzidas por eles. Em meio a estes extremos, encontra-se a classe média, que se configura numa camada da sociedade em ascensão, que consegue deixar de pertencer à camada desfavorecida economicamente e socialmente, porém, dificilmente alcançará o prestígio e status inerente à população abastada. A classe média procura apropriar-se de bens de consumo semelhantes àqueles que são adquiridos pela elite, visando demonstrar à sociedade que não mais pertence ao padrão de baixo poder aquisitivo. Entretanto, muitas vezes, essa população (classe média) deixa de consumir produtos essenciais para a manutenção de uma adequada qualidade de vida, em especial os alimentares, sacrificando-se com vistas em manter um padrão de vida análogo ao da população de alta renda.

O crescimento desigual da economia também é percebido no espaço, que segregá a população por meio do valor do solo, isto é, o solo urbano é valorizado de maneira especial pelas amenidades naturais ou construídas em seu entorno e somente tem acesso aos melhores locais da cidade quem pode pagar pelas benfeitorias. Logo, a população pobre se vê obrigada a migrar para as regiões periféricas, que se localizam cada vez mais distantes do centro, provocando um excessivo crescimento horizontal da cidade. Privada de acesso às áreas regulares devido à falta de condições financeiras e pela ausência de auxílio público, muitas vezes, a população de baixa renda fica sujeita a utilizar de meios ilegais para manter sua sobrevivência, construindo suas habitações nas chamadas “cidades ilegais”, vivendo uma situação subumana, completamente excluída dos seus direitos sociais de cidadãos.

A desigualdade econômica alarmante no Brasil, sobretudo, devido à má distribuição de renda, somente acelera a saturação das “cidades ilegais”, tornando frequente nestes lugares a competição por habitação, a especulação imobiliária e o aumento do valor dos aluguéis.

O fenômeno da pobreza é bastante complexo, visto as diversas dimensões de avaliação que devem ser consideradas para realizar sua mensuração. De maneira geral, a renda se traduz no principal fator de caracterização da pobreza e, a partir disso, a insuficiência de renda seleciona a pessoa (ou família) como pertencente da classe pobre. Esta teoria está relacionada à comparação realizada entre o valor da renda *per capita* e a quantia mínima que uma pessoa necessita para sobreviver em determinada sociedade. Entretanto, além do caráter econômico, há outras variáveis não-econômicas, como a qualidade de vida, que se mostram essenciais e que devem ser consideradas ao avaliar o grau de pobreza (GOMES *et al.*, 2002).

Porém, independentemente da classificação do grau de pobreza, devemos considerar que ela é um fenômeno que também ocorre no meio rural. Entretanto, a pobreza urbana vê-se repleta de particularidades em função, sobretudo, da sua espacialização que é frequentemente observada em forma de favelas ou áreas precárias de infraestrutura e devido às estratégias de

sobrevivência encontradas por este grupo de população que, na maioria das vezes, se vê excluído e desintegrado das relações sociais. A marginalização dessas pessoas, muitas vezes, leva-as a buscar modos de sobrevivência fora do padrão de normalidade, utilizando os meios ilegais, tanto no que tange às formas de residências (moradias edificadas em locais impróprios), quanto no que se refere aos meios de trabalho (comércio clandestino) (SOUZA, 2005). Entretanto, deve-se considerar que esta população geralmente vive à margem da sociedade, não possuindo acesso aos bens mínimos de consumo essenciais à sobrevivência (habitação e trabalho) sendo, portanto, obrigada a se manter da forma que o sistema permite.

O processo de segregação socioespacial é um problema vinculado especificamente às cidades, sobretudo, às de grande porte. Esse processo possui influência direta da questão espacial, visto que a mesma se consolida no espaço geográfico onde grupos sociais com características econômicas e culturais homogêneas se identificam como pertencentes a um mesmo espaço, assim como estes mesmos grupos reconhecem que são diferentes de grupos com características sociais distintas.

Já o fenômeno da exclusão social, apesar de estar relacionado com o espaço na medida em que o grupo social excluído se identifica e se territorializa com o local em que habita, existe também a parcela excluída que não se identifica com ambiente algum; são os excluídos sem lugar e sem espaço, como no caso dos moradores de rua que se veem excluídos do processo de cidadania (VIEIRA, 2009).

Neste sentido, pode-se considerar que o processo de segregação socioespacial, entendido como diferenciação espacial de grupos na cidade por etnia, renda, cultura, origina nas classes sociais menos favorecidas economicamente um gradativo detimento dos seus direitos enquanto cidadãos. Isso ocorre em função dessa população ser condicionada à segregação nos espaços urbanos desprovidos de infraestrutura de saneamento, pavimentação,

transporte, educação, saúde, telecomunicação e lazer. Destarte, Vieira (2009) assegura que a segregação socioespacial se configura como um processo condicional da exclusão social.

As diferentes espacialidades encontradas no meio urbano indicam que a população mantém níveis de participação social diferenciada ainda que compartilhando o mesmo espaço. As condições de pobreza, segregação e exclusão social estão diretamente vinculadas ao processo de globalização que adere a vida ao sistema de produção do mercado, induzindo, assim, a população a se organizar de acordo com os interesses do Estado (HEIDRICH, 2004).

Essa situação subumana em que está posta grande parte da população pobre brasileira, a única prejudicada pelo crescimento perverso da economia, raramente esteve amparada por programas sociais do Estado, uma vez que a base destes programas concede privilégios especialmente para o financiamento de habitações de alto padrão, em detrimento da edificação de habitações destinadas ao provimento das necessidades das classes populares.

1.5.1. O acesso desigual no uso do solo do espaço urbano

Em relação ao desenvolvimento espacial do meio urbano, Corrêa (1989) o descreve afirmando que o espaço urbano é palco e resultado de ações dinâmicas e contraditórias, decorrentes das atuações dos sujeitos sociais neste espaço. Deste modo, o referido autor coloca que:

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem (CORRÊA, 1989, p. 11)

Sendo assim, o espaço urbano é produzido por meio das relações sociais inerentes a ele, bem como das contradições da dialética das classes sociais e da produção capitalista, expressas e ordenadas no âmbito espacial intraurbano.

Em meio às discussões sobre a dinâmica do espaço urbano, é imprescindível referenciar o fenômeno da especulação imobiliária, visto que ela se configura como um processo que opera de forma perversa para a população de baixa renda que, em função da valorização dos terrenos centrais, pela implantação de benfeitorias, se vê sem acesso a estas áreas, sendo então expulsa em direção às áreas mais afastadas do centro, sobretudo para os conjuntos habitacionais que vão surgindo. Rodrigues (1988, p. 20) afirma que “As diferenças de preço relativas à localização, em áreas beneficiadas ou não, com os equipamentos de consumo coletivos, referem-se à produção social da cidade, ao investimento realizado na área onde se localiza a terra e não necessariamente na própria terra”.

Singer (1978) assegura que as renovações urbanas desenvolvidas pelo Estado são aproveitadas pelos especuladores imobiliários, na medida em que estes interferem nas decisões do poder público em relação às áreas que serão favorecidas com os novos serviços. Deste modo, o autor supracitado acrescenta que:

Uma das maneiras de fazer isso é adquirir, a preço baixo, glebas adjacentes ao perímetro urbano, desprovidas de qualquer serviço e promover seu loteamento, mas de modo que a parte mais distante da área já urbanizada seja ocupada. Em São Paulo, os promotores atraem para estes lotes famílias pobres, assegurando-lhes o pagamento do terreno a longo prazo e prestações módicas e lhes fornecendo ainda material de construção de graça para que possam erguer seus casebres em regime de mutirão, nos fins de semana. Será esta população que, uma vez instalada no local, irá pressionar o governo para obter serviços urbanos, que para atingi-los têm que passar necessariamente pela parte não ocupada da gleba que assim se valoriza (SINGER, 1978, p. 35).

Conforme a cidade cresce, o mesmo movimento volta a ocorrer, transferindo a população de menor poder aquisitivo para as regiões mais distantes do centro. Deste modo, à

medida que a cidade cresce e incorpora áreas de maior alcance, sua população se segregá paulatinamente conforme a estratificação social. Em relação ao contínuo processo de loteamento urbano, Oliveira (1978) *apud* Lopes Junior *et al* (2009, p. 67), discorre que:

Instalados os serviços básicos (padaria, farmácia, botequins, mercearias, linhas de ônibus, etc.), é chegada a hora de colocar novas áreas a venda, obviamente por um preço superior às primeiras, a “melhoria” da localização permitindo dessa vez, aumentar a renda diferencial e, consequentemente, aumentar a renda fundiária auferida pelo proprietário do solo.

Neste sentido, Santos (1990) assegura que a especulação é fruto de ações governamentais, sendo originada pelo Estado quando este decide solucionar os problemas oriundos das questões habitacionais, bem como dos problemas urbanos em geral. Entretanto, observa-se uma divergência entre a teoria de Santos (1990) e as ideias de Singer (1978, p. 35-36), considerando que este autor afirma que:

[...] poderia despertar a suspeita de que o Estado agrava sistematicamente os desníveis econômicos e sociais, ao dotar somente as parcelas da população que já são privilegiados de serviços urbanos, dos quais as parcelas mais pobres possivelmente carecem mais. Mas a suspeita é infundada. Quem promove esta distribuição perversa dos serviços urbanos não é o Estado, mas o mercado imobiliário.

Neste contexto, o referido autor profere que o mercado imobiliário “leiloa” os serviços urbanos oferecidos gratuitamente pelo Estado que, de modo geral, são insuficientes às necessidades da população. Esta ação produzida pelo setor imobiliário se manifesta de acordo com a diferenciação do valor do uso do solo, de modo que os serviços proporcionados pelo poder público “acabam sendo usufruídos apenas por aqueles que podem pagar o seu ‘preço’ incluído na renda do solo que dá acesso a eles” (SINGER, 1978, p. 36).

A ausência de um planejamento urbano fundamentado por justiça social, que é decorrente das desigualdades tanto da produção capitalista quanto da diferenciação espacial urbana, possibilita a atuação de alguns processos nas cidades como, por exemplo, o de

especulação imobiliária e fundiária e o crescimento urbano desordenado ou difuso, os quais geram fenômenos sociais urbanos excludentes, como a pobreza, exclusão social e a segregação socioespacial, apresentados anteriormente.

A partir disso, apresentaremos na sequência uma descrição do papel desempenhado pelos promotores imobiliários e algumas das principais consequências que estas ações produzem no espaço urbano.

1.5.2. A atuação dos incorporadores imobiliários na promoção e valorização do solo urbano

Como se sabe, o controle da produção e do consumo do espaço urbano é gerenciado pelo Poder Público, porém, a classe dominante utiliza o mercado imobiliário como uma espécie de “ferramenta”, controlando suas ações para assegurar a manutenção de seus interesses. Desta maneira, Villaça (1997) certifica que esse mecanismo de produção e consumo do espaço é desencadeado segundo três processos, a saber: econômico, político e ideológico.

O primeiro processo está relacionado com a implantação de infraestruturas viárias que, em sua maioria, são direcionadas para as áreas nobres, cobrindo-as com os serviços de mais alta qualidade e em quantidades suficientes para suprir as necessidades de seus usuários. Esta lógica que ocorre não somente nas metrópoles como também nas cidades médias, privilegia os sistemas viários de uso individual, como o automóvel, ao servir especialmente as regiões de alta renda. No Rio de Janeiro têm-se as Linhas Vermelha e Amarela, aterros, túneis e elevados que facilitam o acesso à Zona Sul, beneficiando o automóvel; em Salvador e São Paulo observam-se a predominância do mesmo processo. Em Uberlândia também se verifica o direcionamento dos melhores equipamentos urbanos em direção ao setor Sul, haja vista que

este se configura como o principal setor de concentração da população de elevado *status* da cidade.

O segundo processo consiste no controle do Estado pela classe dominante em relação à produção do espaço urbano. A elite dirigente atua na sociedade de modo a satisfazer seus interesses, intervindo na produção do espaço, sobretudo, na localização das infraestruturas implantadas pela administração pública. Desde a criação da cidade de Uberlândia, a elite dirigente, detentora de imensas propriedades de terras no município, se alterna no poder, utilizando-o de forma a beneficiar os bairros próximos de onde se localizam suas propriedades, com intenção de promover a valorização de seus domínios. Soares (1988, p. 69-70) exemplifica esse processo na referida cidade a partir da

[...] criação do bairro Santa Mônica. Esse bairro foi criado em pleno cerrado, no ano de 1964, com 12 mil terrenos aprovados pela Prefeitura. Um dos proprietários da imobiliária responsável pelo lançamento do loteamento era o prefeito da cidade um ano após, foi construída ali a Faculdade Federal de Engenharia, que originou a atual Universidade Federal de Uberlândia. Esse fato valorizou significativamente os terrenos do bairro ao longo do tempo. Posteriormente, na década de 80, a prefeitura construiu um estádio de futebol com capacidade para 75.000 pessoas - Estádio Municipal do Parque do Sabiá - e uma área de lazer com o mesmo nome.

O terceiro momento desse processo consiste no controle das leis urbanísticas pela classe dominante para melhor atender seus interesses. As legislações que atendem a condicionantes urbanos, os códigos de obras, assim como o zoneamento urbano têm a tendência de privilegiar benefícios, em especial os paisagísticos, para os bairros onde está localizada a população opulenta, a fim de conceder-lhes maior prestígio.

Pode-se considerar, portanto, que na produção do espaço urbano há a atuação de três agentes modeladores do espaço: os empreendedores imobiliários, o Poder Público e os proprietários dos terrenos³.

³ Ver Farret (1985).

O Estado, ao cumprir seu papel de promotor de bens de consumo coletivo, estabelece diferenças na qualidade do espaço onde ocorre o investimento de novas infraestruturas em relação às demais localidades que não as receberam. Deste modo, o Poder Público determina a geração de Renda Diferencial ao escolher certos espaços para dotar de melhorias urbanas, podendo ser destacado neste momento, o poder do Estado no controle da propriedade privada da terra. Outro mecanismo que o Estado detém para controlar a terra particular e gerar a Renda Diferencial consiste na implementação das Leis Urbanas, as quais possibilitam que esse agente institua ferramentas capazes de reduzir a especulação imobiliária, controlar o crescimento do perímetro urbano, instituir locais determinados para cada tipo de edificação, promover a valorização dos ambientes construídos, etc. (COTA, 2002).

As incorporadoras imobiliárias aproveitam as benfeitorias cedidas pelo Estado, de forma a tirar a máxima vantagem delas, atuando no espaço, especialmente no que tange à produção de moradias, seguindo uma lógica própria e visando o lucro. Essas estratégias empresariais determinam uma organização espacial capaz de relocar pessoas, direcionar serviços de infraestrutura e instituir padrões de crescimento urbano contrários às necessidades da população carente.

De acordo com os estudos de Cota (2002), os proprietários de terrenos se beneficiam dos bens e serviços coletivos providos pelo Estado ou pelas empresas privadas no entorno de seu lote, favorecendo a sua valorização. Assim, o proprietário mantém seu terreno ocioso à espera da especulação, vendendo-o quando o ambiente construído estiver completamente dotado de infraestruturas, arrecadando do lote a máxima lucratividade.

Neste sentido, o processo que foi instituído nas cidades brasileiras se resume no Poder Público fornecer infraestruturas para melhor servir as cidades. Porém, isso não ocorre de maneira homogênea para todo o espaço intraurbano, o que favorece o papel do mercado imobiliário que, ao antecipar os locais que receberão os bens de consumo coletivo, promove

seu loteamento, mas comercializa primeiramente as áreas mais afastadas do setor Central, visando à valorização da área mais próxima a este setor quando esta estiver dotada de infraestruturas. Assim, o processo de segregação socioespacial se fortalece com a intensificação do mecanismo elencado anteriormente, haja vista que somente vão morar nas áreas mais bem servidas (que geralmente se localizam próximas ao centro, como no caso de Uberlândia) aqueles que podem pagar pelo preço dos terrenos (ou habitações) supervalorizados.

CAPÍTULO II:

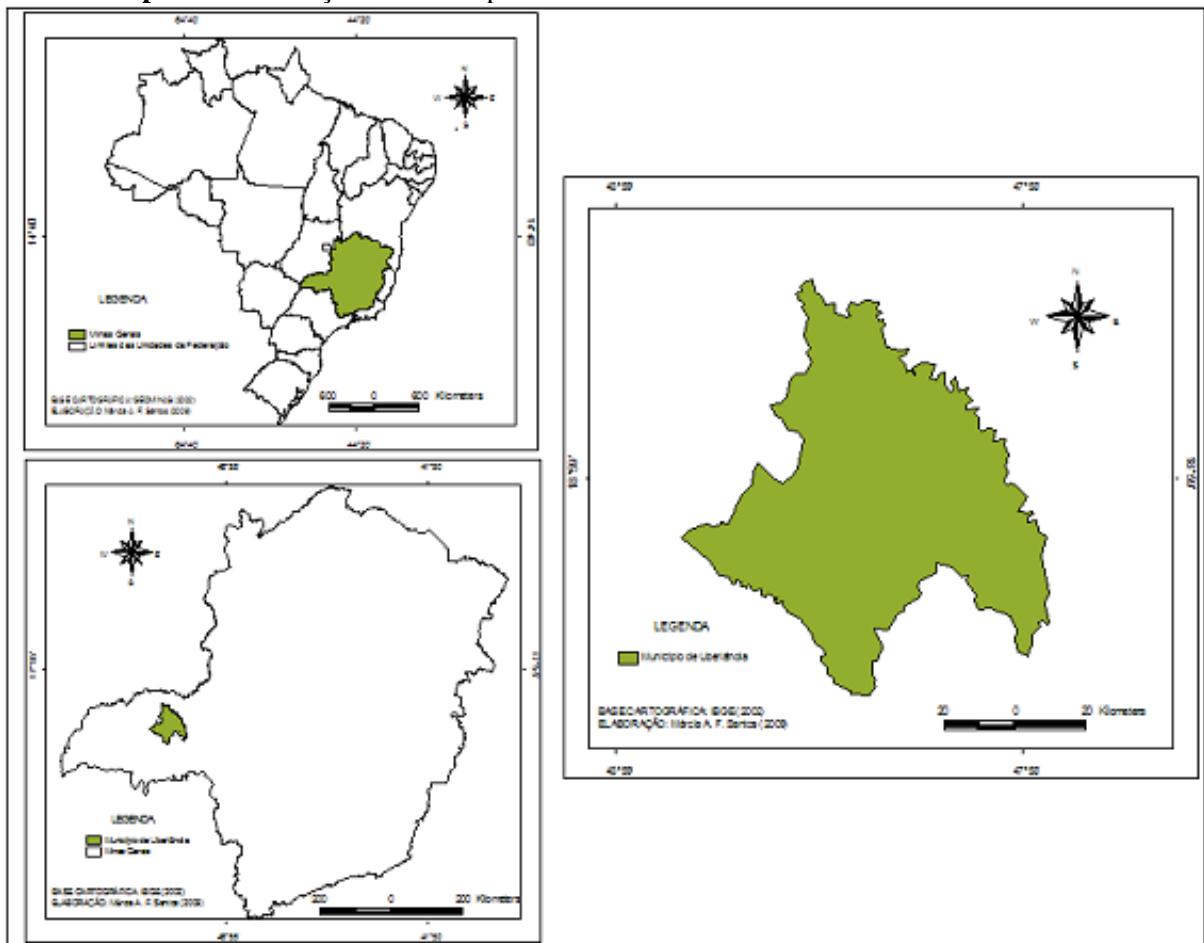
DINÂMICA DO PROCESSO DE CRESCIMENTO URBANO: estudo de caso do setor Sul da cidade de Uberlândia

2.1. A cidade de Uberlândia: considerações iniciais

De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (2010), Uberlândia é um dos municípios mais populosos, localizado fora das RMs do país. Situada no estado de Minas Gerais, na região do Triângulo Mineiro, a cidade de Uberlândia (Figura 1) possui uma enorme importância econômica para sua região de abrangência – Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba e Sudeste e Centro-Oeste do Brasil. Conta, em 2010, com uma população de 604.013 habitantes (IBGE, 2010), população esta que está distribuída em uma área total correspondente a 4.115,206 km². Segundo informações do IBGE (2010), 5,3% deste total corresponde à área urbana, que comporta uma população de 587.266 habitantes (97,23% do total populacional) e a zona rural apresenta área de aproximadamente 94,6% (3.896,822 km²) do município, comportando aproximadamente 16.747 habitantes (2,77% do total populacional).

Economicamente, Uberlândia foi solidificada a partir da modernização da agricultura e da agroindústria, consolidando seu setor econômico com o advento do desenvolvimento do comércio atacadista, assim como a difusão de atividades relacionadas ao transporte e à propagação de estabelecimentos bancários e demais atividades da área.

Mapa 1 - Localização do município de Uberlândia e do estado de Minas Gerais/Brasil



Fonte: SANTOS, M. A. F. *et al* (2009).

A localização estratégica de Uberlândia favoreceu demasiadamente o desenvolvimento do município, haja vista que o mesmo se caracterizava como ponto de passagem entre São Paulo e o Planalto Central do Brasil. Deste modo, a economia do município se fortalece em função de sua intensa diversificação, expressa, sobretudo, no desenvolvimento do setor terciário. Tudo isso se refletiu no incremento do Produto Interno Bruto (PIB) do município, em especial nos setores industrial e de serviços. Este, em termos absolutos, se elevou gradativamente no período de 1999 a 2008, atingindo um PIB *per capita* total de R\$14.270,392 neste ano (IBGE – PIB dos Municípios, 2004-2008), enquanto que o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) do município, segundo dados da prefeitura é de 0,83 no ano de 2000.

Além do comércio atacadista, os setores da saúde, ensino e da indústria também detêm destaque na cidade de Uberlândia, sendo referência em toda sua região de influência, devido à diversificação de suas atividades.

No que tange à questão habitacional, a cidade de Uberlândia conhece o ramo imobiliário oficialmente na década de 1930 com o empresário Tubal Vilela, que foi prefeito da cidade no período de 1952 a 1955. Daí em diante, a maioria dos prefeitos eleitos fazia parte do setor imobiliário, combinando o cargo público com o de empreendedor, sendo proprietários de grande quantidade de terras, originárias de imensas fazendas que foram se incorporando ao perímetro urbano por meio de seu loteamento. Para angariar maior lucratividade, os lotes eram vendidos de acordo com os interesses dos donos, familiares ou correligionários políticos (CORREIO DE UBERLÂNDIA, 05/08/2001)⁴. De acordo com a fonte mencionada:

O crescimento de Uberlândia cruzou-se, em muitos pontos, com a força de grandes empreendedores imobiliários que tinham relação direta ou indireta com o poder administrativo municipal. A forma geográfica que a cidade foi ganhando, muitas vezes, foi fruto de loteamento desordenado, que acabou por beneficiar este ou aquele grupo, por uma série de fatores, entre eles a falta de legislação que regulasse as relações do mercado de imóveis e o uso e ocupação devida do solo. Um processo de desenvolvimento que não escapou à atuação de especuladores imobiliários.

Conforme afirma o então secretário de Planejamento Urbano, José Antônio Assis de Godoy, a cidade de Uberlândia teve um planejamento, contudo, sua evolução urbana foi pautada por interesses particulares e específicos, prejudicando o ordenamento territorial que, inicialmente, se direcionou para os vetores Sudeste e Oeste, “sendo que, neste último,

⁴ Fonte pesquisada no Jornal Correio de Uberlândia que compõe o acervo do Arquivo Público Municipal de Uberlândia-MG.

encontramos um perímetro urbano já sendo quase implodido” (GODOY, José Antônio Assis, 2001)⁵.

2.1.1. Crescimento demográfico e espacial

O atual município de Uberlândia tem sua ocupação datada de 1817, quando João Pereira da Rocha se fixou na região e estabeleceu a primeira fazenda que deu origem ao município. As sucessivas famílias que foram se instalando começaram a ocupar as zonas Central e Leste, mais especificamente as proximidades do rio Uberabinha e córregos São Pedro, Lagoinha e Glória, estando este último localizado atualmente fora do perímetro urbano. No ano de 1857, o povoado foi elevado à Freguesia com o nome de São Pedro de Uberabinha; em junho de 1888, tornou-se Vila, sendo elevado à categoria de Município em 31 de agosto do mesmo ano. Em 1929, o então Município de São Pedro de Uberabinha é elevado à Cidade com a denominação de Uberlândia, que tem como significado “terra fértil”.

O processo de urbanização de Uberlândia se intensificou, sobretudo pelos ideais de alguns personagens ilustres como, por exemplo, Coronel José Teófilo Carneiro, o qual estabeleceu o transporte ferroviário por meio da construção da estrada de ferro e do empenho que teve para que a Cia. Mogiana de Estradas de Ferro operasse na cidade. A Estação Ferroviária foi implantada no ano de 1895 e possibilitou a ligação do então Arraial com importantes cidades, integrando-o no cenário nacional e proporcionando seu desenvolvimento. A ferrovia trouxe importantes benefícios para a cidade, entretanto, ela não se configura como a principal responsável pelo progresso local, uma vez que a estrada de ferro proporcionou grandes melhoramentos, sobretudo para a cidade de Campinas-SP, que era sua sede, e para cidades como Araguari-MG, onde se localizava o ponto terminal.

⁵ Fonte pesquisada no Jornal Correio de Uberlândia que compõe o acervo do Arquivo Público Municipal de Uberlândia-MG.

A construção da ponte Afonso Pena sobre o rio Paranaíba no ano de 1909, interligando os estados de Minas Gerais e Goiás, deu novo estímulo para conservar o transporte ferroviário via Mogiana, visto que a ponte foi designada para escoar a produção oriunda do Sudoeste goiano, cabendo à ferrovia o escoamento desses produtos para os grandes centros urbanos aos quais tinha acesso (SOARES, 1988).

A importação do automóvel para o Brasil fez com que Fernando Vilela de Andrade intentasse a construção de uma estrada de rodagem, cuja edificação teve início em 1912, sendo, posteriormente, convertida para a BR-365 que atualmente liga Uberlândia a Monte Alegre (SOARES, 1988).

Diante do progresso, a cidade passou a receber alguns benefícios como energia elétrica⁶, sala de cinema e o primeiro jornal denominado de “A Reforma”, que condicionaram o aceleramento da urbanização local. A oferta de energia elétrica proporcionou a instalação de algumas fábricas (tecelagem, marmoraria, bebidas), favorecendo o desenvolvimento industrial da cidade.

Entretanto, somente no ano de 1912, com a instalação da Companhia Mineira Intermunicipal de Autoviação, foram instituídas as bases de comunicação, consolidando efetivamente a economia da cidade por meio da acumulação e reprodução do capital que se encontrava em pleno desenvolvimento. De acordo com o Jornal Correio de Uberlândia de 05 de agosto de 2001⁷, a partir dos anos 60, outros fatores impulsionaram o crescimento da cidade como “[...] a construção de estradas, especialmente as que iam para Brasília, e a saída dos trilhos da Mogiana do centro da cidade (passava onde fica o Fórum Abelardo Penna) para o Custódio Pereira, que na época era bairro apenas no papel”. A implantação de instituições de ensino superior também contribuiu para alavancar o crescimento de Uberlândia, pois com

⁶ Em 1909, foi implantada a usina hidroelétrica que fornecia eletricidade para 800 residências e 400 lâmpadas públicas, além de movimentar as máquinas das indústrias (SOARES, 1988).

⁷ Fonte pesquisada no Jornal Correio de Uberlândia que compõe o acervo do Arquivo Público Municipal de Uberlândia-MG.

elas vieram alunos e professores que necessitavam de moradias, levando consequentemente ao desenvolvimento da cidade, em especial, no ramo imobiliário.

De acordo com Araújo Sobrinho (1998), o progresso econômico levou à industrialização da cidade, que recebeu várias indústrias de diferentes ramos, sendo estas localizadas nas saídas da cidade. Fábricas de equipamentos agrícolas e armazéns de estocagem de mercadorias também foram criados, sobretudo na direção Norte, nas proximidades da rede ferroviária.

Apesar do avanço econômico, as condições sociais, principalmente dos operários, eram bastante precárias, havendo ausência de energia elétrica e saneamento básico a essa camada da população. Eles residiam em vilas que eram criadas nos arredores das fábricas e, de acordo com Soares (1988, p. 37):

A habitação é aqui entendida como forma de preservação e controle da força de trabalho. Para o operário, a casa significava morar perto do trabalho, ter emprego, enfim, um abrigo, uma segurança. Para o empresário, a provisão de moradia para seus operários era uma forma de fixá-los à empresa, uma vez que a mão-de-obra especializada era muito escassa, além de possibilitar o pagamento de baixos salários.

Até meados da década de 1920, a expansão urbana ocorreu de maneira natural, sendo feita ao longo de córregos, ferrovias e rodovias. Entretanto, a partir do período aludido, surge no mercado überlandense a figura da empresa imobiliária que passa a configurar uma nova estrutura de ocupação para a cidade. Neste contexto, a empresa imobiliária, agente financiadora de imóveis (terrenos e casas), modifica o padrão de crescimento urbano vigente no setor Central, dando início à expansão de loteamentos na região Norte da cidade, empreendimento este voltado para os trabalhadores de baixa renda, visando estabelecer esta população na cidade para a manutenção da mão-de-obra barata (ARAÚJO SOBRINHO, 1998). Nas palavras de Soares (1988, p. 34):

A partir da década de 20 intensificaram-se as modificações no conteúdo e forma da cidade. O crescimento populacional impôs-lhe novas necessidades, caracterizadas, principalmente, pela incorporação de áreas agrícolas ao sítio urbano e à intensa construção de moradias.

Neste contexto, cabe apresentar a evolução do crescimento demográfico da cidade de Uberlândia que se elevou significativamente a partir de 1932, quando sua população total era de 9.560 habitantes, passando para 604.013 habitantes no ano de 2010 (IBGE, 2010). Todavia, vale ressaltar um crescimento expressivo da população urbana no período de 1940 a 1970, que atingiu um índice de 403% em comparação com o da população total, que aumentou apenas 195%. Estas estatísticas estão apresentadas de maneira detalhada na Tabela 1.

Tabela 1 - População residente por situação de domicílio em Uberlândia (1940-2010)

ANO	URBANA	RURAL	TOTAL	% URBANA	% RURAL
1920	-	-	5.453	-	-
1932	-	-	9.560	-	-
1940	22.143	20.036	42.179	52,5	47,5
1950	35.799	19.185	54.984	65,1	34,9
1960	71.717	16.565	88.282	81,2	18,8
1970	111.466	13.240	124.706	89,4	10,6
1980	231.598	9.363	240.961	96,1	3,9
1991	358.165	8.896	367.061	97,6	2,4
2000	488.982	12.232	501.214	97,6	2,4
2010	587.266	16.747	604.013	97,23	2,77

Fonte: IBGE (2010).

De acordo com Soares (1988, p. 46), o acelerado crescimento urbano de Uberlândia provocou uma expansão para todas as regiões da cidade, resultando na ocupação periférica

que originou “novas maneiras de morar”, como as favelas, os conjuntos habitacionais, cortiços, dentre outras.

Neste momento, observa-se uma intensa diferenciação socioespacial que definiu os locais de moradia das diferentes classes sociais. A classe dominante manteve suas residências na região central, dotada de diversos equipamentos urbanos, enquanto a população de baixa renda passou a se localizar nas periferias da cidade, onde a infraestrutura era praticamente inexistente. Essa nova dinâmica de produção do espaço incitou uma expansão fragmentada do tecido urbano.

[...] poder-se-á considerar privilegiada a parte central do organismo urbano; normalmente, é aí que se cruzam os eixos de comunicação e, portanto, que se apresenta o máximo de acessibilidade; é também aí que a ocupação é mais antiga e os equipamentos mais completos. A procura é, pois, grande, mas a oferta é pequena, porque o espaço central é exíguo e a densidade de ocupação elevada. Daí que seja este o local de máxima valorização do solo [...]. À medida que nos afastamos, as coroas tornam-se mais largas, [...] As condições da localização são, pois menos favoráveis embora o espaço seja mais vasto (BEAUJEU-GARNIER, 1997, p. 147).

Entretanto, com a expansão da malha viária através da construção das principais avenidas que hoje cortam o centro da cidade, a saber: Cesário Alvim, Floriano Peixoto, Afonso Pena, João Pinheiro, Bernardo Guimarães, Goiás, Olegário Maciel, Duque de Caxias, Machado de Assis, Tenente Virmondés, Quintino Bocaiúva e Coronel Antônio Alves Pereira, foi difundida a expansão urbana aos quatro cantos da cidade: Leste, Oeste, Norte e Sul (ARAÚJO SOBRINHO, 1998), favorecendo sua ampliação horizontal e corroborando na ocupação periférica e na fragmentação do espaço urbano. Neste contexto, o crescimento da cidade se encontrou:

[...] direcionado, obedecendo a critérios sócio econômicos segregacionistas, resultou em uma fragmentação do espaço que se expressa no seu arranjo territorial. A área Sul da cidade, às margens do rio Uberabinha e Córrego São Pedro, ficou reservada aos loteamentos de luxo, clubes campestres e as áreas leste/oeste para loteamentos periféricos e conjuntos habitacionais, onde se concentra uma parcela significativa da população assalariada überlandense.

Ao norte, para o Distrito Industrial, o futuro Porto Seco, as distribuidoras de petróleo, as cerealistas (SOARES, 1995, p. 234).

Já na década de 1980, a cidade passa por uma nova configuração urbana, visto que, em função da intensa ocupação da área central, algumas atividades comerciais (grande parte delas são empresas filiais) voltaram sua localização para outras regiões da cidade. Em outras palavras, a saturação do centro, que já não mais comportava todas as atividades e não atendia as necessidades da população, fez com que as diferentes formas de comércio encontrassem novas áreas de serviço.

Além disso, as famílias de alta renda que até então residiam no núcleo central também se direcionaram para os bairros não-centrais com vistas em esquivar-se dos inconstantes problemas do núcleo central como barulho, violência e agitação, levando a uma constante deterioração pelo intenso uso, bem como a redução da qualidade de vida da população local da área central.

Ao Poder Público coube, desde a fundação do arraial, o papel de gerar condições para a expansão da cidade. Sua atuação, entretanto, privilegiou a classe dominante, seja por doações de terrenos, 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. 44).

Assim, a história da cidade de Uberlândia é marcada pela intensa expansão urbana segundo os interesses do capital imobiliário e dos proprietários fundiários, que promovem o loteamento de suas próprias terras visando benefício próprio.

Neste período, poucas ações foram tomadas para que a expansão urbana fosse contida, como a instituição do IPTU progressivo no tempo, estabelecido no governo de Zaire Rezende

(1983-1988), e algumas leis urbanísticas, porém, nenhuma delas obteve êxito (SOARES, 1995).

A partir da década de 1990, o poder público foi obrigado a desenvolver um Plano Diretor para a cidade, uma vez que ficou estabelecido pela Constituição Federal de 1988 que toda cidade com população superior a 20.000 habitantes deveria elaborar um Plano Diretor. Desta maneira, Attux (2001, p. 104) elucida que “esse período é marcado pela rejeição do plano tradicional e a politização do plano diretor”, plano este que prioriza a produção do espaço urbano.

Entretanto, esse Plano foi elaborado por especialistas de outra localidade que não detinham conhecimento das especificidades de Uberlândia e, sendo assim

[...] não apresentaram um direcionamento claro e definido para a expansão da cidade e do município, foram feitas de forma genérica, não considerando a integração entre os vários setores econômicos e sociais e sem a devida atenção às suas singularidades, sendo que suas propostas poderiam ser implementadas em qualquer município do porte de Uberlândia (SOARES, 1995, p. 246).

A autora afirma ainda que no plano não foram especificadas ações para solucionar o problema dos vazios urbanos da cidade, que viabilizavam a lógica da especulação, demandando e intensificando os problemas urbanos.

Deste modo, observa-se a continuidade da expansão horizontal da cidade segundo as políticas públicas que incentivaram o estabelecimento de conjuntos habitacionais, a produção de moradias por meio da autoconstrução, os assentamentos urbanos e a instalação dos condomínios horizontais e verticais fechados tanto nas áreas centrais (prédios de grande porte) quanto nas periferias (condomínios fechados de pequeno porte), estruturando nova dinâmica habitacional na cidade (MOURA 2008).

A autora referenciada ainda faz um paralelo entre a implantação dos conjuntos habitacionais nas periferias pouco servidas de equipamentos urbanos e dos novos modos de morar, os condomínios fechados de luxo, que também estão buscando as áreas mais afastadas do centro, entretanto, dotadas de toda infraestrutura e serviços urbanos. Essa construção diferenciada do espaço faz com que diversificados grupos sociais apropriem desse espaço (periferia) de forma também diferenciada, gerando conflitos relacionados ao uso do solo, visto que o processo de reprodução do capital é o elemento decisivo no modo como a sociedade promove a ocupação do espaço.

De acordo com o atual Plano Diretor de Uberlândia, aprovado em 2006 no governo de Odelmo Leão Carneiro, fundamentam-se as seguintes premissas⁸:

- I – resguardar a função social da cidade e garantir ao cidadão o pleno exercício dos direitos à terra, aos meios de subsistência, ao trabalho, à saúde, à educação, à cultura, à moradia, à proteção social, à segurança, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ao saneamento, ao lazer, à informação e demais direitos assegurados pela legislação vigente;
- II – prevalência do interesse coletivo sobre o individual;
- III – proteção ao meio ambiente;
- IV – gestão integrada e compartilhada do desenvolvimento de Uberlândia.

Diferentemente dos demais planos instituídos na cidade, o Plano Diretor vigente visa ao planejamento integrado das dimensões social, econômica e ambiental, objetivando garantir a melhoria da qualidade de vida das presentes e futuras gerações, priorizando os setores de saúde, educação, as condições habitacionais e demais serviços públicos, a fim de promover a inclusão social e reduzir as desigualdades.

A partir do que está instituído no plano, verificamos que o governo tem direcionado ações em prol de melhoramentos sociais, contudo, a materialização dessas ações geralmente é

⁸ Título I – Da conceituação, das premissas e dos objetivos gerais, Art. 5º - Plano Diretor do Município de Uberlândia.

desigual e contraditória, sendo produto das desigualdades sociais que acompanharam o crescimento da cidade e se mostram presentes até os dias atuais.

Assim sendo, Uberlândia encontra-se atualmente fragmentada em espaços diferenciados, em especial nas áreas periféricas, as quais já possuem uma dinâmica diferente do passado, abrigando não somente a população de baixa renda que ocupa áreas mais carentes em estruturas urbanas, mas também a população de elevado poder aquisitivo que se instala nos condomínios fechados, fazendo das periferias um local com os mais diferentes tipos de usos do solo, em função dos diversos grupos populacionais que nela se instalaram.

2.1.2. Produção e ocupação do espaço urbano

O espaço urbano é caracterizado pelos diversos usos nele implementados pelo exercício das atividades humanas e, em função desses processos e relações sociais, Gonçalves (2002) assegura que este espaço é constantemente transformado, possibilitando a constituição de espaços singulares, haja vista que os grupos se diferenciam de um lugar para outro, definindo características específicas em cada ambiente ocupado. Deste modo, o espaço urbano é produzido conforme a atuação da dinâmica populacional, gestada de acordo com as transformações do meio rural a partir da modernização da agricultura, que expulsou diversos trabalhadores do campo, direcionando-os, consequentemente, para as cidades.

Com o advento do processo de urbanização, o solo urbano passa a ser cada vez mais disputado segundo os moldes do sistema capitalista, que prima pela propriedade privada do solo, principal geradora de renda e capital imobiliário. Tendo em vista a valorização do solo urbano, tem-se o advento da transformação do solo rural em solo urbano, com vistas em auferir maior lucratividade.

Este processo que favorece a expansão urbana é uma característica histórica do crescimento de Uberlândia que predomina até os dias atuais, porém, se no início da constituição da cidade esta prática era essencial para estabelecer seu espaço urbano, hoje ela se mostra desnecessária, haja vista a elevada quantidade de áreas vazias e lotes vagos ociosos na cidade. Tais áreas são capazes de suprimir as necessidades habitacionais da população, no entanto, contribuem somente para o fortalecimento do processo de especulação imobiliária.

De acordo com uma reportagem do Jornal Correio de Uberlândia de 05 de agosto de 2001, no período de 1910 e 1994, o crescimento urbano foi gradual até a década de 40 e, conforme assegura a geógrafa Kelly Bessa⁹ “A partir daí tem-se uma abertura desenfreada de loteamentos, tanto para atender os estratos de renda alta quanto baixa, ocorrendo o alargamento do perímetro urbano, a periferização dos loteamentos populares e o surgimento de grandes ‘vazios urbanos’. Kelly Bessa acrescenta ainda que “De 50 a 53, enquanto a população cresceu 28,9%, os terrenos aumentaram 73,8% no mesmo período. Em 66, o crescimento populacional da cidade foi de 4,3% contra um aumento de 90,3% dos terrenos”.

Conforme assegura o professor de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Uberlândia, Fernando Garrefa, a Prefeitura Municipal estima que existam cerca de 70 mil lotes vagos na cidade (GARREFA, Fernando, 2011)¹⁰ e, como será mencionado mais adiante, a cidade conta atualmente com um déficit habitacional de 32 mil moradias. Somando-se a quantidade de lotes vagos com os vazios urbanos, pode-se considerar que estes espaços ociosos seriam capazes de prover as necessidades de toda a população residente na cidade.

Segundo informações da Prefeitura Municipal de Uberlândia (2001), “[...] até 1977, cerca e 41,1% de área urbana permanecia vazia. Totalizavam, na época, 77,7 km² completamente desocupados, áreas institucionais, pertencentes ao poder público, a

⁹ Em entrevista ao Jornal Correio de Uberlândia (05/08/2001).

¹⁰ Fonte pesquisada no Jornal Correio de Uberlândia que compõe o acervo do Arquivo Público Municipal de Uberlândia-MG.

particulares, proprietários individuais e, principalmente, a empresas imobiliárias, que detêm a maior parte dos terrenos”.

Conforme os diversos estudos relacionados à produção do espaço urbano, alguns autores verificaram que, diferentemente do capital econômico que reproduz seu valor no espaço por meio da exploração da força de trabalho através da detenção da propriedade privada dos meios de produção, o capital imobiliário utiliza o solo apenas como espaço para desenvolver suas atividades, não utilizando-o como espaço de produção. Em relação ao capital imobiliário, Singer (1978, p. 22) infere que:

O “capital” imobiliário é, portanto, um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade.

Neste contexto, o capital imobiliário, quase que em sua totalidade, age em seu benefício, por meio de amenidades construídas no terreno e utiliza, sobretudo, as benfeitorias instituídas em seu entorno para agregar valor às propriedades. É esse processo que determina as diferenciações nos valores dos terrenos nos diferentes bairros da cidade.

Conforme mencionado anteriormente, a “produção” da terra urbana, de maneira geral, origina-se pela agregação de um espaço rural ao meio urbano pela divisão e venda de glebas¹¹, as quais, *a priori*, se destinavam ao uso agropecuário. De acordo com Singer (1978), o custo deste solo dependerá, quase sempre, da demanda e do valor que a clientela se disponibilizará a pagar. Para agregar valor aos terrenos, eles são postos à especulação até que a estrutura urbana se modifique e sua comercialização seja favorável. Em função disso, o incorporador se predispõe a aguardar certo tempo (geralmente um longo período) para receber os lucros deste tipo de negócio.

¹¹ Gleba: é a área de terra bruta que ainda não foi objeto de loteamento (Lei Complementar nº 523, de 7 de abril de 2011, Capítulo II, Art. 4º. XIV).

A teoria mencionada evidencia a realidade da produção do espaço urbano de Uberlândia, cujo crescimento foi completamente difuso justamente em função da prática da especulação imobiliária, que promove o loteamento dos terrenos mais afastados do centro e reserva os terrenos mais centrais para sua futura valorização. Assim, a cidade vai crescendo repleta de espaços vazios alimentados pela lógica da especulação e reproduzindo os problemas sociais de exclusão e segregação da população de baixa renda, influenciada diretamente pela política econômica que desenvolve as relações capitalistas na cidade.

No que tange à ocupação do solo urbano com vistas na habitação, a questão da localização do terreno e das amenidades naturais e construídas se traduzem como vantagens essenciais para a valorização da propriedade. Das vantagens basilares relacionadas aos serviços urbanos, assinalam-se aquelas que têm como objetivo primordial servir às necessidades dos moradores, relacionadas ao saneamento básico, malha viária pavimentada, serviços de saúde, instituições de ensino, telecomunicação, comércio, etc.

Contudo, o acesso aos serviços supramencionados é desigual no meio intraurbano, sobretudo nas cidades de maior porte, onde se elegem áreas que são servidas com as melhores infraestruturas destinadas à ocupação da população de alta renda, uma vez que a mesma possui condições para pagar elevados preços pelo direito de morar. Seguindo a lógica do sistema capitalista, fica fácil imaginar que as áreas menos servidas agregam a população menos favorecida social e economicamente, devido ao baixo valor do local (SINGER, 1978).

A lógica capitalista incita o consumo de produtos que inferem prestígio e, sendo assim, a classe média trabalha com vistas em obter distinção social e, para isso, busca sempre moradias localizadas em áreas privilegiadas, antes habitadas pela população pertencente à elite da sociedade. Em função da introdução da classe média nos bairros elitizados, esta população (elite) começa a deixar estes locais e passa a se segregar em áreas mais afastadas do núcleo urbano com a finalidade de se isolar das demais camadas sociais.

A dinâmica da cidade de Uberlândia também segue essa lógica de ocupação intraurbana, cabendo às classes de alto poder aquisitivo as áreas nobres, bem servidas com equipamentos públicos e privados de excelente qualidade. Esses espaços concentram-se principalmente no setor Sul da cidade. Muitos deles se configuram como condomínios fechados que agrupam a elite local. Já a população pobre é sempre segregada para as regiões periféricas que se distribuem em todos os setores da cidade, exceto o setor Central, e agregam as piores condições estruturais e de sobrevivência.

2.2. Gênese e evolução urbana do setor Sul da cidade de Uberlândia

Em meio ao contexto de expansão urbana da cidade de Uberlândia, o setor Sul (Mapa 2) recebe uma gama de população, não somente pela saturação do centro, mas em função também das amenidades do lugar e das novas formas de moradias de luxo que começaram a ser disseminadas na cidade, sobretudo na área em questão: os condomínios horizontais e verticais que representam uma nova configuração de moradia considerada pelos seus idealizadores como sendo repletos de modernidade e conforto, se constituindo como o progresso da cidade, além dos demais usos instalados na região como estabelecimentos de ensino, comércio sofisticados e áreas de lazer como clubes e as casas de *shows*.

Inicialmente, o setor Sul foi sendo constituído de maneira espontânea. As grandes fazendas pertencentes, sobretudo a imigrantes, aos poucos foram dando lugar a pequenas vilas (Saraiva, por exemplo), contíguas à região central, que posteriormente obtiveram a regularização por meio do loteamento. Outros bairros como o Altamira¹² foram instituídos na década de 1970 por Nicomedes Alves dos Santos em planejamento visando à valorização da região. Margeando a Avenida Rondon Pacheco e a Avenida que recebeu o nome de seu

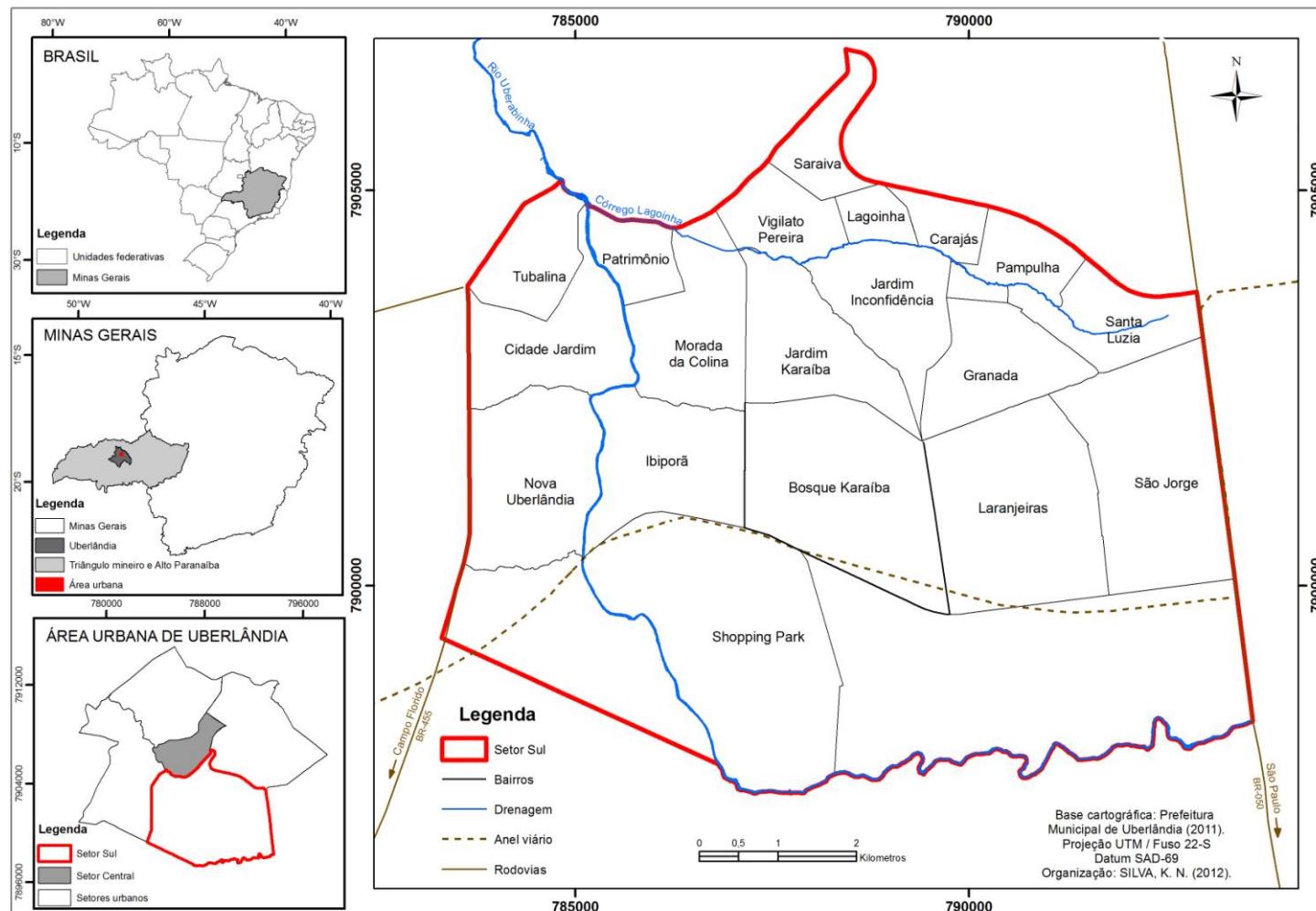
¹² O bairro Altamira atualmente encontra-se integrado ao bairro Patrimônio de acordo com a junção estabelecida pela Prefeitura Municipal de Uberlândia.

idealizador - Nicomedes Alves dos Santos – (região limítrofe à área central da cidade), o bairro Altamira foi, portanto, um dos primeiros que deu início às formas iniciais de moradias da classe médio-alta localizadas no setor Sul. Logo após a consolidação dessa área, nos fins dos anos 70, outros loteamentos foram surgindo, agora com localização na porção Centro-Oeste do setor Sul.

Atualmente, o setor Sul de Uberlândia agrupa uma população superior a 120 mil habitantes, sendo constituído por um total de 17 bairros, os quais estão representados na Tabela 2 (Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2010). De modo geral, o setor de estudo em questão foi sendo ocupado em meio a um forte processo ideológico, tanto por parte dos incorporadores imobiliários e proprietários fundiários quanto pelas ações públicas que sempre direcionaram os melhores serviços urbanos para este espaço em análise. Porém, somente a parcela Central do setor Sul é que recebe as melhores benfeitorias em detrimento das demais áreas. Neste sentido, o mito do “Sul elitizado” será desmistificado na sequência, na qual, por meio de dados censitários, comprovarmos que nesta fração da cidade há uma maior quantidade de população de baixa renda do que população de alto poder aquisitivo, estatística contrária àquela que o poder público e incorporadores imobiliários insistem em demonstrar.

Sendo assim, de acordo com as informações da Tabela 2, a zona de estudo apresenta uma área total de aproximadamente 39km², com destaque para o bairro Shopping Park com tamanho superior a 7km² e os bairros Laranjeiras e São Jorge com quase 5km² cada. Apesar de o Shopping Park se apresentar como o bairro de maior dimensão territorial, ele aloca apenas 1,3% da população do setor com o equivalente a 1.595 pessoas residentes em 2009, sendo um dos bairros de menor adensamento populacional desta região, enquanto o bairro São Jorge detém 22,5% da população total (27.039 hab.). Esse conjunto de bairros elucidados compreende a parcela do setor Sul ocupada pelas classes de baixo poder aquisitivo.

Mapa 2 - Localização/divisão dos bairros do setor Sul da cidade de Uberlândia¹³



¹³ O Ibirapuã e Bosque Karaíba são bairros em Projeto de Lei.

Conforme apresenta a Tabela 2, há uma evolução populacional do ano 2000 a 2009, podendo ser observado um crescimento de aproximadamente 33% neste período. A ocorrência disso é evidenciada pelo vetor de expansão urbana que atualmente se encontra na direção do setor Sul da cidade de Uberlândia.

Tabela 2 - Uberlândia (MG): área e população dos bairros integrados do setor Sul

Bairros	Área (km ²)	Nº de domicílios	Pop. 2000	Pop. 2009
Cidade Jardim	2,662	1.806	5.195	6.575
Granada	0,479	2.594	7.461	9.443
Jardim Karaíba	2,692	634	1.823	2.307
Lagoinha	0,565	1.357		4.939
Carajás	0,713	576	9.896*	2.096
Pampulha	1,270	1.190		4.332
Laranjeiras	4,954	5.058	14.546	18.410
Morada da Colina	2,737	583	1.676	2.121
Nova Uberlândia	3,423	163	**	594
Jardim Inconfidência	1,700	252	**	917
Patrimônio	0,982	1.133	3.259	4.125
Santa Luzia	0,708	2.396	3.856	8.721
São Jorge	4,829	7.428	21.364	27.039
Saraiva	1,156	2.889	8.308	10.515
Shopping Park	7,201	438	**	1.595
Tubalina	1,535	2.952	8.489	10.744
Vigilato Pereira	1,320	1.521	4.374	5.536
Total	38,926	32,970	90,247	120,009

Fonte: ALVES; RIBEIRO FILHO (2010). Prefeitura Municipal de Uberlândia – Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (IBGE/2000-2008).

*População Acumulada.

** Bairro não recenseado - Criação do bairro integrado após o ano 2000.

Por meio das informações contidas na Tabela 3, podemos desconstruir a ideologia do mercado imobiliário uberlândense que persiste em afirmar que o setor Sul da cidade é o

espaço destinado às camadas de renda superiores, onde os serviços e equipamentos urbanos são diversificados e abundantes, com habitações de arquitetura moderna e luxuosa.

Os dados apresentados na Tabela 3 demonstram uma contradição a respeito ao que proferem os promotores imobiliários, visto que 73% da população residente no setor Sul habita bairros populares de baixa renda, enquanto que 22,5% reside em bairros de classe média¹⁴ e somente 4,5% da população é de moradores dos bairros de elevado padrão¹⁵ do setor. Esses dados, portanto, desconstroem a ideia de que todo o setor Sul de Uberlândia comporta majoritariamente bairros elitizados e, ao contrário disso, temos uma imensa massa de mais de dois terços do total de população de baixo poder aquisitivo habitando esta porção da cidade.

Tabela 3 - Classes de rendimento nominal mensal domiciliar *per capita*, por bairro - Setor Sul (2010)

Bairros	Nº/Domicílios	1/2 a 1 (SM)**	3 a 5 (SM)	+ de 5 a 10 (SM)	+ de 10 (SM)
Cidade Jardim	2.254	260	492	294	93
Granada	4.191	1.156	357	122	14
Jardim Karaíba	937	25	213	283	140
Lagoinha	*	*	*	*	*
Carajás	*	*	*	*	*
Pampulha	*	*	*	*	*
Laranjeiras	5.952	2.312	158	25	4
Morada da Colina	945	69	181	278	170
Nova Uberlândia	*	*	*	*	*
Jardim	*	*	*	*	*
Inconfidência					
Patrimônio	1.693	245	298	278	114
Santa Luzia	1.276	351	73	25	5
São Jorge	7.811	3.115	124	25	2
Saraiva	3.689	573	615	561	229
Shopping Park	*	*	*	*	*
Tubalina	2.982	955	227	115	22
Vigilato Pereira	1.601	213	309	290	100

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2011).

Org. SILVA, Kássia Nunes.

*Valores não disponibilizados pelo IBGE.

**SM - Salário Mínimo utilizado R\$510,00

¹⁴ Estão sendo considerados como pertencentes à classe média os bairros Vigilato Pereira, Saraiva, Cidade Jardim e Patrimônio, conforme indica o Mapa 3.

¹⁵ São os bairros Jardim Karaíba, Jardim Inconfidência e Morada da Colina como indica o Mapa 3. Os residentes dos condomínios fechados não foram contabilizados, devido a impossibilidade de acesso a tal informação.

Logo, podemos imaginar que a “Zona Sul” de Uberlândia tão falada, cobiçada e valorizada, remete apenas a uma parte dotada de elementos luxuosos localizada na porção central do setor, compreendendo os bairros Jardim Inconfidência, Jardim Karaíba e Morada da Colina, os quais ocupam menos de 10 km² (25%) da área total do setor. Podemos assim afirmar que a ideologia da “Zona Sul” de Uberlândia é significativamente maior que as reais condições econômicas de seus moradores. Como veremos no Capítulo 3, é essa parcela do setor Sul que recebe os melhores equipamentos urbanos, sendo ocupada por uma população de alto poder aquisitivo e servida por diversificados e suntuosos serviços oferecidos pela iniciativa privada.

Destarte, a partir dos estudos realizados é incoerente afirmar que o setor Sul de Uberlândia seja destinado a atender determinado grupo de renda, tendo em vista a diversificação de classes sociais que compõem o setor e em função também do direcionamento da expansão urbana da cidade, que atualmente se encontra voltada para a fração Sul, atendendo grupos de alta renda, com a disseminação dos condomínios horizontais fechados, como grupos de classe média, com os condomínios verticais fechados, e os grupos de baixa renda, com os loteamentos populares.

Conforme apresenta o Macrozoneamento do município de Uberlândia, o setor Sul está quase que inteiramente inserido na Macrozona Urbana, permanecendo na Macrozona de Expansão Urbana¹⁶ apenas dois loteamentos: o Sítio de Recreio Vale do Ouro e o Sítio de Recreio Bálamo, sendo que este, até o presente momento, ainda não foi implantado.

De acordo com a Lei Complementar nº525, de 14 de abril de 2011, em seu Capítulo II – Do Zoneamento do Uso do Solo Urbano, Seção I – Das Definições, Art. 4º, o setor Sul de Uberlândia está inserido na Zona Residencial 1 (ZR1), “que acomoda a função habitacional

¹⁶ Macrozona de Expansão Urbana - as áreas externas e contíguas ao perímetro urbano, reservadas ao crescimento da sede do Município e de seus distritos, assim definidas em Lei Complementar.

de menor densidade que as demais e atividades de pequeno porte, compatíveis com este uso”.

Conforme aponta a referida lei, existe uma restrição na função da edificação neste setor, onde se privilegia o uso habitacional unifamiliar¹⁷ e multifamiliar horizontal¹⁸. Em relação aos demais usos, são permitidos nestas zonas o comércio varejista local, serviço local, equipamento social e comunitário local e uso misto¹⁹.

Excetuam-se desta restrição os lotes da “Avenida Nicomedes Alves dos Santos, entre a Avenida Rondon Pacheco até a Avenida dos Vinhedos, constituído pelos lotes com frente para a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, incluindo os lotes com frente para a Alameda dos Pinhais” e “Presidente Médice, Francisco Galassi e Rua Rafael Marino Neto” (Anexo V da Lei nº525/11), que possibilitam quase todos os tipos de comércio e serviços especificados na respectiva lei.

A área da ZR1 é ocupada pela parcela mais elitizada da cidade e, consequentemente, do setor Sul. Nela encontram-se essencialmente residências e comércios de luxo, destinados a atender as necessidades da população local que detém aspirações diferenciadas.

Insere-se também no referido setor a Zona Residencial 3 (ZR3) “que acomoda a função habitacional, propícia a receber o uso multifamiliar vertical e atividades compatíveis com este uso”. Os bairros que compreendem a ZR3 são aqueles localizados nas periferias Leste, Oeste e Sul do setor Sul, bem como os bairros contíguos ao setor Central da cidade. Nestes espaços, não há uma legislação muito rígida nem com o modelo de habitação e nem com o tipo de estabelecimento comercial e de serviços, haja vista a não elitização destes bairros, conferindo pouca preocupação estética para/com as construções. Assim, são

¹⁷ Habitação unifamiliar: compreende edificações correspondentes a uma única habitação por lote (Lei nº 525/11).

¹⁸ Habitação multifamiliar horizontal: compreende edificações correspondentes a mais de uma habitação por lote, compostas de térreo e/ou pavimento superior (Lei nº 525/11).

¹⁹ Permitido para os usos adequados para as respectivas zonas.

adequados para esta área, além dos usos descritos na ZR1, a habitação multifamiliar vertical e de interesse social e a indústria de pequeno porte.

No setor Sul, encontra-se ainda uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) que, de acordo com o Art. 79 do Plano Diretor “são regiões urbanas, delimitadas pelo Poder Público Municipal, onde é permitido estabelecimento de padrões de uso e ocupação diferenciadas da legislação em vigor, fixados em Plano Urbanístico próprio”. Essas ZEIS correspondem aos loteamentos do programa “Minha Casa, Minha Vida” do bairro Shopping Park, exceto o Shopping Park I e II, que não pertencem a esse programa. As ZEIS configuraram-se, portanto, em uma nova área de habitação e não em áreas de recebimento de população removida de espaços ilegais ou inadequados à habitação. A instituição das ZEIS objetiva, segundo o Art. 80 do Plano diretor, as seguintes especificidades:

- I - permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras;
- II - possibilitar a extensão dos serviços e da infra-estrutura urbana nas regiões não atendidas; e,
- III - garantir a qualidade de vida e a equidade social entre as ocupações urbanas.

Neste sentido, percebemos que o estabelecimento do zoneamento urbano do setor Sul é característico e determinado conforme a especificidade de cada espaço. Ou seja, a produção espacial restringe a implantação de específicos estabelecimentos comerciais ou modalidades habitacionais não pelo impacto ambiental que podem causar no lugar, mas sim pelo impacto visual gerado.

2.2.1. Evolução histórica dos loteamentos aprovados no setor Sul

O processo de produção do espaço urbano do setor Sul da cidade de Uberlândia tem evidenciado uma dinâmica de crescimento diferenciada em relação ao desenvolvimento das demais áreas da cidade, pautada em processos relacionados à intensa especulação imobiliária,

valorização urbana e diferenciação socioespacial, a partir, de um lado, da atuação do poder público local e, de outro, de capitais privados que auferem lucro por meio da reprodução do capital suscitado pela lógica imobiliária. Além disso, o setor Sul de Uberlândia, atualmente, é palco das políticas públicas de habitação, se configurando como o *lócus* onde estão sendo implantados parte dos conjuntos habitacionais dos programas de governo, produzindo moradias populares ao lado dos mais luxuosos condomínios horizontais da cidade.

Conforme as informações coletadas junto à Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Uberlândia (2011), ao longo de seu processo de crescimento, o setor Sul computa um absoluto de 104 loteamentos aprovados na zona urbana e 2 na zona rural. A maioria deles está edificada até o presente momento, sendo que, do total, verificou-se que aproximadamente 44% destes foram estabelecidos pelo poder público e os demais, 56%, constituídos pela iniciativa privada. Existem ainda 6 loteamentos que foram provenientes de antigas chácaras e atualmente estão estruturados na forma de condomínios fechados nos bairros Jardim Karaíba, Morada da Colina, Jardim Inconfidência, Lagoinha e Tubalina.

De acordo com os documentos da Prefeitura Municipal, o primeiro loteamento datado do setor Sul faz referência à primeira metade da década de 1930, o único neste decênio. Porém, aproximadamente 14% do total dos loteamentos não apresentam data ou o documento de aprovação não foi encontrado. Esta parcela de loteamentos que não apresenta data de aprovação consiste nos parcelamentos mais antigos situados na zona de pesquisa em foco – a localização do loteamento e a precariedade das informações contidas nos mapas possibilitam inferir tal afirmação. Esses loteamentos aprovados nos tempos primórdios localizam-se nas proximidades do setor Central, corroborando o início da expansão urbana da cidade a partir da década de 1930, como já mencionado na presente pesquisa.

Os bairros provindos dos primeiros loteamentos, a saber: Saraiva, Lagoinha e Patrimônio (Norte e Noroeste do setor Sul), inicialmente comportavam uma população de

baixa renda que mantinha condições precárias de saneamento, malha viária sem pavimentação e vias públicas sem iluminação. Nas palavras de Soares (1995, p. 130), nos bairros não-centrais da cidade

[...] persistia o problema da falta de água para abastecer a população; as ruas transformavam-se em verdadeiros lamaçais no tempo das chuvas; a iluminação pública era muito precária; os terrenos vazios viravam depósitos de lixos e entulhos; o traçado urbano não obedecia a critérios técnicos, assim como a arquitetura de suas habitações.

Neste mesmo período (déc. 1930), surge no cenário überlandense a figura da empresa imobiliária que auxiliou no crescimento do perímetro urbano por meio das inúmeras residências edificadas. A Empresa Uberlandense de Imóveis, cuja propriedade cabia a Tubal Vilela da Silva, construiu em dezenas anos aproximadamente 1.000 residências e comercializou 30.000 lotes (SOARES, 1988), selecionando áreas exclusivas de valorização, mesmo que de forma não-intencional. A vigorosa expansão urbana pela qual passa Uberlândia nesta época somente faz energizar ainda mais os problemas estruturais da cidade em função do aumento de população e da nova forma de produção urbana que se instaurava (SOARES, 1995).

Com o passar do tempo esses bairros provenientes dos primeiros loteamentos no setor Sul foram recebendo benfeitorias, especialmente os bairros Saraiva e Patrimônio, que atualmente são constituídos, em sua maioria, por população pertencente à classe média, estando aquele em intenso processo de verticalização e valorização habitacional. Já o bairro Patrimônio, apesar de ter passado por um processo de ascensão socioeconômica ainda guarda em seu núcleo inicial resquícios do passado, notáveis pela estrutura e arquitetura de suas residências e de uma população pobre que deu início ao bairro e permanece nele até os dias atuais. Silveira (2003, p. 39), em seu trabalho sobre o bairro Patrimônio, elucida que:

A simplicidade existente no Patrimônio – paisagística e social – permanece, entretanto, indiferente às transformações [...]. Apesar das melhorias ali ocorridas, conservou-se junto a sua comunidade a mesma situação de pobreza e miséria há tempo existente. Seu entorno cresceu, algumas de suas residências foram modificadas, mas o bairro em si continuou o mesmo.

Essa manutenção no modo de vida dos moradores do Patrimônio deve-se à intenção do poder público em beneficiar os interesses dos incorporadores imobiliários que visavam auferir lucro das áreas circunvizinhas ao Patrimônio e não especificamente à esse bairro e muito menos à população que nele reside (SILVEIRA, 2003). Neste sentido, a parte mais antiga do bairro que ainda resguarda suas características iniciais pode ser classificada como um “cinturão de pobreza”, uma vez que ela permanece praticamente alheia às modificações e modernizações que foram sendo instituídas em seu entorno, agregando uma parcela pobre da população, muito provavelmente descendentes dos primeiros moradores do local.

O bairro Lagoinha possui características semelhantes ao Patrimônio, pois, apesar de uma parcela do bairro ter conquistado importantes melhorias, tanto no que tange à questões referentes a infraestruturas quanto no padrão econômico de sua população, o mesmo ainda comporta famílias cuja renda é extremamente baixa, conforme pode ser observado por meio do padrão carente de suas moradias, dotadas de infraestrutura precária, sendo a maioria de construção antiga com reduzida qualidade de habitabilidade, configurando-se como verdadeiros “cinturões de pobreza” em meio a áreas de expansão e valorização urbana.

Dando continuidade à linha de evolução dos parcelamentos do solo do setor Sul, verifica-se que, na década de 1940, foram aprovados dois loteamentos, sendo um deles ampliação do Patrimônio e o outro se constitui em um novo loteamento na parte Norte do setor, Vila Póvoa, que atualmente abriga uma parcela da classe média da cidade entremeada a alguns remanescentes de menor renda que, provavelmente, fazem parte dos primeiros habitantes do bairro.

Já no decênio de 1950, contabiliza-se um total de cinco aprovações. Dois destes loteamentos se constituíram como ampliação do bairro Saraiva; outro, no bairro Santa Luzia, compreende uma parcela de renda mais baixa; o restante estabeleceu um novo bairro, posteriormente denominado de Tubalina (Noroeste do setor Sul), que também destinava-se ao suprimento de moradias para a população de baixa renda. Nos dias atuais, já compreende algumas habitações de classe média e médio-baixa.

Somente no início da segunda metade da década de 1960 é que consta o primeiro loteamento voltado especificamente para a classe média no setor Sul. O loteamento Vigilato Pereira (Norte do setor Sul), juntamente com outros oito loteamentos integrados que surgiram posteriormente, formam o atual bairro Vigilato Pereira, o qual agrupa uma parcela da população do setor que ascendeu socialmente ao longo do tempo e ocupa atualmente o rol da classe média e médio-alta da sociedade überlandense. Constitui-se numa área dotada de todos os equipamentos urbanos essenciais às necessidades da população, cumprindo assim com a função social estabelecida pelo planejamento. A Figura 1 apresenta o padrão atual das residências do bairro Vigilato Pereira.



Figura 1 - Padrão das residências no bairro Vigilato Pereira
Fonte: SILVA, Kássia Nunes (2011).

Na década de 1970 foram aprovados mais oito loteamentos, alguns destinados para atender à população de maior poder aquisitivo como o Morada da Colina e Morada da Colina – parte II (centro do setor Sul), Sítios de Recreio Ibiporã A, B, C e D e Sítios de Recreio Nossa Senhora Aparecida (oeste do setor Sul); loteamentos voltados para a classe média como o Altamira II (noroeste do setor Sul) e aqueles designados à população de baixa renda como o Abílio Borges Filho, Setor da Vila Saraiva V (nordeste do setor Sul) e Vila Saraiva Trecho (norte do setor Sul).

Conforme salientou, durante entrevista concedida no dia 16 de novembro/2011, a assessora de Planejamento Urbano, Denise Attux (2011), os sítios de recreio, de forma geral, são loteamentos cuja funcionalidade é caracterizada como segunda moradia ou moradia de fim de semana, entretanto, nos casos mencionados, há famílias com residência permanente nestes locais, bem como, existem ainda alguns destes sítios sem edificação.

Na década de 1980, o número de loteamentos aprovados aumentou expressivamente, atingindo um total de vinte e três aprovações. Neste período, assim como no precedente, também foram instituídos loteamentos para atender a todos os níveis de renda, como o Gávea e Jardim Karaíba, destinados à classe alta, Jardim Nossa Recanto, voltado para classe média, e Parque São Jorge II e Conjunto Habitacional Santa Luzia (COAHB)²⁰, designados à classe de baixo poder aquisitivo. Conforme apresenta a Figura 2, há grande disparidade entre o padrão residencial dos bairros Jardim Karaíba e Santa Luzia, fato que ratifica a forte diferenciação socioespacial gestada no setor Sul.

²⁰ Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB-MG) - foi fundada com a finalidade de combater o déficit habitacional e urbanizar vilas e favelas no Estado e destina-se à construção de conjuntos habitacionais e ao acesso à casa própria, mediante a concessão de financiamentos para famílias que possuem renda de 1 a 3 salários mínimos. A iniciativa de se criar a COHAB-MG foi consequência direta da demanda por moradias causada pelo êxodo rural para os grandes centros urbanos. A migração interna da população buscava oportunidades produzidas pela profunda transformação econômica e social que o País e Minas Gerais viveram a partir da década de 60 (COAH-MG, 2011).

Figura 2 - Diferença no padrão das residências nos bairros Jardim Karaíba (1) e Santa Luzia (2)



Fonte: SILVA, Kássia Nunes (2011).

Na década de 1990 um total de dezenove loteamentos recebeu alvará de aprovação no setor Sul, sendo em sua maioria constituídos para atender a população de baixa renda, localizados na parte Leste do setor Sul, e o restante destinado à elite, com localização privilegiada no setor Central da zona de estudo. É no último quartel da década de 1990 que se dá a aprovação do primeiro loteamento fechado no setor Sul, denominado de Villagio da Colina, localizado no bairro Morada da Colina. Estes empreendimentos contribuíram tanto para a expansão da cidade quanto para a intensificação da lógica segregacionista que será esclarecida no capítulo posterior.

No período de 2000 a 2011, o setor Sul recebeu um total de trinta novas aprovações para loteamentos, sendo vinte loteamentos fechados e os demais se constituem em loteamentos populares, sendo que cinco deles, a saber: Shopping Park III, IV, V, VI e VII, são voltados para o Programa “Minha Casa, Minha Vida”²¹.

A partir das informações elencadas anteriormente, ficam visíveis as transformações no espaço urbano do setor Sul a partir da década de 1970 e especialmente nos anos 1980,

²¹ Criado em 25 de março de 2009, pela Medida Provisória nº 459, convertida na Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, o Programa do Governo Federal Minha Casa, Minha Vida prevê a implementação do Programa Nacional de Habitação tendo como objetivo criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda mensal de até 10 salários mínimos, compatibilizando a prestação da casa própria com a capacidade de pagamento da família (BRASIL. Avanços e Desafios: Política Nacional de Habitação, 2010).

período em que foram aprovados aproximadamente 22% do total de loteamentos do setor, sendo que 42% destinavam-se ao atendimento da classe de alto poder aquisitivo. A expressividade torna-se mais evidente a partir dos anos 2000, se caracterizando no maior período de expansão do setor Sul, com cerca de 30% de toda aprovação de sua história.

A razão pela qual se observa uma “avalanche” de aprovações de loteamentos para o padrão de alta renda no setor Sul a partir da década de 1980 é decorrente do fato de que grande parcela destas terras pertencia aos gestores da administração pública, os quais compunham a oligarquia agrária da cidade. E, a partir do momento que a terra urbana se valoriza e passa a ser mais lucrativa que a terra rural, os grandes proprietários de fazendas voltam seus investimentos para a divisão de glebas e comercialização de terrenos com fins urbanos.

Isso deixa claro que a política de urbanização, não somente do setor Sul, mas de toda a cidade, se configurou como um “grande negócio” que favoreceu os interesses das autoridades políticas locais e da classe dominante, que também era detentora de propriedades fundiárias e sempre interferiu na configuração espacial da cidade. Além disso, com raras exceções, estes governantes se mantinham ligados, direta ou indiretamente, às incorporadoras imobiliárias, atuando não somente na aprovação da abertura dos loteamentos, mas também na valorização destes solos a partir da construção de onerosas obras que pudessem beneficiar suas propriedades.

Contudo, em meio a essa intensa onda de aprovação de loteamentos de luxo, ressalva-se também a implantação de grande quantidade de loteamentos voltados para a classe de baixo poder aquisitivo. Conforme afirma o vice-presidente de Assuntos Imobiliários do Sindicato da Construção Civil do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba Sinduscon/TAP, Wagner Oliveira Junior,

“a área nobre será cada vez mais valorizada [...] com a expansão do setor de serviços na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, o shopping novo e centros universitários. Isso tudo demanda gente para trabalhar, que precisará de lugar para morar, de preferência, por perto. Um desses lugares será o Shopping Park, com a construção de 3,5 mil casas populares e os outros condomínios para a classe C” (OLIVEIRA JUNIOR, 14/12/2010).

Ou seja, a implantação dos bairros voltados para a classe de baixa renda no setor Sul também se configura numa política de interesses, visto que promovem a construção de habitações populares para que os residentes destes bairros possam servir como válvula de escape para um possível problema que futuramente poderia emergir: a distância de mão-de-obra para suprir a necessidade dos moradores, bem como dos comerciantes estabelecidos na parcela nobre do setor Sul.

Sendo assim, conforme o crescimento populacional do setor vai atingindo maiores escalas de expansão, verifica-se, juntamente a este processo, a intensificação das contradições sociais no espaço, sobretudo, no que tange à distinção de renda geradora da diferenciação no modo de ocupação do solo e ampliação das periferias.

2.3. Exclusão social e segregação socioespacial no setor Sul de Uberlândia

A exclusão social em Uberlândia é marcada por uma segregação espacial muito acentuada. Os ricos constroem suas residências nas áreas nobres da cidade que geralmente estão localizadas próximo ao centro, em meio a uma infraestrutura pública e privada de alta qualidade, se constituindo nas regiões de progresso e prestígio tanto para os moradores quanto para o poder público municipal, que se orgulha da propagação destas áreas intraurbanas. Já os pobres são relegados, restando-lhes ocupar as regiões periféricas, onde o solo possui menor valor agregado em função da ausência ou da precária infraestrutura urbana. São áreas

subequipadas, com habitações de baixa qualidade, inadequadas à sobrevivência humana. Nas palavras de Silveira (2003, p. 38):

Dividida em setores, Uberlândia passa a ser marcada por uma paisagem em que a abertura de loteamentos distantes da área central, com precária infraestrutura e equipamentos coletivos, é muito comum, assim como a existência de áreas servidas de todo o tipo de equipamento coletivo, voltadas a uma minoria que usufrui um maior poder aquisitivo, e áreas periféricas, geralmente, formadas por conjuntos habitacionais, destinadas ao restante da população com menor poder aquisitivo.

Nesta conjuntura, cabe inferir que a desigual distribuição de renda na cidade traz como consequência o processo de segregação espacial traduzido pelo acesso diferenciado ao solo e também aos serviços urbanos.

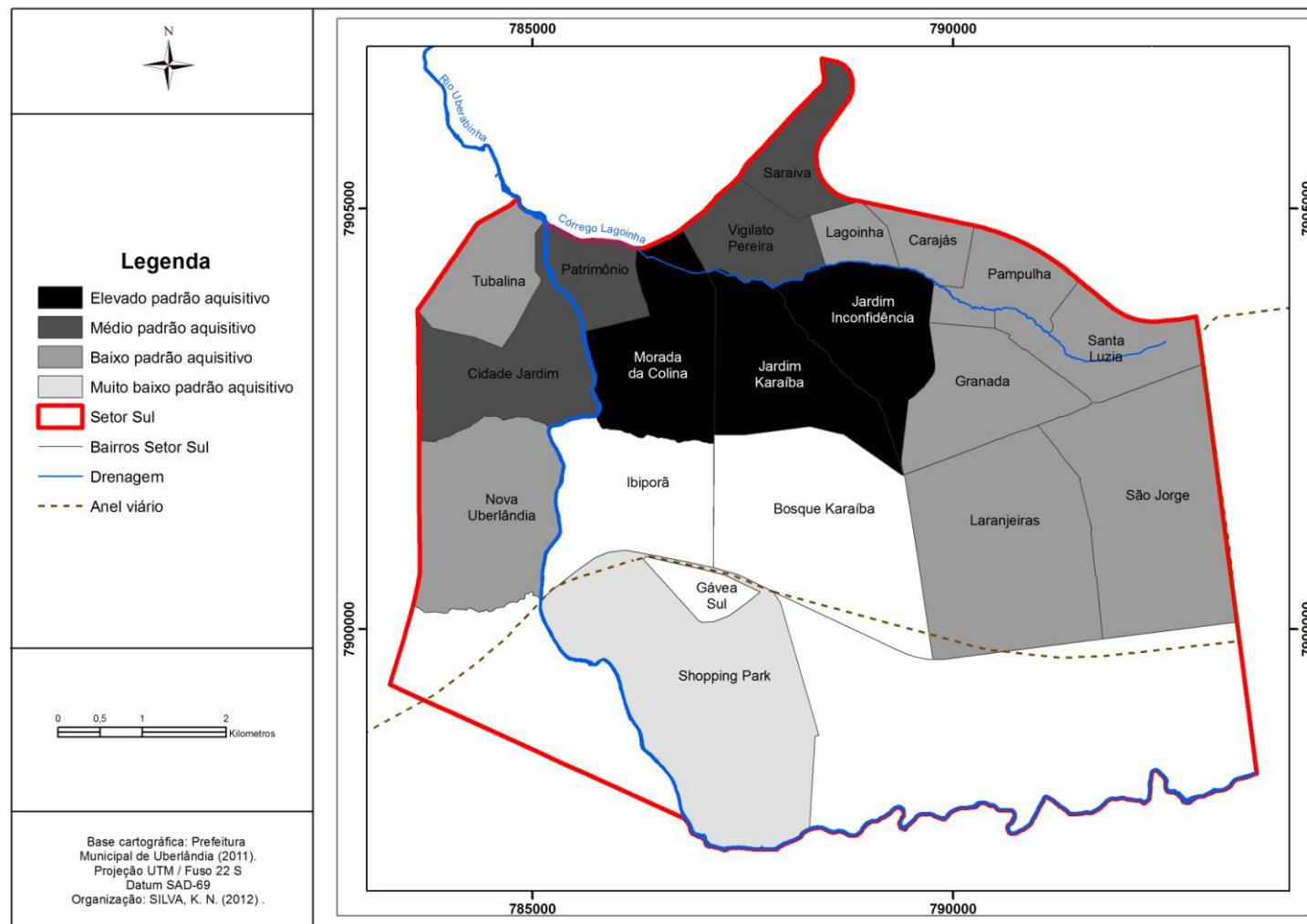
O processo elencado anteriormente é verificado mais intensamente no setor Sul da cidade, sendo que a estratificação espacial é observada nos diferentes bairros que compõem a referida área. De forma geral, os bairros que conferem prestígio social no setor Sul localizam-se próximos uns aos outros, assim como os bairros populares concentram-se, em sua maioria, em áreas delimitadas, sobretudo na periferia.

Desta forma, o setor Sul pode ser dividido em quatro subáreas socioeconômicas, sendo a 1^a de Elevado Padrão Aquisitivo, a 2^a de Médio Padrão Aquisitivo, a 3^a de Baixo Padrão Aquisitivo e a 4^a de Muito Baixo Padrão Aquisitivo, conforme indica o Mapa 3. Vale ressaltar que essa subdivisão foi realizada levando em consideração as classes de rendimento nominal mensal domiciliar *per capita* fornecidas pelo IBGE (2011), conforme apresenta a Tabela 3 (p. 72). Entretanto, como o IBGE não libera esses valores para todos os bairros da cidade, utilizamos também na nossa pesquisa o padrão de construção das moradias de cada bairro e o histórico de loteamento (se é de caráter popular ou não) para realizar a classificação socioeconômica dos bairros sem identificação de renda pelo IBGE.

Neste sentido, conforme apresenta o Mapa 3, a 1^a subárea socioeconômica (Elevado Padrão Aquisitivo) está situada na parte Central do setor Sul e agrupa os bairros de maior expressão socioeconômica do setor - Jardim Karaíba, Morada da Colina e Jardim Inconfidência - apresentando uma média de aproximadamente 30% dos domicílios com renda entre 5 e 10 salários mínimos e quase 17% acima de 10 salários mínimos. Este espaço nobre do setor Sul é caracterizado por bairros compostos por construções sofisticadas, condomínios fechados de extremo requinte, serviços de excelente qualidade, vias largas e pavimentadas, privilegiando o automóvel particular, que representam símbolos de prestígio e distinção social.

A 2^a subárea socioeconômica (Médio Padrão Aquisitivo) é composta de bairros de classe média que estão situados na parte Norte e Noroeste do setor Sul, sendo constituída por alguns dos primeiros bairros originados da expansão urbana da cidade, a saber, Saraiva, Patrimônio, Vigilato Pereira e Cidade Jardim (Mapa 3), cujos moradores, ao longo do tempo, foram conquistando alguma ascensão econômica. Do total de residentes, 16% detêm renda domiciliar entre 5 e 10 salários mínimos. Atualmente, estes bairros, sobretudo o Saraiva e Vigilato Pereira, passam pelo processo de reestruturação territorial caracterizada pela substituição das antigas residências, mais precárias estruturalmente, e o estabelecimento de pequenos edifícios de aproximadamente 3 ou 4 andares, direcionados à classe de renda média, moradias estas que têm se tornado típicas em algumas áreas da cidade (Figuras 3 e 4).

Mapa 3 – Subdivisão socioeconômica do setor Sul de Uberlândia²²



²² O Ibiporã e Bosque Karaíba são bairros em Projeto de Lei.



Figura 3 - Verticalização no bairro Saraiva

Fonte: SILVA, Kássia Nunes (2011).



Figura 4 - Verticalização no bairro Vigilato Pereira

Fonte: SILVA, Kássia Nunes (2011).

O Cidade Jardim é um bairro composto por uma população de muito desigual renda, podendo ser observado em determinada área do bairro a concentração de uma população extremamente rica, enquanto a parcela periférica é destinada a atender uma população de renda de baixo padrão aquisitivo. Visto essa diferenciação extrema, ao considerar a renda mensal domiciliar *per capita*, o Cidade Jardim ficou classificado na categoria de Médio Padrão Aquisitivo, mesmo sendo palco de luxuosas estruturas habitacionais em parcela significativa de seu território.

Desta forma, assim como vimos nos bairros Patrimônio e Lagoinha, também se mostra presente no Cidade Jardim um “cinturão de pobreza”, caracterizado pelos grupos de baixa renda. A população residente nesta área sofre com o processo de segregação e exclusão social, em função da reprodução material dos espaços destinados às camadas sociais elitizadas, que privilegiam determinados serviços, levando à expulsão e marginalização dos grupos de menor renda que não conseguem “consumir” estes espaços. A população detentora de menor poder aquisitivo é, portanto, “conduzida” para regiões menos valorizadas onde enfrentam problemas típicos de periferia, como a dificuldade de acesso ao bairro, falta de sinalização e segurança que coloca em risco a vida dos moradores, em especial, dos pedestres.

Já a 3^a subárea socioeconômica (Baixo Padrão Aquisitivo) comporta um total de nove bairros, a saber, Granada, Laranjeiras, Santa Luzia, São Jorge, Tubalina, Pampulha, Carajás, Lagoinha e Nova Uberlândia²³ (Mapa 3) que circunda toda a periferia leste e oeste do setor de pesquisa em questão.

A referida área é ocupada por grupos de baixo poder aquisitivo que até pouco tempo residiam em áreas carentes em infraestruturas urbanas, especialmente o bairro

²³ Nesta análise devem ser desconsiderados os condomínios fechados Jardins Barcelona, Jardins Roma e Jardins Gênova, localizados no bairro Nova Uberlândia.

Lagoinha, que ainda sofre com essa precariedade, sobretudo nas suas formas de moradia. A parcela mais carente, o “cinturão de pobreza” como mencionamos anteriormente, refere-se à porção Sul do bairro, onde os moradores, além de estarem destituídos da infraestrutura adequada à boa qualidade de vida, convivem ainda com o problema do tráfico e consumo de drogas. De acordo com Santos & Ramires (2009), o Lagoinha consiste em um dos bairros de Uberlândia com maior ocorrência de posse de drogas.

Os bairros agrupados nesta subárea são direcionados para a classe trabalhadora, cuja renda é de baixo padrão aquisitivo. A maioria dos bairros desta região surgiu por meio de conjuntos habitacionais, sendo um deles um Conjunto Habitacional – COHAB - Santa Luzia, e outros, como o São Jorge, Laranjeiras e Granada, construídos pelo Plano de Ação Imediata para Habitação (PAIH). Conforme elucida Moura (2008), estes últimos bairros foram construídos fora do perímetro urbano, possibilitando a intensa atuação dos incorporadores imobiliários nas áreas vazias entre os conjuntos. De acordo com o Histórico do Bairro da Prefeitura Municipal (s/d), inicialmente estes bairros provenientes de programas de governo foram sendo construídos pautados na ausência de infraestruturas locais como a falta de rede de esgoto, coleta de lixo, vias sem pavimentação e iluminação precária. No entanto, com o passar do tempo e por meio das reivindicações dos moradores, essas necessidades foram sendo supridas e, hoje, os bairros contam com a infraestrutura básica, além de estabelecimentos de vários setores como comercial, de saúde, educacional, bancário, de lazer (Figura 5). Porém, os moradores reivindicam ainda mais segurança e espaços de lazer como praças públicas bem iluminadas.

Figura 5 - Setor comercial consolidado no bairro São Jorge



Fonte: SILVA, Kássia Nunes (2011).

Deste grupo de bairros, o Tubalina merece destaque, visto que, ao longo do tempo, seus moradores têm conquistado melhores condições de vida, a partir dos investimentos realizados no local. De acordo com Moura (2008), a partir dos anos 1990, o bairro Tubalina tem se configurado como uma das áreas da cidade que passou a receber novos empreendimentos, modificando seu cenário urbano. Este bairro, em especial, está recebendo e implantando projetos de condomínios fechados destinados à população de renda média.

Sabemos que a diferenciação socioeconômica do setor Sul é extrema e que a valorização da referida região predomina nas áreas de maior *status*, porém a instalação de alguns equipamentos públicos em bairros não elitizados favorece a valorização destes espaços pobres em infraestruturas que, antes de receberem os melhoramentos, eram completamente rejeitados até mesmo por grupos de menor poder aquisitivo. Um exemplo disso é o bairro Granada, cujo valor do m² dos terrenos há poucos anos não ultrapassava R\$70,00. Atualmente, a construção do Hospital Municipal e do complexo viário elevou o valor dos terrenos, os quais estão sendo comercializados por até

R\$160,00 o metro quadrado, conforme afirma um empreendedor imobiliário (GOLFETTE, José Vitório Cézar, 2008).

De acordo com a página de Classificados do Jornal Correio de Uberlândia, de 13 a 17 de agosto de 2011, a diferenciação de preços por metro quadrado dos terrenos dos bairros mais bem valorizados do setor Sul varia de R\$120,00 à R\$1.500,00. Neste sentido, pode-se considerar que dentre as áreas não-centrais, o setor Sul é o que possui o custo mais elevado no preço dos lotes em função dos equipamentos urbanos providos pela Prefeitura, como infraestrutura viária que permite maior acessibilidade, de comunicação e de saneamento, bem como aparelhos de serviços privados tais como clínicas de estética, salões de cabeleireiro, lojas de decoração, escritórios, instituições de ensino, áreas de lazer, etc. que proporcionam imponente valorização do entorno (Figura 6).

O preço diferenciado do solo entre os diversos setores da cidade e especificamente no setor Sul se constitui como fator preponderante para o surgimento e a intensificação do processo de segregação socioespacial, visto que o acesso restrito ao solo exclui a parcela pobre da população das áreas mais valorizadas. Além disso, o elevado preço dos terrenos localizados nas zonas mais centrais gera graves consequências urbanas como a formação de bairros periféricos pobres em infraestruturas, e promove também a produção de vazios urbanos que permanecem retidos para fins especulativos (SACHS, 1999).

Figura 6 – Equipamentos urbanos que instigam prestígio ao setor Sul: Cabeleireiro Senhora Casa, Água Doce Cachaçaria e Crazy Doddy, respectivamente



Fonte: SILVA, Kássia Nunes (2011).

Nem mesmo o poder público consegue esquivar-se do acesso limitado do solo, e a restrita implementação de políticas públicas de reforma fundiária impede que projetos habitacionais voltados para o suprimento da carência de moradias populares sejam implantados em terrenos centrais, em função do elevado preço destes lotes. Logo, a produção de habitações sociais nas periferias serve como subsídio à especulação imobiliária, processo este que se mantém em constante funcionamento, abrangendo sempre mais espaços da cidade conforme a mesma se amplia horizontalmente. Os loteamentos populares Shopping Park III, IV, V, VI e VII estão localizados na periferia do setor Sul de Uberlândia e se traduzem em típicos exemplos do processo elucidado, haja vista que os mesmos foram criados pelo governo municipal, por meio do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, com vistas a reduzir o déficit habitacional da população überlandense.

Agindo de maneira favorável à resolução do problema habitacional, o poder público recai num outro problema, o da segregação espacial. O processo de implantação de loteamentos populares que visa reduzir o déficit de moradias determina e intensifica a segregação urbana. Segundo Castells (1983, p. 210), esse processo se caracteriza pela “[...] *tendência* à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida

não só em termos de diferença, como também de hierarquia". Conforme pode ser observado, as Figura 7 representam inteiramente o processo de segregação urbana definido pelo autor supracitado, uma vez que predomina a uniformidade, não somente do padrão econômico dos moradores, mas também da arquitetura das habitações no bairro Shopping Park e, ao seu entorno, o espaço é ocupado por famílias cujo padrão socioeconômico é o mais elevado da cidade, representado aqui pelos condomínios fechados.

Figuras 7 - Loteamento popular no bairro Shopping Park (8) e condomínio fechado em frente ao bairro Shopping Park (9)



Fonte: SILVA, Kássia Nunes (2011).

Dando continuidade à subdivisão socioeconômica organizada para o setor Sul, compõem a 4^a subárea socioeconômica (Muito baixo padrão aquisitivo), o bairro Shopping Park (Mapa 3), localizado ao Sul do setor de estudo, configurando-se na área onde a população detém o menor poder aquisitivo, formada, em sua maioria, pelos loteamentos dos programas de habitação do governo destinados ao suprimento de moradias e à consequente redução do déficit habitacional, conforme mencionamos.

Sendo assim, o Shopping Park caracteriza-se como uma das áreas da cidade com maior carência em infraestrutura urbana, com algumas vias não pavimentadas, falta de

comércio que atenda a população de baixa renda, (os estabelecimentos comerciais no entorno do bairro são voltados especificamente para os grupos de elevado poder aquisitivo), transporte e limpeza públicos escassos, poucas instituições de ensino e áreas de lazer, etc. Além disso, existe quantidade significativa de vazios urbanos no interior do bairro que, geralmente são utilizados como depósitos de lixo e entulho, além de servir como esconderijo de traficantes e outros criminosos, alimentando a insegurança dos moradores.

Tendo em vista até então a ineficiência das políticas públicas do município para impedir ou ao menos reduzir drasticamente o intenso processo de especulação imobiliária, que se traduz em uma característica histórica da expansão urbana da cidade, o processo de implantação de loteamentos populares nas regiões periféricas, de certa forma, atinge seu objetivo ao reduzir o déficit de habitações, no entanto, ativa uma gama de problemas que, geralmente, leva um longo tempo para serem sanados. Problemas com o transporte público, pavimentação, coleta de resíduos e a implantação dos equipamentos sociais (instituições de ensino e áreas de lazer) imperam nos bairros oriundos de loteamentos populares implantados nas periferias das cidades, devido à distância do centro e a ausência de infraestruturas. De acordo com a Lei Complementar nº523, de 07 de abril de 2011, que dispõe sobre o parcelamento do solo do município de Uberlândia e de seus distritos, em seu Capítulo III – Do Parcelamento do Solo Urbano, Seção I – Das Disposições Gerais, Art. 9º, afirma que:

§ 2º Em todo e qualquer empreendimento, em área parcelada ou não parcelada, que após estudo técnico realizado pela Administração Municipal, identificar necessidade de investimentos em obras de infraestrutura incidentes e/ou não incidentes em equipamentos sociais, o empreendedor deverá participar, parcial ou integralmente, dos custos de implantação das obras necessárias ao desenvolvimento local adequado.

Apesar da existência da lei aprovada pela Câmara Municipal de Uberlândia, que obriga os construtores a compartilhar com a Prefeitura a instalação de equipamentos sociais nos loteamentos, estes equipamentos ainda são bastante restritos e não suprem a necessidade de todos os moradores. Outro problema é que a lei é muito recente e alguns dos loteamentos implantados anteriormente à sua vigência sofrem ainda com a ausência de infraestrutura, em função destes serviços terem ficado sob responsabilidade da prefeitura e dos proprietários (Figura 8).

Figura 8 - Vias sem pavimentação no bairro Shopping Park



Fonte: SILVA, Kássia Nunes (2011).

Segundo o secretário de Planejamento Urbano, Rubens Yoshimoto, o déficit habitacional em Uberlândia no ano de 2010 vigorava em torno de 15 mil casas. Ainda segundo ele, essa demanda está sendo minimizada tanto pelos projetos do governo, como no caso do bairro Shopping Park, quanto por projetos habitacionais de iniciativas privadas destinados a suprir as carências das classes C e D (YOSHIMOTO, Rubens, 2010).

Entretanto, durante a coletiva do “Feirão Caixa Casa Própria” realizada em maio/2011, o secretário municipal de Habitação, Felipe Attiê, assegurou que o déficit

habitacional de Uberlândia consiste em 32 mil unidades dentre as famílias com renda de até 6 salários mínimos (ATTIÉ, Felipe, 2011). Verifica-se, portanto, um aumento de 113% no déficit habitacional de um ano para o outro.

A assessora de Planejamento Urbano, Denise Attux, explica, durante entrevista, que dificilmente esse déficit reduzirá a zero e isso provavelmente decorre do progressivo crescimento populacional da cidade que, na última década, permanecia em uma média de 2,6% a.a. e, no período atual, já atinge uma média de 3% a.a, maior que em todas as cidades brasileiras de porte semelhante, afirma o secretário de planejamento urbano (YOSHIMOTO, Rubens, 2010).

Rubens Yoshimoto acrescenta ainda que uma das iniciativas da Prefeitura para controlar a especulação imobiliária na cidade configura-se na inalteração do perímetro urbano até que o mesmo seja totalmente ocupado e, se Uberlândia continuar no mesmo ritmo de crescimento, essa ocupação será efetivada até o ano 2023. O secretário afirma ainda que a maioria das terras disponíveis na cidade pertence a poucas pessoas, as quais as herdaram de descendentes pioneiros, sendo estes grandes proprietários de terra no passado. A maior demanda destas terras encontra-se no setor Sul, por isso, o mesmo caracteriza-se como o atual vetor de crescimento da cidade, estendendo-se também para os próximos anos.

Neste sentido, podemos concluir que o crescimento do setor Sul tem sido incentivado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia por meio da legislação do Plano Diretor que, desde 2004, já direciona a expansão urbana para essa área. No ano de 2008, o setor Sul foi o setor da cidade que obteve a aprovação da maior quantidade de áreas para a edificação de obras, sendo um total de 37.609,91m² para a construção residencial e 145.556,73m² para o uso comercial, representando 45,6% e 85,4% do total de áreas

despendidas pelo governo, respectivamente (CORREIO DE UBERLÂNDIA, 05/08/2008).

CAPÍTULO III:

AS TENDÊNCIAS ATUAIS DA EXPANSÃO URBANA DO SETOR SUL

3.1. A construção ideológica da “Zona Sul” em Uberlândia

Nesta primeira etapa do capítulo, trabalharemos em especial com a “Zona Sul” mencionada no capítulo dois, ou seja, o espaço do setor Sul referente aos bairros nobres, a saber: Jardim Inconfidência, Jardim Karaíba e Morada da Colina, juntamente com os condomínios horizontais de luxo que estão presentes nestes bairros, inclusive em bairros do entorno.

Essa é a área altamente concebida pelos promotores imobiliários como sendo “o melhor lugar da cidade para se viver”, empreendedores estes que utilizam de inúmeras propagandas de *marketing* e *slogans* para comercializar os empreendimentos que demandam ostentação que, desde a década passada, têm sido bem aceitos pela população de elevado poder aquisitivo, estando fortemente consolidados no referido setor.

Este espaço destinado às camadas elitizadas diferencia-se completamente do restante do setor Sul determinado pela administração pública, tanto no que se refere às infraestruturas cedidas pela prefeitura quanto aos equipamentos urbanos instalados pela iniciativa privada, refletindo num intenso processo de segregação socioespacial, evidenciado pela forte diferenciação entre os diferentes espaços do setor.

Sendo assim, nesta primeira etapa do capítulo iremos caracterizar esta área que é almejada tanto pela população rica, quanto pela classe média em ascensão, uma vez que, somente pelo fato de residir nesta fração do espaço da cidade já imprime uma posição social superior ao restante da população que habita os demais bairros que não denotam *status*.

Assim, a seguir iremos nos deparar com uma “Zona Sul” rica, repleta de infraestrutura moderna e de excelente qualidade, servida por equipamentos comerciais de alto padrão, habitações revestidas por construções grandiosas, desejada por muitos, mas conquistada por poucos, onde os condomínios horizontais, apesar de fragmentar os espaços, emanam sofisticação e ostentação aos seus moradores.

3.1.1. A consolidação dos condomínios horizontais fechados

Os primeiros condomínios fechados considerados como a nova forma de produção do espaço urbano tiveram início na cidade de Uberlândia a partir da década de 1960, mais precisamente em 1964, com a construção do condomínio Mansões Aeroporto, localizado no setor Leste da cidade, e do condomínio Morada do Sol, instituído em 1985, no setor Oeste da cidade (MOURA, 2008). Inicialmente, estes condomínios eram denominados como chácaras em decorrência de que eram utilizados apenas como sítio de final de semana ou segunda moradia, destinadas ao descanso e ao lazer. Porém, com o passar do tempo foram sendo incorporados ao perímetro urbano e se constituem atualmente como condomínios fechados.

Todavia, foi somente no ano de 1994 que o setor Sul da cidade recebeu seu primeiro condomínio fechado, o Condomínio Guanambi, localizado no bairro Jardim Karaíba (MOURA, 2008). Após esse período, do total de condomínios edificados na

cidade, cerca de 70% foram construídos no setor Sul, devido a sua ampla área de expansão e em função também da elevada valorização que tem alcançado o referido setor (Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011). Observa-se que, de acordo com o Quadro 2, há no setor Sul, até o presente momento, 24 condomínios horizontais que predominam na parte nobre, visto que a maioria deles destina-se a atender a elite da sociedade überlandense.

Como já mencionamos, os condomínios fechados configuram-se como uma nova forma de produção do espaço urbano adotado pelas cidades, sobretudo a partir do século XXI, instituindo padrões de espaços segregados e fragmentados, apoiados na garantia da segurança privada, na decadência dos espaços públicos e na aceitação dos consumidores para/com essas modernas formas de morar (ABDALLA, 2006).

Na concepção de Raposo (s/d), os condomínios fechados estão associados não somente aos processos de reestruturação econômica, social e espacial, mas se relacionam, sobretudo, com a modificação nos padrões de vida e os novos modos de habitar integrados à atração pela paisagem e lazer que proporcionam. Além disso, a autora faz referência também à noção ideológica inerente à essas formas habitacionais, associando a preocupação com a segurança nas grandes cidades, a mercantilização da vida social e a aceitação do público para/com a estética e arquitetura dos condomínios que têm dominado o mercado de consumo habitacional.

Quadro 2 - Relação dos condomínios fechados do setor Sul de Uberlândia-MG

Condomínios Horizontais	Ano	Localização/Bairro	Área Total*	Empreendedores
1 - Guanambi	1994	Jardim Karaíba	50.000,00	Proprietários
2 - Villagio da Colina	1998	Morada da Colina	48.400,00	Meta Empreendimentos
3 - Gávea Hill 1	2000	Morada da Colina	319.044,22	Gávea Empreendimentos
4 - Gávea Hill 2	2000	Morada da Colina	319.044,22	Gávea Empreendimentos
5 - Vila do Sol	2000	Jardim Karaíba	157.436,52	Ribeiro Cunha Emp.
6 - Oscarina Chaves	2000	Morada da Colina	7.597,00	Proprietários
7 - Residencial Inglês Itapema	2001	Jardim Karaíba	3.758,00	Empresa Mineira Imóveis
8 - Jardins Barcelona	2002	Nova Uberlândia	467.148,00	FGR Construtora
9 - Vila Real	2003	Jardim Inconfidência	90.473,95	Santa Paula Loteadora
10 - Bosque Karaíba	2004	Jardim Karaíba	174.387,00	R. Freitas Empreendimentos
11 - Jardins Roma	2004	Nova Uberlândia	426.066,00	FGR Construtora
12 - Royal Park Residence	2004	Jardim Inconfidência	174.816,26	Santa Paula Loteadora
13 - Village Le Premier	2004	Jardim Inconfidência	30.847,00	MRV Engenharia
14 - Gávea Paradiso	2007	Morada da Colina	356.419,00	Gávea Empreendimentos
15 - Reserva do Vale	2007	Morada da Colina	89.128,00	Cunha Chaves Serviços Emp.
16 - Solares da Gávea	2007	Morada da Colina	122.350,00	Gávea Empreendimentos
17 - Vila dos Ipês	2007	Jardim Karaíba	145.884,34	Serviços de Manutenção Ind.
18 - Village Karaíba	2007	Jardim Karaíba	17.422,00	R. Freitas Empreendimentos
19 - Residencial Carmel	2007	Lagoinha	7.864,00	-
20 - Village Unique	2007	Tubalina	6.931,10	MRV Engenharia
21 - The Palms House & Club	2009	Jardim Karaíba	84.419	MRV Engenharia
22 - Jardins Gênova	2010	Nova Uberlândia	469.895,00	FGR Jardins Gênova
23 - Splêndido	2011	Laranjeiras	-	GSP Loteadora
24 - Vale dos Vinhedos	2011	Morada da Colina	-	Cunha Chaves Serviços Emp.

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia & *MOURA (2008). Org. SILVA, Kássia Nunes (2012).

O aumento nas ocorrências de violência no meio urbano é um dos fatores que tem contribuído para o fortalecimento e proliferação destas novas formas de morar – condomínios fechados - pautado na estratégia do mercado imobiliário que dita falsas expectativas de segurança, atraindo não somente os grupos de elevado poder aquisitivo, mas também a população de classe média. Neste sentido, a segurança se traduz em um dos principais elementos utilizados para a comercialização destes empreendimentos, enfatizada pela presença de muros altos, cercas elétricas, câmeras de segurança, portaria monitorada 24 horas, dentre outros fatores claramente observados no folder do condomínio Village Karaíba (Figura 9).

Figura 9 - Propaganda do condomínio Village Karaíba ressaltando a segurança do empreendimento



Fonte: MULTI Empreendimentos (2012).

Neste sentido, os condomínios horizontais, além de fragmentar e segregar os espaços urbanos, provocam modificações nas relações sociais, onde, nem mesmo os residentes dos próprios condomínios mantém uma socialização e, externamente, esta socialização é praticamente interrompida, visto que a rua, a praça deixam de ser um patrimônio público e se tornam lugares inseguros, do medo, fazendo com que a elite permaneça confinada no interior dos muros, sendo controlada por todo tipo de serviço de vigilância privado. Em relação ao contexto, Adballa (2006, p. 46) infere que:

Os condomínios atuam na área de expansão das cidades brasileiras, mantendo um padrão de desenho urbano fragmentado em grandes e médios conjuntos fechados, diferenciando-se do padrão de relações sociais urbanas até então existentes nas cidades. Representam uma nova forma de organização urbana altamente segregativa.

A plena aceitação dos condomínios fechados como o novo modo de morar da atualidade tem feito com que os mesmos percam sua função inicial apenas de habitação e passem a comportar novas funções como áreas de lazer, jardins, salão de festas e até mesmo funções da administração pública como coleta de lixo, policiamento e manutenção da malha viária interna. As imagens ilustrativas do condomínio vertical Jardim United Coast (Figura 10) demonstram com propriedade a importância destes elementos para a realização das propagandas e do *marketing* utilizado na comercialização destes empreendimentos.

O condomínio horizontal e o loteamento fechado são produtos contemporâneos, pretendem reeditar um modelo de ocupação baseado no conceito da “cidade-jardim”, criada, como vimos, pelos urbanistas do século XIX – projetada para poucos habitantes, com muita área verde e espaços livres, ou seja, um oásis urbano (ABDALLA, 2006, p. 54).

Figura 10 - Imagens ilustrativas das áreas de lazer (piscina, *playground* e quadra, respectivamente) do condomínio Jardim United Coast



Fonte: MRV Engenharia e Participações S.A. (2012).

Deste modo, Raposo (s/d, p. 150) concorda com a colocação de Abdalla (2006) e considera ainda que os fatores preponderantes que diferenciam os condomínios fechados dos demais segmentos residenciais estão literalmente no fato de oferecerem uma enorme diversificação de amenidades - equipamentos e serviços - que não são “de compra”, além da função habitacional.

Conforme assegura MOURA (2008), em Uberlândia, até 1990, havia 25 empreendimentos do tipo loteamento fechado, porém, ao longo do tempo, alguns se transformaram em condomínios fechados ou loteamentos abertos e o restante permaneceu como chácaras de recreio. Após esse ano, quando essas novas formas de morar adquirem maior veemência, passando a ser disseminadas em todo o país, somente no setor Sul da cidade de Uberlândia houve um incremento de 116%, isto é, 29 novos empreendimentos foram ou estão sendo construídos em apenas um setor da cidade, considerando tanto os condomínios horizontais quanto os verticais.

A Lei complementar nº523, de 7 de abril de 2011, que dispõe sobre o parcelamento do solo do município de Uberlândia, discorre em seu Capítulo III Seção II, Subseção III, Art. 16, que o Loteamento Fechado Habitacional é “o parcelamento do solo com utilização privativa das áreas de recreação pública e das vias públicas”, definindo algumas características próprias a esse tipo de loteamento (vide legislação).

A referida lei complementar implementa, portanto, regras específicas que regulamentam e disciplinam a construção dessas novas expressões de moradia de caráter privativo, afirmando que os condomínios horizontais devem ser denominados de Loteamentos Fechados, não existindo, assim, uma norma específica na cidade que regulamenta a implementação dos condomínios fechados - estes seguem a lei para os loteamentos fechados, bem como as resoluções federais vigentes.

Assim como já demonstramos no capítulo 2, o setor Sul da cidade de Uberlândia é uma região que possui uma intensa desigualdade socioespacial, visto que este setor comporta bairros cujas rendas são muito desiguais. Essa desigualdade social e econômica pode ser observada claramente pela presença de bairros luxuosos e condomínios residenciais de alto padrão econômico localizados na parte central do setor, circundados por alguns bairros de classe média ao Norte e bairros de baixa renda a Leste, a Oeste e ao Sul do setor.

Em Uberlândia, os condomínios fechados, apesar de se concentrarem, sobretudo no setor Sul, distribuem-se por todas as áreas da cidade, exceto na parte central, voltados para diferenciados padrões de renda, uma vez que esta nova ideia de morar passou a ser artefato de desejo de muitas pessoas, independentemente da classe social em que se encontram. Ao Sul da cidade há o predomínio de condomínios direcionados às famílias de elevado padrão aquisitivo, como o Gávea Hill e o Reserva do Vale (Figura 11), em razão da existência de diversos equipamentos urbanos como vias de acesso rápido e bem estruturadas, estabelecimentos comerciais especializados e de alto requinte, faculdades da rede privada de ensino, salões de eventos, clubes, hipermercado e a presença de alguns bairros nobres da cidade, fatores que valorizam a área do entorno destes empreendimentos. De acordo com Moura (2008), nos demais setores da cidade

prevalecem, sobretudo, os condomínios voltados para as classes de renda média e médio-baixa.

Figura 11 - Condomínios fechados de elevado padrão aquisitivo no setor Sul de Uberlândia - Gávea Hill I e Reserva do Vale



Fonte: SILVA, Kássia Nunes (2011).

Entretanto, apesar da maior demanda de condomínios do setor Sul estar voltada para a classe de alta renda, estão presentes também empreendimentos direcionados para padrões de renda média, como o Residencial Carmel (Figura 12), pois, como já havíamos mencionado, esse novo modo de habitar se estende a todos os níveis de renda social.



Figura 12 – Fachada da portaria do condomínio Residencial Carmel - bairro Lagoinha, setor Sul de Uberlândia-MG
Fonte: SILVA, Kássia Nunes (2011).

Contudo, a infraestrutura dos condomínios habitados pela classe média é significativamente menor que aqueles destinados à elite, em especial, a quantidade e qualidade das áreas comuns e também a arquitetura da fachada da portaria que não infere àquelas de “grandes templos” como é claramente percebido nas fachadas das portarias dos condomínios de luxo.

De acordo com Wagner José Costa, funcionário do Secovi (Sindicato de Habitação de Uberlândia-MG) que nos concedeu uma entrevista no dia 12 de janeiro de 2012, as primeiras manifestações de implantação de condomínios fechados na cidade tiveram início na década de 1990, porém, somente foram consolidados na década seguinte. A maior predominância destes empreendimentos no setor Sul foi devido à possibilidade de expansão, em função da grande quantidade de área vazia e da existência de infraestrutura urbana consolidada. Moura (2008) complementa essa informação afirmando que a maioria destas terras disponíveis é de propriedade das incorporadoras imobiliárias, terras essas que possibilitam grandes demandas de espaços favoráveis à instalação de áreas de lazer e áreas verdes. Problemas relacionados à violência e à degradação da área central também foram predominantes para o surgimento desses empreendimentos.

Conforme afirma Moura (2008), a dinâmica de estruturação dos condomínios fechados em Uberlândia provém da consolidação inicial dos loteamentos abertos na cidade, tanto na área central quanto na periferia, seguida da materialização dos condomínios verticais no setor Central destinados às famílias de alta renda e, posteriormente, passaram a surgir os sítios de recreio como segunda moradia. Alguns deles foram sendo transformados em condomínios horizontais residenciais, aliando a segurança dos condomínios verticais com as áreas de lazer das chácaras de recreio.

De acordo com o exposto, podemos considerar que a cidade cresce e sua produção, de forma geral, suscita a diferenciação espacial dos grupos por faixa de renda, sendo que grupos de posição econômica semelhante mantêm relação social entre si, mas rompem a relação com os grupos sociais de poder aquisitivo diferenciado, o que acaba com a interrelação e a diversidade social nos espaços. Conforme afirma Abdalla (2006, p. 48-49), estes enclaves residenciais que geram fragmentação e segregação espacial, ainda que proporcionem segurança, não proporcionaria paz, uma vez que a “própria segregação é ela mesma violência, humanamente inaceitável”.

Assim, torna-se indispensável o desenvolvimento de Políticas Públicas que se oponham ao agravamento das desigualdades sociais na busca de restituir a vivência nos espaços públicos, a fim de minimizar a segregação que, a cada momento, vem ocupando mais espaços da cidade.

3.1.2. Os equipamentos e serviços urbanos de luxo

A expansão horizontal de Uberlândia é marcada pela fragmentação dos espaços que foram sendo criados por meio de critérios socioeconômicos, os quais estabeleceram aspectos específicos para cada setor da cidade. Neste sentido, Soares (1995) assegura que ficaram reservados ao setor Sul os loteamentos de luxo e os clubes campestres, sendo exatamente estes os elementos encontrados inicialmente no espaço nobre deste setor.

Bairros como o Jardim Karaíba, Morada da Colina e Jardim Inconfidência (Figura 13), desde seu surgimento, consagraram essa área de estudo como uma “região” nobre por conter habitações esteticamente belas em meio a espaços ajardinados e muito limpos. Contudo, esta região restringia-se a espaços extremamente residenciais com

poucas opções de comércio e serviços e imensos vazios urbanos entremeando esses bairros. Além das moradias da elite, o setor conta ainda com cinco clubes de lazer: Caça e Pesca, AABB, Vila Olímpica, Cajubá Country Club e Praia Clube (Mapa 4), que sempre garantiram o descanso e a diversão das famílias, especialmente nos finais de semana. Estes equipamentos de ordem privada substituíam as áreas de lazer públicas, como as praças, visto que eles poderiam garantir a segurança e a tranquilidade da alta sociedade überlandense.

Figura 13 - Padrão residencial de alto nível nos bairros Jardim Karaíba (1), Morada da Colina (2) e Jardim Inconfidência (3)



Fonte: SILVA, Kássia Nunes (2011).

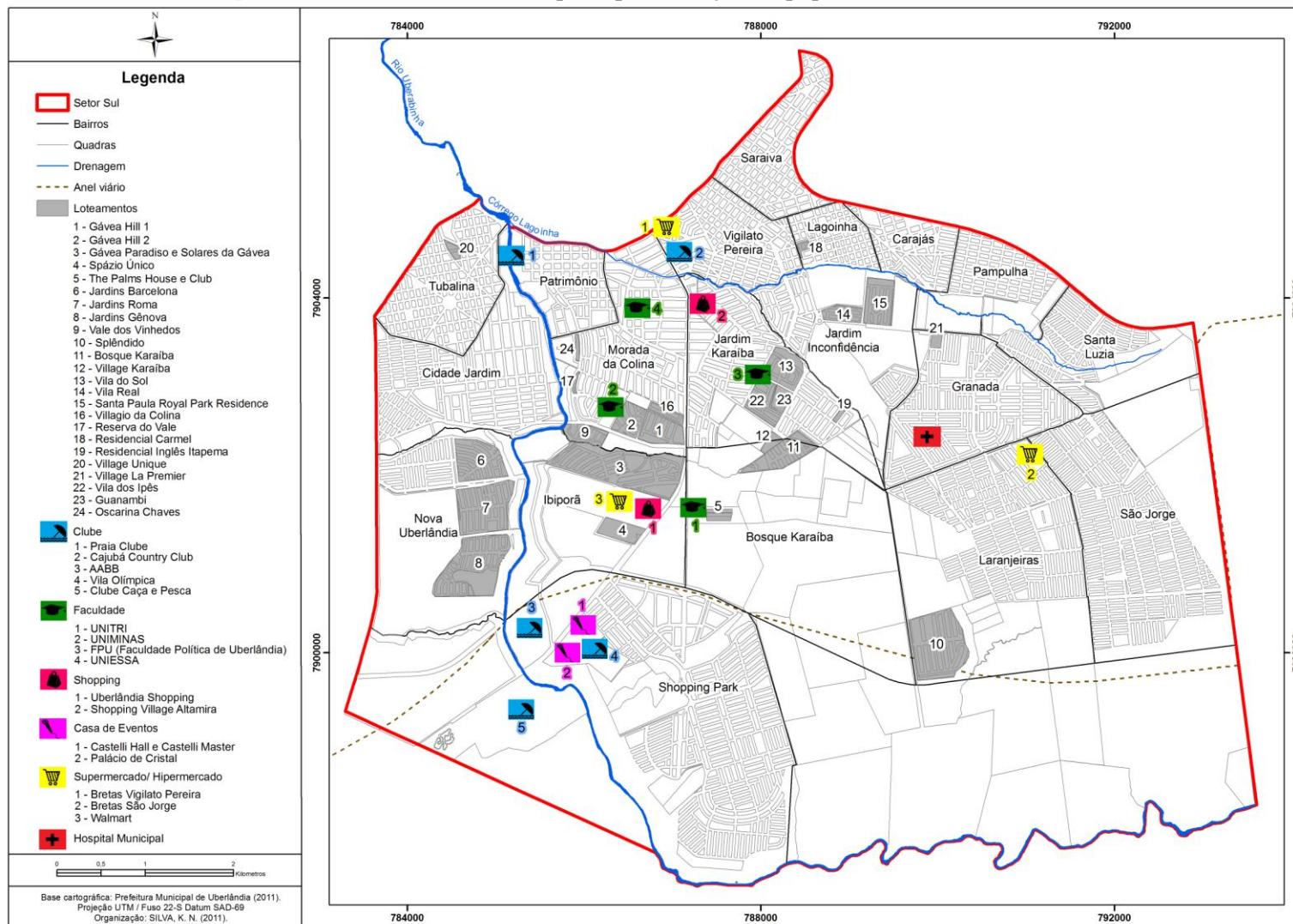
No entanto, sabe-se que o desenvolvimento de áreas específicas da cidade impulsiona a inserção de novas modalidades empresariais nestes locais, provocando o

processo de modificação territorial destes espaços. Assim, como vimos anteriormente, a partir da década de 1990, o setor Sul de Uberlândia começa a ser ocupado pelos condomínios fechados, provocando uma modificação na sua estrutura territorial ao atrair significativa quantidade de população de elevado poder aquisitivo. Neste momento, a alta expansão populacional do setor fez com que ele atraísse também uma gama de elementos que passaram a suscitar importância e prestígio ao lugar.

Em meio à consolidação dos condomínios fechados, diversos equipamentos e serviços urbanos foram migrando para a região nobre do setor Sul devido às condições propícias de progresso oferecidas. Faculdades, comércios de luxo, casas de eventos e as chamadas “grandes superfícies comerciais” (supermercado, hipermercado e *shopping center*) são exemplos de equipamentos e serviços urbanos que ocuparam o setor Sul após a década de 1990 e, principalmente, no decênio de 2000, período de auge da expansão local. O Mapa 4 apresenta os condomínios fechados com os principais serviços e equipamentos urbanos disponíveis no setor Sul.

As Faculdades privadas que, ao longo do tempo, foram se instalando em diversos pontos do setor Sul, provocaram alterações em relação à demanda populacional que acessa a área, visto que o fluxo populacional diário das principais avenidas de acesso se intensificou especialmente nos horários de picos (entrada e saída) das faculdades, ocasionando até mesmo uma lentidão na circulação de veículos e uma superlotação nos pontos de transporte público.

Mapa 4 - Condomínios fechados e principais serviços e equipamentos urbanos do setor Sul



A Faculdade UNITRI (Centro Universitário do Triângulo) foi a primeira a se instalar no setor e, após sua construção, outras instituições também vieram a se firmar, como a FPU (Faculdade Politécnica de Uberlândia), a Faculdade Pitágoras de Uberlândia (Figura 14) e a Faculdade de Marketing e Negócios (UNIESSA). A escolha do local de instalação destas Faculdades está ligada especialmente a dois fatores: a grande demanda de população de alto poder aquisitivo que reside no entorno destes campus universitários, e devido à infraestrutura urbana instalada pela implantação dos condomínios fechados, que foram aproveitadas por algumas destas Faculdades.

Figura 14 - Faculdade Pitágoras



Fonte: SILVA, Kássia Nunes (2011).

Para a implantação do campus, a FPU utilizou a estrutura deixada pelo Ubershopping (antigo *shopping center* da cidade que foi desativado), localizado em um dos bairros nobres do setor, o Jardim Karaíba, com fácil acesso pela Avenida Nicomedes Alves dos Santos, uma das mais importantes vias da área de estudo. Já a Faculdade Uniminas implantou seu campus ao lado dos condomínios horizontais Gávea Hill 1 e 2, localizados no bairro Morada da Colina, utilizando da infraestrutura urbana

desenvolvida para atender a população residente nos referidos condomínios (BOTELHO, 2008).

O autor mencionado assegura ainda que a instalação destas Faculdades no setor Sul ocorreu posteriormente à consolidação dos condomínios fechados, uma vez que esta nova tipologia residencial foi responsável pela modificação estrutural da área, desencadeando alterações em seu crescimento urbano, valorização imobiliária dos terrenos em seu entorno, mudanças no padrão da malha viária e surgimento de novas modalidades comerciais de luxo, responsáveis para atender a população de elevado padrão aquisitivo que a todo o momento ocupa sempre mais os bairros nobres do referido setor.

Estes estabelecimentos de ensino superior demandam nova dinâmica para o local, pois atraem uma gama de estudantes e funcionários para a instituição, não somente das áreas de sua hinterlândia, mas de uma vasta região distante do centro polarizador, sendo que esta se estenderá de acordo com o nível do estabelecimento de ensino, forçando uma adequação na infraestrutura local, sobretudo no que concerne as vias de acesso. Essas alterações estruturais podem provir tanto da modalidade empresarial quanto do poder público.

Além das instituições de ensino superior, o setor Sul conta com importantes equipamentos comerciais de alto padrão como o Griff Shopping, inaugurado em 1993 na Avenida Rondon Pacheco, no bairro Vigilato Pereira, que se caracteriza como um *shopping center*, possuindo 83 lojas voltadas, em sua maioria, para o setor de vestuário.

O Uberlândia Shopping (Figura 15), que também se configura como um empreendimento de *shopping center*, faz parte do grupo Sonae Sierra, de capital português e ainda se encontra em fase de construção, com previsão de término para março de 2012. Sua localização no final da Avenida Nicomedes Alves dos Santos o

mantém próximo a importantes faculdades e a condomínios fechados de requinte e, apesar do setor Sul já vir adquirindo importante consolidação com a presença dos condomínios fechados, acredita-se que a instalação do novo shopping imprimirá nova centralidade à área, assim como para o entorno.

Figura 15 - Etapas da obra do Uberlândia Shopping (2011)



Fonte: SILVA, Kássia Nunes (2011).

O Mini-Shopping Village Altamira, localizado na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, bairro Vigilato Pereira, é um empreendimento da construtora El Global que foi inaugurado em 2011 com capacidade de receber 16 franquias de diversos segmentos. Antes de sua inauguração, 90% do seu espaço já havia sido vendido para a instalação das atividades comerciais.

O Ubershopping (Figura 16), outro empreendimento do tipo *shopping center*, foi a primeira superfície comercial de grande porte edificada em Uberlândia, que tinha sua localização no setor Sul da cidade. Inaugurado em 1987, foi construído com o intuito de contribuir para a valorização dos terrenos de seu entorno, que pertenciam a um dos antigos prefeitos do município, além de oferecer à população da região um equipamento comercial e de prestação de serviços.

Figura 16 – Antiga estrutura do Ubershopping



Fonte: SILVA, Kássia Nunes (2011).

Entretanto, o Ubershopping não se consolidou como era o esperado, em função, sobretudo, da distância na qual ele se encontrava em relação ao centro para o referido momento histórico. Outros fatores podem ser enumerados como a instalação de outro *shopping center* na cidade, com localização mais central e de mais fácil acesso e o modelo de gestão instaurado, que designava a propriedade das lojas aos próprios comerciantes, ou seja, a inadequada administração do empreendimento o levou à inatividade. Desta forma, hoje ele se encontra desativado, funcionando em sua estrutura a Faculdade Politécnica de Uberlândia (FPU), uma loja do supermercado D’Ville, um Pet Shop, dentre outros.

Outros importantes empreendimentos que se encontram em fase de construção são os seguintes: Gávea Business Center, localizado na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, bairro Vigilato Pereira, e Gávea Office, situado na Avenida dos Vinhedos, Morada da Colina. Caracterizam-se como edifícios comerciais com várias lojas e salas para locação e venda. O Quadro 3 apresenta alguns dos principais empreendimentos que estão sendo instalados no setor Sul.

Quadro 3 - Principais empreendimentos em processo de instalação no setor Sul

Empreendimento	Local/Rua	Área Construída	Vagas/Estac.	Nº de Lojas/Salas
Uberlândia Shopping	Nicomedes A. dos Santos	33 mil m ²	2.400	201 lojas
Walmart	Nicomedes A. dos Santos	9 mil m ²	2.400	1 loja
Village Altamira	Nicomedes A. dos Santos	3,6 mil m ²	-	16 lojas
World Business Center (WBC)	Nicomedes A. dos Santos	10,5 mil m ²	200	28 salas
Gávea Business Center	Nicomedes A. dos Santos	15,5 mil m ²	300	12 lojas 117 salas
Gávea Office	Dos Vinhedos	4,9 mil ²	100	-

Fonte: Correio de Uberlândia (12/08/2011)

Org: SILVA, Kássia Nunes (2012)

Dentre os principais supermercados estabelecidos na região, a Rede Bretas é a que mais se destaca com duas lojas no setor Sul, sendo uma no bairro Vigilato Pereira e outra no bairro Laranjeiras. É interessante ressaltar que essa rede de supermercados possui caráter regional, ou seja, cada supermercado da rede comercializa produtos específicos voltados para o perfil de compras dos seus consumidores. A região conta ainda com uma loja do Supermercado D'Ville instalada na área do antigo Ubershopping, como já mencionado.

O Walmart, localizado na região da Gávea (setor Sul), é o terceiro hipermercado da cidade, tendo sido inaugurado no ano de 2011 e ocupando uma área total de 9 mil m², sendo 5,5 mil m² destinados ao espaço de vendas. Além da estratégia da localização, ocupando o espaço contíguo ao do futuro *shopping center*, o Walmart utiliza o *slogan* “Preço Baixo Todo Dia” para atrair consumidores, declarando redução de, no mínimo, 7% no valor de seus produtos em relação aos produtos dos principais concorrentes.

Além dos serviços especificados anteriormente, o setor Sul recebeu, ao longo de sua consolidação, vários outros equipamentos para melhor servir seus moradores, estando a maioria deles instalados nas Avenidas Nicomedes Alves dos Santos e

Francisco Galassi, principais vias que cortam esta região da cidade. Dentre os principais serviços que compõem a parcela nobre do setor Sul, destacam-se a Água Doce Cachaçaria, padaria Nossa Pão, Hotel Escola Bebê Conforto, academia Curves, clínica de saúde e beleza Studio Corpo, Divina Ideia, loja Bobstore, Evaldo Faria Hill Cabeleireiros, salões de eventos como o Castelli Hall, Castelli Master e Palácio de Cristal etc. (Figuras 17 e 18).

Figura 17 - Serviços disponíveis no setor Sul - Bobstore e Studio Corpo



Fonte: SILVA, Kássia Nunes (2011).

Figura 18 - Serviços disponíveis no setor Sul - Divina Ideia e Hotel Escola Bebê Conforto



Fonte: SILVA, Kássia Nunes (2011).

Todos estes serviços são direcionados especificamente para a população de elevado poder aquisitivo que reside nos bairros nobres do setor. Seus produtos e

serviços são pensados de acordo com a exigência de qualidade e conforto que seus clientes requerem, entretanto, estes atributos demandam um custo elevado no produto final e é em função disso que somente tem acesso quem pode pagar por eles.

Há cerca de uma década, a porção elitizada do setor Sul era destinada basicamente ao uso residencial, porém, a partir do momento em que os empresários começaram a apostar seus investimentos neste espaço, o mesmo foi conquistando uma valorização surpreendente. Desde seu surgimento, essa área da cidade já detinha uma valorização superior à maioria dos demais setores de Uberlândia, mas se configurava como uma área estagnada em valorização. Entretanto, após sua consolidação, os preços dos terrenos aumentaram significativamente. Conforme assegura Monteiro (2011), o metro quadrado da Avenida Nicomedes Alves dos Santos era estimado em torno de R\$300,00 no ano de 2009 e hoje é avaliado em cerca de R\$1.200,00, ou seja, um aumento de 400%, se configurando como a avenida mais valorizada do setor. Em razão do elevado valor dos terrenos da Nicomedes, a Avenida Francisco Galassi está sendo o atual “alvo” dos empreendedores que buscam vias alternativas e, devido a isso, a Francisco Galassi também está passando por um forte processo de valorização, tendo seu metro quadrado avaliado hoje em aproximadamente R\$800,00.

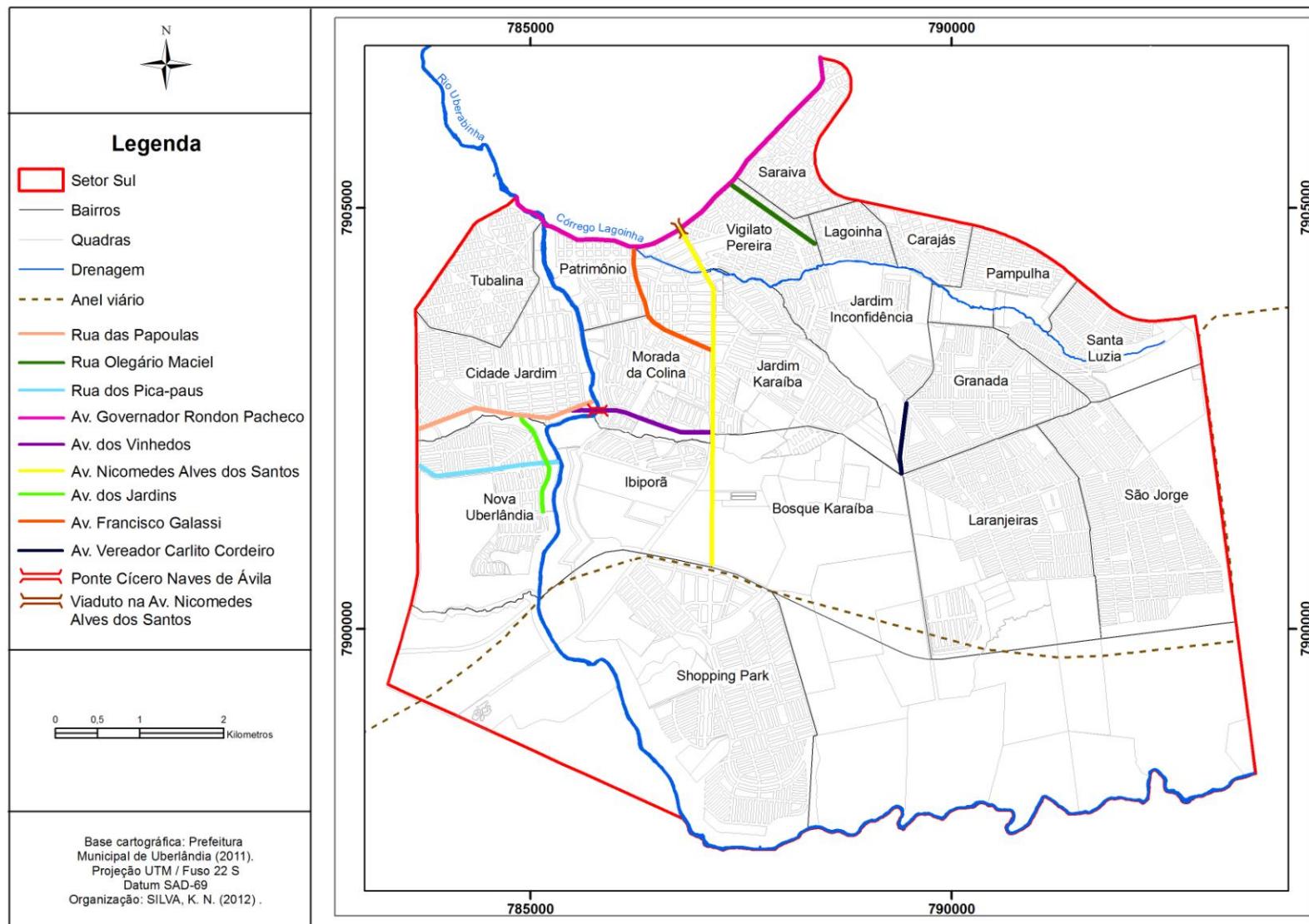
Toda essa demanda de população e investimentos empresariais está refletindo expressivamente no planejamento do tráfego das vias de acesso à zona de expansão do setor. Algumas destas modificações foram realizadas pelos empreendedores dos condomínios fechados como, por exemplo, o prolongamento da pavimentação da Avenida Vereador Carlito Cordeiro, que faz a ligação da rotatória do bairro Laranjeiras com o anel viário Sul; a construção das Avenidas dos Jardins e dos Pica-Paus que, em junção com outras vias, interligam os bairros Nova Uberlândia e Cidade Jardim, dentre outros (Mapa 5).

A administração pública também está desenvolvendo mudanças significativas no setor. A Ponte Cícero Naves de Ávila, construída pela Prefeitura Municipal, contém 70 metros de extensão e liga a Avenida dos Vinhedos, no bairro Morada da Colina, e a Rua Papoulas, no Cidade Jardim (Mapa 5), sendo a principal via de acesso entre os bairros Cidade Jardim e Nova Uberlândia (BOTELHO, 2008). Contudo, é relevante informar que a construção da referida ponte foi realizada somente após a implantação dos condomínios Jardins Roma e Barcelona da construtora FGR, ou seja, a presença da elite no local foi efetiva para a realização da obra que valorizou o entorno e facilitou o deslocamento dos moradores dos condomínios.

As obras em curso de alargamento da Avenida Rondon Pacheco certamente irão beneficiar o acesso ao setor Sul, visto que permitirão a circulação mais rápida, facilitando o desenvolvimento do fluxo e reduzindo os congestionamentos provenientes do horário de pico das faculdades.

Também encontra-se em construção o viaduto na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, onde está prevista a instalação do corredor de ônibus Sul, que dará acesso direto ao centro da cidade sem a necessidade de cruzamento com a Avenida Rondon Pacheco que é uma das avenidas mais importantes da cidade e possui um elevado fluxo de veículos o dia todo. A presença do viaduto reduzirá o tempo de deslocamento do setor Sul até o Centro (Mapa 5).

Mapa 5 - Acessibilidade no setor Sul de Uberlândia/MG



Segundo informações de Monteiro (2011), está previsto também a construção de outro viaduto na Rua Olegário Maciel (Mapa 5), localizada no bairro Saraiva, que provavelmente atrairá parte do fluxo da Avenida Nicomedes, minimizando a circulação dos veículos que provêm do Centro em direção a alguns bairros dos setores Sul e Leste da cidade.

De acordo com o exposto, até o presente momento, verifica-se que a dinâmica imobiliária desenvolvida, sobretudo, após o ano 2000, momento de consolidação dos condomínios fechados no setor Sul, influenciou sobremaneira a entrada das atividades comerciais na área, visto o potencial de consumo que estava presente na parcela nobre do setor. Assim, a estabilidade garantida pela consolidação da esfera residencial, juntamente com os investimentos em acessibilidade provenientes tanto do poder público como das iniciativas privadas, provocaram intensa alteração, instituindo nova configuração à área nobre do setor Sul.

3.2. A implantação de habitações populares e de classe média no setor Sul

Ao setor Sul da cidade de Uberlândia, que se encontra em um contínuo processo de expansão urbana, tem sido claramente direcionados loteamentos que atendam as necessidades de todas as classes sociais. Eles estão servidos tanto pelos bairros e condomínios horizontais que comportam população de elevado poder aquisitivo concentrados na parte central do setor quanto pelos loteamentos populares e aqueles voltados para a classe média, subsidiados por programas de habitação do governo.

Neste sentido, apresentaremos a seguir algumas informações básicas, porém relevantes, de cunho nacional e local que possibilitem a compreensão da importância dos programas de habitação para a redução do déficit habitacional, com enfoque no

programa “Minha Casa, Minha Vida”, demonstrando sua estruturação, lógicas e tendências.

Na sequência, apresentaremos também as principais propostas para o futuro bairro Gávea Sul que compreende uma área já loteada e em fase de construção de diversos empreendimentos. De acordo com a assessora de Planejamento Urbano, Denise Attux (2011), esta parcela do setor Sul será destinada para atender a população de classe média, por meio da edificação de condomínios verticais fechados que estão em construção pela iniciativa privada.

3.2.1. O programa “Minha Casa, Minha Vida”: a promoção de habitações populares

O Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) foi criado pelo governo federal como uma medida mitigatória, visando reduzir a crise econômica que abateu o país no final do ano 2008 e provocou a falência das principais instituições financeiras, reduzindo o crédito e comprometendo os investimentos, especialmente os do setor da construção civil (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2010).

Criado em 25 de março de 2009, o programa tinha a convicção de que aumentando o financiamento de habitações, consequentemente, ampliaria a quantidade de empregos e a oportunidade da realização de negócios. Assim, de acordo com a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o PMCMV, o mesmo “tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) [...]. Com vistas no pleno desenvolvimento da referida lei,

foram criados dois subprogramas: o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR), para contribuírem com o acesso à moradia nos diferentes ambientes.

Neste sentido, o programa tem como objetivo principal estimular o crescimento do mercado formal de habitações, oferecendo subsídios para que a população de baixa renda tenha possibilidade de acesso à moradia. De acordo com a referida legislação, o programa engloba três níveis de renda para selecionar os beneficiários que devem atender os seguintes critérios: quando o teto previsto for de R\$1.395,00, o valor não poderá ultrapassar 3 salários mínimos; quando o teto previsto for de R\$2.790,00, o valor não deverá ultrapassar 6 salários mínimos e quando o teto previsto for de R\$4.650,00, o valor não poderá ultrapassar 10 salários mínimos.

De acordo com o documento da Política Nacional de Habitação do Ministério das Cidades (2010), a Lei nº 11.977/09 prevê ainda alguns instrumentos que facilitam o desenvolvimento da política de habitação para os grupos de menor renda como:

- ✓ a criação do Fundo Garantidor de Habitação (FGHab): consiste num seguro que garante o pagamento das prestações de até 36 meses para quem perder o emprego ou a renda e a dívida será incorporada ao saldo devedor do contrato por meio do refinanciamento;
- ✓ barateamento dos seguros em caso de morte, invalidez permanente ou danos físicos ao imóvel;
- ✓ redução dos prazos e dos custos cartoriais;
- ✓ incentivos fiscais²⁴ para a construção de habitações para famílias de baixa renda;
- ✓ financiamento para infraestrutura e modernização da cadeia produtiva;
- ✓ utilização de materiais ambientalmente sustentáveis;
- ✓ diminuição dos prazos para a realização do licenciamento ambiental; e

²⁴ Redução da alíquota do Regime Especial de Tributação (RET), de 5% para 1%.

- ✓ a ordenação de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para regularizar assentamentos irregulares e os títulos dos moradores.

Os subsídios do PMCMV, que pretende construir 1 milhão de moradias em todo país, são fixos e direcionados, totalizando o valor de R\$34 bilhões, sendo 47% voltados para as famílias de baixa renda, 29% para o financiamento à moradia das famílias com renda de até R\$2.790,00, 15% para financiar infraestruturas, 6% para o Fundo Garantidor de Habitação e 3% para o provimento à Cadeia Produtiva. Fica clara a expressividade de subsídios direcionados para as famílias de baixa renda, que, no Brasil, se caracterizam como a parcela de população com maior necessidade habitacional.

A estratégia desenvolvida para garantir um desempenho adequado do programa está na diferenciação do atendimento para as diferentes faixas de renda. Para famílias com rendimento de até R\$1.395,00, o governo prevê o incentivo à produção de moradias por um regime especial de tributação e concessão de subsídios aos beneficiários. Essa faixa de renda tem o direito de se cadastrar na Prefeitura para adquirir um imóvel novo que será construído pelo programa na forma de bairros populares, cabendo a estas famílias o financiamento de 100% do imóvel e prazo de até 360 meses para pagar. Para rendimento mensal de até R\$2.790,00, o governo possibilita uma combinação na redução de juros, disponibiliza o fundo garantidor, proporciona o regime especial de tributação e concede subsídios em valor inversamente proporcional à renda. E para as famílias detentoras de renda de até R\$4.650,00, as vantagens são menores, obtendo redução dos custos de seguro e acesso ao Fundo Garantidor de Habitação.

Como explicitado no parágrafo anterior, há uma diferenciação no atendimento dos beneficiários de acordo com as respectivas rendas, ou seja, somente terão acesso às moradias que são construídas pelo governo as famílias com renda muito baixa e, para as

demais famílias, o governo concede alguns benefícios para a aquisição de um imóvel. Entretanto, estes benefícios variam de acordo com a renda, com a idade do cliente e com o valor do imóvel a ser adquirido. Além disso, cabe salientar que, para rendas acima de 3 salários mínimos, não há financiamento de 100% do imóvel, sendo financiado até 80% e o pagamento dos demais 20% fica sob responsabilidade do comprador no ato da compra do imóvel.

De acordo com o superintendente da Caixa Econômica Federal de Uberlândia, José Geraldo Sales, no ano de 2010 foram negociados 2.893 contratos de financiamentos, equivalendo a R\$248,8 milhões durante a realização do Feirão Caixa Casa Própria. Somente no primeiro trimestre de 2011, uma quantia de 1.917 imóveis foram financiados somando R\$303,5 milhões, 13% a mais que em todo o ano de 2010, comprovando o índice de crescimento do mercado imobiliário da cidade.

Sendo assim, a partir das informações aludidas, é possível observar que o governo federal tem adotado medidas para atender as famílias de mais baixo poder aquisitivo, visto que é nesta faixa de renda que se concentram os maiores déficits habitacionais do país, bem como as famílias de maior vulnerabilidade econômica.

Os dados estatísticos do Ministério das Cidades (2011) demonstram o avanço no setor habitacional nos últimos anos. Em 2003, foram investidos R\$5,7 bilhões na esfera habitacional e em 2009, com a implementação do PMCMV, os investimentos neste setor foram da ordem de R\$56 bilhões, totalizando neste intervalo um total de R\$141,1 bilhões, que beneficiaram 4,6 bilhões de famílias, reduzindo em aproximadamente 21% o déficit habitacional do país.

Na cidade de Uberlândia, o “Minha Casa, Minha Vida” é o único programa habitacional que se encontra em vigência no período atual. A partir dele, o governo do município de Uberlândia, juntamente com o secretário de Habitação Felipe Attiê, estão

buscando atender aos seus objetivos a partir do desenvolvimento de um conjunto de ações viabilizadas pelo programa, a fim de reduzir as necessidades habitacionais e melhorar a qualidade de vida da população.

Através do programa, várias residências já foram construídas em quase todos os setores da cidade, sendo algumas na forma de casas e outras na forma de apartamentos e unidades habitacionais. O Quadro 4 demonstra alguns dos principais empreendimentos construídos pelo programa nos diferentes setores da cidade, sendo que o total de habitações a serem construídas pelo programa é de 13.683 moradias, divididas em 4.293 unidades habitacionais, 5.902 casas e 3.488 apartamentos. Porém, não tivemos acesso à quantidade total de imóveis que já estão construídos, os que já foram entregues, e aqueles que ainda permanecem em construção na cidade pelo PMCMV.

Quadro 4 - Principais empreendimentos do PMCMV na cidade de Uberlândia-MG

Empreendimento	Região	Tipologia	Valor do Empreendimento (R\$)	Famílias Beneficiadas
Residencial Jardim Sucupira	Leste	Casas	9.990.000	270
Res. Planalto, Res. Jaraguá II, Res. Baltimore	Oeste	Casas	208.950.000	4.179
Shopping Park	Sul	Casas	134.791.000	3.632
Cidade Verde	Oeste	Apartamentos	230.240.000	3.424
Jardim Patrícia “Loft Popular”	Oeste	Apartamentos	172.756,80	432

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia - Entrevista (2012).

Entretanto, de acordo com informações da Secretaria de Habitação, no setor Sul serão beneficiadas um total de 3.632 famílias pelo programa. Como já mencionamos, são residências localizadas em cinco loteamentos do bairro Shopping Park. O valor total deste empreendimento específico, segundo dados da Prefeitura Municipal, está

estipulado em R\$134.791.000,00, sendo que aproximadamente 55% (2.000 casas) já foram entregues aos beneficiários.

No que concerne ao padrão estrutural dos imóveis do programa, podem ser observadas algumas modificações do ano 2010 para o ano 2011, assim como está representado pelo Quadro 5. Como pode ser observado, em 2010, a área construída das casas e dos apartamentos possuía um padrão de tamanho menor em aproximadamente 13% e 8%, respectivamente e, além disso, outras modificações foram especificadas como a diferenciação no tipo de piso e na quantidade de aquecedores solares.

Quadro 5 - Padrão estrutural dos imóveis do PMCMV, 2010/2011

ANO	2010	2011
ESPECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS		
Casa: 35m ²		Casa: 39,6m ²
Apartamento: 42m ²		Apartamento: 45,5m ²
Piso cerâmico no banheiro.		Piso cerâmico em todos os ambientes.
Aquecedor solar em 40 mil casas.		Aquecedor solar em todas as casas.

Fonte: Avanços e Desafios: Política Nacional de Habitação, Ministério das Cidades (BRASIL, 2010).

Apesar dos melhoramentos na estrutura das moradias, ressalvam-se algumas considerações pertinentes: o tamanho das casas permanece ainda extremamente pequeno e, além disso, as mesmas seguem um padrão de habitações geminadas (Figura 19), impedindo sua ampliação futura para as laterais e qualquer modificação nas paredes internas também não é recomendado, em função da inadequada qualidade de sua infraestrutura. A completa falta de privacidade devido ao compartilhamento da parede central da residência e a utilização dos aquecedores solares somente para esquentar a água do chuveiro se mostram como fatores negativos no que se refere às propriedades destas habitações.

Figura 19 - Casas geminadas no bairro Shopping Park



Fonte: SILVA, Kássia Nunes (2011).

Apesar da estrutura geral dos imóveis não ser a mais adequada para acomodar uma família, o programa tem beneficiado inúmeras pessoas, especialmente as de baixa renda, com o financiamento de até 100% do valor do imóvel que pode ser quitado em até 30 anos, mediante o pagamento de pequenas parcelas de até 10% do salário do beneficiário, iniciativa que tem contribuído para a redução do déficit habitacional na cidade, que, todavia, ainda mantém várias famílias morando em favelas ou em coabitacões com familiares.

3.2.2. O Gávea Sul: a promoção de habitações para a classe média

O Gávea Sul é um loteamento da área de estudo em questão que está localizado ao sul do anel viário (Mapa 3, p. 85), onde estão sendo desenvolvidos projetos da iniciativa privada com a finalidade de lotear o futuro bairro que constará da mesma nomeação do loteamento. A MRV Engenharia e Participações S.A. é a empresa responsável pela edificação dos empreendimentos, os quais contabilizam inicialmente 7

condomínios verticais fechados que estão inseridos no PMCMV e serão destinados a atender famílias pertencentes ao médio padrão aquisitivo.

Dos empreendimentos, a saber, Parque Univerde, Parque Ubá, Parque United Coast, Parque Unicielo, Parque Udinese, UniverCittá e Spázio Único (Figuras 20 e 21), nenhum se encontra completamente finalizado até o período atual. O projeto dos condomínios já foi lançado, porém alguns permanecem ainda na planta, como o Spázio Único, outros se encontram em fase de construção e o único que está em processo de acabamento, com previsão de término para o segundo semestre de 2012, é o condomínio UniverCittá.

Figura 20 - Imagens ilustrativas dos empreendimentos United Coast, Parque Univerde, Spázio Único e UniverCittá



Fonte: MRV Engenharia e Participações S.A. (2012).
Org. SILVA, Kássia Nunes (2012).

Figura 21 - Imagens ilustrativas dos empreendimentos Parque Unicielo, Parque Ubá e Parque Udinese



Fonte: MRV Engenharia e Participações S.A. (2012).
Org. SILVA, Kássia Nunes (2012).

Conforme detalhado na ficha técnica dos empreendimentos apresentada pela Tabela 4, a área interna de cada apartamento praticamente não varia, havendo uma pequena modificação apenas no Spázio Único e no UniverCittá, visto que a tipologia de suas unidades diferencia-se em 2 ou 3 quartos, sendo este com suíte. O UniverCittá ainda oferece apartamentos de 2 quartos com área privativa, enquanto os demais são compostos apenas por 2 quartos sem suíte.

Em razão da área interna da maioria dos apartamentos não modificar, a quantidade de unidades que será construída em cada condomínio é proporcional à área total do terreno, merecendo destaque o Spázio Único, com área total do terreno de 63.000 m², onde serão edificados 1.200 apartamentos de 2 quartos com área de 43,91m² e 32 apartamentos, contendo 3 quartos com uma suíte e tamanho de 57,41m².

Tabela 4 - Ficha técnica dos empreendimentos do bairro Gávea Sul (2012)

Condomínios Verticais	Tipo de Unidade Habitacional	Área total do terreno (m ²)	Total de apartamentos	Total de garagens	Área apto. (m ²)	Valor (R\$)
Spázio Único	Apartamento	63.000,00	1232	1286	43,91/57,41	99.000 a 148.000
Parque United Coast	Apartamento	45.530,11	848	879	44,01	93.000
UniverCittá	Apartamento	36.051,5	720	749	43,61/57,07	84.000 a 96.000
Parque Univerde	Apartamento	23.417,23	448	448	44,01	93.000 a 101.000
Parque Ubá	Apartamento	22.185,88	416	416	44,01	92.000 a 98.000
Parque Udinese	Apartamento	15.726,16	320	320	43,61	87.000 a 91.000
Parque Unicielo	Apartamento	11.189,40	208	208	44,01	92.000 a 100.000

Fonte: MRV Engenharia e Participações S.A. (2012). Org. SILVA, Kássia Nunes (2012).

Em relação à infraestrutura das áreas de uso comum dos condomínios, a maioria deles apresenta Playground, Espaço Fitness, Espaço Gourmet e Quadra de Esportes, porém a maior parte oferece apenas quatro ou cinco opções de lazer. Os empreendimentos mais completos são o Spázio Único, com dez opções de áreas de lazer, o Parque United Coast, com nove opções, e o UniverCittá, com sete opções de lazer.

Conforme informações repassadas por Celso Capanema, corretor da MRV, o Spázio Único é o condomínio que possui a localização mais privilegiada, visto que situa-se muito próximo ao futuro *shopping center* – Uberlândia Shopping - e à Faculdade UNITRI e, em função disso, mesmo possuindo características físicas

semelhantes aos demais empreendimentos, está sendo comercializado por um valor mais alto, pois acreditam que, futuramente, os equipamentos do entorno lhe proporcionarão imponente valorização.

Embora estes empreendimentos estejam sendo direcionados para a classe de médio poder aquisitivo, pode ser verificada em sua tipologia que estes apartamentos possuem área interna extremamente pequena. Isso nos remete à intensa valorização da região, pois a edificação de apartamentos com uma metragem maior, que dispusesse de espaço interno mais amplo e com mais ambientes, iria onerar o valor dos condomínios dificultando sua aquisição por famílias de classe média, além de não estarem aptos a participar do PMCMV devido ao elevado preço.

3.3. Intensificação do processo de diferenciação socioespacial e valorização imobiliária na produção do espaço urbano do setor Sul

As cidades ao longo do tempo foram sofrendo transformações relacionadas à sua dinâmica econômica, à sua estrutura comercial, demográfica e social, bem como nos seus valores e modos de consumo. Sendo assim, a transformação no comportamento da sociedade levou à modificação da organização e produção interna das cidades que adquiriram novas formas. Segundo explica Abdalla (2006), as formas de sociabilidade também se modificaram, juntamente com as novas funções que as cidades foram assumindo referentes a zoneamento, distribuição de atividades, assim como as novas configurações de segregação espacial.

Nossa pesquisa tem a todo o momento retomado a questão da diferenciação socioespacial claramente evidenciada no setor de estudo em questão. Este capítulo em especial, buscou retratar particularmente a questão das desigualdades sociais que, quase

que a cada instante, se intensifica e se concretiza no setor Sul de Uberlândia. Em função desta área se configurar como a atual zona de expansão da cidade, constata-se uma intensa construção e modificação de seu espaço em diversas esferas, tanto no que tange à estrutura comercial, ao setor universitário, quanto ao que se refere às formas de habitação e à acessibilidade viária disposta no setor.

Visando contemplar aos objetivos da presente pesquisa, consideraremos aqui que o conjunto dos termos pobreza, segregação e exclusão, resultantes do processo de desigualdade social, se constituem na diferenciação socioespacial abordada. De acordo com os estudos de Carlos (2007, p. 47), o termo diferenciação socioespacial remete à compreensão do processo espacial em sua dimensão social, isto é, “o ato de produção da vida como ato de produção do espaço”, possibilitando o entendimento da dialética espaço-sociedade como uma terminologia indissociável.

Conforme argumenta Corrêa (2007), a diferenciação socioespacial gestada no meio intraurbano se traduz tanto pela divisão econômica do espaço quanto pela divisão social do espaço. A *divisão econômica* é caracterizada pelos diferentes padrões de uso do solo que definem os diversos espaços que vão sendo criados na cidade, como o centro de negócios, os subcentros, as zonas periféricas, áreas industriais, dentre outras, sendo que a competição por espaços melhor localizados resulta na sua rentabilidade em detrimento dos demais, originando assim, a diferenciação socioespacial fortemente gestada nas cidades. Em relação à *divisão social* do espaço intraurbano, o autor assegura que as áreas sociais se caracterizam por ser um mosaico complexo e instável podendo ser identificadas por uma combinação de elementos que indicam *status* social e econômico, infraestrutura, peculiaridades familiares, dentre outros. Corrêa (2007, p. 66) infere ainda que:

O arranjo espacial das áreas sociais é complexo e influenciado por características como tamanho da cidade, características econômicas, taxa de crescimento, sítio, plano urbano e políticas públicas. O arranjo espacial, por outro lado, deriva de lógicas locacionais, puras ou combinadas, associadas à apropriação de áreas cujo valor deriva da distância ao centro, às amenidades, aos sub-centros comerciais, aos eixos de tráfego ou deriva da localização em função de setores de amenidades.

Deste modo, consideramos que o processo de segregação residencial se manifesta como consequência da produção e estruturação do espaço urbano, podendo ser identificada sob duas facetas: a autosegregação, versada pela população de elevado poder aquisitivo que opta por residir em locais distantes e diferenciados do núcleo urbano, e a segregação imposta, praticada pela população pobre que, não possuindo condições de escolha, é segregada para os locais mais precários da cidade.

De acordo com a sistematização realizada durante toda a pesquisa, que revelou as peculiaridades do setor Sul de Uberlândia, podemos concluir que os aspectos da desigualdade estão presentes desde os primórdios da ocupação de seu espaço, na medida em que os loteamentos eram abertos já visando atender a determinadas classes sociais - procedimento esse explicitado minuciosamente no segundo capítulo -, os quais permanecem ávidos até os dias atuais, por meio dos processos dialéticos que reproduzem as desigualdades inerentes da expansão territorial, claramente mencionadas ao longo do presente capítulo.

Neste sentido, temos a periferização da pobreza no setor, onde os bairros de baixa renda permanecem afastados/separados da parte rica, fazendo com que a população de alto poder aquisitivo não mantenha contato com a classe trabalhadora, nem mesmo nos momentos de circulação intraurbana.

Conforme aponta Rodrigues (2004, p. 144), “[...] a diferenciação entre os grupos sociais quanto à probabilidade de aquisição de bens é um ato de segregação”, ou seja, a

diferenciação no acesso tanto à ocupação do espaço urbano quanto a melhores equipamentos e serviços é reflexo da estrutura desigual versada pelas ações da sociedade dominante. No tocante ao setor Sul de Uberlândia, podemos considerar que atualmente há uma completa inacessibilidade da população pobre às terras com localização privilegiada nos bairros da elite, assim como no consumo dos artigos oferecidos pelos estabelecimentos comerciais de luxo instalados na área de estudo.

Nesta conjuntura, o novo *shopping center* (Uberlândia Shopping), o hipermercado Walmart, os condomínios fechados e as faculdades privadas instalados no setor Sul, em conjunto com os demais estabelecimentos de comércio e serviços que imprimem opulência, requinte e sofisticação para a área, influenciam completamente no processo de segregação socioespacial ao “impedir” que a população de baixa renda tenha oportunidade de adquirir terreno ou habitação nos bairros nobres, implicando na formação de locais específicos para cada nível de renda.

Portanto, o setor Sul é formado por espaços fragmentados que distribuem os serviços e infraestruturas de maneira desigual entre sua população, estando estes equipamentos urbanos, mesmo possuindo caráter público, subordinados às condições de comércio impostas pelo sistema capitalista. Neste contexto, o espaço se valoriza conforme se institui novos elementos, selecionando o nível econômico das famílias residentes no local.

Apesar do mercado imobiliário se constituir como o principal sujeito de instituição de práticas segregacionistas, ele não se configura como o único vilão destes processos. Os proprietários fundiários, a elite dominante e muitas ações do poder público atuam conjuntamente em prol de favorecer seus interesses e contrapor com os grupos socialmente desfavorecidos. Assim, a população abastada “que detém a maior parte da riqueza do país e orienta os destinos da economia, é também uma elite política

e social que se encontra em posições privilegiadas para influenciar as decisões do Estado e a formação da opinião pública" (MEDEIROS, 2003, p. 21).

A partir de nossos estudos sobre o setor Sul de Uberlândia, pôde ser observado, de acordo com a Tabela 3 (p. 72), de rendimentos domiciliares *per capita* (IBGE, 2011), que nos bairros destinados às camadas de alta renda, concentradas na porção central, encontram-se famílias pertencentes a grupos de menor poder aquisitivo. Todavia, em função da quantidade de residentes com restrição econômica ser quase mínima, não podemos considerar a existência de uma heterogeneidade socioeconômica nesta área, haja vista a prevalência de população detentora de melhor condição econômica.

Nos bairros que comportam população de classe média, a desigualdade socioeconômica é bastante evidente. Isso ocorre em razão da maioria deles comportarem inicialmente população pobre que, ao longo do tempo, foi alcançando ascensão econômica. Porém, essa elevação de nível não se mostra igual para todos, fazendo com que estejam distribuídas nestes bairros pessoas pertencentes a todas as camadas sociais, não apresentando diferenças discrepantes de uma classe salarial para outra.

Já os locais destinados à população de baixa renda são caracterizados expressamente por uma homogeneidade de renda que se estabelece prioritariamente pela concentração de domicílios com média salarial que varia de meio a um salário mínimo mensal.

Neste contexto, após todo estudo referente à expansão do espaço urbano do setor Sul de Uberlândia, chegamos à conclusão de que o mesmo se configura em uma área da cidade onde as desigualdades socioespaciais, resultantes das interações dos agentes que consomem e produzem o espaço urbano, se mostram evidentes. Porém, diferentemente

do que demonstram os promotores imobiliários, o setor Sul não corresponde, em sua maioria, ao atendimento das classes de elevado poder aquisitivo, estando esta parcela restrita a aproximadamente 4,5% da população total, sendo margeada por significativos 73% de residentes pertencentes à classe de baixa renda.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base nas problemáticas dos estudos urbanos, o presente trabalho apresentou como proposta desenvolver uma pesquisa sobre a evolução da expansão urbana no setor Sul da cidade de Uberlândia, levando em consideração uma de suas características geográficas marcantes: o intenso processo de diferenciação socioespacial presente neste campo de estudo desde os primórdios de sua ocupação.

Como vimos, a origem urbana do setor Sul remete à década de 1930, momento em que a porção central da cidade deixa de ser interessante do ponto de vista imobiliário, passando os moradores a ocupar os demais setores da cidade. Assim, o Sul começa a receber população de todos os níveis de renda, porém, cada qual, ocupando espaços específicos conforme a condição econômica e social que detinham.

Nesta conjuntura, os bairros foram surgindo ao longo do tempo, estabelecidos por espaços segregados e fragmentados, sendo resultado dos processos e das práticas espaciais produzidos no meio intraurbano, conforme argumenta Corrêa (2007). Segundo o autor, os processos espaciais instituem um “movimento de massa” por meio de ações sequenciais e regulares que são estabelecidas por um longo período de tempo, enquanto que as práticas se estabelecem por meio de ações individuais e localizadas a fim de alcançar objetivos e projetos particulares (CORRÊA, 2007, p.68).

Desta maneira, a produção socioespacial do setor Sul, instituída pelos agentes criadores e modeladores do espaço urbano, estabeleceu uma fração da cidade constituída por uma diversificação socioeconômica rigorosamente diferenciada. A porção Central do setor, formada pelos bairros Jardim Karaíba, Jardim Inconfidência,

Morada da Colina e parte elitizada do Cidade Jardim, que contém as melhores infraestruturas da cidade, ficou destinada a atender a população abastada detentora de elevado poder aquisitivo; a parcela ao Norte²⁵ do setor, área contígua ao Centro de Uberlândia, comporta a população de renda média e também consiste em um local bem servido de aparatos urbanos, porém, com nível de sofisticação inferior àqueles destinados às famílias de alto *status*; já a população de baixo poder econômico localiza-se nas periferias pobres situadas nas porções Leste, a partir dos bairros limítrofes ao Jardim Inconfidência, Oeste, formado pelos bairros Tubalina e Nova Uberlândia, e ao Sul da área de estudo, constituído pelo bairro Shopping Park, onde as condições de infraestruturas são bastante precárias, estando estas famílias fadadas a enfrentar os problemas discutidos nesta pesquisa, como pobreza, exclusão e segregação socioespacial.

Nessa “lógica” espacial urbana surge, na década de 1990, no cenário überlandense e, mais particularmente no setor Sul, os condomínios horizontais de luxo, que passam a se configurar como os empreendimentos imobiliários que instituíram um novo estilo de vida aos seus moradores. Entretanto, a figura destes condomínios nos apresenta duas facetas: de um lado há uma gama de características proporcionadas por estes produtos residenciais como o conforto, tranquilidade, praticidade, segurança, lazer, bem como a sofisticação, o *status* e a imponência que conferem a seus moradores; contudo, por outro lado, os condomínios fechados representam uma forma de autosegregação, resultante de sua construção marcada pela presença de inúmeros elementos que denotam segurança como os altos muros, cercas elétricas, câmeras de segurança, portaria vigiada 24 horas, identificação para adentrar no empreendimento, configurando-se como verdadeiras “fortalezas” inseridas no espaço que modificam a

²⁵ Conjuga os bairros Saraiva, Vigilato Pereira e Patrimônio.

paisagem urbana. Desta forma, os condomínios segregam tanto a população residente (autosegregação) em espaços socialmente homogêneos e “livres” dos problemas gerados do outro lado dos muros que os cercam, quanto promovem a exclusão social da população do entorno que é vista como pobre e marginalizada, isto é, fora dos padrões econômicos e sociais, denotando ameaça e perigo aos moradores dos condomínios.

O desenvolvimento desta pesquisa possibilitou desconstruir a imagem de que o setor Sul überlandense caracteriza-se, de maneira geral, como um espaço dos “sonhos”, como os promotores imobiliários insistem em divulgar, com localização ótima, servido de diversificados equipamentos urbanos e vias de acesso que conferem conforto, tranquilidade e completa felicidade aos moradores. Isso foi comprovado a partir dos dados populacionais que demonstraram um elevado número de pessoas residentes nas frações mais carentes do setor, enquanto que os bairros nobres comportam menos de 5% do total de moradores.

Além disso, observamos que no período atual, a esfera imobiliária do setor Sul permanece em veemente estado de expansão com objetivo de atender a todas as classes de renda, desde as mais abastadas, com a edificação dos condomínios horizontais, passando pelas de renda média, com a construção dos condomínios verticais, até as camadas mais pobres da população a partir dos programas de governo que incentivam a aquisição de habitação por meio de auxílios como subsídios, incentivos fiscais, redução dos custos cartoriais, dentre outros.

Neste sentido, a pesquisa apresentada traduz-se apenas em uma análise parcial de um segmento dos estudos urbanos que procurou caracterizar a dinâmica de expansão do setor Sul de Uberlândia, buscando compreender a presença e a intensificação de algumas problemáticas intraurbanas que interferem nas condições de vida da maioria da população do setor que, em função de ações inadequadas, concentram os melhores

equipamentos urbanos na parcela já favorecida social e economicamente, em detrimento da população carente.

Assim, esperamos que o trabalho tenha proporcionado um respaldo que possibilite compreender o processo de diferenciação socioespacial existente no setor Sul de Uberlândia, visando a tomada de medidas, mesmo que mitigatórias, a fim de melhorar a qualidade de vida da população, fornecendo auxílio de forma a suprir as necessidades de cada cidadão.

REFERÊNCIAS

ABDALLA, Ana de Cássia Moraes. **A Cidade Murada do Século XXI**. Dissertação (Mestrado). Instituto de Ciências Humanas e Sociais. Universidade Federal de Mato Grosso (UFMT). Cuiabá-MT, 2006, 97f. Disponível em <www.ufmt.br/posgeo/dissertacoes/turma-2004/A-CIDADE-MURADA-DO-SECULO-XXI.pdf>. Acesso em 12 de dezembro de 2011.

ALVES, Lidiane Aparecida; RIBEIRO FILHO, Vitor. **A expansão urbana da cidade de Uberlândia (MG): a dinâmica socioespacial do Setor Sul**. I Congresso Brasileiro de Organização do Espaço e Seminário de Pós-Graduação em Geografia da UNESP/Rio Claro. Rio Claro, 2010.

AMORIM FILHO, O. B. Um modelo de Zoneamento Morfológico-Funcional do Espaço Intra-Urbano das Cidades Médias de Minas Gerais. In: AMORIM FILHO, O. B.; SENA FILHO, N. de. (Org.). **A Morfologia das Cidades Médias**. Goiânia: Vieira, 2005, p. 35-80.

ANDRADE, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente. **O recente desempenho das cidades médias no crescimento populacional urbano brasileiro**. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA. Rio de Janeiro, 1998. Disponível em <www.ipea.gov.br/pub/td/td0554.pdf>. Acesso em 06 de julho de 2011.

ARAÚJO SOBRINHO, Fernando Luiz. **Produção do Espaço e Evolução Urbana da Área Central de Uberlândia/MG**. Dissertação (Mestrado). Publicação FAU. DM. Brasília: Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, 1998.

ATTIÊ, Felipe. **Correio de Uberlândia** - Uberlândia tem déficit habitacional de 32 mil unidades, 2011. Disponível em <www.correiodeuberlandia.com.br/cidade-e-regiao/feirao-da-caixa-vai-oferecer-127-mil-imoveis>. Acesso em 06 de maio de 2011.

ATTUX, Denise Elias **Revitalização Urbana em Centros Históricos**: estudo de caso do bairro Fundinho. Dissertação (Mestrado). Instituto de Geografia. Universidade Federal de Uberlândia (UFU). Uberlândia-MG, 2001, 198f.

BEAUJEU-GARNIER, Jacqueline. **Geografia Urbana**. Tradução de Raquel Soeiro de Brito. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1997.

BESSA, Kelly. **A dinâmica da rede urbana no Triângulo Mineiro**: convergências e divergências entre Uberaba e Uberlândia. Uberlândia: Composer Editora Ltda, 2007.

BOTELHO, Diego Nogueira. **Dinâmica Imobiliária e Estruturação Intra-Urbana:** estudo de caso dos condomínios horizontais fechados no setor Sul de Uberlândia (MG). Dissertação (Mestrado). Instituto de Estudos Sócio-Ambientais. Universidade Federal de Goiás (UFG). Goiânia-GO, 2008, 156f.

BRAGA, Roberto; CARVALHO, Pompeu Figueiredo. Cidade: espaço da cidadania. In: GIOMETTI, Analúcia B. R e BRAGA, Roberto (orgs.). **Pedagogia Cidadã:** Cadernos de Formação: Ensino de Geografia. São Paulo: UNESP - ROPP, 2004 (páginas 105 a 120). Disponível em <www.rc.unesp.br/igce/planejamento/publicacoes/.../rbraga11.pdf>. Acesso em 27 de maio de 2011.

BRASIL. **Avanços e Desafios:** Política Nacional de Habitação. Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação. Brasília, 2010.

_____. **Lei Complementar nº 11.977**, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizadas em áreas urbanas.. Disponível em <www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/leis/2009/lei11977.htm>. Acesso em 14 de abril de 2011.

_____. **Lei 10.257**, de 10 de julho de 2001, regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal Brasileira, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em <www3.dataprev.gov.br/sislex/paginas/42/2001/10257.htm>. Acesso em 16 de fevereiro de 2011.

BRITO, Fausto; HORTA, Cláudia Júlia Guimarães; AMARAL, Ernesto Friedrich de Lima. **A urbanização recente no Brasil e as aglomerações metropolitanas.** Belo Horizonte, (s/d). Disponível em: <www.nre.seed.pr.gov.br/cascavel/arquivos/File/A_urbanizacao_no_brasil.pdf>. Acesso em 17 de janeiro de 2011.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Diferenciação Socioespacial. **Cidades**, v. 4, nº 6, 2007, p. 45-60.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, Coleção Pensamento Crítico, 1983. Tradução de: La question urbaine.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS (COAHB-MG) – **Apresentação.** Disponível em <www.cohab.mg.gov.br/show.php?idnoticia=96>. Acesso em 6 de outubro de 2011.

CORRÊA, Roberto Lobato. Quem produz o espaço urbano? In: _____. CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, Série Princípios, 1989. p. 11-35.

_____. Diferenciação Sócio-espacial, Escala e Práticas Espaciais. **Cidades**, v. 4, n. 6, 2007, p. 61-72.

_____. **Pesquisando a Rede Urbana Brasileira** (2007). Disponível em <[www.ibge.gov.br/confest_e_confege/pesquisa_trabalhos/descricaotrabalho.php?titulo=Pesquisando a Rede Urbana Brasileira](http://www.ibge.gov.br/confest_e_confege/pesquisa_trabalhos/descricaotrabalho.php?titulo=Pesquisando%20a%20Rede%20Urbana%20Brasileira)>. Acesso em 07 de julho de 2011.

CORREIO DE UBERLÂNDIA. **Classificados**. Disponível em <<http://www.classificadosdeuberlandia.com.br/index.php>>. Acesso em 02 de maio de 2011.

_____. **Indicadores Imobiliários (13 a 17/08/2011)**. Classificados de Uberlândia. Uberlândia-MG, 2008.

_____. **Notícias e Artigos**. Disponível em <www.objetivaimoveiseadvacacia.com.br/imobiliaria/artigo.php?id_artigo=44>. Acesso em 11 de abril de 2011.

_____. **Região sul lidera em construções (05/08/ 2008)**. Disponível em <www.unedi.com.br/index.php?pag=noticias_ver&id=485>. Acesso em 11 de abril de 2011.

COTA, Daniela Abritta. **Legislação urbana e capital imobiliário na produção de moradias em Belo Horizonte: um estudo de caso**. Dissertação (Mestrado). Departamento de Geografia. Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG). Belo Horizonte-MG, 2002, 123f.

DINIZ, Clélio Campolina; CROCCO, Marco Aurélio. **Reestruturação econômica e impacto regional: o novo mapa da indústria brasileira**. Nova Economia, Belo Horizonte, v.6, n. 1, jul/1996.

DOWBOR, Ladislau. **Aspectos Econômicos da Educação**. São Paulo, Ática, 1986.

FARRET, Ricardo Libanez. Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano. In: FARRET, R.L (org.). **O espaço da cidade: contribuição à análise urbana**. São Paulo: Projeto Editores Associados, 1985, p. 73-90.

GARREFA, Fernando. **Correio de Uberlândia** - Uberlândia tem 146,7 habitantes por km², 2011. Disponível em <www.correiouberlandia.com.br/cidade-e-regiao/uberlandia-tem-1467-habitantes-por-km%C2%B2/>. Acesso em 09 de junho de 2011.

GODOY, José Antônio Assis. **Correio de Uberlândia** - Quem são os donos da cidade?, 2001. Disponível em: Arquivo Público Municipal. Acesso em 18 de outubro de 2011.

GOLFETTE, José Vitorio Cézar. **Correio de Uberlândia** - Região sul lidera em construções, 2008. Disponível em <www.unedi.com.br/index.php?pag=noticias_ver&id=485>. Acesso em 11 de abril de 2011.

GOMES, Darcilene Cláudio; NEDER, Henrique Dantas; SHIKI, Simone de Faria Narciso; MELO, Renata. **Indigência e Pobreza em Uberlândia.** X Seminário Sobre a Economia Mineira. Diamantina-MG, 2002.

GONÇALVES, Juliano Costa. **A Especulação Imobiliária na Formação de Loteamentos Urbanos:** um estudo de caso. Dissertação (Mestrado). Instituto de Economia da UNICAMP. Universidade Estadual de Campinas-SP. Campinas-SP, 2002, 152f.

HEIDRICH, Álvaro Luiz. Território, Integração socioespacial, região, fragmentação e exclusão social. In: RIBAS, Alexandre Domingues; SPOSITO, Eliseu Savério; SAQUET, Marcos Aurélio (Orgs.). **Território e Desenvolvimento:** diferentes abordagens. Francisco Beltrão: Unioeste, 2004, p. 37-66.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Notícias:** 2003. Disponível em <www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_visualiza.php?id_noticia=481&id_pagina=1>. Acesso em 22 de julho de 2011.

_____. **Censo 2010** - Disponível em: <www.ibge.gov.br>. Acesso em 17 de fevereiro de 2010.

_____. **Notícias:** 2007. Disponível em <www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_visualiza.php?id_noticia=1246>. Acesso em 07 de julho de 2011.

_____. **Produto Interno Bruto dos Municípios 2004-2008.** Disponível em <www.ibge.gov.br/home/estatistica/economia/pibmunicipios/2004_2008/default.shtm>. Acesso em 26 de março de 2011.

_____. **Tabelas (2011).** Disponível em <www.ibge.gov.br>. Acesso em 04 de janeiro de 2012.

LOPES JUNIOR, Wilson Martins; SANTOS, Regina Célia Bega. **Vazios Urbanos:** o caso da cidade de Bauru-SP. *Geografia: Ensino & Pesquisa*, Santa Maria, 2009. V. 13, nº1., p. 64-70. Disponível em: <<http://cascavel.ufsm.br/revistageografia/index.php/revistageografia/article/viewFile/40/46>>. Acesso em 25 de novembro de 2010.

MARQUES DA COSTA, Eduarda. **Cidades Médias.** Contributos para a sua definição. *Finisterra*, XXXVII, 74, 2002, p. 101-128. Disponível em <www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros/2002-74/74_05.pdf>. Acesso em 6 de junho de 2011.

MEDEIROS, Marcelo. **Os ricos e a formação de políticas de combate à pobreza e à desigualdade no Brasil.** Rio de Janeiro: Ipea, 2033. (Texto para Discussão, nº 984).

MONTEIRO, Clarice. **Correio de Uberlândia.** Terrenos na Zona Sul têm valorização de 300% nos últimos dois anos (2011). Disponível em <www.correioduberlandia.com.br/cidade-e-regiao/terrenos-da-zona-sul-tem-valorizacao-de-300-nos-ultimos-dois-anos>. Acesso em 06 de outubro de 2011.

MORELLI, Alexandre. **Correio de Uberlândia - Uberlândia: Zona sul tem novo ciclo de expansão, 2010.** Disponível em <www.objetivaimoveisadvocacia.com.br/imobiliaria/artigo.php?id_artigo=44>. Acesso em 11 de abril de 2011.

MOURA, Gerusa Gonçalves. **Condomínios Horizontais/Loteamentos Fechados e a Vizinhança (IN)Desejada:** um estudo de Uberlândia/MG. Tese (Doutorado) Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal de Uberlândia – UFU. Uberlândia (MG), 2008, 270f.

MRV Engenharia e Participações S.A. **Imóveis.** Disponível em <www.mrv.com.br>. Acesso em 12 de janeiro de 2012.

OLIVEIRA JUNIOR, Wagner. **Correio de Uberlândia.** Uberlândia: Zona sul tem novo ciclo de expansão (2010). Disponível em

<www.objetivaimoveiseadvocacia.com.br/imobiliaria/artigo.php?id_artigo=44>. Acesso em 11 de abril de 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA - Jornal Correio de Uberlândia (2001). Arquivo Público Municipal de Uberlândia. Acesso em 18 de outubro de 2011.
 _____. **Histórico do Bairro (s/d).** Disponível em: <www.uberlandia.mg.gov.br>. Acesso em 30 de setembro de 2011.

_____. **Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – População (2010).** Disponível em: <www.uberlandia.mg.gov.br>. Acesso em 02 de março de 2011.

_____. **Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (2011).** Disponível em: <www.uberlandia.mg.gov.br>. Acesso em 02 de março de 2011.

RAPOSO, Rita. Condomínios fechados Paradigma e paisagem da sociedade e do espaço contemporâneos. Actas dos ateliers do Vº Congresso Português de Sociologia Sociedades Contemporâneas: Reflexividade e Acção Atelier: Cidades, Campos e Territórios (s/d). Disponível em: <www.aps.pt/cms/docs_prv/docs/DPR461183febe767_1.pdf>. Acesso em 18 de dezembro de 2011.

RODRIGUES, Ana Lúcia. A pobreza mora ao lado: segregação socioespacial na região metropolitana de Maringá. Tese (Doutorado). Instituto de Ciências Sociais. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo-SP, 2004, 258f.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Produção Social e Apropriação Individual, 1988. In: **Textos sobre especulação imobiliária.** Disponível em <<http://www.cefetsp.br/edu/eso/geografia/textos especulação.html>>. Acesso em 2 de fevereiro de 2011.

SACHS, Céline. Políticas Públicas e Habitação Popular. Tradução de Cristina Murachco. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999.

SANTOS, Márcia Andréia Ferreira; RAMIRES, Julio Cesar de Lima. Percepção Espacial da Segurança Pública em Uberlândia-MG (Brasil). XII Encontro de Geógrafos da América Latina. EGAL, Montevideo - Uruguai, 2009.

SANTOS, Milton. Metrópole Corporativa Fragmentada: o caso de São Paulo. São Paulo: Nobel: Secretaria de Estado da Cultura, 1990.

SILVEIRA, Rosana de Ávila de Melo. **Percepção do “Patrimônio” de Uberlândia: um estudo da paisagem vivida.** Dissertação (Mestrado). Instituto de Geografia. Universidade Federal de Uberlândia (UFU). Uberlândia-MG, 2003, 126f.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista (1978). In: MARICATO, Ermínia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo: Editora Alfa-Ômega, 1982. p. 21-36.

SOARES, Beatriz Ribeiro. **Habitação e produção do espaço em Uberlândia.** Dissertação (Mestrado) USP, São Paulo. 1988, 234f.

_____. **Uberlândia:** da cidade jardim ao portal do cerrado – imagens e representações no Triângulo Mineiro. Tese (Doutorado). Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1995, 366f.

SOUZA, Marcelo Lopes. **ABC do desenvolvimento urbano.** Rio de Janeiro: Bertran Brasil, 2005.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; ELIAS, Denise; SOARES, Beatriz Ribeiro; MAIA, Doralice Sátiro; GOMES, Edvânia Tôrres Aguiar. O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **Cidades Médias:** espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 35-67.

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº523**, de 07 de abril de 2011. Dispõe sobre o parcelamento do solo do município de Uberlândia e de seus distritos e dá outras providências. Disponível em <www.uberlandia.mg.gov.br>. Acesso em 17 de abril de 2011.

_____. **Lei Complementar nº 525**, de 14 de abril de 2011. Dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo do município de Uberlândia. Disponível em <www.uberlandia.mg.gov.br>. Acesso em 10 de dezembro de 2011.

_____. **Lei Complementar nº432**, de 19 de outubro de 2006. Aprova o plano diretor do município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação, revoga a lei complementar nº78 de 27 de abril de 1994 e dá outras providências. Disponível em <www.uberlandia.mg.gov.br>. Acesso em 17 de abril de 2011.

VIEIRA, Alexandre Bergamin. **Mapeamento da Exclusão Social em Cidades Médias: Interfaces da Geografia Econômica com a Geografia Política.** Tese

(Doutorado). Universidade Estadual Paulista Júlio Mesquita Filho (Campus de Presidente Prudente) – UNESP. Presidente Prudente-SP, 2009.

VILLAÇA, Flávio. **Efeitos do Espaço Sobre o Social na Metrópole Brasileira.** VII Encontro Nacional da ANPUR. Recife, 1997.

YOSHIMOTO, Rubens. **Correio de Uberlândia** - Área urbana deve ser ocupada até 2023, 2010. Uberlândia-MG, ano 72, número 21.914.