

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA**  
**INSTITUTO DE GEOGRAFIA**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**IVONE TAVARES BATISTA**

**TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS RECENTES NO SETOR LESTE DA  
CIDADE DE UBERLÂNDIA-MG**

**UBERLÂNDIA**

**2018**

**IVONE TAVARES BATISTA**

**TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS RECENTES NO SETOR LESTE DA  
CIDADE DE UBERLÂNDIA-MG**

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

**Área de concentração:** Geografia e Gestão do Território

**Linha de Pesquisa:** Análise, Planejamento e Gestão dos Espaços, Urbano e Rural

**Orientador:** Prof. Dr. Júlio Cesar de Lima Ramires

**UBERLÂNDIA**

**2018**

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
Sistema de Bibliotecas da UFU, MG, Brasil.

---

B333t  
2018      Batista, Ivone Tavares, 1966-  
            Transformações socioespaciais recentes no setor leste da cidade de  
Uberlândia - MG [recurso eletrônico] / Ivone Tavares Batista. - 2018.

Orientador: Júlio Cesar de Lima Ramires.  
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Uberlândia,  
Programa de Pós-Graduação em Geografia.

Modo de acesso: Internet.

Disponível em: <http://dx.doi.org/10.14393/ufu.di.2018.982>

Inclui bibliografia.

Inclui ilustrações.

1. Geografia. 2. Planejamento urbano - Uberlândia (MG). 3. Crescimento urbano - Uberlândia (MG). 4. Mercado imobiliário - Uberlândia (MG). I. Ramires, Júlio Cesar de Lima (Orient.) II. Universidade Federal de Uberlândia. Programa de Pós-Graduação em Geografia. III. Título.

---

CDU: 910.1

Gerlaine Araújo Silva - CRB-6/1408

IVONE TAVARES BATISTA

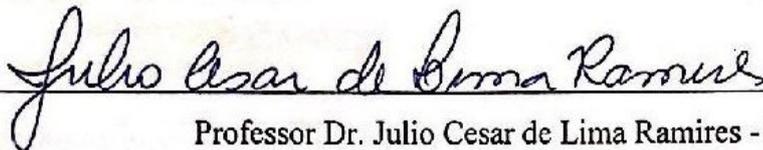
**TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS RECENTES NO SETOR  
LESTE DA CIDADE DE UBERLÂNDIA-MG**

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

**Área de concentração:** Geografia e Gestão do Território

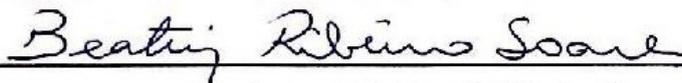
**Linha de Pesquisa:** Análise, Planejamento e Gestão dos Espaços, Urbano e Rural

Uberlândia, 12 de dezembro de 2018.



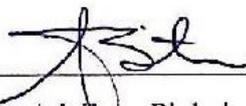
---

Professor Dr. Julio Cesar de Lima Ramires - UFU



---

Professora Dr<sup>a</sup>. Beatriz Ribeiro Soares - UFU



---

Professor Dr. Adailson Pinheiro Mesquita – UNITRI

Resultado: aprovada com distinção



Ao meu filho Professor Stwe Marllon Tavares  
Cânfora e à minha neta Piettra Tavares Rocha,  
para que sirva de incentivo em suas vidas  
acadêmicas.

## AGRADECIMENTOS

É, não foi fácil chegar até aqui, o caminho foi árduo, com processo seletivo, análise de curriculum, a distância acadêmica, a memória em pouco ajudou, mas algo vantajoso eu tive que foi a vivência e experiência que obtive junto à Secretaria de Planejamento Urbano. Mesmo assim, coisas não foram fáceis, muito menos tranquilas, porém houve esforço e dedicação de minha parte, neste longo caminho percorrido até aqui, porque inúmeras vezes clamei ajuda Divina de DEUS e de Nossa Senhora pedindo sabedoria, discernimento e capacidade para chegar até o final dessa Dissertação de Mestrado, e assim conseguimos.

Ao meu querido amigo, orientador e Professor Dr. Júlio Cesar de Lima Ramires, por ter confiado em mim, pelo carinho, paciência e acolhimento em aceitar-me como orientanda. Pelo vasto material impresso e digital repassado para que eu tivesse base para escrever, pelas trocas de e-mails a qualquer hora, a qualquer dia, pelas trocas de ideias e experiências, por toda a atenção dispensada à minha pessoa.

À Professora Dra. Beatriz Ribeiro Soares, do Instituto de Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, pelo carinho em repassar materiais dos arquivos pessoais como suporte para a dissertação.

Aos funcionários da Secretaria de Pós-Graduação Isabel e João, que sempre ajudando nas matrículas e rematrículas, nos processos a serem realizados. Em especial a Bibliotecária, Professora e Mestre Patrícia de Oliveira Portela, pelo carinho, atenção e gentileza nas preciosas orientações.

Às colegas e funcionárias da Prefeitura Municipal de Uberlândia, Maria Angélica de Almeida, pelo empréstimo de material e histórias de seu conhecimento e ricas experiências dentro da Divisão de Urbanismo da Secretaria de Planejamento Urbano; à Vanilze Silva Pimenta, chamada carinhosamente por mim de Vavá, pelo incentivo e empréstimo de materiais; à querida amiga Florisa Maria Alves Resende, pelas correções e sugestões na dissertação; à amiga Tânia Brasília Fernandes dos Santos, pelas dicas, companheirismo e por ouvir meus desabafos diante aos apertos durante todo o processo enquanto mestranda.

Ao colega Geógrafo Fernando Antônio Abdalla, pela ajuda nos levantamentos “in loco”, informações e andanças nos bairros para fotografar a área de estudo.

## RESUMO

O objetivo dessa dissertação foi sistematizar um conjunto de dados e informações sobre as transformações socioespaciais do Setor Leste no município de Uberlândia-MG, tendo como objetivos específicos: caracterizar a formação territorial do Setor Leste; identificar a formação dos loteamentos regulares e irregulares deste Setor; caracterizar as tendências do mercado imobiliário no Setor Leste dos últimos dez anos; analisar o papel da criação de grandes empreendimentos imobiliários no Setor Leste da cidade com destaque para o empreendimento Granja Marileusa e os seus possíveis impactos. Os procedimentos utilizados foram: levantamento de dados/informações junto à Secretaria Municipal de Planejamento de Uberlândia sobre o processo de ocupação do Setor Leste; levantamento de dados sobre o mercado imobiliário na cidade de nos últimos anos; levantamento das legislações urbanas e suas alterações nos últimos anos; levantamento de dados e informações sobre o empreendimento Granja Marileusa; levantamento de fotografias, aerofotogrametrias, arquivos e projetos da Secretaria de Planejamentos Urbano do Município e mapeamento das informações. Foi detectado que o Grupo Algar, fez parcerias com grandes empresas de renomes nacional e internacional, para investirem nas áreas que ficaram vazias por décadas. Impactos na mobilidade urbana são sentidos no entorno do empreendimento. O setor leste apresenta grande diversidade interna e este fato levanta questionamento sobre os critérios de divisão da cidade para fins de planejamento, tomando os setores territoriais urbanos como recorte espacial para as ações do poder público e os diversos agentes econômicos.

**Palavras-chaves:** Transformações. Produção de Espaço. Planejamento Urbano. Agentes Imobiliários. Vazios Urbanos.

## **ABSTRACT**

The objective of this dissertation was to systematize a set of data and information on socio-spatial transformations of the East Sector in the city of Uberlândia-MG, having specific objectives: to characterize the territorial formation of the Eastern Sector; identify the formation of regular and irregular allotment of this Sector; characterize real estate market trends in the Eastern Sector of the last ten years; to analyze the role of the creating large real estate projects in the Eastern Sector of the city with emphasis on the Granja Marileusa project and its possible impacts. The procedures used were: data / information collection from the Municipal Planning Department of Uberlândia on the occupation of the Eastern Sector; survey of data on the real estate market in the city of recent years; urban legislation and its changes in recent years; data collection and information on the Granja Marileusa development; survey of photographs, aerial photographs, files and projects of the Department of Urban Planning of the Municipality and mapping of the information. It was discovered that the Algar Group has partnered with major national and international companies to invest in areas that have been empty for decades. Impacts on urban mobility are felt around the enterprise. The eastern sector presents great internal diversity and this fact raises questions about the criteria of division of the city for planning purposes, taking the urban territorial sectors as a space cut for the actions of the public power and the various economic agents.

**Key-Words:** Transformations. The production of space. Urban planning. Real estate agents. Urban voids.

## LISTA DE MAPAS

<b>MAPA 1</b> - Uberlândia: Setores territoriais urbanos - 2018.....	27
<b>MAPA 2</b> – Uberlândia - Divisão dos Bairros Integrados no Setor Leste .....	31
<b>MAPA 3</b> – Uberabinha: Malha urbana do povoado de São Pedro em 1856.....	37
.....	37
<b>MAPA 3</b> – Uberabinha: Malha urbana do povoado de São Pedro em 1891.....	38
<b>MAPA 4</b> – Uberlândia: Localização da Estação Mogiana, entre os anos de 1895 à 1969 .....	43
<b>MAPA 5</b> – Uberlândia: Processo de Urbanização entre 1850 à 1994 .....	51
<b>MAPA 6</b> – Uberlândia: Principais Equipamentos – Setor Leste .....	75
<b>MAPA 7</b> – Uberlândia: Rodovias que transpõem o Setor Leste – 2018.....	77
<b>MAPA 07</b> – Uberlândia: Loteamentos que formam o Bairro Integrado Santa Mônica e Segismundo Pereira.....	98
<b>MAPA 8</b> – Uberlândia: Loteamentos Irregulares no Setor Leste .....	108
<b>MAPA 9</b> – Uberlândia: Planta de valores do Setor Leste para cálculos do IPTU de 2005 ...	143
<b>MAPA 10</b> – Uberlândia: Planta de valores do Setor Leste para cálculos do IPTU de 2017 .	144
<b>MAPA 11</b> – Uberlândia: Loteamento integração – Aprovado em 2012.....	146
<b>MAPA 12</b> – Uberlândia: Zoneamento e uso e ocupação do solo - Setor Leste – 2018.....	158
<b>MAPA 13</b> – Uberlândia: Hierarquia viária do Setor Leste .....	165
<b>MAPA 14</b> – Uberlândia: Vias de Acesso ao Bairro Granja Marileusa.....	177

## LISTA DE TABELAS

<b>TABELA 1</b> – Uberlândia: Movimento de passageiros do Aeroporto entre 2013 e 2017.....	49
<b>TABELA 2</b> - Uberlândia: Demonstrativo do aumento da verticalização e adensamento - Setor Leste .....	94
<b>TABELA 3</b> – Histórico do número de amostras obtidas - Ofertas de Imóveis para negociações no período de set./ 2016 a ago./2017.....	139
<b>TABELA 4</b> – Oferta de Imóveis Disponíveis para Locação no Setor Leste - Agosto/2017 .	139
<b>TABELA 5</b> - Valores de Aluguéis de Terrenos no Setor Leste - Agosto/2017.....	140
<b>TABELA 6</b> – Uberlândia: Oferta de imóveis à venda por tipo – Agosto/2017.....	141
<b>TABELA 7</b> – Uberlândia: Oferta de imóveis Residenciais à Venda no Setor Leste – Agosto/2017 .....	141
<b>TABELA 8</b> - Oferta de Terrenos para venda no Setor Leste – Agosto/2017 .....	142

## LISTA DE MOSAICOS

<b>MOSAICO 1</b> - Uberlândia: Localização da Estação da Mogiana em 1985 .....	41
<b>MOSAICO 2</b> - Uberlândia: Construção da Estação Ferroviária no Custódio Pereira.....	46
<b>MOSAICO 3</b> - Aeroporto de Uberlândia.....	47
<b>MOSAICO 4</b> - Uberlândia: Imagens do Aeroporto Tenente Coronel Aviador Cesar Bombonato .....	48
<b>MOSAICO 5</b> - Uberlândia: Conjuntos Habitacionais Segismundo Pereira e Luizote de Freitas nas décadas de 1980 e 2017. ....	52
<b>MOSAICO 6</b> - Uberlândia: Campus Santa Mônica da UFU.....	57
<b>MOSAICO 7</b> - Uberlândia: UFU, Implantação do Campus Umuarama.....	59
<b>MOSAICO 8</b> - Uberlândia: Complexo do Parque Sabiá.....	61
<b>MOSAICO 9</b> - Uberlândia: Complexo Center Shopping .....	64
<b>MOSAICO 10</b> - Uberlândia: Hipermercado Carrefour .....	65
<b>MOSAICO 11</b> - Centro Administrativo de Uberlândia.....	66
<b>MOSAICO 12</b> - Uberlândia: Avenidas João Naves de Ávila e Rondon Pacheco.....	68
<b>MOSAICO 13</b> - Uberlândia: Avenida Anselmo Alves dos Santos, divisa dos Bairros Santa Mônica e Tibery .....	70
<b>MOSAICO 14</b> - Uberlândia: Teatro Municipal.....	72
<b>MOSAICO 15</b> - Alguns espetáculos promovidos por Uberlândia na Rota do Teatro.....	73
<b>MOSAICO 16</b> - Uberlândia: Evolução urbana do Setor Leste entre 1984, 2000, 2010 e 2017 .....	78
<b>MOSAICO 17</b> - Uberlândia: Loteamento Fábio Felice.....	91
<b>MOSAICO 18</b> - Uberlândia: Vila Ana Angélica, com os novos prédios do Fórum e do Ministério Público Federal e Estadual - 2018 .....	92
<b>MOSAICO 19</b> - Uberlândia: Primeiro Loteamento do Bairro Santa Mônica-Setor “A” - 1963.....	95
<b>MOSAICO 20</b> - Uberlândia: Loteamentos Santa Mônica e Segismundo Pereira.....	97
<b>MOSAICO 21</b> - Uberlândia: Bairro Tibery.....	100

<b>MOSAICO 21</b> - Uberlândia: Adensamento do Bairro Tibery.....	101
<b>MOSAICO 22</b> - Cronologia da ocupação do Bairro Dom Almir.....	105
<b>MOSAICO 23</b> - Uberlândia: Imagens do Jardim Prosperidade .....	107
<b>MOSAICO 24</b> - Uberlândia: Empreendimentos implantados no período de 2001 a 2010 ..	112
<b>MOSAICO 25</b> - Uberlândia: Novos empreendimentos da Imobiliária Tubal Vilela de 2012 a 2016.....	115
<b>MOSAICO 26</b> - Uberlândia: Granja Marileusa 2017.....	117
<b>MOSAICO 27</b> - Uberlândia: Localização do Loteamento Alphaville I e II.....	122
<b>MOSAICO 28</b> - Maquetes digitais das áreas internas do empreendimento Alphaville.....	123
<b>MOSAICO 29</b> - Uberlândia: Loteamento Praça Alto Umuarama e Empreendimento Praça Uberlândia .....	125
<b>MOSAICO 30</b> - Uberlândia: Ocupações irregulares Maná, Santa Clara e Fidel Castro .....	148
<b>MOSAICO 31</b> - Uberlândia: Terminal Umuarama no Setor Leste .....	167
<b>MOSAICO 32</b> - Uberlândia: Terminal Novo Mundo no Setor Leste .....	168
<b>MOSAICO 33</b> - Áreas vazias e adensadas no Bairro Morumbi .....	171
<b>MOSAICO 34</b> - Construções de edifícios residenciais no Bairro Morumbi.....	173
<b>MOSAICO 35</b> - Uberlândia: Mobilidade no Setor Leste - 2018.....	174
<b>MOSAICO 36</b> - Uberlândia: Falta de estacionamentos no Granja Marileusa e fluxos de veículos na região.....	176

## LISTA DE QUADROS

<b>QUADRO 1</b> – Uberlândia: Bairros Integrados do Setor Leste com seus respectivos loteamentos e reloteamentos.....	32
<b>QUADRO 2</b> – Uberlândia: Informações sobre o Aeroporto .....	50
<b>QUADRO 3</b> - Loteamentos aprovados ou datados no período de 1950 a 1979 .....	103
<b>QUADRO 4</b> - Loteamentos aprovados ou datados no período de 1980 a 2000 .....	110
<b>QUADRO 5</b> - Loteamentos aprovados ou datados no período de 2001 a 2010.....	113
<b>QUADRO 6</b> - Normas a serem atendidas nas construções no Alphaville.....	119
<b>QUADRO 7</b> – Medidas obrigatórias mínimas dos compartimentos Residenciais Alphaville .....	121
<b>QUADRO 8</b> - Loteamentos aprovados ou datados no período de 2001 a 2016.....	127
<b>QUADRO 9</b> – Uberlândia: zoneamentos urbano segundo a Lei no 525/2011 .....	156
<b>QUADRO 10</b> – Adequação dos Usos às Zonas.....	1566
<b>QUADRO 11</b> – Uberlândia: Legislações Urbanísticas.....	161
<b>QUADRO 12</b> – Hierarquia viária – Lei no 10686/2010.....	163

## LISTA FOTOS

<b>FOTO 1</b> – Uberlândia: Vista da área central – 1942 .....	42
--	----

## LISTA IMAGENS

<b>IMAGEM 1</b> - Uberlândia: Linha antiga e linha nova da Mogiana.....	44
<b>IMAGEM 3</b> – Uberlândia: Franjas do perímetro urbano .....	85
<b>IMAGEM 4</b> – Uberlândia: Vazios urbanos e ocupações irregulares e áreas parceladas não adensadas no Setor Leste – 2017 .....	86

## LISTA IMAGENS

<b>GRÁFICO 1</b> – Uberlândia: Crescimento da População de 1960 a 2017 .....	84
<b>GRÁFICO 2</b> - Uberlândia: Evolução dos Loteamentos no Setor Leste de 1950 a 2016 .....	87
<b>GRÁFICO 3</b> - Evolução dos Loteamentos no Setor Leste de 1950 a 2016 com inserção de dados.....	88
<b>GRÁFICO 4</b> – Uberlândia: Imóveis Disponíveis para comercialização - período set./2016 a ago./2017 .....	138

## SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	18
2	TRAÇOS MARCANTES DA FORMAÇÃO TERRITORIAL DO SETOR LESTE.....	22
2.1	O espaço urbano e as transformações socioespaciais .....	22
2.2	Estrutura dos setores territoriais urbanos de Uberlândia na atualidade .....	26
2.3	A formação da cidade de Uberlândia-MG.....	34
2.4	A expansão da cidade para além do Núcleo Central.....	42
3	OS GRANDES EQUIPAMENTOS NO SETOR LESTE.....	55
3.1	A Universidade Federal de Uberlândia.....	55
3.2	O Parque do Sabiá: uma importante área de lazer no contexto da cidade .....	60
3.3	O Complexo Center Shopping/Hipermercado Carrefour e Centro Administrativo Virgílio Galassi.....	63
3.4	O Teatro Municipal de Uberlândia .....	70
3.5	Um esforço de síntese sobre a formação territorial do Setor Leste .....	74
4	A PRODUÇÃO DOS LOTEAMENTOS NO SETOR LESTE A PARTIR DA DÉCADA DE 1950.....	80
4.1	A produção do espaço urbano e os loteamentos em Uberlândia .....	80
4.2	Uma visão geral dos loteamentos do Setor Leste .....	87
4.3	Os primeiros loteamentos do Setor Leste entre os anos de 1950 a 1979.....	89
4.4	Os Loteamentos aprovados entre 1980 e 2000 .....	104
4.5	A expansão do Setor Leste a partir dos anos 2001 até 2010 .....	111
4.6	Os loteamentos mais recentes do Setor Leste (2001/2016) .....	113
5	DINÂMICAS RECENTES DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO SETOR LESTE.....	128
5.1	Produção do espaço e especulação imobiliária.....	128
5.2	A produção de solo urbano e suas especulações.....	133
5.3	Dinâmica recente do mercado imobiliário em Uberlândia .....	137
5.4	Os loteamentos irregulares e sua regularização: paradoxos da valorização do espaço no Setor Leste .....	145

6 MORFOLOGIA URBANA, EXPANSÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E OS SEUS	
IMPACTOS NO SETOR LESTE.....	150
6.1 Morfologia urbana: conceitos norteadores .....	<b>Erro! Indicador não definido.</b>
6.2 As alterações da legislação e os interesses do mercado imobiliário .....	153
6.3 Estrutura Viária do Setor Leste.....	162
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	179
REFERÊNCIAS .....	183

## 1 INTRODUÇÃO

Os novos arranjos e as novas dinâmicas do espaço urbano estão cada vez mais presentes nas cidades. Antigos conceitos, pensamentos e rigidez não fazem mais parte da nova estruturação espacial. As redes urbanas estão em processo de renovação, mostrando uma flexibilidade da atuação do Poder Público no planejamento da estrutura urbana que também é fruto da atuação cotidiana de agentes transformadores do espaço urbano, tais como os proprietários de terra, os empreendedores, os promotores imobiliários e os trabalhadores urbanos, que estão em busca de ganhos financeiros. Os grupos sociais excluídos, por sua vez, estão preocupados com suas necessidades fundamentais, sendo a moradia uma delas.

Com esses novos desenhos espaciais na urbanização do território brasileiro, descortina-se um grande desafio para os estudiosos da cidade, porque a velocidade é acentuada nesse processo de transformação e inovação do espaço.

A cidade de Uberlândia-MG está inserida neste contexto com novos arranjos, novas dinâmicas, novos desenhos urbanos e com todos os agentes produtores do espaço urbano participando e usufruindo ativamente dessas novidades. Além do mais, a cidade possui uma localização estratégica construída ao longo do tempo pelos agentes econômicos hegemônicos, que permite uma logística eficiente para a reprodução do capital. A proximidade do Distrito Federal, do estado e da cidade de São Paulo e também de outras capitais (Belo Horizonte e Goiânia) foi consolidada pela presença de rodovias que cortam a região do Triângulo Mineiro.

O objetivo dessa dissertação foi sistematizar um conjunto de dados sobre as transformações socioespaciais do Setor Leste no município de Uberlândia-MG, tendo como objetivos específicos: caracterizar a formação territorial do Setor Leste; identificar a formação dos loteamentos regulares e irregulares deste Setor; caracterizar as tendências do mercado imobiliário no Setor Leste dos últimos dez anos; analisar o papel da criação de grandes empreendimentos imobiliários no Setor Leste da cidade com destaque para o empreendimento Granja Marileusa e os seus possíveis impactos.

Esta região ficou por várias décadas adormecida, sem receber nenhum tipo de empreendimento em sua vasta extensão. E, segundo o Plano Diretor da cidade de Uberlândia-MG, esse setor não é o vetor de expansão urbana. Porém, nestas duas últimas décadas os olhares dos empreendedores se voltaram para este setor, dando início à implantação de diversos empreendimentos de forma consideravelmente acelerada.

Os empreendimentos e parcelamentos voltados para o Setor Leste abrangem diferentes níveis, desde a busca da regularização fundiária em áreas ocupadas irregularmente, como loteamentos residenciais horizontais e verticais, loteamentos empresariais, condomínios residenciais luxuosos, loteamentos fechados, grandes espaços comerciais, galpões de logística de mercadorias e serviços, etc.

A variedade da tipologia da ocupação espacial na produção do espaço urbano traz uma resistência local que busca definir uma identidade para a região através do desenho da morfologia, envolvendo as questões sociais, econômicas, políticas e culturais.

Com a expansão urbana no Setor Leste, os investimentos imobiliários para a classe de alto padrão social fazem com que seja agregado um elevado valor da terra, devido à tendência ao crescimento significativo, fazendo com que esta região sofra ainda mais com a segregação socioespacial.

São poucos os estudos acadêmicos que versam sobre as transformações socioespaciais recentes no Setor Leste, tendo em vista que os interesses se concentraram em análises sobre o Setor Sul da cidade que sempre foi apontado como o eixo da expansão conforme o Plano Diretor da cidade de Uberlândia-MG. Com isso, esta pesquisa buscará entender a dinâmica da ocupação dos espaços territoriais urbanos, compreendendo a morfologia no Setor Leste.

O Setor Leste da cidade de Uberlândia-MG é provido de infraestrutura urbana como rede de água tratada, rede de energia elétrica, rede de drenagem pluvial, rede de esgoto, pavimentação asfáltica, transporte coletivo, rede de telefonia e internet, vias de circulação rápida, infraestruturas que estão à disposição para implantação dos novos empreendimentos.

Essa região possui muita oferta de áreas disponíveis para serem empreendidas, mas ficou por várias décadas “adormecida”, com implantação de poucos empreendimentos imobiliários. Percebendo a necessidade de produção desse espaço, deu-se início ao processo de parcelamento das áreas brutas disponíveis, que vagarosamente começaram as implantações de empreendimentos de tipologias variadas que foram ganhando incentivo pela rápida comercialização dos imóveis residenciais, comerciais e empresariais.

A expansão urbana no Setor Leste, voltada aos investimentos imobiliários para a classe de alto poder econômico e social, como os loteamentos Alphaville, agrega um elevado valor à terra, devido à concepção do empreendimento e por outro lado fazendo com que esta região padeça ainda mais com a segregação socioespacial.

As implantações de novos e significativos empreendimentos ao norte do Setor Leste estão causando um gargalo de problemas na estrutura viária desse setor, porque esta região é mais antiga, os loteamentos foram implantados por volta dos anos de 1966. Portanto, não

houve planejamento para estrutura viária com vias largas para suportarem grandes fluxos.

Os conflitos pela terra urbana na cidade de Uberlândia-MG aumentaram na última década porque possuem o agravante da estocagem de terras, ou seja, grandes áreas vazias sem nenhuma função social, assumindo um conteúdo iminentemente especulativo. Essas áreas ficaram sem uso por inúmeras décadas, aguardando um maior ganho de capital, pela valorização financeira da terra.

Face ao exposto, alguns questionamentos nortearam os interesses pelo desenvolvimento dessa pesquisa, tais como: É possível identificar, a partir do estudo da formação socioterritorial do Setor Leste, uma segmentação deste setor em duas áreas separadas pela Rodovia e com estratégias específicas por parte dos agentes imobiliários? O Setor Leste sempre concentrou maior número de ocupações irregulares ao longo do tempo? Quais as implicações dos novos empreendimentos imobiliários nesse processo de segregação socioespacial? Quais são as estratégias de valorização do espaço urbano do Grupo Algar com a implantação da Granja Marileusa?

Para atingir os objetivos da pesquisa realizou-se um conjunto de procedimentos para construção de conceitos e noções teóricas e um conjunto de levantamentos de dados. No levantamento bibliográfico sobre a temática focou-se na temática das novas dinâmicas imobiliárias, grandes projetos imobiliários, planejamento urbano e segregação socioespacial. Os conceitos e noções basilares foram distribuídos ao longo dos capítulos, tendo em vista que optamos em não realizar uma seção com todos os conceitos utilizados.

A pesquisa é de natureza basicamente quantitativa e procurou incorporar um quadro variado de dados, a saber: levantamento de dados/informações junto à Secretaria Municipal de Planejamento de Uberlândia sobre o processo de ocupação do Setor Leste; levantamento de dados sobre o mercado imobiliário na cidade de Uberlândia nos últimos anos; levantamento das legislações urbanas e suas alterações nos últimos anos visando se ajustar aos interesses dos diferentes atores produtores do espaço urbano; levantamento de dados e informações sobre o empreendimento Granja Marileusa; levantamento de fotografias, aerofotogrametrias, arquivos e projetos da Secretaria de Planejamentos Urbano do Município e internet que abordavam o assunto.

Realizou-se vários trabalhos de campo para observações sobre os processos socioespaciais em curso, checagem de dados e informações “*in loco*”, bem como a realização de registros fotográficos dos empreendimentos.

A partir do conjunto de dados e informações realizou-se o mapeamento dos tipos de

loteamentos e áreas ocupadas irregularmente, utilizando a base cartográfica PMU/SEPLAN/DPI-GEOSystem da Prefeitura Municipal de Uberlândia. Deve-se ressaltar que a maioria dos mapas foram de minha autoria.

A estrutura da dissertação, além da introdução, é composta por mais quatro (6) seções, iniciando com a introdução, que traz uma prévia dos assuntos a serem trabalhados nesta dissertação, na segunda seção são abordados os traços marcantes da formação territorial do Setor Leste, que em suas facetas da produção e reprodução do espaço considera o solo urbano como uma mera mercadoria no comércio de terras, iniciando uma super valorização, provocando o desenvolvimento desigual, agravando o panorama de espaços desintegrados e fragmentados, causando uma extensa periferia. Houve a necessidade de levantar os conceitos de alguns autores sobre as transformações socioespaciais no espaço urbano, para direcionar a base teórica deste estudo, buscando compreender como se dá a produção e reprodução do espaço urbano e as induções para a segregação social, econômica e cultural que se transformam constantemente. Na terceira seção é descrita a produção dos loteamentos no Setor Leste a partir da década de 1950 até 2017, a partir de uma periodização previamente definida. Na quarta seção, está apresentada uma descrição do mercado imobiliário recente no Setor Leste, observando quais os bairros deste setor se destacam nas pesquisas. Já na quinta seção está abordado as dinâmicas recentes do mercado imobiliário no Setor Leste e como o mercado imobiliário colabora com as transformações do espaço, bem como as transformações e organizações do homem nesse espaço. Com a sexta seção, o trabalho se voltou para a morfologia urbana, a expansão do mercado imobiliário, destacando os impactos e a mobilidade urbana em decorrência dos novos empreendimentos no Setor Leste. Esta seção dá base para se entender as formas que as cidades ganham, desenvolvendo o desenho urbano específico para cada região, seja natural ou construído. Por último apresentamos as considerações finais, com as reflexões sobre a pesquisa.

## **2 TRAÇOS MARCANTES DA FORMAÇÃO TERRITORIAL DO SETOR LESTE**

### **2.1 O espaço urbano e as transformações socioespaciais**

No último século as cidades brasileiras têm sido palco de inúmeras transformações, advindas do considerável aumento demográfico nos centros urbanos, demonstrando uma das facetas da produção e reprodução das cidades. Essa produção e reprodução considera o solo urbano uma mera mercadoria para comércio de terras. E boa parte desses consumidores são investidores em busca de lucros financeiros, pela estocagem de terras. Quando a cidade-mercadoria passa a ser condição para produção do capitalismo fica mais nítido suas contradições, acentuando a questão da acumulação de bens imóveis, aumentando as questões da segregação urbana e consecutivamente da desigualdade socioespacial.

É neste contexto que a lógica do desenvolvimento desigual se instala e ganha um cenário de espaços desintegrados e fragmentados, produzindo amplas periferias, pois, é comum que as “bordas” das cidades ou áreas com fragilidade ambiental recebam as ocupações irregulares, áreas estas em que normalmente não há nenhuma infraestrutura urbana básica implantada. Essa população que ocupa esses lugares, desvalorizados nas cidades, passam a sofrer diretamente os efeitos negativos da segregação socioespacial, cultural e econômica, ampliando a parcela dos grupos excluídos na sociedade. Esses espaços urbanos, mesmo sendo constituídos como espacialidades construídas, ampliam o cenário de espaços desintegrados, fragmentados, favorecendo a formatação da lógica do desenvolvimento desigual.

As desigualdades oriundas das segregações urbana e social estão entre os maiores problemas dos municípios brasileiros, por dificultarem as ações do planejamento urbano nas aglomerações provocadas pelas ocupações – instrumento esse que deveria combater com eficácia a redução das desigualdades da segregação espacial, consecutivamente social, econômica e cultural. A desigualdade certifica a pobreza da sociedade segregada espacialmente, ficando nítida a baixa qualidade de vida pela ausência da infraestrutura básica. Enquanto isso, parcelas privilegiadas da sociedade e detentoras do capital ficam com as melhores áreas da cidade, dotadas de infraestrutura, com alto desenvolvimento econômico, cultural, social e político.

Carlos (2015, p. 25) trata a reprodução do espaço em consonância com o capitalismo, destacando que:

[...] a produção do espaço é condição, meio e produto da reprodução social, constrói-se a hipótese de que a acumulação do capital se realiza através da reprodução do espaço urbano. [...] Nesse sentido, a reprodução do espaço aparece como possibilidade renovada de realização da reprodução capitalista, num processo contraditório que encontra seus limites detonando crises periódicas. Isso se dá porque, ao se desenvolver, o capitalismo realiza sua missão histórica – a sua reprodução –, mas ao fazê-lo cria suas próprias contradições como momentos críticos, suscitando a necessidade de sua superação.

A parcela mais pobre da sociedade que ocupa os espaços urbanos segregados se depara com impedimentos como acessos a outras realidades, dignidade social, poder de consumo, entre outros, o que fica nítido nessa questão é a exclusão social que, segundo Ramires e Santos (2001, p.75), “[...] é um fenômeno vinculado ao processo de desenvolvimento econômico e promovido pela dinâmica de acumulação capitalista [...] provocando uma reestruturação e redistribuição espacial.”

O dinamismo na produção e reprodução da cidade traz algumas fragilidades e dificuldades pela contradição que se insere no contexto, porque se transformam em produto social pela hipótese da acumulação de capital. Fica claro que essa produção e reprodução das cidades acontecem por meio dos produtos imobiliários, que suscitam a necessidade da agilidade nas questões do planejamento urbano.

Carlos (2015, p. 26) explica que:

No plano da reprodução de mercadorias, o processo envolve o reprodutível e o repetitivo, referindo-se, diretamente, à atividade produtiva (bens materiais e imateriais) que produz coisas no espaço (criando as condições para a realização das atividades) ao mesmo tempo que produz o espaço, enquanto mercadoria e capital fixo. Nesse sentido, a metrópole é condição geral da produção, o que impõe uma determinada configuração espacial.

Ramires e Santos (2001) destacam em seu artigo as questões sobre a concentração do capital, onde o pobre será sempre mais pobre e o rico sempre mais rico, porque a distribuição de renda no país é iníqua.

Os avanços tecnológicos materializados no espaço têm gerado graves consequências, sobretudo com a concentração de capital. Percebe-se mudanças aceleradas, transformações que não se distribuíram numa longa escala temporal, mas fixaram-se nas últimas décadas, principalmente 1980 e 1990. Este avanço tecnológico vem provocando uma enorme concentração geográfica e financeira, onde as classes mais favorecidas, detentoras de capital tornam-se também cada vez mais ricas e as classes menos favorecidas cada vez mais pobres. (RAMIRES; SANTOS, 2001, p. 76).

Os tradicionais instrumentos de gestão do uso e ocupação do solo urbano, perante as transformações e ocupações aceleradas dos espaços, acabam perdendo as funções de cidades planejadas, organizadas e funcionais, redefinindo as relações sociais.

Corrêa (1989, p. 11), por sua vez, afirma que:

[...] o espaço urbano é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos e não um mercado indivisível ou processos aleatórios 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.

O espaço urbano é produzido conforme as necessidades da sociedade, porém no mundo capitalista quem dita os valores são as incorporações ligadas ao mercado imobiliário, bem como os atores que monopolizam a propriedade privada das terras urbanas, que é passível de transformá-las em novos espaços.

Segundo Carlos (2015, p. 32) “[...] as transformações na economia – visando à reprodução continuada – se realizam reproduzindo o espaço urbano [...] com consequências significativas para a prática socioespacial que é imposta pelo processo de valorização/desvalorização dos lugares.”

O solo urbano tido como mercadoria está sujeito às dependências dos modos de apropriação do espaço, transformando as relações socioespaciais e impossibilitando que haja integração. Neste processo contemporâneo de produção e reprodução do espaço, o qual se depara com uma nova identidade socioeconômica, evidencia-se diferentes formações e ocupações na malha urbana.

As ocupações que acontecem de forma acelerada nas cidades não se preocupam com o ordenamento e com o planejamento, acabam por transformar um nicho da população resistente, ou seja, aquela com capacidade de suportar às trágicas mudanças e de adaptar-se às situações adversas e ou recuperar das variadas formas de danos, seja moral ou material.

Segundo Domingues (1994/1995, p. 5-6):

Os conceitos de periferia urbana e de subúrbio banalizaram-se de tal forma que é hoje difícil encontrar uma definição clara e consensual desses conceitos. [...] É o grau de afastamento a um centro que classifica a posição de periferia (física, social, morfológica, etc.) [...] Enquanto agregado social. A periferia define-se, por isso e também, não pela densidade ou pela intensidade do inter-relacionamento interno ao nível local, mas sim pela dependência, pela subalternidade face às áreas centrais e aos locais de destino dos habitantes-pendulares. O subúrbio é uma das variantes da condição periférica, normalmente contextualizada num padrão de urbanização que atingiu uma escala dimensional alargada.

Para Corrêa (1986, p. 70) “[...] a periferia urbana tem sido usualmente considerada como aquela área da cidade que em termos de localização situa-se nos arredores do espaço urbano.” Periferia bem como a expressão subúrbio são termos sociais da espacialização do solo rural-urbano. O termo periferia é muito utilizado pelas classes sociais dominantes, ou

seja, nas classes acumuladoras de capital, por meio da produção e reprodução do solo – apesar de nos dias de hoje as classes dominantes terem escolhido “a periferia” para viver, pois os loteamentos e condomínios da classe alta têm se instalado às bordas da cidade, em busca de áreas verdes e de lazer internas, com isso o valor da terra se eleva causando a segregação socioespacial urbana.

Moura e Soares (2009, p. 22) relatam que:

A expansão periférica é um dos processos socioespaciais de extrema relevância para o estudo do espaço urbano nas grandes e médias cidades, pois produz impactos diretos sobre o valor do uso do solo de uma determinada região, ao proverem ou não a área de equipamentos e serviços públicos; além disso, afeta diretamente na vida cotidiana dos seus moradores, ao proverem loteamentos distantes da área central, que oneram os custos de deslocamentos.

Moura (2003) ainda comenta que a periferia tem relação com as lógicas do capitalismo e traz consequências na formação do espaço urbano, afirmando que:

O estudo do processo de expansão periférica deve basear-se no entendimento do desenvolvimento capitalista no Brasil, bem como nas suas consequências para a estruturação do espaço urbano das cidades em geral, visto que a periferização representa a acumulação desigual de capital, refletida nas condições de moradia, fator determinante da segregação espacial urbana. (MOURA, 2003, p. 24).

Já Ritter e Firkowski (2009, p. 22) concebem a “[...] periferia(s) como um lugar longe, distante fisicamente de algum ponto central, uma vez que não mais o distanciamento “geométrico” é o determinante das relações socioespaciais nos espaços urbanos.” Os autores também falam das periferias não mensuráveis como as periferias alicerçadas nas condições e contradições econômicas, pelas infraestruturas existentes, pelas territorialidades estabelecidas e reestabelecidas e suas espacialidades.

Os referidos autores ainda acrescentam que as estratégias do mercado imobiliário, com as novas tendências da contemporaneidade, trazem novos contextos como os condomínios horizontais fechados tipo “Alphaville”, sendo uma nova tendência das ocupações nos espaços periféricos das cidades, contendo superestruturas de serviços, saneamento, energia elétrica, telecomunicações, entre outras – esses espaços são ocupados pelas classes econômicas sociais médias/altas e altas.

Ritter e Firkowski (2009, p. 23), observando as periferias, destacam que:

[...] muitos daqueles que habitavam essas áreas, enquanto “periferia”, deixaram-nas durante o processo de “urbanização-regularização”, passando a ocupar novas áreas, geralmente pelo processo de invasão, pela ilegalidade, reproduzindo nessas as mesmas precariedades socioespaciais daquelas que abandonaram, configurando assim uma reperiiferização [...] em que reinam condições precárias de urbanização, em virtude do fato de esses espaços concentrarem, na maioria das vezes, um contingente de mão de obra barata ou de excluídos.

Lopes e Ramires (2008, p. 4) dizem que:

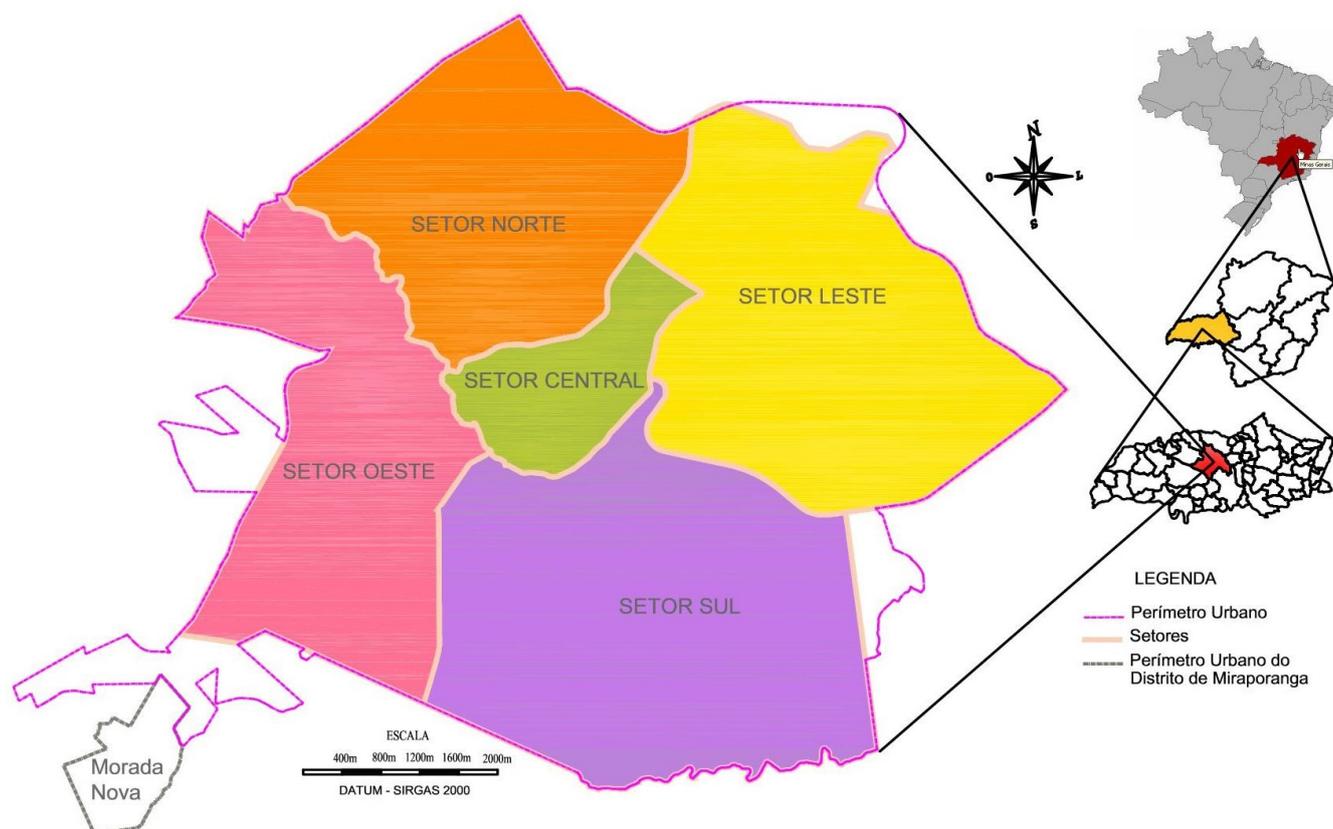
A partir do século XXI novas ideias a respeito das periferias estariam surgindo, visto a implantação de condomínios fechados destinados às classes com poder aquisitivo mais elevado, juntamente com áreas industriais, ou seja, uma nova noção de periferia estaria começando a ser aceita.

Assim sendo, deixou de ser entendida exclusivamente como *locus* da segregação imposta às classes pobres, mas também da auto segregação levada a cabo pelo interesse das classes mais ricas de se isolarem do restante da cidade. E quando Lopes e Ramires (2008) dizem que “[...] o conceito de periferia estaria sofrendo uma mudança,” é verdade, porque as classes dominantes, detentoras do capital, também estão ocupando as bordas das cidades por meio dos espriados loteamentos ou condomínios fechados de altíssimo padrão, como acontece no Setor Leste, área de estudo desta dissertação. Isso faz com que as classes menos favorecidas sejam segregadas mais claramente por meio das gigantes muralhas que são construídas, reforçando as diferenças das classes sociais, conforme os autores dizem “periferia pobre” e uma nova “periferia rica.” Cai por terra a concepção de Santos (1993, p. 42) que conceitua a periferia brasileira como um “[...] local em que a maioria da população pobre está destinada a morar. Um local que não dispõe de serviços sociais e de infraestrutura adequada, mesmo que se pague um determinado valor por ela.”

## **2.2 Estrutura dos setores territoriais urbanos de Uberlândia na atualidade**

O Município de Uberlândia-MG é dividido em 5 setores territoriais para fins de planejamento urbano, bem como para a gestão de outras políticas públicas, como por exemplo, o setor de saúde, que as denomina de distritos sanitários, utilizando-se dos mesmos recortes. No Mapa 1 é possível identificar a localização desses cinco setores: Setor Central, Setor Leste, Setor Oeste, Setor Norte e Setor Sul.

**MAPA 1 - Uberlândia: Setores territoriais urbanos - 2018**



**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2018); IBGE (2017).

Em 1994 foi aprovada a Lei nº 6022 de 24 de maio de 1994 que “Delimita e Denomina os Setores Territoriais Urbanos do Distrito Sede do Município de Uberlândia.” (UBERLÂNDIA, 1994), nos parágrafos de 1º a 5º do Artigo 1º estão as delimitações dos 5 setores (Setor Central, Setor Norte, Setor Sul, Setor Leste e Setor Oeste) conforme demonstra o Mapa 1.

Desde o ano de 1994 não houve alteração na Lei 6022/94, referente aos setores, porém o perímetro urbano foi alterado duas vezes após essa data. Primeiramente pela Lei nº 10.575, de 20 de setembro de 2010 que revogava a antiga Lei nº 4790 de 04 de outubro de 1988 que estabelecia o Perímetro Urbano da Sede do Município de Uberlândia; a última alteração se deu no ano de 2013 pela Lei nº 11412 de 19 de junho de 2013. A Secretaria de Planejamento Urbano tem estudado possibilidades de uma nova alteração no perímetro urbano, mas ainda não tem nada oficial.

A Lei 432/2006, Plano Diretor ainda vigente no município, define que o Setor Sul é o vetor de expansão urbana, (UBERLÂNDIA, 2006). Deste modo boa parte das pesquisas e

trabalhos são relacionados a este setor. O Setor Sul tem infraestrutura significativa, com eixos viários de vias de largas que permitem escoamento e fluxos rápidos de veículos. Esse setor também se destaca pela grande oferta de áreas brutas a serem empreendidas, sendo uma região com valores diferenciados no metro quadrado da terra. A área central, sentido oeste do Setor Sul, é a área mais valorizada no setor.

O segundo maior empreendimento voltado para habitações de interesse social está localizado ao extremo sul do Setor Sul, denominado de Shopping Park, o qual foi implantado em etapas. Os equipamentos /empreendimentos do Setor Sul são compostos por quatro (4) faculdades, (Unitri, Pitágoras, Politécnica, Uniessa), o Uberlândia Shopping, o Hospital Uberlândia Medical Center - UMC, dois (2) salões para festas e Shows - Palácio de Cristal e Castelli Hall e vários condomínios fechados.

O Setor Oeste, desde o ano de 2013, se tornou o setor mais recortado nos limites do perímetro urbano da cidade. Foram criadas franjas para receberem a implantação do projeto habitacional de interesse social, com subsídios do Governo Federal da ocasião, porque o valor da terra dentro do perímetro urbano existente, era muito alto, inviabilizando a implantação dos empreendimentos subsidiados. Assim o município criou essas franjas aumentando o perímetro, contrariando a Lei Federal 10257/2001 – Estatuto da Cidade e o Plano Diretor de Uberlândia, que orienta em não permitir crescer novas áreas ao perímetro urbano, sem antes saturarem e adensarem as áreas existentes, e também a implantação de loteamentos que não fossem contíguos à malha urbana. O Setor Oeste se destaca pela locação do maior e mais antigo conjunto habitacional da cidade, o Luizote de Freitas e o Terminal de Ônibus Planalto. De 2013 até o ano de 2018 foi a região que mais recebeu empreendimentos habitacionais para população de baixa renda.

O Setor Norte, por sua vez, está voltado para as indústrias e grandes empresas atacadistas e de logísticas, estando aí presente o Terminal de Ônibus Industrial, o Centro Regional Integrado de Uberlândia - CRIU/Companhia Energética de Minas Gerais S.A.- CEMIG e o Parque Municipal Victório Siquierolli.

O Setor Central que é a área mais antiga da cidade, sendo limitado pelo Rio Uberabinha, Avenida Rondon Pacheco e rodovias BR 050 e 365, é a área mais adensada da malha urbana. Os principais equipamentos de saúde estão locados nesse setor, o Terminal Central de Ônibus é o mais movimentado da cidade, devido à distribuição dos transportes coletivos para outros bairros e concentra grande parte do comércio varejista da cidade. Conta com várias praças, dentre elas, a Praça Sérgio Pacheco que é a maior praça de Uberlândia e a Praça Tubal Vilela (da Igreja Matriz). No Centro e o bairro Fundinho, estão os focos originais

da história da cidade, lugares estes onde tudo se iniciou, o uso residencial ainda é bastante significativo. Nesta região observa-se um processo de refuncionalização do bairro Fundinho, com a substituição das antigas residências por estabelecimentos comerciais ou edifícios de alto padrão. É a área mais estudada pelos interessados sobre a temática urbana, com relevante número de monografias, teses e dissertações.

A região do Setor Leste, foco de nossa pesquisa, foi cronologicamente marcada pelas transposições das rodovias BR 050, 365 e 452. Acima destas, ou seja, no sentido norte do setor, destacam-se a implantação do aeroporto, da Escola de Medicina da Universidade Federal de Uberlândia, hoje UFU/HC e a Estação Ferroviária. Abaixo destas rodovias, o destaque fica para o campus Santa Mônica da Universidade Federal de Uberlândia-UFU, o complexo Parque do Sabiá, o Center Shopping junto ao Hipermercado Carrefour e em seguida o Centro Administrativo com Poder Executivo e Legislativo.

Neste ano de 2018 o empreendimento Granja Marileusa negociou a transferência da Universidade de Uberaba - UNIUBE, saindo da Avenida Rondon Pacheco esquina com a Rua Olegário Maciel, para funcionar dentro do complexo das antigas instalações do Grupo Algar, no Bairro Granja Marileusa. Esta parceria entre o Grupo e a UNIUBE, levou para região maior movimentação às novas instalações comerciais implantadas pelo grande número de pessoas na região.

Nos levantamentos realizados foram observados que, com as implantações desses empreendimentos/equipamentos, tiveram a parcela de incentivo nas variadas tipologias de ocupações e no adensamento dos bairros ao entorno. Esses bairros ganharam infraestruturas para suprirem às necessidades dos moradores, como transportes públicos, pavimentação das vias públicas e a transposição das rodovias, melhorando a mobilidade e circulação. Todos esses fatos também se ligam à especulação imobiliária nesse setor, que é bastante significativa.

Em especial no Setor Leste, acima das rodovias BR 050, 365 e 452, existem grandes áreas de dois empreendedores, que começaram a ser parceladas após meados do ano de 2012 (após aprovação do Projeto Urbanístico). Essas áreas são identificadas como loteamento Portal do Vale e Granja Marileusa. O empreendimento Portal do Vale está localizado ao lado direito do Setor Leste, na divisa do Bairro Integração (ainda não legalizado). O empreendimento Granja Marileusa está ao norte do Setor Leste, em direção à lateral esquerda do aeroporto, posterior à Universidade Federal de Uberlândia-UFU, Campus Umuarama. Outra importante e grande área é de propriedade do grupo da Imobiliária Tubal Vilela-ITV, por sua vez, está localizado entre as duas rodovias do Setor Leste, BR 365 e 452, a sudeste do

Setor Leste. Essas áreas ficaram anos na espera da valorização financeira. Atualmente, por interesse dos herdeiros, o parcelamento das áreas está acontecendo, haja vista a morosidade do município no processo de análise e aprovação dos projetos que podem demorar de 2 a 3 anos.

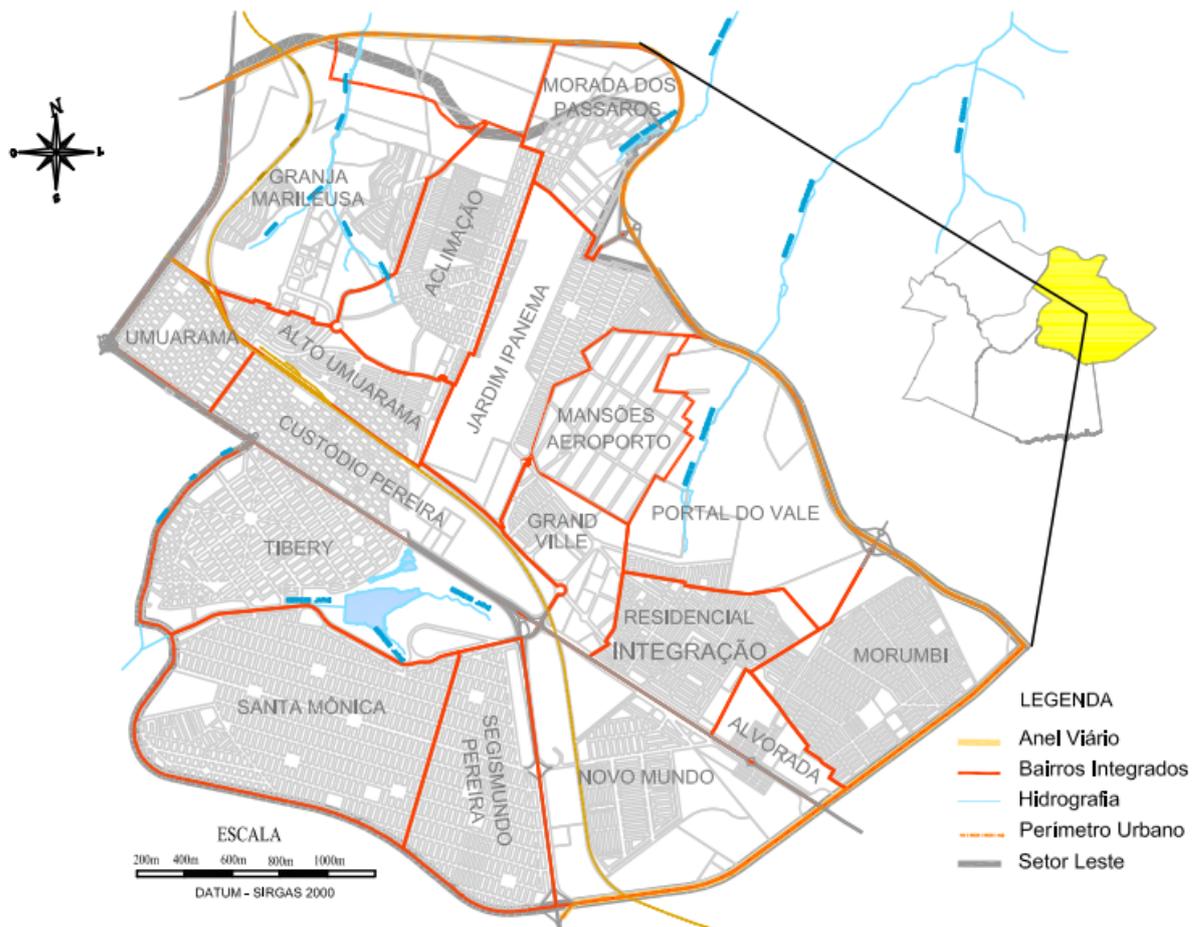
No Mapa 2 apresentamos os recortes dos Bairros Integrados que compõem o Setor Leste de Uberlândia-MG, valendo observar que para a concretização e delimitação dos Bairros Integrados, a equipe multidisciplinar da SEPLAN se reúne para estudar os loteamentos, os quais são aprovados na Câmara Municipal, que aprova as minutas de Leis, que posteriormente são sancionadas pelo Prefeito. A partir do mapa constata-se a existência de 15 bairros integrados.

O processo de integração de bairros de Uberlândia iniciou-se na década de 1990, tendo em vista a grande quantidade de bairros na cidade, sendo pela administração local um problema a ser equacionado. Desde então, está em curso esse processo de integração e poucas áreas (bairros) não foram contemplados.

Para melhor compreensão desse mapa, seguirá o Quadro 1, relacionando os noventa (90) loteamentos que compõem os quinze (15) Bairros Integrados, com as devidas legislações deste setor. Para fins de esclarecimento, os oito (8) loteamentos das Mansões Aeroporto não estão no Quadro 1 porque não fazem parte de nenhum bairro integrado.

Vários bairros dentro do perímetro Urbano, com o passar dos anos, sofreram consideráveis alterações, principalmente no que diz respeito ao adensamento pela verticalização, como o caso do Bairro Santa Mônica, parte do setor estudado.

**MAPA 2– Uberlândia - Divisão dos Bairros Integrados no Setor Leste**



**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2017).

No Quadro 1 estão as relações para melhor compreensão da formação dos Bairros Integrados pela junção dos loteamentos, que são aprovados em diferentes datas, com diferentes empreendedores. Nele também estão representados os Bairros Integrados, com as respectivas Leis e datas de sua criação. Dentro dos Bairros Integrados estão os loteamentos que os formaram, o número de loteamentos por bairro é variado bem como a extensão. No Quadro aparecem alguns loteamentos sem as datas de aprovação, isto porque são muito antigos e na época não era necessário a aprovação da Prefeitura e sim o registro em cartório, porém, também existem loteamentos que não foram aprovados pelo poder público municipal.

Os variados loteamentos denominados de “Mansões Aeroporto” não estão listados no Quadro 1 porque estão em processo judicial e por isso não foram considerados como bairros pela não aceitação de inúmeros moradores dos loteamentos.

**QUADRO 1 – Uberlândia: Bairros Integrados do Setor Leste com seus respectivos loteamentos e reloteamentos**

	<b>BAIRRO</b>	<b>LOTEAMENTOS E RELOTEAMENTOS QUE COMPÕEM O BAIRRO</b>	<b>DATA DE APROVAÇÃO</b>	<b>LEI DE APROVAÇÃO DO BAIRRO</b>	<b>DATA DE APROVAÇÃO DO BAIRRO</b>
1	<b>Aclimação</b>	Bosque dos Buritis	02/05/07	11860	14/07/14
		Terra Nova Uberlândia	08/09/08		
		Aclimação *	-		
		Ubatuba	27/12/12		
		Jardim Califórnia (parte)	15/07/66		
		Jardim Ipanema II (parte)	31/01/83		
2	<b>Alto Umuarama</b>	Alto Umuarama	25/06/96	8637	26/04/04
		Alto Umuarama II	17/10/01		
		Alto Umuarama III (parte)	20/08/09		
		Novo Horizonte (parte)*	-		
		Custódio Pereira (parte)*	-		
		Girassol	01/12/03		
		Tibery (parte)*	-		
3	<b>Alvorada</b>	Residencial Alvorada 2	04/10/80	11851	10/07/14
		Residencial Alvorada 3	28/10/81		
		Santo Antônio I – Cosme Lúcio de Paula *	-		
		Setor da Vila Saraiva 4 – Francisco Saraiva *	-		
		Setor da Vila Saraiva – Cláudio Ernesto Crosara**	-		
		Setor da Vila Saraiva 2 – Anízio Saraiva e Periano Soares de Aguiar *	-		
		Jardim Xangrilá	11/12/81		
		Setor da Vila Saraiva 5 –Antônio Saraiva Primo (parte)	04/07/77		
4	<b>Custódio Pereira</b>	Custódio Pereira (parte) *	-	6676	27/06/96
		Tibery (parte) *	-		
		Jardim Panorama (não implantado)	30/05/80		
5	<b>Grand Ville</b>	Grand Ville Uberlândia	23/03/11	11857	11/07/14
		Praça Alto Umuarama	28/04/16		
6	<b>Granja Marileusa</b>	Granja Marileusa Fase 1ª	27/12/12	11786	09/05/14
		Paradiso	20/09/04		
		Alphaville Uberlândia	12/05/14		
		Alphaville Uberlândia 2	03/11/2015		
		Residencial Juliana	18/12/12		
		Jardim Ipanema I	31/01/83		
		Jardim Ipanema II (parte)	31/01/83		

	<b>BAIRRO</b>	<b>LOTEAMENTOS E RELOTEAMENTOS QUE COMPÕEM O BAIRRO</b>	<b>DATA DE APROVAÇÃO</b>	<b>LEI DE APROVAÇÃO DO BAIRRO</b>	<b>DATA DE APROVAÇÃO DO BAIRRO</b>
7	<b>Jardim Ipanema</b>	Aeroporto *	-	8629	23/04/04
		Jardim Califórnia (parte)	15/07/66		
		Sítios Recreio Morada dos Pássaros (parte) *	-		
		Sítios de Recreio Quintas do Bosque II (parte)	10/01/83		
		Alto Umuarama III (parte)	20/08/09		
		Comercial Aeroporto	24/02/12		
		New Golden Ville 2	08/12/14		
8	<b>Morada dos Pássaros</b>	Sítios Recreio Morada dos Pássaros (parte) *	-	8636	26/04/04
		Jardim Ipanema II (parte)	31/01/08		
		Sítios de Recreio Quintas do Bosque I	08/06/82		
		Sítios de Recreio Quintas do Bosque II (parte)	10/01/83		
		Quintas do Bosque II	21/06/12		
9	<b>Morumbi</b>	Santa Mônica II – Setor A	03/06/91	6371	30/08/95
		Santa Mônica II – Setor B	03/06/91		
		Santa Mônica II – Setor C	11/09/91		
10	<b>Novo Mundo</b>	Conjunto Alvorada	01/03/79	11877	18/07/14
		Residencial Alvorada 4	30/10/81		
		Novo Mundo	26/03/09		
		Bem Viver	04/02/14		
		Vida Nova	18/10/12		
		Reserva dos Ipês	07/07/15		
11	<b>Residencial Integração</b>	Jardim Sucupira	16/04/04	11872	18/07/14
		Portal do Vale II (parte)	28/06/12		
		Jardim Prosperidade (irregular) *	-		
		Jardim Prosperidade – Prolongamento (irregular)*	-		
		Jardim Prosperidade – Parte (irregular)*	-		
		Prosperidade II (irregular) *	-		
		Residencial Dom Almir (irregular)	03/04/91		
		Residencial Dom Almir - Prolongamento (irregular)*	-		
		Joana D'arc II (irregular) *	-		
		Integração (irregular)	25/04/12		
		Santa Mônica – Setor A	05/11/63	5900	21/12/93
		Santa Mônica – Setor B	04/11/66		
		Santa Mônica – Setor C (parte)	30/12/66		

	<b>BAIRRO</b>	<b>LOTEAMENTOS E RELOTEAMENTOS QUE COMPÕEM O BAIRRO</b>	<b>DATA DE APROVAÇÃO</b>	<b>LEI DE APROVAÇÃO DO BAIRRO</b>	<b>DATA DE APROVAÇÃO DO BAIRRO</b>
12	<b>Santa Mônica</b>	Jardim Finotti I	27/11/84	5900	21/12/93
		Jardim Finotti II *	-		
		Jardim Parque do Sabiá (parte)	29/10/79		
		Progresso *	-		
		Progresso I**	-		
		Vila Santos Dumont *	-		
		Santos Dumont – Prolongamento	03/08/95		
		Fábio Felice	17/06/53		
		Conjunto Universitário	31/01/83		
		Eduardo Rende (parte)	05/03/74		
		Eurípedes Ângelo Lozano e Outros	12/09/80		
13	<b>Segismundo Pereira</b>	Santa Mônica – Setor C (parte)	30/12/66	5192	20/12/90
		Santa Mônica – Setor D	30/12/66		
		Segismundo Pereira	20/06/79		
14	<b>Tibery</b>	Vila Ana Angélica	11/12/54	5830	23/09/93
		Vila Corrêa	17/07/62		
		Eduardo Rende (parte)	05/03/74		
		Tibery (parte) *	-		
		Jardim Parque Sabiá (parte)	29/10/79		
15	<b>Umuarama</b>	Jardim Umuarama (parte)	29/12/66	5851	21/10/93
		Villa Brasil (parte) *	-		
		Novo Horizonte (parte) *	-		
		Granjas Reunidas Rosa Maria *	-		

\* Sem data de Aprovação      \*\* Loteamento não encontrado

**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2018).

### 2.3 A formação da cidade de Uberlândia-MG

De acordo com os levantamentos realizados por meio de informações do arquivo municipal, bibliografias sobre a história de Uberlândia e arquivos digitais referentes ao povoado de São Pedro Uberabinha, atual Município de Uberlândia, foi encontrado o conteúdo referente à “Origem da Concessão de Terras Devolutas ou Sesmarias”. A região do Triângulo Mineiro que fazia parte da província de Goiás, a origem de tudo se deu através da Concessão de Terras Devolutas ou Sesmarias. Em 1530 os portugueses deram início à ocupação das terras brasileiras e implantaram o regime da grande propriedade rural. Naquele tempo, a terra

era vista como parte do patrimônio pessoal do Rei, que efetivou o sistema através da doação de grandes porções de terras – as Sesmarias.

A doação de terras, apesar de regulamentada por lei, derivava mesmo do *arbitrium* real – o Rei avaliava os candidatos considerando o *status* social, qualidades pessoais e serviços prestados à Coroa. Vale ressaltar que o regime de Sesmarias vigorou até 1820.

Ainda nos arquivos digitais no portal da Prefeitura de Uberlândia, na página que trata dos “Primeiros posseamentos do Município”, foi destacado que, com as concessões de terras, as expedições de desbravadores começaram a se deslocar para a região do Triângulo Mineiro em busca do posseamento dessas terras.

Nos manuscritos cedidos por descendentes do Sr. João Pereira da Rocha, os primeiros posseamentos tiveram início em 1817 e não em 1818 como até então se acreditava. Neles há relatos de três famílias que saíram de Paraopeba, próximo à Vila Rica, no intuito de demarcarem aqui suas sesmarias: Os irmãos Caetano e José Alves Rezende com suas famílias, acompanhados do cunhado João Pereira da Rocha e ainda o amigo Francisco Rodrigues Rabello, trazendo também sua família. Assim com os posseamentos de terras ficaram destacadas a Sesmaria Boa Esperança do Rio Claro; a Sesmaria Ribeirão da Rocinha; a Sesmaria Monjolinho, entre outras.

O povoado da atual cidade de Uberlândia começou a se instalar, no bairro conhecido hoje como Fundinho, aproximadamente em 1818. E por volta do ano 1835 chegaram dois irmãos na região, que começaram a adquirir terras das fazendas do entorno do povoado, que já estavam instalados, assim começaram a fazer benfeitorias no local e implementar suas atividades profissionais e residenciais. Logo o Bispo da ocasião (1846) autoriza a construção da Capela Nossa Senhora do Carmo, hoje a Igreja do Rosário.

Desde então o povoado continuou crescendo demograficamente e se expandindo em território. No período de 1856 a 1891, o povoado pertencia ao distrito do município de Uberaba-MG, o qual apresentava uma movimentação de pessoas em busca de novas atividades industriais, fabris e comerciais.

Segundo Pereira (2010, p. 293), existia uma clientela para “[...] estimular o arraial, não só o comércio de fornecedor de sal, café, açúcar e manufaturas, mas também o estabelecimento de ferreiros, carpinteiros, boticários, parteiras, curandeiros, seleiros [...] e prestadores de serviços.” Com o surgimento dessas necessidades imediatas, a instalação das oficinas, serrarias, olarias, engenhos de cana, teares, as rocas das fiandeiras e as tendas de ferreiro, começou a surgir ofertas de empregos para aquela população que chegava no povoado. Nessa época (1856) o povoado era denominado de São Pedro Uberabinha, com a

malha urbana contida, mas no ano de 1891, por meio da Igreja, dava aforamentos aos terrenos, sem regras de urbanismo. Conforme Batista e Ramires (2017), as lideranças políticas da época desejavam a emancipação, que foi alcançada no ano de 1888 através da Lei nº 4643, de 31 de agosto de 1888.

Nos Mapa 3 e 4, ilustram a evolução urbana, entre os anos de 1856 a 1891, do povoado de São Pedro Uberabinha, indicando que o povoado surgiu em meio a dois córregos e o Rio Uberabinha, Córrego Cajubá, hoje Avenida Getúlio Vargas e Córrego São Pedro, hoje Avenida Rondon Pacheco. Em 1856 a malha urbana do povoado era tímida com poucas ruas, mas em 35 anos o povoado se expandiu consideravelmente, ou seja, triplicou em extensão.



**MAPA 4 – Uberabinha: Malha urbana do povoado de São Pedro em 1891**



**Fonte:** Arquivo Público Municipal (2018).

Pereira (2010, p. 401) comenta que no ano de 1893, “[...] ao ser iniciada a formação do arraial já se pensava no abastecimento de água para a população. Esta foi captada no Córrego São Pedro,” o qual foi resguardado o uso pelo Código de Postura de Saneamento e pelo Estatuto Municipal de Uberabinha. Por volta do ano 1908, as questões relacionadas ao esgotamento sanitário começaram a ser um problema para a cidade. Com isso, era necessária uma solução inadiável e diante do crescimento da população, mais precisamente dia 13 de janeiro de 1908, foi criada a Lei nº 59/1908, pelo poder público, na intenção que houvesse interesses por terceiros em assumir o serviço de tratamento do esgoto sanitário. Porém, não foi encontrado parceiros para tal, visto que a maioria das residências utilizava-se das “latrinas”, as quais eram separadas dos outros cômodos da casa.

Somente em 10 de julho de 1934, através do Decreto 24.643/1934, é que o governo do país lança o Código da Águas, dirigido às fontes poluidoras, principalmente às indústrias, e que os governos municipais deveriam atentar para a importância do assunto. Segundo Pereira (2010), no ano de 1970 foi inaugurada a estação de tratamento de água na cidade, a Estação do Sucupira, existente até nos dias de hoje, sendo responsável pela captação de água do Rio Uberabinha, antes de sua entrada na cidade.

No dia 19 de outubro de 1929 foi sancionada a Lei Estadual nº 1128/1929, pelo Presidente do Estado, Antônio Carlos Ribeiro de Andrada, nominando a cidade de Uberlândia, que na língua indígena significa “terra fértil”.

A partir da conquista do nome da cidade, Uberlândia, e pela localização estratégica, o desenvolvimento foi certo. Assim a cidade começa a se espalhar pelo território, as grandes áreas começam a ser divididas e comercializadas em lotes, se tornando um chamarisco para os investidores da construção civil e para empreendedores como prestadores de serviços, comércio, fábricas, indústrias, bem como para diversos outros seguimentos. Os governantes incentivavam porque apostavam na cidade promissora.

A cidade ganhava aos poucos um aumento na economia local, incentivando a nova população para a construção e na localização espacial de suas residências, que na ocasião eram direcionadas conforme a classe social, pelas diferenças de valores no preço da terra. As famílias de melhor poder aquisitivo residiam nas áreas mais centrais; e as classes menos favorecidas, ou seja, os operários residiam às bordas da cidade em “colônias” construídas pelos donos das terras – é possível citar como exemplo o Bairro Patrimônio, que na ocasião era distante do centro urbano, era um lugar de várzea e completamente desvalorizado.

Pereira (2010, p. 312) registra que:

[...] sob o aspecto administrativo público, as questões fundiárias urbanas se mostravam preponderantes, em detrimento do trabalho e da produção que reclamava pontes, estradas, escolas rurais. [...] Sair dos limites do perímetro do Patrimônio, ou seja, do espaço entre a linha férrea da Companhia Mogiana, os Córregos São Pedro (hoje Avenida Rondon Pacheco) e Cajubá (hoje Avenida Getúlio Vargas) e o Rio Uberabinha.

O crescimento demográfico e a expansão urbana aconteceram de forma acelerada e o processo de urbanização somente se acelerou pela vontade política do senhor Coronel José Teófilo Carneiro, que idealizou e incentivou a construção da estrada de ferro, fazendo com que a Cia. Mogiana passasse a operar em Uberabinha.

A chegada da Estrada de Ferro Mogiana se concretizou no ano de 1895. Segundo Mesquita e Silva (2006, p. 43): “A estrada de ferro teve um papel de grande importância na

construção da cidade de Uberlândia, não somente pelas condições econômicas que lhes são devidas, mas também pelo seu papel de elemento estruturador do tecido urbano.”

A Estação de Uberabinha foi inaugurada no ano 1895, que na ocasião era ligada à cidade de Uberaba. Em 1929, de acordo com o desejo da população, a estação e a cidade tiveram os nomes alterados para Uberlândia. No ano de 1940 a estação foi ampliada para atender a demanda da época.

Em pesquisa no site “Estações Ferroviárias do Brasil”, criado por Ralph Mennucci Giesbrecht, encontramos a curiosidade entre as denominações que a ferrovia recebeu: entre os anos de 1895 a 1971 chamava Cia. Mogiana de Estradas de Ferro; no período de 1971 a 1998, era conhecida como FEPASA; de 1998 a 2002 como Ferrobán; de 2002 até os dias atuais como FCA - Ferrovia Centro Atlântica.

Ainda de acordo com o site “Estações Ferroviárias do Brasil”, na verdade a Estrada de Ferro foi construída de Catalão até Uberaba em 1888 e, como dito antes, em 1895 chegou a Uberlândia e 1896 a Araguari. A Estrada de Ferro foi construída até Goiás chegando a Goiânia e Brasília, em 1915, o ramal de Igarapava foi prolongado até Rodolfo Paixão, que foi abandonada em 1976 após construção da represa de Jaguará. O trecho em 1979 totalmente retificado a partir de Ribeirão Preto até Araguari. Em 1997 os trens de passageiros foram suprimidos, quando a FEPASA assumiu o controle.

No Mosaico 1 estão destacadas as estradas de ferro mostrando o antigo e o novo, sendo passível de observação a evolução que houve no desenho urbano. Na imagem da esquerda se tem os inúmeros vagões e a Estação Ferroviária, em frente os barracões para armazenamento de produtos. Vale salientar que a ferrovia nesta ocasião servia ao transporte de mercadorias e pessoas.

Logo em seguida se tem as fotos comparativas dos trilhos na atual Avenida Monsenhor Eduardo, os trens saíam da estação rumo ao Norte do Estado, passando por este caminho, seguindo para a cidade de Araguari-MG, também no Triângulo Mineiro, passando pela cidade de Catalão-GO, até chegar em Brasília-DF. As últimas fotos retratam a locomotiva e o ônibus cruzando a Avenida Floriano Peixoto – no lugar dos trilhos hoje é a Avenida João Naves de Ávila.

## MOSAICO 1 – Uberlândia: Localização da Estação da Mogiana em 1985



**Fontes:** Arquivo Público Municipal (2018); Giesbrecht (2017).

O desenvolvimento e a expansão da malha urbana aconteceram rapidamente e os trilhos da Mogiana, símbolos de progresso, passaram a ser uma barreira para o desenvolvimento da cidade, dificultando a expansão em direção ao Setor Norte e Leste da cidade.

Desse modo, a população começou a reivindicar a retirada dos trilhos da Mogiana da atual Praça Sérgio Pacheco porque era um delimitador, impedindo que a cidade pudesse se expandir, criando conflitos entre a malha viária que estava se consolidando com a malha

ferroviária existente, ou seja, entre automóveis e os vagões dos trens de ferro. O crescimento e a urbanização acelerada levaram a Estação Ferroviária para o Setor Leste nos anos 1970.

Os grandes equipamentos localizados no Setor Leste promovem uma movimentação muito importante para a região, que são os de transportes de cargas, aeroporto e ferrovia.

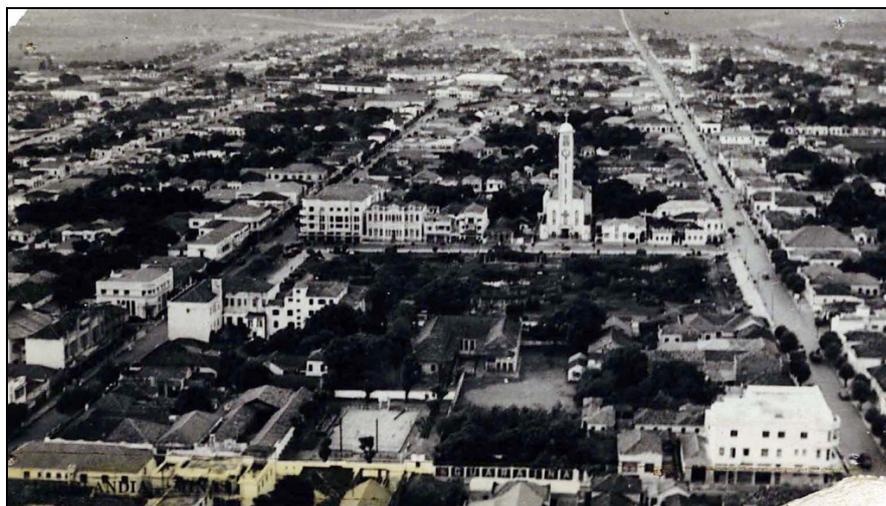
Em 1970 a Estação Ferroviária foi levada para o bairro Custódio Pereira, distante do centro comercial da cidade e das áreas residenciais, nessa região não havia nenhuma infraestrutura de urbanização. A nova Estação Ferroviária foi inaugurada em abril de 1970. Como já mencionado, no final da década de 1990 os últimos trens de passageiros foram extintos, mas os transportes de cargas continuaram.

## 2.4 A expansão da cidade para além do Núcleo Central

O Núcleo Central da cidade de Uberlândia-MG iniciou-se no Bairro Fundinho, quando ainda era o povoado de São Pedro Uberabinha, período de 1856 a 1929. Na fotografia abaixo aparece em destaque, em meio ao adensamento, a construção mais alta da cidade, a torre da Igreja Matriz, no ano de 1942, hoje Igreja Santa Terezinha, localizada na Rua Duque de Caxias de frente a Praça Tubal Vilela, antiga Praça dos Bambus.

Na Foto 1 há de se notar que a cidade era apenas um núcleo concentrado e adensado em seu espaço, com construções aparentemente em todos os lotes. Uma curiosidade é que nesta ocasião a Praça Central Tubal Vilela ainda não estava caracterizada de frente a Matriz de Santa Terezinha.

**FOTO 1**– Uberlândia: Vista da área central – 1942

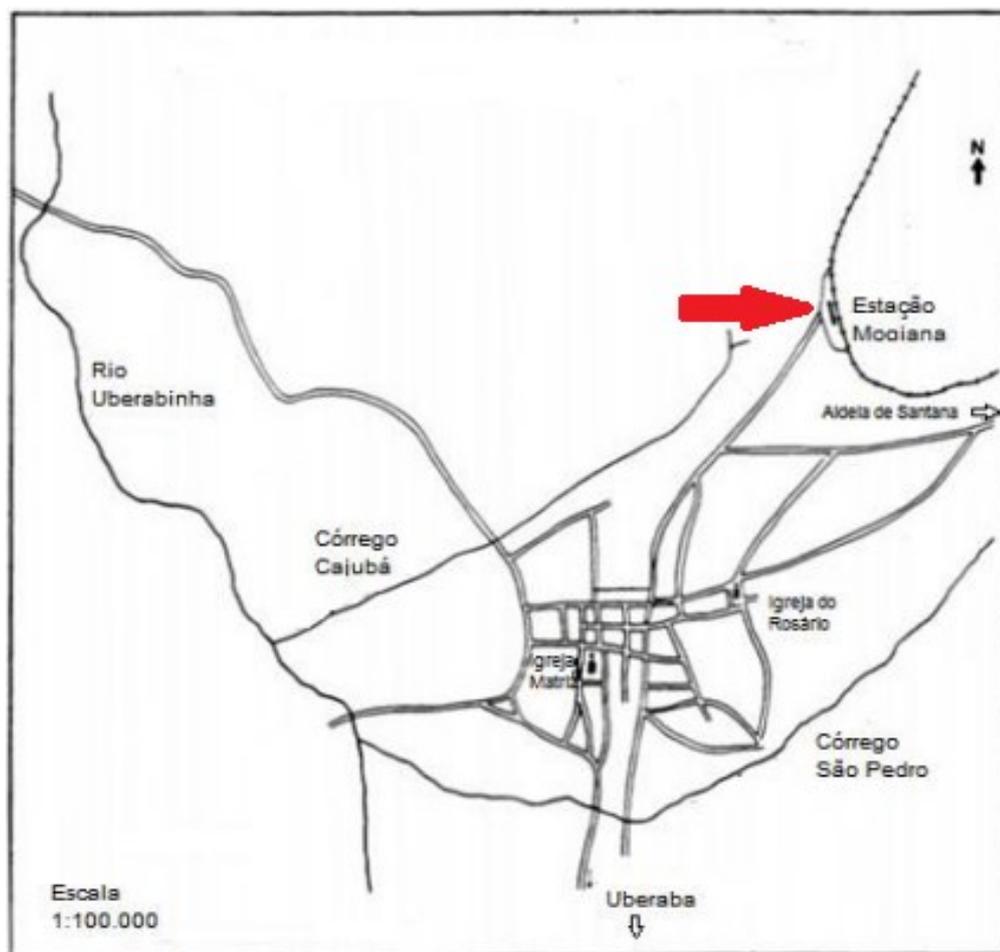


**Fonte:** UFU/Quituba (2018).

No início em 1895 a Estação Mogiana foi implantada ao norte da cidade, hoje Avenidas João Pessoa e João Naves de Ávila; a malha urbana se expandiu até as proximidades da estação e em 1970 com a mudança para o Bairro Custódio Pereira, o progresso chegou de vez na cidade. Até a década de 1990 o Núcleo Central se conteve entre as Avenidas João Pinheiro e Cesário Alvim, da Praça Clarimundo Carneiro (Rua Bernardo Guimarães) até a Praça Sérgio Pacheco (Avenida João Pessoa/João Naves de Ávila). A partir desse período a cidade começa a tomar novo rumo, a implantação do Shopping Center, Hipermercado Carrefour e a mudança do Centro Administrativo Municipal para os Bairros Tibery e Santa Mônica.

No Mapa 5 e na Imagem 2 nota-se a malha urbana tímida, na região do Bairro Fundinho, e na imagem vislumbra-se a mudança da malha ferroviária, a linha em vermelho era o antigo traçado, a azul destaca o novo traçado da malha ferroviária que permanece até os dias de hoje.

**MAPA 4 – Uberlândia: Localização da Estação Mogiana, entre os anos de 1895 à 1969**



**Fonte:** Adaptado de Soares (1988).

## IMAGEM 1 - Uberlândia: Linha antiga e linha nova da Mogiana



Fonte: Chaves (2018).

Entre os anos de 1895 à 1969, a estrada da Mogiana já aparece como limitador do crescimento e da expansão urbana da cidade, conforme Mapa 5 e Imagem 2, enquanto o núcleo urbano se adensava às margens dos Córregos São Pedro e Cajubá e do rio Uberabinha, a Estação Ferroviária, que se localizava ao norte da cidade, começava a sentir o impasse do progresso, confirmando a necessidade de mudança.

Em suas pesquisas, Mesquita e Silva (2006) – sobre o que foi preciso para que houvesse a mudança da Estação Ferroviária – comentaram que “[...] foram anos de negociações que duraram até 1964, para a elaboração do novo traçado ferroviário,” que foi concretizada e efetivada a mudança em 1970, migrando para o Bairro Custódio Pereira. Com essa mudança da linha férrea efetivada, a cidade ganha um importante incentivo com a vinda de agentes do setor imobiliário, construção civil, comercial, industrial e serviços.

Vale lembrar que a cidade de Uberlândia-MG cresceu até as portas da Mogiana e ultrapassou seus limites e os trilhos não intimidaram a população, que logo começou a se instalar ao longo da ferrovia, dando continuidade ao crescimento urbano, em direção ao norte da malha urbana, agravando ainda mais a necessidade de mudança da estação.

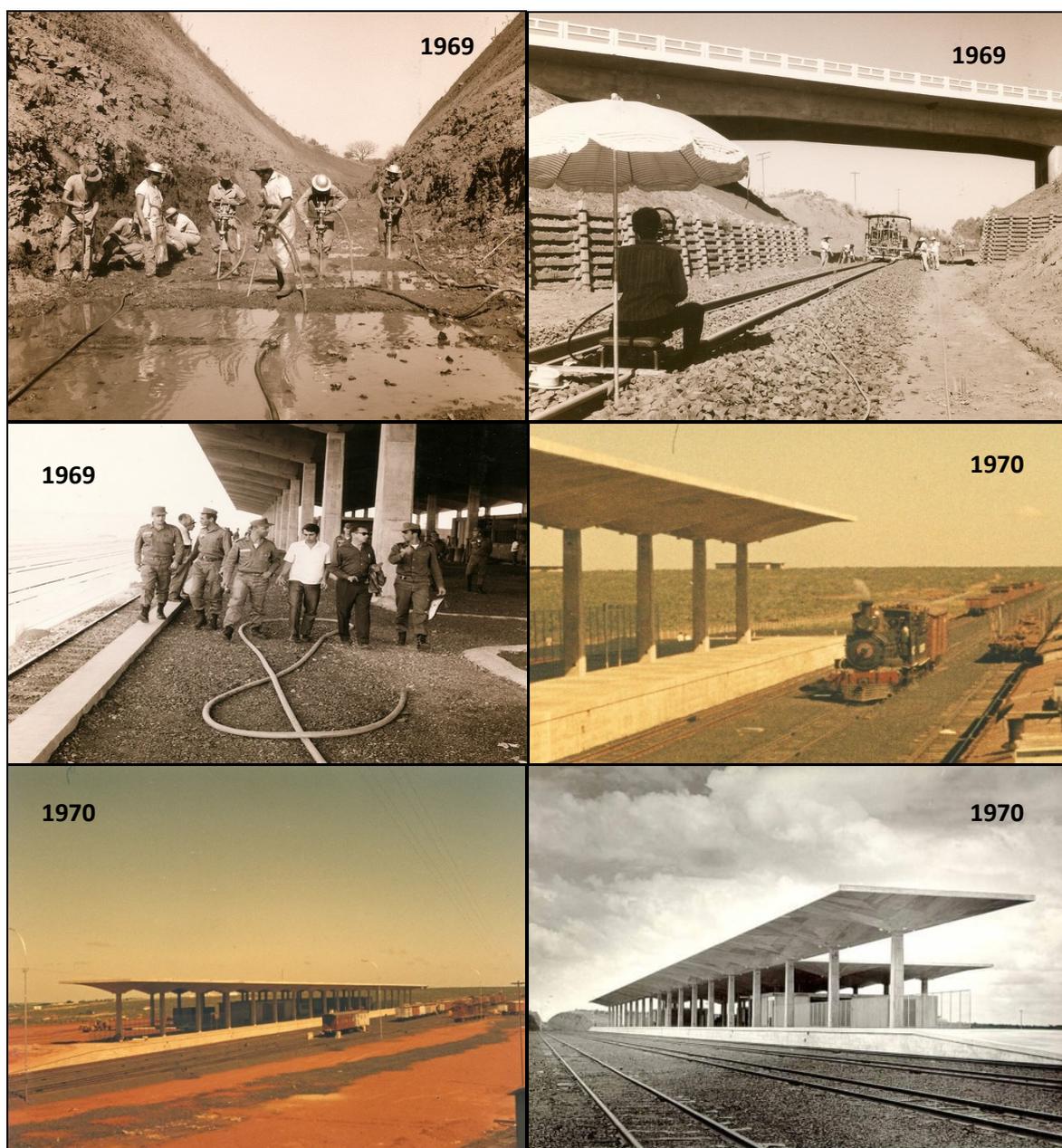
A nova estação foi implantada em local estratégico, nas proximidades do Aeroporto de Uberlândia, da rodovia BR -050, que se dirige à cidade de Brasília e ao Distrito Industrial de Uberlândia, a ferrovia foi e é muito utilizada para escoamento das produções agrícolas.

No ano seguinte deixou de ser Mogiana para ser FEPASA (Ferrovia Paulista S/A). Mudou de nome, mas sua importância ainda permanece. Nos caminhos do progresso, Uberlândia se beneficiou com a mudança que trouxe melhoramentos na logística para escoamento e recebimento de mercadorias e produtos, que também foram condicionantes da urbanização.

No Mosaico 2 mostra-se a implantação dos trilhos da linha férrea e o término das obras da Estação Ferroviária, que se destacou ao longo dos anos pelo “design” arrojado e moderno, amplo pátio de manobra dos vagões; quanto à área externa passaram a chamar a atenção da população da época, passando a receber visitantes que se deslumbravam com as obras.

As primeiras fotos apresentadas, segundo Johannes-J-Smit, são do ano de 1969, quando da construção da estrada de ferro, com destaque para a ponte sobre os trilhos, a rodovia BR 050 na saída de Uberlândia para Araguari. Logo em seguida, ilustra-se o término da construção da nova Estação Ferroviária no alto do Bairro Custódio Pereira. Em volta da Estação não havia nenhuma residência, eram grandes áreas brutas sem uso à espera de empreendimentos.

Com a Estação Ferroviária relocada para o Bairro Custódio Pereira, conseqüentemente os galpões/armazéns, que faziam parte da antiga estação para armazenamento das mercadorias (principalmente de grãos), também foram realocados para as proximidades da Estação Ferroviária, no Bairro Custódio Pereira, porém com maior estratégia, nas proximidades da Rodovia.

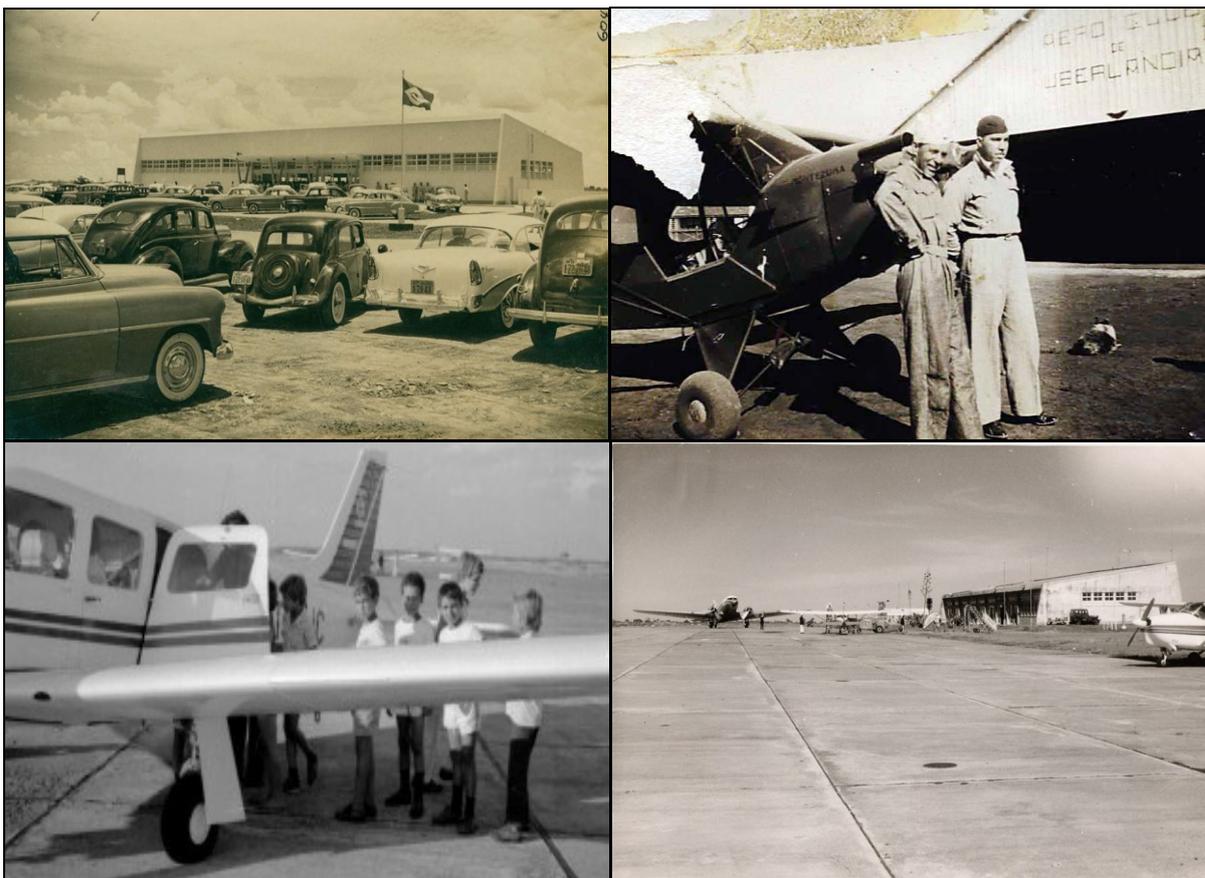
**MOSAICO 2 – Uberlândia: Construção da Estação Ferroviária no Custódio Pereira**

**Fontes:** Smit (2018); Uberlândia (2018).

Segundo informações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, na década de 1930 foram inauguradas as primeiras instalações do Campo de Aviação Eduardo Gomes, de onde se originou o atual Aeroporto de Uberlândia-MG, localizado no Bairro Ipanema, Setor Leste da cidade, a 08 km de distância da área central da cidade, com área total de 1.636.022,63 m<sup>2</sup>. O primeiro pouso oficial foi a aeronave Waco-26, com o Ministério da Aeronáutica, aconteceu em 10 de maio de 1935.

Outro elemento de grande importância na rede de transporte extra local foi a criação do aeroporto de Uberlândia. De acordo com os arquivos da Prefeitura Municipal, IPAC nº 005/2010, com o crescimento e expansão da cidade, no ano de 1946, foi observado que a demanda dos voos também aumentou.

### MOSAICO 3 – Aeroporto de Uberlândia – década de 1950



**Fontes:** Uberlândia (2018); Museu virtual (2018); IBGE (2018).

Em 1980 a Infraero veio para assumir o Aeroporto de Uberlândia fazendo várias alterações na sua estrutura, com a construção do prédio administrativo, com seção contra incêndio, casa de força, área de manutenção e torre de controle, aumentando a capacidade de funcionamento, passando a receber aeronaves e empresas de grande porte, como Vasp, Varig, Rio Sul, etc.

No ano de 2001, o aeroporto passou a ser denominado de Aeroporto de Uberlândia - Tenente Coronel Aviador César Bombonato e em 2005 entrou no *rol* dos maiores e mais movimentados aeroportos de Minas Gerais, atualmente o terminal tem capacidade de receber

2,4 milhões de passageiros por ano, as empresas nacionais que operam no Aeroporto são LATAM, Gol e Azul.

A região onde está localizado o Aeroporto de Uberlândia é cercada por grandes áreas brutas, sem qualquer tipo de empreendimento, conforme pode ser visto no Mosaico 4.

**MOSAICO 4** – Uberlândia: Imagens do Aeroporto Tenente Coronel Aviador Cesar Bombonato



**Fontes:** Aeroin (2018); Google Earth (2017).

No Mosaico 4, a imagem marcada de 2004, ao fundo nas proximidades das laterais da cabeceira da pista de pouso e decolagem, nota-se a significativa quantidade de áreas brutas e terrenos à disposição do mercado imobiliário.

Esta região ficou adormecida até 2004, quando foi aprovado pela prefeitura o projeto para implantação de um empreendimento de alto padrão, o Loteamento Fechado Paradiso Ecológico, e após a aprovação que é permitido a comercialização das unidades de lotes, o que pode levar mais de ano para se consolidar. Com a implantação do loteamento fechado Paradiso Ecológico, os valores das unidades eram maiores que o mercado dispunha para a região, assim os olhos dos empreendedores se voltaram para o Norte do Setor Leste, movimentando a terra e a economia. Área valorizada pela implantação desse empreendimento de alto padrão econômico e social na região. A oferta de terra nesta região é farta, pela existência de grandes áreas com capacidade de suportar uma diversidade de empreendimentos.

Ainda discorrendo sobre o Aeroporto, a Tabela 1 apresenta os voos não regulares domésticos, uma considerável diferença nas quantidades de passageiros, que considera os passageiros embarcados e os desembarcados; em 2015 caiu, significativamente, de uma quantidade de 16.965 passageiros em 2013 indo para 5.419 em 2015; e no ano de 2017 os passageiros não regulares somaram 44.171 pessoas.

Quanto aos voos regulares domésticos durante anos se mantiveram equilibrados, sendo a menor quantidade em 2016 com 1.016.701 passageiros, com 1.135.719 no ano de 2015, conforme Tabela 1.

**TABELA 1** – Uberlândia: Movimento de passageiros do Aeroporto entre 2013 e 2017

Movimento Anual de Passageiros (Embarcados + Desembarcados)								
Ano	Regular		Não Regular			Total	Var% Anual	Part.na Rede%
	Doméstico	Internacional	Doméstico	Internacional	Executivo/ Geral			
2013	1.088.718	0	16.965	0	31.225	1.136.908	-	1.08
2014	1.102.439	0	3.197	20	29.071	1.137.727	0.07	1.01
2015	1.135.719	0	5.419	0	27.840	1.168.978	2.75	1.04
2016	1.016.701	0	7.947	37	25.645	1.050.330	10.15	1.00
2017	1.029.103	0	44.171	0	29.295	1.102.569	4.97	1.02

**Fonte:** Infraero (2018).

Na Tabela 1, nas informações sobre o aeroporto de Uberlândia se destaca o número de passageiros e cargas, que no ano de 2017 passaram de 1.102.569 passageiros e 1.450 toneladas em cargas aéreas e correios – carregadas, descarregadas e trânsito.

O Quadro 2 traz dados quanto às características físicas e a localização em coordenadas geográficas do aeroporto Tenente Coronel Aviador César Bombonato.

**QUADRO 2** – Uberlândia: Informações sobre o Aeroporto

<b>Aeroporto de Uberlândia - MG</b> <b>Aeroporto Tenente Coronel Aviador César Bombonato</b>		
	<b>Administração</b>	<b>Infraero</b>
<b>Características</b>	Serve	Uberlândia Triângulo Mineiro Sul Goiano
	Coordenadas	18° 53' 01'' S 48° 12' 31'' O
	Altitude	941 m (3.087 ft)
	Passageiros	1.102.569
<b>Movimento de 2017</b>	Carga	1.450 t
	Aéreo	24.454 aeronaves
	Cabeceiras	04/22
<b>Pistas</b>	Comprimento	2.100 m (6.890 ft)
	Superfície	Asfalto

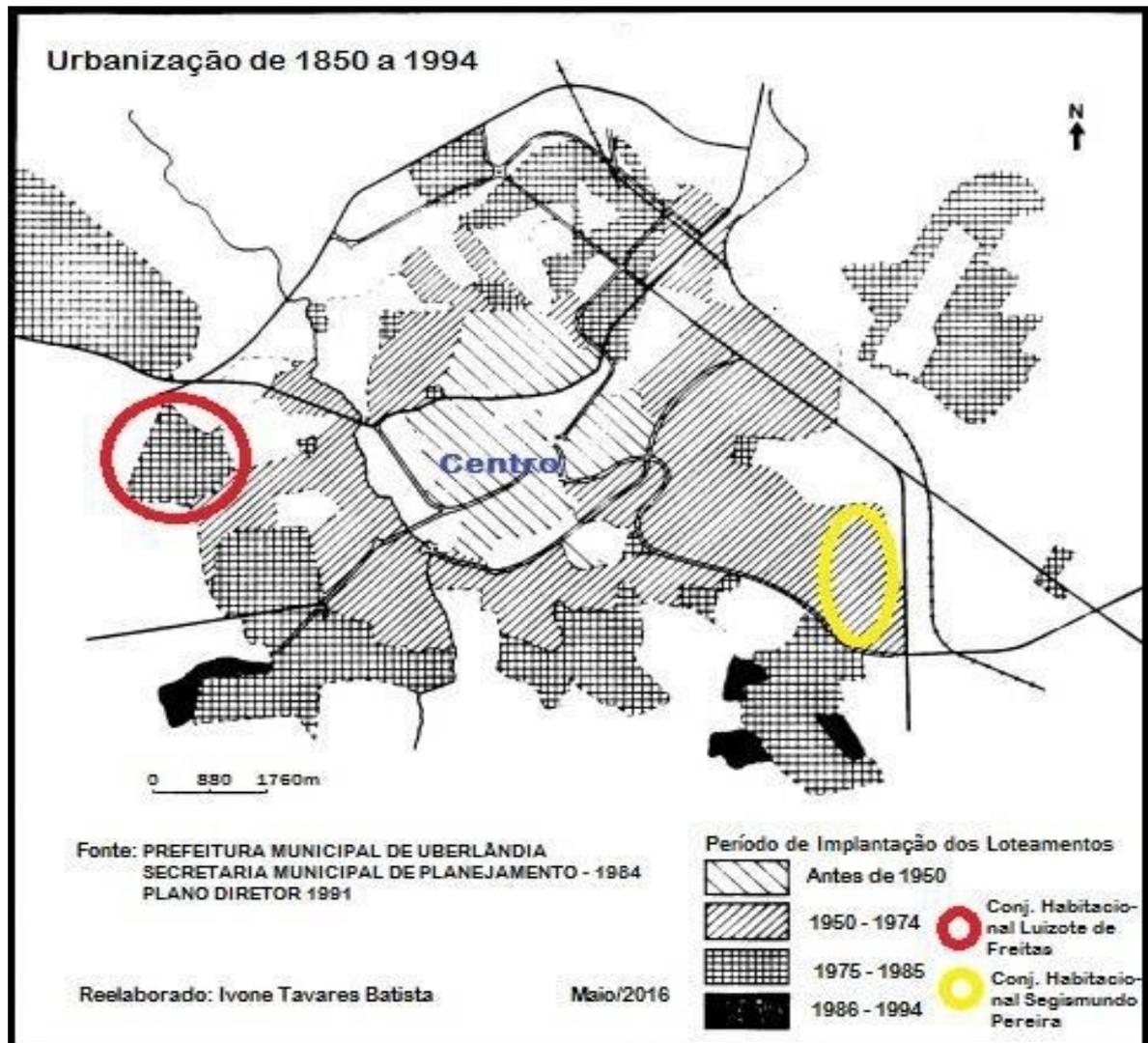
**Fonte:** Infraero (2018).

O Aeroporto, a Estação Ferroviária e as Rodovias que cortam a cidade de Uberlândia-MG são os meios que a cidade tem para escoar suas mercadorias e produções. Nas décadas de 1950 e 60, com a construção de Brasília, a cidade de Uberlândia se tornou um importante ponto estratégico, pois está na rota dos principais centros comerciais e de produção do país. É certo que estar nesse ponto estratégico colaborou e direcionou o crescimento e a expansão do município.

O desenvolvimento do país estava voltado na ocasião para as cidades do Rio de Janeiro, São Paulo e Belo Horizonte e Brasília, sendo construída a oeste do país, a passagem por Uberlândia era imprescindível. Com isso, a cidade se tornou um entreposto para escoamento e logística da produção para o novo mercado consumidor, a produção e a população crescente somando-se ao processo de desenvolvimento local e regional.

A década de 1980 foi marcada pela implantação de dois Conjuntos Habitacionais nos extremos da cidade, no Leste o Conjunto Habitacional Segismundo Pereira e no Oeste o Conjunto Habitacional Luizote de Freitas. Esses dois conjuntos são marcos históricos importantes na trajetória da evolução urbana de Uberlândia, tanto pelo seu tamanho (em números de famílias atendidas), bem como pela área ocupada, fato extremamente novo na história local (Vide Mapa 6).

**MAPA 5** – Uberlândia: Processo de Urbanização entre 1850 à 1994



Fonte: BATISTA; RAMIRES (2017, p. 202).

As distâncias territoriais no quesito acessibilidade e mobilidade, a “priori”, assustavam os novos moradores, porque estavam distantes do acesso ao comércio de necessidades básicas, como mercearias, padarias, açougues, sacolões, etc. Assim, novos serviços tiveram que ser levados até os novos bairros, como escolas, assistência à saúde, áreas de lazer, seguranças, comércios suprindo diversas necessidades da população ali residente. Os espaços vazios entre a área central da cidade e os conjuntos habitacionais resultam na tão conhecida especulação imobiliária e incentivadora da segregação social.

Foram destacados os dois primeiros grandes empreendimentos habitacionais implantados na cidade de Uberlândia, com subsídio do Governo Federal, Banco Nacional de Habitação - BNH, o Conjunto Habitacional Segismundo Pereira, Mapa 6 à direita, no Setor Leste, aprovado em 20 de junho de 1.979, Projeto nº 1085, com 1.055 unidades habitacionais;

e o Conjunto Habitacional Luizote de Freitas, à esquerda Mapa 6, no extremo do Setor Oeste, no ano de 1980, com 3.675 unidades, o que na época era considerado pela população como “uma nova cidade”, porque os conjuntos foram construídos após vastas áreas desocupadas, distantes da malha urbana.

Os espaços vazios entre a área central da cidade e os dois Conjuntos Habitacionais, eram de quilômetros, deixando nítida a segregação socioespacial, a mobilidade e a acessibilidade daqueles novos habitantes, conforme pode ser visto no Mosaico 5.

Na foto acima, à direita, a Avenida de pista dupla, na parte de baixo da foto, é a jovem Avenida João Naves de Ávila, no início da década de 1980. Nessa época as empresas loteadoras não eram obrigadas a entregarem as vias pavimentadas, como se pode observar que estão abertas e na terra.

**MOSAICO 5** – Uberlândia: Conjuntos Habitacionais Segismundo Pereira e Luizote de Freitas nas décadas de 1980 e 2017.



Fontes: IBGE (2018); Google Earth (2017).

Os Conjuntos Habitacionais foram implantados nos dois extremos do perímetro urbano da cidade. Soares (1995) discursa sobre os bairros distantes das infraestruturas existentes como:

[...] a população residente nos bairros mais afastados da área central, denominados até aquele momento de vilas ou subúrbios [...] Nesses bairros persistia o problema da falta de água para abastecer a população; as ruas transformavam-se em verdadeiros lamaçais nos tempos de chuva; a iluminação pública era muito precária; os terrenos vazios viravam depósitos de lixo e entulho; o traçado urbano não obedecia a critérios técnicos, assim como a arquitetura de suas habitações (SOARES, 1995, p. 130).

Esse contexto mostra a falta de políticas públicas direcionadas principalmente às pessoas de poder aquisitivo menor, as quais são direcionadas para os lugares mais distantes da cidade.

Vale salientar que nos dias atuais, as bordas das cidades têm sido bastante almeçadas e procuradas para implantação de loteamentos de alto padrão e luxuosos. Situação esta que é diferente da que foi citada acima, uma vez que a instalação de loteamentos de alto padrão não necessita de serviços básicos em suas imediações, enquanto a população de conjuntos habitacionais e de poder aquisitivo baixo necessita desses serviços para sobrevivência, tanto é que os próprios moradores começam a implantar esses serviços nas propriedades, com a intenção de suprir as necessidades de todos que ali vivem.

Ainda segundo Soares (1988, p. 86):

[...] em Uberlândia, os diversos centros comerciais secundários surgiram pela descentralização das atividades do “centro”, reforçada pela alta valorização do solo e pela extensão de sua malha urbana [...]. O espaço urbano da cidade vem aumentando de forma mais intensa [...]. Sua configuração se modificou, principalmente no que diz respeito à expansão e diversificação do centro comercial em direção às rodovias que circundam a cidade e também à extensão de áreas comerciais secundárias nos seus principais bairros.

A cidade quando é planejada, os problemas dos centros comerciais distantes da população carente, são amenizados, evitando assim que se agrave as questões relacionadas à divisão social e a organização do modo de produção. Mariano (2014) fala que a estruturação produtiva e comercial é a maximização do lucro e do controle social, na reconstrução das experiências urbanas. Assim, esse contexto pode ser considerado como segregação urbana e desigualdade social.

Para Motta (2015, p. 71):

[...] para se compreender a estrutura espacial intraurbana [...] é importante notar como ao longo da história ocorreu a segregação das classes sociais dentro do espaço intraurbano da cidade. Portanto, as distâncias provocadas pela implantação de habitações destinadas à classe de baixa renda traz diretamente um isolamento e a segregação socioespacial dessa população mais carente.

O isolamento de que trata Motta (2015) é pelos espaços vazios que são promovidos, pela busca de terras desvalorizadas pelas distâncias e com preços mais acessíveis.

Ressalta-se que pelos valores das verbas que são liberadas pelos governos, é necessário a procura e ou criação de novos espaços para que maior número de pessoas sejam atendidas pelos programas lançados. Dentro dos programas habitacionais, o Setor Leste recebeu o primeiro empreendimento com ajuda do governo, no ano de 1980, para implantação do Conjunto Habitacional Segismundo Pereira.

Maricato (2018), em sua entrevista à BBC, relata que o programa “Minha Casa, Minha Vida - MCMV” piorou as cidades, agravou as dificuldades de acesso à moradia entre os mais pobres, criou bairros especialmente vulneráveis ao crime organizado e alimentou especulações imobiliárias. Fica em destaque que a escolha dos lugares onde serão implantadas as moradias é estritamente dos proprietários imobiliários, incorporadores e empreiteiras em parceria com os governos municipais – e em busca de terras mais baratas sempre acabam sendo levados para as bordas do perímetro urbano.

Uberlândia-MG também está passando por esses problemas que Maricato (2018) está relatando, por que os noticiários da cidade sempre trazem problemas de criminalidades e especulações imobiliárias, conforme relacionados à reportagem.

### **3 OS GRANDES EQUIPAMENTOS NO SETOR LESTE**

Os equipamentos relatados neste capítulo foram escolhidos por entendermos a sua relevância na expansão territorial, na urbanização e no adensamento do Setor Leste. São equipamentos que geram muito fluxo de pessoas e de veículos automotivos na região.

A região Leste da cidade é marcada pela presença de importantes equipamentos de ensino superior público, contando com três dos seus campi, Umuarama, Educação Física e Santa Mônica. Ainda merece destaque o maior complexo de esporte e lazer, Parque do Sabiá, Estádio João Havelange e Arena Sabiazinho – Centro Administrativo Virgílio Galassi, Prefeitura e Câmara Municipal e o primeiro conjunto com Shopping Center, Hotel e Centro de Convenções da cidade junto ao Hipermercado Carrefour também estão localizados no Setor Leste. Um novo Shopping Center com obra concluída em 2015, mas ainda não ocupada, reforça o papel dos grandes equipamentos na estruturação e reestruturação desse setor.

#### **3.1 A Universidade Federal de Uberlândia**

Segundo Ribeiro (1995, p. 192), “[...] foi pensado pela elite uberlandense no início dos anos 50, quando é lançada na imprensa local uma campanha em favor da instalação de uma faculdade de Medicina em Uberlândia.” Ainda com Ribeiro (1995):

[...] apenas em 1957 foi constituída uma comissão pró-instalação de escolas superiores em Uberlândia e, por esse caminho, foram criadas as suas primeiras faculdades: Direito em 1959 e Filosofia, Ciências e Letras em 1960, com os cursos de Pedagogia, Letras NeoLatinas e Anglo-Germânicas, sendo que esta última até 1977, possuía dez cursos superiores das diversas áreas das ciências humanas. (RIBEIRO, 1995, p. 193).

Assim, foi criada uma instituição pública de ensino superior com o nome de Universidade de Uberlândia (UnU), para formar e qualificar gratuitamente profissionais qualificados em diversas áreas do conhecimento, tendendo a melhorias da qualidade de vida e à propagação de valores éticos.

Acredita-se que o Bairro Santa Mônica teve um rápido desenvolvimento e crescimento devido à implantação da Universidade de Uberlândia - UnU, nos anos de 1950, momento da chegada dos cursos de graduação isolados – eram mantidos por famílias ou instituições religiosas ou comunidades.

Conforme relato de Caetano e Dib (1988), em sua obra “A UFU no Imaginário Social”, a Universidade iniciou-se pelos cursos de Música em 1957, a Faculdade de Direito em 1959, Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras em 1960, Faculdade de Ciências Econômicas em 1963 e assim por diante. Segundo o histórico apresentado pelo setor que cuida dos “Dados Institucionais” da Universidade Federal de Uberlândia (UFU, foi decidido que seriam integradas à Universidade de Uberlândia as 5 escolas existentes e a Escola de Medicina. Em 14 de agosto de 1969, pelo Decreto-Lei n.º 762, foi criada a Universidade de Uberlândia (UnU).

A ação seguinte rumo à federalização foi a adaptação do estatuto da UnU à Reforma Universitária de 1968 (Lei n.º 5.540), que resultou na criação de departamentos e centros de áreas em substituição às escolas e faculdades. Finalmente, em 24 de maio de 1978, foi sancionada a Lei n.º 6.532 que transformava a UnU em Fundação Universidade Federal de Uberlândia. O projeto de federalização da UFU passou a consolidar a nova organização em Departamentos e 3 Centros: Ciências Exatas e Tecnológicas (CETEC); Ciências Humanas, Letras e Artes (CEHAR); e Ciências Biomédicas (CEBIM).

Ainda de acordo com a Universidade Federal de Uberlândia - UFU, nos anos de 1980, passou a ser uma referência regional em excelência educacional. A aprovação em 1998 do novo Estatuto e em 1999 do Regimento Geral alterou a organização e a dinâmica de funcionamento institucional, especialmente pela criação de Unidades Acadêmicas. No início de 2013 são 32 unidades acadêmicas, com 68 cursos de graduação; 37 programas de pós-graduação que oferecem 33 cursos de mestrado acadêmico, 04 cursos de mestrado profissional e 19 cursos de doutorado, atuando em diversos campi, distribuídos nas cidades de Uberlândia, Ituiutaba, Patos de Minas e Monte Carmelo.

No Mosaico 6 pode-se visualizar algumas imagens do Campus Santa Mônica - UFU, e sua importância na estruturação do referido bairro é inegável; ao fundo o primeiro prédio da Universidade Federal de Uberlândia - UFU, “Mineirinho”, onde iniciou o curso de Engenharia. Na última imagem acima, à esquerda, o Setor Leste aparece com quase nenhuma construção na década de 1970, já a imagem à direita dos anos 2017, o adensamento aconteceu praticamente em todo o Bairro Santa Mônica.

## MOSAICO 6 – Uberlândia: Campus Santa Mônica da UFU



**Fontes:** UFU (1970); Silva (2006, p. 84); Facebook (2018); Google Earth (2017).

A Universidade foi responsável pela expansão do Setor Leste, já que os vários cursos que foram criados e implantados pela UFU aumentaram consideravelmente o número de estudantes e, conseqüentemente, o número da população residente nas proximidades. O adensamento populacional foi certo e hoje o Bairro Santa Mônica tem menos de 1% de lotes vagos, apresentando um alto índice de verticalização. Está em pleno adensamento, que conseqüentemente aumenta o fluxo de veículos nos leitos viários, trazendo algumas complicações nos deslocamentos e na mobilidade.

Também no Setor Leste está localizado o Campus Umuarama, área que foi doada no ano de 1966 por Rui de Castro Santos. No mesmo ano foi fundada a Fundação Escola de Medicina e Cirurgia de Uberlândia - FEMECIU. No ano de 1968 passa a ser denominada de Faculdade de Medicina da Universidade Federal de Uberlândia - FAMED-UFU. Em 19 de março de 1968 a Escola de Medicina foi lançada e inaugurada em 26 de agosto de 1970, quando iniciou suas atividades em outubro do mesmo ano, com apenas 27 leitos. Logo após, a faculdade de Odontologia foi fundada aos 18 de março de 1970.

Pereira e Bortoli, (2012, p. 52) afirmam que:

A partir de 24 de maio de 1978, por força do Decreto-lei 6.532 com a federalização da Universidade de Uberlândia, a Faculdade de Odontologia passou a compor a Universidade Federal de Uberlândia e recebeu a denominação de Faculdade de Odontologia da Universidade Federal de Uberlândia (FOUFU), tendo grande parte de suas atividades realizadas no Campus Umuarama, que passou a concentrar os cursos relacionados às Ciências Biomédicas.

Na implantação do Campus Umuarama a Universidade passou por inúmeras dificuldades, inclusive financeira. Pereira e Bortoli (2012, p. 46) argumentam que:

Além das dificuldades financeiras, alguns membros da Sociedade Médica foram contra a criação da Escola de Medicina em Uberlândia, possivelmente por não desejarem novos profissionais aumentando a concorrência no mercado de trabalho. Por outro lado, a existência de um centro de atendimento em Uberaba inquietava os grupos dominantes que almejavam posição de destaque para a cidade de Uberlândia e não aceitavam bem o fato de os uberlandenses terem que se deslocar para outra cidade para receber certos tratamentos (PEREIRA; BORTOLI, 2012, p. 46).

Nas Fotos do Mosaico 7 se vê o Hospital Universitário, ou Escola de Medicina como era conhecido, que começou com a implantação do Prédio da Maternidade, vindo a se expandir mais tarde com vários outros setores da Escola de Medicina, bem como diversos outros cursos que foram implantados no Campus Umuarama.

Quando da construção do Campus Umuarama, a unidade era para ensino do ciclo profissionalizante do curso de Medicina da Escola de Medicina e Cirurgia de Uberlândia (Emeciu).

**MOSAICO 7 – Uberlândia: UFU, Implantação do Campus Umuarama**

**Fontes:** UFU/HC (2018); O GLOBO (2016); Brasil 247 (2018).

Em destaque dentre todos os cursos que fazem parte do Campus Umuarama, o Hospital das Clínicas, que hoje é um hospital de renome, atente toda a região do Triângulo e Alto Paranaíba com 66 municípios. E na somatória, na página oficial do HCU/UFU, acessada em 05/09/2018, são 528 leitos, incluindo as UTI; os atendimentos priorizam as urgência e emergência e alta complexidade; possui 52.302,64m<sup>2</sup> de área construída. Segundo a informações do Portal do HCU/UFU, é o maior prestador de serviços pelo Sistema Único de Saúde (SUS) em Minas Gerais e terceiro no ranking dos maiores hospitais universitários da rede de ensino do Ministério da Educação (MEC). O HC participa ativamente de projetos em nível estadual e nacional, como a Telemedicina, modelo pioneiro no país, está integrado à rede de Hospitais Sentinela, da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa) e à rede Humaniza SUS.

Lopes e Ramires (2012, p. 5) falam que:

O município de Uberlândia tem um papel fundamental como “município polo” na microrregião de Uberlândia, sendo responsável por oferecer atendimento na área de saúde, ensino e postos de trabalho para as populações dos municípios mais próximos, configurando, assim, uma rede de relações com os municípios vizinhos. Neste sentido, conforme observamos, Uberlândia desenvolve assim um papel polarizador na região do Triângulo Mineiro, em relação ao comércio, consumo e serviços, sendo que possui um número significativo de empresas, um polo industrial desenvolvido e oferece inúmeros serviços à população.

Com a fala de Lopes e Ramires (2012), a Escola de Medicina muito colaborou para que o município se tornasse “polo” na região do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba. Em meio a Escola de Medicina, o Hospital das Clínicas, também no Campus Umuarama, está o Hospital do Câncer que começou neste ano de 2018 a construir uma casa de apoio no Bairro Alto Umuarama para os acompanhantes dos pacientes que vêm de outras cidades da região.

### **3.2 O Parque do Sabiá: uma importante área de lazer no contexto da cidade**

A intenção de criação do Parque do Sabiá se deu através da reserva de área conforme Lei nº 1898 de 23 de março de 1971, que diz que a área poderá ser aproveitada para fins turísticos e bem-estar social. Desde então, é um equipamento de destaque no Setor Leste e merece ser evidenciada a criação de um grande parque público (no ano de 1982). E conforme arquivos da Prefeitura Municipal de Uberlândia:

[...] o complexo Parque do Sabiá, que começou a ser construído em 07/07/1977 e foi inaugurado em 07/11/1982, possui uma área de 1.850.000 m<sup>2</sup>, que abrange um bosque de 350.000 m<sup>2</sup> de área verde, um conjunto hidrográfico composto por três nascentes que abastecem sete represas e originam um grande lago e sete outros menores; uma praia artificial com 300 metros de extensão (UBERLÂNDIA, 2014).

Segundo o Governo Municipal, a proposta da criação do Parque do Sabiá teve como principal objetivo proporcionar aos cidadãos menos favorecidos um local para a prática desportiva e outras atividades de lazer de forma gratuita. O Complexo está localizado entre os Bairros Tibery e Santa Mônica, possuindo portarias de acesso por ambos os lados.

### MOSAICO 8 – Uberlândia: Complexo do Parque Sabiá



Fontes: Uberlândia (2014); Revista Dystaks (2012).

O Parque do Sabiá possui diversos equipamentos de entretenimento e lazer como uma pista de caminhada e *cooper* com 5.100 metros de extensão; zoológico com animais em cativeiro, de dezenas de espécies; estação de piscicultura; duas piscinas de água corrente; vários campos de futebol; cinco quadras poliesportivas; uma quadra de areia; completo parque infantil, com mais de 100 brinquedos; conjuntos sanitários; lanchonetes e recantos contemplativos; estação meteorológica; centro de educação ambiental; bosque com vegetação diversificada do cerrado mineiro; trilhas; amplo estacionamento; vestiários esportivos; campo *society* de grama e uma arena multiuso Sabiazinho.

Com toda essa riqueza do Parque do Sábia, a autora Pierini (2004, p. 10) faz o seguinte comentário:

A natureza, o meio ambiente, a flora, a fauna, a ecologia, muitas vezes na história da humanidade foram considerados categorias de análise exteriores aos fatos significativos para os estudos sociais. Tais categorias ganharam destaque e atenção enquanto ciência, principalmente por causa dos avanços da biotecnologia, convidando a reflexões devido ao seu valor histórico, econômico, filosófico e sociológico.

Pierini (2004) diz que nos parques existe a tentativa de perpetuação de espécies que passam pelo risco de extinção, com isso desenvolvem biotécnicas para produção assistidas e aquisição de bando de germoplasma para reservas genéticas dessas espécies. A autora ainda discursa sobre o envolvimento da natureza com a política, entre humanos e não humanos numa relação de dominantes e dominados, que podem não desfrutar da proteção e reprodução, que são afetados pelas práticas políticas.

Colesanti (2011), por sua vez, trabalha com o espaço recreacional, afirmando que as áreas verdes devem proporcionar recreação física e psicológica ao ser humano, frisando que o contato com a natureza, interação social e relaxamento devem proporcionar o bem-estar e a qualidade de vida para as pessoas. Segundo a autora, o Parque do Sabiá é o lugar ideal para aplicação dessas técnicas.

Todo o complexo do Parque do Sabiá está sob a responsabilidade da Autarquia Municipal, Fundação Uberlandense de Turismo e Lazer - FUTEL, que coordena todas as atividades que envolvam o complexo, tais como, o parque, o zoológico, o aquário, os campos de futebol, as quadras poliesportivas, o parque infantil, as piscinas, a pista de caminhada, trilhas, eventos na Arena Multiuso, no Estádio João Havelange, aulas de ginásticas, danças, manutenção e segurança.

Segundo as pesquisas de Costa; Benachio; Borges; Colesanti (2011, p. 19):

A maior parte dos entrevistados reside no bairro Santa Mônica, próximo ao parque. Os demais residem no Tibery, Dona Zulmira, Planalto, Jardim Brasília, Roosevelt, Custódio Pereira, Aparecida e Alto Umuarama. A faixa etária dos sujeitos entrevistados varia de 15 a 75 anos.

Nessa pesquisa não aparecem crianças, por que não foram entrevistadas, mas nos finais de semana o parque é muito frequentado por elas, para um piquenique com a família, brincadeiras no parque infantil, visitas ao aquário e zoológico que são grandes atrativos.

### **3.3 O Complexo Center Shopping/Hipermercado Carrefour e Centro Administrativo Virgílio Galassi**

Por último, merece destacar o complexo formado pelo Center Shopping/Carrefour/Centro Administrativo - Virgílio Galassi, criados no início dos anos 1990 e que tiveram grande impacto na estruturação do Setor Leste.

Em 1990, o grupo Arcom Atacadista desenvolveu um projeto ousado para construção de um centro comercial que incluía hotel, torre empresarial e espaços para eventos, assim nasceu o Center Shopping Uberlândia. Segundo o repórter Aldair dos Santos, no portal Imprensa e Mídia (2017), a inauguração do Center Shopping ocorreu em 27 de abril de 1992 e quatro anos após foi entregue a primeira torre do hotel, então denominado Plaza Shopping, em 25/09/1996. Em 2014 o hotel assumiu a utilização da marca Mercure, tornando-se Mercure Uberlândia Plaza Shopping, que passou a contar com uma segunda torre aberta em 4/12/2014.

Já o Center Convention foi inaugurado em 31/10/2000 e a torre empresarial UBT-Uberlândia Business Tower recebeu as primeiras empresas que instalaram seus escritórios no edifício em 1/11/2013 (SANTOS, 2017).

Com o Center Shopping, Carrefour, torre de hotel denominado de Mercure e o Center Convention, espaços para eventos, se agregaram, transformando o local em um complexo que oferece aos seus clientes variadas oportunidades para compras diversificadas, restaurantes e lanchonetes, lazer, eventos de negócios e hospedagem, tudo em um único espaço integrado, conhecido pelas grandes metrópoles como “*mixed use*”.

## MOSAICO 9 – Uberlândia: Complexo Center Shopping



**Fontes:** Não perde não (2015); Booking (2018); Ponta em Foco (2018).

Associado a esse complexo foi construído o supermercado Carrefour. Carrefour é uma palavra francesa que quer dizer “cruzamento”. A primeira loja Carrefour nasceu em Annecy, na França, em 1959. O Hipermercado chega ao Brasil no ano de 1975 e logo se espalha por várias cidades, em Uberlândia foi inaugurado em 1992.

No início de sua inauguração era comum a existência de ônibus estacionados na proximidade do equipamento, na medida em que moradores das cidades da região vinham até Uberlândia para realizar suas compras nesse hipermercado.

**MOSAICO 10** – Uberlândia: Hipermercado Carrefour

**Fontes:** Robin Udi (2007); Adriano # (2013); Willian O (2013); Carlos Henrique V. (2014).

Na década de 1990, o Centro Administrativo se muda da área central para as proximidades do complexo comercial e empresarial. O Centro Administrativo é composto pela Prefeitura Municipal e Pela Câmara municipal de Vereadores, que também são vetores importantes na expansão urbana, que neste caso se concentraram no Setor Leste. O Centro Administrativo veio agregar mais incentivo à acelerada expansão urbana, pois os dois grandes empreendimentos nas proximidades, Center Shopping e o Supermercado Carrefour, se somam ao Campus Santa Mônica da Universidade Federal de Uberlândia, que é um forte indutor nas transformações do espaço urbano, pelos alunos, funcionários, professores, pesquisadores de outras localidades e visitantes.

Segundo os arquivos públicos da Prefeitura, a construção do Centro Administrativo de Uberlândia ocorreu de 1990 a 1993, o conjunto arquitetônico possui cerca de 26.000 m<sup>2</sup> de área construída implantado em terreno cuja área é de aproximadamente 38.000 m<sup>2</sup>.

## MOSAICO 11- Centro Administrativo de Uberlândia



**Fontes:** Uberlândia (2007); marcusmsousa (2006); Google Earth (2007-2017).

Com esses grandes empreendimentos formando um núcleo às margens da Avenida João Naves de Ávila, no Bairro Santa Mônica e Tibery, para melhorar a circulação da região foram implantados e ou melhorados os eixos viários com relevante importância para a região. A Avenida João Naves de Ávila era composta por 3 pistas de rolamento e estacionamento de

ambos os lados. No ano de 2006 foi implantado o corredor do transporte coletivo com estações do Sistema Integrado do Transporte coletivo - SIT, ao longo de toda a avenida, que passou a ter uma pista exclusiva para o transporte coletivo, 2 pistas de rolamento e estacionamentos de ambos os lados – a avenida inicia-se na Avenida Floriano Peixoto até ao trevo das rodovias BR 050 e 365.

É importante lembrar que a Avenida João Naves de Ávila está implantada no traçado da antiga linha da Mogiana, os trilhos foram retirados e a Avenida inserida no espaço, conforme Lei ° 1897 de 17 de março de 1971 e retificada pela Lei N° 1.968 de 18 de outubro de 1971, pelo Prefeito da ocasião, Sr. Virgílio Galassi.

Com a mudança do Centro Administrativo e da Câmara Municipal de Vereadores para o Setor Leste, confrontando com a Avenida João Naves de Ávila, Rua Ubiratan Honório de Castro e com a Avenida Anselmo Alves dos Santos que na ocasião, foi implantada por cima da canalização do Córrego Jataí, pelo Prefeito Virgílio Galassi no ano de 1979, pela Lei n° 2970 de 03 de março de 1979, a qual terminava no estádio do Parque do Sabiá.

Na década de 1980, a canalização do Córrego São Pedro deu lugar à construção da Avenida Rondon Pacheco, primeira foto do Mosaico 12. A avenida foi idealizada com quatro pistas de rolamento centrais, separada por canteiro central e que foi considerada na época como via expressa de trânsito rápido. Uma pista de rolamento de cada lado nas laterais da avenida, separadas por canteiros, que na ocasião seriam pistas internas de acesso ao bairro e aos empreendimentos laterais.

No ano de 2011 houve a necessidade de repensar a via pelo alto fluxo de veículos, o governo do Estado em parceria com o Governo Municipal fizeram a alteração da avenida, a qual passou a conter quatro pistas de rolamento de cada lado do fluxo e estacionamento de ambos os lados. A avenida Rondon Pacheco inicia-se no entroncamento das Avenidas Afrânio Rodrigues da Cunha e Geralda Motta Batista até a Rodovia BR 050.

No ano de 2011 iniciaram-se as obras para a construção do viaduto no cruzamento das dessas avenidas. Em 10 de fevereiro de 2012, o viaduto foi entregue à população de Uberlândia, a Avenida João Naves de Ávila passa sobre a Avenida Rondon Pacheco, permitindo um fluxo de trânsito mais rápido e eficaz.

## MOSAICO 12 – Uberlândia: Avenidas João Naves de Ávila e Rondon Pacheco



**Fontes:** Google Earth (2017); webnode (2018); Google Imagens (2018).

A Avenida Rondon Pacheco tem sérios problemas de enchentes nos períodos chuvosos, que vão de dezembro a março. A avenida nasceu por meio da canalização do Córrego São Pedro. Foram construídas grandes galerias, mas nunca foram suficientes. Essas galerias passaram por várias reformas na tentativa de evitar as enchentes devastadoras, mas seria necessário que a população tivesse consciência de não impermeabilizar 100% dos lotes.

Porém, a cada dia que se passa a cidade é mais impermeabilizada, porque a cultura que foi criada é que áreas com “terra” são sujeira e vegetação dá trabalho para cuidar. É sabido que a avenida deveria ter sido construída com canal do córrego aberto e com margens para transbordo das águas e não canalizado como é.

Segundo o Correio de Uberlândia, as últimas obras da galeria sobre a Avenida Rondon Pacheco foram iniciadas em junho de 2011 e finalizadas em outubro de 2012, e custaram cerca de R\$ 75 milhões de reais para os cofres do município (para se ter referência do valor, o salário mínimo em 2011 era de R\$ 545,00 e em 2012 de R\$ 622,00). Mas posterior à conclusão, a avenida voltou a ter enchentes que solaparam a camada da pavimentação asfáltica. A Avenida Anselmo Alves dos Santos também é uma avenida construída por cima de córrego, o Jataí, que nascia nas proximidades do Supermercado Makro Atacadista, acima da rodovia BR 050. Hoje, com as degradações e pelas ações antrópicas, a nascente foi recuada e está no Parque do Sabiá. O Córrego Jataí é afluente do Córrego São Pedro.

A Avenida Anselmo Alves dos Santos também tem problemas com enchentes, que são provocadas pela impermeabilização a montante do córrego. A Avenida Anselmo Alves dos Santos inicia-se na Avenida Rondon Pacheco, rumo ao extremo leste, transpondo as rodovias BR 050 e 452, por trincheiras, chegando à Avenida Zulma Costa Abdala.

A Avenida Anselmo Alves dos Santos é a melhor opção de caminho até ao Aeroporto Tenente Coronel Aviador César Bombonato, na rotatória após a trincheira que transpõe as Rodovias, seguindo pela Avenida Rui de Castro Santos, em seguida a Avenida Sacadura Cabral. Este complexo de vias permite a eficiente mobilidade ao extremo leste da cidade, as avenidas são largas, com pistas rolamentos duplas e canteiro central, em média possuem 33,00 metros de largura na seção transversal final (Vide Mosaico 13).

### MOSAICO 13 – Uberlândia: Avenida Anselmo Alves dos Santos, divisa dos Bairros Santa Mônica e Tibery



Fontes: Uberlândia (2018); Google Earth(2017); Street View (2017).

No Mosaico 13, na primeira foto, antes da canalização e implantação da pavimentação da Avenida Anselmo Alves dos Santos, o Córrego Jataí encontrava-se em estágio avançado de degradação por erosão das margens; na foto seguinte o largo canteiro abriga o leito do Córrego Jataí no subterrâneo, às margens do canteiro foram construídas duas pistas de rolamento de ambos os lados e estacionamentos.

#### 3.4 O Teatro Municipal de Uberlândia

Entre os anos de 1997 - 2000, o Poder Público Municipal definiu a construção do Teatro Municipal, às margens da Avenida Rondon Pacheco nas proximidades da Rodovia BR 050, e o projeto foi elaborado pelo renomado arquiteto Oscar Niemeyer. Em 1999 iniciaram-se as

obras. Pelo prefeito da época foram conquistados materiais e recursos via Lei de Incentivo Federal, Lei Rouanet (Lei nº 8.313, de 23 de dezembro de 1991).

No período de 2001 até 2004 foram necessárias algumas revisões para a regularização junto ao Ministério da Cultura, para fins de captação de recursos, assim foi construída parte do *foyer*.

Durante os anos de 2005 à 2008 foram obtidos alguns avanços com recursos municipais, dando corpo à obra. Nessa época foi liberada para utilização a parte externa do teatro, para apresentações de vários espetáculos e *shows*.

Nos anos de 2011 e 2012 o teatro voltou com suas obras com intuito de terminá-las e foram adquiridos também nesses anos os mobiliários, elevadores, geradores de energia e poltronas. Além disso houve a execução dos projetos de cenotécnica e iluminação, bem como o acabamento do prédio.

O teatro foi construído em uma área total de 66.669,92 metros<sup>2</sup>, são cerca de cinco mil metros quadrados de área construída. Na parte externa possui um grande anfiteatro com capacidade para cerca de 20 mil pessoas, que podem assistir e participar dos espetáculos; mais estacionamento para 400 vagas; o palco é reversível para espetáculos internos ou externos, para os espetáculos internos a capacidade é para 819 pessoas. Para os artistas e suas equipes, o teatro tem espaços exclusivos para a montagem do espetáculo, como rouparia, depósito, sala de aquecimento, escritório de apoio, refeitório e banheiros com duchas, possui 06 camarins confortáveis e 02 camarins privativos. No mosaico 14 são apresentadas algumas imagens do teatro.

## MOSAICO 14 – Uberlândia: Teatro Municipal



**Fontes:** CurtaMais (2018); Tripadvisor (2018); TopUai (2017).

Também merece destaque os esforços de popularização da área externa do Teatro Municipal. Observando a última foto do Mosaico 14, é possível ver os exemplos dos inúmeros eventos que acontecem, sejam eles públicos ou privados, além do que nos finais de semana essa área se transforma em importante área de lazer, onde crianças, jovens e adultos andam de bicicleta, patins, esquetes, etc.

Nos últimos anos tem ocorrido esforços no sentido da dinamização desse equipamento público, com apresentação de espetáculos do circuito das grandes cidades (Mosaico15) por meio do projeto Uberlândia na rota do teatro. A cidade tem recebido diversos espetáculos com atores de importante relevância local, nacional e até mesmo de renomes internacionais.

MOSAICO 15 – Alguns espetáculos promovidos por Uberlândia na Rota do Teatro



Fonte: Uberlândia na Rota do Teatro (2018).

### 3.5 Um esforço de síntese sobre a formação territorial do Setor Leste

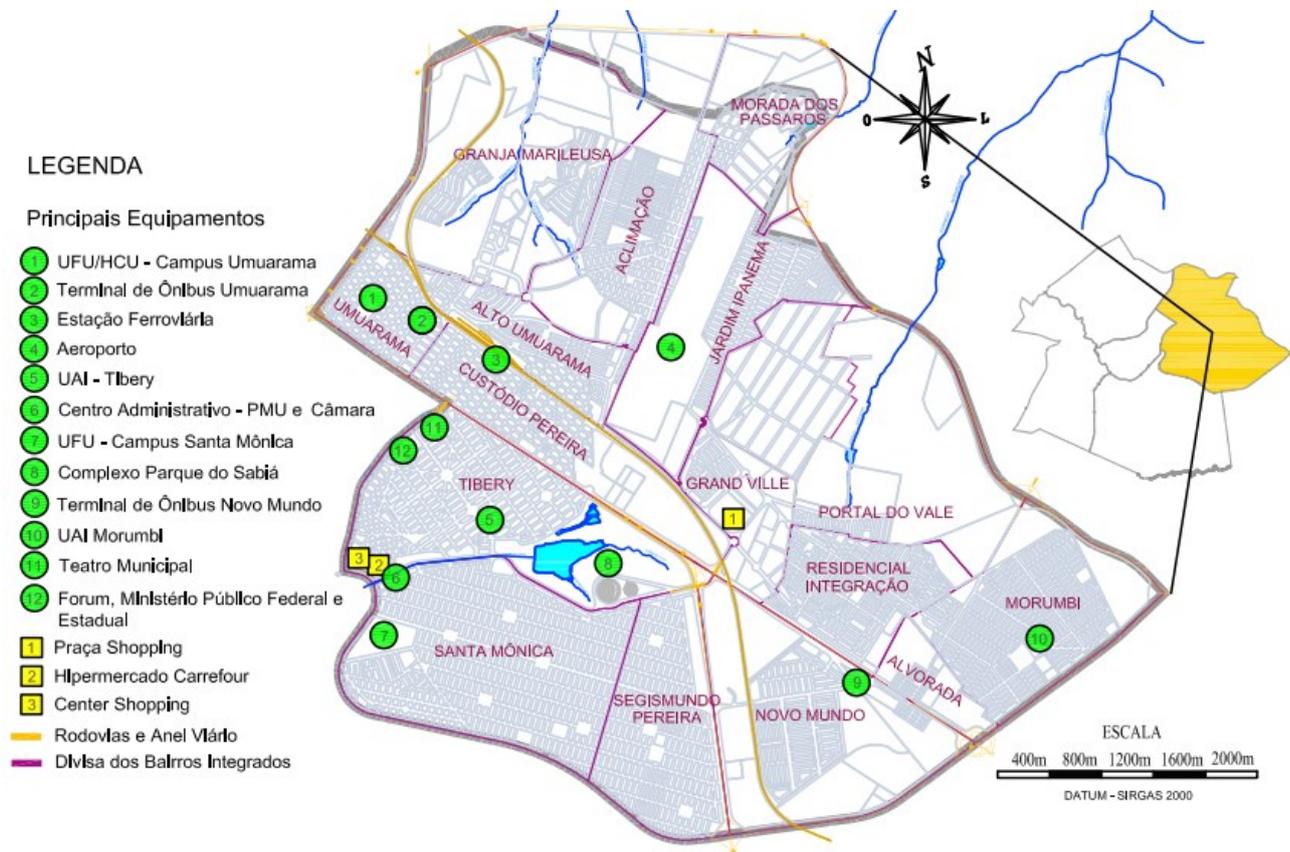
A formação territorial do Setor Leste teve início no ano de 1953, com a implantação do loteamento Fábio Felice (hoje Bairro Santa Mônica) e, de acordo com Ribeiro (1995, p. 193), “em 23 de outubro de 1959, pela Lei Municipal nº 783, foi criada a Cidade Universitária, em uma área de 50.000 m<sup>2</sup> para a construção de um conjunto de seis edifícios”. Porém, apenas na década de 1960 criou-se outras faculdades, mas com objetivo da criação de uma universidade federal. Em 14 de agosto de 1969, com a Lei Federal nº 762, foi autorizado o funcionamento da Universidade de Uberlândia. Com a implantação da Universidade, o setor começou a receber maior circulação de pessoas, como professores, alunos, visitantes entre outros. Com o passar dos anos os loteamentos na região foram aumentando, outros equipamentos começaram a ser instalados conforme aparecerá do desenrolar desse subitem.

Tendo em vista a impossibilidade de traçarmos a formação socioterritorial do Setor Leste da cidade de Uberlândia-MG, sem contextualizar a sua formação inicial, procuramos aqui pontuar os principais eventos de sua formação.

Há alguns trabalhos realizados no âmbito da geografia e da história que analisaram essa trajetória, que podem servir como referências de aprofundamento da temática, tais como os de Botelho (2008), Cleps (2008), Costa (2001), Lopes e Ramires (2008), Michelotto (2014), Motta (2016), Moura e Soares (2003), Moura (2003), Pereira (2010), Pierini (2004), Ramires e Santos (2001), Ramires e Silva (2000), Rodrigues (2008), Silva (2006), Soares (1998).

Atualmente o Setor Leste abriga uma diversidade de grandes equipamentos públicos e particulares como: Aeroporto, Estação Ferroviária, Parque Municipal – Parque do Sabiá, estádio João Havelange, Arena Sabiazinho, dois campus Universitários – Umuarama e Santa Mônica, Hospital e Escola de Medicina Federal, Hospital e Escola Veterinária Federal, Cemitério e Crematório, CEASA, Terminais de Ônibus Urbano Umuarama e Novo Mundo, dois Shoppings – Praça Shopping e Center Shopping, Carrefour, Teatro Municipal, Centro Administrativo Municipal que abriga o poder Executivo e Legislativo, DMAE-Departamento Municipal de Água e Esgoto, Fórum, Prédios do Ministério Público Estadual e Federal. Os principais equipamentos podem ser visualizados no Mapa 6 a seguir.

## MAPA 6 – Uberlândia: Principais Equipamentos – Setor Leste



**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2017).

O mapeamento dos equipamentos localizados no Setor Leste levou em consideração os mais relevantes e importantes que colaboram para o adensamento e circulação local – é certo que muitos não estão neste mapa, mas não deixam de ter sua importância na região.

O Setor Leste é cortado e delimitado por importantes rodovias BR 365, 452 e a 050. A BR 365 faz ligação entre as cidades de Uberlândia e Patrocínio, a BR 452 Uberlândia à Araxá, a BR 050 Uberaba à Uberlândia e Uberlândia à Araguari (Mapa 8). Essas Rodovias têm a importante função na logística de distribuição de produtos e mercadorias, ligando o Distrito Federal às principais capitais do país, São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Espírito Santo.

O Mapa 7 destaca as malhas rodoviárias que transpõem cidade, bem como a ferrovia de sul a norte do mapa, a qual tem a finalidade de transportar/escoar grande parte da produção agrícola da região, produtos e mercadorias. Até mesmo o aeroporto é um distribuidor de produtos e mercadorias, que apesar de ser um transporte mais oneroso tem sua parcela de contribuição para a cidade.

No ano de 2008, o Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes - DNIT, iniciou as importantes obras de duplicação da rodovia BR 050, onde foram construídas trincheiras, viadutos e retornos, melhorando a mobilidade entre os bairros do Setor Leste e da cidade.

Nesse Mapa 7 observa-se as rodovias BR 050, 365 e 452 separando a parte Sudoeste da parte Nordeste do Setor Leste. Isso mostra que a mancha urbana é mais forte quanto ao adensamento no lado esquerdo (sentido Uberaba a Araguari), do que a mancha urbana à direita do Mapa 7. Com a análise voltada a essa observação entende-se que a necessidade de transposição das rodovias, antes das obras de duplicação, trevos, retornos e viadutos/trincheiras, teve sua parcela de responsabilidade quanto à falta de adensamento e implantação de empreendimentos do lado de cima do Mapa 8.

**MAPA 7 – Uberlândia: Rodovias que transpõem o Setor Leste – 2018**



**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2017).

A partir das discussões conceituais sobre paisagem tecidas anteriormente, observando a cronologia nas imagens do *Google Earth* abaixo, nota-se as transformações dessa paisagem e a produção do espaço urbano no Setor Leste. As imagens citadas são do ano de 1984 a 2017 e registram a evolução da ocupação espacial no período de 33 anos. Aconteceu de forma muito tímida, em pensar que o primeiro loteamento desse setor aconteceu em 1953 (Vide mosaico 16).

No ano de 1984 os espaços vazios dominavam a paisagem do Setor Leste, em 2000 o visual começou a mudar com o adensamento principalmente do Santa Mônica, Tibery, Custódio Pereira e Umuarama.

**MOSAICO 16 – Uberlândia: Evolução urbana do Setor Leste entre 1984, 2000, 2010 e 2017**


**Fonte:** Google Earth (1984); (2000); (2010); (2017).

Para o ano de 2010 as manchas urbanas são maiores, na região do Morumbi nota-se uma considerável diferença. O Aclimação, as Mansões Aeroporto e as ocupações irregulares também se tornam marcantes nesse ano. Agora na imagem do ano de 2017, realmente pode-se dizer que a urbanização do Setor Leste ganhou um “gás”, uma atenção especial das empresas loteadoras e imobiliárias da cidade. A diferença da mancha urbana é marcante dentre o período de 2010 a 2017.

Para analisar a dinâmica da ocupação dos espaços territoriais urbanos, é importante buscar compreender a morfologia que se dá na Zona Leste da cidade de Uberlândia.

Voltando na década de 2000, o Setor Leste começa a receber as implantações dos loteamentos e condomínios fechados, caracterizados de alto padrão socioeconômico, eram destinados à população de maior poder aquisitivo, por configurar a ideia de “segurança”, devido aos altos muros que cercam os loteamentos e condomínios fechados, portarias por 24 horas, controlando rigorosamente as entradas e saídas, espaços internos para lazer como academias de ginástica, saunas, espaços *gourmet*, salão de festas, etc., geram uma demanda considerável. É importante que esses loteamentos ou condomínios fechados tenham avenidas robustas com pistas duplas, arborizadas, promovendo a mobilidade até a área central da cidade ou ligando a equipamentos públicos ou particulares de relevância, como serão destacados mais à frente as estruturas viárias do setor.

Em média de 10 anos atrás, o lado Noroeste do Setor Leste era pouco desenvolvido e com poucos investimentos na região, acredita-se que as transposições das rodovias e ferrovia dificultavam a evolução no setor. Mas após as melhorias de duplicação das vias e nas construções de infraestruturas como trevos, viadutos e trincheiras, o setor voltou a se desenvolver – com essas obras a mobilidade foi garantida, trazendo à tona os interesses dos empreendedores, que voltaram os seus olhares para este setor.

O Setor Leste da cidade de Uberlândia-MG é peculiar, pois com curtas distâncias, se tem áreas supervalorizadas e após alguns metros ou poucos quilômetros áreas desvalorizadas com grandes ocupações irregulares. Mas o setor continua sendo palco importante na produção do espaço urbano, quando se observa as diferentes tipologias dos empreendimentos que estão sendo implantados, principalmente ao norte e noroeste do Setor Leste, como os loteamentos convencionais, loteamentos populares subsidiados pelo governo, casas, apartamentos, condomínios verticais, condomínios horizontais, loteamentos fechados luxuosos, chácaras, sítios de recreio, ocupações irregulares, implantação de estabelecimentos de serviços, indústrias, armazéns, centros comerciais, empresariais e de logística, como os já existentes na malha urbana do setor.

## **4 A PRODUÇÃO DOS LOTEAMENTOS NO SETOR LESTE A PARTIR DA DÉCADA DE 1950**

### **4.1 A produção do espaço urbano e os loteamentos em Uberlândia**

O Setor Leste, iniciou a sua formação espacial, em 1953 com o loteamento “Fábio Felice”, e conforme as discussões de vários autores sobre as teorias e as práticas na formação do espaço, é importante ressaltar que a formação acontece por diversos elementos de estruturação territorial, o qual pode ser fragmentado e articulado, o que empiricamente é formado pelas pessoas que circulam nesse espaço, bem como os veículos automotivos individuais ou coletivos, pelos fluxos de mercadorias, de informações até mesmo de ideias. Esses conjuntos de atividades que ocorrem nessa composição espacial, são formas que representam o espaço geográfico.

O espaço também é configurado pelos vazios que são promovidos pelos agentes imobiliários e pelos detentores do capital. É certo que os espaços são produzidos e reproduzidos conforme a necessidade dos “atores”. As características, o desenvolvimento socioespacial, socioeconômicas e sociocultural de cada lugar será ímpar, cada lugar terá a sua dinâmica e tipologia. É nesse espaço urbano que acontecem a materialização do individual e do coletivo, com distribuição desigual de rendas, com diferentes demandas e necessidades sociais, sendo parte da contemporaneidade urbana.

Quando da formação e ocupação desses espaços que foram construídos para a população menos favorecida, esses produtores não mensuram as longas distâncias que deverão ser percorridas, conforme Michelotto (2014) destaca a seguir.

Michelotto (2014, p. 37), diz que,

[...] a ocupação residencial das franjas urbanas ocorre antes de qualquer outro uso. Os moradores precisam se deslocar 10, 20, 30 quilômetros para ter acesso aos serviços urbanos e esse movimento diário intensifica o tráfego, uma vez que, para que haja esse deslocamento, o meio de transporte continua sendo o automóvel.

Fenômeno este que aconteceu na cidade de Uberlândia, onde foram criadas as franjas no perímetro urbano, para acomodar a população dependentes da habitação de interesse social, que necessitam da ajuda dos subsídios dos governos. Como um exemplo de anos passados, a cidade de Uberlândia implantou no Setor Oeste, a construção do Conjunto Habitacional do Luizote de Freitas, na década de 1970.

Na década de 1980, o Setor Leste, ganhou a implantação do Conjunto Habitacional Segismundo Pereira, nas proximidades da rodovia BR 050 a leste, Avenida Segismundo Pereira à norte e Avenida João Naves de Ávila à sul.

Segundo Batista e Ramires, (2017, p. 201),

Na década de 80 do século XX, grandes empreendimentos imobiliários voltados à habitação popular foram implantados na cidade de Uberlândia. Após as negociações entre a Prefeitura Municipal de Uberlândia e o Banco Nacional de Habitação (BNH), ficou definido que os empreendimentos utilizariam as bordas da cidade, devido ao baixo valor da terra e ao desinteresse comercial. Essa decisão do local para implantação dos empreendimentos colaborou para que a cidade ficasse descontinuada, com grandes vazios urbanos. [...].

Para aprovação do processo de loteamento o empreendedor deverá estar atento às legislações pertinentes ao parcelamento do solo, a começar pela Lei Complementar nº. 523/2011 e suas alterações constantes da pela Lei nº. 632/2017.

Existem algumas modalidades de parcelamento do solo, conforme o Artigo 6º da referida legislação, podendo ser: desdobrado, desmembrado, loteado, reloteado, remanejado e unificado em áreas, que também constituem formas de parcelamento do solo. O parcelamento do solo no município, deve estar em consonância com as prescrições da Lei Federal nº 6766/1979, que dispõe das diretrizes mínimas para o parcelamento do solo urbano, da lei que define os traçados do sistema viário municipal, das demais legislações complementares e à aprovação pelo Poder Executivo.

Neste estudo será abordado somente as questões do parcelamento do solo urbano que é tratada na Lei 523/2011. No Artigo 7º que destaca os lugares que não será permitido o parcelamento, como Inciso I - em área de preservação permanente, II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, III - com declividade insuficiente para escoamento das águas pluviais ou IV - ter declividade superior a 30%, e VII - em novas áreas, quando não contíguas à mancha urbana já parcelada, salvo para estabelecimento, pelo Poder Público, de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, autorizadas em leis específicas. Toda a legislação sobre o parcelamento é muito importante, e deveria ser atendido pelos empreendedores de loteamentos, do início ao fim, mas infelizmente não é o que acontece na prática. (UBERLÂNDIA, 2011)

Dentre esses poucos incisos do Artigo 7º, o III e VII, foram totalmente desconsiderados pelo poder público municipal, por estarem permitindo o adensamento do Setor Leste, visto a insistência de declividade nas áreas entre e acima das rodovias BR 050, 365e 452, e as franjas

criadas que acresceram o perímetro urbano no Setor Oeste, com a implantação do Residencial Pequis e loteamento Fruta do Conde, áreas não contíguas à malha urbana da cidade.

Caso o empreendedor tenha dúvidas no sobre o parcelamento do solo em sua área, poderá ser requerido um Estudo de Viabilidade Técnica ao município, para saber da viabilidade do empreendimento pretendido. Este estudo terá validade de 1 ano. Na Viabilidade Técnica deverá constar as dimensões mínimas e máximas de lotes e quadras, zoneamento e usos permitidos, sistema viário básico, condições gerais de drenagem das águas pluviais, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, questões ambientais e rede de energia elétrica.

Posteriormente, caso o empreendedor dê continuidade ao processo, o mesmo deverá apresentar junto ao requerimento das diretrizes o Diagnóstico Ambiental com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART. Todas as Secretarias e órgãos que são envolvidos com as questões do parcelamento solo, emitirão parecer nas diretrizes quanto as redes de energia elétrica e iluminação pública, drenagem pluvial, pavimentação asfáltica, questões ambientais, sistema viário, zoneamento, questões urbanísticas como tamanho dos lotes e quadras, índices construtivos, saneamento básico e água potável, coleta de resíduos sólidos, transporte coletivo, dentre outros.

Deverá também constar como orientação ao empreendedor, a localização aproximada das áreas a serem doadas ao município, que são em um total de 37%, sendo: 17% de áreas institucional e verde pública preferencialmente que sejam contínuas; e 20% de área destinada ao sistema viário, para implantação satisfatória à circulação local, bem como a continuidade às vias existentes. Deve-se ressaltar que para cada modalidade de parcelamento do solo, como loteamento fechado horizontal, loteamento fechado vertical, condomínios urbanísticos, há particularidades na distribuição das áreas públicas citadas acima.

Após o atendimento das diretrizes de loteamento emitidas pelo município, o empreendedor deverá elaborar anteprojeto urbanístico, e após análise e aprovação do técnico, será autorizado a elaboração dos projetos urbanísticos e complementares, condicionados à aprovação pelos órgãos responsáveis. Posteriormente, o município assinará o Termo de Compromisso de execução da infraestrutura com a respectiva garantia de registro do projeto urbanístico no Cartório de Registro Imobiliário acompanhado da execução da infraestrutura, e finalmente a emissão do termo de conclusão das obras de infraestrutura.

Uberlândia teve algumas empresas loteadoras pioneiras. Em destaque, e sobrevivendo ha mais de 80 anos, está a empresa Imobiliária Tubal Vilela – ITV, de propriedade do Senhor Tubal Vilela da Silva, (ex-prefeito, ex-deputado estadual e empresário), que de acordo com a

história da referida imobiliária, no ano de 1937, foi instituído o Decreto-lei 58, que regularizava o registro de imóveis no Brasil.

Na ocasião era denominada de “Empresa Imobiliária Uberlandense”, e em 1952, a empresa passou a se chamar Imobiliária Tubal Vilela, e hoje ITV Urbanismo. A empreendedora foi responsável pelas primeiras expansões urbanas na cidade e até o início da década de 1930, havia em Uberlândia apenas cinco loteamentos aprovados e dois não aprovados, que eram a Vila Nova e Vila Martins. Nesta época, os loteadores não eram obrigados a implantar a infraestrutura básica como abastecimento de água, esgoto, energia elétrica e nem pavimentação asfáltica.

A ITV Urbanismo, já legalizada pelo Decreto-lei 58, foi quem providenciou a regularização dos loteamentos irregulares e implementou alguns outros. Conforme o Portal da empresa, “só em 1938, foram 13 áreas, entre elas a Vila Brasil, Vila Operária e Vila Saraiva”. A ITV, por meio de seus investidores visionários, doaram terrenos para incentivar o crescimento de Uberlândia, para importantes obras, como o campus Santa Mônica da UFU, o CEASA - Centro Estadual de Abastecimento S/A, o Parque do Sabiá, o Cemitério Campo do Bom Pastor, e a igreja Espírito Santo do Cerrado.

Durante 81 anos de existência da empresa ITV, nos dados da empresa consta que foram aprovados pelo município mais de 75 mil lotes, representando uma área de 18 milhões de metros quadrados. Dentre os mais novos loteamentos estão o Reserva dos Ipês, o Novo Mundo, o Vida Nova, o Bem Viver, o Jardim Itália e o Jardim Sucupira. Neste ano de 2018, de acordo com o “portal”, os empreendedores firmaram parceria com o grupo da marca Alphaville Urbanismo, com participação na construção do Alphaville Uberlândia 2, no bairro Granja Marileusa.

Outras empresas menores no ramo imobiliário ou mesmo os proprietários das áreas da época, não conseguiram sobreviver ao disputado mercado, como: Joaquim Saraiva, Imobiliária Presidente Roosevelt, Espólio de Antônio Póvoa, Espólio de Dr. Waldemar Freitas, Herdeiros Olímpio de Freitas Costa, Imobiliária Tibery, Imobiliária José Thomaz Rezende, Imobiliária Freitas S/A, Nicomedes Alves dos Santos, Rui de Castro Santos, Imobiliária Custódio Pereira, Urbanizadora Segismundo Pereira, Vitorio Siquierolli, entre tantas outras.

A Urbanizadora Segismundo Pereira foi a maior responsável pelos vários loteamentos do Bairro Santa Mônica, e desde o ano de 1963, seu representante Rubens Pereira de Rezende em parceria com o Prefeito Renato de Freitas, aprovando os loteamentos. O Bairro Santa Mônica, é o único da cidade que possui vias largas e lotes no padrão de 360,00 m<sup>2</sup>, porém

nesta época não era obrigação do loteador implantar as infraestruturas como as redes pluviais e a pavimentação asfáltica.

A Imobiliária Rotina, surgiu em agosto de 1971, criada pelo empreendedor Ronaldo Fernandes Pereira. O nome Rotina é a junção das iniciais dos nomes de seus primeiros acionistas - Ronaldo e Agostinha Ribeiro, apelidada como Tina (Ro + Tina = Rotina), que deixou a sociedade ainda no início de suas atividades. A empresa Rotina fez parte do “roll” das primeiras empresas de administração de imóveis da região do Triângulo Mineiro, mas não promovia loteamentos.

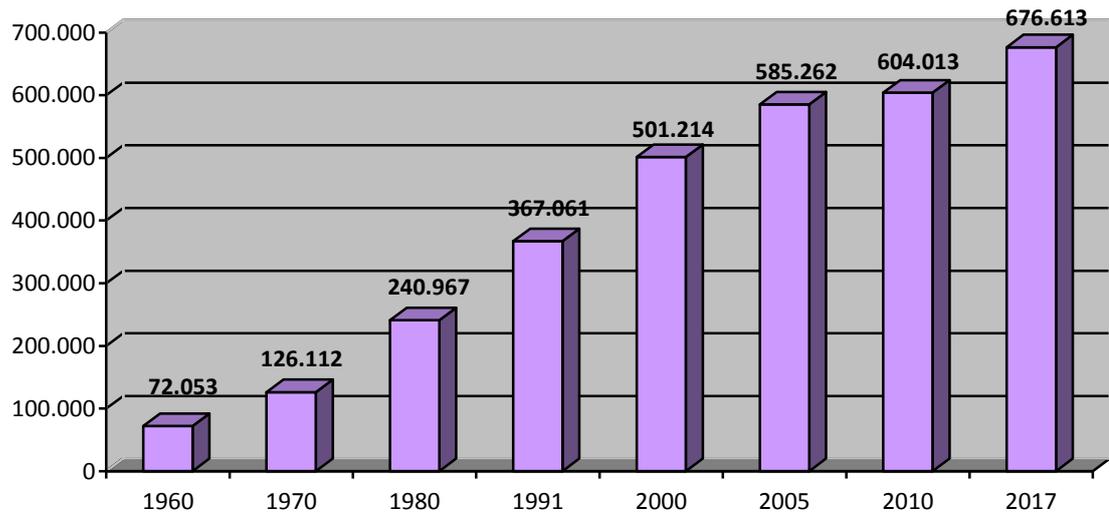
Com a consolidação da empresa em 1981, segundo informações do site da imobiliária,

a cidade de Uberlândia cresceu e novos serviços, como a compra e venda de imóveis, construção de empreendimentos e incorporação imobiliária, foram incluídos ao mix de produtos e serviços da Rotina, que se tornou uma referência de mercado, para diversos segmentos econômicos, inclusive para seus primeiros concorrentes diretos. (ROTINA, 2018).

A empresa continuou implantando inovações, qualificando seus profissionais, e incluiu a área de lançamentos imobiliários com importantes empresas do ramo, onde começa a surgir um expressivo número de imóveis para serem comercializados.

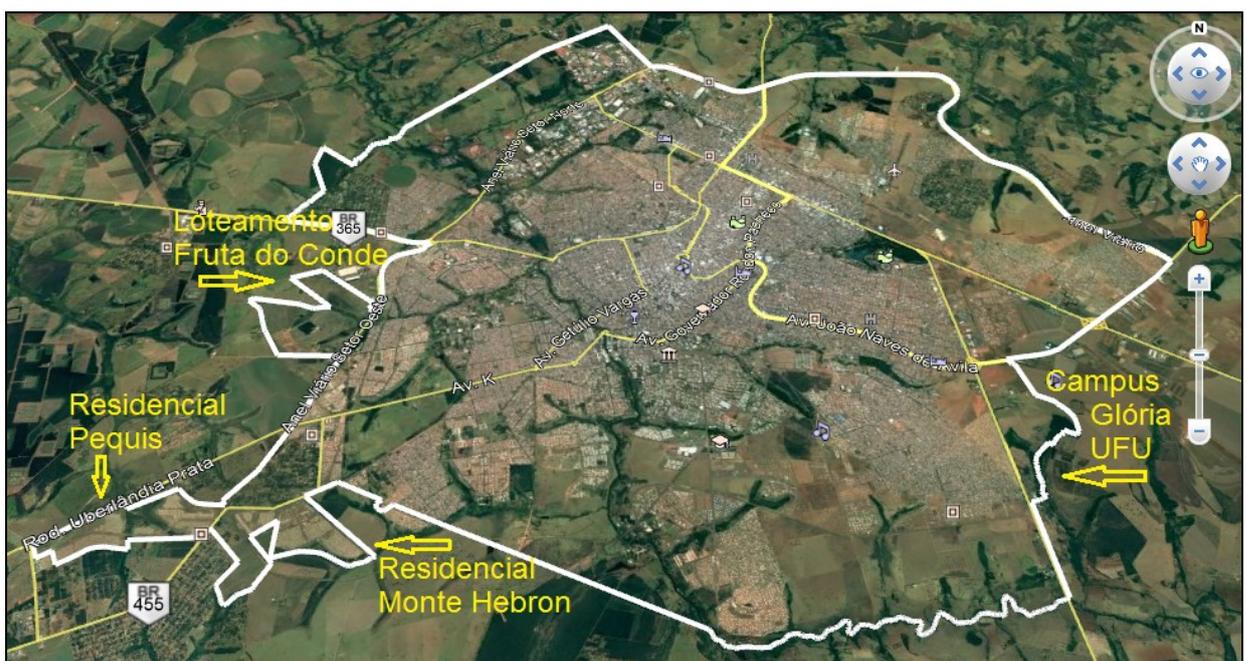
No ano de 2010, os programas habitacionais do governo federal, fizeram com que o mercado imobiliário aumentasse seu ritmo de produção em função das linhas de créditos para diferentes classes sociais, o que também colaborou para o crescimento do mercado imobiliário de forma geral.

Uberlândia sendo uma das principais cidades do Triângulo Mineiro, muitos migrantes se instalaram aqui, tendo em vista as oportunidades de empregos e estudos que eram oferecidos, pelas evidências do caráter comercial, principalmente no setor atacadista bastante diversificado, que foram reforçados na década de 1980. As décadas de 1970 e 1980 foram um reflexo desse desenvolvimento dos anos 1960. A cidade cresceu chegando a triplicar sua população, conforme pode ser visto no Gráfico 1.

**GRÁFICO 1** – Uberlândia: Crescimento da População de 1960 a 2017

Fontes: Uberlândia (2017); IBGE (2018); Batista (2018).

Como se pode observar na Imagem 30 do Google Earth, Uberlândia-MG, possui uma quantidade significativa de áreas vagas ou disponíveis dentro de seu perímetro urbano. Mesmo assim, o governo municipal no ano de 2013, aumentou os limites do perímetro urbano, alegando que o valor da terra era incompatível para a implantação de habitações para fins de interesse social. Na verdade foram criadas “franjas”, limitando o planejamento do traçado viário e dificultando a circulação, principalmente do transporte público.

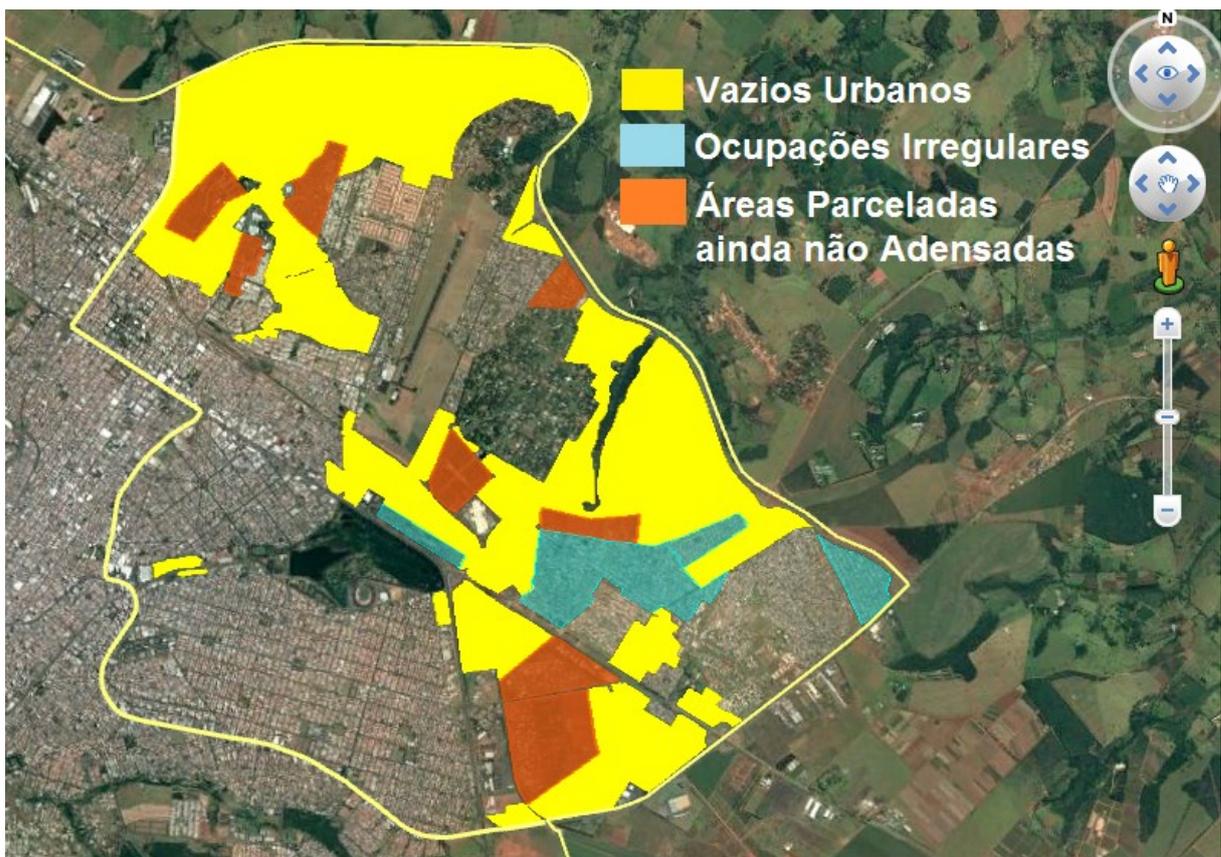
**IMAGEM 2** – Uberlândia: Franjas do perímetro urbano

Fonte: Adaptado de Google Earth (2018)

A Imagem 2 mostra que a expansão dos limites da malha urbana, onde foram criadas as “franjas” no ano de 2013, para implantação de residenciais do programa do Governo Federal, Minha Casa Minha Vida – MCMV, favorecendo a população de baixa renda com subsídios. Na Imagem 2, dos limites do perímetro urbano, é possível visualizar diversas áreas vazias sem nenhuma função social, mas não puderam ser utilizadas para tal implantação, por causa dos altos valores no preço da terra.

Com relação ao Setor Leste, a Imagem 3 a seguir, registra as áreas loteadas após o ano de 2012, as quais ainda não foram consolidadas, áreas estão ocupadas irregularmente, e principalmente as áreas que mais destacam são os espaços vazios, promovendo a especulação imobiliária, que acontecem por todos os bairros do Setor Leste, sendo mais intensas ao norte, a sudeste e nas proximidades das rodovias BR 050, 365 e 452.

**IMAGEM 3** – Uberlândia: Vazios urbanos e ocupações irregulares e áreas parceladas não adensadas no Setor Leste – 2017



**Fonte:** Adaptado de Google Earth (2017)

Ainda na Imagem 3 do Google Earth, foi destacada a grande quantidade de áreas com espaços vazios. Para esclarecer a apresentação da Imagem 3, não foram levantados os lotes vazios dentro dos bairros, somente as glebas. As áreas delimitadas como ocupações irregulares no Setor Leste, são áreas ocupadas a décadas, que aguardam da legalização.

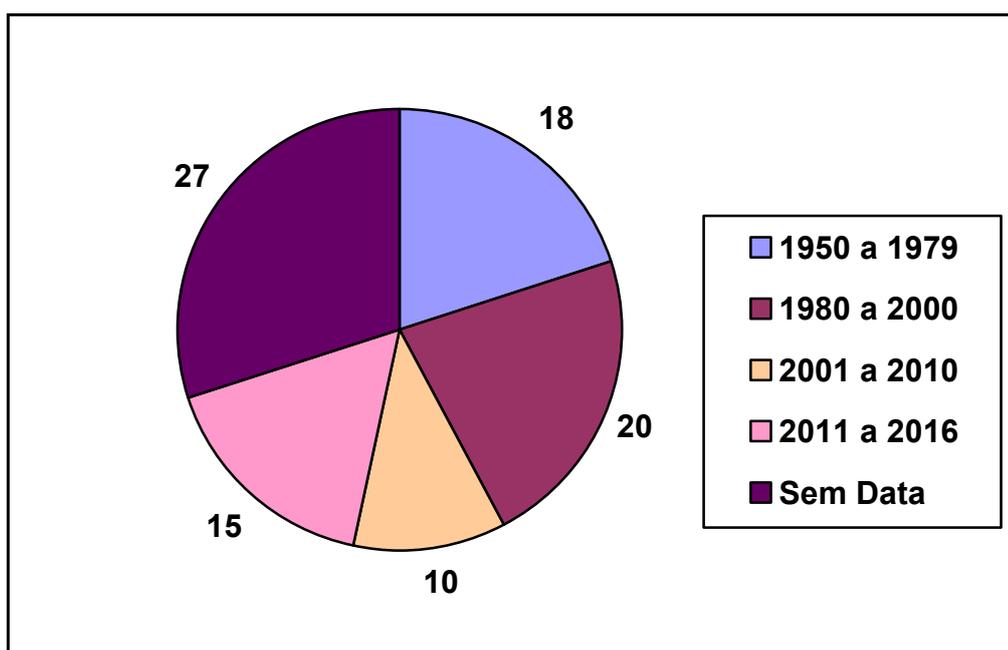
Observando a Imagem 3, nota-se que abaixo das rodovias BR 050, 365 e 452, os bairros Santa Mônica e Tibery estão adensados e consolidados, com poucos lotes vazios, mas as áreas entre e acima das rodovias, tem a representatividade com grande quantidade de áreas desocupadas.

#### 4.2 Uma visão geral dos loteamentos do Setor Leste

Nos arquivos da Secretaria de Planejamento Urbano, Prefeitura Municipal de Uberlândia, o Setor Leste da cidade de Uberlândia – MG, é formado por 90 loteamentos documentados, registrados e aprovados. Entre os anos de 1950 a 1979, 18 loteamentos foram aprovados e datados, de 1980 a 2000, 20 loteamentos, 2001 a 2010, 10 loteamentos e 2011 a 2016, 15 loteamentos, porém existem 27 loteamentos sem registros de data ou números de aprovação.

A partir do Gráfico 2, podemos observar o gradativo crescimento e expansão da cidade, pelo número de loteamentos aprovados entre os anos em destaque.

**GRÁFICO 2** - Uberlândia: Evolução dos Loteamentos no Setor Leste de 1950 a 2016

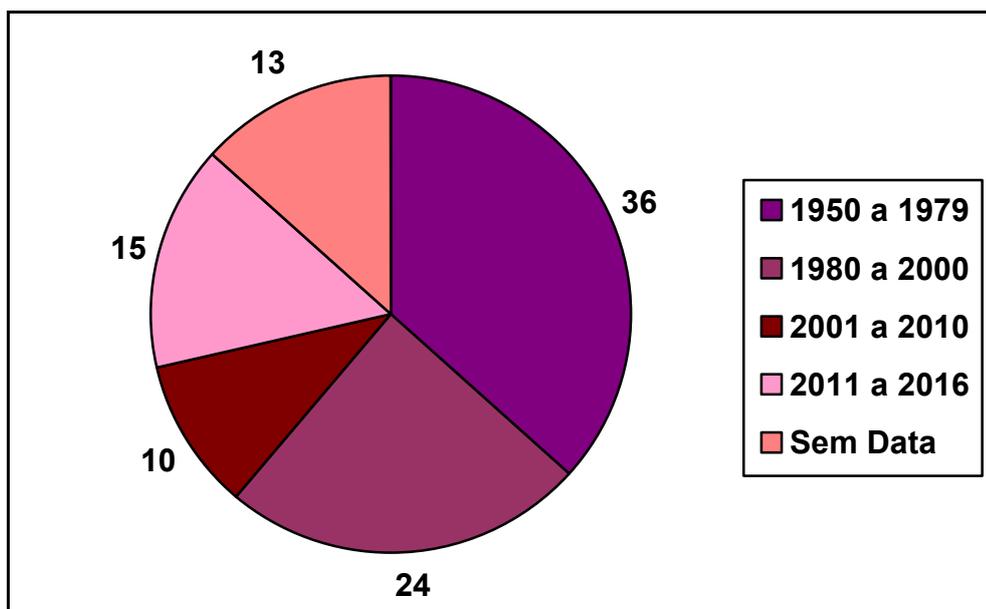


Fonte: Uberlândia (2017); Batista (2018)

O Gráfico 2, de acordo com os arquivos da Secretaria de Planejamento Urbano, Prefeitura Municipal de Uberlândia existem no Setor Leste 27 loteamentos sem data de aprovação, os quais se estima terem sido implantados entre os anos de 1950 a 1979, visto que naquela época os proprietários das glebas as parcelavam contratando um profissional para dividir a terra em lotes, o arruamento não tinha as medidas padronizadas de calçadas e pistas de rolamento, e não havia a aprovação da Prefeitura.

O Gráfico 3 teve os dados manipulado da seguinte forma, dos 08 loteamentos denominados como Chácaras e Sítios Mansões Aeroporto, não aparecem na tabela de loteamentos do Setor Leste da Secretaria de Planejamento Urbano porque os loteamentos não estão inseridos em nenhum bairro integrado, por questões de acordos entre os proprietários, Associação de Moradores e a Prefeitura. Portanto, nesse segundo gráfico foram inseridos na contagem como loteamentos de acordo com as datas que aparecem nas pranchas de loteamento ou matrículas. Os loteamentos que não foram aprovados ou datados pela Prefeitura, mas por ventura se tem algum histórico ou data de projeto ou alguma anotação manuscrita, foi levado em consideração, a fim de se ter um número mais justo com as épocas das implantações dos loteamentos, mas houve alguns loteamentos que não foram encontrados nenhum histórico ou informações dos anos que aconteceram os empreendimentos.

**GRÁFICO 3** - Evolução dos Loteamentos no Setor Leste de 1950 à 2016 com inserção de dados



Fonte: Uberlândia (2017); Batista (2018)

Por este Gráfico 3 é possível observar o quanto foi maior o número de loteamentos implantados na cidade entre as décadas de 1950 a 1979. Acredita-se que o crescimento foi maior, porque os 13 loteamentos que não foram datados ou aprovados, por serem muito antigos, com certeza estão entre o período de 1950 a 1979 ou até mesmo anteriores essas datas. As informações das pesquisas de Mariano (2014), podem certificar esse crescimento nos meados do século passado.

Mariano, (2014, p. 181), em suas pesquisas, traz as informações que:

Em 1940 a cidade contava com 7.000 lotes para uma população de 21.077 habitantes; em 1958 este número alcançava 28.271 lotes para uma população de 61.142 habitantes e, considerando-se cinco pessoas por lote, a cidade apresentava naquele momento um excedente de 16.043 lotes, ou seja, 56,5% dos terrenos estavam desocupados (UBERLÂNDIA, 2009a). Em meados da década de 50, Uberlândia abrigava 57.000 habitantes e apresentava significativos sinais de expansão no urbano.

### **4.3 Os primeiros loteamentos do Setor Leste entre os anos de 1950 a 1979**

Entre os anos de 1950 a 1970, dos loteamentos que foram datados e registrados, nos arquivos da Prefeitura, o Setor Leste recebeu 08 loteamentos, sendo em 1953 Fábio Felice; 1954 Vila Ana Angélica; 1962 Vila Corrêa; 1963 Santa Mônica - Setor “A”; 1966 Jardim Califórnia; 1966 Santa Mônica - Setor “B”; 1966 Jardim Umuarama; 1966 Santa Mônica - Setor “C”.

Serão destacados aqui alguns loteamentos para comporem esta pesquisa. Assim o primeiro registro de empreendimento com loteamento implantado no Setor Leste, foi aprovado em 17 de junho de 1953, o qual foi denominado de “Fábio Felice”, que hoje compõe o Bairro integrado Santa Mônica.

O loteamento Fábio Felice, de 1953, não tem a numeração de identificação de projeto. Quando do parcelamento, a gleba em questão foi dividida em 31 lotes, com medidas variadas mas predominante  $12,00 \times 25,00 = 300,00 \text{ m}^2$ .

A circulação de pedestres e de veículos no referido loteamento, não é confortável por que as calçadas são estreitas, medindo entre 1,20 a 1,50 metros de largura, somando com árvores que são plantadas nas calçadas, e as ruas medindo em média de 6,00 metros de largura.

A localização do loteamento Fábio Felice, é hoje bastante valorizada, por estar próximo a vários pontos importantes como: ao Campus Santa Mônica da Universidade Federal de Uberlândia; a Avenida João Naves de Ávila e com a Avenida Lázara Alves Ferreira. É uma

região de fácil acesso, que faz conexão através do transporte coletivo, com o Center Shopping, e com a área central da cidade. (Vide Mosaico 17).

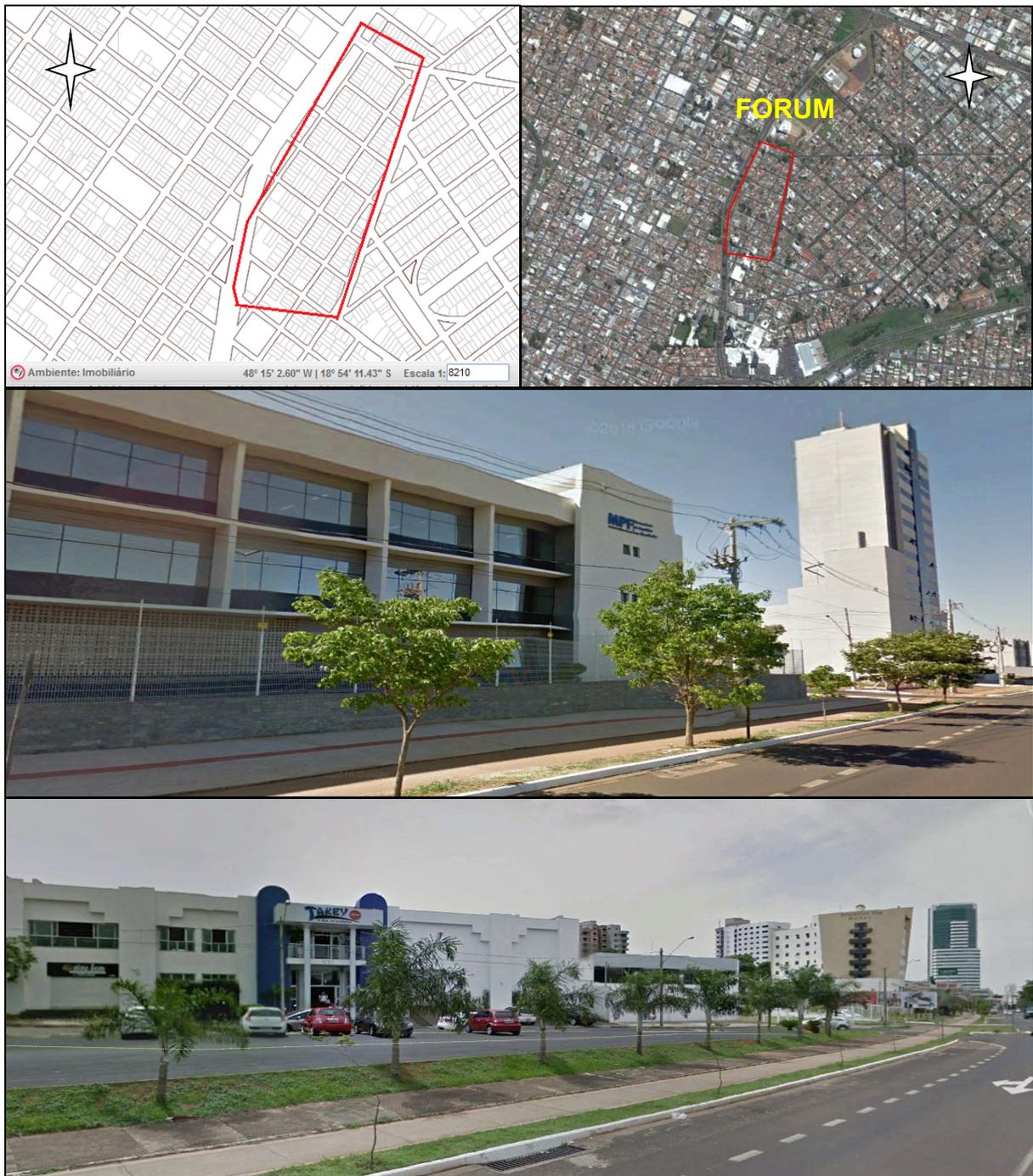
Após 65 anos da implantação do loteamento Fábio Felice, e com o intenso adensamento que houve, ainda é possível identificar 9 lotes vagos, conforme a última imagem editada do Google Earth no Mosaico 17. São lotes agrupados que com certeza será empreendido com apartamentos residenciais, que é o forte da região, podendo passar de 12 andares.

**MOSAICO 17 – Uberlândia: Loteamento Fábio Felice**

**Fontes:** Adaptado de Uberlândia (2016); Google Earth (2017); Street View (2013).

Logo em seguida no ano de 1954, mais precisamente em 11 de dezembro, o segundo empreendimento de loteamento no Setor Leste, denominado de Vila Ana Angélica, com gleba dividida em 329 lotes, com as medidas também de 300,00 m<sup>2</sup>, também sem a numeração de identificação do loteamento.

**MOSAICO 18** – Uberlândia: Vila Ana Angélica, com os novos prédios do Fórum e do Ministério Público Federal e Estadual – 2018



**Fontes:** Uberlândia (2016); Google Earth (2017); Street View (2017).

O loteamento Vila Ana Angélica de 1954, está localizado às margens da Avenida Rondon Pacheco (última Foto do Mosaico 18), quando do seu lançamento era confrontante ao Córrego São Pedro, e o parcelamento dos lotes chegavam até ao córrego, sem reservas das margens para preservação e área de inundação nas épocas de enchentes. Ele foi o segundo a ser implantado no Setor Leste da cidade, porém distante do loteamento Fábio Felice.

Neste ano de 2018, o loteamento Vila Ana Angélica que está dentro do Bairro Tibery, recebeu prédios de relevante importância, como Ministério Público Estadual e Federal, Fórum, DMAE – Departamento Municipal de Água e Esgoto, contanto também com o Teatro Municipal, todos localizados às margens ou proximidades da Avenida Rondon Pacheco, que melhorou sua estrutura viária.

Os proprietários ou locatários de imóveis às margens da Avenida Rondon Pacheco, no loteamento Vila Ana Angélica, estão cuidando e preservando a faixa de serviço das calçadas, (área destinada à plantio de árvores, instalação de posteamento de energia, sinalização vertical, lixeira, ou qualquer outro equipamento público), a ciclovia e a faixa de circulação, local usado pelos pedestres para caminhar, (penúltima e última foto do Mosaico 18).

O Bairro Santa Mônica, é o maior em extensão territorial do Setor Leste, é formado pela junção de vários loteamentos. É o mais adensado em número de população pela sua intensa verticalização. O Loteamento Santa Mônica – Setor “A”, segundo a Escritura Pública de Doação, Primeiro Translado – Livro Número 414, folhas nº 86/89, datada de 15 de janeiro de 1974, quando a Prefeitura Municipal, na figura do Senhor Prefeito Renato de Freitas o aprovou em 05 de novembro de 1963. O parcelamento do solo, foi realizado pela empresa Urbanizadora Segismundo Pereira S/A., que o denominou de Bairro Santa Mônica “A”. Está gleba que foi parcelada naquela ocasião, hoje tem parte do Bairro Santa Maria, junto com o Bairro Santa Mônica. Quando do parcelamento, a gleba foi dividida em 1986 lotes, com medidas entre 300,00 m<sup>2</sup> e 360,00 m<sup>2</sup>, o bairro foi traçado com todas as Avenidas largas.

**TABELA 2** - Uberlândia: Demonstrativo do aumento da verticalização e adensamento - Setor Leste

Bairros	VERTICALIZAÇÃO NO SETOR LESTE			
	2010		2017	
	Até 4 Pavimentos	Acima de 4 Pavimentos	Até 4 Pavimentos	Acima de 4 Pavimentos
Aclimação				96
Alto Umuarama	53		10	
Alvorada				
Custódio Pereira		13		
Grand Ville			288	
Granja Marileusa			16	
Jardim Ipanema			8	
Morada dos Pássaros				
Morumbi	24		815	230
Novo Mundo			96	34
Portal do Vale			34	
Residencial Integração				
Santa Mônica	840	394	188	259
Segismundo Pereira				
Tibery	6	50	7	34
Umuarama	12		12	
<b>TOTAL</b>	<b>935</b>	<b>457</b>	<b>1474</b>	<b>653</b>
<b>Soma por ano</b>	<b>1.392</b>		<b>2.127</b>	
<b>Somatória Geral</b>			<b>3.519</b>	

**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2018)

O Mosaico 19 a seguir, representa o local do início do Bairro Santa Mônica, que foi nas proximidades da Universidade Federal de Uberlândia, chegando até ao Centro Administrativo Municipal, Center Shopping e Carrefour, cujas implantações se deram no início da década 1990. Nas duas fotos do Mosaico 19, da primeira parte loteada do Bairro Santa Mônica, nota-se a presença dos arranha céus adensando a região.

**MOSAICO 19** – Uberlândia: Primeiro Loteamento do Bairro Santa Mônica–Setor “A” – 1963



**Fontes:** Adaptado de Uberlândia (2016); Google Earth (2017); Batista (2018).

O Bairro Santa Mônica é o maior e mais populoso do Setor Leste como dito antes, seguindo na implantação dos loteamentos, o Santa Mônica - setor “B”, foi aprovado em 04 de novembro de 1.966, Projeto nº 591, com 3.014 lotes. O Santa Mônica – setor “C”, aprovado em 30 de dezembro de 1.966, Projeto nº 570, com 3.969 lotes, o Santa Mônica – setor “D”, aprovado também em 30 de dezembro de 1.966, Projeto nº 571, com 4.732 lotes, e em 21 de dezembro de 1.993. Em 1993 foi aprovada a Lei nº 5.900/1.993 que cria o Bairro “Santa Mônica”, que na ocasião foi loteado nessas quatro etapas, mas hoje engloba 14 loteamentos.

No Mosaico 20, demonstra as principais vias que circundam o Bairro Santa Mônica, sendo a Avenida João Naves de Ávila, com sua diversidade de comércio, e a Avenida Anselmo Alves dos Santos, que também está passando por adensamentos comerciais, serviços, academias, lanchonetes, restaurantes, bares, consultórios, oficinas, prédios públicos e conselhos regionais, entre outros.

## MOSAICO 20 – Uberlândia: Loteamentos Santa Mônica e Segismundo Pereira



Fontes: Adaptado de Uberlândia (2016); Google Earth (2017).

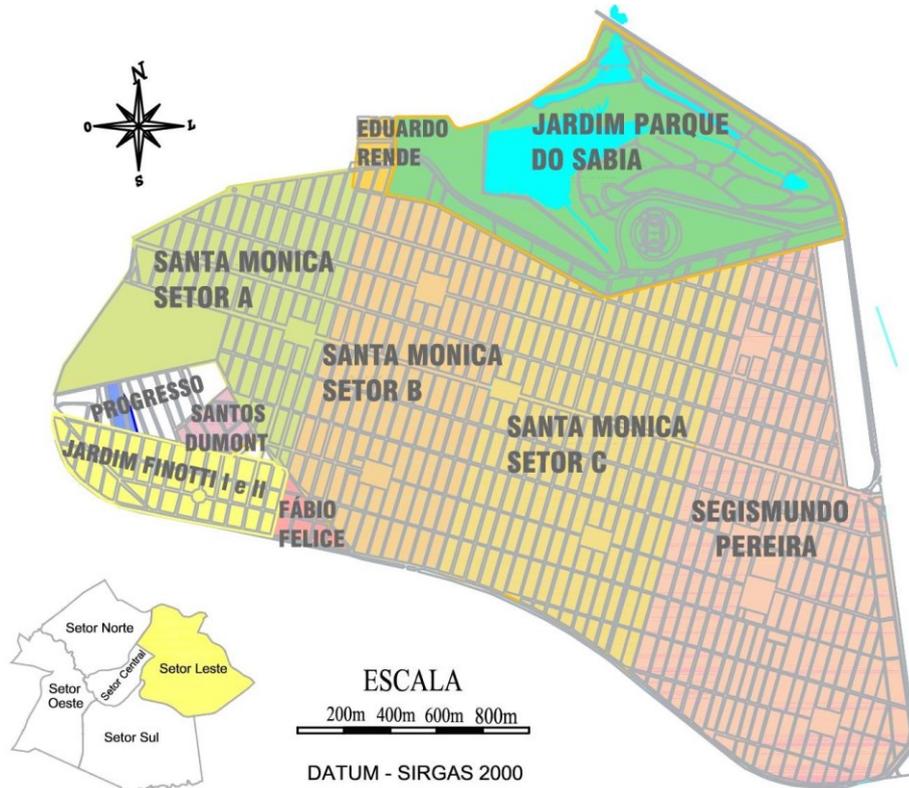
O Campus Santa Mônica da Universidade Feral de Uberlândia – UFU, como já dito antes, está localizada no Bairro Santa Mônica. Esta localização colabora para que o número da população seja maior a cada dia, principalmente o da população flutuante, por causa dos estudantes vindos de outras cidades. Assim, o adensamento das imediações se concentra nas imediações da UFU, por causa da quantidade de prédios.

Outro fator importante no adensamento, são as principais vias que circundam e adentram o Bairro Santa Mônica, como as Avenidas: João Naves de Ávila e Segismundo Pereira, que são vias classificadas como Estruturais e a Avenida Anselmo Alves dos Santos, classificada como via Arterial. Vias estas de rápida circulação dentro da região bem como a interligação a outros bairros.

Além dessas importantes vias, existem as vias secundárias, que também dão suporte a circulação local, como as Avenidas Belarmino Cotta Pacheco e Ortizio Borges, que são localizadas abaixo da Avenida Segismundo Pereira (sentido Avenida Anselmo Alves dos Santos), e as Avenidas Ana Godoy de Souza e Dr. Laerte Vieira Gonçalves, ao lado direito da Avenida Segismundo Pereira (sentido Avenida João Naves de Ávila). Cada uma dessas vias têm sua considerável importância com referência a circulação, bem como ao adensamento pelo comércio que se instalou gradativamente nessas Avenidas.

O Mapa 7, ilustrado pelas variadas cores, mostra as divisas dos loteamentos que compõem o Bairro Santa Mônica e o Bairro Segismundo Pereira. No planejamento urbano para o Bairro Santa Mônica, foram identificados e traçados os eixos viários de importante hierarquia que se adensaram ao longo do tempo. A implantação e concentração de alguns grandes equipamentos como a UFU, Center Shopping, Hipermercado Carrefour, e o Complexo do Parque do Sabiá, também são responsáveis pelo adensamento, em especial pela instalação de diversas atividades comerciais.

**MAPA 07** – Uberlândia: Loteamentos que formam o Bairro Integrado Santa Mônica e Segismundo Pereira.



**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2006).

Silva, (2006), ao discursar sobre o mapeamento dos vazios urbanos, do bairro Santa Mônica, destaca que,

[...] a ocupação desta área se dá [...], provavelmente devido a ligação que a Avenida João Naves de Ávila faz com o centro da cidade, [...] é possível verificar a existência de um foco de ocupação nas proximidades do cruzamento da Avenida Buenos Aires (atual Avenida João Naves de Ávila) com o Córrego Jataí (atual Avenida Anselmo Alves dos Santos) (SILVA, 2006, p. 81).

Com a observação de Silva (2006), é possível que a antiga estrada de ferro que existia no lugar da Avenida João Naves de Ávila tenha sido um incentivo para a expansão urbana, por causa da fluidez no trânsito e do acesso rápido a outras regiões.

Vislumbrando o Bairro Tibery, os dados históricos e antigas fotos encontradas, trazem informações que o esse bairro começou entre as décadas de 1950 e 1960, desde a antiga sede da fazenda denominada “Campo Alegre”. Segundo relatos do Senhor Décio de Magalhães Tibery, no canal “Youtube”, após a família perder tudo que tinha, exceto as terras, ele resolveu loteá-las. Na época não era necessário a aprovação do município do projeto de loteamento, bastava apenas a permissão e registro em cartório, isto feito, iniciaram-se as obras de abertura de vias, formando as quadras que consecutivamente seriam divididas em lotes. O projeto para implantação do loteamento, foi elaborado com 5169 lotes.

As fotos abaixo ilustram o início do empreendimento com a sede da Fazenda Campo alegre, seguida de máquinas para a abertura de vias. Ao fundo as imagens seguintes, observam-se os vazios urbanos e a concentração de construções na área central da cidade.

## MOSAICO 21 – Uberlândia: Bairro Tibery



**Fontes:** Arquivo Público Municipal (2017); Adaptado de Uberlândia (2016); Google Earth (2017).

O Bairro Tibery, é o segundo maior bairro do Setor Leste, são 5 os loteamentos que o compõem: Vila Ana Angélica (1954), Vila Corrêa (1962); Eduardo Rende (1974); Jardim Parque do Sabiá (1979) e o próprio loteamento Tibery, sem data exata. O Bairro Tibery, foi criado pela Lei nº 5.830 de 23 de setembro de 1993.

Nas fotos do Mosaico 21, observa-se que o Bairro Tibery às margens da Avenida Anselmo Alves dos Santos, está recebendo a implantação de uma galeria comercial de

arquitetura moderna, com pilastras em barras de ferro e duas torres de edifícios com mais de dez andares. A localização e a valorização do solo dessas áreas, tem adensado consideravelmente o Bairro Tibery, por meio das verticalizações e implantações de prédios comerciais, o bairro possui poucos lotes vagos.

#### **MOSAICO 21 – Uberlândia: Adensamento do Bairro Tibery**



**Fontes:** Google Earth (2017); Batista (2018).

As Chácaras e Sítios Mansões Aeroporto, por sua vez, foram fundadas em meados dos anos 1970, porém registrado em cartório somente no ano de 1977, pelo Senhor João de Deus Araújo, que veio de Angola na África, comprou a Fazenda Santa Cruz, no lugar denominado Barro Branco ou Marimbondo, assim criaram a empresa City Campo Empreendimentos

Imobiliários Ltda., com a intenção de parcelar em sítios, ou seja em lotes grandes. Segundo a fala do Senhor João de Deus na entrevista da edição 471, do programa Uberlândia de Ontem e Sempre, sobre as Mansões Aeroporto, dizia que, “para se construir mansões só poderia ser em lotes grandes, porque mansões são grandes”. O loteamento começou a ser implantados no Setor Leste no ano de 1976, os lotes mediam 5.000,00 m<sup>2</sup>. Quando da implantação, a intenção era para loteamento fechado de chácaras, que até os anos 2010 acreditava-se que realmente o loteamento era fechado, mas com pesquisas os advogados descobriram que não foi averbado nas escrituras que o loteamento de chacara seria fechado, tanto é, que ainda existem cercas vivas separando o loteamento de chácaras dos bairros existentes em volta.

É curioso de se perceber, que as Mansões Aeroporto foi um local elitizado, como dizia o Senhor João de Deus, “lugar para construção de Mansões”, está localizado em meio a bairros de população de baixa renda e de áreas ocupadas irregularmente.

As tomadas de decisões entre o município e os moradores/proprietários dos loteamentos das Mansões Aeroporto, é bem complicada, devido a existência da Associação de Moradores que tomam decisões referentes ao loteamento, que não são acordadas por todos os moradores. Por determinações jurídicas, ficou acordado que o loteamento Mansões Aeroporto deveria retirar as cercas existentes, para que haja conexões viárias com o entrono, se tornando um loteamento aberto. Porém as decisões dos proprietários são bastantes divididas, muitos querem levantar muros em todo o loteamento, tornando-o um loteamento fechado, enquanto outros querem que as cercas sejam derrubadas, para se tornar um bairro de Uberlândia.

O loteamento Mansões Aeroporto, ainda não é bairro na cidade, pelo mesmo motivo de não haver acordo entre os proprietários. Com tantas indecisões o zoneamento, uso e ocupação do loteamento é bastante restritivo, dificultando inúmeras ações no local.

Em seguida o Quadro 3, traz os loteamentos que foram aprovados pela Prefeitura Municipal de Uberlândia, ou mesmo aqueles registrados no cartório, no período de 1950 a 1979:

**QUADRO 3** - Loteamentos aprovados ou datados no período de 1950 a 1979

Bairro Integrado	Loteamentos	Data de Aprovação
Aclimação	Jardim Califórnia (parte)	15/07/1966
Alto Umuarama	Custódio Pereira (parte)	Alteração-10/11/1977
Custódio Pereira	Custódio Pereira (parte)	Alteração-10/11/1977
Jardim Ipanema	Jardim Califórnia (parte)	15/07/1966
	Sítios de Recreio Morada dos Pássaros(parte)	09/11/1978
Morada dos Pássaros	Sítios de Recreio Morada dos Pássaros(parte)	09/11/1978
Novo Mundo	Conjunto Alvorada	01/03/1979
Santa Mônica	Eduardo Rende (parte)	05/03/1974
	Fábio Felice	17/06/1953
	Jardim Finotti II	Manusc-01/10/1970
	Jardim Parque do Sábria (parte)	20/10/1979
	Santa Mônica - Setor A	05/11/1963
	Santa Mônica - Setor B	04/11/1963
	Santa Mônica - Setor C (parte)	30/12/1966
	Vila Santos Dumont	Manusc-03/02/1964
Segismundo Pereira	Santa Mônica – Setor C (parte)	30/12/1966
	Santa Mônica – Setor D (parte)	30/12/1966
	Segismundo Pereira	20/06/1979
Tibery	Eduardo Rende (parte)	05/03/1974
	Jardim Parque do Sabiá (parte)	29/10/1979
	Tibery (parte)	Histórico-1953
	Vila Ana Angélica	11/12/1954
	Vila Corrêa	17/07/1962
Umuarama	Jardim Umuarama (parte)	29/12/1966
	Villa Brasil (parte)	Reg.Cart.28/06/1938
<i>Não tem B.I. aprovado Inseridos pela autora</i>	<i>Chácaras e Sítios Mansões Aeroporto</i>	<i>16/07/1979</i>
	<i>Chácaras Mansões Aeroporto</i>	<i>13/12/1976</i>
	<i>Sítios Mansões Aeroporto 1</i>	<i>16/07/1979</i>
	<i>Sítios Mansões Aeroporto 2</i>	<i>15/09/1979</i>
	<i>Sítios Mansões Aeroporto 3</i>	<i>06/11/1978</i>
	<i>Sítios Mansões Aeroporto 4</i>	<i>21/12/1978</i>
	<i>Sítios Mansões Aeroporto 5</i>	<i>02/02/1978</i>

**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2018)

Confirmamos a ideia de que o bairro Santa Mônica é o mais populoso do Setor Leste, segundo o Banco de Dados Integrados da Prefeitura, e em 2010, a população deste bairro era maior que 35.000 habitantes. E entre os anos de 2010 à 2018, houve uma verticalização considerável no bairro.

Cleps (2008, p. 30) afirma que:

o Setor Leste é mais populoso da cidade que tem entorno de 122.599 habitantes, com uma densidade demográfica de 4.8 hab./km<sup>2</sup>. Ela diz que, “a política de planejamento urbano executada pelo poder público local, evidencia a real preocupação em orientar o crescimento da cidade ao longo dos principais eixos viários que “cortam” o perímetro urbano, interligando a área central aos bairros que apresentam os maiores adensamentos populacionais.

De acordo com as pesquisas de Cleps (2008), o Setor Leste é o mais populoso da cidade, o que nos faz acreditar que é por causa da intensa verticalização que está se expandindo por todos os bairros de Uberlândia.

#### **4.4 Os Loteamentos aprovados entre 1980 e 2000**

Nestas décadas as áreas nas proximidades do aeroporto começaram a ser parceladas, lançando o Residencial Alvorada em outubro de 1980, com casas populares. Em seguida foi lançado o loteamento Jardim Ipanema no ano de 1983, que na ocasião eram somente lotes, para construção. Entre esses anos, começam as primeiras ocupações irregulares no Setor Leste, como as áreas denominadas de Prosperidade, Joana Dar'c e Residencial Dom Almir.

Essas áreas ocupadas de diferentes formas e em diferentes momentos, induz em forte grau a segregação social, econômica e cultural, pelas longas distâncias que existem no padrão financeiro. Ramires e Santos (2001, p. 77) descreve que,

A dimensão social é configurada pelo espaço da pobreza, sendo caracterizada pela falta de moradia, pela falta de condições sanitárias, pelos acesso a equipamentos e recursos sociais. Observa-se que as condições de vida daqueles que convivem com esta situação, em geral, encontram-se em situações de sub-humanidade. As ocupações ilegais de parcelas do espaço urbano são a expressão material dessas condições.

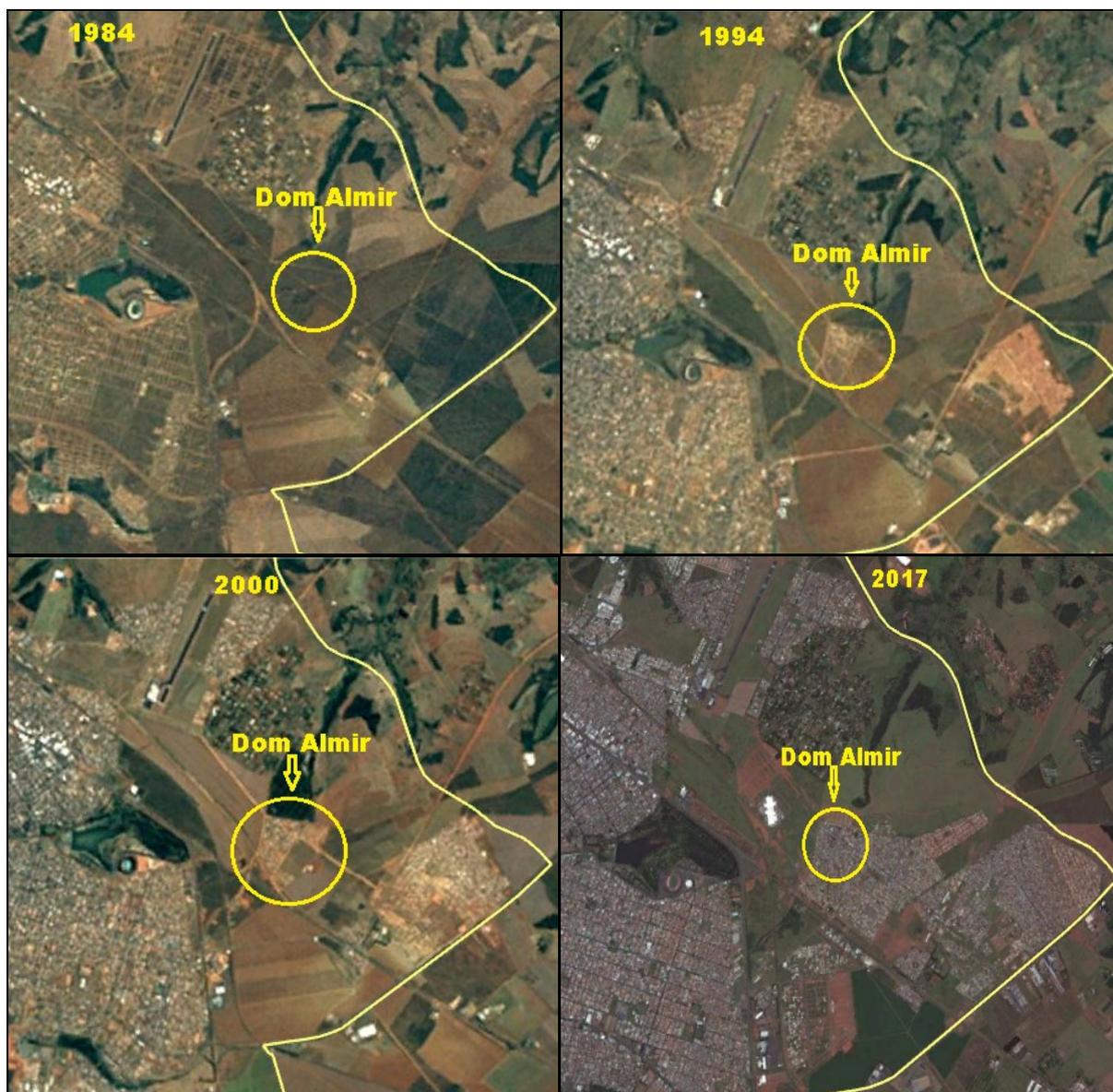
Essa população de baixa renda, geralmente são as primeiras a chegarem, seja ocupando o espaço territorial de forma irregular, seja por meio de habitação de interesse social, oferecidas com ajuda dos governos. Com o passar dos anos essas áreas vão se consolidando e se transformando, com isso o solo vai se valorizando, infraestruturas são melhoradas, a circulação e mobilidade na região começam a funcionar pela implantação e melhorias nas vias de trânsito.

As informações extra oficiais que a Prefeitura tem com referência às áreas irregulares no Setor Leste, é que, a área é parte da Fazenda Marimbondo de propriedade do Espólio de João Costa Azevedo, que foi desmembrada em várias glebas menores, para serem repartidas com os herdeiros, de direito. A Prefeitura na figura da autarquia EMCOP –Empresa Municipal de Urbanização e Construções Populares, entre os anos de 1988 a 1990, comprou uma gleba de um dos herdeiros para fazer loteamentos que favorecesse a classe de baixa renda. Nesse loteamento foram emitidas as Diretrizes, conforme a legislação vigente à época. A primeira área a ser negociada e loteada, foi a do Residencial Dom Almir, com 219 lotes de 250,00 m<sup>2</sup>, com ruas estreitas de 6,00 metros de largura nas pistas de rolamento.

No Mosaico 22 abaixo, está demonstrado a cronologia das ocupações irregulares do solo no Setor Leste, em especial o destaque está para o Residencial Dom Almir.

Na cronologia das imagens do Google Earth no Mosaico 22, o denominado Bairro Dom Almir, no ano de 1984, não havia nenhuma intensão de ocupação do solo. Já no ano de 1994 a ocupação irregular do solo se inicia, e nos anos de 2000, essa ocupação ganhou força com mais ocupantes que se expandiu rapidamente. Nos anos seguintes as ocupações irregulares ficaram sem controle e aumentaram significativamente por toda a região, ganhando nomes diferentes, como Jardim Prosperidade, Joana D'arc, Celebridade, Zaire Rezende, São Francisco e por último no ano de 2013 as ocupações irregulares Maná e Santa Clara.

#### MOSAICO 22 – Cronologia da ocupação do Bairro Dom Almir



Fonte: Adaptado de Google Earth (1984); (1994); (2000); (2017).

Nota-se na primeira imagem do Mosaico 22, que em 1984, não havia nenhuma área ocupada irregularmente. Porém a partir da primeira ocupação esse processo foi evoluindo gradativamente. Entre os anos de 1994 a 2000, a área estava sendo ocupada lentamente, mesmo porque o poder público fazia algumas intervenções na época. A partir do ano de 2000 até 2017, as ocupações aceleraram assustadoramente, tomando conta de toda uma região.

Ramires e Santos (2001, p. 77) relatam que,

A dimensão social é configurada pelo espaço da pobreza, sendo caracterizada pela falta de moradia, pela falta de condições sanitárias, pelos acesso a equipamentos e recursos sociais. Observa-se que as condições de vida daqueles que convivem com esta situação, em geral, encontram-se em situações de subhumanidade. As ocupações ilegais de parcelas do espaço urbano são a expressão material dessas condições.

Com a deficiência no controle do crescimento dessa população que sofre com a ausência de moradia, essas áreas em litígios, são chamariscos para esses acontecimentos de ocupações irregulares. Dessa forma, eles vão se “ajeitando” de modo que consigam, mesmo em condições insalubres e sub-humanas, levantam suas moradias, mesmo sem nenhuma infraestrutura básica, essas situações começam fazer parte de seus cotidiano, como: a falta de saneamento (redes de esgoto, abastecimento de água, limpeza pública, drenagem pluvial, controle de vetores de doenças transmissíveis, a pavimentação das vias, a energia elétrica, o transporte coletivo, escolas e postos de saúde.

A segunda área a ser empreendida foi assumida pela empresa ESTEL – Construtora e Incorporadora Estel Engenharia Ltda., a qual iniciou os trâmites em 29 de junho de 1993, quando foi protocolado o requerimento solicitando as Diretrizes de Loteamento, para a Gleba 03, estando a documentação correta a solicitação foi atendida pelo município, que liberou o processo em 05 de janeiro de 1994. Em 16 de setembro de 1994, o requerente deu entrada no projeto de loteamento para análise do município, com a denominação de Jardim Prosperidade, Mosaico 23, anexando toda a documentação pertinente da época, bem como memoriais descritivos dos lotes, planilhas de custos, Relatório de Controle Ambiental-RCA e Plano de Controle Ambiental-PCA, os projetos complementares de drenagens, projetos para o Departamento Municipal de Água e Esgoto – DMAE e da Companhia Energética de Minas Gerais S.A.-CEMIG.

**MOSAICO 23** – Uberlândia: Imagens do Jardim Prosperidade

**Fonte:** RAMIRES; SANTOS (2001); Google Earth (2017); Polícia Militar – Helicóptero Pegasus (2014)

Por meio do resgate de registros de memórias de servidores da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, com mais de 20 anos de função pública, em agosto de 1996, na conferência do termo final para aprovação do processo de loteamento, a Secretaria Municipal de Obras, que na ocasião era a responsável pela aprovação dos projetos loteamento, solicitou matrícula dos lotes que iriam ficar caucionados até o término da execução das obras de infraestrutura. O requerente não apresentou a matrícula, mas ofereceu alguns lotes como garantia, os quais da mesma forma também necessitariam da matrícula em nome do titular da área, a qual igualmente não foi apresentada. Com esses impasses o processo de loteamento foi encaminhado para Procuradoria Geral do Município, para providências cabíveis.

Nas análises da Procuradoria Geral do Município, foi levantada a questão da nulidade de partilha, a área era de herdeiros e estava em processo de partilha, mas de 13 de setembro de 1991 até o ano de 1996, Promotor de Justiça não havia sentenciado a partilha da área que

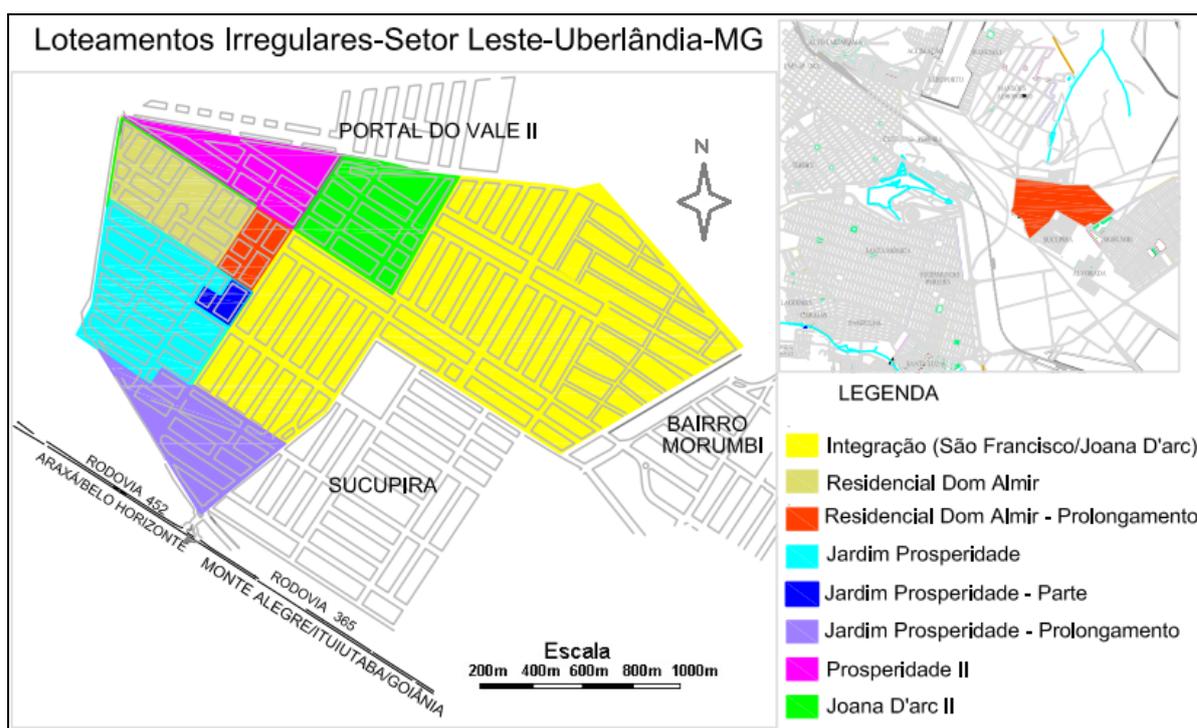
pertencia ao Espólio de João Costa Azevedo. Em 05 de dezembro de 1997, o processo de loteamento Jardim Prosperidade foi indeferido pelo município.

Esse processo de nulidade de partilha, também afetou o loteamento já aprovado junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, segundo numeração nº 2013/90 de 03 de abril de 1991, denominado de Residencial Dom Almir, que por falta de amparo legal precisou retroagir, mesmo como vários lotes edificadas.

No ano de 2004 as documentações relatam a dificuldade de resolver os problemas com o processo de espólio de João Costa Azevedo, porque eram “mais de cem” herdeiros, o que se acredita que em 2.018, a conta dever ter sido mais que duplicada.

O loteamento Joana Dar’c II e Celebridade, possui a mesma prerrogativa que o loteamento Jardim Prosperidade, Residencial Dom Almir, os quais todos têm problemas com a questão da partilha de bens, que foi cancelada pelo Juiz de Direito. No Mapa 8, apresenta-se alguns desses loteamentos irregulares.

**MAPA 8** – Uberlândia: Loteamentos Irregulares no Setor Leste



**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2017).

Os estudos e visitas realizadas na região, durante o curso de graduação em Geografia-UFU, a formação geomorfológica e pedológica estudada, é conhecido como “covaais”, que tem um solo argiloso, como a paisagem repleta de “murundus”, que são pequenas elevações que formam alguns morretes baixos e pequenos, que por causa do solo argiloso, a água não

percola e ficando propensa a alagamentos nas épocas das chuvas. Um outro grave problema da região é a ausência de declividade, tendo em vista que a área está localizada em um platô (região de maior altitude e plana). Portanto, é passível de entendimento que a implantação de loteamento da região evidencia problemas, porque o local é inapropriado para a construção de residências.

Mas desde sempre, as administrações públicas visam a expansão e o crescimento das cidades, e para isso contam com a colaboração dos empreendedores donos de grandes áreas e dos agentes imobiliários.

A implantação do Bairro Morumbi com casas e lotes populares, em área de “covoais” ou murundus, foi uma visão estratégica, para favorecer o proprietário da área, porque era totalmente desvalorizada comercialmente, bem como para agricultura devido as suas características físicas de planície e tipo de solo. Assim, as negociações com o governo municipal veio a calhar com a oferta de implantação de loteado destinado à construções de residências para classe trabalhadora com subsídio do governo federal, buscando salvaguardar a menor perda no valor da terra.

Com esta decisão de implantação de construções e lotes para população de baixa renda, foram deixados de lado as questões urbanas como na época (1991), a distância do núcleo central, a área não tem nenhuma declividade dificultando o escoamento das águas pluviais, a implantação das redes de esgotamento sanitário, entre outros.

O Bairro Morumbi está localizado ao extremo leste da cidade, o qual foi implantado no ano de 1991. Como já dito antes o bairro foi direcionado para a população de baixa renda.

Segundo Rodrigues (2008, p. 45)

Os documentos (Escritura Pública e o acordo de retificação) firmados entre os gestores públicos e empreendedor imobiliário, vêm substanciar a argumentação dos moradores e da própria Associação de Moradores, mostrando a sua indignação diante da situação do loteamento do Bairro Morumbi, com a área total de 2.792.259.00m<sup>2</sup>. Os moradores convivem desde o surgimento do loteamento com gravíssimos problemas de infraestrutura, como enchentes, devido à falta de rede de escoamento da água pluvial e a própria fisiologia do terreno, que, por si só, não oferece o escoamento natural desejado ou satisfatório.

Desta forma, até o ano de 2018, existem no Bairro Morumbi, inúmeras áreas vagas para serem empreendidas. Estas áreas são lotes agrupados sem nenhum tipo de construção, por isso acredita-se que foram armazenadas para a especulação imobiliária. Essas áreas deixadas como reserva, para ganhos financeiros, é uma temida estratégia, para o planejamento urbano, que os

loteadores ou empreendedores usam para um ganho maior de capital na valorização do imóvel.

Nestes últimos 5 anos, o Bairro Morumbi está sendo verticalizado, por aglomerações de prédios, formando extensos condomínios, pelas vias locais e estreitas existentes no bairro. A seção transversal final das vias são de 10,00 metros de largura, sendo 2,00 metros de calçada de cada lado e pista de rolamento de 6,00 metros.

O Loteamento denominado de Santa Mônica II, hoje Bairro Integrado Morumbi, também foi contemplado com verbas do governo federal, para implantação de conjunto habitacional, reforçando a segregação socioespacial, porque os espaços eram criados distantes do núcleo urbano, para instalar a população de baixa renda, deixando grandes áreas vazias.

No Quadro 4, segue a lista dos Bairros Integrados com seus respectivos loteamentos e as datas de aprovação no período de 1980 à 2000. Os loteamentos que não havia aprovação pela Prefeitura, para serem listados na época certa, foram consideradas algumas datas como manuscritos informais ou a data em que o projeto foi realizado ou ainda algum histórico e ou informações em documentações e arquivos.

**QUADRO 4** - Loteamentos aprovados ou datados no período de 1980 a 2000

Bairro Integrado	Loteamentos	Data de Aprovação
Aclimação	Jardim Ipanema II (parte)	31/01/1983
Alto Umuarama	Alto Umuarama	25/06/1996
Alvorada	Residencial Alvorada 2	04/10/1980
	Residencial Alvorada 3	28/10/1981
	Jardim Xangrilá	11/12/1981
Custódio Pereira	Jardim Panorama (não implantado)	30/05/1980
Jardim Ipanema	Jardim Ipanema I	31/01/1983
	Jardim Ipanema II	31/01/1983
	Aeroporto	M - 06/08/1999
	Sítios de Recreio Quintas do Bosque II (parte)	10/01/1983
Não tem B.I. aprovado	Sítios Mansões Aeroporto 6	11/06/1980
Morada dos Pássaros	Sítios de Recreio Quintas do Bosque I	08/06/198
Morada dos Pássaros	Sítios de Recreio Quintas do Bosque II	01/10/1983
Morumbi	Santa Mônica II – Setor A	03/06/1991
	Santa Mônica II – Setor B	03/06/1991
	Santa Mônica II – Setor C	11/09/1991
Novo Mundo	Residencial Alvorada 4	30/10/1981
Residencial Integração	Jardim Prosperidade (irregular)	Dt.Proj 06/1994
Santa Mônica	Jardim Finotti I	27/11/1984
	Santos Dumont – Prolongamento	03/08/1995
	Conjunto Universitário	31/01/1983
	Eurípedes Ângelo Lozano e Outros	12/09/1980

**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2018)

#### **4.5 A expansão do Setor Leste a partir dos anos 2001 até 2010**

Com a valorização das terras no Setor Leste que ficaram décadas sem uso, a partir do ano de 2001, um seleto grupo de proprietários de glebas e/ou áreas, resolveram investir no parcelamento do solo, com empreendimentos para classe média/alta. Com isso a dinâmica da expansão urbana foi alterada, ganhando impulso na produtividade.

O Quadro 5 que será incluído no final deste tópico, terá todos os loteamentos aprovados neste período de 2001 a 2010, mas a priori serão destacados os loteamentos mais relevantes para às décadas, como por exemplo o loteamento Alto Umuarama que foi aprovado em outubro de 2001, loteamento este direcionado para a classe média, estritamente residencial, exceto nas vias de hierarquia maior que permitem implantação de comércios e serviços, como exemplo a Avenida Vicente Sales Guimaraes.

Outro destaque para a região foi no ano de 2004, em que o empreendimento Paradiso, loteamento horizontal fechado, foi implantado no setor. Hoje o loteamento é denominado de Paradiso Ecológico, com lotes medindo em média 400,00 m<sup>2</sup>. E em setembro do ano de 2008, foi aprovado a implantação do Condomínio denominado de Terra Nova. Este empreendimento é voltado para classe trabalhadora, que necessitam de financiamento para a sua aquisição. As unidades são casas geminadas, com fachada de 6,00/6,50m e um pequeno quintal, o total da metragem do terreno é de 250,00 m<sup>2</sup>, mas dividido entre dois proprietários resulta em uma metragem de 125 m<sup>2</sup> para cada um.

**MOSAICO 24 – Uberlândia: Empreendimentos implantados no período de 2001 a 2010**

**Fontes:** Google Earth (2017); (2013)

Nas primeiras imagens do Mosaico 24, estão locados alguns dos empreendimentos que aconteceram entre os anos de 2001 a 2010 no Setor Leste, e as outras imagens são do adensamento dessa região.

No Quadro 5, estão listados todos os 10 loteamentos que foram aprovados nesse período de 2001 a 2010, pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

**QUADRO 5** - Loteamentos aprovados ou datados no período de 2001 a 2010

BAIRRO	LOTEAMENTOS E RELOTEAMENTOS QUE COMPÕEM O BAIRRO	DATA DE APROVAÇÃO
<b>Aclimação</b>	Bosque dos Buritis	02/05/2007
	Terra Nova Uberlândia	08/09/2008
<b>Alto Umuarama</b>	Alto Umuarama II	17/10/2001
	Alto Umuarama III (parte)	20/08/2009
	Girassol	01/12/2003
<b>Granja Marileusa</b>	Paradiso	20/09/2004
<b>Jardim Ipanema</b>	Alto Umuarama III (parte)	20/08/2009
<b>Morada dos Pássaros</b>	Jardim Ipanema II (parte)	31/01/2008
<b>Novo Mundo</b>	Novo Mundo	26/03/2009
<b>Resid. Integração</b>	Jardim Sucupira	16/04/2004

Fonte: Adaptado de Uberlândia (2018).

#### 4.6 Os loteamentos mais recentes do Setor Leste (2001/2016)

No Setor Leste, onde as rodovias BR 050, 365, 452 formam um triângulo, era lugar de plantação de lavoura de soja, algodão e milho. O local é de propriedade da empresa Imobiliária Tubal Vilela – ITV, nesta área que estava adormecida. A empresa ITV resolveu investir no parcelamentos do solo de lotes, os quais foram lançados em etapas. Estes resultaram em empreendimentos para a produção onde cada proprietário é responsável pela construção de suas edificações, que atualmente encontram-se em plena atividade da construção civil. Os novos loteamentos estão com toda a infraestrutura implantada para atender com qualidade aos futuros moradores. Os loteamentos são representados pelos empreendimentos Vida Nova (aprovação em 2012), Bem Viver (aprovação em 2014) e Reserva dos Ipês (aprovação em 2015). Nas duas últimas fotos do Mosaico 24 está o empreendimento Reserva dos Ipês, que é caracterizado como loteamento aberto e fechado, com quase todos os lotes vazios, no aguardo de proprietários para construir suas residências.

Os empreendimentos Vida Nova, Bem Viver e Reserva dos Ipês são loteamentos que fazem parte do Bairro Integrado Novo Mundo. Bairro este muito novo que ainda possui grandes áreas vazias sem parcelamentos ou empreendimentos. É importante mencionar que as

infraestruturas do referido bairro, aliadas aos bolsões e largas áreas de transbordo implantadas ao centro dos complexos de vias, destinam-se à boa drenagem para o escoamento das águas pluviais, pois a região é plana sem nenhum declive. Essas obras de infraestrutura com os bolsões de recolhimento das águas pluviais, são para evitarem alagamentos e enchentes na região, assim os canais com bolsões implantados no centro dos canteiros das vias principais, são formadas por (calçada, pista de rolamento, canteiro central com bolsões, pista de rolamento e calçada) que podem passar de 80,00 metros de largura, de seção transversal final.

Na imagem do Mosaico 25, onde aparecem os bolsões para a drenagem pluvial, a pista de rolamento da parte de baixo, ainda não foi implantada, porque está aguardando a aprovação do loteamento ao extremo sul da área, o qual se encontra em trâmite final na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Ainda sobre o Mosaico 25, em 2015, foi finalizado e aprovado o loteamento, Reserva dos Ipês, que também é um empreendimento sobre a responsabilidade das empresas Imobiliária ITV e Delta Administração e Participação, o loteamento é um “mix” de convencional e fechado, para fins habitacionais na parte interna do loteamento. Na parte externa a finalidade pode ser mista com permissão para comércio local. A área foi parcelada em 462 lotes acima de 300,00 m<sup>2</sup>, projeto aprovado sob o nº 8829/2014 de 07 de junho de 2015. O empreendimento Reserva dos Ipês faz parte do Bairro Integrado Novo Mundo.

Deve-se ainda ressaltar que a Imobiliária ITV, intenciona construir outros loteamentos, em a sua área ainda não ocupada, as quais aparecem na imagem do referido Mosaico 25.

## MOSAICO 25 – Uberlândia: Novos empreendimentos da Imobiliária Tubal Vilela de 2012 a 2016



**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2016); Google Earth (2017); Batista (2018).

No final do ano de 2012, o Grupo Algar aprovou junto a Prefeitura Municipal de Uberlândia, o loteamento Granja Marileusa. Segundo informações do grupo é primeiro bairro planejado de Uberlândia. O nome Granja Marileusa surgiu pela junção de dois nomes: Maria,

esposa do Sr. Alexandrino Garcia, fundador do grupo Algar, e Eleusa, única filha mulher do Sr. Alexandrino e a palavra “Granja” significa áreas de terra não muito grandes.

O Loteamento Granja Marileusa pode ser tratado como um complexo, porque de acordo com a concepção do empreendimento, será voltado para convivência e segurança de seus ocupantes, seja eles moradores ou trabalhadores. O urbanismo aplicado a esse loteamento prevê a união do comércio, lazer e trabalho no mesmo espaço sem perder o contato com a natureza. O projeto geral do loteamento abarca residências, escritórios, lojas, escolas, lazer, serviços e áreas verdes em abundância. O empreendimento busca resgatar o convívio social entre as pessoas viventes no complexo. O Granja Marileusa está voltado para a classe média alta da cidade de Uberlândia.

Na proposta do complexo Granja Marileusa está prevista a construção de torres empresariais, escritórios, prestações de serviços, apartamentos residenciais, condomínios de casas, shoppings, centros comerciais, tudo isso com áreas verdes e de lazer por todos os espaços. O local foi planejado, pensando na integração desses usos mistos ou seja, emprego, moradia e diversão, na intensão de uma melhor qualidade de vida, poupando o “tempo” de cada indivíduo evitando os cansativos deslocamentos.

O empreendimento também será contemplado por tecnologia de ponta, com sistema de ultrabanda larga, anéis ópticos e zonas de Wi-Fi livre e câmeras para segurança por todo o complexo. As fachadas dos imóveis serão ativas, uso de placas fotovoltaicas, cabeamento de energia subterrânea, gestão dos resíduos sólidos e programas de usos racional da água, tudo isso faz do loteamento uma proposta inteligente ou seja “smart subdivision”. (Mosaico 26)

## MOSAICO 26 – Uberlândia: Granja Marileusa 2017



Fontes: Google Earth (2017); Granja Marileusa (2017)

Nas maquetes eletrônicas do Mosaico 26, o empreendimento Granja Marileusa é planejado, com infraestrutura para atender às necessidades e ideologia do projeto. As pesquisas mostram que a Prefeitura Municipal de Uberlândia, isentou qualquer empreendimento comercial ou de prestação de serviços, implantado no Granja Marileusa do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI. Essa isenção se torna curiosa, porque o loteamento é voltado para as classes média alta

e para grandes empreendedores. O processo é de difícil compreensão e aceitação da população “comum”, mas essas atitudes são normais entre o poder público e os grandes empreendedores, para acelerarem a ocupação e incentivar a geração de empregos no município.

Em 03 de novembro de 2015, com o Projeto nº 8971/2015 aprovado, o empreendedor Granja Marileusa Loteamentos Residenciais S/A., parcelou a “Área 2” em 403 lotes, originando o Loteamento Fechado Habitacional Alphaville Uberlândia 2. Os terrenos com medidas maiores que 360.00 m<sup>2</sup>, a construção das residências deverão seguir o padrão mínimo do empreendimento, com portaria 24 horas.

O Alphaville nasceu em 1973, idealizado por integrantes da Escola Politécnica da USP, que se juntaram para elaborar um loteamento como empreendimento imobiliário, onde o projeto vislumbrava um espaço planejado, para atender às necessidades de uma população que tinha a necessidade de preservação ambiental. A denominação Alphaville veio de um filme francês que tinha esse nome para sugerir uma cidade futurista.

Os Alphaville são grandes loteamentos, conhecidos internacionalmente pelo estilo de suas residências e pela quantidade de empresas ligadas aos empreendimentos. Esse Grupo empresarial Alphaville, consegue trabalhar a carga tributária, para seja mais baixa do que a média nacional. Os empreendimentos possuem, em seu redor, toda a infraestrutura dos grandes centros, tais como: agências bancárias, lotéricas, supermercados, academias, cinemas, clínicas estéticas, entre outras muitas opções.

A cidade de Uberlândia está com dois loteamentos Alphaville aprovados e implantados, e o terceiro, que está com pareceria da Imobiliária Tubal Vilela – ITV, em análise final de aprovação, com a denominação de “Alphaville Terras Alphas”. O grupo investidor impõe algumas exigências ao município que acaba cedendo para não perder os empreendimentos. Para o empreendimento carregar o nome de Alphaville é necessário que a implantação aconteça nos padrões de exigências da empresa.

Conforme informações do site do empreendimento Alphaville este possui o seu próprio regulamento de uso e ocupação do solo, as regras e disposições são:

limitativas que devem ser observadas para a elaboração do projeto arquitetônico e tem por objetivo contribuir para o aumento da qualidade de vida da população e compatibilização com o meio ambiente, apresentando condições adequadas de assentamento no terreno, respeito às normas sanitárias, de segurança e privacidade, de iluminação, insolação e ventilação naturais, de funcionalidade e conforto ambiental e, finalmente, de contribuição à paisagem e à qualidade ambiental urbana. (ALPHAVILLE, 2018).

O Quadro 6, relaciona as normas a serem seguidas na construção de residências dentro do loteamento fechado Alphaville, e como comparativo foi colocado os índices que a Prefeitura por meio da Lei Complementar 525/2011 – Dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo de Uberlândia, para as construções residenciais dentro do perímetro urbano, porém tem alguns loteamentos convencionais na cidade que são mais restritivos (ex. Karaíba, Cidade Jardim, Altamira, etc.), exceto no Setor Leste.

**QUADRO 6 - Normas a serem atendidas nas construções no Alphaville**

Índices Urbanísticos	Normas do Alphaville	Normas PMU - Lei 245/2011
Afastamentos	Frontal = 5,00m	Frontal = = 3,00 m, (Art. 31)
	Lateral = 2,00m - quando a testada for inferior ou igual a 18,00 e 2,50m quando a testada for maior que 18,00m	Lateral = 1,50 m, voltados para parece cega (Art. 32)
	Fundos = 3,00m	Fundos = 1,50 m, (, Art. 32)
Taxa de Ocupação	máximo 50% da área do lote	máximo de 80%, (Lei Art. 36)
Coefficiente de Aproveitamento	máximo 80% da área do lote	Depende da Zona – ver Anexo VII – (Art. 29)
Área Mínima de Construção	150,00 m	-
Altura máxima da edificação	1,00m contados do perfil natural do terreno em qualquer ponto	Depende da Zona – ver Anexo VII – (Art. 29)
Número máximo de pavimentos	3 pavimentos superpostos	Ver regras (Art. 31)
Taxa de permeabilidade	- Mínimo 20% para lotes com declividade até 16,7°; - Mínimo 30% para lotes com declividade entre 16,7° e 25°; - Mínimo 40% para lotes com declividade acima de 25°	-

**Fonte:** Associação Geral - Alphaville (2018)

Continuando a falar sobre as normas e diretrizes para construções dentro do empreendimento, seguem mais alguns outros regulamentos importantes para serem atendidos na elaboração do projeto arquitetônico.

- Aprovação do projeto: Qualquer construção, modificação ou acréscimo deverá ter seu projeto arquitetônico previamente aprovado pela Associação Geral. Depois de obtida a aprovação da Associação cada projeto deverá, ainda, ser submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura Municipal de Nova Lima. Para a aprovação do projeto, deverão ser observadas as normas de desenho e apresentação do projeto, disponível na Associação Geral. Os projetos complementares de infraestrutura tais como abastecimento de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, deverão ser aprovados pelas respectivas concessionárias ou órgãos competentes. Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venham a ser constatadas, mesmo depois da aprovação do

projeto, não dará o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, nem ensejarão contra a Associação qualquer direito de indenização.

- Vagas para veículos: Prever no mínimo 2 vagas, que poderão ser cobertas ou descobertas. As vagas correspondentes ao número mínimo exigido não poderão ocupar o afastamento frontal de 5,00m.
  - Edícula: A edícula terá sempre sua construção térrea e poderá ser construída na faixa de afastamento de fundos, respeitando-se os afastamentos laterais, desde que não ultrapasse a altura máxima de 3,00m e área máxima de 36,00m<sup>2</sup>. Quando a divisa de fundos confrontar com as áreas verdes, avenidas ou com a lateral do lote adjacente, a edícula deverá observar o afastamento mínimo de 2,00m desta divisa.
  - Muros de arrimo: Altura máxima na divisa de 3,00m para terrenos em declive e 2,00m para terrenos em aclave. Qualquer modificação da topografia original do lote dentro da faixa de afastamento frontal deverá ser corrigida por meio de talude e eventuais estruturas de contenção terão altura máxima de 15 cm, excluídas as rampas de acesso à garagem, que poderão ter altura máxima de 1,50m em seu ponto final.
  - Muros de divisa: Deverão obedecer a altura mínima de 1,80m e máxima de 2,00m acima do terreno natural ou modificado, sendo que os muros de divisa laterais não podem ser construídos no trecho compreendido pelo afastamento frontal. No caso de fechamento frontal, a altura máxima será de 2,00m, devendo ser executado obedecendo também o afastamento frontal de 5,00m.
  - Piscina: não será permitida a construção de piscinas nas faixas de afastamento frontal, nem nos demais afastamentos onde houver servidões de passagem. Nas demais divisas deverá ser respeitado o afastamento mínimo de 1,00m.
  - Espelhos d'água: podem estar nos afastamentos respeitando a altura máxima de 15cm.
  - Outros: Quaisquer elementos ornamentais tais como floreiras, fontes, molduras, etc., poderão avançar sobre os afastamentos laterais e de fundos, respeitando a altura máxima de 2,00m.
  - Passeio público: A faixa de passeio público de 3,50m deverá permanecer totalmente desobstruída, não podendo ter o perfil natural alterado, devendo ficar livre de rampas, degraus, paisagismo ou outras saliências que impeçam o tráfego normal dos pedestres.
- (ALPHAVILLE, 2018)

No Quadro 7, seguem as normas obrigatórias das medidas dos compartimentos das residências a serem construídas no loteamento, tendo como objetivo orientar proprietários quanto à elaboração e aprovação dos projetos.

**QUADRO 7** – Medidas obrigatórias mínimas dos compartimentos Residenciais Alphaville

<b>Compartimentos</b>	<b>Área mínima-m<sup>2</sup></b>	<b>Menor dimensão-m</b>	<b>Pé-direito mínimo-m</b>
Salas / Escritórios / Estudo	6,00	2,00	2,50
Dormitórios	9,00	3,00	2,50
Cozinhas e Copas	4,00	1,80	2,50
WC / Lavabo	1,20	1,00	2,20
Vaso e Chuveiro	1,50	1,00	2,20
Banheiro (vaso, pia, chuveiro)	3,20	1,20	2,20
Lavanderia	4,00	1,50	2,20
Garagem / Abrigo	15,00	3,00	2,20
Área de Serviço	2,00	1,00	2,20
Hall / Vestíbulo	1,00	0,90	2,20
Depósito/ Despensa/Adega	-	1,00	2,20
Circulação	-	0,90	2,20

**Fonte:** Associação Geral – Alphaville (2018)

O empreendimento Alphaville faz um “marketing” sobre os sonhos das pessoas em adquirir condições e qualidade de vida, onde se tem a segurança, conforto, lazer, bem estar, harmonia com meio em que vivemos e com as pessoas. Porém no Quadro 7, o conceito chega ao interior da propriedade privada, onde medidas mínimas devem ser atendidas, na edificação de uma residência exclusivamente particular, portanto, as determinações do grupo Alphaville, vai além do espaço físico comum.

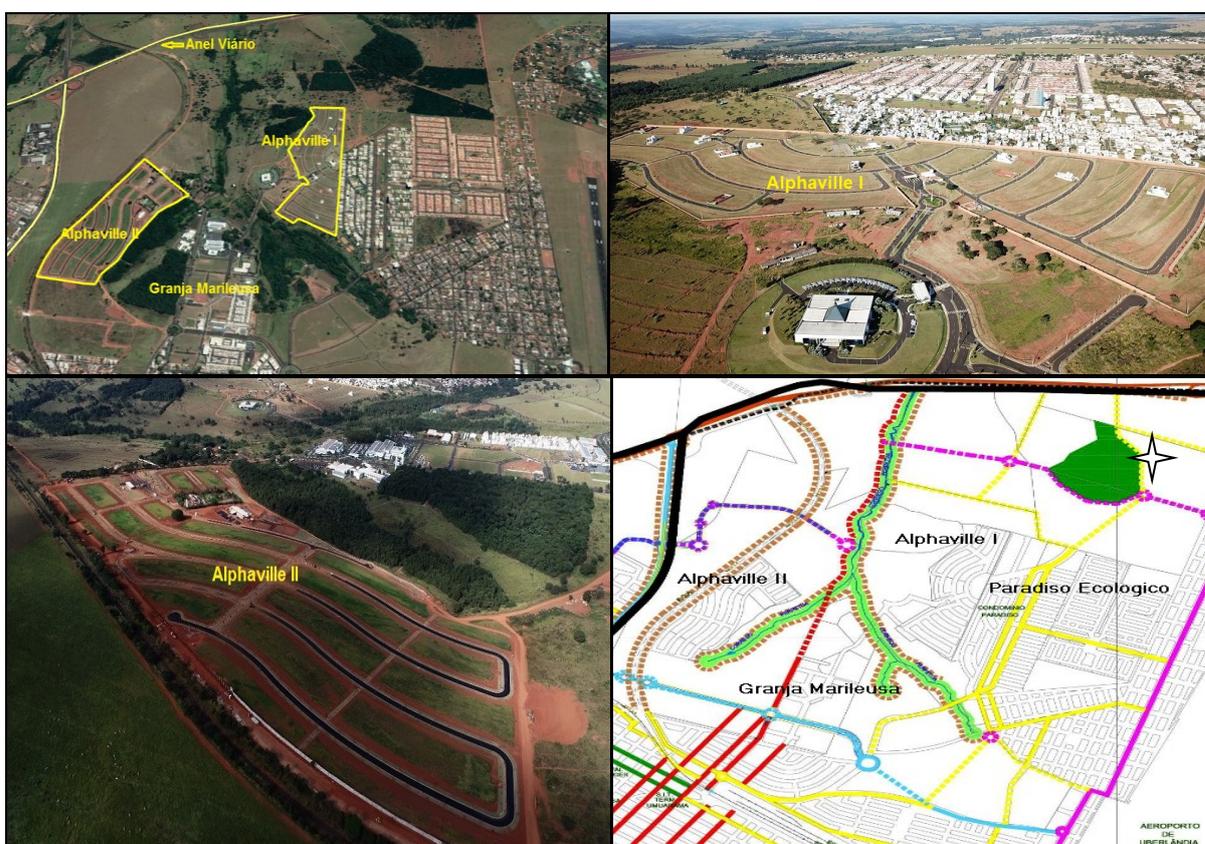
Segundo as justificativas do Grupo Alphaville, essas exigências nas construções são para manter a qualidade ambiental e urbana no empreendimento para os futuros moradores.

Uberlândia entre os anos de 2014 e 2015, através da Secretaria de Planejamento Urbano, aprovou os empreendimentos Alphaville I e II, e até o final desse ano de 2018, estará sendo aprovado o Alphaville III, com a denominação de Terras Alpha Uberlândia, localizado mais ao norte do Setor Leste, confrontado com o Anel Viário Ayrton Senna. Mais esta implantação na região do Bairro Granja Marileusa, implicará fortemente na maior valorização das terras nesse setor. Todos os empreendimentos com a marca Alphaville são direcionados à população de classe econômica alta. Os imóveis são diferenciados pelos modelos de parcelamentos que o grupo trabalha, que segundo informações presam pela qualidade de vida

de seus moradores, marcando assim os empreendimentos de parcelamentos convencionais de Uberlândia.

Nas imagens do Mosaico 27, nota-se as proximidades dos empreendimentos de alto padrão econômico, que fazem parte do Bairro Integrado Granja Marileusa. Os altos muros dos loteamentos Alphavilles separam as áreas que estão fora do interesse do grupo. Em todas as imagens, os espaços vazios dominam a paisagem na região, confirmando a especulação imobiliária.

### MOSAICO 27 – Uberlândia: Localização do Loteamento Alphaville I e II



**Fontes:** Adaptado de Google Earth (2017); Granja Marileusa /Alphaville Urbanismo (2017); Adaptado de Uberlândia (2017).

Em relação aos aspectos internos na área do empreendimento destaca-se o conforto, a qualidade de vida oferecida pelo loteamento, principalmente no que tange às questões de lazer, que oferecem campo de futebol, área de lazer, área gourmet, churrasqueira, salão de jogos, piscina e outros, além da segurança patrimonial feita por câmeras e guaritas. Os lotes do empreendimento são com medidas de 450 m<sup>2</sup>, o Alphaville I foram oferecidos 388 lotes residenciais, a área verde tem 145.614m<sup>2</sup>, o clube com 19.018 m<sup>2</sup>, o Alphaville II, com

46.817m<sup>2</sup> de áreas verdes e 15.264m<sup>2</sup> de área destinada para o clube, a área total do empreendimento é de 361.479 m<sup>2</sup>.

No Mosaico 28, por meio das maquetes digitais, visto que os empreendimentos ainda estão em fase de implantação, nota-se as confortáveis instalações de áreas de lazer que serão implantadas, para atrair a futura população residente no loteamento.

### MOSAICO 28 - Maquetes digitais das áreas internas do empreendimento Alphaville



Fonte: Grupo Alphaville Uberlândia (2016).

O Bairro Granja Marileusa está sendo concebido com uma infraestrutura inteligente, implantando um “mix” de usos, onde as residências estarão nas proximidades do local de

trabalho dos moradores evitando deslocamentos. É ecologicamente sustentável, com energia solar, wi-fi disponível em todo o loteamento e reuso de águas, priorizando e valorizando a vida cotidiana do homem, com espaços que favorecem a qualidade de vida.

Esse projeto se insere em uma concepção de cidades inteligentes, integrando os vários atores do espaço urbano, fazendo com que o planejamento seja integrado vislumbrando a junção com todos os setores públicos e com a participação dos cidadãos, promovendo eficiência e funcionalidades para o desenvolvimento.

As “smart cities” valorizam a mobilidade, a saúde, a gestão, sustentabilidade, segurança pública, planejamento estratégico, capacitação de pessoas, evolução dos espaços urbanos, entre outras e especialmente o “Big Data”, que é a fonte da inovação de todo o processo, que de forma cumulativa potencializa a implantação de um banco de dados com infinitos cruzamentos, que colaborarão para as soluções no planejamento da cidades inteligentes. Assim sendo, há uma tendência de entrelaçamento entre os aspectos humanos, econômicos e tecnológicos.

A deputada Estadual Aspásia Camargo, diz que as “Cidades inteligentes são, por definição, sustentáveis e racionais”. Ela “ressalta a importância de diagnosticar as vocações produtivas das cidades para o melhor aproveitamento de suas capacidades. [...] só assim seu desenvolvimento será sustentável e racional, tanto do ponto de vista econômico quanto ambiental e, sobretudo, humano.” (Cadernos-FGV Projetos – junho/julho 2014, p.9)

Essas discussões, entretanto, são pensadas de forma pontual, para partes da cidade, evidenciando estratégias de valorização do espaço urbano para os agentes imobiliários, com pouca distribuição de recursos para o conjunto da sociedade.

Um dos últimos empreendimentos aprovados no ano de 2016, para o Setor Leste, foi o Loteamento Convencional da Gleba 01A, Mosaico 29, parte da antiga Fazenda Buriti de propriedade da empreendedora Oito Brasil Urbanismo, com o loteamento denominado de Praça Alto Umuarama, Projeto nº 5329/2015 de 28 de abril de 2016, com 647 lotes, medidas variadas, mas não menor que 250,00 m<sup>2</sup> conforme legislação vigente, loteamento Praça Alto Umuarama faz parte do Bairro Integrado Grand Ville.

## MOSAICO 29 – Uberlândia: Loteamento Praça Alto Umurama e Empreendimento Praça Uberlândia



**Fontes:** Adaptado de Uberlândia (2016); Google Earth (2017); Praça Alto Umurama (2018); Batista (2018).

O Mosaico 29, apresenta os empreendimentos implantados na parte “alta da cidade”, Setor Leste, nas proximidades do aeroporto. O Empreendimento Praça Uberlândia, teve suas obras terminadas no anos de 2014. Para colocar o imóvel em função, houve a intensão de instalação de Shopping Center, e de Shopping de “Out Let.”, os quais não se concretizaram até o momento.

As largas vias de toda essa região do entono dos empreendimentos que carregam a marca Alto Umuarama, receberam nos dois últimos anos, nos canteiros centrais das vias. Novas tubulações implantadas pelo DMAE, para passagem da água potável que será distribuída para a população da cidade de Uberlândia.

O Departamento Municipal de Água e Esgoto – DMAE, é uma autarquia da Prefeitura de Uberlândia que dispõe de autonomia econômico-financeira e administrativa. O DMAE com suas equipes técnicas são responsáveis por estudar, projetar e executar obras de construção, ampliação ou remodelação dos sistemas públicos de abastecimento de água potável, de esgotos sanitários e saneamento de cursos d'água. A autarquia possui um cronograma para a realização das obras de melhoria e expansão de rede de abastecimento de água em toda a cidade. É um serviço de observação constante pela autarquia, pois tem a obrigação e dever de atender ao crescimento demográfico do município assim como as demandas localizadas com a novas ligações de água e esgoto, garantindo que à população de Uberlândia seja atendida em 100% com a distribuição de água tratada e 99% de coleta de esgoto para tratamento.

As obras que estão acontecendo no Setor Leste, é proveniente da adutora e que sairá do reservatório da usina hidrelétrica de Capim Branco, para abastecer a cidade de Uberlândia nos próximos anos. A nova estação de tratamento de água que está sendo instalada nas proximidades da usina, na região conhecida como “tenda dos morenos”, também está em obras.

Ressalta-se que a Secretaria de Planejamento Urbano, realizou a aprovação de apenas um loteamento no ano de 2016, devido as solicitações e orientações do Ministério Público quanto a legislação de Parcelamento de Solo, Lei Complementar nº 532/2011, a qual houve a necessidade de ser alterada. Como o processo é lento, todo o tramite para tais alterações, demorou cerca de 8 meses para ser concluído, resultando na Lei Complementar nº 632/2017. Com isso, os processos que estavam em andamento ficaram aguardando a aprovação dessas alterações na legislação. Enfim, com a lei alterada, todos os processos foram reanalisados, atendendo as solicitações do Ministério Público.

No Quadro 8, estão listados os loteamentos que passaram por processo de análises e aprovação no período de 2001 a 2016, pela Secretaria de Planejamento Urbano.

**QUADRO 8** - Loteamentos aprovados ou datados no período de 2001 a 2016

<b>Bairro Integrado</b>	<b>Loteamentos</b>	<b>Data de Aprovação</b>
Aclimação	Bosque dos Buritis	02/05/2007
	Terra Nova Uberlândia	08/09/2008
	Ubatuba	27/12/2012
Alto Umuarama	Alto Umuarama II	17/10/2001
	Alto Umuarama III (parte)	20/08/2009
	Girassol	01/12/2003
Grand Ville	Grand Ville Uberlândia	23/03/2011
	Praça Alto Umuarama	28/04/2016
Granja Marileusa	Granja Marileusa Fase 1 <sup>a</sup>	27/12/2012
	Paradiso	20/09/2004
	Alphaville Uberlândia	12/05/2014
	Alphaville Uberlândia 2	03/11/2015
Jardim Ipanema	Alto Umuarama III (parte)	20/08/2009
	Comercial Aeroporto	24/02/2012
	New Golden Ville 2	08/12/2014
Morada dos Pássaros	Jardim Ipanema II (parte)	31/01/2008
	Quintas do Bosque II	21/06/2012
Novo Mundo	Novo Mundo	26/03/2009
	Bem Viver	04/02/2014
	Vida Nova	18/10/2012
	Reserva dos Ipês	07/07/2015
Residencial Integração	Jardim Sucupira	16/04/2004
	Portal do Vale II (parte)	28/06/2012
	Integração (irregular)	25/04/2012

**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2018).

## 5 DINÂMICAS RECENTES DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO SETOR LESTE

### 5.1 Produção do espaço e especulação imobiliária

O mercado imobiliário tem passado por várias transformações em todas as instâncias, desde a busca da valorização do capital, pela comercialização de terras, ou seja pelos parcelamentos com lançamentos de loteamentos e ou empreendimentos, chegando as locações de imóveis. Essas transformações estão acontecendo não só pela busca incessante do capital mas também por causa da evolução da população, visto estar mais exigente independente do poder aquisitivo. Assim, o mercado imobiliário tem a necessidade de se adequar para atender a todas as classes sociais e suas variadas exigências.

A necessidade de renovação no mercado imobiliário, vem acontecendo gradativamente. A concepção desse mercado quanto a produção do espaço, tem buscado atender os anseios da população tem procurado segurança para o seu cotidiano. Por esse motivo os elementos ligados as questões urbanas e da produção do espaço, estão entendendo a importância de trabalharem os conceitos, incentivando e induzindo a segurança nos espaços urbanos.

De acordo com Castells (1972, p. 376),

no simbolismo urbano, são introduzidas modificações importantes, mas ainda mal detectadas, no programa. A importância [...], parecem marcar o espaço com uma certa modernidade tecnocrática centrada da exibição do desempenho técnico da construção em altura, sem grande preocupação com espaços vazios ou interrompidos que são deixados em volta. .

Esses espaços urbanos vazios que são deixados em volta, conforme o autor indica, são áreas reservadas para a especulação imobiliária, que hoje são problemas deixados para o município resolver, pois geralmente são transformadas em matagais com depósito de entulhos e lixos. Essas áreas também são tidas como esconderijos de mal feitos, inserindo medo e falta de segurança para a população que precisam transpor essas áreas diariamente.

O mercado imobiliário é uma importante atividade econômica responsável pela produção do espaço urbano, podendo definir a valorização de um espaço produzido dentro de um município. As alterações que acontecem no espaço físico das cidades, trazem importantes consequências quanto ao valor da terra, que automaticamente incidem sobre os valores das moradias que poderão ser instaladas no local.

Difícilmente será possível estudar o espaço sem inserir nele a demanda social, porque para a existência do espaço é necessário que o homem seja nele inserido, e uma vez inserido

as transformações e organizações aconteceram cotidianamente, porque o homem só sobrevive em um espaço se houver movimentos. Saquet e Silva (2008), relatam que os homens, as firmas, as instituições, o meio ecológico e as infraestruturas são os elementos que compõe o espaço e que cada um possui as suas funções e ações com interdependências entre os elementos.

As autoras Moura e Soares (2009) ao discursar sobre a especulação imobiliária, citam que esta

deve ser entendida como um processo em que o proprietário fundiário deixa uma área em pousio, esperando que ela seja valorizada, a partir do provimento de infraestruturas básicas, que, inicialmente, são destinadas aos bairros mais distantes, mas que, futuramente, irão beneficiar os loteamentos que serão construídos no seu entorno, visto que essas benfeitorias irão valorizar sobremaneira a área que ficará vazia, à espera dessa infraestrutura. (MOURA; SOARES, 2009, p. 24)

Santos, (1979, p. 10) ao trabalhar o espaço e as suas transformações, entende que:

O espaço reproduz a totalidade através das transformações determinadas pela sociedade, modos de produção, distribuição da população, entre outras necessidades, desempenham funções evolutivas na formação econômica e social, influencia na sua construção e também é influenciado nas demais estruturas de modo que torna um componente fundamental da totalidade social e de seus movimentos.

Saquet e Silva, (2008) diz que, “o espaço, mais uma vez, é produto e condição da dinâmica socioespacial”, e isso só acontece conforme os interesses e necessidades de cada grupo social, que ocupa e organiza os espaços, por meio de forças produtivas com autonomias para a distribuição e circulação das produções.

A sociedade e o espaço têm relação que são estabelecidas automaticamente que quando não conectadas, formam as discontinuidades que colaboram para a segregação socioespacial e para formação de núcleos desconectados onde cada um terá realidades individuais, demandando especificidades diferentes com conflitos e contradições.

Para Cruz, (2003, p. 81)

Tratar da gênese e da contribuição do conceito de formação espacial para a Geografia implica fazer uma análise da evolução histórica do pensamento geográfico. Este processo demonstra que o desenvolvimento de teorias, métodos e conceitos na Geografia depende de uma conjugação de fatores como posição ideológica e contexto histórico e geográfico. Em última análise, a história do pensamento geográfico pode ser entendida como um aspecto da história das ideologias em Geografia.

Santos, (2006, p. 48), considera que:

A evolução social cria de um lado formas espaciais e de outro lado formas não-espaciais, mas, no momento seguinte, as formas não-espaciais se transformam em formas geográficas. Essas formas geográficas aparecem como uma condição da ação, meios de existência - e o agir humano deve, em um certo momento, levar em conta esses meios de existência.

Corrêa (2000), trata o espaço urbano como um produto social que se reproduz por meio de agentes distintos, que por si só reorganizam o espaço com diferentes usos da terra. Essa reorganização muitas vezes é transformada pela cidade capitalista, agregando cada vez mais valores na terra provocando a segregação de grupos sociais.

O espaço urbano capitalista - é fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas no tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato (CORRÊA, 2000, p. 11)

Em décadas passadas a segregação socioespacial quase sempre estava relacionada com o processo de divisão e luta de classes, em que a população mais pobre tendia a residir em áreas mais afastadas, menos acessíveis, geralmente sem infraestrutura, dificultando a própria sobrevivência, por não terem acesso ao saneamento básico, pavimentação, lazer, escolas, postos de saúde ou hospitais, entre outros.

Porém, nesse novo milênio, a classe social de maior poder aquisitivo vem buscando lugares mais afastados, como as bordas das cidades para se instalarem, alegando maior conforto e qualidade de vida, derrubando assim a teoria, que as “bordas” é lugar para os menos favorecidos, ou seja não são mais exclusividade para a classe da segregação social e espacial, as ocupações desordenadas, ou mesmo para formação de favelas, habitações em áreas irregulares, cortiços e invasões, são também para implantações de condomínios horizontais de alto padrão socioeconômico.

Nesta concepção, essas áreas não são compostas somente por pessoas com baixos salários, com poucas condições de renda, mas também pelos considerados ricos e milionários dos centros urbanos.

Segundo Maricato (2002, p. 83)

As novas favelas e loteamentos ilegais surgem nas terras vazias e desprezadas pelo mercado imobiliário privado. Não é por outro motivo que as favelas se multiplicam em áreas públicas, áreas ambientalmente frágeis sobre as quais incidem leis protecionistas como é o caso das áreas ‘non aedificandi’ nas beiras dos córregos (Lei federal 6.766/79). Nas terras vazias situadas em regiões valorizadas pelo mercado imobiliário, até mesmo quando são públicas a invasão não é admitida.

Com esse pensamento de Maricato (2002), é possível observar esses acontecimentos no Setor Leste da cidade de Uberlândia, onde a população de baixa renda se instala nas faixas de domínio ou áreas não edificantes às margens das rodovias e torres de energia de alta tensão, mas também apresentando um novo arranjo, as implantações de loteamentos ou condomínios horizontais residenciais às bordas do perímetro urbano, setor escolhido para análise empírica dessa dissertação.

Entende-se que quando a terra urbana é declarada como “mercadoria cara”, é observado o que se tem ao redor da área e a infraestrutura implantada. O valor tende a aumentar com a produção do espaço através da implementação de empreendimentos de alto nível, seja ele residencial ou empresarial.

A especulação imobiliária, é a maior promotora da segregação socioespacial das cidades, pela produção do espaço urbano que agregam altos valores venais dos imóveis, limitando a aquisição.

Garrafa (2014), diz que as questões imobiliárias estão ligadas diretamente com o capital financeiro, fazendo da terra um importante e valioso produto, principalmente de áreas privilegiadamente localizadas, do ponto de vista do mercado consumidor.

O referido autor também reforça o resgate da urbanidade, buscando uma harmonia entre os diversos usos do solo. Os produtos imobiliários aparecem como o principal motivo da expansão urbana, com possibilidades de lucro imediato dando vazão ao capital, desconsiderando, às vezes, importantes aspectos da sustentabilidade urbana.

Motta (2016, p. 55) relata que, “A década de 1980 foi conhecida no Brasil como a década perdida. [...], o que marca esse período foi a profunda degradação econômica, social e consequentemente, os reflexos dessa crise nas cidades brasileiras”. Essa “década perdida”, foi o período em que a segregação social se firmou nos territórios por questões políticas que não assumiam responsabilidades com a população quanto aos investimentos em infraestruturas básicas, deixando-os livres para a prática da violência.

Lopes e Ramires (2008), tiveram como objetivo em seu trabalho, a identificação das transformações recentes na periferia urbana da cidade de Uberlândia (MG), caracterizando os padrões de uso e ocupação nos espaços periféricos. Assim os autores puderam mapear e avaliar o acelerado crescimento econômico, social e urbano que classifica Uberlândia como cidade média.

Atualmente, os principais instrumentos de trabalhos e que ordenam a questão urbana, são as diversas legislações que regem a ocupação territorial, sendo muito importante e eficaz quando são atendidas e iniciadas pelas Leis.

Maricato (2003, p. 154) diz que,

A legislação urbana não surgirá senão quando se torna necessária para a estruturação do mercado imobiliário urbano, de corte capitalista. Os Códigos Municipais de Posturas, elaborados no final do século XIX tiveram um claro papel de subordinar certas áreas da cidade ao capital imobiliário acarretando a expulsão da massa trabalhadora pobre do centro da cidade. A nova normatividade contribui para a ordenação do solo de uma parte da cidade mas também contribui, ao mesmo tempo, para a segregação espacial.

As principais leis de nosso país, buscam minimizar os impactos nas diferenças entre as classes sociais e econômicas, visando justiça nos direitos e deveres de todos os cidadãos. A Constituição Federal, Lei Orgânica do Município, O Estatuto da Cidade, Plano Diretor, com a coletânea de leis específicas para cada seguimento e setor, tem o objetivo de orientar a produção e reprodução do solo, bem como a construção das cidades acessíveis a todos.

Com inúmeras ferramentas existentes, o urbanismo vem sofrendo algumas inovações e melhoras com o passar dos tempos, e os principais agentes que se utilizam e participam dessas inovações são os especuladores imobiliários, pelo poder de interferência junto ao poder público por causa dos favorecimentos com as infraestruturas e serviços à população. Singer (1978, p. 35) afirma que

[...] adquirir, a preço baixo, glebas adjacentes ao perímetro urbano, desprovidas de qualquer serviço e promover o seu loteamento, mas de modo que mais distante da área urbanizada seja ocupada. [...] os promotores atraem para esse lotes famílias pobres, assegurando –lhes o pagamento do terreno a longo prazo e prestações módicas [...]. 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.

O que Singer (1978), relata, que são as práticas que até hoje vêm acontecendo em todas as cidades, porém são de difíceis soluções, porque as terras são mais baratas nas bordas do perímetro das cidades, e a demanda por terrenos para a construções de habitações de interesses sociais, para suprirem as necessidades da população de baixa renda é grande. Os governos de todas as esferas do poder, não têm condições financeiras para investir nas desapropriações de altos valores em áreas mais centrais. Mesmo que essas áreas possuam infraestrutura urbana e esteja rodeadas pelos variados serviços já implantadas, aptos para receberem essa população de baixa renda.

## 5.2 A produção de solo urbano e suas especulações

A maior produção do solo urbano acontece através das construções dos conjuntos habitacionais com os loteamentos para habitação de interesse social, que normalmente são localizados às bordas da malha urbana, e estrategicamente são implantados em etapas.

Em um primeiro momento o poder público, em parceria com empreendedores imobiliários, escolhem as áreas com preços abaixo do mercado ou desvalorizadas, as quais normalmente são distantes dos centros urbanos, ou seja, no limite do perímetro urbano. Quando o poder público não encontra essas áreas dentro dos limites do perímetro, ele promoverá a expansão do mesmo. Assim essas áreas são adquiridas, para fins dessas habitações de interesse social.

Após a área escolhida e delimitada, os interessados elaboram um MasterPlan, fazem acordos com as construtoras, e iniciam a implantação do conjunto habitacional. A primeira etapa do conjunto é implantada na parte mais distante do centro urbano, é importante que ela seja localizada no extremo máximo do loteamento, onde é possível que os valores das habitações sejam os menores. As casas são construídas e entregues aos novos proprietários, com festas e propagação nas mídias, com o objetivo de chamar a atenção de toda a sociedade, com a nova localização dos empreendimentos. Ali as prestações/ parcelas serão as de menores valores, ou seja para a população com a menor renda familiar.

A população se instala, e rapidamente começam as transformações do formato/visual das habitações. Os moradores muram suas casas, fazem garagens, “puxadinhos”, iniciam a implantação de comércios e serviços básicos locais, na busca de lucros, confortos e facilidades para todos moradores do novo bairro, porque na realidade estão distantes do centro urbano. Dessa forma, o loteamento começa a se consolidar, e ganhar características de bairro.

Em seguida inicia-se a implantação da segunda etapa do empreendimento, também para população de baixa renda. Essa será localizada contígua à primeira etapa, mas será um pouco mais valorizada, com prestações/ parcelas com valor maior, se comparado com a primeira etapa, tendo em vista a sua consolidação e urbanização realizada. Esta segunda etapa da implantação das habitações de interesse social, automaticamente passa a ser caminho obrigatório para os moradores da primeira etapa, o que também a torna mais valorizada e é um incentivo para a instalação de novos comércios. E assim por diante vai acontecendo a implantação dos empreendimentos em etapas, visando cada vez mais a valorização dos imóveis. Dentro desses empreendimentos as áreas localizadas com testadas voltadas para avenidas e com melhor localização, são reservadas para futuros investimentos, residenciais

verticais, bem como para o comércio.

Com a implantação e a consolidação dos serviços e comércios, a região passa a ser mais atrativa, e os valores dos imóveis tendem a aumentar. Estas são os tipos de estratégias que geralmente são usadas, pelos agentes formadores do espaço urbano. A ideia é de deixar a primeira etapa se consolidar com as instalações dos comércios de primeira necessidade, bem como a implantação das linhas de transportes coletivos. Tudo isso traz a certeza da valorização das áreas próximas a serem empreendidas. É certo que quanto mais adensado maior o valor da terra.

Entendendo todo esse processo, fica claro que são os agentes formadores do espaço urbano e os especuladores imobiliários que são os promotores das segregações socioespaciais.

O Poder Público local demonstra sua inércia no contexto do controle da produção e consumo do espaço urbano, na medida do descumprimento da legislação, permitindo a implantação de loteamentos descontínuos da malha urbana existente, o que causa ônus para os cofres públicos, e ainda promove a falta de segurança e as desigualdades sociais, o crescimento desordenado da cidade, bem como a especulação imobiliária e fundiária.

Silva, (2012, p. 49), diz que,

[...] 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.

Quanto a reprodução do espaço urbano, Silva (2012, p. 50), destaca que,

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 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.

Conforme Silva (2012), contextualiza a realidade da elite uberlandense, não só as áreas loteáveis são objetos de manipulação, mas também as legislações urbanísticas são manipuladas para atender aos interesses particulares, privilegiando e beneficiando os proprietários de grandes áreas. A produção do espaço urbano tem a atuação de três agentes modeladores: empreendedores imobiliários, o poder público e os proprietários de áreas.

Segundo Botelho (2008, p. 18),

Na cidade capitalista a cada momento uma grande variedade de imóveis são negociados, [...] este fluxo de transações imobiliárias indica os tipos, usos a localização e os preços dos imóveis levados ao mercado, por outro lado, estas variáveis relacionam-se com as características das áreas, ou com mudanças que estão ocorrendo em seu interior, o que seria consequência de como este espaço urbano está construído e como se transforma.

Ainda na concepção de Botelho (2008), as negociações dos imóveis para a produção do espaço urbano, se deve a diversos fatores, como os agentes que realizam as práticas socioespaciais, que a partir de iniciativas especulativas, por meio da valorização, pela localização e usos do solo. As produções imobiliárias juntamente com as decisões de interesses políticos e econômicos do poder público, o mercado imobiliário passa a ser eficaz e por promover de forma distinta a segregação do espaço entre as comunidades ou vizinhos, deixando-os homogêneos nas características externas. Em Uberlândia pode se usar o exemplo dos condomínios e ou loteamentos fechados que em meio à periferia da malha urbana, os altos muros os isolam da realidade externa, conforme Moreira Junior (2010, p. 7) relata:

[...] na verdade aquilo que atrai é a vontade da separação e a certeza de encontrar no vizinho (na representação do vizinho) um padrão social aceitável segundo certo ponto de vista. Daí a razão para a construção de muros, guaritas, equipamentos de segurança (alarme, interfonos, câmeras). Acentua-se a tendência em morar em ambientes cada vez mais homogêneos e isolados, o que ratifica a não aceitação das diferenças.

Ribeiro (1997, p.49), descreve que, o preço da terra e o Uso do Solo Urbano, “tem sido dominante nas discussões, [...] que aponta o preço da terra como mecanismo econômico responsável pela constituição do espaço urbano e pela segregação social na cidade”. Assim, o solo privado é o mal necessário das cidades capitalistas que estabelecem concorrências visando lucros extraordinários com as especulações imobiliárias. Ainda na visão de Ribeiro, (1997, p. 49), “o sobrelucro de localização [...] é o movimento do capital que confere um conteúdo econômico à propriedade privada da terra urbana. Ela assume o papel de mecanismo de distribuição espacial.”

Gonçalves (2010, p. 66), ao discutir sobre a especulação imobiliária, diz que, “é no processo de ocupação do espaço que ocorre o fenômeno do vazio urbano. O vazio urbano é a criação de espaços destinados a especulação”. E ainda, afirma que:

A terra utilizada de forma especulativa superdimensiona o espaço urbano e exige constantes investimentos em infraestrutura que terminam por aumentar a valorização dessas áreas. Isto cria novas oportunidades de incorporação imobiliária, o que significa que os investimentos sociais são transformados em instrumentos de valorização das terras urbanas. [...] deixando à mostra as desigualdades e a segregação urbana, [...] deixando transparecer as diferenças de classes existentes nas cidades. (GONÇALVES, 2010, p. 67).

Fica entendido que quando Gonçalves (2010), fala sobre a valorização da terra por meio dos investimentos sociais, são as grandes áreas que distanciam as habitações de interesse social das áreas urbanizadas da cidade. A priori esses vazios urbanos provocam uma queda da qualidade de vida da população, porque terminam se transformando em depósito de lixos e entulhos. As distâncias percorridas nessas áreas vazias são enormes, portanto o deslocamento é mais demorado, principalmente para a população que depende dos transportes coletivos. Em segundo tempo esses vazios passam a ser valorizados dia a dia, porque são transformados em áreas de passagens da população tornando-as conhecidas e despertando interesses dos investidores imobiliários, porque deixam de ser áreas ermas.

A população com melhor poder aquisitivo, passa a promover a disputa pela terra, por entender que a localização tornou-se viável, por estar entre um bairro e a área central da cidade. Assim a região passa a oferecer qualidade de vida, favorecendo a tranquilidade e o bem estar das pessoas. Mas o que não se percebe são os altos valores que essa população paga, pelo novo modelo e visão de periferia. Essa especulação imobiliária aumenta cada vez mais, a segregação socioespacial dentro dos limites urbanos. Considera-se ainda a existência dos caçadores de vantagens de imóveis com acessos rápidos e fáceis com infraestrutura urbana completa.

A especulação imobiliária, também é um forte agente na expansão urbana, bem como o responsável pela acumulação de capital no setor imobiliário. Alguns estudiosos dizem que no meio urbano “não é possível separar a valorização da terra da valorização capitalista”, isto permite o entendimento de que a cidade está ligada diretamente ao capital.

Na concepção de Harvey (2014, p. 307)

[...] o capital é um processo, e não uma coisa. É um processo de reprodução da vida social por meio da produção de mercadorias em que todas as pessoas do mundo capitalista avançado estão profundamente implicadas. [...] são concebidas de maneira a garantir que ele seja um modo dinâmico e revolucionário de organização social que transforma incessantemente a sociedade em que está inserido. O processo [...] cria novos desejos e necessidades, explora a capacidade do trabalho e do desejo humano, transforma espaços e acelera o ritmo da vida. Ele gera problemas de superacumulação para os quais há apenas um número limitado de soluções possíveis.

A expansão da malha urbana é um processo acelerado de crescimento das cidades, onde se deve incluir as ocupações irregulares e ilegais. Geralmente essas ocupações ocorrem pela população menos favorecidas e excluídas socialmente. Normalmente tem baixa qualidade de vida e ambiental, porque geralmente ocorrem nas extremidades da cidade, em terras

desvalorizadas, em áreas de preservação ou fragilidade ambiental, sem nenhum tipo de infraestrutura básica urbana. São áreas descontínuas da malha urbana.

Moreira Junior (2010, p. 4), diz que,

Concomitantemente com a expansão urbana há também um intenso processo de especulação das terras na área periurbana e o surgimento dos chamados vazios urbanos, o que, por sua vez, aumenta a demanda por esse tipo de produto, sentido no preço da terra.

Esse processo especulativo marca de forma visível a paisagem de grande parte das cidades brasileiras, sendo necessário incorporar essa categoria geográfica nos estudos urbanos.

### **5.3 Dinâmica recente do mercado imobiliário em Uberlândia**

A Empresa Secovi-Tap, realizou na cidade de Uberlândia um Diagnóstico do Mercado Imobiliário envolvendo 14 imobiliárias da cidade. Com início em janeiro de 2017, prosseguindo mês a mês até agosto de 2017, representando a amostragem dos imóveis disponíveis para comercialização.

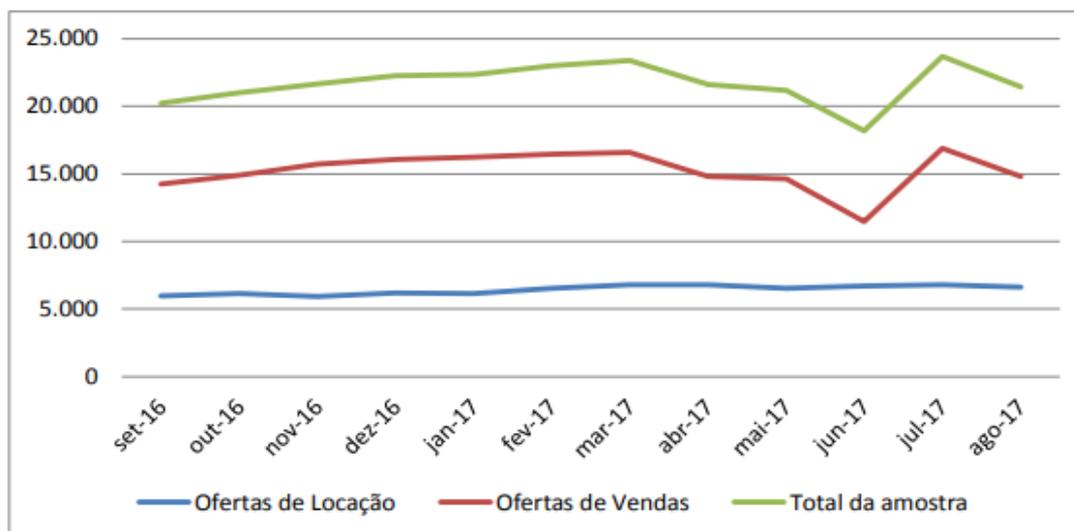
Ressalta-se que a empresa Secovi-Tap, fez a pesquisa considerando os 20 bairros que apresentaram as maiores médias dos valores de ofertas para locação e vendas de imóveis em Uberlândia, de forma aleatórias, não considerando sempre os mesmos bairros, mas sim os valores.

Segundo o Secovi-Tap, as informações tem o objetivo de prestar serviços à sociedade.

Apontado a realidade do segmento imobiliário local, direcionando negociações, investimentos e avaliações mercadológicas. Beneficiando de forma equitativa e realista, imobiliárias, construtoras, corretores, proprietários de imóveis, compradores, locatários, investidores, empreendedores, órgãos públicos e privados, diversos profissionais do mercado e todos aqueles que têm relação ou interesse no mercado de imóveis de Uberlândia. Tornando-se importante fonte de consulta e de direcionamento para negócios realizados no setor. (SECOVI-TAP, 2016, p. 6)

O Secovi-Tap desenvolveu um gráfico geral sobre a oferta de imóveis em Uberlândia, a partir de pesquisa realizada entre setembro de 2016 a agosto de 2017, e nele fica evidente um crescimento médio mensal de 6% nos imóveis para locação e para venda. Os resultados consideram a amostragem em toda a cidade de Uberlândia.

**GRÁFICO 4** – Uberlândia: Imóveis Disponíveis para comercialização - período set./2016 a ago./2017



Fonte: Secovi-Tap – (2018)

Abaixo segue a Tabela 3 com a amostragem do Secovi-Tap, que quantifica os imóveis por tipo de comercialização, em todos os bairros e setores da cidade. Porém em quase todos os gráficos que serão apresentados se aterão no Setor Leste que é objeto espacial desse trabalho.

Na Tabela 3, é possível perceber a pequena oscilação no número de imóveis disponíveis para negociação na amostragem do período de doze meses (set./16 a ago./17). Ficou disponível no mês de novembro de 2016, 5.942 de imóveis para locação, isso representa o menor número do período e o maior foi no mês de abril de 2017 que foram 6.812 imóveis. Quanto as ofertas para venda a menor quantidade foi no mês de junho de 2017, com 11.474 imóveis, e no mês seguinte, em julho de 2017, a maior quantidade 16.877 imóveis disponíveis para venda.

**TABELA 3** – Histórico do número de amostras obtidas - Ofertas de Imóveis para negociações no período de set./ 2016 a ago./2017

Itens de Amostragem	Set/16	Out/16	Nov/16	Dez/16	Jan/17	Fev/17	Mar/17	Abr/17	Mai/17	Jun/17	Jul/17	Ago/17
Oferta de Locação	5.969	6.129	5.942	6.172	6.143	6.539	6.792	6.812	6.542	6.721	6.796	6.639
Ofertas de Vendas	14.238	14.883	15.721	16.079	16.225	16.477	16.586	14.788	14.641	11474	16.877	14.797
Total da Amostra	20.207	21.012	21.663	22.251	22.368	23.016	23.378	21.600	21.183	18.195	23.673	21.436
Varição mensal no nr de amostras	-7%	4%	3%	3%	1%	3%	2%	-8%	-2%	-14%	30%	-9%
Varição média mensal							,044%					
Crescimento do Nr de amostras nos últimos 12 meses							6,09%					

Fonte: Secovi-Tap (2018).

Na amostragem a seguir, o Secovi–Tap, elaborou uma tabela com 20 bairros de toda a cidade de Uberlândia-MG, para demonstrar a oferta de imóveis para locação durante o mês de agosto de 2017, esta amostragem é por categoria dos imóveis. Porém esta pesquisa selecionou somente os bairros que fazem parte do Setor Leste da cidade, conforme Tabela 4. No contexto de todos os 20 bairros, o destaque entre eles para o 1º lugar, foi o Bairro Santa Mônica com 12,11%, em 10º lugar o Bairro Umuarama, 11º o Bairro Tibery, 13º o Bairro Alto Umuarama e em 20º o Bairro Custódio Pereira, de imóveis disponíveis para locação.

**TABELA 4** – Oferta de Imóveis Disponíveis para Locação no Setor Leste - Agosto/2017

Bairros	Total Geral	Residencial	Comercial	Outros	% de Participação
Santa Mônica	804	622	127	55	12,11%
Umuarama	129	92	24	13	1,94%
Tibery	127	60	53	14	1,91%
Alto Umuarama	116	78	23	15	1,75%
Custódio Pereira	98	33	57	8	1,48%

Fonte: Adaptado de Secovi-Tap (2018).

Segundo o Secovi-Tap, após a análise da Tabela 4, referente a amostragem de ofertas de imóveis residenciais disponíveis para locação em Uberlândia durante o mês de Agosto de 2017, foi avaliado os valores de locação. Como a pesquisa abrange toda a cidade os bairros demonstrados nas tabela são variados, mas a análise se deu com os 20 bairros selecionados. Percebeu-se que os alugueis sofreram uma variação que vai de R\$ 2.000,00, no Bairro Mansões Aeroporto chegando a R\$ 20.000,00 no Bairro Morada da Colina (localizado no setor sul da cidade). Quanto aos terrenos para locação, as faixas de preços dos imóveis que aparecem no Setor Leste, são os que seguem na tabela 5 abaixo.

**TABELA 5** - Valores de Aluguéis de Terrenos no Setor Leste - Agosto/2017

<b>Bairro</b>	<b>Valor Médio</b>	<b>Valor Mínimo</b>	<b>Valor Máximo</b>
Segismundo Pereira	5.828,13	350,00	25.000,00
Custódio Pereira	5.087,50	300,00	17.600,00
Tibery	4.801,86	500,00	15.000,00
Santa Mônica	4.072,45	300,00	20.000,00

**Fonte:** Adaptado de Secovi-Tap (2018).

Na pesquisa do Secovi-Tap, quanto a oferta de imóveis para venda, os cálculos são realizados por valor de metros quadrados – m<sup>2</sup>, e o resultado da amostra foi obtido em Agosto de 2017. Neste diagnóstico foram considerados quatro categorias: residenciais, comerciais, terrenos e outros tipos (chácaras, fazendas, sítios e prédios inteiros).

Na Tabela 6, a amostragem foi realizada para todos os imóveis ofertados para venda na cidade de Uberlândia-MG no mês de agosto de 2017, com a representatividade de cada categoria, de acordo com as descrições da Tabela 6. Com a soma total dos imóveis ofertados para venda no mês de Agosto de 2017 foi de 14.497 unidades, sendo que 83,91% dos imóveis foram na categoria residenciais com 12.416 unidades, com destaques para os apartamentos que abarcou 51,63% dessa soma com 6.410 unidades.

**TABELA 6** – Uberlândia: Oferta de imóveis à venda por tipo – Agosto/2017

<b>Tipo de Imóveis</b>	<b>Número de Amostras</b>	<b>% Participação</b>
<b>Residencial</b>	<b>12.416</b>	<b>83,91 %</b>
Apartamento	6.410	51,63 %
Casa	3.963	31,92 %
Casa em Condomínio	1.778	14,32 %
Cobertura	265	2,31 %
<b>Terrenos</b>	<b>1.629</b>	<b>11,01 %</b>
Terreno	1,395	85,64 %
Terreno em Condomínio	171	10,50 %
Área	63	3,87 %
<b>Comercial</b>	<b>477</b>	<b>3,22 %</b>
Galpão	147	30,82 %
Loja	132	27,67 %
Ponto Comercial	70	14,68 %
Casa Comercial	60	12,58 %
Sala Comercial	52	10,90%
Conjunto Comercial	16	3,35 %
<b>Outros</b>	<b>275</b>	<b>1,86 %</b>
Chácara	193	70,18 %
Prédio	49	17,82 %
Sítio	21	8,73 %
Fazenda	9	3,27 %
<b>Total Geral</b>	<b>14.797</b>	<b>100,00 %</b>

**Fonte:** Secovi-Tap (2018).

Nessa mesma pesquisa de ofertas de imóveis para venda, foi feita a amostragem por bairros, e como padrão usou-se 20 bairros, mas como o trabalho é referente ao Setor Leste, será feito a separação dos bairros que compõem esse setor, conforme tabela 7.

**TABELA 7** – Uberlândia: Oferta de imóveis Residenciais à Venda no Setor Leste – Agosto/2017

<b>Bairros</b>	<b>Ofertas</b>	<b>% de Participação</b>
Santa Mônica	1874	15,09 %
Tibery	295	2,38 %
Alto Umuarama	275	2,21 %
Finotti	256	2,06 %

**Fonte:** Adaptado de Secovi-Tap (2018).

Na amostragem da Tabela 7 acima, mais uma vez o Bairro Santa Mônica do Setor Leste, saiu na frente dos 20 bairros escolhidos pela pesquisa com 15,09%, que corresponde a 1.874 unidades de imóveis residenciais.

Na Tabela 8 seguinte, que quantifica os imóveis identificados como terrenos à venda, o Bairro Santa Mônica também ficou à frente, com 123 unidades somando 8,82% da tabela também com 20 bairros. Ressalta-se que em todas as tabelas apresentadas pelo Secov-Tap, os bairros são variados.

**TABELA 8** - Oferta de Terrenos para venda no Setor Leste – Agosto/2017

<b>Bairros</b>	<b>Número de Amostras</b>	<b>% de Participação</b>
Santa Mônica	123	8,82 %
Alto Umuarama	49	3,51 %
Tibery	47	3,37 %
Novo Mundo	29	2,08 %

**Fonte:** Adaptado de Secovi-Tap (2018).

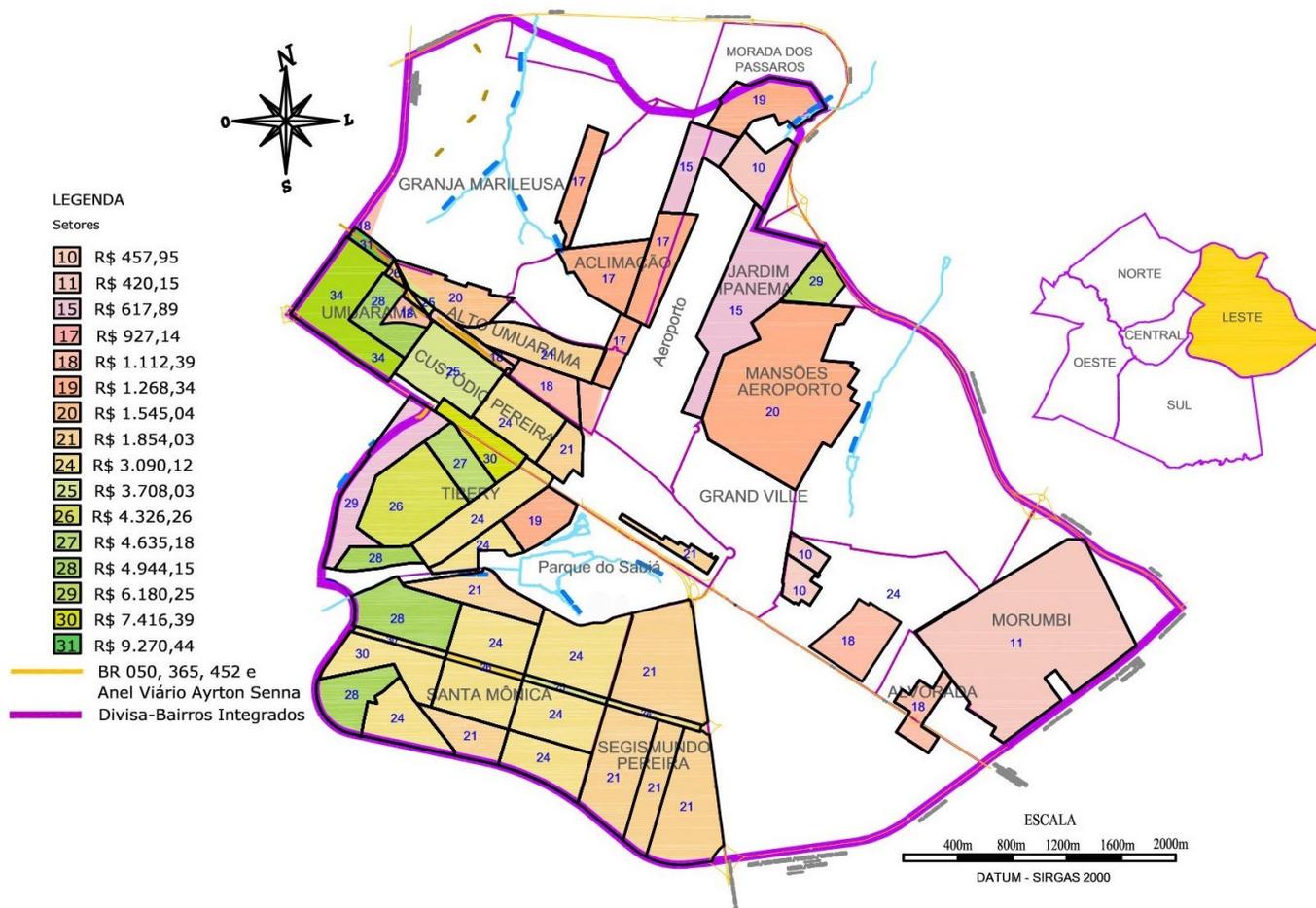
Segundo as análises das amostragens coletadas em agosto de 2017 da referida pesquisa, dos 20 bairros usados para a pesquisa o Santa Mônica foi o que teve a porcentagem mais alta em todas as categorias de imóveis à venda, foram 13,71% com 2.029 unidades.

Tendo em vista a não existência de planta de valores imobiliários para a cidade de Uberlândia, buscou-se uma aproximação para os valores imobiliários, com base nos valores estabelecido para a definição do Imposto Territorial Urbano (IPTU) em cada parte da cidade.

A Prefeitura Municipal, através do Decreto nº 17.416 de 29 de dezembro de 2017, Estabelece a Planta de Valores de Terrenos Edificações e Glebas para o exercício de 2018, viabilizando os valores para os cálculos dos Impostos Territorial Urbano e Predial. Ele não determina os valores venais dos imóveis, portanto há de se observar que os valores venais são definidos pelo mercado imobiliário. O poder público municipal não tem a abertura para expressar os valores dos imóveis.

Os dois mapas elaborados a baixo, representam as plantas de valores do município nos anos de 2005 e 2017. Os Decretos nº 9752/2004 e nº 17416/2017, sobre as plantas de valores, que deram origem aos mapas são os parâmetros que o município usa somente para os cálculos do IPTU. Ano a ano acontecem os cálculos das correções, que geralmente são baseadas na inflação do governo federal. Observando ambos os mapas, nota-se a quantidade de áreas brancas que aparecem, assim pode-se perceber a quantidade de vazios que existem no Setor Leste da cidade, salvaguardando o Parque do Sabiá e o Aeroporto que aparecem em branco.

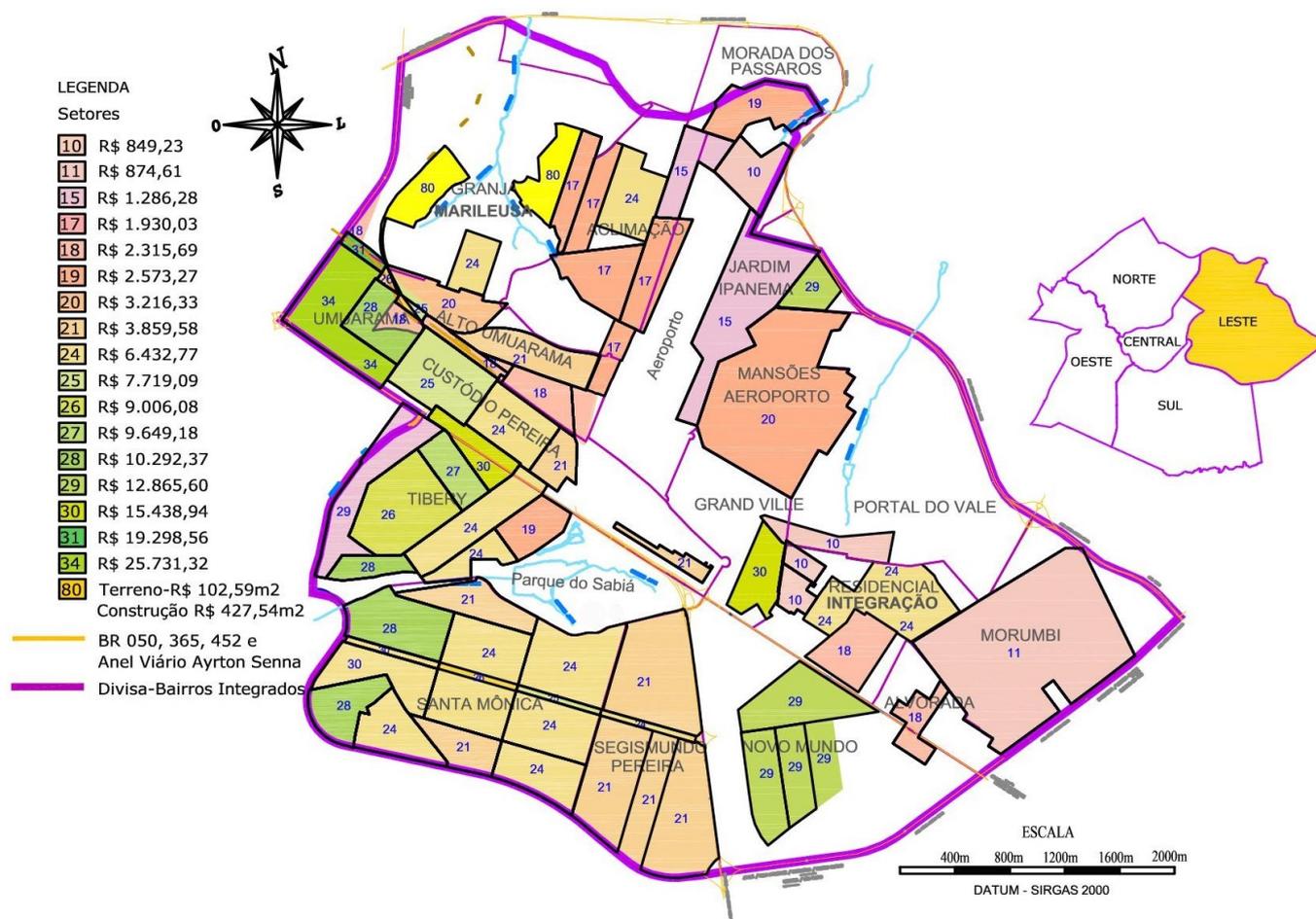
**MAPA 9 – Uberlândia: Planta de valores do Setor Leste para cálculos do IPTU de 2005**



**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2018).

O Mapa 9, que foi elaborado, a partir do Decreto nº 9752 de 28 de dezembro de 2004 – Estabelece a Planta de Valores Imobiliários de Terrenos, Edificações e Glebas para o Exercício de 2005, como já dito antes que esses valores são usados somente para os cálculos do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, existem diferentes valores em um mesmo bairro, bem como bairros com os mesmo valores com características diferentes. É importante deixar claro que a delimitação dos setores não mudam de um ano para outro, mesmo que tenha havido transformações e valorização comercial.

**MAPA 10** – Uberlândia: Planta de valores do Setor Leste para cálculos do IPTU de 2017



**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2018).

No Mapa 10, também elaborado pelo Decreto nº 17.416 de 29 de dezembro de 2017 – Estabelece a Planta de Valores Imobiliários de Terrenos Edificações e Glebas para o exercício de 2017. A diferença do mapa do ano de 2005 para o ano de 2017, são os valores que sofrem alterações conforme a inflação de cada ano, e no percurso de 12 anos o aumento foi de em média de 108%.

Portanto, fazendo a comparação entre os dois mapas 9 e 10, observou-se que até a presente data não houve valorização entre os setores, e as porcentagens para os cálculos são as mesmas para todos. Com a comparação, fica claro a necessidade de uma revisão quanto a valorização de alguns bairros para a planta de valores, até mesmo para torná-la mais justa, perante a cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU.

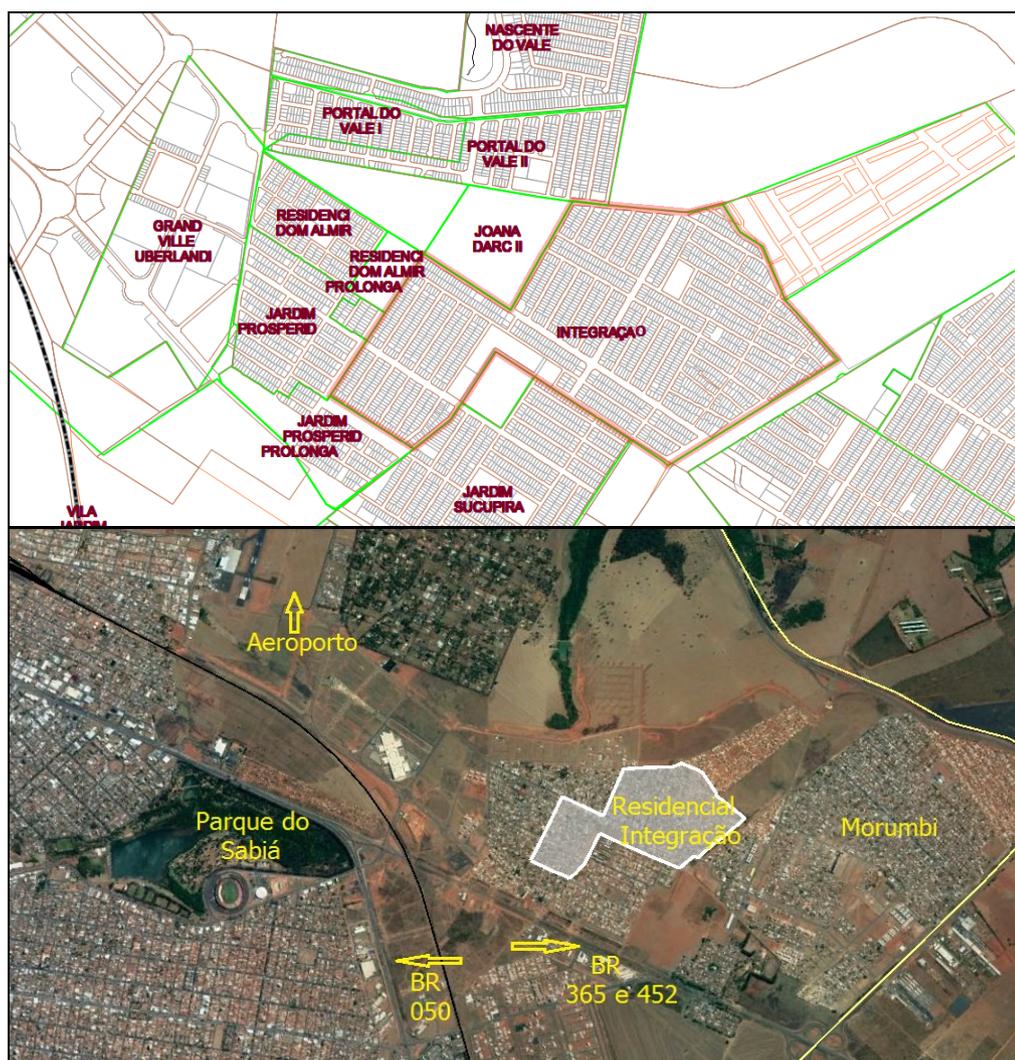
#### **5.4 Os loteamentos irregulares e sua regularização: paradoxos da valorização do espaço no Setor Leste**

Interessante de se observar que bem próximo a esses loteamentos de alto padrão social, existem bairros e loteamentos de baixo padrão social como o Bairro Aclimação e o condomínio residencial Terra Nova (condomínio residencial de casas geminadas), com ajuda do governo federal em parceria com o municipal, e com uma distância um pouco maior encontra-se áreas com ocupações irregulares.

Entre os anos de 2003 e 2004, houve uma ocupação irregular nas proximidades da região dos loteamentos, também irregulares, Joana Dar’c, Prosperidade e Celebridade, denominada de Zaire Rezende, que foi adensando ano a ano. Em 2012 a Secretaria de Planejamento Urbano, elaborou as diretrizes e projeto do loteamento denominado de Integração, Projeto nº 2576/2012 de 25 de abril de 2012, porém, por questões judiciais o Cartório de Registro de Imóveis não pôde registrar o loteamento para legalizar a situação das pessoas que há vários anos lutam pela titularidade de propriedade. As ocupações irregulares Joana Dar’c, e o Celebridade, denominados de Gleba “A” da Fazenda Marimbondo, Gleba “A” da Fazenda da Tenda ou Olhos D’água e Gleba “B”, sob a Ação de Desapropriação nº 70201025905-0 – 2ª Vara da Fazenda Pública, também aguardam decisões judiciais, para legalização do loteamento.

A área do projeto do loteamento Integração foi mapeada em 2052 lotes residenciais. As áreas públicas de recreação e Institucional foram reservadas conforme as porcentagens da legislação vigente do ano de 2012, e como dito antes, não foi autorizado a aprovação, por causa dos embargos judiciais.

### MAPA 11 – Uberlândia: Loteamento integração – Aprovado em 2012



**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2016); Adaptado de Google Earth (2018).

A delimitação do Mapa 11, é do projeto do loteamento Integração, não aprovado, a região possui vários loteamentos e ocupações irregulares, mas quando as questões judiciais se resolverem será formado oficialmente o Bairro Integrado Residencial Integração, que será composto pelos vários loteamentos e ocupações irregulares.

As duas últimas ocupações irregulares do Setor Leste foram, as ocupações Santa Clara e Maná, no extremo leste da região. As pessoas que fazem parte das ocupações passam a participar da comunidade com líderes, determinando as regras e normas para continuarem nos lotes ocupados. Essas comunidades através de seus líderes conseguem água encanada e energia elétrica, onde as captações são feitas por meio de ligações clandestinas, e distribuídas para todos os moradores. A água é retirada diretamente da canalização do Departamento Municipal de Água e Esgoto – DMAE, que passam sob as ruas confrontantes, e distribuída

através de mangueiras enterradas pelas ruas dos loteamentos clandestinos, e em seguida distribuídas aos moradores. A energia elétrica é furtada na rede da CEMIG, por uma prática conhecida como “gato”, e também compartilhada com os moradores dessas ocupações. A CEMIG para não ter prejuízo com a energia elétrica que é extraída da rede, distribui os “quilowatts” extraviados com toda a população da cidade. A Imagem 30 abaixo, esclarece como é realizado os extravios e a distribuição de energia elétrica.

A área de ocupação irregular denominada de Maná, ainda não foi regularizada oficialmente, conforme votação na Câmara Municipal no dia 01 e 02 de março de 2016, porque o Decreto de desapropriação foi questionado por alguns parlamentares, com referência a permuta que o município faria com o proprietário de uma das áreas ocupadas irregularmente.

**MOSAICO 30** – Uberlândia: Ocupações irregulares Maná, Santa Clara e Fidel Castro

**Fontes:** Adaptado de Google Earth (2017) (2013); Batista (2018)

Na primeira foto do Mosaico 30, é o início da ocupação denominada de Maná, e nela está evidenciado a ligação clandestina da energia elétrica no poste da CEMIG e em seguida a distribuição por toda área da ocupação.

Os moradores dessas duas ocupações, que a segunda imagem mostra, também estão em busca da regularização fundiária das áreas. No processo estão envolvidos advogados e Pastorais, junto a Câmara Municipal. Para que haja a legalização é necessário que o município

faça o processo de desapropriação dos proprietários da área ocupada, e implante a infraestrutura básica de urbanização para os moradores.

A ocupação irregular Fidel Castro, é uma ocupação muito fechada onde os moradores não permitem a entrada para qualquer tipo de registro, sendo vigiada por pessoas armadas com armamento de alto calibre, impedindo qualquer tipo de acesso, por isso não se tem informações e nem uma pesquisa registrada na área.

## 6 MORFOLOGIA URBANA, EXPANSÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E OS SEUS IMPACTOS NO SETOR LESTE

A morfologia urbana e a paisagem, são elementos que ajudam no entendimento da expansão das cidades contemporâneas, onde as transformações dos espaços são constantes. A morfologia urbana estuda as questões do meio físico e da forma urbana, implantada por diferentes atores que as definem em estudos multidisciplinares referentes ao planejamento das cidades. Para a Arquitetura, as formas desenvolvidas no “desenho urbano”, são os resultados dos estudos realizados, para traçarem as novas formas e intervenções urbanas. E para a Geografia, os estudos são voltados para análises das formações e transformações antrópicas dos espaços dentro das características físicas da estrutura urbana.

Quando se busca a história da formação das cidades, desde o surgimento até as últimas transformações nelas ocorridas, levando em consideração os elementos que fazem parte das edificações, bem como os agentes transformadores envolvidos no processo, é possível aplicar estudos de morfologia urbana.

Whitacker (2007, p. 139), diz que,

A constituição das cidades faz-nos compreender que a conformação territorial, as formas tradicionalmente descritas e os limites oficialmente dados da cidade podem ser repensados, pois a cidade é cristalização da urbanização e essa, enquanto processo, não é definida, *in fine*, mas articula-se à produção ampla e restrita.

O autor considera a cidade como condição para realização da produção e reprodução da dinâmica econômico-social, que a cada dia se tornam mais complexas principalmente no setor financeiro, promovendo novas formas de territorialidades.

Whitacker (2007, p. 141), esclarece que as mudanças na morfologia urbana denunciam um modelo de cidade que não é contíguo e nem concentrado, mas demonstram uma fragmentação territorial implicando em uma cidade cingida em sua forma, preservando a sua essência e seu processo. O autor, ainda vislumbra que o espaço e a cidade são frutos da produção de uma sociedade desigual que deles se apropriam por meio das relações de fluxos e trocas. Para Sposito (1999, p. 86), “As formas espaciais são elementos de redefinição dos processos econômicos, sociais, políticos ou culturais, [...] evidenciando as relações entre o processo de urbanização e a morfologia da cidade”.

Domingues (1994/1995) relata que, quando se tenta reproduzir as cidades “nas pequenas intervenções, as características morfológicas da cidade convencional pode, por isso, não ser a solução mais recomendável e não é, de certeza, suficiente”. O que se entende neste contexto é

a necessidade da inclusão lógica do sistema, como o autor cita o exemplo da malha viária que é uma importante vértebra no sistema, e que não pode haver bloqueios na ordenação urbana, e os projetos devem ser bem estudados antes da execução, para resultar em benefícios para a cidade.

A morfologia urbana estuda a forma espacial da cidade, observando o padrão do arruamento, a mobilidade, o desenho e a altura dos prédios, a densidade populacional, os tipos de usos do solo (residencial, comercial, industrial, lazer), entre outros. As diversas alterações do espaço urbano, promovem desenhos específicos para cada local, em cada momento e em diferentes pontos de vista.

Segundo Lamas (2000, p. 37-38),

A morfologia urbana estuda a cidade nas suas características físicas exteriores, [...] identifica os seguintes elementos morfológicos: solo, edifício, lote, quarteirão, fachada, traçado viário, praça, monumento, árvore, vegetação e mobiliário urbano. Mas não há como representar a paisagem urbana sem os objetos móveis que influenciam e a dimensionam, tais como os metrô, ônibus, automóveis, transportes rodoviários de carga, VLTs, BRTs, bondes, motos, bicicletas, navios, aviões e trens. E é claro também os pedestres.

Ainda para o referido autor, a morfologia urbana busca conceituar a forma, considerando os aspectos quantitativos/qualitativos, organização funcional, identificando os sistemas de orientação com a produção, dimensão, forma e elementos da cidade. O que destaca não é a dimensão espacial nem o escalão da intervenção, mas a ação político-administrativa a conduzir no tempo e no jogo de forças econômicas e sociais, tendo como objetivo a mediação e resolução dos conflitos entre os interesses públicos e privados que disputam a fruição do espaço urbano.

Landim (2002, p. 112), por sua vez, afirma que,

[...] os padrões morfológicos fornecem um modelo de paisagem, ao qual está ligado um modelo de qualidade de vida, no qual a sociedade passa a valorizar a presença dos elementos morfológicos globais que estão em sintonia com os centros de poder.

A autora trata dos padrões morfológicos ligando-os à qualidade de vida, e nota-se que esses padrões se ligam às camadas sociais mais altas, as que possuem influência social, cultural e econômica, passando a padronizar a organização do espaço urbano, com reflexos dominantes, com parcelamentos do solo mais elitizados.

Além disso, as opções arquitetônicas não são neutras, mas refletem e reforçam as condições socioeconômicas de um lugar, onde possuem significativas semelhanças nas estruturas entre as cidades do interior. Na maioria dessas cidades, principalmente as de pequeno porte, existem praças centrais com a igreja matriz, os traçados viários geralmente são

modelo de tabuleiro, onde as ruas são retas formando quadrados nos quarteirões, a presença das ferrovias e rodovias são marcantes e notáveis, seguem um padrão urbanístico nas edificações residenciais, que homogeneizava a área central que aos poucos iam se transformando em área comercial.

Ainda de acordo com Landim (2002, p. 112)

Os padrões morfológicos fornecem um modelo de paisagem, ao qual está ligado um modelo de qualidade de vida, no qual a sociedade passa a valorizar a presença dos elementos morfológicos globais que estão em sintonia com os centros de poder.

Landim (2002, p. 113) também afirma que “os padrões de organização espacial dos mais ricos, paradoxalmente, são reproduzidos, como todos os demais, típicos das elites sociais, de um modo reduzido, e na medida possível por todas as camadas sociais”.

Tendo em vista que o foco dessa dissertação são as transformações visíveis no Setor Leste, julgamos que o conceito de paisagem urbana é fundamental em nossa análise, e Bonametti (2010, p. 260), estudando a paisagem urbana assevera que,

A evolução histórica da paisagem urbana e dos seus processos de intervenções mostra claramente que sempre se procurou formas para expressar o ideal de poder; refletindo os seus padrões políticos, econômicos, estéticos e culturais, a integração e a compatibilidade entre a arte e a técnica. Os contatos com a natureza, a tecnologia e o sistema de poder vigente tiveram importância fundamental na vida das civilizações, [...]. Sofrendo variação, a expressão das paisagens construídas determinou, alterou e influenciou as condições da vida do homem.

Segundo a autora, o termo paisagem está intimamente relacionado com o espaço geográfico, que deve ser abrangido pela visão humana. E pela visão humana, a paisagem foi caracterizada como espaço de lazer ou propício a estar nas telas dos pintores. Porém, a paisagem é algo maior que somente a estética, ela envolve uma morfologia e dinâmica que traz o pacto do antrópico com os elementos naturais, combinando uma evolução frágil, sensitiva e participativa, dos observadores e dos agentes sociais que são os transformadores contínuos da paisagem. Ainda acrescenta que a paisagem urbana é uma mistura de arte, ciência e acaso.

A paisagem está ligada diretamente ao planejamento urbano. Para se pensar a cidade é importante que se pense na paisagem que estará inserida no planejamento por meio das definições da tipologia das construções; a forma dos espaços que serão produzidos; a qual grupo social servirá; qual o tipo de poder que estará à frente; qual o valor financeiro que será

inserido no planejamento; quanto em metros quadrados será direcionado às áreas verdes; qual o título que o espaço urbano produzido e planejado receberá.

Bonametti (2010, p. 269) relata que,

O modernismo entendia a paisagem urbana como a solução dos problemas morais e sociais e que o comportamento humano poderia ser direcionado pelas condições físicas exteriores ao homem, além de estar embasada mais na arquitetura dos edifícios do que na arquitetura paisagística, dando prioridade à função dos espaços.

Corrêa (1995), por sua vez, tem uma concepção local da paisagem, onde o espaço adquire diferentes formas. Assim, ele relata que,

[...] adicionalmente, a palavra espaço tem o seu uso associado indiscriminadamente a diferentes escalas, global, continental, regional, da cidade, do bairro, da rua, da casa e de um cômodo no seu interior. [...] A paisagem torna-se um conceito revalorizado, assim como a região, enquanto o conceito de território tem na geografia humanista uma de suas matrizes. O lugar passa a ser o conceito-chave mais relevante, enquanto o espaço adquire, para muitos autores, o significado de espaço vivido. (CORRÊA, 1995, p. 15).

Para o autor, a paisagem está ligada diretamente ao espaço, e no contexto do espaço a paisagem pode ser considerada de várias formas com dependência dos objetos que estão inseridos, assim essa configuração não pode ser analisada individualmente.

As cidades são pensadas e planejadas por profissionais de diversas áreas do conhecimento. Na visão dos pesquisadores da área de ciências humanas, as cidades inteligentes priorizam as questões humanas, e tudo que está ligado à qualidade de vida, ou seja, as questões ambientais e sociais. A inclusão social, a sustentabilidade, a mobilidade, a acessibilidade, e a tecnologia integram essas discussões, com interfaces entre os setores públicos e privados, priorizando a transparência para todos.

### **6.1 As alterações da legislação e os interesses do mercado imobiliário**

Em 2016, o Plano Diretor de Uberlândia foi revisado, para que pudesse ser atualizado e alterado, porque as atualizações acontecem somente a cada 10 anos, Porém, até o presente ano de 2018, não teve a aprovação da alterações. Acredita-se que por questões políticas, visto que após a aprovação as leis urbanísticas que regem a cidade também deverão ser atualizadas em prol do desenvolvimentos da cidade.

Com a alteração de todas as legislações haverá um desgaste político que poucos querem enfrentar, acredita-se que por esse motivo o Plano Diretor da Cidade não está aprovado.

Landim (2002, p. 127) ao trabalhar a legislação urbana, relata que:

A legislação que define os padrões de ocupação urbana, os quais por sua vez definem a configuração física da paisagem (nem sempre verificado nos bairros pobres, onde a burla à legislação urbanística é, por vezes, a regra geral), trabalha basicamente o espaço físico territorial, alienando-se dos demais componentes da problemática urbana, e, desta forma, as cidades se homogeneizam. Ou seja, existe um baixo discurso urbanístico e o que se faz é generalista, colaborando para a pasteurização.

Tendo em vista as inúmeras transformações do Setor Leste, foram observados ajustes nas legislações, ora para viabilizar as ações do governo municipal, ora para os agentes imobiliários produtores do espaço urbano. As normas que ordenam o Uso e Ocupação do Solo, se utilizam dos instrumentos básicos como a Lei Federal n.º 6.766/79 - Parcelamento do Solo Urbano no Registro Imobiliário, Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, Lei Municipal n.º 432/2006 - Plano Diretor da Cidade de Uberlândia – Lei Complementar Municipal n.º 525/2011 - Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar Municipal n.º 523/2011 – Parcelamento do Solo, alterada pela Lei Complementar 632/2017 e Lei Municipal n.º 10.686/2010 - Diretrizes do Sistema Viário do Município. Essas alterações não foram promovidas exclusivamente para atender às demandas dos diferentes atores atuando no Setor Leste.

A legislação que passou por mais alterações e acréscimos desde a sua aprovação foi a Lei Complementar no. 525/2011, aprovada em 14 de abril de 2011 que Dispõe sobre Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Uberlândia. As alterações e acréscimos são pontuais, e citando um único exemplo dos vários realizados, foi a alteração das permissões de novos usos na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, importante via Estrutural no setor sul da cidade, que foi para a aprovação da Câmara Municipal no ano de 2012 e duas vezes em 2014. Nessas alterações entende-se que existem interesses especulativos por parte do poder privado.

Segundo o Plano Diretor de Uberlândia, Lei n.º 432/2006, Artigo 19, Inciso V, não é permitido aprovar loteamentos que não estejam contíguo à mancha urbana, justamente para não causar ônus desnecessário aos cofres municipais, ou mesmo causar favorecimento ou valorização em terras de terceiros.

A permissão do poder público para implantação dos loteamentos e ou condomínios fechados às bordas da cidade, são considerados pelos estudiosos como oportunidades de estocagem de terra, que nitidamente estimula a especulação imobiliária, ou seja, esses empreendimentos promovem aumento nos valores da terra entre esses grandes espaços vazios, deixando assim de cumprir a função social na cidade, pela praticabilidade dos altos valores da

terra, limitando os compradores e não conseguindo utilizar estes vazios para fins habitacionais de interesse social.

A lei de Uso e Ocupação do Solo, direciona a organização espacial por meio do zoneamento permitindo ou não a implantação das inúmeras atividades urbanas, que tem como objetivo a gestão eficiente e sustentável do uso do território.

A Lei Complementar nº 525, de 14 de abril de 2011, que Dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, traz definições e conceitos para orientar os agentes de produção do espaço, tais como construtoras, proprietários de imóveis, fábricas, indústrias, atividades variadas e o próprio Município nas permissões e aprovações dos projetos urbanísticos e arquitetônicos no solo urbano. A lei de uso e ocupação do solo dá diretrizes também para a preservação ambiental.

O zoneamento do solo urbano, delimita os usos, entre atividades comerciais, industriais, residenciais, prestações de serviços, áreas de preservação total e parcial. Quanto às questões arquitetônicas, estas tem a função de orientar os tipos de construção inclusive a verticalização, por meio de índices de permeabilidade, taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento. No mercado imobiliário o zoneamento exerce forte influência na cidade, porque o valor da terra está ligado diretamente ao tipo de empreendimento ou atividade em que se deseja implantar em uma determinada área.

No Quadro 9, estão relacionados os tipos de zoneamento da Lei nº 525/2011.

**QUADRO 9** – Uberlândia: zoneamentos urbano segundo a Lei no 525/2011

<b>Siglas</b>	<b>Zoneamento</b>
ZC1	Zona Central 1
ZC2	Zona Central 2 (Alterado-LC nº 599/2015)
ZCF	Zona Cultural do Fundinho (Alterado-LC nº 599/2015)
ZR1	Zona Residencial 1 (Alterado-LC nº 594/2014 e 599/2015)
ZR2	Zona Residencial 2(Alterado-LC nº 599/2015)
ZR3	Zona Residencial 3
ZRPA	Zona Residencial de Proteção Ambiental
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
ZEIS IV	Zona Especial de Interesse Social IV (Acrescida-LC nº 567/2013)
ZPP	Zona de Preservação Social
ZM	Zona Mista
ZPL	Zona de Preservação e Lazer
ZPA	Zona de Proteção ao Aeroporto
ZT	Zona de Transição
ZI	Zona Industrial
SVS	Setor de Vias de Serviços
SVA	Setor de Vias Arteriais
SVC	Setor de Vias Coletoras
SVE	Setor de Vias Estruturais
SE	Setor de Vias Especiais
ZUE	Zona de Urbanização Específica (Acrescida-LC nº 649/2018)
ZUE 2	Zona de Urbanização Específica 2 (Alterada-LC nº 539/2012 e 589/2014)
ZUE 3	Zona de Urbanização Específica 3 (Alterada-LC nº 539/2012)
ZUE 4	Zona de Urbanização Específica 4 (Acrescida-LC nº 649/2018)
ADE	Área de Diretrizes Especiais (Acrescida-LC nº 649/2018)
ADE I	Área de Diretrizes Especiais I
ADE II	Área de Diretrizes Especiais II (Alterada-LC nº 594/2014)
ADE III	Área de Diretrizes Especiais III
ADE IV	Área de Diretrizes Especiais IV
ADE V	Área de Diretrizes Especiais (Acrescida-LC nº 534/2011)
ADE VI	Área de Diretrizes Especiais (Acrescida-LC nº 580/2013)

**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2018).

O zoneamento, uso e ocupação do solo, está representado pela “hachuras” do Mapa 12, a seguir. Para compreender a leitura do mapa referente ao que pode ser implantado em certas zonas, é necessário averiguar os anexos da Lei nº 525/2011 - que Dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, com seus anexos principalmente o III e o VI. Para facilitar a compreensão das permissões possíveis de instalação de comércios e serviços para a área, bem como para o tipo de construção permitido são os previstos nos anexos VI e VII.

**QUADRO 10 - Adequação dos Usos às Zonas, segundo Anexo VI da Lei nº 525/2011.**

Usos / Zona	ZC1	ZC2	ZCF	ZPL	ZPP	ZPA	ZI	ZR1	ZR2	ZR3	ZRPA	ZM	ZT	ZEIS	SVS	SVA	SVC	SVE	SE
H1 - Habitação Unifamiliar	A	A	A	P	A	(9)	P	A	A	A	A	A	A	P	P	A	A	A	A
H2h - Habitação Multifamiliar Horizontal	A	A	A	P	P(4)	(9)	P	A	A	A	P(4)	A	A	P	P	A	A	A	A
H2v - Habitação Multifamiliar Vertical	A	A	A(1)	P	P	(9)	P	P	A	A	P	A	A	P	P	A	A	A	A
H3 - Habitação de Interesse Social	A	A	P	P	P	(9)	P	P	A	A	P	A	A	A(7)	P	A	A	A	A
C1 - Comércio Varejista Local	A	A	A(2)	P	P	(9)	A	A(6)	A	A	P	A	A	A	A	A	A	A	A
C2 - Comércio Varejista Diversificado	A	A	P	P	P	(9)	A	P	P	P	P	P	A	P	A	A	A	A	A(11)
C3P - Comércio Especial e/ou Atacadista de Pequeno Porte	A	A	P	P	P	(9)	A	P	P	P	P	P	A	A	A	A	A	A	A
C3M - Comércio Especial e/ou Atacadista de Médio Porte	P	P	P	P	P	(9)	A	P	P	P	P	P	A	P	A	A	P	A	P
C3G - Comércio Especial e/ou Atacadista de Grande Porte	P	P	P	P	P	(9)	A(13)	P	P	P	P	P	A	P	A(13)	P(10)	P	P	P
C4-I - Comércio Atacadista Especial I	P	P	P	P	P	(9)	A(13)	P	P	P	P	P	A	P	A(13)	P	P	P	P
C4-II - Comércio Atacadista Especial II	P	P	P	P	P	(9)	A(13)	P	P	P	P	P	P	P	A(13)	P	P	P	P
S1 - Serviço Local	A	A	A(2)	P	P	(9)	A(5)	A(6)	A	A	P	A	A	A	A(5)	A	A	A	A
S2 - Serviço Diversificado	A(8)	A	P	P	P	(9)	A	P	P(12)	P	P	P	A	P	A	A	A	A	A(8)
S3 - Serviço Especial	P	P	P	P	P	(9)	A(13)	P	P	P	P	P	A	P	A(13)	P	P	P	P
E1 - Equipamento Social e Comunitário - Local	A	A	A(2)	P(3)	P	(9)	A(13)	A	A	A	P	A	A	A	P	A	A	A	A
E2 - Equipamento Social e Comunitário - Geral	P	P	P	P(3)	P	(9)	A(13)	P	P	P	P	P	A	P	A(13)	A	A	A	P
E3-I - Equipamento Social e Comunitário - Especial I	P	P	P	P	P	(9)	A	P	P	P	P	P	A	P	A	A	P	P	P
E3-II - Equipamento Social e Comunitário - Especial II	P	P	P	P	P	(9)	A(13)	P	P	P	P	P	P	P	A(13)	P	P	P	P
I1 - Indústria de Pequeno Porte	A	A	A(2)	P	P	(9)	A	P	A	A	P	A	A	A	A	A	A	A	A
I2 - Indústria de Médio Porte	P	A	P	P	P	(9)	A(13)	P	P	P	P	P	A	P	A(13)	A	P	A	P
I3 - Indústria de Grande Porte	P	P	P	P	P	(9)	A(13)	P	P	P	P	P	P	P	A(13)	P	P	P	P
M - Misto*	A	A	A(2)	P	P	(9)	A(13)	A	A	A	P	A	A	A	A(13)	A	A	A	A

Fonte: Uberlândia (2018).

*(Continuação do Quadro 10)*

**A = Adequado**

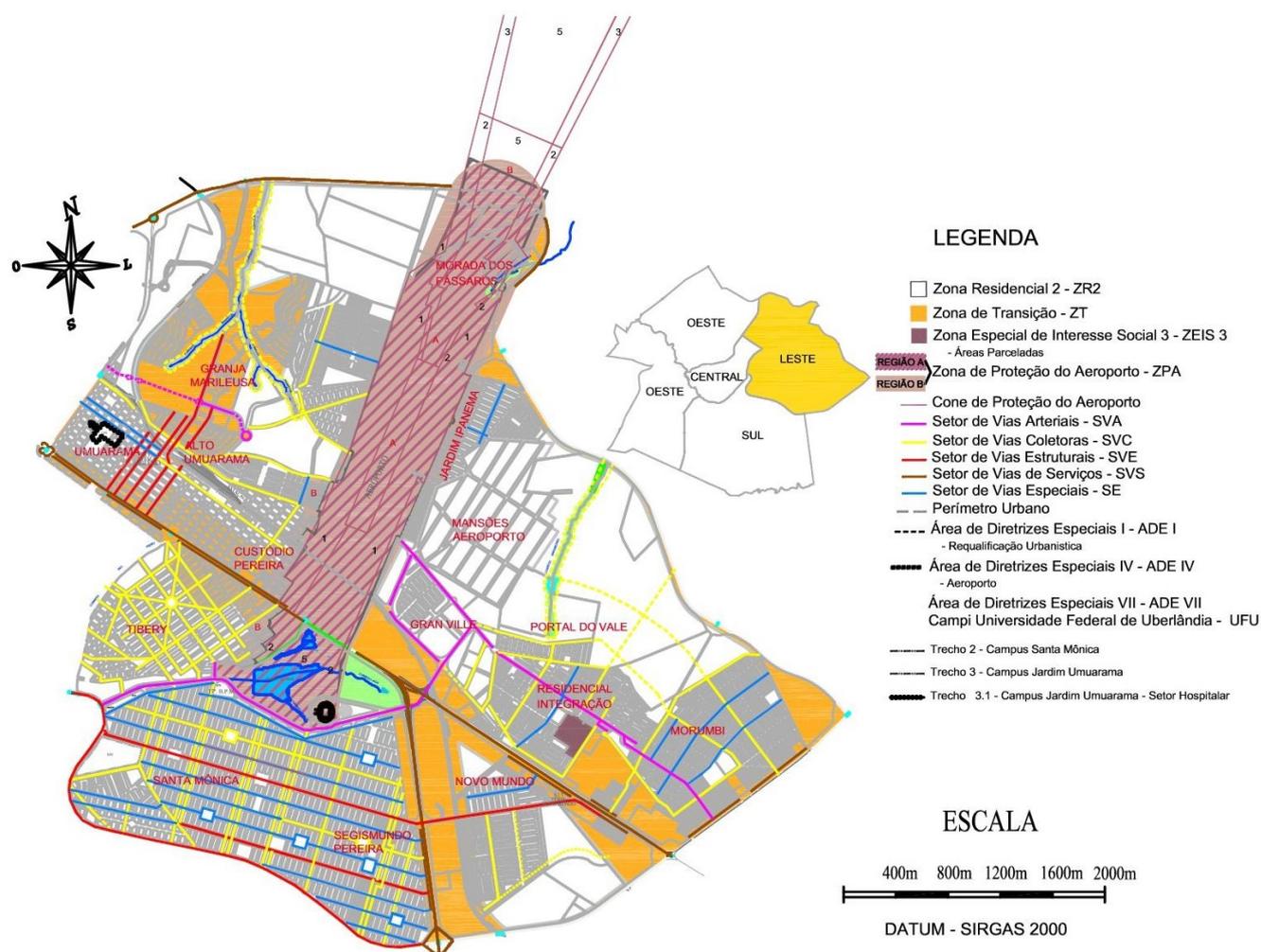
**P = Proibido**

\* Permitido para os usos adequados para as respectivas zonas.

- (1) Permitida altura máxima da edificação até 10 metros.
- (2) Conforme usos descritos no Anexo V – ADE-I.
- (3) A edificação e a ocupação nesta zona são proibidas, exceto quando utilizadas para recreação e sua estrutura de apoio, mediante projetos aprovados pelos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano e pela preservação do meio ambiente.
- (4) Exceto residência de funcionário em chácaras ou similares.
- (5) Exceto pensões, pensionatos e moradias estudantis.
- (6) Exceto nos loteamentos com restrições urbanísticas próprias, registradas no Cartório de Registro de Imóveis
- (7) Permitida a construção de habitação de interesse social voltada para os usos habitacional unifamiliar, multifamiliar horizontal e vertical
- (8) Exceto serviços de oficina e salão de festas, conforme descrito no Anexo III
- (9) Conforme restrição descrita no Anexo V – Área de Diretrizes Especiais – ADE-IV – Aeroporto.
- (10) Permitido shopping centers, hipermercados e concessionárias de veículos.
- (11) Exceto depósito de gás e posto de combustível.
- (12) Exceto para hotéis e apart-hotéis.
- (13) A implementação do empreendimento dispensa Estudo de Impacto de Vizinhança.

**Fonte:** Uberlândia (2018).

MAPA 12 – Uberlândia: Zoneamento e uso e ocupação do solo - Setor Leste – 2018



Fonte: Adaptado de Uberlândia (2018).

A Lei do Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, não é muito restritiva para o Setor Leste, quanto em outros setores. Somente nas imediações do aeroporto é que se tem maior restrições quanto às construções, por causa das decolagens e aterrisagens dos aviões.

O Setor Leste como toda a cidade de Uberlândia, está irrigado pelos setores de vias Coletoras - SVC, setores de vias Arteriais – SVA, setores de vias Estruturais – SVE, setores de vias de Serviços – SVS e setores de vias Especiais – SE, que são vias menos restritivas para implantação de atividades comerciais ou de serviços. Encontra-se também no Setor Leste as manchas de zoneamento, Zona Residencial 2 – ZR2, que são específicas para residências unifamiliar / horizontais e multifamiliar / verticais. Na construção é necessário atender os parâmetros de recuos e afastamentos que a lei determina, Zona de Transição - ZT. Nesta zona

é permitido que se implante desde residências, comércios, serviços e outros. Existem algumas poucas exceções que são necessárias pesquisar na legislação.

A Lei nº 525/2011 de Uso e Ocupação do Solo, passou por constantes alterações acréscimos em seus Capítulos, Artigos, Incisos, Alíneas e Parágrafos, desde a aprovação no ano 2011.

Quanto ao parcelamento do solo urbano o município de Uberlândia conta com a Lei Complementar nº 523 de 07 de abril de 2011, que tem por objetivo disciplinar os critérios de parcelamento do solo integrados à política de uso e ocupação do solo urbano e sistema viário. Portanto todos e quaisquer parcelamentos de solo deverão seguir impreterivelmente as orientações dessa legislação, que em 18 de dezembro de 2017, por orientações do Ministério Público sofreu alterações através da Lei Complementar nº 632/2018.

Acompanhando a Lei do parcelamento do solo o empreendedor, além de elaborar as documentações necessárias para acompanharem o processo, e que dependendo do empreendimento também é necessário elaborar Estudo de Impacto Ambiental / Relatório de Impacto do Meio Ambiente - EIA/RIMA ou Relatório de Controle Ambiental – RCA e Plano de Controle Ambiental – PCA. É impreterível também que no processo de parcelamento haja o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Os procedimentos para elaboração do EIV está na Lei Complementar nº de 519 de 16 de dezembro de 2010, que regulamenta os instrumentos de política urbana. O EIV deve ser elaborado em todos os casos de parcelamento e de implantação de atividades de médio e grande porte, cuja implementação pode alterar o cotidiano do local. Porém, por omissão do município, raramente é solicitado esse estudo nas implantações de atividades.

A Lei nº 10686/10, que instituiu as Diretrizes do Sistema Viário do Município de Uberlândia, objetivou proporcionar à cidade, em especial o Setor Leste, uma infraestrutura viária que permite maior fluidez, agilidade e mobilidade nos deslocamentos, modela eixos viários, possuem estrutura suficiente para comportar os novos loteamentos que são aprovados além de obedecer as hierarquias viárias contidas na legislação vigente.

No Quadro 11, estão relacionadas todas as legislações referentes às questões urbanas no município de Uberlândia. Essas legislações, tiveram várias alterações ao longo dos anos que, na maioria das vezes, favorecem aos empreendedores e proprietários de grandes áreas dentro do perímetro urbano. Esta ação fica clara porque, das sete legislação urbanísticas, cinco foram alteradas.

**QUADRO 11 – Uberlândia: Legislações Urbanísticas**

<b>Número da Lei</b>	<b>Data da Aprovação</b>	<b>Disposição da Legislação</b>
432/2006	19/out./2006	Aprova o plano diretor do município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação, revoga a lei complementar nº 078 de 27 de abril de 1994 e dá outras providências.
519/2010	16/dez./2010	Regulamenta instrumentos de política urbana que menciona, previstos na lei complementar nº 432 de 19 de outubro de 2006 que "aprova o plano diretor do município de Uberlândia" e dá outras providências. (alterações-lc nº 648/2018)
10686/2010	20/dez./2010	Estabelece as diretrizes do sistema viário do município de Uberlândia e dá outras providências.
523/2011	07/abr./2011	Dispõe sobre o parcelamento do solo do município de Uberlândia e de seus distritos e dá outras providências. (alterações-lc nº 540/2012, 632/2017, 642/2018 e 643/2018)
524/2011	08/abr./2011	Institui o código municipal de obras do município de Uberlândia de seus distritos e dá outras providências. (alterações-lc nº 579/2013, 613/2016, 638/2018, 644/2018)
525/2011	14/abr./2011	Dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo do município de Uberlândia e dá outras providências. (alterações-lc nº 536/2011, 539/2012, 552/2012, 580/2013, 587/2014, 594/2014, 603/2015 e 637/2018)
579/2013	18/dez./2013	Estabelece diretrizes para abertura, reforma ou ampliação de postos revendedores de combustíveis líquidos e derivados de petróleo, álcool etílico hidratado carburante, gás natural veicular - gnv com ou sem prestação de serviços de veículos, transportador revendedor retalhista - trr e postos de abastecimentos, revoga os artigos 104 a 116 da lei complementar nº 524, de 8 de abril de 2011 e dá outras providências. (alterações-lc nº 598/2015 e 608/2015)

**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2018).

A Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, foi um grande avanço para as questões urbanas relacionadas ao planejamento municipal, espacial, planos de desenvolvimento econômico e social, enfim, o foco é a qualidade de vida dos cidadãos. Determina também que os municípios com mais de 20 mil habitantes crie seu próprio “Plano Diretor de acordo com a realidade local, para que a política de desenvolvimento e expansão urbana seja eficaz na organização e urbanização do espaço. Entretanto, muitos dos instrumentos dessa lei que poderiam diminuir as práticas especulativas entono da terra urbana, como no caso de Uberlândia, não se efetivaram na prática, como por exemplo o IPTU progressivo no tempo.

O Plano Diretor é responsável por gerir o território e definir diretrizes que visem a melhoria na qualidade de vida da população assim como o desenvolvimento da cidade. Determina ainda os vetores da expansão territorial, através da criação de leis complementares que organizam e disciplinam a ocupação dos espaços seja eles ocupados ou não. É um

instrumento que possibilita que verbas federais e estaduais cheguem ao município, para o desenvolvimento econômico e social da cidade.

Entretanto, o Plano Diretor de Uberlândia, revisto em 2016, só foi submetido à votação na Câmara dos Vereadores em outubro de 2018, e não foi aprovado por motivos políticos que afetam interesses particulares, inclusive os do setor imobiliário. Com a aprovação do Plano Diretor, o IPTU progressivo, que está aguardando para sua aplicação desde 2001, quando da criação da Lei 10272/2001 – Estatuto da Cidade. Segundo bastidores, o Plano Diretor de Uberlândia está com mais de 80 ementas. Assim sendo, pode-se constatar como os agentes imobiliários possuem uma influência importante na produção do espaço urbano.

## **6.2 Estrutura Viária do Setor Leste**

A infraestrutura viária do Setor Leste, pode contar hoje com facilidades e agilidades na mobilidade dos deslocamentos entre os lugares. Os principais eixos viários urbanos municipais, possuem medidas mínimas nas seções transversais finais (espaço que começa na testada do lote, passa pela calçada, pista de rolamento, canteiro central quando houver e calçada oposta, terminando na testada do lote oposto), que vão de 28,00 a 40,00 metros de largura. Até março do ano de 2018, os novos loteamentos eram aprovados obedecendo a hierarquia viária da legislação vigente, Lei nº 10686/10 que instituiu as Diretrizes do Sistema Viário do Município de Uberlândia, e o Mapa 13 a seguir. Ressalta-se que as vias planejadas sofriam alterações nos traçados conforme a equipe estudava a área, mas todas as alterações realizadas nesse mapa do sistema viário eram publicadas no site da Prefeitura Municipal de Uberlândia. Essas alterações aconteciam, visto a necessidade pelo dinamismo que a cidade possui, visando melhor e eficiente circulação em meio a malha urbana.

O planejamento viário acontece somente nas vias de hierarquias como as vias Marginais, Coletoras, Arteriais, Estruturais e RUC's - Rotas Urbanas de Cargas. As vias locais são de responsabilidade dos empreendedores promover o traçado e a circulação, mas é obrigatório obedecerem as medidas mínimas da seção transversal final determinada na legislação acima mencionada.

O sistema viário do município é definido pela Lei nº 10.686 de 20 de dezembro de 2010 - Diretrizes do Sistema Viário do Município de Uberlândia. Esta lei exerce uma forte influência na urbanização e expansão da cidade e é compatibilizada com as legislações de Parcelamento e Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e com a mobilidade urbana do Município. A classificação hierárquica das vias, exerce influência nos valores imobiliários. O

sistema viário planeja “eixos”, que direcionam o crescimento e desenvolvimento urbano dentro do município. O traçado da malha viária é dinâmico como a cidade, porque induz as direções e mobilidades de um ponto a outro visando continuidade do traçado viário, obedecendo as dimensões, proporcionando maior rapidez e fluidez do tráfego.

Os perfis transversais dessa legislação prioriza a circulação dos pedestres, exigindo que a menor calçada deve atender no mínimo 3,00 metros de largura. Outra inovação dessa legislação foi organizar as calçadas delimitando as faixas de circulação e as de serviços, para que o pedestre não se depare com equipamentos no meio das calçadas, ou seja, as árvores, lixeiras, placas educativas ou sinalização, rebaixo para entrada e a saída de veículos seja localizada apenas na faixa de serviço. A Lei de Diretrizes do Sistema Viário, também regulamenta as estradas rurais do município classificando-as e mensurando-as conforme funções.

Na implantação do sistema viário deve ser obedecido as seguintes medidas para cada hierarquia de via:

#### QUADRO 12 – Hierarquia viária – Lei no 10686/2010

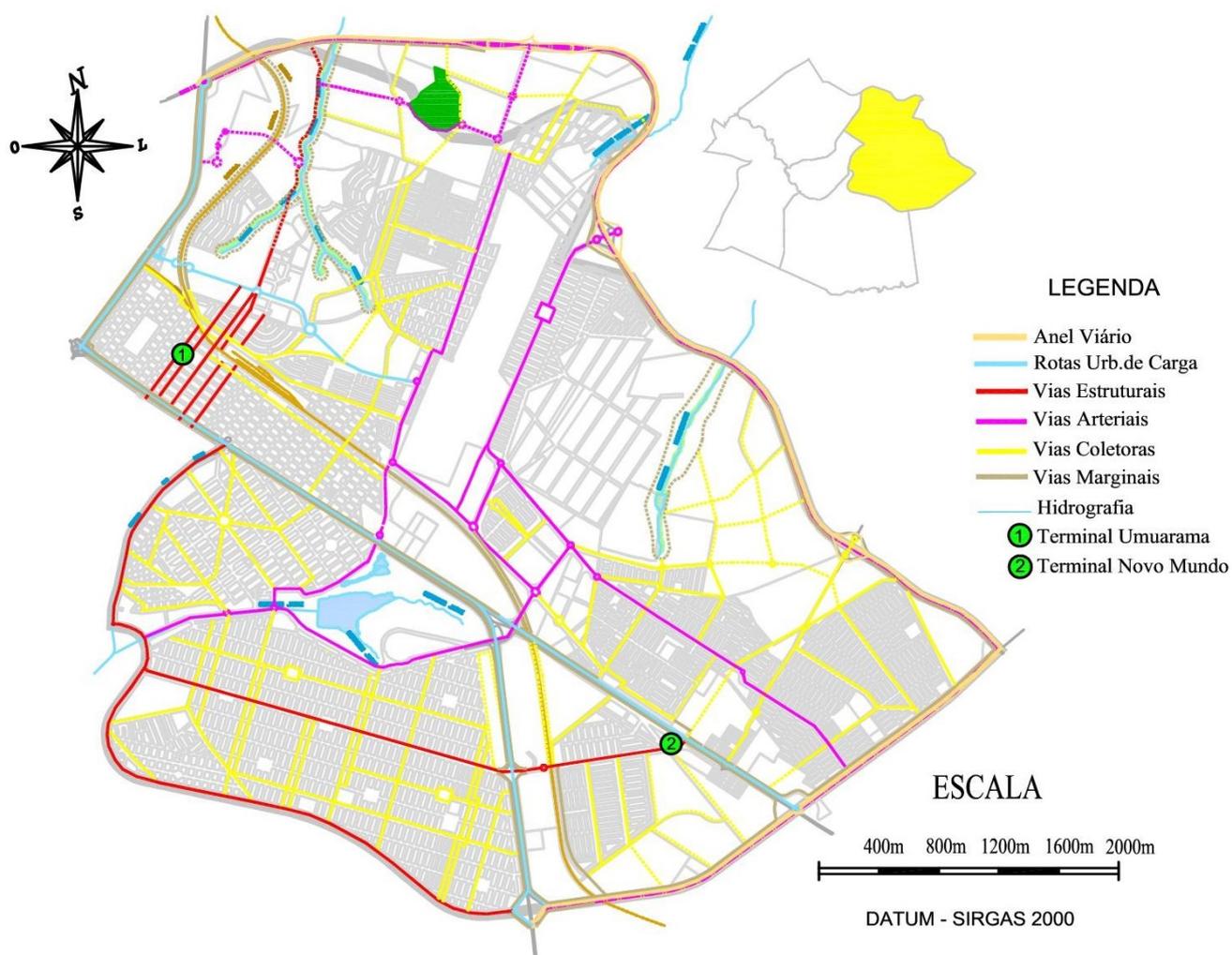
Hierarquia	Metragem total	Calçadas	Pistas de rolamento	Canteiro central	Ciclovias
Vias Locais	14,00m	3,00m	8,00m	-	-
Vias Marginais a fundo de vale	20,00m	3,00m do lado do empreendimento e 4,00m do lado da APP	10,00m	-	3,00m na lateral da calçada da APP
Vias Marginais a Rodovias	20,00m	3,00m do lado do empreendimento e 4,00m do lado da APP	13,00m	-	-
Vias Coletoras	28,00m	3,00m	2 x 9,00m	4,00m	3,00m no canteiro central
Vias Arteriais	40,00m	3,50m	2 x 12,00m	9,00m	3,00m no canteiro central
Vias Estruturais	40,00m	3,50m	2 x 12,00m	9,00m	3,00m no canteiro central
RUC's	40,00m	3,50m	2 x 12,00m	6,00m	2 x 1,50m nas laterais das calçadas

Fonte: Adaptado de Uberlândia (2018).

No Mapa 13, estão destacadas as principais vias do Setor Leste da cidade. Essas vias obedecem uma hierarquia seguidas de função como:

- Via Coletora - coleta e distribui o tráfego oriundo de vias locais, permitindo também os itinerários de transporte coletivo dentro, preferencialmente, de cada bairro;
- Via Arterial - caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;
- Via Estrutural - via que constitui a ossatura principal do Sistema Viário, dando suporte ao transporte coletivo urbano;
- Via RUC – comporta o tráfego de veículos de cargas, normalmente direcionados às Rodovias que estão dentro da malha urbana;
- Via Marginal – implantada às margens das rodovias, anel viário, ferrovias, cursos d'água, permitindo a circulação e acesso às edificações lindeiras, sem prejudicar a fluidez e segurança das rodovias;
- Via Local - via que dá suporte ao tráfego local.

**MAPA 13 – Uberlândia: Hierarquia viária do Setor Leste**



**Fonte:** Adaptado de Uberlândia (2018).

Com toda essa estrutura viária da cidade, em específico o Setor Leste, o município propicia que esse setor seja beneficiado por um sistema de transporte coletivo com variadas linhas que transpõem seus diversos bairros, bem como toda a cidade é favorecida pelas linhas do transporte coletivo.

Segundo as normas viárias, os transportes coletivos deveriam transitar de preferência nas vias coletoras, porque são preparadas para tal, devendo evitar as vias locais porque a estrutura, de forma geral, não foi construída para suportar o trânsito de veículos grandes e pesados várias vezes ao dia.

As estações do Sistema Integrado de Transportes – SIT, estão localizadas nos importantes eixos viários, que facilitam o acesso às diversas regiões da cidade. Os pontos de

espera normalmente são cobertos, e estão à distância de até 500 metros um do outro, para que o usuário se desloque distâncias menores.

Atualmente o Setor Leste conta com dois terminais de ônibus: Terminal Umuarama, localizado entre as Avenidas João Pinheiro e Afonso Pena com as Ruas Iguaçu e República do Piratini no Bairro Umuarama, e o Terminal Novo Mundo à Avenida Segismundo Pereira, no Bairro Novo Mundo.

Segundo os arquivos da SETTRAN – Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes, o Terminal Umuarama foi inaugurado em julho de 1997, ocupa uma área de 14.223, 27 m<sup>2</sup>. No Ano de 2003 o terminal recebeu um total de 448.541 passageiros em 2007 um total de 492.564 passageiros, em 2010 recebeu um total 584.158 passageiros e em 2013 que é a data da última contagem, o terminal recebeu um total 739.925. Em 10 anos o número de passageiros aumentou consideravelmente. (Vide Mosaico 31).

**MOSAICO 31 – Uberlândia: Terminal Umuarama no Setor Leste**

Fonte: Adaptado de Google Earth (2018).

O Terminal de Transporte Coletivo Novo Mundo, por sua vez, teve suas obras entregues em maio do ano de 2016. Porém foi necessário alguns reparos nesse terminal bem como ao longo da Avenida Segismundo Pereira (Eixo Estrutural Leste do SIT – Sistema integrado de Transportes), sendo finalmente inaugurado e em funcionamento em julho de 2018. O

Terminal Novo Mundo com 11 estações de embarque e desembarque, abrigando os passageiros do BRT – “Bus Rapid Transit”. Ainda segundo a SETTRAN o sistema atenderá mais de 50 mil pessoas, garantindo agilidade, conforto e segurança nos seus deslocamentos. Permite também integrações com os demais terminais e principalmente ao Terminal Central que tem ligações para todos os bairros da cidade.

### MOSAICO 32 – Uberlândia: Terminal Novo Mundo no Setor Leste



**Fontes:** Batista (2018); Interbuss (2018); Vinícius Lemos (2018); Adaptado de Google Earth (2018).

A estrutura do Corredor Leste Segismundo Pereira, está preparada para receber a demanda de toda operação de tráfego conforme demonstra o Mosaico 32. A via, em toda a sua extensão, ganhou um novo asfalto, sinalização e semaforização, e terá 3 novas linhas de transportes além das 11 já existentes. Assim os usuários esperarão menor tempo nos deslocamentos. Destaca-se que o BRT tem pista exclusiva à esquerda da Avenida Segismundo Pereira colaborando para redução do tempo em espera e deslocamentos.

Os comerciantes da Avenida Segismundo Pereira reclamaram da implantação do corredor estrutural, porque a nova estrutura viária (os retornos e semáforos) fez com que a

movimentação da população migrasse para as avenidas paralelas, como: Avenida Belarmino Cotta Pacheco e Avenida Ana Godoy, diminuindo cerca de 30 % do movimento do comércio.

É verdade que a implantação do corredor do transporte coletivo na Avenida Segismundo Pereira, acarretou algumas mudanças no trânsito, onde os ônibus passou a ter uma pista de rolamento exclusiva, que a princípio, quando da elaboração do projeto, seriam três pistas de rolamento sendo a uma para ônibus como já dito, e as outras duas para circulação dos veículos automotores. Não havia faixa para estacionamento de veículos, mas os proprietários dos comércios confrontantes à via, se reuniram com o Secretário de Trânsito e Transportes reivindicando a permanência da faixa de estacionamento na via, porque prejudicaria o movimento no comércio. Depois de muita conversa o Secretário acordou com os comerciantes para permanecer com a faixa de estacionamento de veículos. Com isso a via passou a ter somente uma pista de rolamento, desagradando quem circula de veículos. A via foi toda semaforizada aumentando o tempo de viagem. Todas essas questões resultaram no aumento significativo do fluxo de veículos que migrou para essas vias paralelas, como as Avenidas Belarmino Cotta Pacheco e Ana Godoy de Souza. E com os novos fluxos, essas vias também ganharam maior movimento nos comércios existentes que aumentaram suas diversificações, bem como houve a instalação de novas atividades como a prestação de serviços e consultórios médicos e dentários, entre outros.

Mesquita e Silva (2006, p. 77) relata que,

Os sucessivos lançamentos de loteamentos que caracterizaram a produção do espaço público da cidade sempre se nutriram da acessibilidade promovida pelos transportes públicos para valorização dos mesmos em uma relação de causas e efeitos difícil de ser verificada separadamente, uma vez que o próprio poder público participou intensivamente do processo.

É certo a valorização dos empreendimentos quando da existência do transporte público nas imediações. Isso porque saltam-se grandes áreas deixando-as vazias, entre a cidade e as áreas de implantação de conjuntos habitacionais para a população de baixa renda que recebem incentivos dos governos. Assim, são implantados às bordas da malha urbana, pelo baixo valor da terra, mas isso somente até a implantação do residencial, porque posteriormente a valorização é certa, e é óbvio que aquelas áreas que foram “vazias”, também irão agregar maiores valores de comércio. Como dito antes, os agentes imobiliários são figuras importantes na produção e reprodução do espaço urbano, e as transformações promovidas, em especial na zona leste de Uberlândia, objeto desse estudo, estão arraigadas pelos empreendimentos de classes média/alta e alta, porque talvez pela oferta de áreas maiores e

pelos baixos valores, é que se lança nas bordas do perímetro urbano, grandes empreendimentos luxuosos, implementados pelos condomínios residenciais e de serviços de alto padrão. As terras passam a ser supervalorizadas, e fica óbvio que as áreas que estão ao entorno desses empreendimentos também passam a ter a valorização pretendida.

As atitudes dos empreendedores e dos governos municipais ao aceitarem a descontinuidade na ocupação dos espaços urbanos, descumprem a Lei Complementar nº 432/2006 aprovada em 19 de outubro de 2006, que aprova o Plano Diretor do Município de Uberlândia, e que no Artigo 19, Inciso V, proíbe o parcelamento, para fins de loteamento ou de condomínios, de novas áreas, quando não contíguas à mancha urbana já parcelada ...”. Ao contrário, o que se vê são os incentivos para a criação cada vez mais forte dos grandes vazios urbanos, com a aprovação de loteamentos que descontinuam a mancha urbana. Essas ações promovem ônus para a gestão pública, devido à necessidade de implantação das infraestruturas básicas de urbanismo, principalmente no que tange às questões da eficiência na acessibilidade e na mobilidade urbana, entre os espaços do novo empreendimento com a área central da cidade.

Para os empreendedores imobiliários, é vantajoso e rentável quando os espaços vazios urbanos são servidos pelas infraestruturas como o sistema viário, por proporcionar uma circulação e modalidade aos novos empreendimentos. Quando vias são construídas em áreas de terceiros que ainda não foram parceladas, é necessário que o município faça desapropriações para a implantação da via. Em anos atrás, o município podia receber essas vias com infraestrutura implantada como adiantamento de área pública, sendo contabilizada na porcentagem do sistema viário, porém o Ministério Público entendeu que era uma forma de supervalorizar as áreas brutas, promovendo vantagens aos empreendedores, por esses motivos ficou proibido esse tipo de negociação do município com terceiros.

Porém de pouco adiantou as proibições, pois os conjuntos habitacionais de interesses sociais, continuam a ser implantados às bordas da cidade e para que houvesse circulação daquela população é necessário a construção das vias necessárias.

### **6.3 Problemas da mobilidade urbana em empreendimentos imobiliários do Setor Leste**

No Mosaico 33, na primeira imagem estão destacados as áreas vazias no Bairro Morumbi o qual foi implantado no ano de 1991, portanto, há 27 anos. As terras estavam sem uso à espera de maior valorização financeira. O critério usado para mapear as áreas vazias, foi ao visualizar mais de um lote juntos. Assim não estão mapeados os lotes individuais com

tamanho padrão do loteamento 10,00 x 25,00 metros, 250.00 metros quadrados, bem como as áreas públicas, institucionais e verdes. Observando a imagem do Google Earth de 2017, as grandes áreas vazias estão concentradas na área central do bairro e às margens da Rodovia BR 452, onde é permitido pela legislação a implantação de indústrias de grande porte, como atacadistas, mecânicas de caminhões, entre outros de acordo com os anexos da Lei nº 525/11, garantido maior valorização para esses tipos de atividades.

### **MOSAICO 33 – Áreas vazias e adensadas no Bairro Morumbi**



**Fonte:** Adaptado de Google Earth (2018).

Ainda no Mosaico 33 acima, na segunda imagem os círculos mostram as áreas onde foram construídos prédios residenciais, aglomerando pessoas em um bairro que não tem infraestrutura viária para esse tipo de adensamento, porque as vias são estreitas e não comportam grandes fluxos de veículos, pois as entradas e saídas dos condomínios, não receberam a construção de “baías de acomodação” (espaço reservado dentro da área do empreendimento para espera dos veículos na entrada do condomínio), portanto em horários de picos podem acarretar congestionamentos nas vias públicas.

Observar o adensamento com as construções no Mosaico 34. A reserva de terras para valorização, as grandes áreas vazias provocam desconforto e dificuldades aos moradores que convivem com esses espaços por décadas, porque os proprietários deixam as terras sem os cuidados necessários, para que não se tornem depósitos de lixo ou em um matagal provocando insegurança aos moradores.

No Bairro Morumbi, pela ausência de declividade, ocorre constantemente o problema de enchentes, e, quando o município aprovou a implantação dos loteamentos, eximiu a responsabilidade do empreendedor diante do fato. E para agravar o problema está sendo liberada a construção de prédios residenciais, os quais impermeabilizam e se aglomeram nas áreas que antes eram de infiltração das águas pluviais. Problemas estes que se agravam pelas vias estreitas, as quais não comportam o tráfego de veículos que virá com os adensamentos.

A estrutura viária do Bairro Morumbi, quando da aprovação e implantação do loteamento, e não houve o planejamento para o adensamento, principalmente a verticalização. Nesse bairro, as vias locais possuem uma seção transversal final de 10,00 metros, sendo 2,00 metros de calçadas de cada lado e pista de rolamento de 6,00 metros de largura. Com pista de rolamento de 6,00 metros, a circulação de grande fluxo de veículos fica comprometida, porque as vias locais dos bairros periféricos geralmente funciona em duas mãos de trânsito, e caso tenha algum veículo estacionado, o que é comum em vias locais (residenciais), termina por travar a circulação. Agora, pensando na questão de fluxo de entrada e saída dos condomínios, a situação se agrava um pouco mais, porque a legislação não prevê “baia de acomodação” para veículos dentro do lote do empreendedor.

O adensamento por verticalização Multifamiliar, em especial no Bairro Morumbi, a taxa de população por metro quadrado é maior do que em residência unifamiliar, sendo a média usada pela Secretaria de Planejamento Urbano e IBGE é de 3,1 pessoas por residência. Essa população sendo calculada para um prédio de 4 andares com 2 apartamentos por andar, no mesmo terreno que a casa, a conta passa para 24,8 pessoas no mesmo espaço, ou seja 87,5% de adensamento a mais na mesma metragem quadrada.

**MOSAICO 34 - Construções de edifícios residenciais no Bairro Morumbi**

**Fontes:** Batista (2018); Adaptado de Google Earth (2017).

Nas fotos do Mosaico 34 acima no Bairro Morumbi, nota-se as estreitas vias e os aglomerados de edifícios residenciais. Na última foto do mosaico observa-se as grandes áreas vazias ao redor dos condomínios que, com certeza se tornarão em novos condomínios de edifícios. É certo que essa região sofrerá um caos assim que o adensamento se concretizar nessas áreas vazias.

MOSAICO 35 - Uberlândia: Mobilidade no Setor Leste – 2018



Fonte: Batista (2018), Adaptado Google Earth (2011)

Com a implantação de vários empreendimentos em diversos seguimentos no Setor Leste da cidade de Uberlândia, o que mais se destacou foi o empreendimento denominado de Granja Marileusa. Como dito antes, as terras são pertencentes à família do Grupo Algar, que por meio de parcerias estão empreendendo na área, como por exemplo os Loteamentos Fechados Alphaville I, II e III (o III está em processo de aprovação), os condomínios Gávea Paradiso, a implantação de inúmeras empresas. Atualmente houve a chegada da UNIUBE – Universidade de Uberaba, que por incentivo do Grupo se instalou no Granja Marileusa.

Há de se destacar, que quanto à mobilidade urbana, Mosaico 35, o município de Uberlândia não propôs nenhuma contrapartida aos empreendedores do Granja Marileusa, e com a chegada da Universidade de Uberaba - UNIUBE, a implantação de empreendimentos e loteamentos, são polos geradores de fluxos, com isso ocorrerá problemas de trânsito porque não foi observada a estrutura viária da região, externa ao Granja Marileusa. Grande parte dos trabalhadores das empresas instaladas no Granja Marileusa e da Universidade UNIUBE, estacionam seus veículos em ambos os lados das vias públicas. Mosaico 36.

**MOSAICO 36** - Uberlândia: Falta de estacionamentos no Granja Marileusa e fluxos de veículos na região

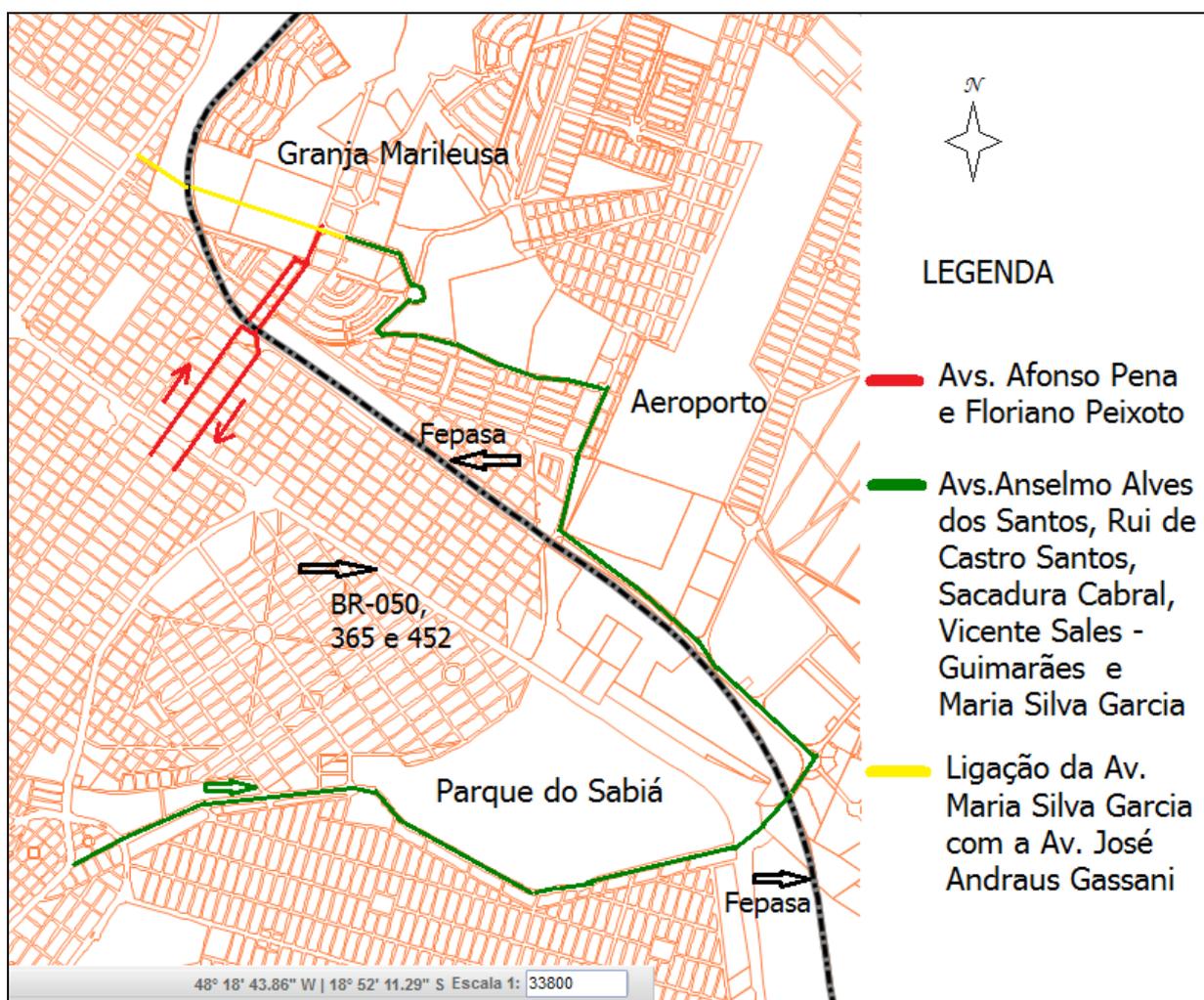


**Fontes:** Batista (2018); Uniube (2018).

O acesso mais utilizado para chegar ao Granja Marileusa, são pelas Avenidas Afonso Pena e Floriano Peixoto que são vias de pistas simples nos bairros já consolidados como Alto Umuarama, Umuarama e Custódio Pereira. Esses bairros eram residenciais, calmos com fluxos somente dos moradores local, mas com a chegada dos novos empreendimentos, as vias

sem estrutura para suportar o aumento do fluxo de veículos, está se tornando um caos aos antigos moradores da região. Outro acesso para o Granja Marileusa, é pela Avenida Anselmo Alves dos Santos seguindo para Avenida Rui de Castro Santos, Avenida Sacadura Cabral, Avenida Vicente Sales Guimarães até a Rotatória da Avenida Maria Silva Garcia, mas esse caminho só é usado pelos moradores dos setores sul, leste e parte da região Central, acessos estes que são insuficientes pela amplitude do projeto.

**MAPA 14** – Uberlândia: Vias de Acesso ao Bairro Granja Marileusa



**Fontes:** Adaptado de Uberlândia (2016).

As vias no empreendimento Granja Marileusa, são vias que permitem uma boa circulação local, pois foram planejadas para atenderem aquelas necessidades. Está no planejamento do empreendimento a ligação da Avenida José Andraus Gassani à Avenida Maria Silva Garcia, por meio da implantação de um viaduto com parceria com o DNIT – Departamento Nacional

de Infraestrutura de Transportes, que pode desafogar uma pequena parte do fluxo de veículos atual na região.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

As análises realizadas neste trabalho, buscou compreender a produção do espaço urbano e as transformações socioespaciais recentes no Setor Leste da cidade de Uberlândia-MG, destacando quais os agentes produtores e transformadores desse espaço, envolvidos no processo.

Esta dissertação, de forma geral, teve como objetivo sistematizar um conjunto de dados e informações sobre as transformações socioespaciais, visando a tipologia da formação territorial do Setor Leste, identificando os loteamentos regulares implantados neste setor, bem como os irregulares que estão por toda a cidade em especial na área de pesquisa.

O mercado imobiliário é o principal protagonista da produção e transformação do espaço urbano e influenciou as tendências desse mercado nos últimos dez anos, sendo Granja Marileusa o exemplo mais significativo.

Identificou-se, a partir do estudo da formação socioterritorial do Setor Leste, uma segmentação do setor em duas áreas separadas pela Rodovia, com diferenças da expansão urbana e com estratégias específicas, por parte dos agentes imobiliários.

A existência das rodovias BR 050, 365 e 452, durante muito tempo limitaram expansão do setor, visto que, em décadas passadas, as transposições eram difíceis devido ao intenso movimento de transportes de cargas e veículos automotivos que passam por essas rodovias. Mas com o investimento no ano de 2007, por parte do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT, na região, as rodovias foram reformadas com ampliação da largura das pistas de rolamentos, bem como as obras de transposição, implantando viadutos e trincheiras para permitir o acesso entre bairros e regiões. Com as obras de transposição executadas, o município investiu em avenidas de trânsito rápido, ligando toda a cidade ao Aeroporto, assim os empreendedores vislumbraram as possibilidades de parcelarem e empreenderem “do outro lado das rodovias”.

As mais antigas e maiores ocupações com loteamentos irregulares, estão localizadas no Setor Leste da cidade. Os novos empreendimentos que estão sendo implantados nesse setor, tem como sérias implicações a continuação da segregação que já existia, e tende a se agravar, haja vistas os grandes e altos muros, isolando a pobreza dos novos loteamentos que estão acontecendo. A tipologia tende a ser cada vez mais forte com torres de altos e médios edifícios, separados por muros sem nenhuma permeabilidade visual voltada para as ocupações irregulares. São loteamentos fechados e convencionais traçados de forma que não haja

circulação de pessoas e veículos no empreendimento quando aberto, ou mesmo grandes galpões de empresas de variadas atividades.

Foi detectado que o Grupo Algar, fez parcerias com grandes empresas de renomes nacional e internacional, para investirem nas áreas que ficaram sem uso por décadas. Essas empresas trouxeram tecnologias avançadas, para o empreendimento Granja Marileusa, investem em eventos trazendo a população de classe média/alta para dentro do Granja Marileusa, implementaram comércios e serviços no espaço. Uma das primeiras parcerias foi com a empresa construtora, em que seu forte são os condomínios residências denominados de Village Paradiso. Tudo foi estrategicamente planejado, implantou-se empresas, em seguida residências e comércio e serviços, para garantir que essa população de moradores e trabalhadores, não precisassem de grandes deslocamentos para suprirem suas necessidades, e assim, pudessem usar os serviços oferecidos pelas lojas das galerias implantadas no bairro Granja Marileusa.

O Grupo Algar, fez investimentos visando trazer algumas empresas para o Granja Marileusa, assim aos poucos o bairro vai acontecendo. Destacando três grandes empreendimentos são os condomínios residenciais Alphaville, estando dois implantados e o terceiro está em fase final de aprovação pelo município, acredita-se que iniciará suas obras no ano de 2019. E neste ano de 2018 a Universidade de Uberaba – UNIUBE, também fez parceria com o grupo, a qual se encontra em pleno funcionamento nas instalações oferecidas pelo Granja Marileusa.

Durante os levantamentos deste trabalho, foi observado que o município tem pouca autonomia decisória, quanto aos valores de mercado dos imóveis. Esses valores são definidos pelo mercado imobiliário, cabendo à Prefeitura Municipal possuir uma Planta de Valores, que somente é utilizada para os cálculos da cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, a qual é corrigida todos os anos pela inflação.

As legislações urbanísticas também foram levantadas, evidenciando que o município de Uberlândia, possui leis que são capazes de ordenar o espaço de forma eficiente. O problema encontrado nestas questões é que a Lei não funciona igualmente para todos. A situação mais agravante encontrada nos levantamentos e nas vivências dentro da Secretaria de Planejamento Urbano, são as alterações das legislações que são realizadas para favorecerem aos grandes empreendedores do município, e aceitar as imposições que são feitas pelos mesmos quanto ao planejamento urbano. Não existe nenhum grande empreendedor que atenda as legislações sem burlá-las, pois sempre querem altos lucros e poucos deveres.

Durante os dez anos de vivência e experiência com o planejamento urbano, não houve nenhum grande e antigo empreendedor que aprovasse seu empreendimento atendendo todas as normas contidas nas legislações. Os processos de loteamentos em muitas vezes, são demorados pelo fato de não atenderem o que a lei determina, mas sempre querendo induzir as razões para seus projetos. Ressalta-se que na maioria das vezes o responsável pela pasta de planejamento urbano, em reuniões fechadas com os empreendedores, aceitam as imposições que fazem.

Com todas essas questões políticas do planejamento urbano, a atenção raramente se volta aos mais carentes e necessitados, por não terem real interesse em melhorarem a qualidade de vida dessa população, que tanto sofrem com inúmeras faltas do que deveria ser básico.

O mal aproveitamento e o alto valor do solo urbano imposto pelo mercado imobiliário, levam a população carente para as bordas do perímetro urbano, em lugares ermos sem nenhuma estrutura nas proximidades, como postos de saúde, escolas e comércio. Enquanto o próprio Plano Diretor inibe o acréscimo do perímetro urbano, quando se tem inúmeras áreas bem localizadas e desocupadas sem nenhuma função, e com toda infraestrutura necessária para uma boa qualidade de vida. O mais interessante é a permanência dessas áreas vazias, no aguardo da valorização do capital fundiário e imobiliário. Essa especulação imobiliária traz diversos prejuízos aos cofres do município, e além do mais Uberlândia ainda não aplica o IPTU progressivo, conforme Lei Federal nº 10257/2001 – Estatuto da Cidade, nessas áreas em meio a vários bairros da cidade.

Quando se levanta a questão que a população carente não deveria ser locada às bordas do perímetro urbano, a situação é bastante diferente em aprovar loteamentos de condomínios fechados para população de classe alta às bordas do perímetro, porque a população carente, necessita das infraestruturas básicas, como transporte coletivo, escolas públicas, postos de saúde público, redes de água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais e energia elétrica. Esses serviços geralmente são ofertados pelo município, que na atual conjuntura financeira do país, os governos de todas as instâncias há anos estão passando por dificuldades financeiras, e por conseqüências dificultando que esses serviços básicos sejam atendidos de prontidão, como por exemplo: não basta ter o prédio das escolas, é necessário que contrate professores, e contratando-os é necessário pagá-los pelo serviço, e para pagá-los o município precisa de verbas, e assim por diante.

Mas quando se aprova os loteamentos fechados às bordas da cidade, parte dessa infraestrutura de responsabilidade do município é realizada pelos empreendedores. As áreas

institucionais são somente reservadas, porque não existe a necessidade de implantação imediata de escolas, não é necessário os postos de saúde, os moradores possuem veículos para locomoção, as linhas do transporte coletivo são em menor quantidade e em horários mais espaçados. Portanto, há um diferencial muito grande entre as instalações de conjunto habitacional de interesse social com os loteamentos ou condomínios fechados para classe média/alta.

Com essa pesquisa, percebeu-se que o poder público municipal, não tem autonomia perante a cidade, que desde sempre, o poder está em meio a iniciativa privada, em meio às empresas detentora do capital. A dimensão política não permite que os técnicos trabalhem de forma correta e com coerência na legislação, é por estes motivos que a cada dia mais se tem as exclusões e segregações dos menos favorecidos, e as produções e transformações que acontecem no espaço urbano, nunca são direcionadas às classes recessivas da população.

O Setor Leste apresenta grande diversidade interna e este fato levanta questionamento sobre os critérios de divisão da cidade para fins de planejamento, tomando os setores territoriais urbanos como recorte espacial para as ações do poder público e os diversos agentes econômicos. Estudos futuros devem aprofundar essa questão.

## REFERÊNCIAS

- BATISTA, Ivone Tavares; RAMIRES, Julio Cesar de Lima. Grandes empreendimentos habitacionais na cidade de Uberlândia – MG. **InterEspaço: revista de geografia e interdisciplinaridade**, Grajaú, v. 3, n. 9, p. 195-214, 2017. Disponível em: <http://www.periodicoseletronicos.ufma.br/index.php/interespaco/author/submission/4964> Acesso em: 20 abr. 2018.
- BONAMETTI, João Henrique. A Paisagem Urbana como Produto do Poder, Urbe. In: **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, Curitiba, v. 2, n. 2, p. 259-273, 2010. Disponível em: [www2.pucpr.br/reol/index.php/URBE/pdf?dd1=4476](http://www2.pucpr.br/reol/index.php/URBE/pdf?dd1=4476). Acesso em: 06 jun. 2018.
- BOTELHO, Diego Nogueira. **Dinâmica imobiliária e estruturação intra-urbana: estudo de caso dos condomínios horizontais fechados no setor sul de Uberlândia (MG)**. 2008. 156 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2008. Disponível em: <https://repositorio.bc.ufg.br/tede/bitstream/tde/.../Dissertacao%20diego%20geografia.pdf>. Acesso em: 26 jun. 2018.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.). **Crise urbana**. São Paulo: Contexto, 2015. v. 1, p. 25 – 35. Disponível em: [http://img.travessa.com.br/capitulo/CONTEXTO/CRISE\\_URBANA-9788572448802.pdf](http://img.travessa.com.br/capitulo/CONTEXTO/CRISE_URBANA-9788572448802.pdf) Acesso em: 21 abr. 2018.
- CLEPS, Geisa Daise Gumiero. A produção do espaço urbano de Uberlândia e as políticas públicas de planejamento. Uberlândia. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 9, n. 27, p. 26–41, 2008. Disponível em: [www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/download/15870/8964](http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/download/15870/8964). Acesso em: 08 jul. 2018.
- CORRÊA, Roberto Lobato. A periferia urbana. **Revista GEOSUL**, Florianópolis, n. 2, ano I, p. 70-78, jul. 1986. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/geosul/article/viewFile/12551/11859>. Acesso em: 29 abr. 2018.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1989, 94 p.
- COSTA, Renata Geniany S.; BENACHIO, Marcus Vinícios; BORGES, Adairlei Aparecida da Silva; COLESANTI, Marlene Terezinha de Muno. Uso, afetividade e percepção: um estudo da satisfação dos frequentadores do Parque do Sabiá em Uberlândia-MG. **Revista de Geografia**, Recife, v. 28, n. 1, p. 14–24, 2011. Disponível em:

<https://periodicos.ufpe.br/revistas/revistageografia/article/view/228786/23200>. Acesso em: 18 set. 2018.

COSTA, Renata Geniany Siiva, COLESANTI, Marlene Muno. A Contribuição da Percepção Ambiental dos Estudos das Áreas Verdes. **RA'E GA**, Curitiba, n. 22, p. 238-251, 2001, Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/raega/article/view/21774>. Acesso em: 18 jul. 2018.

CRUZ, Maria Clara da. O Conceito de Formação Espacial: Sua Gênese e Contribuição para a Geografia. **GEOgraphia**, Niterói, ano 5, n. 9, p. 67-83, 2003. Disponível em: [www.geographia.uff.br/index.php/geographia/article/viewfile/116/113](http://www.geographia.uff.br/index.php/geographia/article/viewfile/116/113). Acesso em: 04 maio 2018.

DOMINGUES, Álvaro. (Sub)úrbios e (sub)urbanos – o mal esta da periferia ou a mistificação dos conceitos? **Revista da Faculdade de Letras – Geografia**, Porto, série 1, v. 10/11, p. 5-18., 1994/1995. Disponível em: <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/1588.pdf>. Acesso em: 22 jun. 2018.

GARREFA, Fernando. Shopping center e conjuntos de uso misto: conceito, projeto e produto. In: VARGAS, Heliana Comin; ARAUJO, Cristina Pereira de (org.). **Arquitetura e mercado imobiliário**. Barueri: Manole, 2014. p. 223-224.

GONÇALVES, Juliano Costa. **A especulação imobiliária da formação de loteamentos urbanos**. Rio de Janeiro, E-papers, 2010, 186 p. Disponível em: [www.e-papers.com.br/produtos.asp?codigo\\_produto=1915](http://www.e-papers.com.br/produtos.asp?codigo_produto=1915). Acesso em: 21 abr. 2018.

HARVEY, David. **A condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. São Paulo: Editora Loyola, 2014.

LAMAS, José M. Ressano Garcia. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. 2. Ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2000. 590 p.

LANDIM, Paula da Cruz. Desenho de paisagem urbana: as cidades do interior paulista. **Paisagem Ambiente: ensaios**, São Paulo, n. 16, p. 109-133, 2002. Disponível em: [www.revistas.usp.br/paam/article/view/40191/43057](http://www.revistas.usp.br/paam/article/view/40191/43057). Acesso em: 26 jun. 2018.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001. 143 p.

LOPES, Michelly de Lourdes e RAMIRES, Júlio Cesar de Lima. Uma caracterização socioespacial da periferia de Uberlândia-MG. In: OBSERVATÓRIO Geográfico da América Latina, [s.l.], 2008. Disponível em: <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Geografiurbana/99.pdf>. Acesso em: 25 jun. 2018.

MARIANO, Flávia Gabriella Franco, Nos Trilhos de uma Urbanidade Excludente: Produção do Espaço em Uberlândia/Mg. **Revista do Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade**, Campinas, v. 6, n. 9, p. 173-197, 2014. São Paulo. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/urbana/article/view/8642620>. Acesso em: 18 jul. 2018.

MARICATO, Ermínia. Minha casa, minha vida piorou cidades e alimentou especulação imobiliária, diz ex-secretária do governo Lula. Entrevista à BBC Brasil, João Fellet. **BBC News**, São Paulo, 4 jun. 2018. Disponível em: <http://www.bbc.com/portuguese/brasil-44205520>. Acesso em: 04 jun. 2018

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2002, 208 p.

MARICATO, Ermínia. MetrÓpole, legislação e desigualdade. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 17, n. 48, p. 151–167, 2003. <https://doi.org/10.1590/S0103-40142003000200013>

MESQUITA, Adailson Pinheiro; SILVA, Hermiton Quirino. **As linhas do tecido urbano: sistema de transportes e a evolução urbana de Uberlândia-MG**. Uberlândia: Roma, 2006, 234 p.

MICHELOTTO, Letícia Del Grossi. **Expansão urbana e sustentabilidade: análise do Setor Leste de Uberlândia, MG**. 2014. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2014.

MOREIRA JÚNIOR, Orlando. Cidade partida: segregação induzida e auto-segregação urbana. **Revista Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 13, n. 33, p. 1-10, 2010. Disponível em: <http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/15899>. Acesso em 21 abr. 2018.

MOTTA, Guilherme Augusto Soares da. **Pensar construir e viver a cidade: setor sul Uberlândia/MG**. Uberlândia: Novas Edições Acadêmicas, 2017. 237 p.

MOURA, Geresa Gonçalves; SOARES, Beatriz Ribeiro. A Periferia de Uberlândia/MG: da sua origem até a sua expansão nos anos 1990. **Revista Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v.10, n. 32, p. 22-40 dez. 2009,

MOURA, Geresa Gonçalves. **Imagens e representações da periferia de Uberlândia [MG]: um estudo de caso do setor oeste**. 2003. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia. 2003.

PEREIRA, Wander; BORTOLI, Nádia Carrer Ruman de. Os primeiros tempos da Faculdade de Odontologia da Universidade Federal de Uberlândia (FOUFU). **Diversa Prática**, Uberlândia, v. esp. p. 43-64. 2. sem. 2012. Disponível em: <http://www.seer.ufu.br/index.php/diversapratICA/article/viewFile/19778/10589>. Acesso em: 16 jul. 2018.

PEREIRA, Oscar Virgílio. **Das Sesmarias ao Polo urbano: formação e transformação de uma cidade**. Uberlândia: Composer, 2010. 599 p.

PICCINATO JUNIOR, Dirceu. A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, São Paulo, v. 16, n.2, p. 246-249, nov. 2014. [Seção] Resenhas. Resenha da obra de: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOUZA, Marcelo Lopes de; CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.). A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2013. 240 p. Acesso em: 18 jul. 2018. DOI: <http://dx.doi.org/10.22296/2317-1529.2014v16n2p246>.

PIERINI, Fabiana Gomes. **Relações do homem com o mundo natural: o zoológico Parque do Sabiá na cidade de Uberlândia-MG (1982-1992)**. 2004. Monografia (Bacharel em História) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2004. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/19435/1/RelacoesHomemMundo.pdf>. Acesso em: 18 jul. 2018.

RAMIRES, Júlio Cesar de Lima; SANTOS, Márcia Andréia F. Exclusão Social em Uberlândia: algumas reflexões a partir do bairro Dom Almir e seu entorno. **Revista Caminhos de Geografia**. Uberlândia, v. 2, n.4, p. 73–87, jun. 2001, Disponível em: <http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/15284/8584>. Acesso em: 25 abr. 2018.

RAMIRES, Júlio Cesar de Lima e SILVA, Dalvani F. A estruturação dos espaços periféricos em Uberlândia: o exemplo do Setor Leste. **Revista Sociedade e Natureza**, Uberlândia, ano 12, n. 23, p. 47-61, jan./jun. 2000. Disponível em: [http://www.seer.ufu.br/index.php/sociedadennatureza/article/view/28487/pdf\\_116](http://www.seer.ufu.br/index.php/sociedadennatureza/article/view/28487/pdf_116). Acesso em: 25 abr. 2018.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas da produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: 1997, 352 p. Disponível em: [http://www.observatorioidasmetroles.net/new/images/abook\\_file/dos\\_corticicos\\_aos\\_condom\\_inios\\_fechados.pdf](http://www.observatorioidasmetroles.net/new/images/abook_file/dos_corticicos_aos_condom_inios_fechados.pdf). Acesso em: 29 abr. 2018.

RITTER, Carlos; FIRKOWSKI, Olga Lúcia C.de F. Novo conceitual para as periferias urbanas. **Revista Geografar**, Curitiba, n. esp., p. 22–25, 2009. Resumos referentes ao VII Seminário Interno do Programa de Pós-Graduação em Geografia / UFPR, 2009. Disponível em: <http://www.revistas.ufpr.br/geografar/article/download/14334/9644>. Acesso em: 29 abr. 2018

RODRIGUES, Henrique. Lutas e experiências dos moradores do bairro Morumbi: um lugar para morar e a luta que se inicia. **Em Extensão**, Uberlândia, v. 7, n. 2, 2008, p. 41–51. Disponível em: <http://www.seer.ufu.br/index.php/revextensao/article/viewFile/20512/10943>. Acesso em: 25 jul. 2018

SANTOS, Roselaine Oliveira dos. Periferias urbanas: ensaio de síntese da produção teórica brasileira. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 10., 2007, Florianópolis. **Anais [...]**. [Florianópolis: s. n.]. 2007.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 4. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006. 260 p.

SANTOS, Milton. **A cidade como centro da região**. Bahia: Livraria Progresso, 1959. 22 p.

SAQUET, Marcos Aurélio; SILVA, Sueli Santos da; SANTOS, Milton. Concepções de geografia, espaço e território. **Geo UFRJ**, Rio de Janeiro, ano 10, v.2, n.18, p. 24-42. 2 sem. Rio Janeiro, 2008, Disponível em: <http://geografiaeconomicaesocial.ufsc.br/files/2016/05/obra-de-milton-santos.pdf>. Acesso em: 5 maio 2018.

SILVA, Kássia Nunes da. **Expansão urbana do setor sul da cidade de Uberlândia-MG: um estudo dos processos de exclusão e segregação socioespacial**. 2012. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2012.

SILVA, Tarcísio Marques da. **Mapeamento de vazios urbanos em Uberlândia utilizando o geoprocessamento: o caso do Bairro Santa Mônica**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2006. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/16127/2/2.pdf>. Acesso em: 11 jun. 2018.

SOARES, Beatriz Ribeiro. **Habitação e produção do espaço em Uberlândia**. 1988. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.

SOARES, Beatriz Ribeiro. **Uberlândia: da cidade jardim ao portal do cerrado: imagens e representações no Triângulo Mineiro**. 1995. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1995.

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006**. Aprova o plano diretor do município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação. Uberlândia: Câmara Municipal, 2006. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/plano-diretor-uberlandia-mg>. Acesso em: 22 mar. 2018.

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 519, de 16 de dezembro de 2010**. Regulamenta instrumentos de política urbana que menciona, previstos na Lei Complementar nº 432 de 19 de outubro de 2006 que "aprova o plano diretor do município de Uberlândia" e dá outras providências. Uberlândia: Câmara Municipal, 2010.

UBERLÂNDIA. **Lei nº 10.686, de 20 de dezembro de 2010**. Estabelece as diretrizes do sistema viário município de Uberlândia, e dá outras providências. Uberlândia: Câmara Municipal, 2010.

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 523, de 07 de abril de 2011**. Dispõe sobre o parcelamento do solo do município de Uberlândia e de seus distritos e dá outras providências. Uberlândia: Câmara Municipal, 2011.

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 524, de 08 de abril de 2011**. Institui o código municipal de obras do município de Uberlândia e de seus distritos e dá outras providências. Uberlândia: Câmara Municipal, 2011.

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 525, de 14 de abril de 2011**. Dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo do município de Uberlândia e dá outras providências. Uberlândia: Câmara Municipal, 2011.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intraurbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 2001. 373 p.

WHITACKER, Arthur Magon, SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Uma discussão sobre a morfologia urbana e a articulação de níveis diferentes de urbanização. In: SPOSITO, Maria

Encarnação Beltrão (org.). **Cidades Médias Espaços em Transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 139–156.

## SITES PESQUISADOS

ROTINA ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **Rotina Imobiliária**. Uberlândia. Disponível em: <http://www.rotina.com.br>. Acesso em: 18 set. 2018.

repórter Aldair dos Santos em 05/04/2017 de site: <http://www.imprensaemidia.com.br>  
Acesso em: 10 jun. 2018

ESTAÇÕES FERROVIÁRIAS DO BRASIL. Disponível em [http://www.estacoesferroviarias.com.br/mogiana\\_triangulo/fotos/uberlandia9601.jpg](http://www.estacoesferroviarias.com.br/mogiana_triangulo/fotos/uberlandia9601.jpg). Acesso em 04 ago. 2018

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA - Arquivo Público Municipal. Disponível em: [http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/1882.pdf](http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/1882.pdf). Acesso em: 05 maio 2017

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA - Arquivo Público Municipal. Disponível em: <http://www.UBERLANDIA.mg.gov.br/2014/secretaria-pagina/51/144/secretaria.html>. Acesso em: 05 maio 2017

PRAÇA ALTO UMUARAMA – [www.pracaaltoumuarama.com.br](http://www.pracaaltoumuarama.com.br) Acesso 25 out. 2018.

(<http://www.imprensaemidia.com.br> Aldair dos Santos 05 abr. 2017)  
<http://www.imprensaemidia.com.br/%E2%80%8Bcenter-shopping-comemora-25-anos-de-historia-como-um-patrimonio-de-uberlandia/> Acesso em 12 jun. 2018

Cadernos - FGV Projetos – junho/julho 2014, ano 9, nº 24, ISSN 19844883, p. 9-12.  
[http://fgvprojetos.fgv.br/sites/fgvprojetos.fgv.br/files/cadernos\\_fgvprojetos\\_smart\\_cities\\_gwa\\_0.pdf](http://fgvprojetos.fgv.br/sites/fgvprojetos.fgv.br/files/cadernos_fgvprojetos_smart_cities_gwa_0.pdf). Acesso em 03 jul. 2018

Ralph Mennucci Giesbrecht –Disponível em:  
<http://www.estacoesferroviarias.com.br/>. Acesso em 03 jul. 2018.

<http://www.naoperdenao.com.br/> - Acesso 25 ago. 2018

Hotel Mercure Uberlandia Plaza Shopping (Brasil Uberlândia) – [www.Booking.com](http://www.Booking.com)

<https://www.imprensaemidia.com.br/%E2%80%8Bcenter-shopping-comemora-25-anos-de-historia-como-um-patrimonio-de-uberlandia/> - Site constituído por Adair Santos – Acesso 25 ago. 2018

Diário de Araxá - <https://www.diariodearaxa.com.br/terceira-expansao-do-center-shopping-de-uberlandia-e-lancada-oficialmente/>. Acesso 25 ago. 2018

Irlanda escolhe Mercure Uberlândia Plaza Shopping para hospedar seus atletas nas Olimpíadas e Paraolimpíadas – Pontal em Foco - [www.pontalemfoco.com.br](http://www.pontalemfoco.com.br)

Origem da Concessão de Terras Devolutas ou Sesmarias –. Disponível em: <http://www.uberlandia.mg.gov.br/?pagina=Conteudo&id=99>. Acesso em 22 jun. 2018

Primeiros posseamentos do Município –Disponível em: <http://www.uberlandia.mg.gov.br/?pagina=Conteudo&id=101> Acesso em 22 jun. 2018.

Secovi-Tap-<http://secovitap.com.br/upload/projeto-pdf/13/diagn%C3%B3stico%20do%20mercado%20imobili%C3%A1rio%20n1.pdf>. Acesso em 16 abr. 2018

<http://www.uberlandiadeontemesempre.com.br/mansoes-aeroporto/> Acesso em 18 jul. 2018