

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN
PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

ANA LAURA GONÇALVES LOMOLINO

**DINÂMICA DA VERTICALIZAÇÃO EM EDIFÍCIOS DE ALTA RENDA
EM UBERLÂNDIA, MINAS GERAIS**

Uberlândia – MG

2019



ANA LAURA GONÇALVES LOMOLINO

**DINÂMICA DA VERTICALIZAÇÃO EM EDIFÍCIOS DE ALTA RENDA EM
UBERLÂNDIA, MINAS GERAIS**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo - PPGAU da Universidade Federal de Uberlândia, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Bolsista Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - CAPES

Área de Concentração: Projeto, Espaço e Cultura.

Orientadora: Profa. Dra. Beatriz Ribeiro Soares.

Coorientadora: Profa. Dra. Maria Eliza A. Guerra.

Uberlândia – MG

2019

A black silhouette of a city skyline is positioned at the bottom of the page, spanning the entire width. It features various building shapes, including a prominent tall, thin tower on the right side.

Ficha Catalográfica Online do Sistema de Bibliotecas da UFU
com dados informados pelo(a) próprio(a) autor(a).

L846 Lomolino, Ana Laura Gonçalves, 1991-
2019 DINÂMICA DA VERTICALIZAÇÃO EM EDIFÍCIOS DE ALTA RENDA
EM UBERLÂNDIA, MINAS GERAIS [recurso eletrônico] / Ana Laura
Gonçalves Lomolino. - 2019.

Orientadora: Beatriz Ribeiro Soares.

Coorientadora: Maria Eliza Alves Guerra .

Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Uberlândia,

Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo.

Modo de acesso: Internet.

Disponível em: <http://dx.doi.org/10.14393/ufu.di.2019.2238>

Inclui bibliografia.

Inclui ilustrações.

1. Arquitetura. I. Ribeiro Soares , Beatriz , 1952-, (Orient.). II.
Alves Guerra , Maria Eliza, 1956-, (Coorient.). III. Universidade
Federal de Uberlândia. Pós-graduação em Arquitetura e
Urbanismo. IV. Título.

CDU: 72

Bibliotecários responsáveis pela estrutura de acordo com o AACR2:

Gizele Cristine Nunes do Couto - CRB6/2091

Nelson Marcos Ferreira - CRB6/3074

05/12/2019

SEI/UFU - 1468954 - Ata de Defesa - Pós-Graduação



UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA

ATA DE DEFESA - PÓS-GRADUAÇÃO

Programa de Pós-Graduação em:	Arquitetura e Urbanismo				
Defesa de:	Dissertação de Mestrado Acadêmico PPGAU				
Data:	dezenove de agosto de 2019	Hora de início:	16:00	Hora de encerramento:	18:00
Matrícula do Discente:	11722ARQ002				
Nome do Discente:	Ana Laura Gonçalves Lomolino				
Título do Trabalho:	DINÂMICA DA VERTICALIZAÇÃO EM UBERLÂNDIA-MG				
Área de concentração:	Projeto, Espaço e Cultura				
Linha de pesquisa:	Arquitetura e cidade: teoria, história e conservação				
Projeto de Pesquisa de vinculação:	Contribuições ao estudo do processo de urbanização nas áreas de cerrado brasileiro				

Reuniu-se na Sala 14, bloco 1H, Campus Santa Mônica, da Universidade Federal de Uberlândia, a Banca Examinadora, designada pelo Colegiado do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, assim composta: Professores Doutores: Fernando Luiz Araújo Sobrinho - PPGEQ/UNB; Patrícia Pimenta Azevedo Ribeiro - PPGAU/UFU, Maria Eliza Alves Guerra - PPGAU/UFU co-orientadora e Beatriz Ribeiro Soares - PPGAU/UFU orientador(a) do(a) candidato(a).

Iniciando os trabalhos o(a) presidente da mesa, Dr(a). Beatriz Ribeiro Soares, apresentou a Comissão Examinadora e o candidato(a), agradeceu a presença do público, e concedeu ao Discente a palavra para a exposição do seu trabalho. A duração da apresentação do Discente e o tempo de arguição e resposta foram conforme as normas do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo.

A seguir o senhor(a) presidente concedeu a palavra, pela ordem sucessivamente, aos(as) examinadores(as), que passaram a arguir o(a) candidato(a). Última a arguição, que se desenvolveu dentro dos termos regimentais, a Banca, em sessão secreta, atribuiu o resultado final, considerando o(a) candidato(a):

Aprovado(a).

Esta defesa faz parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre.

O competente diploma será expedido após cumprimento dos demais requisitos, conforme as normas do Programa, a legislação pertinente e a regulamentação interna da UFU.

https://www.sei.ufu.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=1666707&infra_sistema=100000100&infra_unidade_atual=110000655&infra_hash=25fa97... 1/2

05/12/2019

SEI/UFU - 1468954 - Ata de Defesa - Pós-Graduação

Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos. Foi lavrada a presente ata que após lida e achada conforme foi assinada pela Banca Examinadora.



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Luiz Araujo Sobrinho, Usuário Externo**, em 06/09/2019, às 10:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ana Laura Gonçalves Lomolino, Usuário Externo**, em 06/09/2019, às 10:14, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Beatriz Ribeiro Soares, Professor(a) do Magistério Superior**, em 11/09/2019, às 13:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Patrícia Pimenta Azevedo Ribeiro, Professor(a) do Magistério Superior**, em 16/09/2019, às 15:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Maria Eliza Alves Guerra, Professor(a) do Magistério Superior**, em 27/09/2019, às 14:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://www.sei.ufu.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1468954** e o código CRC **F93F0D45**.

Referência: Processo nº 23117.072437/2019-51

SEI nº 1468954

https://www.sei.ufu.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=1666707&infra_sistema=100000100&infra_unidade_atual=110000655&infra_hash=25fa97... 2/2

ANA LAURA GONÇALVES LOMOLINO

**DINÂMICA DA VERTICALIZAÇÃO EM EDIFÍCIOS DE ALTA RENDA EM
UBERLÂNDIA, MINAS GERAIS**

BANCA EXAMINADORA

Profa. Dra. Beatriz Ribeiro Soares – UFU (Orientadora)

Profa. Dra. Maria Eliza Alves Guerra – UFU (Coorientadora)

Profa. Dra. Patrícia Pimenta Azevedo Ribeiro – UFU

Prof. Dr. Fernando Luiz Araújo Sobrinho – UNB

DATA _____/_____/_____

RESULTADO: _____



Dedicatória

“O que os senhores devem fazer nesse momento é imbuírem-se de ardente paixão para estudarem mais que qualquer outra pessoa, empenhando-se ao mesmo tempo na ativa prática da fé. Ao longo de uma juventude sem treinamento restará apenas uma vida semelhante a um castelo de areia. Gostaria que avançassem firmes e pacientemente, aplicando-se diligentemente aos seus estudos e desenvolvendo-se completamente de forma que possam emergir como grandes pessoas no futuro”

(Daisaku Ikeda, Nova Revolução Humana, 2002, volume 2)



Agradecimentos

O hábito de agradecer sempre fez parte da minha vida, mas ao tentar escrever tais palavras cheguei à conclusão que esta é uma dissertação feita por muitas mãos, cada uma com sua contribuição seja ela na leitura, na correção do texto, na formatação, no afeto nos momentos de desespero, ou simplesmente por acreditar que eu conseguiria.

Agradeço a minha mãe Donizeth e minha madrinha Cecilia que mesmo em meio a todos os contratempos sempre acreditaram em mim e me incentivaram a acreditar que o estudo era o melhor caminho, ao Broto (Anderson) que mesmo em um cenário totalmente desfavorável permaneceu ao meu lado, até nos momentos distantes.

A minha orientadora Beatriz que a cada choro, onde acreditava não conseguir, segurava minha mão e me dizia pra ir em frente.

A professora Maria Eliza que se tornou mais que uma Coorientadora, é uma amiga que ganhei, que em cada conversa me apresenta um novo mundo.

Agradeço também a banca, Prof. Fernando Sobrinho e Profa. Patrícia Ribeiro por aceitarem o convite de avaliarem o trabalho.

Aos meus tios Enio e Paulo por serem meus pais e minhas tias Marcia e Ana por cuidarem de mim com tanto carinho, mesmo não tendo os laços sanguíneos. E a minha prima/irmã Roberta por todo brigadeiro e besteiras, que foi parte fundamental no processo de criação. À minha família no geral que a trancos e barrancos vem se fortalecendo e se unindo.

Às minhas amigas de sempre, que há mais de vinte anos vem dividindo comigo momentos de pura alegria; aos amigos do Laboratório de Planejamento Urbano (Lapur) em especial a Tatiana que sempre esteve disposta a me ajudar, além de toda ajuda na formatação, diagramação e café pra seguir e aos amigos que a Geografia me trouxe.

Aos amigos do PPGAU que compartilharam os momentos de alegria e desespero no processo de ser mestre.

Gratidão aos meus companheiros da Gakkai que sempre tem um incentivo encorajador e alguma palavra do meu mestre Daisaku Ikeda para me fazer a

compreender cada situação.

Por fim, agradecimento a Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) instituição que financiou esta pesquisa através da bolsa de mestrado concedida durante o desenvolvimento deste trabalho.

Resumo

O presente trabalho tem como objetivo analisar na evolução dos serviços oferecidos pelos edifícios de alta renda em Uberlândia, desde meados da década de 1950, início da verticalização na cidade até o ano de 2019. Para a análise abordaremos como a verticalização foi um elemento de extrema importância na paisagem urbana desde seu surgimento no final do século XIX, e como as grandes capitais brasileiras – Rio de Janeiro e São Paulo- desenvolveram tal processo no início do século XX. Apresentaremos quais os serviços foram sendo inseridos nos condomínios, definição que se desenvolve a partir da década de 1980, e como na última década a automação é a principal aliada nas vendas de apartamentos para a população de alta renda, assim como seu descolamento para a zona sul da cidade de Uberlândia. Para a estruturação desta pesquisa responderemos alguns questionamentos: O que é a verticalização? Para a paisagem urbana quais foram as alterações? O que são as tipologias de alta renda? Como foi a evolução dos serviços oferecidos por estes edifícios? Quais as perspectivas futuras? Em busca de respostas nossa dissertação terá na metodologia, parte fundamental na estruturação de uma pesquisa, neste caso a metodologia qualitativo e quantitativo será utilizado para a obtenção de dados para a pesquisa, que será estruturada a partir de quatro partes, compreendendo: a pesquisa teórica, pesquisa documental, pesquisa de campo e análise de resultados.

Palavras chave: Paisagem urbana, verticalização, serviços.



Abstract

This dissertation aims to analyze the evolution of services offered for high-income buildings in the municipality of Uberlândia, from the mid-1950s, the beginning of the verticalization in the city, until the year 2019. For the analysis we will approach how the verticalization It has been an extremely important element in the urban landscape since it appeared at the end of XIX century, and how the major Brazilian capitals - Rio de Janeiro and Sao Paulo - developed this process in beginning of XX century. We will present which services were being inserted in condominiums, a concept that has been developing since the 1980s, and how in the last decade automation has been the main ally in sales of apartments for the high-income population, as well as their displacement to the south area of this city. For the structuring of this research we will answer some questions: What is verticalization? What changes were made for the urban landscape? What are high-income buildings? How was the evolution of the services offered by these buildings? What are the future perspectives? In search of answers our dissertation will have in the methodology a fundamental part in the structuring of a research, in this case the qualitative and quantitative method will be used to obtain datas which will be structured from four parts, comprising: theoretical research, documentary research, field research and results analysis.

Keywords: Landscape, verticalization, services.

Lista de figuras

Figura 1: Brasil- áreas urbanizadas com população entre 100 e 300 mil habitantes.....	34
Figura 2 : Brasil- áreas urbanizadas com mais de 300 mil habitantes.	35
Figura 3: Rio de Janeiro- Edifício A Noite.	39
Figura 4: Rio de Janeiro- vista da praia de Copacabana, 1958.....	41
Figura 5: São Paulo- vista da área central da cidade na década de 1940.	43
Figura 6: São Paulo- Edifício Copan, 1950.....	44
Figura 7: São Paulo- vista da área central da cidade na década de 1970.	46
Figura 8: São Paulo- Parque Cidade Jardim, 2019	48
Figura 9: Brasil- cidades mais verticalizadas, 2018.....	48
Figura 10: Os 10 edifícios mais altos do mundo.	50
Figura 11: Dubai- Ao centro o Burj Khalifa Bin Zayid, 2018.....	51
Figura 12: <i>Brumunddal</i> - Noruega Edifício <i>Mjøstårnet</i>	52
Figura 13: Santiago Chile- Sky Costaneira, 2018.....	53
Figura 14: Balneário Camboriú- comparação entre a orla de entre 1960 (acima) e 2014 (abaixo).	55
Figura 15: Uberlândia- Edifício Drogasil.	65
Figura 16: Uberlândia- Propaganda do Edifício Tubal Vilela, 1956.	66
Figura 17: Uberlândia- Edifício Drogasil à esquerda e Edifício Tubal Vilela, 1965.....	67
Figura 18: Uberlândia - Condomínio Edifício Itaporã.....	69
Figura 19:Uberlândia - Lançamento Edifício Romenos Simão, 1956.	70
Figura 20: Uberlândia - Edifício Romenos Simão.	71
Figura 21: Uberlândia- Edifício Guiomar de Freitas Costa.	72
Figura 22: Uberlândia- Vista área central no ano de 1960.....	74
Figura 23:Uberlândia- Vista da área central com Edifício Chams ao fundo.	77
Figura 24: Uberlândia - Propaganda em jornal local do Edifício Chams,1978.....	78
Figura 25: Uberlândia- Edifício Sandoval Guimarães.	79
Figura 26: Uberlândia- Edifício Place Vendome.	80
Figura 27: Uberlândia- Edifício Florinda Santos Marquez.	81
Figura 28: Uberlândia- Edifício Central.....	82
Figura 29: Uberlândia- Vista da praça Tubal Vilela e seu entorno na década de 1980.....	83
Figura 30: Uberlândia- Vista parcial área central, 2019.....	85
Figura 31: Uberlândia- Localização Edifícios Encol década de 1990.....	88
Figura 32: Uberlândia- Localização edifícios Construtora Simão.....	91
Figura 33: Uberlândia- Edifício Rocha e Silva.	92
Figura 34: Planta Edifício Rocha e Silva	93
Figura 35: Uberlândia- Edifício Nazira Rassi Simão.....	94
Figura 36: Uberlândia- Edifício <i>Cap Ferrat</i>	95
Figura 37: Uberlândia- Edifício Moysés de Freitas, 2019.....	96
Figura 38: Uberlândia- vista da área central na década de 1990.....	97
Figura 39: Uberlândia- Padrão dos apartamentos avaliados em pesquisa.	99
Figura 40: Uberlândia- Localização dos lançamentos verticais no ano de 2019.....	99
Figura 41: Uberlândia- Oferta lançada e final por ano de lançamento, 2019.....	100
Figura 42: Uberlândia- Complexo UBT – Uberlândia Business Tower.....	103
Figura 43: Uberlândia- Edifício Residencial Evidence.....	104
Figura 44: Planta 1 Edifício Residencial Evidence.....	104
Figura 45: Uberlândia - Perspectiva Varanda Tapuirama, 2019.	105
Figura 46: Planta Varanda Tapuirama.....	106
Figura 47: Uberlândia- Perspectiva Edifício Athenas.....	107
Figura 48: Uberlândia - Planta Residencial Athenas.....	108
Figura 49: Uberlândia - Edifício Sierra Sul Residencial.	109
Figura 50: Planta apartamentos Sierra Sul Residencial.....	109
Figura 51: Residencial Torres do Sul.....	114
Figura 52: Perspectiva <i>Triad Vertical Residence</i>	115

Figura 53: Uberlândia- Perspectiva da área comum, 2015.	116
Figura 54: Planta Torre Liber- 269 m2 de área privativa	117
Figura 55: Planta Torre Concord – 250 m2 de área privativa.	118
Figura 56: Planta Torre Concord 290 m2 de área privativa.	119
Figura 57: Duplex Concord 1º pavimento – 434 m2 de área privativa	120
Figura 58: Duplex Concord – 2º pavimento- 434 m2 de área privativa	120
Figura 59: Torre Aventino- apartamento tipo 1 final 01 e 02.	121
Figura 60: Duplex Aventino- 1º e 2º pavimentos.....	121
Figura 61: Folder de venda Sense Vertical Living.	122
Figura 62: Plantas tipo Sense Vertical Living com e sem varanda.	123
Figura 63: A direita Triad Vertical Residense e a esquerda Residencial Torres do Sul.	123



Lista de tabelas

Tabela 1: Brasil- proporção da População Urbana em relação a População Total, 1872-1980.	32
Tabela 2: Brasil- população total, população urbana e índice de urbanização.	33
Tabela 3: Uberlândia- Edifícios residenciais construídos entre 1955 a 1969.	73
Tabela 4: Uberlândia- serviços oferecidos pelos edifícios para alta renda entre 1950-1970.	75
Tabela 5: Uberlândia- Serviços oferecidos pelos edifícios para alta renda entre 1970 a 1980.	86
Tabela 6 :Uberlândia- serviços oferecidos pelos edifícios para alta renda entre 1990, 2000 e pós 2010.	125

Lista de Mapas

Mapa 1: Uberlândia – localização do município 2018.....	58
Mapa 2: Uberlândia- localização dos edifícios de alta renda entre as décadas de 1950 a 1970.....	76
Mapa 3: Uberlândia- localização dos edifícios de alta renda entre as décadas de 1970 a 1980.....	86
Mapa 4: Uberlândia- localização dos edifícios de alta renda entre as décadas de 1990 a 2000.....	111
Mapa 5: Uberlândia- localização dos edifícios de alta renda na década de 2010.....	126
Mapa 6: Uberlândia- síntese da localização dos edifícios de alta renda por década.....	128
Mapa 7: Uberlândia- localização dos edifícios estudados no município.....	129



Sumário

INTRODUÇÃO	16
CAPÍTULO 1. Paisagem urbana moderna, a cidade contemporânea e a importância da verticalização	19
1.1. A Paisagem e a morfologia urbana	20
1.2. A paisagem urbana moderna	22
1.3. Urbanização contemporânea: uma reflexão	26
1.4. A urbanização contemporânea brasileira	29
CAPÍTULO 2. A verticalização no Brasil: uma análise	36
2.1. A Verticalização no Brasil	37
2.1.1. O processo de verticalização no Brasil: o caso Rio de Janeiro	38
2.1.2. São Paulo e a expansão da verticalização no século XX	41
2.2. As metamorfoses da verticalização	49
CAPÍTULO 3. Uberlândia e o verticalizar	56
3.1. Uberlândia e a verticalização: uma relação histórica	57
3.1.1. A verticalização entre as décadas de 1950 a 1970	62
3.1.2. Os condomínios verticais – uma nova forma de morar em Uberlândia entre os anos 1970 e 1990	77
3.1.3. A cidade contemporânea e a verticalização nos anos 1990 e 2000	87
3.1.4. A zona sul é a recente verticalização	112
CONSIDERAÇÕES FINAIS	131
REFERÊNCIAS	134



Introdução

Refletir sobre os processos de urbanização é retomar a memória de infância vivida na década de 1990. Nesse período, entendíamos o termo urbano tão falado nos telejornais como sinônimo de “cidade grande”, São Paulo e Rio de Janeiro. Escutava as conversas dos familiares moradores nas metrópoles sobre trânsito, prédios, violência e sofisticação tentando imaginar como elas seriam, pois Uberlândia era uma “cidade pequena”. O tempo passou e as indagações sobre o urbano continuaram ainda estão em meu pensamento e vem sendo respondidas pouco a pouco. Afinal o urbano é um processo que é definido e redefinido a cada momento.

Nesse trabalho abordaremos como a urbanização brasileira, tem na verticalização os processos de produção da paisagem urbana moderna, nossa análise partirá de meados da década de 1950 em Uberlândia, por acreditar que este recorte temporal responde nossos questionamentos de forma efetiva e nos dá um panorama da urbanização brasileira, esta também se sustenta para pesquisa por se tratar da transição do Brasil Rural para o Brasil Urbano.

Na pesquisa utilizaremos o conceito de edifício como sendo construções verticais destinadas a fins residenciais localizadas na área urbana, trabalharemos os edifícios com mais de dez andares, por estes impactarem de forma direta na paisagem urbana, e por terem sido estudados com o termo “arranha-céus” em décadas anteriores. A escolha pela análise dos edifícios de alta renda ocorre por sua construção continuada na cidade de Uberlândia, e se encontra em plena expansão nos últimos dez anos por sua diversificação e expansão nos serviços oferecidos aos moradores.

Compreender a dinâmica da verticalização em Uberlândia é compreender a própria cidade, que se desenvolveu com o título de cosmopolita e a frente do seu tempo, devido a estruturas implantadas cuja necessidade era inserção no contexto moderno. Na segunda década do século XXI a cidade ainda vive esse momento, com esforços direcionados a internacionalização da cidade nos setores de agronegócios, comércio e serviços de educação e saúde, tais como complexo hospitalares, faculdades e universidades; criação de novos shoppings, além do estímulo para implantação de uma grande empresa como a Cervejaria Ambev.



Todos estes fatores impactaram de forma efetiva o mercado habitacional, estimulando as construções verticais para a alta renda, que será o objeto de estudo do nosso trabalho.

Para a estruturação desta pesquisa responderemos alguns questionamentos O que é a verticalização? Qual o impacto da verticalização na paisagem urbana? O que são as tipologias de alta renda? Como foi a evolução dos serviços oferecidos por estes edifícios? Quais as perspectivas futuras? Em busca de respostas a dissertação terá na metodologia, parte fundamental na estruturação da pesquisa, neste caso a metodologia quali/quantitativo será utilizado para a obtenção de dados para a pesquisa, que será estruturada a partir de quatro partes, compreendendo a pesquisa teórica, a pesquisa documental, a pesquisa de campo e análise de resultados.

Nossa análise se pautará nos edifícios construídos para alta renda na cidade, por entender que este tipo de construção impacta de forma efetiva a paisagem urbana, além de influenciar o seu entorno. Os mesmos são construídos em setores em que a infraestrutura urbana encontra-se em estágio avançado, além dos recursos construídos em função destes edifícios, como é o caso da zona sul da cidade, que vem se estruturando a partir da implantação de sofisticados equipamentos de serviço e comércio para atender a demanda da alta renda local. Os edifícios analisados são resultados de três fatores que influenciam de forma efetiva o valor de mercado, destinados a alta renda, são eles localização, espaço privativo e serviços oferecidos.

A dissertação está dividida em três capítulos, para fundamentação teórica e metodológica na primeira parte da dissertação usaremos autores que discutem a paisagem e a morfologia urbana, como Relph (1987), Landin (2004), Alves (2013), Capel (2013) entre outros, tratando das alterações ocorridas pela verticalização e a reprodução da mesma nas pequenas e médias cidades brasileiras tendo como referência a verticalização dos grandes centros urbanos. Neste capítulo abordaremos também como a urbanização contemporânea brasileira se desenvolveu, para tal análise nos basearemos na abordagem teórico metodológica descrita por Santos (1996) que analisa o desenvolvimento da urbanização e sua intensificação após meados do século XX, nos baseando também em autores como Lefebvre (1999), Corrêa (1997) entre outros.

No segundo capítulo apresentamos a implantação e expansão da verticalização brasileira iniciada no Rio de Janeiro e seguida pela cidade de São



Paulo, a partir de uma releitura deste processo de forma objetiva. A fim de situar o leitor a respeito de tal contexto histórico, utilizaremos autores como Souza (1994), Vaz (1994), Somekh (1997), Maricato (1997), Mendes (2009), Abreu (2013) e Lores (2017). Nesse contexto é destacado como o desenvolvimento tecnológico e a sustentabilidade ambiental são dois fatores importantes desse processo na sociedade contemporânea. O primeiro possibilitou o aumento do gabarito dos edifícios em níveis inimagináveis em todo o mundo, alcançando em alguns países a altura de um quilômetro; como é o caso da *Kingdom Tower* (ou *Jeddah Tower*), na Arábia Saudita, superando o já construído *Burj Khalifa Bin Zayid*, localizado em Dubai e com 828 metros de altura; e o segundo a sustentabilidade ambiental levou a utilização de materiais como a madeira que já vem sendo implantada no continente europeu em grandes construções, como o edifício *Mjøstårnet* na Noruega.

No terceiro capítulo elaboramos um levantamento histórico sobre a verticalização na cidade de Uberlândia, baseado em autores como Soares (1995), Ramires (1998) e Villa (2008), (2012). Este processo teve impactos na paisagem urbana desde meados da década de 1950, beneficiados pela legislação urbana, o papel dos agentes imobiliários, e pela construção de empreendimentos de alta renda em cada momento histórico que ressignificaram o espaço urbano e suas perspectivas futuras pautadas na inteligência artificial

Essa análise resultou na evolução dos serviços oferecidos nos edifícios, assim como suas novas localizações, considerando que qualquer interferência efetiva na cidade contemporânea é composta de influências dos aspectos econômicos, sociais e culturais, tendo como resultado a paisagem urbana.



Capítulo 1

Paisagem urbana moderna, a cidade contemporânea e a importância da verticalização



1.1. A Paisagem e a morfologia urbana

O termo paisagem pode ser compreendido como aquilo que a visão alcança, entretanto, esta é uma categoria de análise que pode ser concebida sob diferentes concepções. Para Milton Santos (1988) “tudo aquilo que nós vemos, o que nossa visão alcança, é a paisagem. Esta pode ser definida como o domínio do visível, aquilo que a vista abarca. Não é formada apenas de volumes, mas também de cores, movimentos, odores, sons, etc” (SANTOS, 1988, p. 61).

Ainda sob a perspectiva da paisagem, Santos (1988) apresenta duas concepções, a paisagem natural e a paisagem artificial, em que a primeira é aquela onde não há ação humana e a natureza se desenvolve de forma plena e sem alterações humanas. Se refletirmos sob esta perspectiva, as paisagens naturais são raras no mundo, pois mesmo que não haja ação efetiva do homem sobre estes lugares, os Sistemas de Informação Geográficas (SIG) já mapearam e tais espaços estão à espera do momento apropriado para o uso ou por serem entendidas como um bem natural da humanidade, permanecem como áreas de proteção ambiental. A paisagem artificial para Santos (1988) é aquela construída a partir da ação humana, e partindo deste pressuposto podemos afirmar que a paisagem urbana é arquitetada, assim podemos analisá-la sobre a percepção das ações realizadas pelos agentes responsáveis pela gestão e produção do espaço urbano.

Ainda refletindo sobre Santos (1988) ele afirma que nossa visão depende da localização em que se está, se no chão, em um andar baixo ou alto de um edifício, num miradouro estratégico, ou em um avião. A paisagem toma escalas, segundo onde estejamos, ampliando-se quanto mais se sobe em altura, porque desse modo desaparecem ou se atenuam os obstáculos à visão, e o horizonte vislumbrado não se rompe. Aliando ao conceito de paisagem a verticalização, esta gera inúmeras possibilidades.

Silva (2007) afirma que o conceito paisagem é um objeto de pesquisa antigo e ao mesmo tempo atual, “isto é, no debate busca-se a compreensão da temporalidade da paisagem e, por que não dizer, a sua contemporaneidade” (SILVA, 2007, p. 202).

Neste sentido a paisagem é o resultado da adequação da sociedade local, se adaptando as mudanças, e a cidade é o local dessas transformações. Sobre essa mescla de ações e eventos sucessivos que tem como resultado a paisagem



Santos (1998) afirma que a mesma não é criada de uma única vez, ela se desenvolve através de processos de acréscimos e substituições, assim uma paisagem é escrita sobre outra.

Capel (2013) afirma que a cidade seria a mais alta forma cultural sobre a terra, que através da leitura da paisagem podemos partir para a investigação e entender como se dá sua formação, práticas, interesses e estratégias da sociedade que a produz, abordando também como diferentes ciências são necessárias para compreender a morfologia urbana, que é o estudo da forma construída das cidades, explicando o desenho, a distribuição e a composição espacial das estruturas urbanas e espaços abertos, suas características materiais e significados simbólicos, apresentando as forças que tem criado, expandido, diversificado e transformando as cidades.

Segundo Capel (2013):

La morfología urbana, el espacio construído, refleja la organización económica, la organización social, las estructuras políticas, los objetivos de los grupos sociales dominantes. Solo hay que saber leer. Porque, efectivamente, el paisaje puede leerse como un texto. Es un texto, tanto em el sentido actual como em el originário (es decir, tejido, de *textum*, participio de texo, tejer). El paisaje es una especie de palimpsesto, es decir que, como en un manuscrito que conserva huellas de una escritura anterior, hay em él partes que se borran y se reescriben o reutilizan peroque las de siempre quedan huellas (CAPEL, 2013, p. 20).¹

Capel (2013) afirma que a morfologia está relacionada ao espaço social, afirmando que a forma urbana é um produto social, desenvolvido por pessoas e grupos sociais. Também é possível identificar tipos de paisagens associados às atividades econômicas, que criaram as cidades industriais, a capital administrativa, a cidade comercial, a universitária, entre outras.

A morfologia urbana deve se ocupar dos elementos morfológicos, que constituem o espaço urbano, entre eles o uso do solo e os elementos que se desenvolvem a partir da forma urbana, tais como os edifícios. Nessa pesquisa apresentaremos a importância da verticalização na construção da morfologia

¹ A morfologia urbana, do espaço construído, reflete a organização econômica, a organização social, as estruturas políticas, os objetivos dos grupos sociais dominantes. Você só tem que saber como ler. Porque, efetivamente, a paisagem pode ser lida como um texto. É um texto, tanto no sentido atual como no sentido original (isto é, tecer, de *textum*, participio de texo, tecer). A paisagem é uma espécie de palimpsesto, isto é, como em um manuscrito que preserva traços de uma escrita anterior, há partes nela que são excluídas e reescritas ou reutilizadas, mas das quais sempre existem vestígios (CAPEL, 2013, p. 20, tradução do autor).



urbana, abordando não somente sua importância arquitetônica para a cidade, mas também sua importância enquanto símbolo de progresso.

Para nós, o estudo da paisagem urbana é indispensável, pois é através desta que realizamos a leitura da cidade e entendemos quais os aspectos (econômicos e/ou sociais) foram responsáveis por seu desenho, morfologia e lógica espacial, além de sugerir ações efetivas para seu desenvolvimento, mais justo e equitativo.

1.2. A paisagem urbana moderna

O estudo da paisagem urbana se faz necessário, pois ela é o primeiro elemento de análise para Capel (2013) sua importância é ainda mais determinante, pois a paisagem urbana se desenvolve baseada nas heranças culturais e seu estudo tem o intuito de estabelecer uma dimensão educativa e de importância para a identidade dos cidadãos.

A cidade somente pode ser reconhecida por sua paisagem urbana e esta paisagem é resultante dos elementos econômicos, sociais e culturais que a produziram em um determinado momento no tempo, na história, em um determinado contexto (LANDIM, 2002, p,130). Porém a análise de paisagem urbana não é tarefa fácil, como afirma Relph (1987):

Tudo que sugere as paisagens são coisas óbvias. No entanto, quando tentamos analisá-las, logo se nos afigura que, em primeiro lugar, são tão familiares e envolventes que se torna difícil enquadrá-las numa perspectiva nítida e, em segundo lugar, que não podem ser facilmente desmontadas nas suas partes constitutivas, como os edifícios e ruas, sem perder o sentido da panorâmica geral. Portanto, as paisagens são simultaneamente óbvias e esquivas: aparentemente, sabemos exatamente o que são até momento em que temos de pensar e escrever sobre elas, ou modificá-las de alguma maneira e então tornam-se enigmáticas e frágeis (RELPH, 1987, p. 13).

A análise da paisagem urbana é, portanto, um processo de construção do conhecimento, que se inicia com a percepção, com o olhar. Para facilitar ao entendimento da paisagem urbana Relph (1987) sugere que a sua análise seja feita em sua totalidade no primeiro momento:

Prefiro começar pela totalidade daquilo que observo, para depois tentar descobrir a sua aparência, seguindo várias direções mais ou



menos de imediato. Esta abordagem, que suponho possa ser considerada geográfica, coloca o entendimento geral antes da explicação especializada (RELPH, 1987, p. 14).

Para Relph (1987, p. 211) a “paisagem urbana, a visão da rua, é o que a maioria de nós capta das cidades na maior parte do tempo“. As mesmas não devem ser lidas somente por meio daquilo que olhamos, mas também com o que não nos identificamos e não conseguimos ver, mas sentimos; enfim, tudo o que nos ajuda a ter sensações o que torna a visão possível (BONAMETTI, 2004). A observação da paisagem urbana é, portanto, uma junção de todas as percepções e reflexões sobre o espaço.

A construção da paisagem urbana é reflexo de ações dos agentes urbanos, “a influência social, cultural e econômica se reflete na organização do espaço urbano, e devido a estes reflexos dominantes, reproduzem-se, até com certo sucesso, os elementos presentes nas paisagens dos centros com maior influência” (LANDIM, 2002, p. 122).

Essa reprodução das formas urbanas é observada em diversas cidades brasileiras, tal fato pode justificar a presença de elementos na paisagem urbana que não são de necessidade real da população, e estão inseridas no contexto urbano de forma externa. De acordo com Landim (2002):

As imagens formais das grandes cidades são claramente representadas de um modo específico na paisagem urbana das cidades médias, estabelecendo os reflexos formais e funcionais das paisagens dos grandes centros sobre a paisagem das cidades do interior, gerando um valor relacionado aos seus aspectos formais e visuais, em que neste processo de influência é claramente representado na paisagem urbana das cidades interioranas paulistas. Estas cidades incorporam valores que sintetizam padrões qualitativos da cidade brasileira, na qual elementos e estruturas dos grandes centros estão presentes, ainda que organizados de uma maneira mais simples e com um porte menor (LANDIM, 2002, p. 122).

Relph (1987) narra a história dos “arranha-céus” e sua importância para a paisagem urbana já no século XIX nos Estados Unidos da América e como seus reflexos seriam sentidos de forma intensa no Brasil.

Ao longo do século, os edifícios comerciais e industriais tinham-se tornado cada vez maiores. Com a invenção do primeiro elevador seguro, por Elisha Otis, na década de 1850 e a sua subsequente utilização em edifícios de escritórios e hotéis, a altura limite real de cerca de cinco pisos, imposta pelos lanços de escada que o cliente estava disposto a subir, foi ultrapassado por estas estruturas (RELPH, 1987, p. 39).



A respeito do aumento no gabarito dos edifícios no final do século XIX, Relph (1987) afirma:

O *Tribune Building* de Nova Iorque, concluído em 1873, tinha nove pisos mais uma torre decorativa e cedo surgiram muitos edifícios com elevador que pareciam elevar-se relativamente aos seus antecessores de cinco andares. Aperfeiçoamentos nas técnicas de construção tornaram possível a edificação do *Monadnock Building*, de dezesseis pisos e todo em alvenaria, em Chicago, nos finais dos anos oitenta (1880). Mas semelhantes estruturas, toda em alvenaria, exige paredes imensamente espessas ao nível térreo, para suportarem o peso de todos os tijolos e argamassa em cima: nem é muito económico, nem eficiente. De qualquer forma, em 1889, a construção toda em alvenaria era obsoleta. O esqueleto em aço, com revestimento em alvenaria, tinha sido inventado no *Home Insure Building*, construído em Chicago nos princípios da década, e rapidamente se afirmava como a melhor forma de construir grandes estruturas (RELPH, 1987, p. 39-40).

Sobre a influência da verticalização no espaço urbano, Souza (1994) assegura que a divisão social do espaço, teve a mesma como um dos seus símbolos e é um produto de uma estratégia maior, ou seja, uma opção para se manter na vanguarda. Segundo Relph (1987):

Construir em altura era evidentemente o caminho do futuro e, no primeiro volume do *Architectural Record*, publicado em 1891. Um correspondente entusiasta tomou a liberdade de declarar que “procuram-se edifícios altos e hoje não há, pura e simplesmente, limites a altura com que um edifício pode ser construído com segurança” (RELPH, 1987, p. 41).

A discussão sobre a multiplicação do solo urbano pela verticalização pode ser analisada sob diferentes perspectivas, na Arquitetura esteve presente no Terceiro Congresso Internacionais da Arquitetura Moderna (CIAM) de 1930, onde o debate sobre verticalização, criou possibilidades de maiores áreas verdes na cidade, associando as áreas edificadas às áreas não edificadas, onde quanto maior o gabarito maior seria o espaço de área livre ao seu redor.

Souza (1994) afirma que a verticalização é uma especificidade da urbanização brasileira. É importante ressaltar que a presença do Estado neste processo fica evidente com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964, analisada sob a perspectiva de Souza (1994) como o mais importante instrumento (agente financeiro) do processo de verticalização no Brasil. “Essa função habitacional, ligada a verticalização, por si só dá uma identidade e, repetimos, uma especificidade ao processo de urbanização brasileiro”(SOUZA,

1994, p. 129).

A verticalização atua de forma intensa na paisagem urbana, neste sentido e refletindo sobre a importância da verticalização na paisagem urbana, Relph (1987) afirma:

Nenhuma característica da cidade moderna é mais evidente do que seu horizonte de “arranha-céus” [...] São as catedrais da cidade moderna. São também os estandartes das companhias, frequentemente exibindo no topo o nome ou o logotipo da companhia, ocupando lugares proeminentes nos centros das cidades, lutando por obter prestígio arquitetônico no reduzido meio do modernismo da construção em altura, com frequência projetada por arquitetos famosos e, invariavelmente, alguns pisos mais altos do que os edifícios já concluído dos seus concorrentes do mesmo ramo (RELPH, 1987, p. 151)

Fato é que o verticalizar se estabeleceu também em espaços consolidados, muitas vezes a história cede lugar ao moderno. Sobre a influência dos “arranha-céus” e o mosaico de paisagens encontradas na mesma cidade Relph (1987) já descrevia:

Já é claro que as novas paisagens urbanas dos últimos anos do século XX se distinguirão, sobretudo, pelo seu ecletismo. Este fenômeno não é pacífico. Quando os edifícios e os locais podem tomar qualquer aspecto que se pretenda, e raramente há razão substancial para que se prefira um aspecto a outro, é fácil cair-se num marasmo de indecisões que só é ultrapassado através de escolhas arbitrárias de determinadas formas de *design* (RELPH, 1987, p. 209).

Soares (1995) afirma que a verticalização pode ser explicada pelos interesses mútuos existentes entre o capital fundiário e imobiliário, que se apropriam da terra urbana, para criar essa modalidade de ocupação do espaço, criando valor.

“O capital imobiliário a mercadoria a ser vendida é a própria cidade, isto é, são seus edifícios com suas localizações específicas, em outras palavras, são seus edifícios com suas vizinhanças e oportunidades “(MARICATO, 1997, p. 44).

Relph (1987) faz também duras críticas sobre como as paisagens urbanas modernas se desenvolveram através da segregação e, se analisarmos sob esta concepção, Uberlândia é uma cidade que sempre priorizou o desenvolvimento de infraestruturas na área central, que recebeu intensos incentivos e foi o espaço da



instalação do primeiro arranha céu da cidade. Este exemplo pode ser observado também na verticalização que se desenvolve a princípio para as classes média e alta na área central da cidade, sendo o local de construção do primeiro edifício que possuía a exclusividade de possuir um apartamento por andar. Para Relph (1987):

As paisagens urbanas modernas são por vezes espetaculares no aspecto visual e, geralmente, são reveladoras de níveis elevados de nível de conforto, comodidade e eficiência – e devem ser apreciadas por estas qualidades. Claro que às vezes também são divisórias, duras e ilusórias; e por estas qualidades devem ser condenadas (RELPH, 1987, p. 43).

Somekh (1987) reitera que a verticalização veio sem dúvida alguma, realizar uma complexa estratégia do processo de produção capitalista na sua mais ampla dimensão, sintetizando seus desígnios na produção de um edifício. “Nessa geografia dos espaços metropolitanos, retoma-se a totalidade, a universidade do espelho produzido e apropriado, do espaço geográfico” (SOMEKH, 1987, p.247).

Em uma sociedade contemporânea em que o principal questionamento é a falta de tempo e espaço, uma pausa para análise da paisagem ao redor chega a ser um exercício árduo, mesmo aqueles que passam todos os dias pelo mesmo trajeto se perguntados sobre quais elementos da paisagem podem ser elencados podem precisar de um tempo para refletir sobre o que o cerca. Porém, apesar de todos os contratempos, a análise da paisagem urbana é um momento de conscientização sobre os processos urbanos vivenciados pelo lugar e para refletir sobre o que é a cidade na contemporaneidade.

1.3. Urbanização contemporânea: uma reflexão

Para refletirmos sobre a cidade, devemos compreendê-la desde o seu surgimento, pois está sempre foi sinônimo de desenvolvimento e progresso, porém sabemos que a processo de urbanização ocorre de diferentes formas e intensidade ao longo da história, assim a cidade é o objeto de estudo de diversas áreas visto a infinidade de processos na formação do espaço urbano. De acordo com Secchi (2009), a cidade explora elementos variados, que negam a codificação, a redução formal e linguística e a generalidade, a cidade adquire lógicas próprias e refuta o pressuposto de homogeneidade do território. Sobre a importância do estudo do urbanismo Secchi (2006) afirma:



O urbanismo ocupa-se de tudo isso: das transformações do território, do modo como elas acontecem e aconteceram, dos sujeitos que as promovem, de suas intenções, das técnicas utilizadas, dos resultados esperados, dos êxitos obtidos, dos problemas que surgem, em de cada vez, induzindo novas transformações. (SECCHI, 2006, p. 18)

As cidades já passaram por diversas transformações sendo imperiais, comerciais, política e a cidade industrial, na qual está o centro da vida social e política e onde se acumulam riquezas, conhecimentos, técnicas e obras monumentais, a cidade é a própria obra, porém a cidade industrial do século XIX se difere da mesma no século XXI.

A formação das cidades é oriunda de seus agentes, sejam eles políticos, econômicos ou sociais que manifestam suas vontades e ações no mesmo espaço. Podemos observar a prosperidade e a pobreza muitas vezes separadas por um muro, áreas permeadas de infraestruturas e outras onde a situação chega à insalubridade, nesse sentido a cidade é o espaço da pluralidade em todos os aspectos. Na contemporaneidade, este processo é ainda mais rápido, enquanto o processo de urbanização que se deu através dos séculos, em vários países ele se potencializou principalmente nos países subdesenvolvidos na segunda metade do século XX, onde o mesmo foi avassalador.

Entender o termo contemporâneo nos leva a diversas áreas de estudo, Choay (1965) define que a Revolução Industrial foi o marco temporal para a reflexão teórica sobre o urbano; nas Artes e na Arquitetura o termo contemporâneo é analisado após a Segunda Guerra Mundial. Neste trabalho, para compreender o termo, usaremos como referência a partir de meados do século XX e o século XXI até 2019, tal recorte se sustenta para pesquisa por se tratar da transição do Brasil Rural para o Brasil Urbano para compreender o processo de urbanização brasileira contemporânea.

Alves (2013) afirma que a cidade na contemporaneidade é caracterizada pela forma que se relaciona com a globalização econômica, mais que por sua forma, porém à medida que esta se torna um centro urbano e influente nas redes globais assume características morfológicas e visuais semelhantes.

Para Lefebvre (1999) o fenômeno urbano, termo adotado pelo autor, surpreende por sua complexidade que ultrapassa os meios do conhecimento. O termo urbanização está ligado ao processo do uso da cidade como principal ponto de referência da população, tal fenômeno se deu em diferentes países, mas com



características semelhantes. Santos (2012) afirma que a urbanização desenvolvida com o advento do capitalismo surge na Europa como um fato moderno logo após a Revolução Industrial e se generaliza nos países subdesenvolvidos tendo tal associação como referência, mesmo que em períodos distintos. Assim o processo de industrialização muda o conceito e o modo de viver.

Para Corrêa (1997) a cidade no princípio da era industrial se caracterizou espacialmente segundo processos bem definidos experimentando a centralização, no primeiro momento em função da implantação da ferrovia, no segundo momento sua população experimentou o processo de segregação onde as distinções entre classes sociais ficam explícitas na cidade, nesse momento o crescimento da população ocasionou o surgimento de extensas periferias e o aumento na dispersão territorial em uma escala nunca antes vista.

Em seu trabalho sobre a urbanização contemporânea, Alves (2013) discorre sobre a importância da Revolução Industrial e seus reflexos no urbano, pois o processo industrial ainda está presente na sociedade atual, não em grandes áreas com parques indústrias como vividos anteriormente, mas sendo reinventado.

A fim de discorrer sobre as transformações pelas quais os centros urbanos vêm passando, em função das novas demandas espaciais, Alves (2013) apresenta um panorama da trajetória urbana ocidental, desde a formação das primeiras cidades, apontando suas principais transformações e as respostas do Urbanismo, com o intuito de se caracterizar a cidade do século XX. Tal recorte temporal deve-se pela compreensão da cidade contemporânea como sendo, um substrato, a própria cidade do século XX, cuja forma, estrutura social e Urbanismo nasceram com a Primeira Revolução Industrial, embora uma nova sociedade seja aqui considerada, a cidade contemporânea também se apresenta como obra da sociedade anterior, pois não exclui as formas preexistentes.

Sobre a cidade Secchi (2009) afirma:

(...) a cidade não muda imediatamente após eventos, os quais situados em planos diferentes deslizam um sobre o outro com graus de atrito diferentes e com diferentes capacidades de arrasto. A cidade muda principalmente em consequência de movimentos mais profundos das estruturas sociais e de poder dos imaginários e das representações da cultura, política e institucional; mudanças que obviamente estão ligadas aqueles eventos, mas de maneira indireta (SECCHI, 2009, p 24- 25).

A urbanização é um processo inevitável para a sociedade moderna, entretanto se consolidou de diferentes formas e em diferentes períodos. Nos países



subdesenvolvidos ou emergentes, aconteceu no último século de forma acelerada e em sua grande maioria sem ordenamento territorial. “Embora não se possa dizer que uma sociedade acaba e outra surja de modo repentino, é possível localizar no tempo alguns eventos, processos e inovações que catalisaram profundas e rápidas transformações nas sociedades contemporâneas” (ALVES, 2013, p. 38).

Para Alves (2013) a urbanização contemporânea não pode ser datada, ela é reflexo da inserção das cidades no contexto de rede defendido por Castells (1999), e quanto ela se integra ao contexto global informacional, assim existem cidades inseridas na contemporaneidade ainda nos dias atuais. Sendo assim a cidade no século XX é entendida como uma estrutura em constante transformação, com centralidades congestionadas e permeadas por áreas habitacionais, rarefeitas e segregadas. “Além das transformações em sua forma e em suas funções, a cidade na contemporaneidade também é caracterizada pela sua relação com as imagens e com o espetáculo. Os centros urbanos vêm sendo geridos segundo lógicas semelhantes ao mercado” (ALVES, 2013, p. 132), o Brasil faz parte desse contexto.

1.4. A urbanização contemporânea brasileira

O processo de urbanização brasileira pode ser verificado sob diferentes recortes temporais analisado desde a chegada dos portugueses, pois até então o território brasileiro era habitado por dezenas de tribos, cada qual com seus costumes e linguagens, cuja as “relações urbanas” como analisamos hoje, se dava em meio a natureza. Com a chegada dos portugueses há uma primeira movimentação para o que seria o espaço urbano brasileiro nos séculos seguintes. A urbanização se deu de forma lenta nos períodos que, para Santos (1996) pode ser compreendido entre o Colonial (descobrimento até 1808), Sede da Coroa (1808-1822), o Período Imperial (1822-1889) e o Período compreendido como Republicano, desde 1889, até meados do século XX, devido a intensidade dos processos. Estes podem ser analisados como uma única fase, pois as alterações no urbano foram pontuais e lentas se analisadas sob a perspectiva de como ocorreu nas décadas que o sucederam, por tal divisão se enquadrar de forma apropriada no recorte que a pesquisa se desenvolve².

Santos (1996) afirma que até o início do século XVIII a urbanização foi mais

² Utilizaremos Santos (1996) para descrever sobre a urbanização no país.



intensa no litoral do nordeste do país devido a cultura da cana de açúcar e a ligação com a Europa. Com decadência do comércio açucareiro e a ascensão da mineração a urbanização passa a ser desenvolvida no interior do país. Neste período há mais uma geração de cidades do que uma urbanização. Porém, foi após a chegada da Coroa Portuguesa em 1808, que houve mudanças significativas no ritmo de urbanização, pois neste período acontece a primeira distinção clara entre o urbano e o rural, entretanto, a dependência do sistema escravocrata limitava tal desenvolvimento. Com a Abolição da Escravatura (1888) e a Proclamação da República no ano de 1889, o país cria condições de expandir o setor terciário, porém neste período a cidade tem a função de apoio administrativo, sendo o centro de comercialização da riqueza agrícola, para o exterior e para o mercado interno em crescimento. Segundo Maricato (2011), no ano de 1900, apenas 10% da população do Brasil vivia nas cidades.

De acordo com Motta (2015) antes da Segunda Guerra Mundial, o país era dependente das suas funções rurais, vivíamos em uma sociedade econômica e socialmente rural. Até a Revolução de 1930, ocorria um período que foi chamado inclusive de República do Café com Leite (República Velha), em que o poder político era alternado entre os Estados de São Paulo e Minas Gerais, maiores produtores no país, respectivamente, de café e leite.

Motta (2015) “ainda afirma que com a “ascensão de Getúlio Vargas à Presidência da República, a estrutura do Estado brasileiro se modifica profundamente, adaptando-se às novas necessidades econômicas e sociais do país”. Em 1934 é promulgada uma nova constituição e, posteriormente, em 1937, outra foi instituída, marcando uma nova fase do país, que começava a expandir as atividades urbanas, deslocando o eixo produtivo da agricultura para a indústria³.

Para Santos (1996) as transformações de cunho político e organizacional na década de 1930 permitiram o desenvolvimento e solidificação do processo de industrialização, este período marcará o primeiro movimento de transição entre o Brasil Rural e Urbano, em que há o crescimento devido ao incremento de capitais mercantis locais, provenientes de investimentos privados, principalmente na região cafeeira paulista, que no ano de 1940 sua população urbana consistia em 26,35 %, do total, entretanto este percentual se duplicaria até a década de 1980.

Após a Segunda Guerra Mundial, a integração nacional se torna viável, com

³ A chamada Era Vargas dura 15 anos, até 1945, ano que marca também o fim da Segunda Guerra Mundial.

a construções das rodovias, interligação das estradas de ferro, além de intensos investimentos em infraestruturas e a modernização agrícola, aumentando o desenvolvimento econômico. Esses processos vão propiciar a desenvolvimento do “meio técnico científico informacional”, que para Santos (1996) é o momento histórico no qual a construção do espaço se dá com conteúdo da ciência, de técnicas e da informação.

Alves (2013) afirma que em números absolutos entre as décadas de 1940 a 1980 a população total triplicou, e a urbana foi multiplicada por sete vezes e meia, em que a taxa de crescimento da população urbana supera a da população total. “Entre 1960 e 1980, a população vivendo nas cidades conhece um aumento espetacular: cerca de novos cinquenta milhões de habitantes, isto é, um número quase igual a população total do país em 1950” (Santos, 1996, p. 29).

Tal movimento marcou o início do processo de metropolização no país, uma vez que a cidade de porte médio na década de 1950 era composta por uma população acima de 20 mil habitantes, e na década de 1980 estas são consideradas pequenas cidades. Tal período foi marcado pela urbanização concentrada, com diversas cidades médias surgindo, e o processo de metropolização se solidificou, com o aumento no número de cidades com mais de 1 milhão de habitantes, especialmente na região Sudeste. Vale lembrar que entre os fatores que podem ser elencados como determinantes para o forte crescimento populacional neste período, destacam-se a redução da mortalidade, proveniente dos esforços para a melhoria das condições sanitárias, da melhoria na condição de vida de forma geral, no próprio fato da população se urbanizar, da inserção da mulher no mercado de trabalho, além do aumento das taxas de natalidade.

Santos (1996) expõe que o aumento no consumo de energia elétrica, a construção de rodovias, que no ano de 1970 carregam cerca de 11.000.000 passageiros, modernizam-se os sistemas de telecomunicações, que entre outras ações criam uma verdadeira fluidez no território.

Para Alves (2013), as transformações no campo também atuaram no deslocamento campo/cidade, pois o campo deixou de ser o local de residência para se tornar o local da produção, necessitando cada vez menos da mão de obra humana e investindo na mecanização.



Tabela 1: Brasil- proporção da População Urbana em relação a População Total, 1872-1980.

Ano/ Década	População Urbana
1872	5,90%
1890	6,80%
1900	9,40%
1920	10,70%
1940	31,24%
1950	26,16%
1960	45,08%
1970	56,00%
1980	65,10%

Fonte: Santos, 1996.

A década de 1970 marca pela primeira vez o período onde a população urbana ultrapassa a população rural, como podemos observar na Tabela 1, porém a crise financeira e o crescente endividamento externo do país vivido na década de 1980, fez com que a política nacionalista e progressista recuasse, “abrindo espaço e cedendo poderes crescentes as grandes corporações transnacionais, dando início ao processo de integração brasileira a economia global, via desmantelamento do Estado de Bem- Estar Social, mesmo em sua forma precária (ALVES, 2013, p. 179). Assim se inicia o processo de “desmetropolização”, um movimento de inversão apontado por Santos (1996), onde as cidades entre 200 e 500 mil habitantes vem crescendo de forma progressiva e constante desde então, além do aumento no número de regiões metropolitanas.

Sobre o crescimento das cidades, Santos (1996) afirma que a hierarquia de tamanhos e funções já não é o suficiente para compreendê-las, as metrópoles já não podem ser comparadas por seu quantitativo de pessoas, nem as pequenas cidades podem ser rotuladas, a rede urbana é cada vez mais diferenciada, cada cidade e seu campo corresponde por relações específicas.

Santos (1996) aponta também que tal processo de urbanização vai criar no uma pratica de modernização no território como todo, que vai gerar resultados positivos na geração de riquezas e uma enorme produção de pobreza. Nesse contexto surge as novas classes médias, que serão indispensáveis para a operação do sistema, na cidade e no campo. Sobre esse movimento Santos (1996) declara:



Pode-se dizer que nos dois últimos decênios, o espaço nacional conheceu transformações extensas e profundas. A modernização é o principal elemento motor dessas mudanças, acarretando distorções e reorganizações, variáveis segundo os lugares, mas interessando a todo território (SANTOS, 1996, p. 104).

Fato é que o país se urbanizou em um curto espaço de tempo, e segundo o IBGE (2010) a população brasileira total no ano de 2010, era de 190.755.799, sendo que 160.925.792 residia nas cidades, tendência que é seguida desde de 1940, complementamos a Tabela 2 desenvolvida com os dados de 2010, onde observamos que em menos de um século o Brasil se torna majoritariamente urbano.

Tabela 2: Brasil- população total, população urbana e índice de urbanização.

Brasil			
Décadas	População Total	População Urbana	Índice de Urbanização
1940	41.326.000	10.891.000	26,35%
1950	51.944.000	18.783.000	36,16%
1960	70.191.000	31.956.000	45,52%
1970	93.139.000	52.905.000	56,80%
1980	119.099.000	82.013.000	68,86%
1991	150.400.000	115.700.000	77,13%
2000	169.799.170	137 953 959	81,02%
2010	190.755.799	160.925.792	84,04%

Fonte: Santos, 1996.

Organizado por: Lomolino, 2019.

No ano de 2018 foi apresentado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE (2018) o resultado do estudo sobre “As Áreas Urbanizadas do Brasil” cuja intensão é acompanhar a expansão das áreas urbanas no país, analisando as cidades entre 100 mil e 300 mil habitantes, Figura 1, e as regiões com mais de 300 mil habitantes, Figura 2. Nota-se que ainda há concentração da população na região sudeste, e grandes vazios no centro oeste e norte do país, fato que pode ser compreendido devida a sua extensão territorial, mas também pelo movimento de ocupação do litoral no início da colonização, e como os impactos da migração interna proveniente do movimento de urbanização se deu de

forma intensa, principalmente para a região Sudeste tendo a cidade de São Paulo e sua região metropolitana como centro polarizador deste processo.

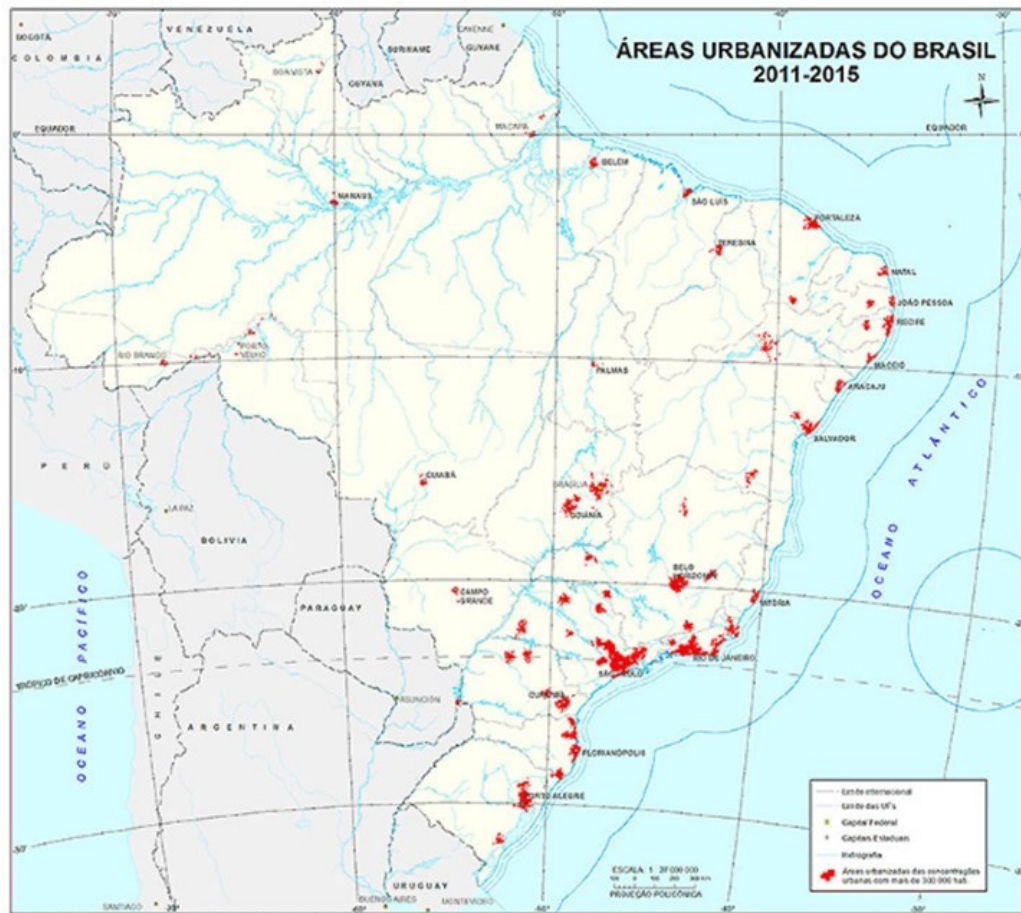
A urbanização no país foi permeada de diversos processos que concomitantemente produziram o Brasil urbano do século XXI, fato é que sua rede urbana cada vez mais articulada a divisão internacional do trabalho com atividades vinculadas a redes globais distribuídas segundo diversos critérios do território brasileiro, apresentando as vantagens e vocações dos lugares, produzindo espaços mais segregados ou especializados, e se firmando cada vez mais como fixo global. Entretanto nota-se que tal processo ainda se encontra na região concentrada apontada por Santos (1996).

Figura 1: Brasil- áreas urbanizadas com população entre 100 e 300 mil habitantes.



Fonte: IBGE, Agência de Notícias, 2019.
Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/>.
Acesso em: 22 de maio de 2019.

Figura 2 : Brasil- áreas urbanizadas com mais de 300 mil habitantes.



Fonte: IBGE, DGC/Coordenação de Geografia; IBGE, DGC/Coordenação de Cartografia.

Fonte: IBGE, Agência de Notícias, 2019.

Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/>.

Acesso em: 22 de maio de 2019.

Alves (2013) aponta que o planeta é cada vez mais urbano, não apenas pelo fato que a população vive cada vez mais nas cidades, mas porque o modo de vida urbano tem substituído o modo rural nas regiões mais urbanizadas. O modo rural de se viver já não é mais o mesmo, pois este sofre na maioria das vezes a intervenção do modo urbano de se viver.

Motta (2015) afirma que devemos pensar a cidade como um sistema complexo, onde a análise do processo histórico envolvendo o agente social, político e econômico na qual a cidade contemporânea se baseia é essencial para a compreensão da mesma na contemporaneidade. Assim, entenderemos como o a verticalização faz parte desse projeto de modernização e inserção no contexto urbano moderno mundial.

Capítulo 2

A verticalização no Brasil: uma análise



2.1. A Verticalização no Brasil

Alguns padrões de urbanização podem ser observados nas cidades, no que se refere a paisagem urbana. Diversos conceitos, planos e projetos urbanistas, foram e ainda são reproduzidos em várias partes do mundo. No Brasil não é diferente, a reprodução da cidade jardim, a cidade industrial, turística, ou até mesmo os novos conceitos de *smart cities* são adaptados e aplicados em diferentes locais. Nesses processos encontra-se a verticalização, que se estabelece como forma de inserção da cidade numa dinâmica moderna, e em muitos casos não assume o caráter de multiplicação do solo para moradia. Sobre estas homogeneidades observadas nas cidades brasileiras, Landim (2002) disserta sobre a influência da cidade de São Paulo nos padrões urbanísticos das cidades médias do interior como o caso de Campinas e Ribeirão Preto, porém tal influência perpassa o estado e se faz presente também no Triângulo Mineiro.

Segundo Landim (2002):

Estes novos elementos se constituem em representação de uma influência cultural, que indica “modernidades formais”, uma representação de estruturas do poder, e assim sendo as manifestações locais tendem a tomá-las como modelo, realimentando o ciclo da homogeneização da paisagem, levando a não caracterização da paisagem por meio de uma homogeneização formal por intermédio de um processo contínuo de formas importadas, caracterizado pela reprodução de ícones espaciais e arquitetônicos exógenos (LANDIM, 2002, p. 17).

A cidade moderna propõe temas e problemas, em combinações diversas que são reencontradas em todo lugar e que, portanto, podem tornar-se objeto de reflexões gerais (SECCHI, 2006, p. 88). Uberlândia, como as cidades do interior paulista observadas por Landim (2002) experimentou o processo de homogeneização de forma intensa, em que a verticalização está totalmente ligada ao fortalecimento de uma imagem de cidade moderna, atendendo a necessidade do momento histórico em um contexto urbano nacional e não ao atendimento as necessidades reais de sua população.

Para compreender este processo é necessário entender como a verticalização influenciou as principais cidades do Brasil no século XX, Rio de Janeiro e São Paulo, descritas a seguir.



2.1.1. O processo de verticalização no Brasil: o caso Rio de Janeiro

Entender como se deu o processo de verticalização é refletir sobre a urbanização brasileira, já que ambos estão interligados. A inserção de edifícios na paisagem urbana foi e é um símbolo de progresso e urbanização. Porém, para compreender o presente é preciso analisar o passado e assim abordaremos o desenvolvimento da verticalização no Rio de Janeiro.

Ramires (1998) aponta a verticalização como um exemplo de materialização das transformações técnicas que atingem a cidade contemporânea de forma contundente, sendo que tal fato não deve ser considerado como uma consequência natural de urbanização, mas sim uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades. Tal opção foi tomada inicialmente pela antiga capital do Brasil, Rio de Janeiro e seguida por São Paulo. Lores (2017) afirma que a verticalização das construções chegou tardiamente ao Brasil, pois em 1920 todos os prédios do país -cerca de 34- caberiam em um único quarteirão em Nova York, onde em 1916 já possuía mais de 1.000 edifícios de 11 a 20 andares, entretanto a verticalização se dinamiza e, em 1950 as duas capitais encontram-se verticalizadas.

Sabemos que a importância nacional da cidade do Rio de Janeiro data do ano de 1763, quando há a transferência da capital nacional sediada em Salvador para a cidade carioca, há também a chegada da família real portuguesa no ano de 1808 se tornando a sede da coroa, fato este de extrema importância para o desenvolvimento da cidade. No final do século XIX a cidade passa por várias transformações no espaço urbano “motivadas, sobretudo, pela necessidade de adequar a forma urbana às necessidades reais de criação, concentração e acumulação do capital” (ABREU, 2013, p. 59).

Abreu (2013) afirma que no final do século XIX, a capital nacional não poderia mais ter o aspecto de cidade colonial-escravocrata e devia se adequar as exigências do Modo de Produção Capitalista, assim a reforma urbanista executada por Francisco Pereira Passos (1902-1906) contou com várias ações, entre elas a aberturas de novas vias de circulação, incluindo a avenida Beira Mar que ligaria a zona sul ao centro da cidade; o alargamento das artérias existentes no setor central; o primeiro calçamento asfáltico de ruas no Brasil; canalização de rios; construção do Teatro Municipal, e determinou a demolição de vários cortiços

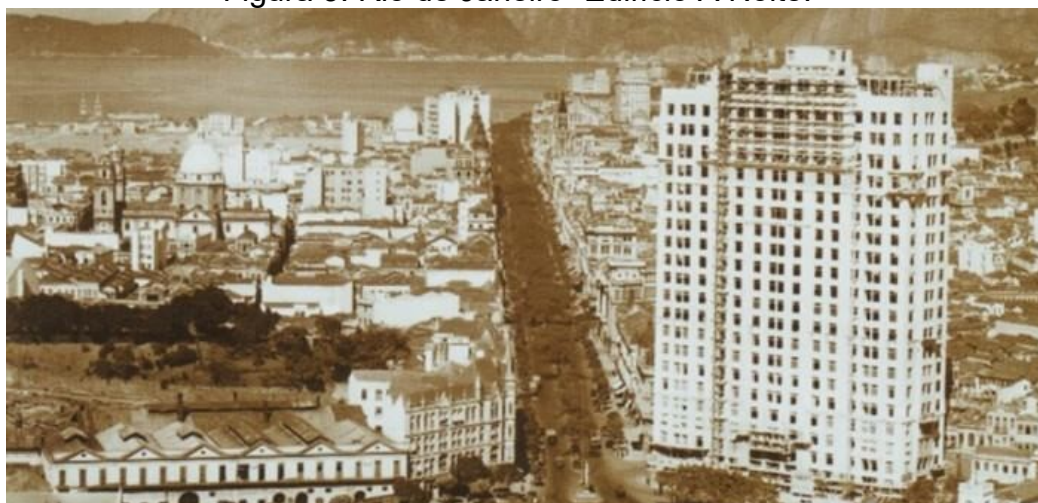


dando origem a forma de habitação popular que marcaria a cidade neste século, a favela.

Para Abreu (2013) a Reforma Passos é um exemplo típico de como os novos momentos de organização social determinam as novas funções na cidade. Ela é também o primeiro exemplo de intervenção estatal maciça sobre o urbano, reorganizado sob novas bases econômicas e ideológicas.

Quanto a verticalização, a construção do primeiro arranha céu do país, o Edifício Joseph Gire, também conhecido como A Noite, Figura 3, localizado na Praça Mauá, centro do Rio de Janeiro, possuía 22 andares, e foi projetado pelo arquiteto francês Joseph Gire e o brasileiro Elisário Bahiana. No ano de sua inauguração, 1927 foi considerado o maior edifício da América Latina, o primeiro em concreto armado do Brasil. Por se tratar de um novo estilo construção, a verticalização foi cogitada naquele momento como a solução para os problemas de moradia no Rio de Janeiro (RAMIRES,1998). Este foi o início de um período de intensa verticalização na cidade.

Figura 3: Rio de Janeiro- Edifício A Noite.



Fonte: Diário do Rio, 2015.

Acessado em: 27 de junho de 2019.

Disponível em: <https://diariodorio.com/histria-do-edificio-a-noite/>.

Nesse período o espaço urbano sofre intensas alterações, “ao contrário do que ocorreu em outros países em que a verticalização surgia como solução técnica necessária para a questão da habitação. No Rio de Janeiro o edifício de apartamentos emerge como a moradia das ascendentes classes médias, como símbolo do bom gosto, luxo, da distinção e do moderno (VAZ, 1994, p.593).

“[...] b) a produção inicial de edifícios de apartamentos não se deveu apenas à conjuntura do mercado imobiliário, mas também porque os primeiros prédios se transformam em símbolos de uma forma superior de morar, criando uma demanda por apartamentos que, na verdade era uma demanda por marcos de ascensão social; c) nesse processo a habitação coletiva foi (re)semantizada, perdendo a conotação de promiscuidade e vulgaridade, em favor de um sentido novo, de distinção e modernidade. E isso se deu malgrado tornar-se mais coletiva, aprofundando o processo de socialização dos espaços. (VAZ, 1994:179-180)

A zona sul da cidade do Rio de Janeiro foi intensamente verticalizada segundo Abreu (2013) por ser uma área já densamente ocupada, por receber investimentos em infraestrutura nos anos anteriores, a mesma não possuía outra possibilidade de ocupação intensiva do solo a não ser a verticalização das construções, no ano de 1946 houve um *boom* imobiliário propiciado pela Prefeitura Municipal que alterou a legislação e possibilitou o aumento no gabarito dos edifícios passando para 8, 10 e 12 andares, substituindo quase todas as edificações construídas na fase inicial do bairro por edifícios modernos e de vários pavimentos. Na década de 1950 as praias de Copacabana, Ipanema encontravam-se verticalizadas, como mostra a Figura 4.

Ramires (1998) aponta que a legislação, um importante instrumento para verticalizar, é esta foi alterada, nas décadas entre 1940 e 1960, para que os empreendimentos aumentassem o gabarito passando de 5 para 15 andares, aquecendo o mercado vertical levando a expansão imobiliária para os bairros da Barra da Tijuca, Recreio dos Bandeirantes e Jacarepaguá.



Figura 4: Rio de Janeiro- vista da praia de Copacabana, 1958.



Fonte: AGCRJ/P 686 apud Abreu, 2013, p. 129.

A verticalização destinada a alta renda se concentra na cidade do Rio de Janeiro em áreas, que segundo Bulnes (2017) possuem vista para o mar ou a Lagoa Rodrigo de Freitas. Esse fenômeno é confirmado pela discrepância nos valores do metro quadrado nessas regiões, verificados no ano de 2016, onde estão inseridos os dois edifícios mais valorizados e caros do país, um localizado na praia de Ipanema denominado *Cap Ferrat* cujo valor do metro quadrado chega há R\$83.333,00 e na praia do Leblon o edifício *Juan Les Pins* avaliado em R\$75.000,00 o metro quadrado⁴.

A verticalização ainda está em franco desenvolvimento, sendo replicado em várias partes do país, assim, pensar no processo de verticalização no Brasil é pensar na formação das nossas cidades e as transformações no espaço urbano.

2.1.2. São Paulo e a expansão da verticalização no século XX

Não é possível analisar o processo de verticalização no Brasil, sem pensar na cidade de São Paulo, onde o mesmo aconteceu de forma intensa. Trabalhos como os de Somekh (1987), Souza (1994), Maricato (1997), entre outros, nos orientam

⁴ Em 01/01/2016 o valor do salário mínimo era de R\$880,00.

sobre como se estabeleceu a dinâmica paulistana frente à verticalização, que influenciou diversas cidades brasileiras.

A cidade de São Paulo, um dos grandes referências e geradora de padrões urbanísticos brasileiros, é a síntese de um processo socioeconômico geral do país, que se representa formalmente em escalas diversas, nos grandes centros e nas cidades de porte médio (LANDIM, 2004, p. 17).

Refletindo sobre os processos que dinamizaram o crescimento da cidade de São Paulo, segundo Somekh (1997) a construção do primeiro “arranha-céus” em São Paulo, nos anos 1920 indicou o início de um intenso processo de modificação urbana, em que podemos afirmar que o desenvolvimento econômico propiciado pela era do café durante o século XIX, antecedeu e propiciou a industrialização da cidade.

De acordo com Somekh (1997) para escoar a produção cafeeira, vários investimentos foram feitos a fim de melhorar a infraestrutura na região dinamizando o transporte da produção e resultando na estimulação da migração interna e o desenvolvimento do setor terciário. Durante o século XX, a cidade de São Paulo passa a concentrar a atividade industrial nacional, ampliando a divisão técnica do trabalho, incentivando a urbanização e aumento da população.

Somekh (1997) observa que o desenvolvimento de tecnologias da construção como o uso do concreto armado – um marco na construção civil no século XIX – aliada a chegada da energia elétrica na cidade de São Paulo – propiciaria a instalação de elevadores nos edifícios revolucionando a paisagem urbana, pois no início do século XX, a construção de edifícios residenciais e comerciais no país possuía um gabarito restrito em no máximo quatro andares, e a utilização do elevador inaugurou a era dos “arranha-céus”, termo utilizado para denominar edifícios com mais de dez andares que além do impacto na paisagem urbana simbolizavam o desenvolvimento urbano e a inserção na modernidade já vivida por cidades como Nova York e Chicago.

Sobre a invenção do elevador, Alves (2013) afirma:

“Com sua invenção, o elevador possibilitou que o solo urbano fosse multiplicado, aumentando, a capacidade de abrigo de cidadãos por área, assim como é permitindo extrair maiores lucros com a especulação imobiliária urbana através do solo criado” (ALVES, 2013, P. 46).

De acordo com Somekh (1997):



O arranha-céu é aqui considerado como um elemento do processo de verticalização, que rompe com a escala dos edifícios entorno [...] A arquitetura dos “arranha-céus” faz surgir um estilo novo, em que predominam as massas e as linhas verticais (SOMEKH, 1997, p. 98).

Conforme Ramires (1998) em todo novo processo, a construção dos “arranha-céus” dividiu opiniões entre a população paulistana. Por ser um novo elemento da morfologia da cidade, produzia uma ruptura com o passado, o que para muitos não deveria existir, sendo assim em um primeiro momento a construção dos edifícios residenciais se deparou com algumas restrições e críticas.

O marco da verticalização em São Paulo é, inegavelmente, a construção do primeiro edifício, em 1912, projetado pelo arquiteto Cristiano Stocker das Neves (SOUZA, 1994, p. 61). Segundo Somekh (1997) a construção destes edifícios se acentua a partir da década de 1920, sendo as primeiras construções destinadas, em sua grande maioria, para a locação residencial e abrigo de comércio e serviços da cidade. No primeiro momento a verticalização se concentra na região central da cidade, se espalhando para as demais através das décadas seguintes. A verticalização encontra-se em plena expansão na década de 1940, como mostra a Figura 5.

Figura 5: São Paulo- vista da área central da cidade na década de 1940.



Fonte: Somekh, 1997.

Durante a primeira metade do século XX, o processo de verticalização se acentuou na cidade de São Paulo, e conforme afirma Ramires (1998) em 1950, após trinta anos se verticalizando, a cidade recebeu o título de capital mais verticalizada da América Latina, o recorde foi atestado pelo *Guinness Book*, ao qual considera o Edifício Copan - projetado pelo arquiteto Oscar Niemeyer - como o maior prédio

residencial da América Latina com 32 andares, 1160 apartamentos e mais de 5 mil moradores. No bloco A, estavam os apartamentos de 90 m², com dois quartos; no bloco B, 448 quitinetes de 32 m² cada. Nos blocos C e D, unidades de 130 m² e 180 m², respectivamente, todas de três quartos. Nos blocos E e F apartamentos de três e quatro quartos (LORES, 2013, p.79). O andar térreo do edifício era composto por uma galeria de comércio, imprimindo em sua arquitetura o uso misto. Sua arquitetura se destacava em meio a paisagem paulistana, como pode ser observado na Figura 6.

Lores (2013) ainda afirma que a ideia de ricos e pobres morando no mesmo edifício e na região central da cidade empolgava o arquiteto Niemeyer. O Copan se tornou um exemplo modernista de residência de alta densidade, porém “esse convite a diferentes habitantes no mesmo empreendimento desapareceria do mercado imobiliário nas décadas seguintes” (LORES, 2013, p. 80). A população de baixa renda seria alocada nas periferias e o centro da cidade permaneceria como o lugar da elite.

Figura 6: São Paulo- Edifício Copan, 1950.



Fonte: Archydaily, 2018.

Acessado em: 20 de setembro de 2018

Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br>

No período de expansão da verticalização, principalmente entre as décadas de 1920 e 1950, a construção de edifícios residenciais era destinada a uma parcela específica da população, aquela que possuía capital suficiente para habitar essa nova referência no espaço urbano.

A figura do apartamento ficou fundamentalmente associada às classes médias e altas, que desde o início foram atraídas por essa forma de morar, fazendo com que as empresas incorporadoras criassem plantas que, de forma quase que padronizada para diferentes cidades brasileiras, reproduzissem no seu interior a casa e a sua respectiva organização social do espaço. Assim, no apartamento típico a área social era composta pela sala de visitas, sala de jantar, copa e sacada. A sacada era uma versão estilizada da varanda, enquanto que a copa também era uma tentativa de reproduzir algo que existia anteriormente na casa, ou seja, o espaço de socialização dos membros das famílias e dos empregados. Estes tinham um espaço reservado no apartamento- a dependência de empregada (RAMIRES, 1998, p. 54).

Segundo Souza (1994) inicialmente os edifícios residenciais eram construídos para a locação, as políticas e incentivos propostos à aquisição do próprio imóvel vieram posteriormente, estimulados pelo decreto de Lei nº 4.598 de 20 de agosto de 1942, que no futuro se transformaria na Lei do Inquilinato de novembro de 1964. Este decreto fragilizava as relações entre locatário e locador por meio da estabilização do preço do aluguel, tornando a construção de imóveis para a locação pouco interessante as construtoras. Assim, as construtoras passam a projetar um novo modelo de residência vertical, com planta baixa de metragem menor e atraindo um novo mercado consumidor. A construção passa a ser destinada a aquisição do imóvel.

De acordo com Souza (1994), o Estado também se insere como agente nesta nova dinâmica de habitação, com a criação do Banco Nacional da Habitação (1964) e do Plano Nacional de Habitação (1964), essa articulação é fundamental para a inserção de um novo agente consumidor na construção civil. Neste período, diversas construtoras ganham destaque no cenário nacional, vendendo um novo modelo de morar, baseado nos condomínios, onde no mesmo espaço o morador desfrutaria de segurança e lazer com um preço acessível, expandindo a verticalização como mostra a Figura 7.



Figura 7: São Paulo- vista da área central da cidade na década de 1970.



Fonte: Archydaily, 2018.

Acessado em: 20 de setembro de 2018

Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br>

Segundo Ramires (1998) expandiu-se o consumo e a preferência pela residência vertical, tendo sua aglomeração inicial preferencialmente na área central, expandindo-se para as áreas periféricas da cidade, adaptando-se as diferentes realidades sociais e criando novos agentes de expansão.

Somekh (1997) afirma que este processo se intensificou até o ano de 1979, quando acompanhando, a desaceleração da economia, teve seu mercado reduzido. Porém, foi reacquecido nas décadas posteriores, incentivado por planos ora vindos do Estado, ora do setor privado, o fato é que a verticalização se estendeu para todo o território paulistano, inclusive para a sua região metropolitana. Sobre a produção vertical Gagliotti (2013) aponta que:

O ritmo de produção da verticalização está diretamente relacionado ao desempenho econômico- nacionais e internacionais- e aos momentos políticos, sejam eles de discussões e mudanças na legislação urbanística ou de investimentos em determinadas regiões da cidade. Com essa constatação, destacamos a importância do Estado como um dos agentes que impulsionam a verticalização de São Paulo. O outro agente que destacamos é o próprio mercado imobiliário que, na figura do incorporador e/ou construtor, produz a cidade de São Paulo agindo de acordo com seus interesses econômicos. (GAGLIOTTI, 2013, p. 64)

Segundo Gagliotti (2013) no ano de 2011, a cidade de São Paulo possuía 26.621 registros junto ao Departamento de Controle do Uso de Imóveis – CONTRU- órgão responsável pelo cadastro dos elevadores, desde o ano de 1920, sendo um indicador da quantidade de edifícios construídos na cidade. A cidade de São Paulo é a mais populosa do Brasil, sendo o centro cuja a região metropolitana que envolve trinta e nove municípios, além de ser o maior polo econômico do país (IBGE, 2018).

Nesse contexto observa-se que o processo de verticalização passou por vários momentos de estruturação e adaptação aos novos modelos econômicos e sociais, porém alguns edifícios mantêm uma estrutura de projetos que sempre se renova, não para abarcar novos mercados com plantas menores e valores acessíveis, mas para projetos que tem como característica principal o mercado de alta renda, cuja análise será feita no próximo capítulo.

Na cidade de São Paulo as construções de edifícios destinadas a alta renda encontram-se em plena expansão, e o uso misto volta a se desenvolver, como um diferencial nas construções. No ano de 2008 foi entregue pela Incorporadora JHSF “o Parque Cidade Jardim, e empreendimento de luxo de uso misto da cidade de São Paulo, e está localizado em um terreno de 72.000m². O complexo consiste em nove edifícios residenciais, o Shopping Cidade Jardim e o Cidade Jardim Corporate Center. Cujo o marketing da incorporadora destaca o conforto e segurança” (JHSF, 2019, Parque Jardim). O projeto arquitetônico é assinado por Pablo Slemenson, e possui apartamentos que variam de 235 a 1.885 metros quadrados de área privativa, contando com serviços diferenciados como cinema, academia, SPA, vista para o *skyline* de São Paulo, biblioteca, entre outros. O que se pode observar na Figura 8 é que a verticalização de alta renda se adapta aos serviços exigidos pelos moradores e aos novos tempos.



Figura 8: São Paulo- Parque Cidade Jardim, 2019



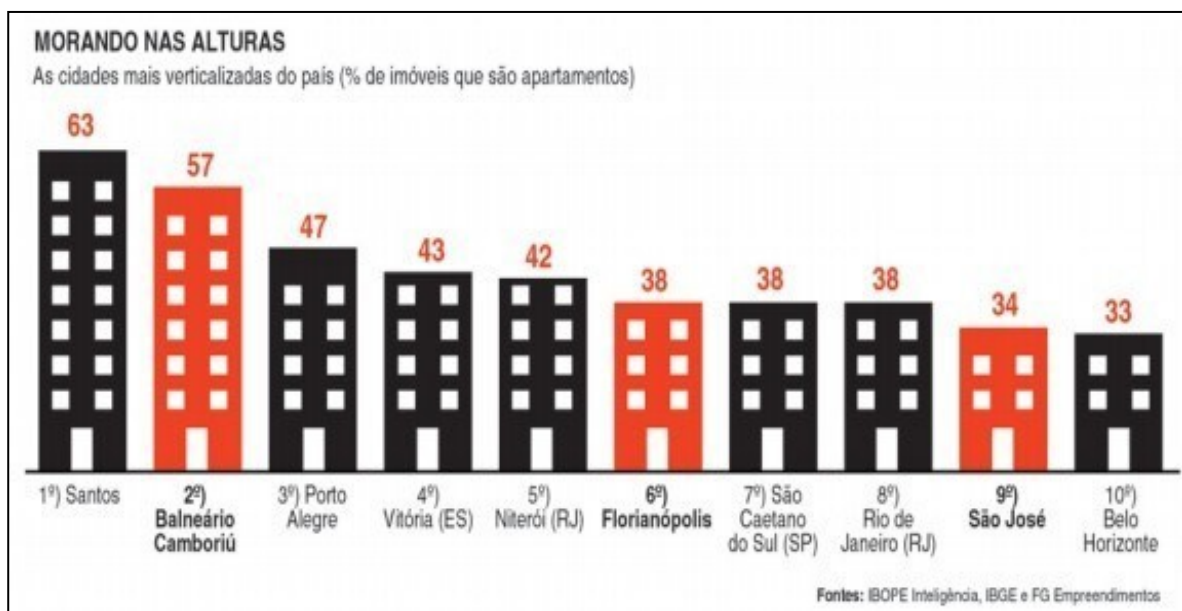
Fonte: G1 Em movimento

Acesso em: 29 de setembro de 2018.

Disponível em: <www.G1.com.br/em-movimento>.

A verticalização é um fenômeno global, diretamente ligado à urbanização - ou seja, o aumento populacional das grandes cidades, e cada vez mais sólido nas cidades médias. De acordo com o último Censo do IBGE (2010), o número de residências verticais no Brasil cresceu 43% entre 2000 e 2010, passando de 4,3 milhões para 6,1 milhões (G1, Movimento, 25/06/2018). Entre as cidades com maior porcentagem de habitação vertical está a cidade de Santos- SP, com 63% de residências verticais como pode ser observado na Figura 9.

Figura 9: Brasil- cidades mais verticalizadas, 2018.



Fonte: IBOPE Inteligência, IBGE, FG Empreendimento 2018.

Acesso em: 29 de setembro de 2018.

Disponível em: <G1.com.br>.

Nota-se que a verticalização é um movimento nacional de grandes proporções, apesar de se tratar de um fenômeno que se inicia no final do século XIX, e se efetiva em meados do século XX, este se encontra em franco desenvolvimento e adaptação ao mundo contemporâneo como vamos observar a seguir.

2.2. As metamorfoses da verticalização

Ampliando a discussão sobre a verticalização e refletindo em uma perspectiva mundial o processo ganha novos agentes, e a frase “o céu é o limite” nunca esteve tão em prática, a Ásia vem se destacando no processo de verticalização com as mais altas torres construídas, superando as que foram construídas principalmente nos Estados Unidos da América, e estão na vanguarda do título de maiores edifício do mundo.

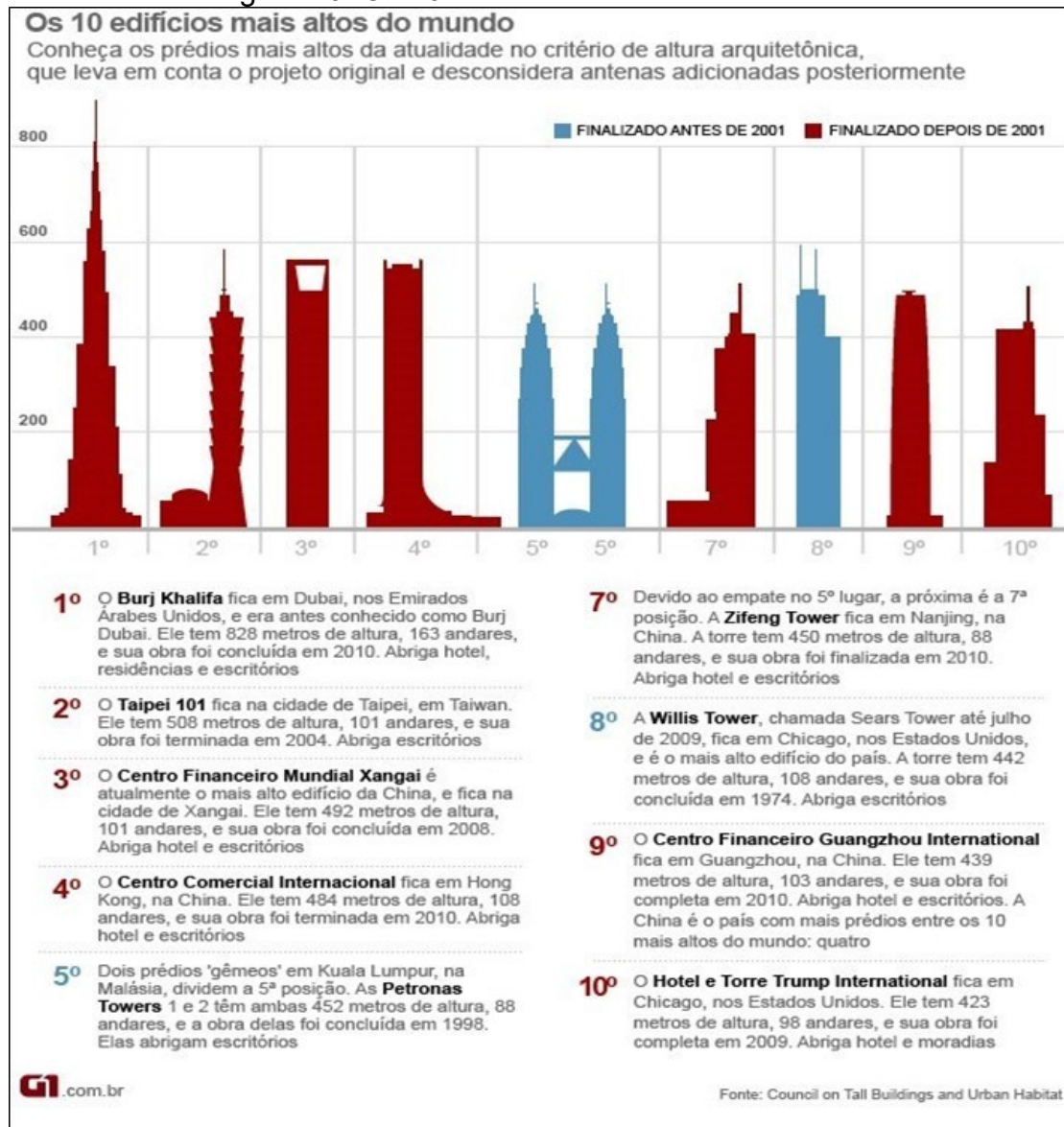
A construção em grandes alturas vem sendo projetada desde de 1974, ano de entrega da torre de escritórios *Willians Tower*, localizada em Chicago, nos Estados Unidos, com quatrocentos e quarenta e dois metros de altura e cento e oito andares, no ano de 1998 sua imponentia foram substituídas pelos dois “prédios gêmeos”, as *Petronas Tower* na Malásia, com 452 metros de altura. Nos anos posteriores as construções foram ficando cada vez mais altas.

A modernização dos processos construtivos foi fundamental para o aumento no tamanho destas torres, pois as fragilidades em termos construtivos como os ventos, tempestades, aliados a métodos seguros de evacuação contra desastres naturais e fogo são fatores que necessitam ser analisados de forma mais detalhada, a fim de garantir a segurança dos prédios. Um fato que permanece desde o início do processo de verticalização, ou seja, a “altura” dos edifícios exemplificam de forma contundente o poder destas cidades e regiões.

O continente asiático é no contexto mundial uma referência de projetos arquitetônicos modernos desde a década de 1990, quando foi inaugurado o hotel mais luxuoso do mundo, nos Emirados Árabes Unidos, país este que vem investindo de forma categórica na modernização e inserção do país no turismo de luxo. Atualmente oito entre as dez torres mais altas do mundo estão localizadas na Ásia, como mostra a Figura 10.



Figura 10: Os 10 edifícios mais altos do mundo.



Fonte: G1 Em movimento.

Acesso em: 29 de setembro de 2018.

Disponível em: <www.G1.com.br>.

O título de maior edifício construído do mundo fica com o *Burj Khalifa Bin Zayid* (Figura 11) localizado nos Emirados Árabes Unidos com 828 metros de altura e 160 andares com obra finalizada no ano de 2010, “a honra de projetar a torre mais alta do mundo foi concedida ao líder global na criação de estruturas ultra altas, o escritório de Chicago da Skidmore, Owings & Merrill LLP (SOM) com Adrian Smith FAIA, RIBA, parceiro de consultoria” (*Burj Khalifa Bin Zayid*, 2019)⁵ (tradução do autor). A torre foi projetada para acomodar um hotel, escritórios e residências.

⁵ Ultimately, the honour of designing the world's tower was award to the global leadre in creating ultra-tall structures, the Chicago office of Skidmore, Owwings & Merrill LLP (SOM) with Adrian Smith FAIA, RIBA, Consulting design partner. (*Burj Khalifa Bin Zaid*, 2019).

Para garantir a segurança, o formato dos andares foi projetado com três pontas, o que o torna aerodinâmico, diminuindo o atrito com o vento; elevadores com geradores exclusivos; climatizados e com acesso a água desenvolvidos especialmente para eventos extremos; além de pisos que servem de refúgio com ambientes pressurizados para aguardar o resgate (*Burj Khalifa Bin Zayid*, 2019). Dubai é um exemplo de cidade que se destaca com obras arquitetônicas onde o luxo e tecnologia se aliam. Encontra-se em construção, com entrega prevista para o ano de 2021, na Arábia Saudita o edifício que será considerado o maior em altura no mundo, "*Jeddah Tower*", o edifício é a primeira edificação na cidade de Jeddah que será construída posteriormente, o arquiteto responsável pelo projeto é o mesmo executor do *Burj Khalifa Bin Zayid* (Gazeta do povo, 18/011/2018).

Figura 11: Dubai- Ao centro o Burj Khalifa Bin Zayid, 2018.



Fonte: Burj Khalifa Bin Zaid, 2018.
Acesso em: 29 de setembro de 2018.
Disponível em: www.burjkhalifabinzayid.com

Em contrapartida ao projetado na Ásia, na Europa a verticalização com matérias sustentáveis como a madeira produzida de forma sustentável vem crescendo, a Noruega é o país onde tais construções estão em plena expansão. Com o lançamento do edifício *Mjøstårnet*.

“O edifício de 85,4 m de altura foi inaugurado em março de 2019 e é oficialmente o edifício de madeira mais alto do mundo. A *Mjøstårnet* tem uma área útil combinada de cerca de 11.300 metros quadrados. O edifício tem 18 andares, que incluem apartamentos, um hotel, escritórios, um restaurante, um terraço e

áreas comuns. “(Moelven, 2019) (tradução do autor).⁶

Nota-se que a arquitetura do edifício se assemelha aos construídos com concreto, como mostra a Figura 12.

Figura 12: *Brumunddal- Noruega Edifício Mjøstårnet.*



Fonte: Molven, 2019.

Acesso em: 17 de junho de 2019.

Disponível em:

<https://mediabank.moelven.com/mediaroom.html?keywords=Mjostarnet&company=MoelvenLimtre AS>.

A construção em madeira é desenvolvida há séculos, e em grande parte era destinada à construção de residências familiares horizontais, com o surgimento do concreto de armado a verticalização com materiais de madeira é deixada de lado, porém o uso de materiais sustentáveis em um momento onde o discurso sobre preservação ambiental está em “voga” é umas das evidências que a verticalização se adapta as condições da sociedade contemporânea.

Na América Latina o complexo Sky Costaneira no Chile, exhibe a Gran Torre com seus 300 metros de altura, sendo 64 pavimentos, e é umas das atrações turísticas em Santiago, e o início de sua construção se deu em 2006 e foi finalizado no ano de 2013 (SKY COSTANEIRA, 2018).

A torre foi desenhada por Cesar Pelli, os arquitetos chilenos da *Alemparte*

⁶ The 85.4 m higt building was opened in March 2019 and is officially the world’s tallest timber building. Mjøstårnet has a combined floor área of around 11,300 square meters. The building has 18 storeys that include apartments, a hotel, offices, a restaurant, a rooftop terrace and commom areas.

Barreda y Asociados, e pela companhia canadense *Watt International*. A engenharia estrutural foi desenvolvida pela companhia chilena *René Lagos y Asociados Ing. Civiles Ltda* (The Skyscraper Center, 2019). Foi a primeira edificação chilena a possuir elevadores expressos, que podem percorrer 60 metros em sete segundos (The Skyscraper Center, 2019). No caso chileno a construção da torre impacta a paisagem urbana de Santiago, como observamos na Figura 13.

Figura 13: Santiago Chile- Sky Costaneira, 2018.



Fonte: Souza, J. 2015.

A verticalização veio sem dúvida alguma, realizar uma complexa estratégia do processo de produção capitalista na sua mais ampla dimensão, sintetizando seus desígnios na produção de um edifício. “Nessa geografia dos espaços metropolitanos, retoma-se a totalidade, a universalidade do espaço produzido e apropriado, do espaço geográfico” (Souza, 1994, p.247). Porém, a ação de verticalizar vem se adaptando aos novos tempos, em que a automação dos edifícios e a busca pelo maior gabarito são requisitos obrigatórios para se manter na vanguarda da sociedade contemporânea.

Esse processo que já dura mais de um século no contexto mundial e vem criando novas paisagem urbanas, pautadas no desenvolvimento tecnológico, sustentabilidade e na monumentalidade. Sobre a dimensão deste processo Neto (2016) afirma:

A verticalização pode surgir em grandes cidades quando o edifício vertical se apresenta como resposta de projeto possível para se criar solo urbano artificial. A verticalização é “resultado. da multiplicação do solo urbano”. Dessa ótica, em que a verticalização fora primeiramente apropriada com a perspectiva de explicar a especificidade da urbanização brasileira, irrompe, como potência, uma dimensão de ação política sobre o urbano que repropõe a problemática inicialmente posta (NETO, 2016, p. 8-9).

No Brasil, a verticalização atua de forma efetiva em várias cidades como já apresentamos, porém a cidade de Balneário Camboriú (Figura 14) localizado no litoral do estado de Santa Catarina, vem superando seus próprios recordes, quando o assunto é altura dos edifícios, pois a cidade é uma referência para o turismo do estado de Santa Catarina e a verticalização é o principal aliado para driblar o problema de áreas privilegiadas em frente ao mar, é necessário destacar que as construções destinadas ao turismo datam de 1950. Essa expansão se deu em um tempo recorde, após sua emancipação de Camboriú-SC, ano de 1964 (Beuting e Martins, 2016).

A importância turística da cidade perpassa a região e recebe visitantes do Brasil e do exterior, Beuting e Martins (2016) afirmam que o município com 108.089 habitantes, segundo o IBGE (2010), é o que tem uma das maiores densidades demográficas do estado de Santa Catarina— cerca de 2.350 hab/km² — entretanto no verão, período que recebe a maior número de turistas, a população total da cidade (flutuante e fixa) chega facilmente a casa de um milhão de pessoas (IBGE, 2010), fazendo a densidade aumentar para cerca de 21.700 hab/km², colocando Balneário Camboriú no topo da lista com a mais alta densidade demográfica entre os demais municípios brasileiros. Devido à alta densidade a multiplicação do solo por meio da verticalização é de extrema importância.

Segundo Beuting e Martins (2016) o gabarito dos edifícios na cidade passaram de 24 metros de altura, o que equivale a oito pavimentos, na década de 1970, para uma média 90 ou 30 pavimentos após anos 2000. Encontra-se em construção pela construtora FG Empreendimentos o edifício *One Tower* com 70 pavimentos, e 280 metros de altura, o apartamento possui quatro suítes sendo duas de frente para o mar, de três a quatro vagas na garagem (FG Empreendimentos, 2019). Quando concluído será o edifício mais alto do Brasil.



Figura 14: Balneário Camboriú- comparação entre a orla de entre 1960 (acima) e 2014 (abaixo).



Fonte: Beuting e Martins (2016).

A construção dos “arranha-céus” está cada vez mais viva nas cidades brasileiras. E refletindo sobre a altura das torres a cidade de Uberlândia também se insere neste contexto das “grandes alturas”, com empreendimentos que ultrapassam os 30 andares e marcam a paisagem urbana que estão descritas no capítulo a seguir.

Capítulo 3

Uberlândia e o verticalizar



3.1. Uberlândia e a verticalização: uma relação histórica

Como discutido anteriormente o processo de verticalização está associado à modernização e ao desenvolvimento das cidades. Para Souza (1994) a verticalização faz parte do processo de urbanização das cidades brasileiras, entretanto, pensar na configuração do espaço urbano principalmente em tempos contemporâneos, é uma tarefa desafiadora devido à complexidade resultante do processo de urbanização das últimas décadas, potencializadas pela globalização e os avanços tecnológicos.

Recentemente vários estudos sobre habitação têm sido desenvolvidos, concentrando sua maioria na temática de habitação de interesse social, em razão do surgimento de programas estatais de habitação como “Minha Casa Minha Vida”, que aqueceu a construção civil no país, influenciando também na habitação vertical. Embora essas construções verticais vem auxiliando em parte, no acesso a moradia aos mais pobres e vem repercutindo de forma efetiva na paisagem urbana, há também uma parcela da população que influencia o mercado da construção civil com edifício que na cidade de Uberlândia são construídos desde a década de 1950, sendo que os edifícios destinados a alta renda são construídos a partir de 1968.

Entender o processo de verticalização é perceber a cidade como um espaço dinâmico, foco de estudo de diversas áreas do conhecimento, em função de sua complexidade. Em busca da compreensão de uma parte desse sistema dinâmico, a habitação vem sendo discutida e rediscutida por décadas, porém, essa dinâmica exige o acompanhamento de várias nuances do processo de verticalização.

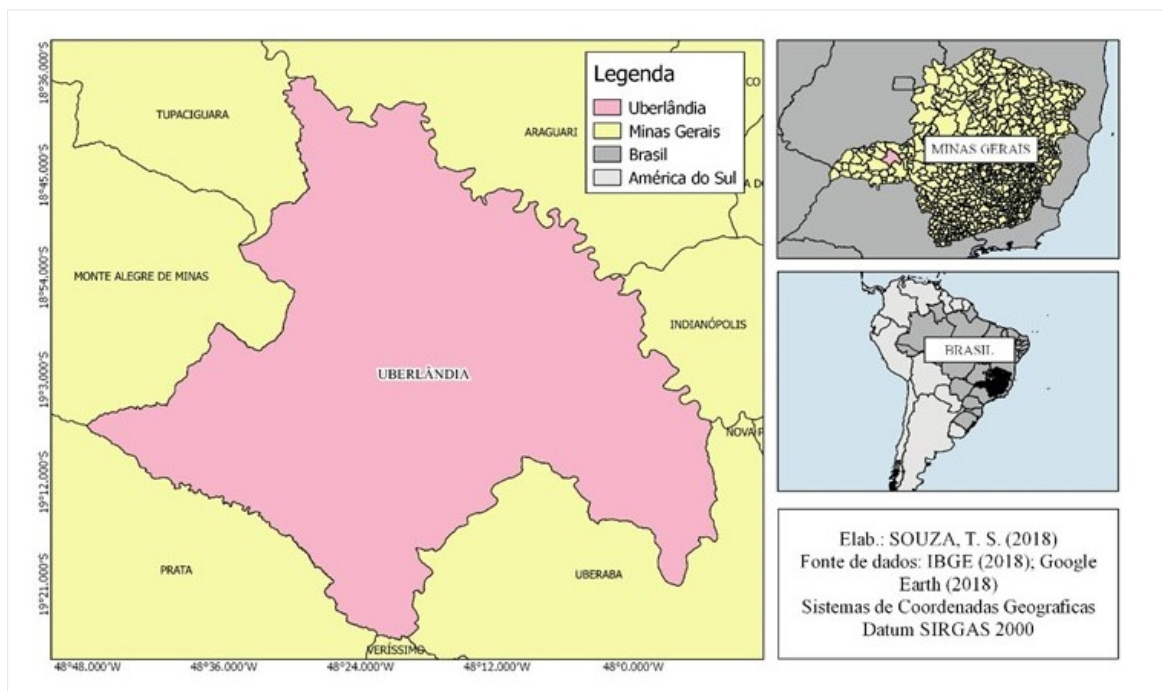
Com uma população urbana que segundo o censo realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE - (2010) ultrapassa 587.266 habitantes, Uberlândia é o segundo mercado consumidor de Minas Gerais. Além da importância econômica para região, a cidade se tornou um expressivo centro educacional com uma Universidade Federal e mais de 15 instituições de nível superior (PREFEITURA DE UBERLÂNDIA, 2017, Conheça Uberlândia).

Uberlândia (Mapa 1) se destaca também no cenário econômico nacional conquistando no ano de 2015 o 18º lugar no ranking das cidades mais favoráveis ao empreendedorismo no País (G1 Triângulo Mineiro, 04/12/ 2016). Além do título de 2º melhor cidade em tratamento de água e esgoto entre as 100 cidades médias do Brasil (G1 Triângulo Mineiro, 20/04/ 2018).



Títulos como estes, associado a indicadores de segurança em níveis aceitáveis, serviços e lazer a disposição em várias áreas da cidade, além da localização geográfica privilegiada, qualifica o município de Uberlândia como uma região de investimento e desenvolvimento de vários setores, entre eles a construção civil e o mercado imobiliário, que abarca desde as residências populares até as de alto padrão.

Mapa 1: Uberlândia - Localização do Município- 2018



Elaboração: Souza, T. 2018.

Conforme Soares (1995) Uberlândia, no final do século XIX, era uma típica cidade localizada no Sertão da Farinha Podre, com ruas tortuosas, isoladas dos grandes centros, entretanto neste período se iniciaram as articulações políticas para a inserção da cidade no contexto nacional, com a instalação da estação ferroviária Mogiana no ano de 1895.

Com o intuito de modernizar a cidade foi solicitada a elaboração de um projeto urbanístico, que segundo Soares (1995) com o objetivo de expandir o núcleo urbano existente até a estação ferroviária recém construída. Sob essa concepção foi elaborado um projeto urbanístico entre 1907 e 1908 pelo engenheiro Mellor Ferreira Amado⁷. Com o passar das décadas e o aumento nos investimentos a cidade foi se estruturando, no ano de 1930 com a visita do então presidente de Minas Gerais

⁷ Vide Soares (1995).

Antônio Carlos, o município recebeu o apelido de “Cidade Jardim” que foi absorvido pela liderança local e passa a ser utilizado como denominação da cidade.

Como afirma Soares (1988) Uberlândia possuía centralidade no Triângulo Mineiro que decorre da combinação de fatores históricos relacionados ao desenvolvimento de atividades comerciais, industriais, associados a agropecuária somados a conexão rodoviária entre os principais eixos do país que favoreceu sua localização geográfica. A industrialização que se instalou no país a partir da década de 1950 influenciou de forma positiva o desenvolvimento do município criaram novas áreas, dotando-as de infraestrutura, gerando empregos e ampliando a malha urbana, assim a cidade foi se desenvolvendo de forma rápida,

Para Guerra (1998), o século XX foi marcado por transformações significativas no contexto político e econômico no Brasil. A intensificação da industrialização e a política de expansão para o “Brasil Central” trouxeram mudanças significativas na arquitetura e nas artes. Nesse contexto, Uberlândia se fortalece ainda mais como uma economia autônoma em nível nacional devido a sua localização geográfica, se beneficiando da “era rodoviária” com investimentos na infraestrutura de transportes e comunicações, potencializados pela expansão do comércio atacadista.

De acordo com Soares (1995):

A paisagem urbana de Uberlândia, modificou-se bastante, a medida que a cidade crescia, seguindo o novo caminho criado pelas avenidas, onde se instalaria posteriormente o novo núcleo central. As antigas residências ali existentes foram, pouco a pouco, desocupadas e demolidas. Fazendo surgir, ao longo dos anos 40/50, casas comerciais, serviços e edifícios, que redesenhara, o espaço da cidade, mas que, no entanto, expulsaram a população de renda mais baixa, alojada em partes daquelas áreas já há algum tempo. De outro, lado a elite local com a constante preocupação em acompanhar o desenvolvimento do país, a partir do século XX, tentou copiar e/ou imitar principalmente, projetos arquitetônicos que pudessem levar a cidade a se aproximar da modernidade (SOARES, 1995, p. 88).

Durante o século XX, o município se beneficiou de verbas e investimentos vindos das esferas estaduais e nacionais, conforme afirma Soares (1988), o destaque de Uberlândia na economia nacional contribuiu para que o Estado passasse a investir de forma mais efetiva nas condições necessárias para o escoamento da produção, trazendo uma melhor infraestrutura para a cidade, como por exemplo, a criação do Parque Industrial, importante medida que contribuiu para



esse desenvolvimento.

Guerra (1998) discorre que a partir da década de 1940, sua inserção no cenário nacional vai ser marcada, principalmente pela atividade comercial, se destacando como entreposto comercial. O comércio se torna fundamental na economia do município forçando o poder público a criar condições de escoamento através dos sistemas rodo/ferroviários, a fim de facilitar o intercâmbio com os centros industrializados do país, e com as cidades da região, vai favorecer a intensificação e a diversificação da indústria na cidade.

Como reitera Soares (1995), Uberlândia se torna um centro regional de expressão no contexto mineiro, goiano e mato-grossense, influenciando um raio de 150 quilômetros a partir da cidade. A cidade de Uberlândia estava se desenvolvendo também de modo significativo, juntamente com o país após a Segunda Guerra Mundial, a produção da charqueada era o ramo industrial que mais se destacava na cidade em termos de lucratividade. Nesse processo de expansão urbana, surge à primeira imobiliária, tendo como proprietário o empresário Tubal Vilela da Silva, a empresa comercializava principalmente com a classe trabalhadora de baixa renda, financiando seus lotes e casas a preços baixos aumentando consideravelmente a área suburbana da cidade, porém tal empresa seria responsável pela construção do primeiro “arranha-céus” da cidade nas décadas posteriores.

Guerra (1998) afirma não somente a cidade de Uberlândia, mas todo o Triângulo Mineiro vai a partir dos anos de 1950 se beneficiar do discurso de integração nacional. Apesar de já haver um local específico para a construção da nova capital, as especulações sobre a transferência da capital do país para a cidade de Uberlândia se tornaram cada vez mais forte. A implantação da capital do país foi executada no planalto central com a obra de Brasília, porém por estar na rota de serviços para a nova capital, Uberlândia se beneficia deste processo.

Se firmando como polo regional, a cidade tinha condições de empreender o sonho da modernidade, que até então era exclusivo para algumas capitais.

à cidade surgida do ideal positivista republicano de ‘ordem e progresso’, soube tirar proveito da ‘era rodoviária’ e construiu uma economia invejável, perante várias cidades brasileiras, com um grande retorno para seu espaço urbano, mas com contradições sociais provenientes desta dinâmica, dentro da lógica capitalista (GUERRA, 1998, p. 84).

Em concordância a este processo de modernização e inserção da cidade no



contexto nacional surge o processo de verticalização, com a construção de edifícios com mais de dez andares, na cidade de Uberlândia se inicia na década de 1950, período em que a construção baseada neste modelo não era uma necessidade para a população, e sim mais uma ação política de modernização da cidade, pois o déficit habitacional não era o maior problema.

Em estudo sobre este tema, Ramires (1998) identifica que este processo se deu em três fases: primeiramente entre as décadas de 1950 a 1970, segunda fase nos anos de 1980, e a terceira fase na década 1990 onde se construiu mais edifícios que nos 30 anos anteriores.

Nessa pesquisa, empregaremos a periodização utilizada por Ramires (1998) quanto as fases de expansão da verticalização, pois esta retrata a sua história na cidade, mas a análise se dará quanto ao padrão desses edifícios, nos pautando naqueles que eram considerados de alta renda em cada década o que eles ofereciam de diferencial para seus usuários. Acrescentaremos uma nova fase de expansão, denominada por Villa (2012) como a quarta fase de expansão, analisando os empreendimentos construídos a partir dos anos 2000, como complemento os edifícios construídos a partir de 2010 também serão analisados.

Para a escolha dos edifícios analisados nos pautamos em algumas características que serão fatores diferenciais na análise dos mesmos nas décadas analisadas:

- 1- Gabarito acima de dez andares, por se enquadrarem como “arranha-céus” nos estudos realizados após a década de 1980 no Brasil;
- 2- edifícios destinados a alta renda, estabelecido pelo valor de mercado;
- 3- localização dos empreendimentos;
- 4- tamanho da área privativa;
- 5- serviços oferecidos aos moradores.

A escolha da opção de serviços para a análise dos edifícios se sustenta por ser o fator que influencia nos projetos de edifícios residenciais, pois atualmente a área construída dos apartamentos já não é um ponto fundamental na escolha do usuário, mas sim o que aquele empreendimento oferece de diferencial para o bem-estar do comprador.



3.1.1. A verticalização entre as décadas de 1950 a 1970

Em concordância com o que foi exposto anteriormente, a região do Triângulo Mineiro está situada entre as principais rotas comerciais do país, seja no sentido Norte/Sul ou Leste/Oeste o que trouxe investimentos significativos desde o século XIX. Segundo Soares (1995) em 1920 cidades como Araguari, Uberaba já contavam com uma boa qualidade de equipamentos e serviços urbanos, como rede elétrica e abastecimento de água, agências bancárias e de telefonia também. No entanto a cidade de Uberlândia somente a partir da década de 1940 se desenvolve como núcleo de distribuição de mercadorias, tendo sua economia diversificada através das décadas posteriores. A construção de Brasília foi outro fator que impulsionou seu desenvolvimento.

Na década de 1940 Ramires (1998) afirma que Uberlândia possuía edifícios de uso misto, com a instalação de comércio, serviços e residências, cujo gabarito das construções se estabeleciam entre um e três andares, localizados na região central, sendo assim a verticalização era mais uma forma urbana na cidade

Para Guerra (1998), o desenho urbano da cidade Uberlândia se estabeleceu devido características decorrentes do processo de ocupação do solo, característicos de cidades cortadas por ferrovias, que marcam de forma intensa a distinção das áreas, que aliado a especulação imobiliária formaliza a divisão e ocupação do solo, dando origem aos bairros “nobres” nas proximidades da área central e, ao longo da ferrovias surgem os bairros operários. No setor central se consolida também uma área de intenso comércio, os prédios públicos e escolas da cidade.

A setor central é a área de concentração destes edifícios que se tornariam marcos arquitetônico e geográfico na cidade. Estava aí localizado também os principais edifícios públicos e privados, que se tornaram ao longo do tempo, símbolos de Uberlândia e referência para os moradores (SOARES, 1995, p. 100).

Porém, neste período cidades como São Paulo e Rio Janeiro já desfrutavam de um processo de urbanização acelerado e consolidado, inspirado em grandes metrópoles que desde final o século XIX vinham sendo verticalizadas, conforme afirma Mumford (1998):

As grandes cidades do século XX experimentaram intensos processos de verticalização em suas áreas mais valorizadas, especialmente em seus centros comerciais; nos Estados Unidos da América tal processo foi ainda mais violento, criando extensas áreas verticalizadas, em especial temos a invenção do arranha-céu (Mumford, 1998, p. 46).



Neste contexto urbano típico, a cidade interiorana inicia as articulações visando à construção do primeiro “arranha-céu” e a inserção de Uberlândia no contexto “moderno”. Soares (1988) nos diz que a partir de década da 1950 a cidade de Uberlândia se destaca como uma cidade moderna e cosmopolita. O capital imobiliário beneficiou-se desse contexto de transformações, incorporando áreas agrícolas ao perímetro urbano e acentuando o processo de verticalização nas áreas centrais, espaço de maior valorização, assim como na expansão da área urbana.

A construção dos edifícios se justificava-se não pela falta de áreas na cidade, mas sim para sua inserção no contexto nacional, como foi o caso da construção do Edifício Tubal Vilela:

Todavia, não se justificava, naquele tempo, a construção de um edifício desse porte, pois a população pequena, a topografia plana e a especulação imobiliária possibilitaram a expansão do perímetro urbano e, conseqüentemente, existiam, ainda, centenas de terrenos vazios, tanto na área central, como no subúrbio. A cidade de forma alguma necessitava desse tipo de empreendimento, sua construção justificava-se, somente pelo que ele simbolizava: o progresso, a modernidade, a divulgação, ou seja, a possibilidade de a mesma ser conhecida fora de seus limites territoriais (SOARES, 1995. p. 131).

Sposito (2009) diz que a influência dos agentes econômicos e políticos agem de forma efetiva no espaço urbano, tendo na verticalização a possibilidade de aumento do lucro:

São eles os grandes responsáveis pela produção de uma cidade cuja estruturação é constituída pela paradoxal combinação entre vazios urbanos (amplas áreas não loteadas à espera de valorização, combinadas com elevado percentual de lotes não edificadas) e adensamento demográfico de parcelas do território urbano (tanto as que se verticalizam como modo de ampliar as rendas fundiárias e taxas de lucro possíveis nas parcelas do território urbano, melhor dotadas de meios de consumo coletivo, como os extensos setores na periferia urbana, que se caracterizam pela implantação de loteamentos populares, autoconstrução e conjuntos habitacionais construídos com recursos públicos). (SPOSITO, 2009, p.41)

Mesmo sem nenhum aspecto de déficit de habitação ou falta de espaço que motivasse a construção dos “arranha-céus”; elas foram iniciadas. “Os edifícios altos, por seu impacto na paisagem, tornam-se uma das principais formas arquitetônicas, que marcaram a paisagem urbana da sociedade contemporânea de muitos países, sendo um marco” (RAMIRES, 1998 p. 36). O primeiro edifício construído na cidade foi o Edifício Drogasil, se comparado com as construções



posteriores ele não pode ser enquadrado como “arranha-céus”, porém por ser o primeiro merece destaque nesta pesquisa:

A construção do edifício Drogasil, com projeto e construção de Morse & Bierrenbach, localizado na Avenida Afonso Pena, entre as ruas Olegário Maciel e Santos Dumont. Era apenas um edifício de sete andares, com elevador, de apartamentos residenciais nos andares superiores e a drogaria no andar térreo. Entretanto, a sua construção revolucionou a arte de morar na cidade (SOARES, 1995, p. 133).

Segundo Vale (2002), o edifício segue tendência moderna, com linhas retas e adoção de sistemas construtivos que utilizavam materiais inovadores em relação às demais construções locais, os apartamentos possuem três quartos, sala que leva a sacada com o mesmo espaço, cozinha com área de serviço e dois banheiros.

Localizado na Av. Afonso Pena, número 297 no centro de Uberlândia - MG, a construção do Edifício Drogasil (Figura 15) foi de extrema importância para a cidade, pois iniciava uma nova forma de morar, com apartamentos que possuem três quartos, dois banheiros, cozinha com área de serviço, seguindo uma lógica das construções no período, onde o primeiro andar acomoda um comércio, que se mantém até os dias atuais, além de consultórios médicos. Uma característica comum aos prédios projetados neste período é o uso misto.



Figura 15: Uberlândia- Edifício Drogasil.



Fonte: Street View, 2018.

Acesso em: 18 de dezembro de 2018.

Disponível em: <https://www.google.com/maps>

“A chegada do “arranha-céu” na cidade proporcionou tudo que políticos, empresários e jornalistas almejavam para a cidade, no que diz respeito a possibilidade de sua inserção entre os principais centros regionais de Minas Gerais” (SOARES, 1995, p. 135). No mesmo ano de entrega do Edifício Drogasil foi lançada a construção do Edifício Tubal Vilela pelos construtores Morse & Bierrenbach, localizado na Rua Olegário Maciel número 530, no centro de Uberlândia- MG, com 64 metros de altura e 16 andares, superando em muito a altura e imponência de seu antecessor, com 28 metros de altura e sete andares conforme mostra a Figura 17. Superando todas as expectativas, no final do ano de 1955 foi lançado o projeto do edifício na cidade, “que durante vários anos, foi seu principal referencial urbanístico, e constituiu-se em um símbolo de modernidade e de progresso de Uberlândia “(SOARES, 1995, p. 135).

Figura 16: Uberlândia- Propaganda do Edifício Tubal Vilela, 1956.

CORREIO DE UBERLÂNDIA



Empresa Imobiliária Uberlandense e Imobiliária Tubal Vilela Sociedade Anônima

CONSTRUÍMOS O POVO DE UBERLÂNDIA. ALBERGAMOS O LAR EM FELIZ NATAL
E UM PROSPERANO ANO NOVO.

NESTA OPORTUNIDADE A ORGANIZAÇÃO DO GRUPO TUBAL VILELA
TEM A SATISFAÇÃO DE FAZER O LANÇAMENTO PÚBLICO DO MAIOR EM
PREMIAMENTO IMOBILIÁRIO DO BRASIL CENTRAL. O CONDOMÍNIO "TUBAL VI
LELA" EDIFÍCIO DE LINHAS ARQUITETÔNICAS MODERNÍSSIMAS E C O Z A
CONSTRUÇÃO OBEDECE A ORIENTAÇÃO DA TÉCNICA MODERNA.

INÍCIO DAS VENDAS — 1.º DE FEVEREIRO

RESERVAS — FAÇAM SUAS INSCRIÇÕES PARA RESERVA. SEM PRECATÓRIO
DA IMOBILIÁRIA TUBAL VILELA S.A.

EDIFÍCIO TUBAL VILELA

Veja estas características

- 1. O MAIOR EDIFÍCIO DO BRASIL CENTRAL.
- 2. 18 ANDARES DISTRIBUÍDOS EM APARTAMENTOS, LOJAS, RESTAURANTE E CLUBE.
- 3. SITUADO NO CENTRO DE UBERLÂNDIA, COM FRENTE PARA SUA PRINCIPAL PRAÇA.
- 4. PRIVILEGIADO COM SINALIZAÇÃO DE IMPORTÂNCIA POR 11 ANOS.
- 5. GRANDE FACILIDADE DE PAGAMENTO COM PARTE FINANCIADA.
- 6. LUXUOSO CLUBE RECREATIVO NO 14.º PAVIMENTO.
- 7. MAGNÍFICO RESTAURANTE NO 3.º PAVIMENTO.
- 8. PRÓXIMO AOS CINEMAS, HOTÉIS, CLUBES RECREATIVOS, FORUM, PREFEITURA, BANCO, MEDICINA, ETC.
- 9. PREÇO FIXO, SEM REAJUSTAMENTO.
- 10. SITUADO AO LADO DA SOMBRA E COM DUAS FRENTEIRAS.
- 11. LUXUOSOS APARTAMENTOS COM 3, 4, 5 E 3 QUARTOS.
- 12. MAGNÍFICOS GRUPOS DE LOJAS NOS 1.º E 2.º PAVIMENTOS.
- 13. OCUPA UMA ÁREA DE 25.000 M².
- 14. SISTEMA DE VENTILAÇÃO E LUZ RIGOROSAMENTE ESTUDADOS E ADAPTADOS AO NOSSO CLIMA.
- 15. SITUADO NA AVENIDA APOENSO TUNA, ENQUILMA COM A SUA OLIGARQUIA MODERNA.

NOVAS INCORPORAÇÕES

EDIFÍCIO BRASIL CENTRAL em Uberlândia
EDIFÍCIO TRIÂNGULO DE FÉRIAS em Belo Horizonte

Imobiliária Tubal Vilela Sociedade Anônima

INCORPORAÇÕES E INVESTIMENTOS

— PRAÇA DA REPÚBLICA 12 — FONE 140 — CAIXA POSTAL 102 — UBERLÂNDIA

— AV. AMADORAS 40 — 2.º AND. 25. 114 — RUA DANTAS — FONE 4 000 —
CAIXA POSTAL 90 — BEL. O HORIZONTE



1955
1956

521

Fonte: Correio de Uberlândia/ Arquivo Público Municipal, 1956.

Conforme Soares (1995) a incorporadora - Imobiliária Tubal Vilela investiu de forma intensa na divulgação e propagandas sobre os benefícios de se morar em um “arranha-céus”, pois durante sua construção diversas crônicas e artigos foram publicados em jornais e revistas da cidade a fim de justificar a construção do mesmo. Os jornais descreviam o edifício como o maior edifício do Brasil Central, como pode ser observado na Figura 16, com localização privilegiada, grande facilidade de pagamento, isenção de impostos por quinze anos além das linhas arquitetônicas cuja a construção obedeceria a arquitetura moderna (JORNAL CORREIO DE UBERLÂNDIA, 1956).

Figura 17: Uberlândia- Edifício Drogasil à esquerda e Edifício Tubal Vilela, 1965.



Fonte: Gazeta de Uberlândia, 2014.

Acesso em: 25 de maio de 2018.

Disponível em: www.gazetadeuberlandia.com

Quanto a seu projeto arquitetônico, o edifício possui apartamentos com um quarto, além de apartamentos com dois, três e quatro quartos, o térreo era destinado para instalação de comércio e serviços. Sua planta não se inspirava nos grandes espaços vividos pela elite da cidade, mas o que se “vendia” eram os privilégios de se viver em um arranha-céu.

Segundo Vale (2002)

No subsolo fica o depósito e lixo que é conduzido por gravidade pelas lixeiras instaladas em cada andar. No primeiro pavimento estão localizados quatro lojas e duas lanchonetes, além da portaria e área residencial e uma escada que dá acesso aos dois pavimentos superiores: o 2º pavimento é ocupado por 15 salas de escritórios e o 3º pavimento por uma única sala. [...] Do 4º ao 15º pavimento, são 7 apartamentos por andar, o 16º possui apenas 3 apartamentos; no 17º localiza-se apenas a casa de máquinas dos dois elevadores e a caixa d'água [...] Dentro das cinco variações de célula, existem apartamentos de 1, 2 e 3 quartos, com diferenciação quanto a área da sala, presença de quarto e banheiro de empregada e sacada (VALE, Inventário de Proteção do Acervo Cultural, Estruturas Arquitetônicas e Urbanísticas, 2002).

Mesmo com opiniões contrárias e críticas, o processo de verticalização se expandiu, e impulsionou a construção de diversos outros edifícios. Para Soares (1995) em 1960, ano de inauguração do Edifício Tubal Vilela outros projetos residenciais/comerciais, com mais de dez andares já estavam em construção como: o Hotel Presidente Juscelino, os prédios Itaporã, Valentina, Rosa Maria, Banco da Lavoura e Banco Itacolomy, todos localizados na área central da cidade construídos a uma pequena distância entre si. Neste período diversos prédios importantes para a história de Uberlândia foram considerados antigos e demolidos para dar espaço à modernidade.

No ano de 1962 foi entregue o Edifício Itaporã (Figura 18) localizado na Rua Santos Dumont - Centro, Uberlândia – MG, de uso misto onde o térreo foi destinado a área comercial. Projetado pelo arquiteto uberlandense Paulo de Freitas, formado pela Faculdade de Arquitetura do Mackenzie, na cidade de São Paulo em 1955, que retorna à cidade em 1959 para a execução do projeto que contava com 14 pavimentos e 56 metros de altura. Segundo Vital et al (2005) os dez primeiros pavimentos possuem três apartamentos variando entre 120, 140 e 160 metros quadrados de área privativa, sendo que os dois maiores possuem três quartos e o menor dois, os dois últimos pavimentos foram destinados ao uso da família do arquiteto, que também construiu o edifício. O mesmo não possui um salão de festas específico, mas um espaço livre de convivências, ainda possui 35 apartamentos e 13 vagas de garagem destinadas a apartamentos específicos.



Figura 18: Uberlândia - Condomínio Edifício Itaporã.



Fonte: Street View, 2018.

Acesso em: 20 de maio de 2019.

Disponível em: <https://www.google.com/maps>.

Analisando os jornais da década de 1950, que era um importante meio de comunicação, os lançamentos das construções dos “arranha-céus” ganhavam as manchetes. O lançamento da construção do Edifício Romenos Simão foi anunciado no Jornal Correio no ano de 1956, com a manchete de 1º “arranha-céu” de Uberlândia com imponente arquitetura. Como pode ser observado na Figura 19 abaixo.

Figura 19:Uberlândia - Lançamento Edifício Romenos Simão, 1956.

Convida-se o povo
para o lançamento da pedra fundametal
do 1.º ARRANHA-CEU DA CIDADE
Edifício «Romenos Simão»

Amanhã, às 10 da manhã, com a presença do Embaixador do Libano, dr. Adib Nahas e do Prefeito Municipal Afranio Rodrigues da Cunha, realiza-se a cerimonia do lançamento da pedra fundametal do 1.º arranha-céu de Uberlândia.



EDIFÍCIO "ROMENOS SIMÃO"
DE IMPOSANTE ARQUITETURA

O condomínio ROME NOS SIMÃO, de que são incorporadores o engenheiro Nelson Vieites e Alfredo Simão foi projetado pela firma "Eng. Engenharia e Comercio" de São Paulo, que fiscalizará as obras.

A iniciativa foi bem recebida entre nós, estando reservados quase todos os apartamentos desde já, dada a localização do edifício — que é a maior realização do Triângulo Mineiro — à av. João Pinheiro esquina Tenente Virmondres. A comodidade dos apartamentos e garantia das obras, além da facilidade de pagamento: apenas 7% de entrada e financiamento em 5 anos, preços a partir de cr\$ 450.000,00.

Os interessados de vem fazer quanto antes sua reserva no Departamento de Vendas da nova empresa, à av. Afonso Pena, 47- 45 com Irmãos Simão.

Fonte: Jornal Correio de Uberlândia/ Arquivo Público Municipal, 2019.

No ano de 1965 houve a inauguração do Edifício Romenos Simão (Figura 20), idealizado pela incorporadora pertencente aos engenheiros Nelson Vieites e Alfredo Simão e projetado e fiscalizado pelo escritório "Eng. Engenheiro e Comercio" (Jornal Correio de Uberlândia, 1956). Localizado na Avenida João Pinheiro, 761 - Centro, Uberlândia – MG, com apartamentos que variavam entre 105 metros quadrados e 155 metros quadrados de área privativa, possuindo 12 pavimentos, 48 metros de altura, sendo dois apartamentos por andar, de uso misto, tendo no último andar o salão de festa como área comum aos moradores surge como diferencial, o edifício não possui garagem.

Figura 20: Uberlândia - Edifício Romenos Simão.



Fonte: Street View, 2018.

Acesso em: 18 de dezembro de 2018.

Disponível em: <https://www.google.com/maps>

Os “arranha-céus” construídos entre as décadas de 1950 e 1970 tinham em comum a não construção de garagem, neste período a aquisição de um automóvel era apenas para uma parcela específica da sociedade.

Até então os edifícios eram destinadas as classes médias e altas da cidade, há relatos de moradores que compravam o andar todo e transformavam dois e até três apartamentos em um só, enquanto a população de baixa renda se encontrava nas áreas periféricas onde a residência horizontal era o habitual, porém ainda existia uma parcela da população que não se sentia contemplada por esta nova forma de morar, pois necessitavam de mais espaço, exclusividade e garagem para colocar seus veículos.

Neste contexto, constrói-se o Edifício Guiomar de Freitas Costa, entregue no ano de 1968, sendo o primeiro edifício com um apartamento por andar, com 13 andares e 52 metros de altura, localizado na Praça Rui Barbosa número 100, bairro Centro, no “coração” da região central de Uberlândia, com privilegiados 320 metros quadrados de área privativa, o edifício contava com salão de festas no último andar e foi o primeiro a possuir uma vaga de garagem. Nascia assim os edifícios destinados exclusivamente a alta renda na cidade. No que se refere a arquitetura do edifício observado na Figura 21, o edifício se assemelha aos construídos

anteriormente, porém a exclusividade de se morar em um único apartamento por andar foi destaque na cidade.

Sobre o andamento da construção do edifício Guiomar de Freitas Costa, o seu “apelido” foi exposto no jornal Correio de Uberlândia como “Gaiola de Ouro”, como pode ser visto na citação abaixo:

Estão concluídas as decorações artísticas dos seus amplos e luxuosos apartamentos residenciais, na última fase de acabamento, os serviços de base; galerias para abrigo de veículos; pintura e emplacamento de mármore; portões, esquadrias metálicas, telefones, piso e área para jardins, que ornará toda a alpendrada à frente do edifício da praça Rui Barbosa. É o primeiro edifício com um apartamento por andar na cidade. O edifício é incontestavelmente uma obra rica do Triângulo de uma bela praça. [...] Pela sua riqueza, antes da inauguração, a sua denominação já foi consagrada: Gaiola de Ouro (CORREIO DE UBERLÂNDIA, 13/02/1968:07)

Figura 21: Uberlândia- Edifício Guiomar de Freitas Costa.



Fonte: Street View, 2018.

Acesso em: 18 de dezembro de 2018.

Disponível em: <https://www.google.com/maps>

Neste período vários outros empreendimentos foram entregues seguindo os mesmos “padrões”, edifícios de uso misto, onde o espaço interno dos apartamentos variava em média entre 80 quadrados a 320 quadrados, o andar térreo era destinado ao comércio, entre eles um era exclusivamente residencial, o

Guimar de Freitas Costa, desses apenas dois edifícios possuíam garagem para os moradores, o salão de festas era o único serviço oferecido pelo condomínio.

No ano de 1969 a cidade contava com 513 apartamentos para uso residencial, construído em edifícios com mais de 10 andares na cidade de Uberlândia, como mostra a Tabela 3 a seguir, desses apenas o Guimar de Freitas Costas era considerado destinado exclusivamente para a alta renda.

Tabela 3: Uberlândia- Edifícios residenciais construídos entre 1955 a 1969.

Nome do edifício	Nº de pavimentos	Nº de unidades
Tubal Vilela	16	112
Valentina	12	48
Jenny Faria	11	33
Antônio M Guimarães	11	33
Aristides Bernardes	12	48
Bolivar de Carvalho	21	42
Banco de Minas Gerais	12	24
Sandoval Guimaraes*⁸	22	44
Caixa Econômica federal	13	24
Itaporã	12	36
Rosa Maria	12	48
Guimar de Freitas Costa	12	12
Romenos Simão	12	24
Itacolomy*	15	45
Total de unidades	513	

Fonte: Soares, 1995 adaptado pelo autor.

Ramires (1998) afirma que tal momento histórico marca o desenvolvimento e o crescimento urbano por meio da verticalização na cidade, que se acentua nas décadas seguintes. Há nesse período um aquecimento da construção civil e a número de edifícios passa de cinco em 1950 para 19 na década de 1970, como pode ser observado na Figura 22.

⁸ *Em construção

Figura 22: Uberlândia- Vista área central no ano de 1960.



Fonte: Jornal Correio do Triângulo, 1960.

Nota-se na Tabela 4 que os serviços oferecidos por esses empreendimentos podem ser usuais para o período atual, no entanto precisamos ressaltar que o amplo espaço interno e a sua localização são o diferencial que os valoriza no período atual, todavia tais imóveis vão perdendo, através das décadas, o *status* de alto renda, pois os serviços que eram considerados indispensáveis naquele período vão sendo substituídos por novas tendências, além do desgaste natural tendo em vista o período de sua construção. Este é um processo que acontece em escala nacional, pois nas décadas posteriores surgiu o conceito de morar em condomínio horizontal que será detalhado a seguir. Com relação a arquitetura, os prédios foram construídos seguindo a estética modernista, de linhas retas, cimento, aço e vidro.

Como afirma Villaça (2001), as classes de alta renda escolhem seu sítio de residência pela proximidade com o centro, facilidade de locomoção e salubridade, enquanto as classes sociais de baixa renda, localizavam-se longe do núcleo urbano, em áreas de difícil acesso e transposição, ou seja, na periferia, nesse contexto a área central de Uberlândia era o local da alta renda, onde se desenvolvia então a verticalização naquele período.

Podemos afirmar que a produção dos espaços verticalizados na cidade de Uberlândia se inicia na área central devido a ação dos agentes imobiliários; os

proprietários fundiários; infraestrutura existente, além da localização ao longo das principais avenidas do que cortam o centro como, Floriano Peixoto, Afonso Pena e João Pinheiro, como pode ser analisado no Mapa 2.

Tabela 4: Uberlândia- Serviços oferecidos pelos edifícios para alta renda entre 1950-1970.

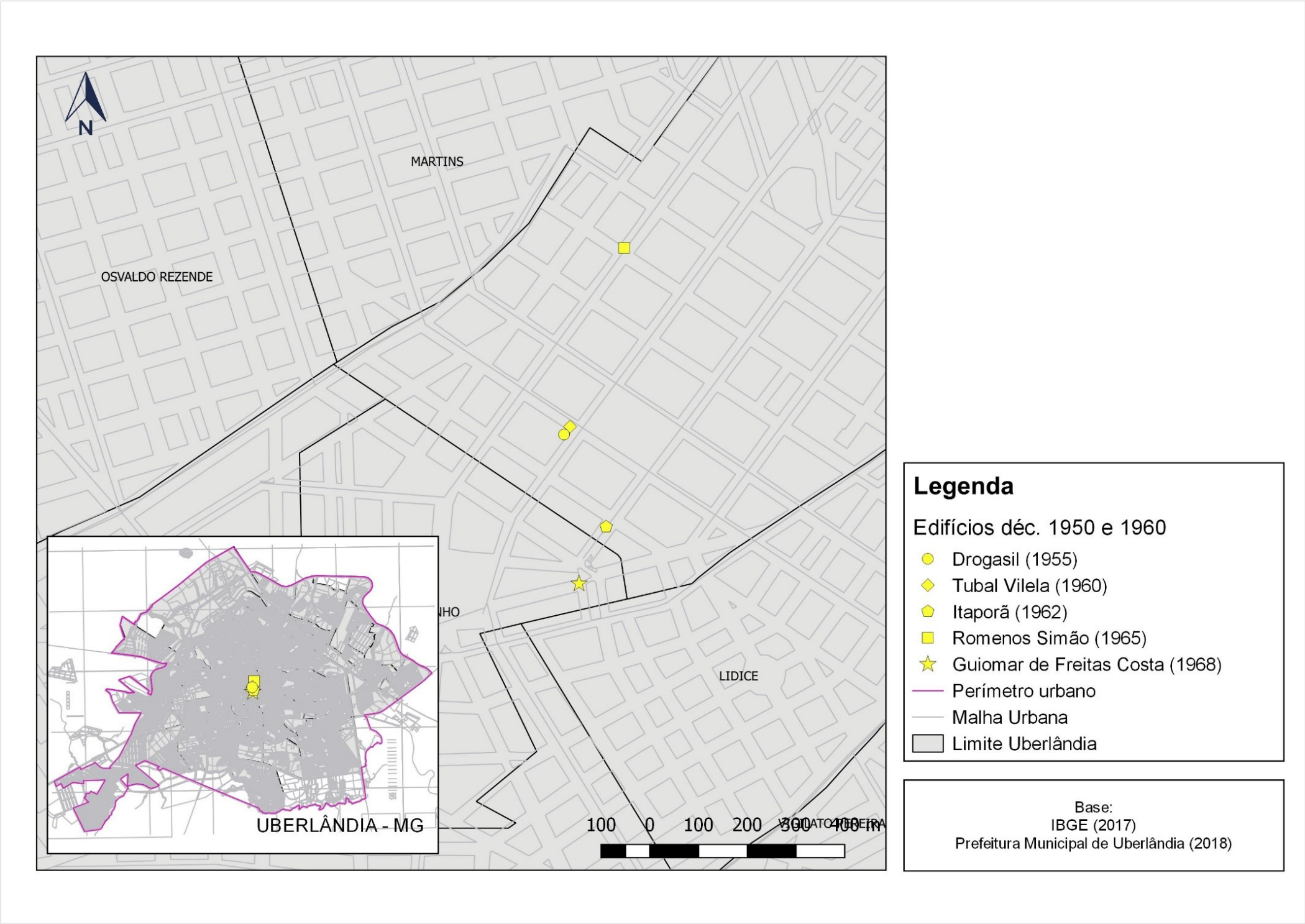
Nome do edifício	Uso misto	Área privativa (m²)	Garagem	Salão de festas
Drogasil⁴	X	-		
Tubal Vilela⁹	X	44 -200		X
Itaporã¹⁰	X	119 - 162	X	
Romeno Simão	X	105 - 155		X
Guiomar de Freitas Costa		320	X	X

Fonte: Pesquisa de campo,
Elaboração: Lomolino, A. L. G., 2019.

⁹ Os edifícios Drogasil e Tubal Vilela não eram considerados para a alta renda, porém por serem os primeiros da cidade e por revolucionar a moradia na cidade serão considerados neste trabalho.

¹⁰ Menos de uma vaga de garagem por apartamento.

Mapa 2: Uberlândia- localização dos edifícios de alta renda entre as décadas de 1950 e 1970.



Durante as décadas posteriores esta área se verticaliza intensamente, e o processo de verticalização se expandi pela cidade trazendo uma nova forma de morar o Condomínio, que será descrito a seguir.

3.1.2. Os condomínios verticais – uma nova forma de morar em Uberlândia entre os anos 1970 e 1990

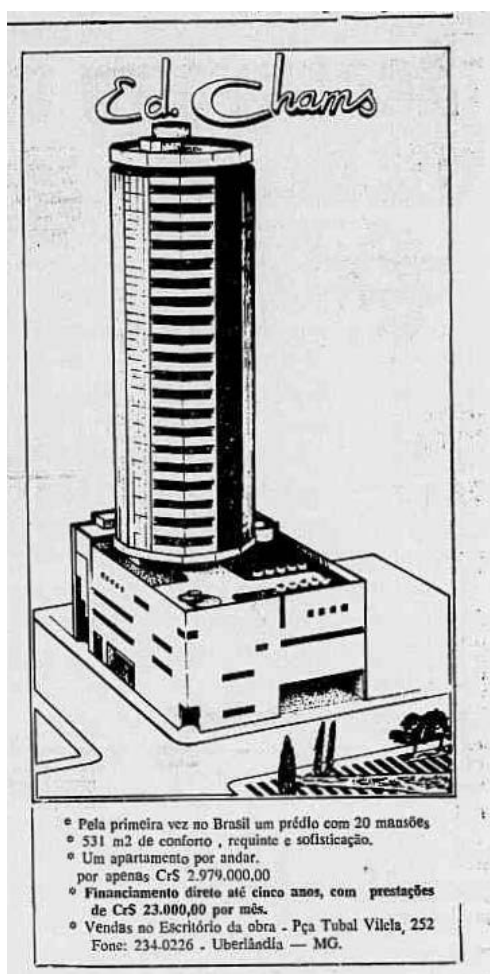
O mercado vertical continua aquecido nas décadas posteriores. Junta a expansão da verticalização na cidade, há no final da década de 1970 o lançamento do Edifício *Chams*, (Figuras 23 e 24) projetado pelo arquiteto Cesar Barney, que trabalhou junto a Oscar Niemeyer na construção de Brasília (site Diário de Uberlândia, 16/12/18). O projeto inicial trazia um apartamento com 531 metros quadrados de área privativa, sendo um apartamento por andar, com cinco suítes e banheiros em mármore, este lançamento era exclusivo para a população de alta renda, porém, o projeto não obteve tanto sucesso quanto o esperado. Tendo em vista a impossibilidade de venda dos apartamentos para moradia, o projeto inicial foi alterado e o edifício tornou-se comercial, abrigando a primeira loja de departamento de franquias nacionais - Lojas Americanas-, o mesmo teve a primeira escada rolante da cidade. Sua arquitetura representa um marco sendo estudado até os dias atuais.

Figura 23:Uberlândia- Vista da área central com Edifício Chams ao fundo.



Fonte: Lomolino, A. L. G., 2019.

Figura 24: Uberlândia - Propaganda em jornal local do Edifício Chams, 1978.



Fonte: Correio de Uberlândia, 1978/ Arquivo Público Municipal, 2019.

Mesmo com a mudança no projeto do Edifício *Chams* outros edifícios para a população de alta renda continuam a ser desenvolvidos e construídos. O Edifício Sandoval Guimarães (Figura 25) foi entregue no ano de 1974, localizado na Rua Olegário Maciel, 543 - Centro, Uberlândia - MG, com construção subsidiada pela associação de moradores de edifício, com 22 andares, sendo 88 metros de altura onde os primeiros três andares são destinados a comércio e serviços. No andar térreo funcionava o Banco Crédito Real, sendo residencial a apenas a partir do quarto andar, estavam localizados os apartamentos de 214 metros quadrados de área privativa e 260 metros quadrados. Na cobertura encontrava-se a moradia do zelador. Cada apartamento possuía uma vaga de garagem e não possui salão de festas.

Figura 25: Uberlândia- Edifício Sandoval Guimarães.



Fonte: Street View, 2017.

Acesso em: 21 de maio de 2019.

Disponível em: <https://www.google.com/maps>

Segundo Ramires (1998) para estimular a venda desses apartamentos, suas plantas reproduziam o espaço interno das residências unifamiliares, onde tais famílias residiam, além disso um novo conceito passa a ser difundido e atrativos como piscina e quadra esportiva são os principais diferenciais oferecidos nas áreas comuns destes edifícios, pois o salão de festa já não era o suficiente. Nesta nova forma de morar em condomínios havia tentativa de se criar um clima de familiaridade entre os moradores.

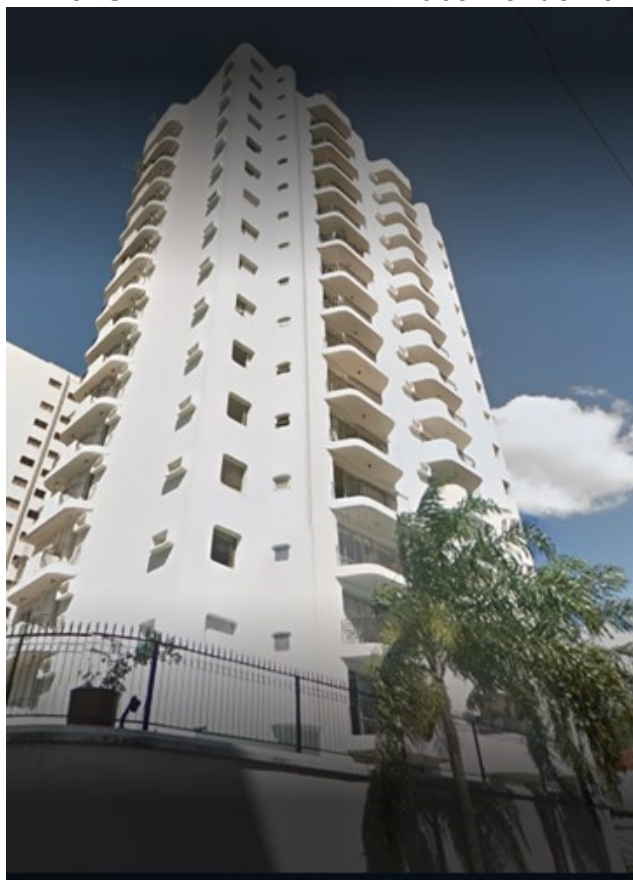
Para Souza (1994) o condomínio, em sua formação inicial, é constituído por um incorporador que adquire o terreno e viabilizava a construção que seria cotizada pelos moradores, e sua administração é controlada por uma taxa mensal. Sabe-se que atualmente a construção se dá de forma diferente.

Os projetos destes edifícios se diferenciavam em relação aos anteriores, que em sua maioria eram de uso misto, nesse momento, os projetos passam a ser exclusivamente residenciais. A diversificação na elaboração dos projetos arquitetônicos foi outro fator determinante na década de 1980. De acordo com Soares (1995):

“Os anos 1980 marcam a sofisticação dos projetos, nos quais a divisão interna privilegia espaços de sociabilidade, com amplas salas, áreas comuns, compostas de piscina, saunas, quadra de esportes, jardins, guaritas, e o privativo, com várias suítes e duas ou mais garagens” (SOARES, 1995, p. 210).

No ano de 1980 foi entregue o Edifício *Place Vendome* projetado, pela construtora paulista Júlio Louzada foi o primeiro edifício na cidade com piscina na área comum destinada aos moradores. Possuindo 16 andares, 60 metros de altura, e dois apartamentos por andar localizado na R. Olegário Maciel, 373, Centro-Uberlândia-MG. Com 155 metros quadrados de área interna, uma vaga na garagem -subterrânea-, salão de festas, jardim e espaço *gourmet*, inserido posteriormente, o edifício possui também duas coberturas duplex cada uma com piscina exclusiva. O edifício eclético em “estilo mediterrâneo” teve todas as unidades vendidas no dia de seu lançamento, sendo o primeiro edifício da cidade com este estilo, como pode ser observado na Figura 26.

Figura 26: Uberlândia- Edifício *Place Vendome*.



Fonte: Street View, 2018.

Acesso em: 21 de maio de 2019.

Disponível em: <https://www.google.com/maps>.

No ano de 1981 é entregue pela Construtora Lagoinha, o Edifício Florinda Santos Marquez, com 15 pavimentos e 60 metros de altura, possuindo apartamentos que variavam de 165 a 185 metros quadrados de área interna, com três quartos e duas coberturas duplex, com grande recuo frontal na área de lazer o morador conta com jardim e piscina, e duas vagas na garagem. Sua localização encontra-se R. Silviano Brandão, 63 - Centro, Uberlândia – MG. Sua arquitetura, também eclética em “estilo neoclássico” será o primeiro edifício da cidade com este estilo, influenciado pela “estética paulistana de alta renda” e divulgada para várias cidades brasileiras, através da Construtora Lindeberg S. A, como pode ser observado na Figura 27.

Figura 27: Uberlândia- Edifício Florinda Santos Marquez.



Fonte: Street View, 2018.

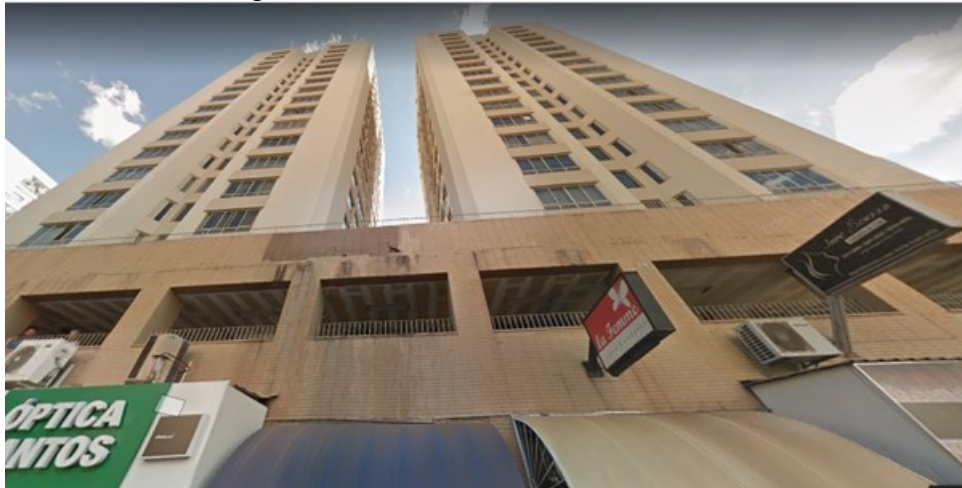
Acesso em: 18 de dezembro de 2018.

Disponível em: <https://www.google.com/maps>

Em 1987 é inaugurado pela Construtora OesteVal o Edifício Central (Figura 28), projetado pelo arquiteto carioca Paulo Conde, com duas torres de apartamentos de 15 pavimentos cada e 60 metros de altura, com o primeiro elevador panorâmico da cidade, onde o andar térreo foi destinado ao comércio, o

edifício localiza-se na Rua Santos Dumont, 480 - Centro, Uberlândia - MG,. O edifício conta com apartamentos de 170 metros quadrados de área privativa, sendo dois por andar e duas coberturas duplex, a planta original contava com salão de festas e uma vaga de estacionamento na garagem, devido a demanda do condomínio está em construção uma academia.

Figura 28: Uberlândia- Edifício Central.



Fonte: Street View, 2018.

Acesso em: 18 de dezembro de 2018.

Disponível em: <https://www.google.com/maps>

A construção de edifícios residenciais e comerciais se acentua durante a década de 1980, iniciando a formação do *skyline* no centro da cidade e reafirmando também a valorização do bairro Fundinho. Nesse período a área ao redor da praça Tubal Vilela, uma das mais importantes da cidade, tem em seu entorno a verticalização como paisagem, como podemos observar na Figura 29.

Figura 29: Uberlândia- Vista da praça Tubal Vilela e seu entorno na década de 1980.



Fonte: Arquivo público de Uberlândia, 2018.

Acesso em: 20 de maio de 2018.

Disponível em: www.prefeituradeuberlandia.com

Como a construção de edifícios supervaloriza a terra urbana, logicamente, a verticalização concentra-se nas áreas mais valorizadas da cidade, locais com infraestrutura completa, áreas de expansão da classe média.

Conforme Ramires (1998) na contramão do que se vinha sendo projetado e construído em grande escala no final da década de 1980 no Brasil, alguns edifícios construídos em Uberlândia continuavam com grandes áreas no espaço interno dos apartamentos mantendo inclusive a dependência de “empregada”, que vinha sendo eliminada nas novas construções a fim de diminuir o custo da construção e popularizar os edifícios.

É importante ressaltar que nesse período, o bairro Fundinho, relevante por sua importância histórica passa a sofrer intensa verticalização, em sua grande maioria os edifícios possuíam entre 10 e 20 pavimentos, como afirma Justino (2016):

Nesse período, o Fundinho se viu diante de um processo crescente de verticalização e substituição de suas funções e estruturas originais, principalmente em sua porção norte, nas imediações da Praça Clarimundo Carneiro, de topografia mais plana e mais próxima da área central, repercutindo tanto na paisagem urbana quanto no contexto urbanístico. O processo de verticalização no bairro provocou um forte adensamento populacional, tendo em vista que um prédio de doze pavimentos, aloja em média 100 pessoas, substitui uma casa que acomodava cinco pessoas. A intensa verticalização vivenciada no Fundinho no final das décadas de 1970 e 1980 provocou como consequências impactos na paisagem urbana, infraestrutura e sistema viário solo (JUSTINO, 2016, p.137).

Justino (2016) aponta que para receber as novas construções, o bairro teve que receber novas infraestruturas nas redes de água e esgoto, pois houve sobrecarga de água, esgoto e energia. As localizações dos edifícios influenciaram também nas condições de insolação e ventilação da área, além das pressões de incorporadores em alterações nas Lei de Uso do Solo¹¹ para remembramento de lotes de pequenas dimensões, o que possibilitou a estas construções se enquadrarem ao Código de Obras.

Quanto a espacialização a verticalização se deu no primeiro momento na área central da cidade, como já mencionado anteriormente, o que vai impactar a paisagem urbana na década de 1980, neste bairro encontrava-se edifícios comerciais e residenciais. Segundo Soares (1995) a concentração desses prédios se deu pela acessibilidade aos serviços e o nível econômico da população residente, pois sua instalação supervaloriza seu entorno.

Villaça (2001) analisa a expansão espacial dos núcleos urbanos, através do estudo das localizações das classes sociais e sua articulação com outros elementos da estrutura urbana, em particular o chamado centro principal, no caso uberlandense a área central e suas adjacências mais próximas são o local onde se concentra a população de alta renda, nessa década. No primeiro momento a verticalização se localiza na área central, porém a partir do final dos anos de 1980 os bairros Martins, Fundinho, Copacabana, Santa Maria, Roosevelt, Jaraguá, Lídice, General Osório, Daniel Fonseca e Brasil passam a receber investimentos destinados à construção vertical, incluindo diversas outros grupos sociais neste contexto de verticalização.

¹¹ A Lei de Uso do Solo no município passa a existir em 1989.

Figura 30: Uberlândia- Vista parcial área central, 2019.



Fonte: Lomolino, A. L. G., 2019.

Este foi um período de intensas mudanças para o processo de verticalização. As construções chamadas de “arranha-céus” mudaram drasticamente a paisagem urbana na região central, iniciando um *Skyline*, (Figura 30) que pode ser observado de diversos pontos da cidade. É importante ressaltar também que a mudança no modelo de construção, fez surgir os condomínios em que o serviço oferecido passa a ser diversificado, o uso misto passa a ser menos consumido e as áreas comuns de lazer passam a ser o principal atrativo para a comercialização dos mesmos. Neste período a dependência de “empregada” comum aos edifícios foi sendo substituída. Os edifícios mantinham uma moradia para os zeladores do prédio no próprio edifício, que também foram extintas nas décadas posteriores.

Surgem condomínios em diversos bairros da cidade destinados a diferentes classes sociais. Neste período todos os edifícios construídos para a alta renda possuíam garagem, variando apenas quanto ao número de vaga, como mostra a Tabela 5, a seguir.

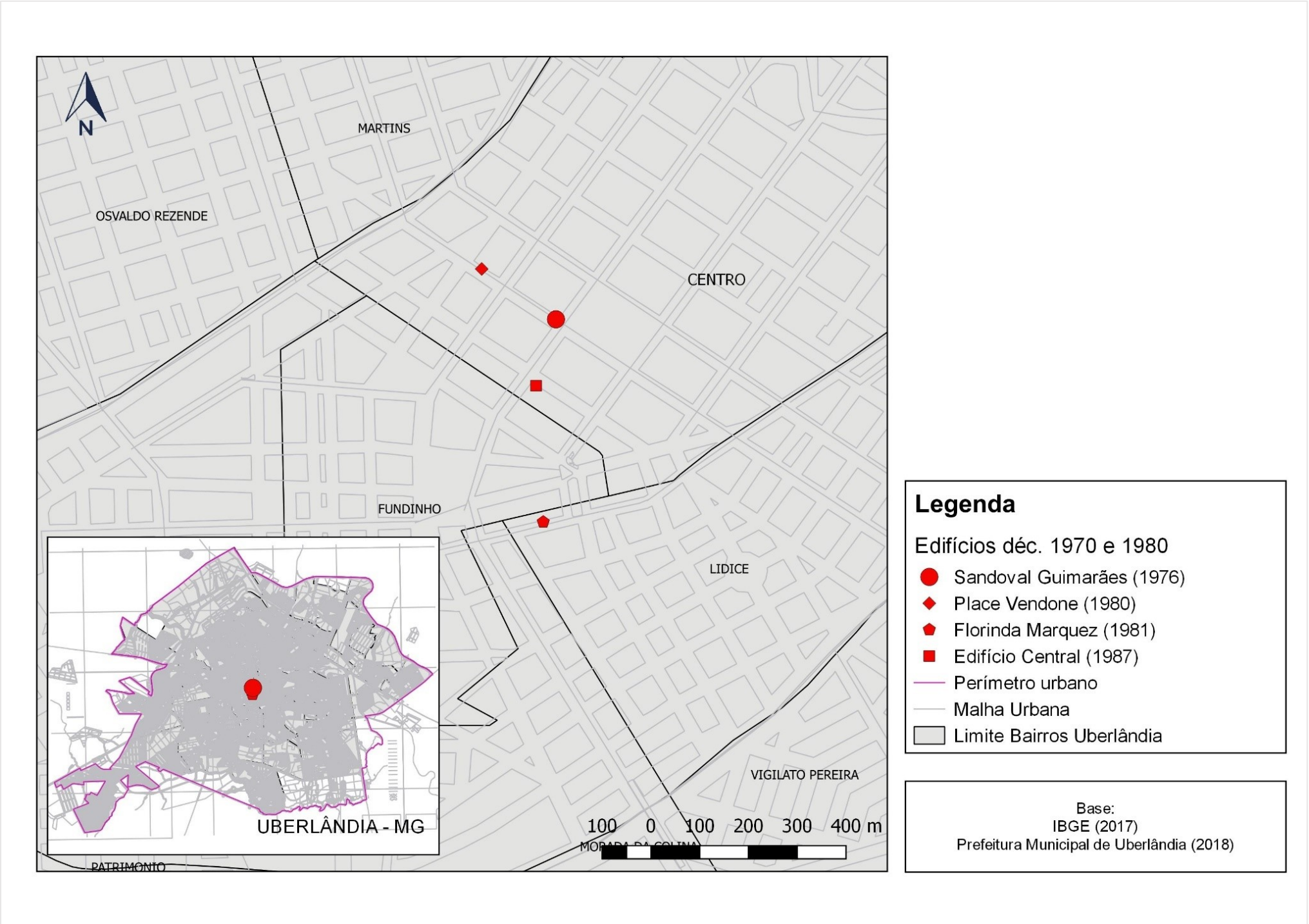
Sobre a espacialização destes edifícios, a zona central ainda é o local da alta renda neste período, com os edifícios separados por pequenas distâncias, como pode ser observado no Mapa 3.

Tabela 5: Uberlândia- Serviços oferecidos pelos edifícios para alta renda entre 1970 a 1980.

Nome do edifício	Uso misto	Área privativa (m²)	Garagem		Salão de festas	Jardim	Piscina
			1	2 ou mais			
Sandoval Guimarães	X	214 a 260	X				
Place Vandone		155	X		X	X	X
Florinda Marquez		175 a 185		X	X	X	X
Edifício Central	X	170	X				

Fonte: Pesquisa de campo.
Elaboração: Lomolino, 2019.

Mapa 3: Uberlândia- Localização dos edifícios de alta renda entre as décadas de 1970 a 1980.



Elaboração: Souza, T. Lomolino, A. L.G, 2019.

A chegada do condomínio vertical pode ser analisada sob diferentes perspectivas, mas levantaremos algumas considerações como: a inseguranças das grandes cidade; se contrapondo a sensação de segurança dentro do muros dos condomínios e sua portaria; a falta de espaços públicos para a interação da população; as áreas comuns com piscinas e jardins que supriam estas necessidades, pois a rua já não é o lugar dos cidadãos é o lugar dos carros. Fatos como estes nos fazem refletir sobre como a vida atrás dos muros passa a ser valorizada e como a verticalização vai na década de 1990 ser uma tendência de forte expressão na cidade de Uberlândia, como apresentaremos a seguir.

3.1.3. A cidade contemporânea e a verticalização nos anos 1990 e pós anos 2000

A década de 1990 trouxe um marco na cidade de Uberlândia, pois neste período a mesma recebe uma nova denominação, da “Cidade Jardim” se torna o Portal do Cerrado. Sobre esta denominação Soares (1995, p. 169):

A população aumenta muito, indústrias são implantadas, o comércio e os serviços se diversificam e os promotores imobiliários aproveitam-se desse momento para dilatar ainda mais o entorno da cidade. Neste ritmo de mudanças, de fato Uberlândia cresce, transforma-se e afirma-se como um importante centro para a reprodução do Capital regional. E assim nos anos 1990, Uberlândia recebe mais um codinome-Portal do Cerrado, criado pela Secretária Municipal de Indústria, Comércio e Turismo, por estar localizada neste ecossistema, que naturalmente, deverá ser valorizado pelas suas potencialidades econômicas, culturais e, sobretudo, turísticas, levando-se em conta as preocupações ambientais existentes na atualidade (SOARES, 1995).

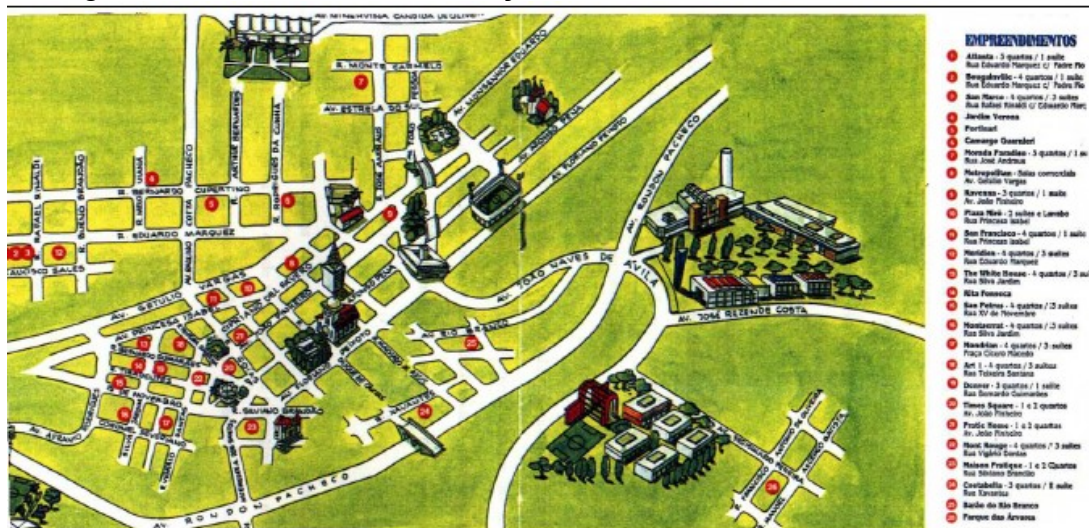
Segundo a autora, Uberlândia na década de 1990 já possuía uma importância regional significativa e consolidada, constituindo-se em um centro polarizador de alto contingente populacional, com grande destaque no segmento de produção e consumo de bens e serviços tendo como qualidades o comércio tanto atacadista, como o varejista, educação superior; grande variedade de serviços e especialidades médicas; expressividade no setor financeiro, de informática, de apoio à produção e logística nacional, nesse último, sua influência ultrapassa o alcance regional, pois além das empresas



estabelecidas na cidade, essa institui relações com outras regiões do país.

Antes de analisar como foi a construção de edifícios residenciais na década 1990, precisamos fazer um breve relato sobre a importância da Construtora Encol. Fundada em 1961 pelo engenheiro Pedro Paulo Souza na cidade de Goiânia e que mudou de forma significativa a produção de habitação vertical no país, e foi de extrema importância para a cidade de Uberlândia, pois incrementou o desempenho de empresas de construção civil na cidade. Como podemos observar na Figura 31 abaixo, onde estão localizados os empreendimentos projetados/construídos pela Construtora Encol.

Figura 31: Uberlândia- Localização Edifícios Encol década de 1990¹².



Fonte: Soares, 1995.

Ramires (1998) afirma que a verticalização da cidade nos anos 1990 foi profundamente marcada pela presença da Encol, que se inseriu no mercado uberlandense no ano de 1989, se consolidando como a principal incorporadora na cidade, tendo como uma das principais estratégias a negociação de venda através de troca de carros, terrenos e até venda de grãos que eram utilizados para a consolidação da venda, assim ela conseguiu liderar as vendas de apartamentos na cidade, o que dificultou o desenvolvimento e permanência na liderança do mercado das incorporadoras que já se encontravam na cidade.

A incorporadora foi uma das pioneiras no uso de material publicitário

¹² Não foi possível realizar melhora na qualidade da imagem devido a condição do material analisado.

para ampliar suas vendas, utilizando todos os tipos de mídia – jornal impresso, televisão, rádio, panfletos, etc.- o que estimulou o uso dos mesmos recursos por parte das demais incorporadas na cidade, que até então não tinham como prioridade esse tipo de estratégia de venda.

Além dos incentivos para a venda dos apartamentos a incorporadora investia em tecnologia para otimizar a construção e diminuir as perdas de materiais que eram comuns na construção civil no período, além da racionalização de custos, padronização e especificação dos produtos, a construtora criou o Núcleos de Componente Encol (NUCLEN's):

“nos quais 99 produtos eram produzidos em grande escala diferentes itens utilizados na construção de unidades, transformando-se o processo numa verdadeira produção em série. Também foi criado um novo procedimento de rotatividade das equipes especializadas em uma determinada fase da obra que circula entre os diferentes empreendimentos em construção simultânea” (RAMIRES, 1998, p. 98).

Entre a sua chegada no mercado local e o início da crise que culminaria no fechamento da empresa foi menos de uma década na cidade de Uberlândia, porém neste período a empresa já era responsável por superar os lançamentos de empreendimentos nas regiões mais valorizadas da cidade, e em suas adjacências, mesmo que grande parte estas obras não tenha sido concretizadas como afirma Ramires (1998):

Observa -se que a Encol foi a empresa que mais lançou empreendimentos na área central (Centro e Fundinho), encontrando - se hoje todos paralisados. A Construtora Simão, empresa com sede em São Paulo, era, até a chegada da Encol, uma das mais importantes da cidade e tinha na área central um dos seus principais locus de investimentos, o quer pode ser constatado pelo número de construções concluídas, ou seja, treze edifícios. As três outras empresas importantes do setor de construção civil - CCO, RF Empreendimentos, Fonseca e Freitas (de capital local) lançaram poucos empreendimentos na área que tem um valor do solo muito elevado e, portanto, exige uma grande inversão de capital. Somente uma empresa do porte da Encol ousaria lançar quase vinte empreendimentos simultâneos nessa área, apesar de sabermos, hoje, as práticas ilícitas da empresa (RAMIRES, 1998, p. 227).

A importância da construtora superava os limites do território nacional,



com os estímulos decorrentes do processo de globalização, que impulsionou no início dos anos de 1990 a internacionalização da empresa com sua primeira sede fora do país, na vizinha Argentina, lançando seu primeiro empreendimento no renomado bairro de Palermo em Buenos Aires, além do escritório em Tokyo que vendia apartamentos para os trabalhadores temporários que viviam no Japão e queriam adquirir um imóvel em suas cidades de origem no Brasil.

Em Uberlândia a construtora lançou 34 empreendimentos na área central, destes 19 tiveram as obras iniciadas, porém cancelados, deixando espalhados na cidade as construções interrompidas.

O pioneirismo da Encol era incontestável, porém no ano de 1997 a empresa entrou em crise e foram evidenciadas diversas irregularidades, desde a venda de mais unidades que as produzidas, não pagamento de impostos, além dos desvios de recursos. A dívida da empresa chegava a R\$ 850 milhões, com 700 edifícios paralisados e mais de 40.000 famílias lesadas, Ramires (1998) afirma que a crise da Encol, colocou em xeque a reputação da maior incorporadora do país, chamando a atenção para o fato de que o sonho¹³ da casa própria tem forte apelo junto às diferentes camadas sociais que integram a sociedade brasileira. “O grande poder das empresas incorporadoras, os sonhos de consumo e as contradições da classe média colocaram-se como importantes questões a serem investigadas” (RAMIRES, 1998, p. 3).

Retomando a reflexão quanto ao processo de verticalização, segundo Ramires (1998), a partir dos anos 1990 o processo de verticalização consolida sua importância na dinâmica urbana de Uberlândia, neste momento as licenças para a edificação de apartamentos pela primeira vez, superam as referentes à construção de casas, em 1991 são expedidos um total de 1.964 licenças para construção vertical, enquanto no ano anterior esse número era de apenas 345, representando um aumento de quase 500%. Sobre a aceleração no processo de verticalização na década de 1990 Soares (1995, p.208), aponta:

¹³ No final dos anos 2000 o sonho da casa própria passa a ser reaquecido através do governo federal por meio do Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV, que será apresentado posteriormente.

A aceleração desse processo ocorreu, quando as incorporadoras perceberam a significativa importância deste ramo de negócios de retorno de capital seguro, com uma clientela de altos níveis de renda, tanto para fins residenciais, como para o setor de serviços. Até o final de 1994, segundo levantamento feito junto às incorporadoras e condomínios, existiam 3.317 unidades residenciais multifamiliares disponíveis no mercado, conta com 3.667 em construção na cidade (SOARES, 1995).

Segundo Ramires (1998) a Construtora Simão, empresa de origem uberlandense que transferiu sua sede para São Paulo, era até a chegada da Encol, uma das mais importantes construtoras da cidade e tinha na região do bairro Fundinho seu principal *locus* de investimento. Entre os anos de 1990 e 1997 ela já havia projetado 13 edifícios, destes 2 não se concretizaram e 11 foram construídos, todos localizados na zona central, como pode ser observado na Figura 32.

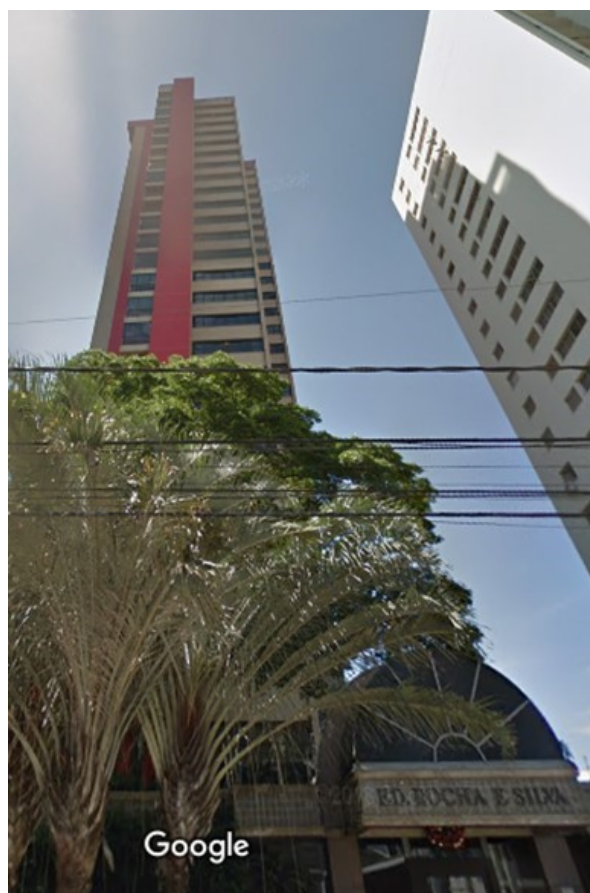
Figura 32: Uberlândia- Localização edifícios Construtora Simão.



Fonte: Soares, 1995.

Sobre a discussão dos edifícios construídos para a alta renda na cidade, o Edifício Rocha e Silva, foi e é de extrema importância. No ano de 1991, é entregue pela Construtora Simão – criada em 1977- o Edifício Rocha e Silva (Figura 33) localizado na Rua Quinze de Novembro, 327 – Fundinho, Uberlândia - MG com seus 30 andares, sendo 26 apartamentos um por andar, de 426 metros quadrados de área privativa (Figura 34) e um duplex. O projeto inicial contava com piscina, academia, sauna a vapor e a seco, salão de festas, sala de jogos, quadra de esportes e *play ground* que foi retirado posteriormente por falta de uso. O edifício possui três vagas na garagem para os moradores, e a cobertura possui cinco vagas, o aumento no número de vagas disponíveis na garagem foi um diferencial nos edifícios nesta década.¹⁴ Este era o edifício mais alto da cidade até então.

Figura 33: Uberlândia- Edifício Rocha e Silva.



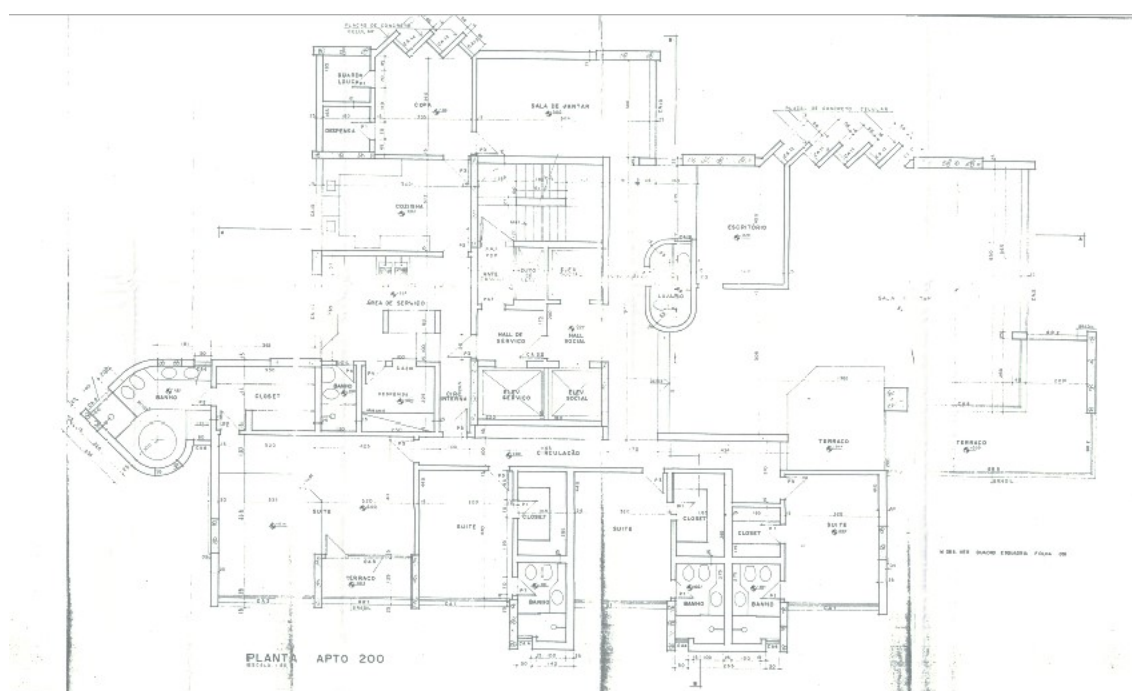
Fonte: Street View, 2018.

Acesso em: 20 de maio de 2019.

Disponível em: <https://www.google.com/maps>

¹⁴ Segundo Ramires (1998) valor de mercado no ano de 1998 era de R\$400,000 mil reais, em um período onde o salário mínimo era de R\$130,00.

Figura 34: Planta Edifício Rocha e Silva



Fonte: Condomínio Edifício Rocha e Silva, 2019.

Inaugurado no ano de 1992 pela mesma construtora, o Condomínio Nazira Rassi Simão (Figura 35) Localizado também no bairro Fundinho na Praça Cícero Macedo 63, Uberlândia - MG, e projetado pelos arquitetos Saul Vilela, Zied Sabbagh e Tânia Souza, possui 15 andares em 60 metros de altura, com um apartamentos por andar, com 400 metros quadrados de área privativa sendo quatro suítes, sua área de lazer possui piscina, SPA, salão de festas.

Figura 35: Uberlândia- Edifício Nazira Rassi Simão.



Fonte: Street View, 2018.

Acesso em: 20 de junho de 2019.

Disponível em: <https://www.google.com/maps>.

No ano de 1992, foi entregue também o Condomínio Edifício *Cap Ferrat* (Figura 36) com 25 pavimentos, destes 20 pavimentos são apartamentos um por andar com 429 metros de área privativa, o maior em área privativa da cidade, sendo um duplex, o condomínio conta com piscina, sauna, salão de festa e três vagas na garagem. O edifício foi projetado pelo arquiteto Sergio Attiê e executado pela Construtora União e localiza-se na Rua Goiás, 480 - Centro, Uberlândia, MG.

Figura 36: Uberlândia- Edifício *Cap Ferrat*.



Fonte: Street View, 2018.

Acesso em: 18 de março de 2018.

Disponível em: <https://www.google.com/maps>

Ramires (1998) afirmou que os imóveis neste período (década de 1990) localizados nos bairros Centro¹⁵ e Fundinho apresentavam os maiores valores no conjunto da produção imobiliária da cidade, em valores de R\$250.000,00 para apartamentos com uma média de 200 metros quadrados de áreas privativas, e superior como é o caso do Edifício Rocha e Silva, apresentado anteriormente.

Localizado na Rua Princesa Isabel, 134, bairro Fundinho, Uberlândia-MG, o Edifício Moysés de Freitas (Figura 37), é entregue no ano 1996, sendo um por andar com apartamentos de 370 metros quadrados de área privativa, com 18 andares sendo 72 metros de altura, apenas a cobertura contava com

¹⁵ Foram solicitadas informações sobre os edifícios Plaza 300 e Solar das Acácias, ambos localizados na área central da cidade com 16 andares e mais de 300 metros quadrados de área privativa, concluídos em 1991 e 1994, entretanto não conseguimos informações sobre os serviços oferecidos por esses empreendimentos.

piscina e área com churrasqueira- hoje denominada área *gourmet*- os demais moradores poderiam contar como área de lazer apenas o salão de festas, o uso de áreas comuns exclusivas será popularizadas após a década de 2010.

Figura 37: Uberlândia- Edifício Moysés de Freitas, 2019.



Fonte: Street View, 2018.

Acesso em: 18 de dezembro de 2018.

Disponível em: <https://www.google.com/maps>

No final da década de 1990 o termo dos edifícios denominados como “arranha-céus” é substituído pelo termo “Torres”, e estas já são parte da paisagem urbana da cidade. Sobre a importância da verticalização na paisagem urbana da cidade de Uberlândia, Soares (1995) aponta que:

Há que se ressaltar, ainda, que os altos edifícios, que se tornaram a demonstração do significado do progresso e o símbolo do capitalismo, atualmente dão uma feição especial à paisagem da cidade, pelas suas formas e cores diferenciadas, pois criaram e difundiram uma nova maneira de morar, e fundamentalmente, se transformam em símbolos da cidade, legitimando a modernidade e a tecnologia (SOARES, 1995, p. 221).

Na década de 1990 a verticalização passa por diversas nuances, o período de crise financeira e política no início da década, o execução do plano

real em 1994, e a declaração de falência da construtora Encol seguida pela Construtora Simão trouxe estagnação para o mercado vertical, na cidade, entretanto este mercado se recuperaria rapidamente, nos anos subsequentes. O *skyline* da área central se consolida como mostra a Figura 38.

Figura 38: Uberlândia- vista da área central na década de 1990.



Fonte: Jornal Correio do Triângulo, 1995.

Villa (2012) complementa as três fases da expansão da verticalização de Uberlândia definidas por Ramires (1998) para a produção vertical, inserindo a quarta fase de expansão a partir dos anos 2000, onde há um novo crescimento do setor imobiliário impulsionado pela criação do Estatuto da Cidade (2001), cuja função é orientar as diretrizes gerais da política urbana no país, e na sequência é criado o Ministério das Cidades (2003), com instrumentos como a obrigatoriedade da elaboração de Plano Diretor, cuja função é ordenar as diversas fragilidades urbanas entre elas a demanda social por moradia. Tais ações nos anos subsequentes aqueceram o mercado imobiliário, tendo o mercado vertical como seu principal aliado em função do alto valor da terra urbana, da legislação, e a criação de novas localizações na cidade.

Nas últimas décadas, o processo de verticalização mostrou-se cada vez mais forte e dinâmico, em especial com o apoio de novos programas estatais como o “Minha Casa, Minha Vida”, e financiamentos bancários, que

impulsionaram a construção e venda de diversos empreendimentos verticais, e mesmo não sendo o foco da pesquisa é importante compreender como tal programa exerceu função importante na paisagem urbana na cidade de Uberlândia.

Segundo o Brasil (2018) os critérios para o acesso ao Programa MCMV são:

Famílias com renda de até R\$ 1.800,00: FAIXA 1 - A Caixa oferece várias vantagens para a sua família. Conte com um financiamento de até 120 meses, com prestações mensais que variam de R\$ 80,00 a R\$ 270,00, conforme a renda bruta familiar. A garantia para o financiamento é o imóvel que você vai adquirir. [...] Famílias com renda de até R\$ 2.600,00; FAIXA 1,5: Você pode adquirir um imóvel cujo empreendimento é financiado pela Caixa com taxas de juros de apenas 5% ao ano e até 30 anos para pagar e subsídios de até 47,5 mil reais [...] Famílias com renda de até R\$ 4.000,00: FAIXA 2: Se sua família tem renda bruta de até R\$ 4.000,00, você se encaixa nesta faixa do MCMV e pode ter subsídios de até R\$ 29.000,00 (BRASIL, 2009).

A respeito das famílias com renda até R\$ 7.000,00 a FAIXA 3: Para famílias com renda bruta de até R\$ 7.000,00, o Programa MCMV a oferece taxas de juros diferenciadas em relação ao mercado para você conquistar uma casa própria (BRASIL, 2009). Estes esforços aqueceram o mercado imobiliário na última década. O que impulsionou um aumento expressivo na venda de empreendimentos verticais.

De acordo com a pesquisa encomendada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG) e realizado pelo *Brain Bureau* de Inteligência Corporativa, verificou-se o lançamento de 15.795 unidades de residência vertical entre janeiro a maio de 2019, este dado é válido para os lançamentos do primeiro trimestre do ano, para a análise dos lançamentos os apartamentos foram divididos em padrões estabelecidos pelo valor de venda. A identificação do “padrão” dos empreendimentos analisados ocorre em sete faixas, variando do Especial ao Super Luxo.

De acordo com a Figura 39, o Padrão Econômico é composto por apartamentos de até R\$190.000,00 este valor se enquadra na faixa 1,5 do programa habitacional federal “MCMV”, facilidades na entrada e no financiamento são fatores que impulsionam a construção e venda desta faixa, e o padrão Super Luxo é composto por empreendimento com valor acima de



R\$2.000.001.

Figura 39: Uberlândia- Padrão dos apartamentos avaliados em pesquisa.

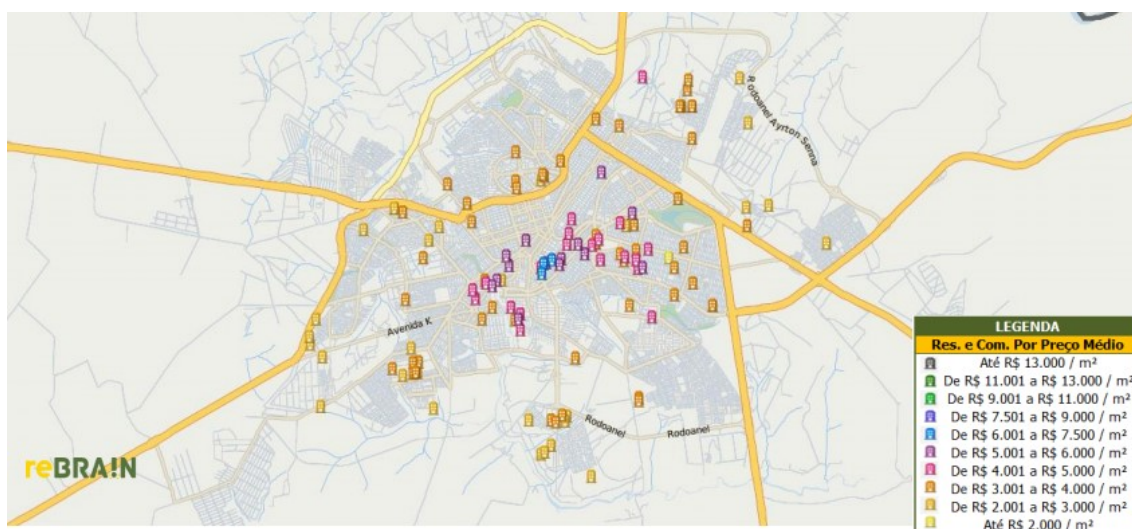
OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO								
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L (%)
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	2	1,9%	185	1,1%	15	0,3%	8,1%
Econômico	até 190.000	59	55,1%	13.972	81,8%	4.391	82,4%	31,4%
Standard	de 190.001 até 400.000	30	28,0%	1.934	11,3%	577	10,8%	29,8%
Médio	de 400.001 até 700.000	7	6,5%	441	2,6%	125	2,3%	28,3%
Alto	de 700.001 até 1.000.000	4	3,7%	270	1,6%	133	2,5%	49,3%
Luxo	de 1.000.001 até 2.000.000	5	4,7%	277	1,6%	90	1,7%	32,5%
Super Luxo	Acima de 2.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total		107	100%	17.079	100%	5.331	100%	31,2%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Fonte: Brain, 2019.

De acordo com REBrain (2019) a pesquisa analisou o universo de lançamentos verticais na cidade, coletando dados junto às incorporadoras, construtores e imobiliários. Os lançamentos acontecem em todas as regiões da cidade como pode ser analisado na Figura 40.

Figura 40: Uberlândia- Localização dos lançamentos verticais no ano de 2019.



Fonte: Brain, 2019.

O mercado de imóveis populares aquece os investimentos, por se tratar de um mercado com alto número de apartamentos por empreendimento, o que gera um lucro atrativo para as construtoras, porém houve também a execução

de projetos para a alta renda na cidade. Na Figura 41 podemos observar que a oferta na cidade vem crescendo ano a ano. Os dados referentes ao ano de 2019 são de empreendimentos verticais lançados até o mês de maio.

Figura 41: Uberlândia- Oferta lançada e final por ano de lançamento, 2019.

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO							
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disponibilidade sobre O.L (%)
Até 2013	7	6,9%	1.304	8,3%	146	3,3%	11,2%
2014	8	7,9%	1.152	7,3%	167	3,7%	14,5%
2015	19	18,7%	3.615	22,7%	815	18,2%	22,5%
2016	14	13,9%	2.125	13,5%	773	17,3%	36,4%
2017	25	24,8%	4.152	26,3%	882	19,7%	21,2%
2018	25	24,8%	3.217	20,4%	1.545	34,6%	48,0%
2019*	3	3,0%	230	1,5%	138	3,1%	60,0%
Total	101	100%	15.795	100%	4.466	100%	28,3%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

*empreendimentos lançados até MAIO / 2019

Fonte: Brain, 2019,

O impulso dado por parte do MCMV, incentivou o espraiamento da verticalização por toda a área urbana, bairros que tradicionalmente eram ocupados pela habitação horizontal vêm experimentando a verticalização, que se impõem até mesmo nos bairros mais recentes como é o caso do Bairro Pequis na Zona Oeste da cidade implantado pelo programa MCMV faixa 1.

Entretanto o mercado de alta renda também se manteve ativo, pois segundo Villa (2012) a verticalização é uma forma de apropriação do capital e da especulação imobiliária que confere diferentes graus de status a seus moradores ultrapassando a demanda por habitação de forma a extrair valorização e lucro para seus agentes promotores. Daí a necessidade de estudo das particularidades e variáveis que circundam a construção dos edifícios de alta renda na cidade de Uberlândia, por estes influenciarem na dinâmica de especulação do setor imobiliário na cidade, pois eles são parte importante da paisagem urbana local.

O processo de verticalização altera não apenas as formas morfológicas

no local onde é implantado, como muda também as suas funções e o conteúdo do local inserido. Ramires (1998) afirma que as torres talvez por encarnar, para empresas, o símbolo máximo de progresso e de desenvolvimento do capitalismo e, para as classes mais abastadas, uma forma moderna de morar que evidencia também seu status social, tanto os edifícios comerciais quanto os residenciais tornaram-se mais uma, dentre tantas outras, mercadorias que esses grupos obtêm. O seu conjunto está vinculado a práticas simbólicas que envolve essa forma arquitetônica/geográfica, tipicamente urbana.

Deve-se pensar que os agentes produtores do espaço urbano, diante do sistema capitalista, se apropriam e consomem o espaço como se este fosse uma mercadoria, não para a sua satisfação pessoal, mas para geração de lucro, ampliando a riqueza. Tal apropriação e consumo realizam-se de forma diferenciada, tendo em vista que os processos sociais, políticos, culturais e econômicos que comandam a estruturação/reestruturação do espaço urbano sempre se materializam de modo desigual.

Um importante aliado às vendas no mercado vertical é a mídia. Desde a expansão do mercado imobiliário na década de 1970, a mídia sempre foi um grande agente impulsionador de vendas. Com a democratização da internet e a expansão das mídias sociais, a partir dos anos 2000, as propagandas ligadas ao incentivo do consumo imobiliário ganharam notoriedade aquecendo ainda mais o mercado.

Todavia, Richers (1996) mostra que os mercados de luxo são discretos, não priorizando os meios usuais da mídia; no caso dos apartamentos de luxo, as incorporadoras deixam que os próprios consumidores divulguem entre si, ou seja, a propaganda é entre amigos e parentes, as vantagens e desvantagens do negócio imobiliário, no entanto essa lógica se alterou em decorrência do desenvolvimento da internet em que os incorporadores utilizam essas estratégias para potencializar as vendas dos seus produtos imobiliários, os setores de marketing dessas empresas são diversificados e complexos.

Villa (2012) constatou por meio de entrevistas a construtoras que o mercado imobiliário na cidade ocorre por vários aspectos, tendo o cliente como foco principal no processo de projeto. Assim, aspectos como segurança e exclusividade são essenciais para o consumidor de alta renda. A ligação entre clientes, imobiliárias e construtoras garantem a execução e o sucesso de



vendas dos edifícios. Sobre este, aspecto Villa (2012) ressalta:

O produto imobiliário, termo utilizado na linguagem do setor imobiliário, é concebido como o intuito mercadológico no qual a rápida circulação da mercadoria, bem como a expansão constante dos mercados consumidores são os pontos chave. Neste mecanismo, o marketing tem papel decisivo, ao buscar transformar desejos em necessidade. Em outras palavras: produzem-se apartamentos e vende-se “status” e “qualidade de vida” (VILLA, 2012, p. 26).

O mercado imobiliário atua de forma expressiva na paisagem urbana de Uberlândia, porém este mercado está cada vez mais diversificado e complexo. No ano de 2013 foi entregue a maior torre comercial da cidade Complexo UBT – Uberlândia Business Tower com projeto arquitetônico de Luis Humberto Finotti “orçado em R\$ 40 milhões, o empreendimento tem mais de 20 mil m² de área construída, 117m de altura, 28 lajes locáveis, além de heliporto (GA Comunicação, 2013).

O empreendimento, Figura 42, foi construído em forma de um complexo que abriga o shopping mais antigo da cidade que se encontra em funcionamento desde 1992 disponibilizando comércio e serviços distintos para a população, uma rede de hotéis, além de um centro de convenções, que recebe eventos de diferentes escalas e apartamentos habitados pelos proprietários do complexo, que possui 49% do empreendimento. Os outros 51% pertencem a BR Malls. As construções de uso misto vêm sendo implantadas em shoppings centers, o UBT e o Parque Jardim na cidade de São Paulo, são exemplos de como o uso misto vem sendo implantado pela alta renda.



Figura 42: Uberlândia- Complexo UBT – Uberlândia Business Tower.



Fonte: GA Comunicação
Acesso em: 27 de setembro de 2018
Disponível em: <www.gacomunicacao.com.br>

A implantação dos empreendimentos na cidade de Uberlândia tem obedecido duas lógicas de localização, uma de criação de novas áreas ainda pouco ocupadas em que as estratégias de marketing, a implantação de equipamentos e serviços criam novas centralidades como parte de um projeto mobiliário diversificado entre morar, viver, trabalhar e passear. A segunda lógica está relacionada ao retorno das construções de edifícios área central e seu entorno, com projetos arquitetônicos que se diferem do que foi produzido nas décadas anteriores, com várias opções de serviços e plantas.

Entregue pela Construtora Pacheco originária de Uberlândia, que atua no mercado imobiliário de Uberlândia desde 1980, o Edifício Residencial Evidence (Figura 43) foi entregue no ano de 2013 localizado na Rua Padre Anchieta, 46 - Bairro Lídice, possui três e quatro quartos com duas opções de planta, que podemos observar na figura 44 a opção 1, sendo 197 metros quadrados de área privativa, suíte master com sacada, hidromassagem e closet, com 18 andares e 62 metros de altura, possui salão de festas, espaço *gourmet*, uma tendência na habitação vertical a partir dos anos 2010, espaço de convivência, brinquedoteca, academia equipada, além de sauna e SPA, três vagas na garagem podendo ser aumentada para quatro.

Figura 43: Uberlândia- Edifício Residencial Evidence.



Fonte: Pacheco Construtora.

Acesso em: 08 de junho 2019.

Disponível em: <http://construtorapacheco.com/residencial-evidence/>.

Figura 44: Planta 1 Edifício Residencial Evidence.



Fonte: Pacheco Construtora

Acesso em: 08 de junho 2019

Disponível em: <http://construtorapacheco.com>.

Em fase final de construção pela Construtora Conel, cujo o mercado abarca construções residenciais, industriais, hospitalares entre outros, o Edifício Varandas Tapuירה (Figura 45), projetado pelo arquiteto Dener Prado com 13 pavimentos e 52 metros de altura, localizado na Rua Tapuירה, 300 - Osvaldo Rezende, Uberlândia – com apartamentos com 197 metros quadrados de área privativa, sendo três vagas na garagem, varandas *gourmet*, piscina infantil, brinquedoteca, sala de ginástica e espaço para salão de festas. A varanda *gourmet*, com churrasqueira é encontrada em todos os andares, como pode ser observado na Figura 46 com a planta do apartamento.

Figura 45: Uberlândia - Perspectiva Varanda Tapuירה, 2019.



Fonte: Conel Construtora
Acesso em: 13 de junho 2019
Disponível em: <http://construtoraconel.com.br>

Figura 46: Planta Varanda Tapuirama.



Fonte: Conel Construtora
Acesso em: 13 de junho 2019
Disponível em: <http://construtoraconel.com.br>.

O bairro Osvaldo Rezende tem na sua localização, próxima a área central, um fator importante na valorização do solo, que dinamiza a implantação de novos empreendimentos desde a década de 1990, abrigando um concentrado número de edifícios, construídos por diferentes construtoras e que em sua grande maioria foram destinados a grupos sociais com maior poder aquisitivo, muitos destes possuem mais de 100 metros quadrados de área privativa e no máximo duas unidades residenciais por andar com preços que oscilavam, na década citada acima, o valor médio entre R\$150.000,00 e R\$200.000,00 mil reais para apartamentos com quatro quartos, valores estes expressivos para a década.

Encontra-se em fase final de acabamento pela Construtora Pacheco, o Edifício Athenas (Figura 47), projetado pelo arquiteto Zied Sabbag, localizado a Avenida João XXIII, 675 - bairro Santa Maria, próximo a Universidade Federal de Uberlândia, com apartamentos que variam entre 142 e 147 metros quadrados de espaço privativo (Figura 48), com três suítes, e garagem para

três carros, localizadas nos três primeiros pavimentos do empreendimento. O edifício tem 14 andares e 56 metros de altura, o condomínio conta com salão de festas, espaço gourmet, playground/ brinquedoteca, quadra poliesportiva, sauna, piscina com prainha e deck e academia 24 horas.

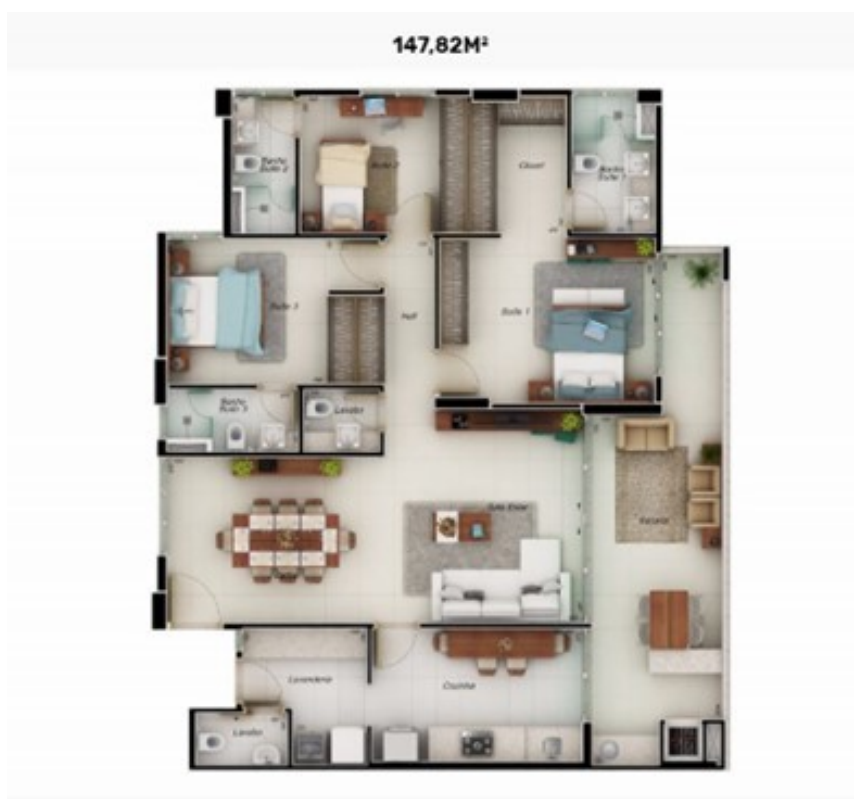
Esta área de cidade vem sendo valorizada desde o início dos anos 1990, quando iniciadas as obras de melhoramentos na avenida Rondon Pacheco, a instalação do Center Shopping, a rede de supermercados Carrefour e o Centro Administrativo de Uberlândia. Além de já contar com a presença do Campus Santa Mônica da UFU. Tal valorização se encontra em plena expansão.

Figura 47: Uberlândia- Perspectiva Edifício Athenas.



Fonte: Pacheco Construtora
Acesso em: 08 de junho 2019
Disponível em: <http://construtorapacheco.com.br>.

Figura 48: Uberlândia - Planta Residencial Athenas.



Fonte: Pacheco Construtora
Acesso em: 08 de junho 2019
Disponível em: <http://construtorapacheco.com.br>.

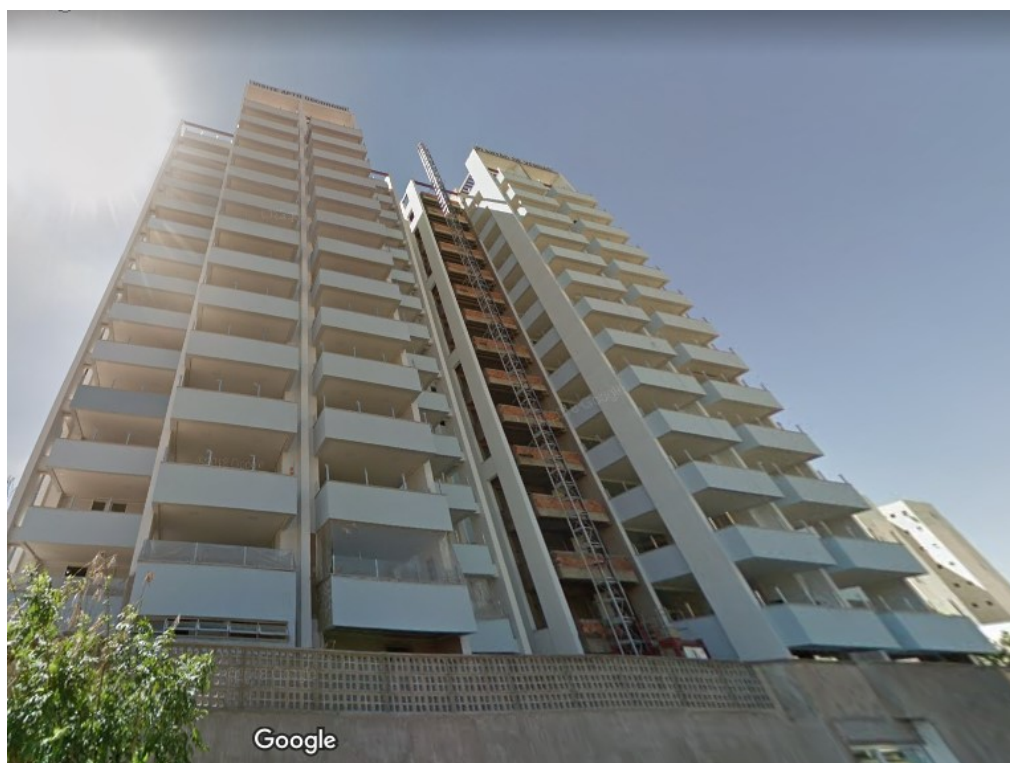
No bairro Santa Maria está em fase final de construção o Edifício Sierra Sul Residencial com projeto da arquiteta Elza Cristina Dos Santos (Figura 49), sob responsabilidade da “Futura Construtora que nasceu em 2006 da necessidade de seus proprietários, que já construíam em Uberlândia há mais de 20 anos, formalizarem uma sociedade jurídica com o intuito de profissionalizar o negócio e atingir as expectativas de antigos e futuros compradores” (FUTURA CONSTRUTORA, QUEM SOMOS, 2019).

Localizado na Avenida Alexandre Ribeiro Guimarães, 35 - Santa Maria, o condomínio possui duas torres com apartamentos contam com 171 metros quadrados de espaço privativo, com plantas de três e quatro quartos com cobertura duplex de 343 metros quadrados de espaço interno, os apartamentos contam com três e quatro vagas na garagem e a possibilidade da compra de vagas extras, a área de lazer conta com piscinas adulto e infantil, salão de festas com espaço *gourmet*, *Playground*, e espaço *fitness* (FUTURA CONSTRUTORA, 2019).

O edifício oferece quatro tipologias de planta em apartamentos com a

mesma área como pode ser observado na Figura 50.

Figura 49: Uberlândia - Edifício Sierra Sul Residencial.



Fonte: Street View, 2018.

Acesso em: 18 de dezembro de 2018.

Disponível em: <https://www.google.com/maps>

Figura 50: Planta apartamentos Sierra Sul Residencial



Fonte: Futura Construtora, 2019.

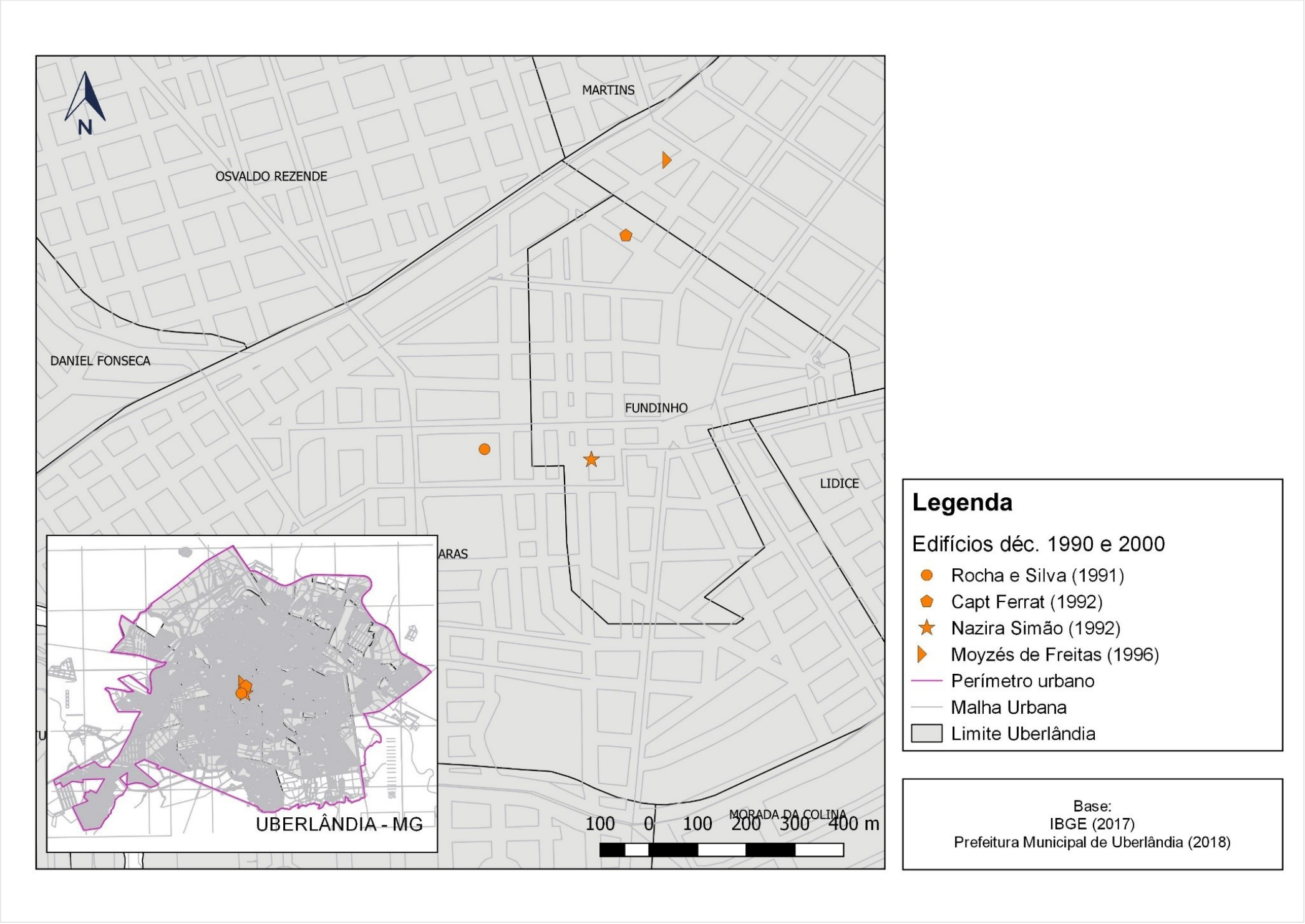
Acesso em: 15 de julho de 2019.

Disponível em: <https://www.futuraconstrutora.com.br>.

Nota-se que há uma diversificação nas construtoras responsáveis pela execução dos projetos para a alta renda na cidade, o monopólio estabelecido por construtoras, como foi o caso da Encol e Simão, não se adequa mais quando se refere as estas construções, com o passar da década de 1990 e 2000 novas construtoras chegam a cidade diversificando o mercado imobiliário.



Mapa 4: Uberlândia- localização dos edifícios de alta renda entre as décadas 1990 a 2000.



Após a década de 1990 e com a chegada do século XXI, a cidade se torna vertical, mesmo passando por crises financeiras, política e econômicas em escala nacional, a cidade continua se desenvolver tendo como principal aliado no mercado imobiliário a verticalização, porém na primeira década dos anos 2000 a mesma passa por um momento de estagnação, com empreendimentos produzidos, principalmente para a classe média, que se beneficia neste período, porém a partir da segunda década os empreendimentos destinados a alta renda voltam a ser produzidos tendo a zona sul como sua principal localização.

3.1.4.A zona sul e a recente verticalização

O espraiamento da verticalização de alta renda chegou na última década na zona sul da cidade, e segundo Motta (2015) afirma:

É importante destacar que o setor sul de Uberlândia, ao longo do processo de crescimento da cidade, concentrou grande parte dos vazios urbanos e especulação imobiliária. Entretanto, como se pode observar na própria história da localização das classes sociais na cidade, não é apenas o vazio urbano encontrado na região e a especulação imobiliária ou os empreendimentos lançados que direcionaram o crescimento e a segregação na região pela classe de alta renda, mas a própria vontade dessa classe que caracterizou o setor centro-sul da cidade como se configura atualmente. (MOTTA, 2015 p.

Na década de 1990, a primeira fase de ocupação do eixo sul já se despontava como uma área habitada pela alta renda, fato que persiste em outras fases. Atualmente o setor sul da cidade abriga parte expressiva das habitações de alta renda na cidade e vem experimentando a intensificação do processo de verticalização.

Sobre a valorização das áreas externa a zona central Corrêa (1989) coloca que a ofertas de terrenos de maior porte com valores mais acessível contornam a supervalorização dos terrenos situados no centro da cidade, além da possibilidade do controle do uso e ocupação do solo. Sobre a valorização da zona sul Motta (2015) afirma:



O mercado imobiliário criou uma ideologia vinculada à ideia de se habitar a *zona sul* dotada de segurança, infraestrutura e lazer. Morar nesse setor é vinculado no mercado imobiliário como uma questão de *status*. O mercado vende empreendimentos com “área de lazer completa” e segurança. Essa ideia, vendida tanto para os loteamentos fechados, quanto para os condomínios, é mais um incentivo para que a população se confine dentro dos loteamentos e contribui para a segregação das pessoas no seu interior, ocasionando o abandono dos espaços públicos. A própria população não reivindica melhoria nos espaços públicos e se confina cada vez mais aos espaços protegidos e projetados para essas classes sociais. (MOTTA, 2015, P.100)

O primeiro empreendimento vertical na zona sul com mais de dez andares, foi o Residencial Torres do Sul (Figura 51) entregue no ano de 2017 pela Incorporadora Rodobens Negócios Imobiliários, que possui entre suas incorporações, a linha Stillo Rodobens cujo intuito é a construção de condomínios fechados de médio/alto padrão com conceito de clube privativo. Localizado na Rua José Elias, 40 - Jardim das Acácias, Uberlândia - MG, 38411-201, os edifícios possuem 16 pavimentos em 64 metros de altura, com apartamentos entre 108 a 192 metros quadrados de área privativa, este foi o primeiro empreendimento a oferecer área comum completa de lazer com mais de 20 itens, sendo piscinas adulto e infantil, deck molhado, *playground*, quiosque (churrasqueira e forno de pizza), quadra recreativa, quadra de tênis oficial, espaço *gourmet*, sala de jogos adulto, brinquedoteca, salão de festas, sala de leitura, espaço *teen*, *fitness*, espaço mulher, espaço pet, *home office*, espaço zen, sauna seca e sala de massagem. (G1 Triângulo, 16/06/2017).

A dimensão dos apartamentos ofertados não se caracteriza como de “alta renda”, mas como empreendimento voltado para “classe média”. O destaque dado neste texto é por se tratar do primeiro edifício vertical construído na zona Sul.



Figura 51: Residencial Torres do Sul.



Fonte: Globo.com/G1 Triângulo, 2017.

Acesso em: 19 de junho de 2019.

Disponível em: <http://g1.globo.com/minas-gerais/triangulo-mineiro/especial-publicitario/rodobens/noticia/2017/06/rodobens-negocios-imobiliarios-entrega-condominio-torres-do-sul-em-uberlandia.html>.

A entrega do residencial impacta a paisagem urbana na zona sul da cidade, pois este é o primeiro empreendimento vertical com altura expressiva. Anteriormente não existiam torres e a paisagem preponderante se constituía por casas térreas ou no máximo com dois pavimentos e edifícios verticais com quatro andares.

O empreendimento residencial *Triad Vertical Residence*, localizado na Rua José Elias, 50 - Jardim das Acácias, Uberlândia - MG, com três torres de 38 andares e 152 metros de altura, foi lançado no ano de 2015. O projeto desses edifícios leva em conta a utilização dos sistemas de automação que utiliza aplicativos inteligência artificial para o funcionamento dos mesmos. O gabarito cria um novo modo de viver em edifícios e impacta a paisagem urbana na zona sul de Uberlândia.

Figura 52: Perspectiva *Triad Vertical Residence*.



Fonte: Brasal Incorporações.
Acesso em: 27 de setembro de 2018.
Disponível em: www.brasalincorporacoes.com.

Construídas pela Incorporadora Brasal, empresa com sede em Brasília que iniciou sua expansão para Minas Gerais a partir de Uberlândia, que realizou uma extensiva pesquisa de mercado para entender o que um empreendimento precisa apresentar para ser um diferencial em uma cidade. A partir da análise destes dados foi apresentado o *Triad Vertical Residence* (Figura 52) que será descrito a seguir.

Possuindo três torres (Liber, Concord e Avantino) o condomínio traz uma proposta inovadora quanto a construção na cidade. As áreas comuns possuem leitura biométrica nas portarias e portas de entrada dos apartamentos, torneiras com fechamento automático, sistema de irrigação automatizado nos jardins, abertura do portão da garagem via celular, áreas comuns entregues equipadas e decoradas e piscinas climatizadas (BRASAL, 2019).

O diferencial apontado pela construtora consiste na entrega dos artigos de decoração de forma idêntica ao apresentado na perspectiva do projeto, o que segundo os gestores da incorporadora melhora a relação com os moradores que avaliam o empreendimento de forma positiva, aumentando a

recomendação das construções executadas por esta pelos próprios clientes.

As áreas privativas contam com garagem entre três a cinco vagas por apartamentos, sistema preparado para TV aberta e fechada, Sistema *All Connect* que possibilita o cabeamento de dados e voz, para sinal de TV, internet e banda larga, além de ponto de água para lavadoras, lava-louça e filtro de água, que também são apresentados como um diferencial. Todas as coberturas das torres vêm equipadas com churrasqueira, sendo que a Liber e Concorde possuem piscina e a torre Avantino conta com SPA na cobertura exclusivo para o proprietário do apartamento. (BRASAL, 2019).

No que se refere as áreas comuns de lazer, o condomínio possui três espaços *gourmet* equipados com fogão, forno, geladeira e freezer além do mobiliário; três salões de festa com copa e banheiros de apoio; mirante – que devido a sua localização é possível avistar o *skyline* na região central; academia com equipamentos profissionais, sala de jogos, playground, área verde, espaço *kids* e piscina adulto e infantil. Todos esses serviços são oferecidos como um diferencial que agrega valor ao empreendimento (BRASAL, 2019), como pode ser observado na Figura 53.

Figura 53: Uberlândia- Perspectiva da área comum, 2015.



Fonte: Brasal Incorporações.
Acesso em: 04 de junho de 2019.
Disponível em: www.brasalincorporacoes.com.

As torres possuem diferentes plantas, a torre Liber (Figura 54) possui 31 unidades sendo uma por andar, sendo 29 apartamentos com 269 metros quadrados de área privativa possuindo quatro suítes, sala de estar/jantar, lavabo, cozinha, dispensa, área de serviço, depósito, banheiro de serviço, rouparia, dois elevadores sociais, um elevador de serviço, *hall* privativo, laje técnica e terraço (BRASAL, 2019).

A torre possui também um apartamento de 358 metros quadrados de área privativa nos mesmos moldes que as outras unidades (BRASAL, 2019). Conta com uma cobertura triplex possuindo 564 metros quadrados de área privativa, sendo o primeiro pavimento com área íntima, possuindo uma suíte máster com dois banheiros; dois closets; três suítes; uma sala íntima; um escritório com banheiro; dois depósitos; uma copa, dois elevadores sociais privados; um *hall* privativo e um elevador de serviço. O segundo pavimento do triplex possui uma área social com salas de estar/jantar, lavabo, cozinha, área de serviço, depósito, banheiro de serviço, terraço descoberto com piscina e churrasqueira, dois elevadores privados, um elevador privativo e *hall* privativo. Por fim, o terceiro pavimento conta com uma área destinada a um *Home Theater*. (BRASAL, 2019).

Figura 54: Planta Torre Liber- 269 m2 de área privativa



Fonte: Brasal Incorporações.
Acesso em: 04 de junho de 2019.
Disponível em: www.brasalincioiracoes.com.

A Torre Concord possui 60 apartamentos, sendo dois por andar, com 56 de 219 metros quadrados, um apartamento com 250 metros quadrados (Figura 55), um apartamento de 290 metros quadrados (Figura 56) e dois apartamentos duplex sendo um com 433 metros quadrados e outro com 434 metros quadrados. Todos possuem quatro suítes com distribuição interna igual aos demais apartamentos com lavabo, cozinha, despensa, área de serviços, depósito, banheiro de serviço, rouparia, dois elevadores sociais, um elevador de serviço, *hall* privativo e laje técnica (BRASAL, 2019).

Figura 55: Planta Torre Concord – 250 m2 de área privativa.



Fonte: Brasal Incorporações, caderno do corretor.

Figura 56: Planta Torre Concord 290 m2 de área privativa.



Fonte: Brasal Incorporações, caderno do corretor.

Porém, nesta torre a cobertura é duplex conta com 434 metros quadrados de área privativa, como pode ser visto nas Figuras 57 e 58. No primeiro pavimento o morador conta com quatro suítes, copa, rouparia, um elevador social, *hall* privativo e laje técnica, no segundo pavimento encontra-se a área social composto de sala de estar/jantar/home *theater*, lavabo, cozinha, área de serviço, dois depósitos, banheiro de serviço, laje técnica, terraço com piscina e churrasqueira (BRASAL, 2019).

Figura 57: Duplex Concord 1º pavimento – 434 m2 de área privativa



Fonte: Brasal Incorporações, caderno do corretor.

Figura 58: Duplex Concord – 2º pavimento- 434 m2 de área privativa



Fonte: Brasal Incorporações, caderno do corretor.

A Torre Aventino (Figura 59) possui 60 unidades sendo dois apartamentos por andar. Destes, 58 apartamentos possuem 158 metros quadrados de área privativa, sendo os menores em espaço interno das três torres, e dois apartamentos cobertura duplex de 369 metros quadrados. Todos possuem quatro suítes com distribuição interna igual aos demais apartamentos com lavabo, cozinha, despensa, área de serviços, depósito, banheiro de serviço, rouparia, dois elevadores sociais, um elevador de serviço, *hall* privativo e laje técnica (BRASAL, 2019).

Os apartamentos duplex possuem no primeiro pavimento quatro suítes, rouparia, elevador social hall e laje técnica, já o segundo pavimento possui sala de estar/jantar, *home theater*, lavabo, cozinha, área de serviço, depósito, banheiro de serviço, terraço com SPA e churrasqueira, como pode ser analisado na Figura 60.

Figura 59: Torre Aventino- apartamento tipo 1 final 01 e 02.



Fonte: Brasal Incorporações, caderno do corretor.

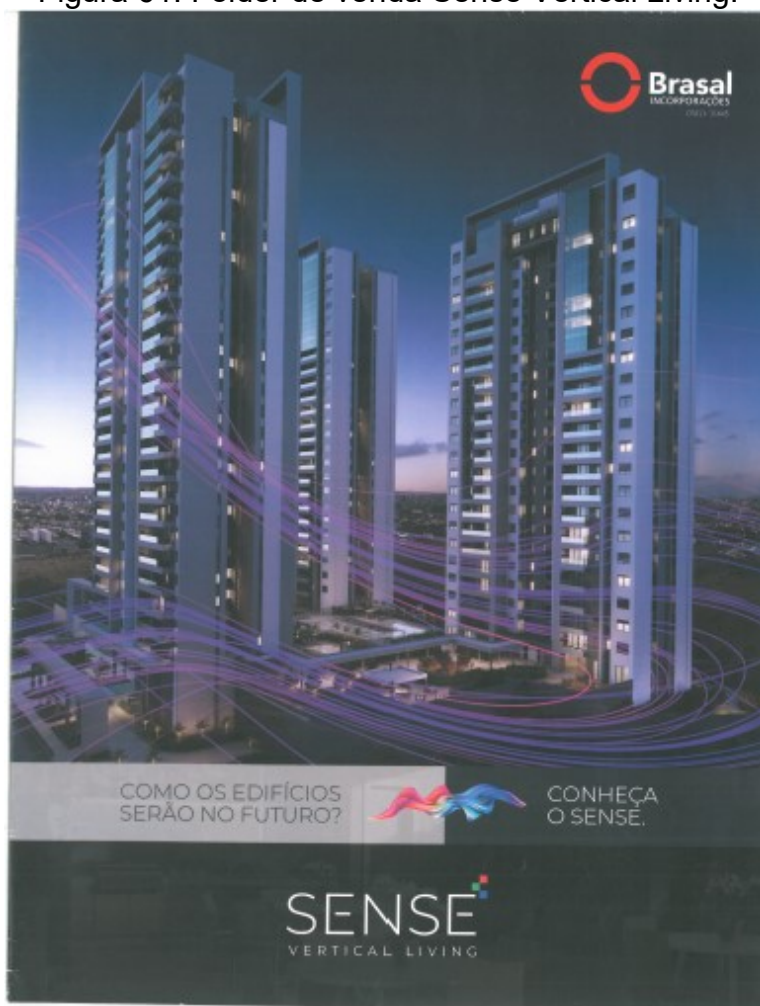
Figura 60: Duplex Aventino- 1º e 2º pavimentos.



Fonte: Brasal Incorporações, caderno do corretor.

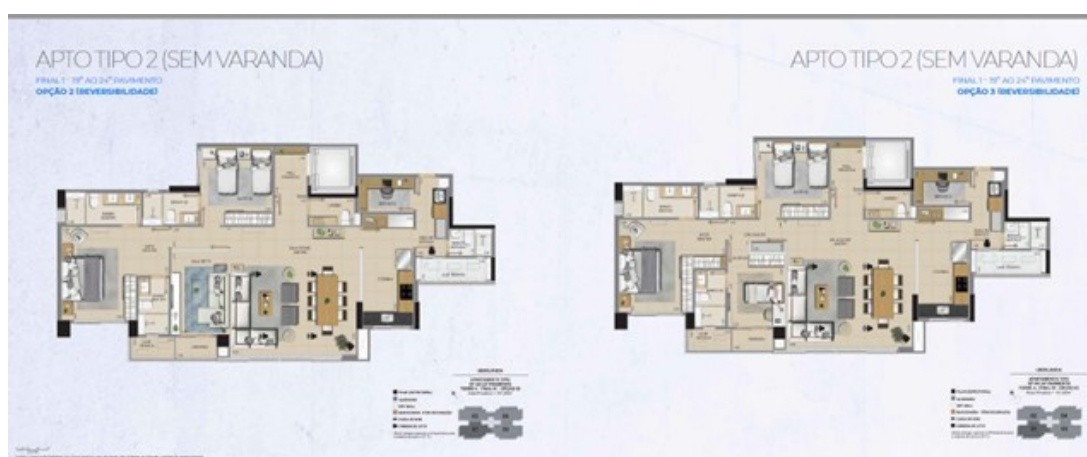
No ano de 2018 foi lançado pela mesma construtora (Brasal Incorporações) o condomínio *Sense Vertical Living* que traz semelhanças no padrão construtivo e nas áreas comuns ao seu antecessor *Triad Vertical Residence* (Figura 61), com apartamentos de menor metragem sendo duas torres com 151 metros quadrados de área privativa (Figura 62) e uma torre com 135 metros quadrados de área privativa. O empreendimento oferece a opção da quadra de esportes, além de todo o serviço de automação, porém neste empreendimento o diferencial é a disponibilização de veículos e bicicletas elétricos compartilhadas para os moradores, e um espaço de *coworking*. Podemos observar na perspectiva apresentada para a venda do empreendimento na Figura 61, como as inovações propostas são apresentadas para os futuros dos empreendimentos e dos moradores. No pré-lançamento o valor de venda estava em torno dos R\$ 857,000,00.

Figura 61: Folder de venda Sense Vertical Living.



Fonte: Brasal Incorporações, Folder de divulgação

Figura 62: Plantas tipo Sense Vertical Living com e sem varanda.



Fonte: Brasal Incorporações, caderno do corretor.

As torres localizadas na zona sul vêm alterando de forma efetiva a paisagem urbana local, sua localização e seus projetos, observada na Figura 63, evidencia como a construções em grandes alturas vem se acentuando.

Figura 63: A direita Triad Vertical Residence e a esquerda Residencial Torres do Sul.



Fonte: Brasal Incorporações.
Acesso em: 19 de junho de 2019.
Disponível em: www.brasalincioiracoes.com.

Na Tabela 06 apresentaremos um panorama geral dos serviços oferecidos por todos os empreendimentos desde o início da década de 1990, assim foi possível analisar como os edifícios foram se adaptando as demandas externas; como os espaços exclusivos para cada faixa etária; a automação; a existência dos ambientes e objetos compartilhados.

Algumas características não mudam como a manutenção das piscinas na área comum, mesmo possuindo piscinas privativas, o salão de festas também se mantém até a atualidade, sendo abastecidos de novos utensílios, mas com as mesmas funções. A academia é um serviço que aparece em comum a todos os empreendimentos neste período, a opção de várias vagas na garagem, ou seja, os serviços e espaços diversificados se caracterizam como um clube.



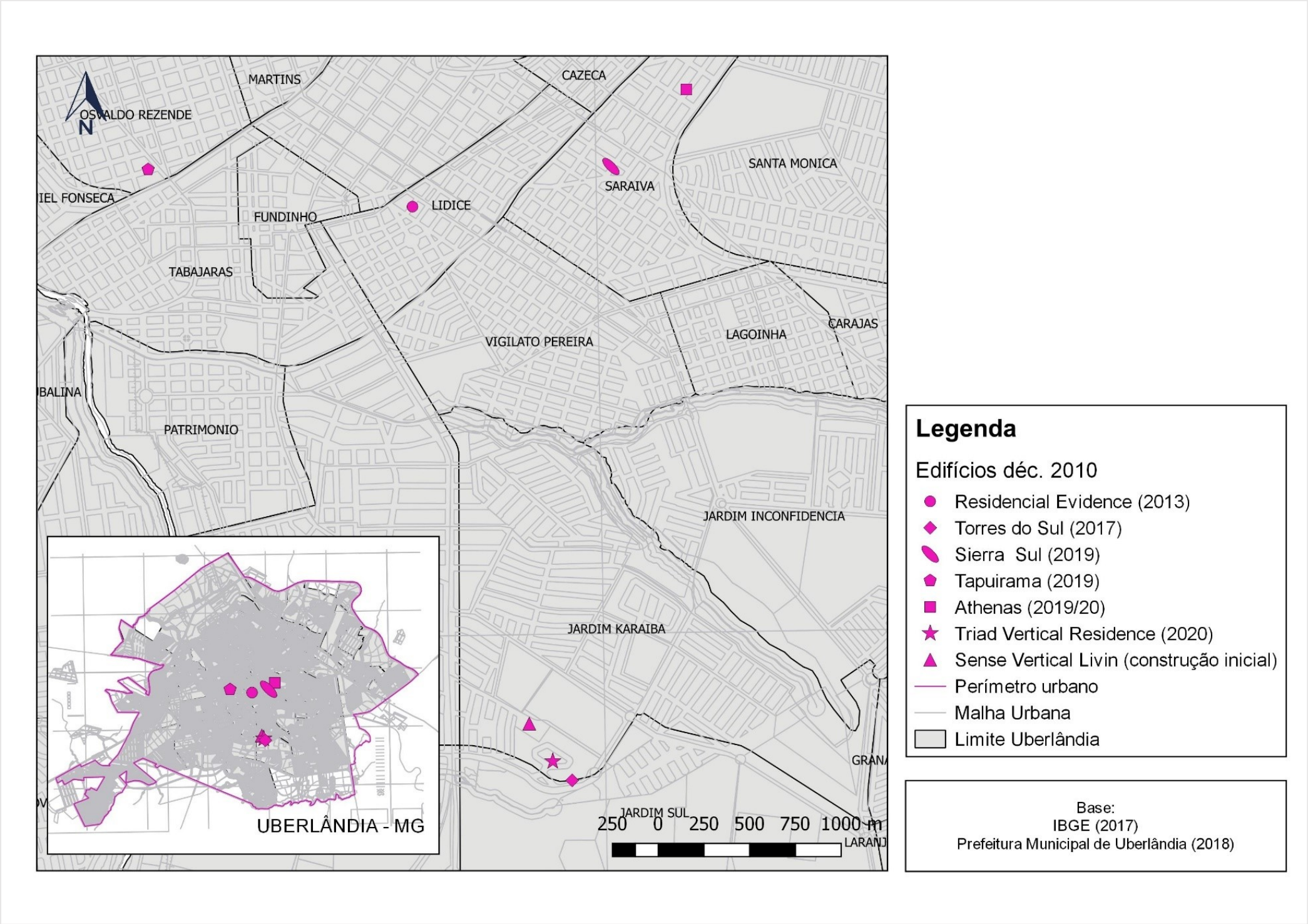
Tabela 6 :Uberlândia- serviços oferecidos pelos edificios para alta renda entre 1990, 2000 e pós 2010.

Nome do edificio	Área privativa (m²)	Garagem	Salão de festas	Área Gourmet	Jardim	Piscina (adulto e/ou infantil)	Play Ground/ Brinquedoteca	Sauna/SPA	Salão de jogos	Quadra de esportes	Quadra de tênis	Academia	Espaço mulher/teen/ kids e pet	Serviço de automação	Área de Coworking	Carros e bicicletas elétricas compartilhadas
		2 ou mais														
Rocha e Silva	426	X	X		X	X	X	X	X	X		X				
Nazira Rassi Simão	310	X	X		X	X		X								
Capt Ferrat	429	X	X		X	X		X	X	X		X				
Moyses de Freitas	360	X	X	X												
Residencial Evidence	197	X	X	X		X	X	X		X		X				
Varandas Tapuirama	197	X	X	X		X	X					X				
Residencial Athenas	142 a 147	X	X	X		X	X					X		X		
Sierra Sul	171	X	X	X		X						X				
Torres do Sul	108-189	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X			
Triad Vertical Residense	189-564	X	X		X	X	X					X		X		
Sense Vertcal Living	151	X	X		X	X	X			X		X		X	X	X

Fonte: Pesquisa de campo.
Elaboração: Lomolino, A. L. G.2019.



Mapa 5: Uberlândia- localização dos edifícios de alta renda na década de 2010.

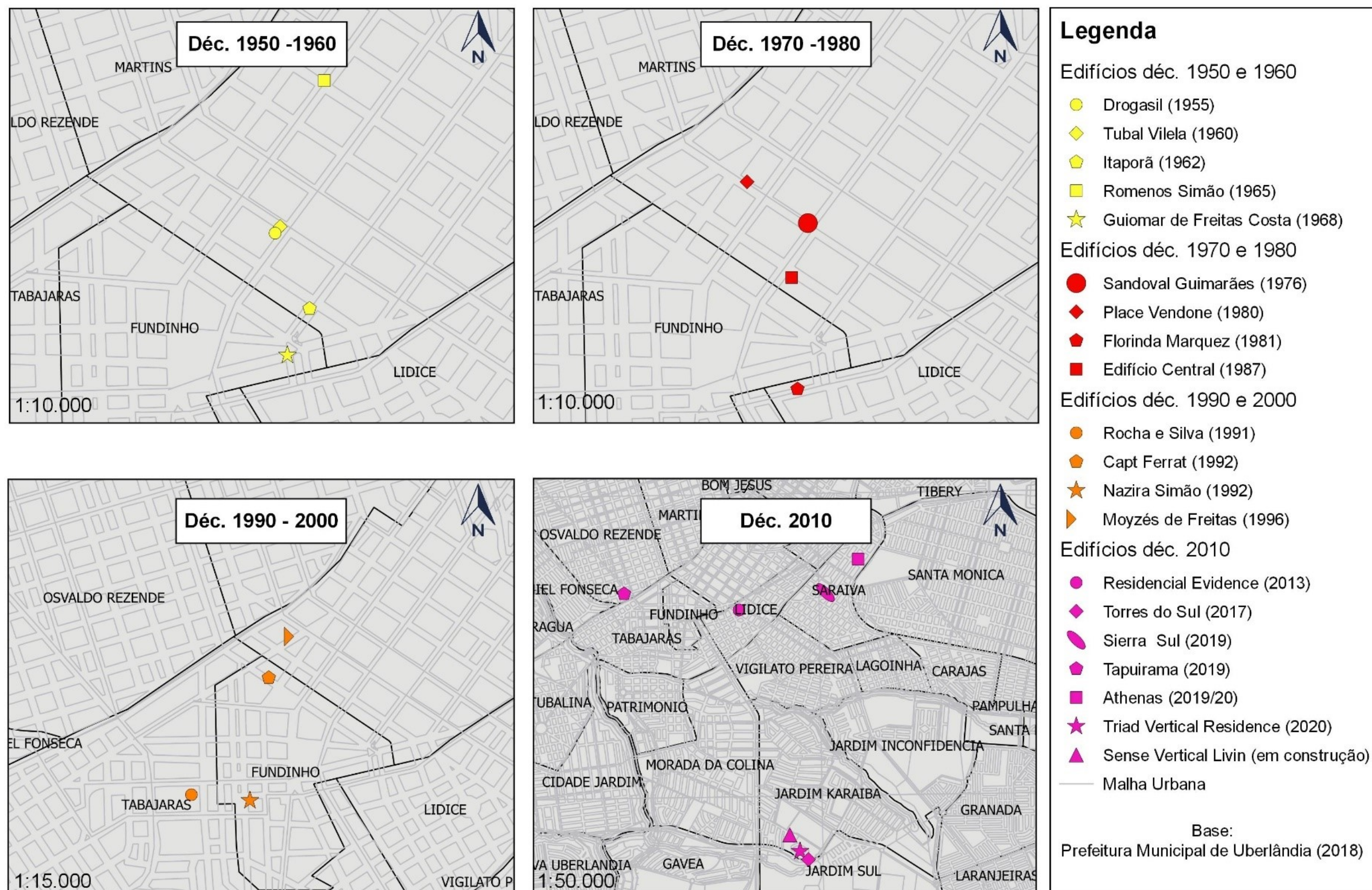


Nota-se, no Mapa 5, que a inserção destes edifícios vem seguindo a lógica que se inicia na década de 1990, com o deslocamento de grupos de alta renda para a zona sul da cidade, através de novas formas de morar, pois esta é majoritariamente ocupada por residências horizontais inseridas em condomínios fechados de médio e alto luxo. Observa-se um movimento rumo a zona sul é comum em diversas cidades brasileiras, como no caso de São Paulo, Rio de Janeiro, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto entre outras, onde a zona sul é o lugar da alta renda, apenas os edifícios Athenas e o Sierra Sul localizados próximo ao Campus Santa Monica da Universidade Federal de Uberlândia, que por si só é um equipamento urbano que valoriza a área, estão fora do eixo de verticalização sentido zona sul. O Edifício Varandas do Tapuirama, também segue essa lógica de valorização já estudada por Ramires (1998).

No Mapa 6 observamos que mesmo quando inseridos em bairros distintos e em décadas distintas, os empreendimentos encontram-se sempre construídos próximos uns dos outros, o que cria áreas de valorização na cidade em muitas vezes valorizam áreas que já tem um valor expressivo de mercado. Nota-se no Mapa 7 que não há distâncias significativas entre os edifícios estudados, todos estão inseridos em áreas com infraestruturas privilegiadas, grandes avenidas interligando ao centro da cidade, além de contar com comércio e serviços nas proximidades.

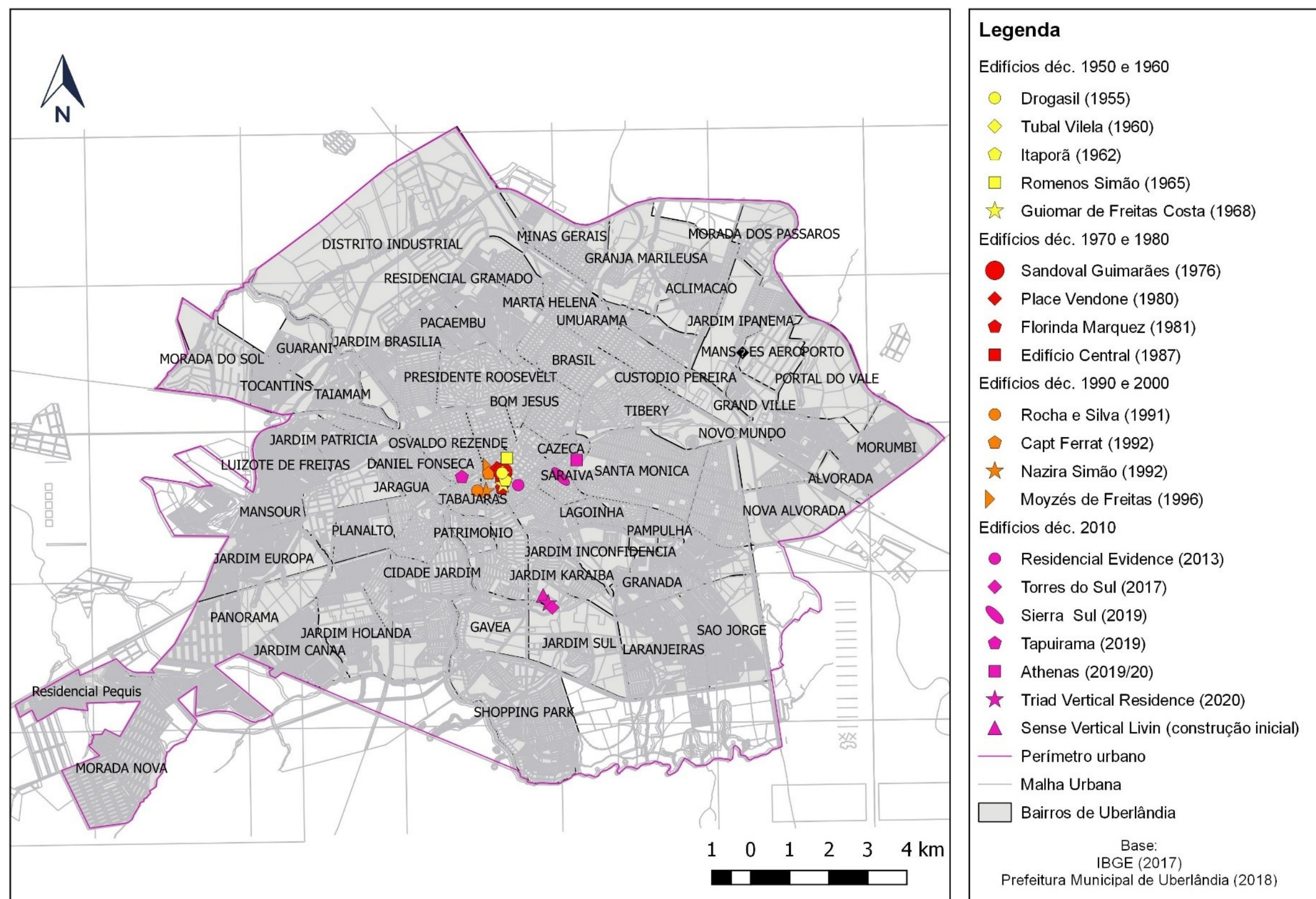


Mapa 6: Uberlândia- síntese da localização dos edifícios estudados por década.



Elaboração: Souza, T. Lomolino, A. L.G, 2019.

Mapa 7: Uberlândia- localização dos edifícios estudados



Elaboração: Souza, T. Lomolino, A. L.G, 2019.

O setor sul da cidade de Uberlândia é desde a década de 1990 um local de concentração da alta renda na cidade, porém a verticalização é recente. Tal processo vem desenvolvendo novas ações como o morar com tecnologia de informação; o conjunto imobiliário composto por condomínios horizontais; shopping centers; hospitais modernos; universidades; parques; lojas voltadas para comércio de luxo; restaurantes, escolas de ensino básico e médio para os moradores dessa região da cidade criando uma nova centralidade. Nesse momento, não é apenas a torre que é importante e sim, o conjunto, a diversificação do empreendimento imobiliário e o novo conceito de morar e viver na cidade contemporânea.

Para Secchi (2006) “a cidade contemporânea parece para muitos como um confuso amálgama de fragmentos heterogêneos, no qual não é possível reconhecer nenhuma regra de ordem, nenhum princípio de racionalidade que a faça inteligível” (SECCHI, 2006, p. 87).

A verticalização do espaço urbano foi uma “revolução” na forma de construir e morar no século XX, afetando a dinâmica de acumulação/reprodução do capital no setor da construção civil e mercado imobiliário, se adaptando e criando tendências construtivas, é hoje é uma forma de criar novas centralidades, atender novos modos de vida, uma resposta ao maior adensamento nas cidades, e uma forma de fragmentação e racionalização da ocupação do solo.



Considerações finais

A verticalização que no início do século XX foi discutida e proposta como solução de moradia com possibilidade de amplas áreas verdes, iluminação e ventilação abundante, como citado no Capítulo 1, neste início de século XXI se apresenta como área verde, como um clube dotados de serviços e benesses da tecnologia, de comércio e privacidade para uma classe que pode arcar com seus custos.

Apresentamos no Capítulo 2 como a verticalização se altera a morfologia urbana nos grandes centros nacionais, e a partir daí este movimento se deslocará para as cidades médias brasileiras. Atualmente a construção em altíssimas alturas, com materiais ecologicamente corretos e tecnologia vem se difundido pelo mundo e o Brasil vem se inserindo nesse contexto de grandes torres.

Analisando a verticalização na cidade de Uberlândia nota-se à adaptação às necessidades de serviços em cada época. A garagem que era ponto dispensável nas décadas entre 1950 e 1970, são hoje ponto fundamental na execução do projeto, porém uma vaga na garagem já não é suficiente, o número mínimo que encontramos, a partir de 1980, são de duas a mais vagas na garagem, isto é o reflexo de uma sociedade cada vez mais motorizada. A partir do século XXI as opções de garagem variam entre três e quatro vagas, além da possibilidade de compra de outras.

As opções de serviços também variaram bastante durante as décadas. O salão de festas que foi durante décadas fundamental hoje é apenas uma opção dentre vários espaços de confraternização existentes. Desde o surgimento da primeira piscina em condomínio na cidade esta vem sendo produzida nos edifícios posteriores, mas agora climatizadas. Outro ponto em comum nas construções destas décadas é a academia, que vem sendo produzidas há mais de 28 anos. O conceito de condomínio clube ainda é forte na cidade, porém esta tendência vem mudando também com as varandas *gourmet* que são uma opção para quem não quer utilizar as áreas comuns do edifício.



O tamanho da área interna ainda é importante. Nota-se que mesmo os novos lançamentos, ainda disponibilizam plantas com espaços “generosos” para seus moradores, porém observa-se uma redução expressiva nestes espaços. As unidades residenciais com metragem como a dos apartamentos projetados no início da década de 1990 já não são produzidos, exceto as coberturas duplex e triplex, que atendem a uma parcela específica e exclusiva do edifício.

Os “arranha-céus” e as torres continuam a atuar como transformadores da paisagem urbana de Uberlândia, pois a verticalização é uma das principais modalidades de apropriação do espaço urbano. Ao estudar tal fenômeno, observa-se que o espaço verticalizado não só representa uma nova forma de construir, afetando a dinâmica de acumulação/reprodução do capital no setor da construção civil e mercado imobiliário, e atesta que este processo é um bom negócio para os investidores imobiliários.

Entretanto, mesmo com os esforços para se manter na vanguarda das cidades, Uberlândia ainda está aquém do que se é construído no contexto global, onde a automação nos edifícios que já era utilizada no final da década de 1980 nos Estados Unidos da América, no exemplo do *World Trade Center*, e também atrasada no contexto nacional onde a automação em edifícios nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro surge em meados da década de 2000, e no caso de Uberlândia inicia-se nos últimos cinco anos, e ainda se encontram em fase final de construção, mesmo assim os edifícios de alta renda apontam as tendências construtivas futuras.

As construções com grandes gabaritos também se mantiveram na mesma perspectiva, iniciando um movimento de construções cada vez mais altas no ano de 2015, quando foi lançado o empreendimento que ultrapassaria em altura do edifício Rocha e Silva com 30 andares inaugurado no início dos anos 1990. Nota-se que temos quase 23 anos sem lançamentos com esta característica.

Fato é que a verticalização atua de forma intensa na paisagem urbana na cidade desde seu início, criando novas paisagens como o *skyline* da zona central e as novas formas que vem se desenvolvendo na zona sul, além das galerias com comércios e serviços que foram implantadas para atender os moradores dos empreendimentos analisados.



Novas centralidades, novos modos de morar e viver, o ambiente compartilhado, a tecnologia, a sustentabilidade ambiental, serviços especializados para lazer e trabalho, acessibilidade e mobilidade para crianças, jovens e idosos são fatores que apontam para o futuro da verticalização em áreas urbanizadas do Brasil profundo.



Referências

ABREU, M. de. **Evolução urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPP, 2013, 4 edição.

ALVES, V. S. **URBANIZAÇÃO CONTEMPORANEA: Uma contribuição para o estudo das cidades**. 2013. 219 f. Dissertação (Mestrado). Programa de pós-graduação em geografia. Uberlândia, 2013.

BONAMETTI, J. H. **Paisagem urbana bases conceituais e históricas**. TERRA E CULTURA, ANO XX, Nº 38.

BEUTING, A., MARTINS, B.C.V. **EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA VERTICALIZAÇÃO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ Orla da Praia e área central da cidade**. UNIVALI – Universidade do Vale do Itajaí Jânio, 2016.

BRASIL. Constituição, 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil**: Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. **Ministério das Cidades**. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/ultimas-noticias/4264-portaria-regula-procedimentos-para-obtencao-da-carta-de-subsidios-do-minha-casa-minha-vida>. Acesso em 01 de março de 2017.

BRASIL. IBGE. Agência de notícias. **Panorama de urbanização no Brasil**. Disponível em: <<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/>>. Acesso em 22 de maio de 2019.

BRASIL. IBGE. Agência de notícias. **Panorama de urbanização no Brasil**. Disponível em: <<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/14867-novo-estudo-apresenta-o-estagio-atual-da-urbanizacao-brasileira>>. Acesso em 22 de maio de 2019.

BOTELHO, A. **O Financiamento e a financeirização do setor imobiliário: Uma análise da produção do espaço e da segregação socio-espacial através do estudo de mercado de moradia na cidade de São Paulo**. 2005. 236 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Departamento de Geografia, Universidade Federal de São Paulo, São Paulo, 2005. Cap. 1.

BULNES, B. A. F. de. **Projeções espaciais do consumo de luxo em Brasília, Distrito Federal**. 2017. 180 f., il. Dissertação (Mestrado em Geografia) — Universidade de Brasília, Brasília, 2017.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4 ed, São Paulo: Ática, 1989.

CAPEL, H. **La morfologia de las ciudades: I. Sociedad, cultra y paisaje urbano**. Ediciones del Serbal, 2013.



GUERRA, M. E. A. **As “praças modernas” de João Jorge Coury no Triângulo Mineiro.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Universidade de São Paulo. São Carlos. 1998.

JUSTINO, A. S. **A produção do espaço urbano e os planos diretores de Uberlândia (MG): um estudo do bairro Fundinho na ótica do planejamento estratégico.** 2016. 276 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2016.

LANDIM, P. da C. **Desenho de paisagem urbana:** As cidades do interior paulista. Editora UNESP. São Paulo, 2004.

_____. **Desenho de paisagem urbana:** As cidades médias do interior paulista. Paisagem Ambiente: ensaios - n. 16 - São Paulo - p. 109 - 133 – 2002. <https://doi.org/10.11606/issn.2359-5361.v0i16p109-133>

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade.** Tradução de Rubens Eduardo Frias. 5.ed. São Paulo: Centauro, 1999.

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana.** Ed. UFMG. Belo Horizonte, 1999.

LORES, R. J. **SÃO PAULO NAS ALTURAS:** A revolução modernista da arquitetura e do mercado imobiliário nos anos 1950 e 1960. Três Estrelas: São Paulo, 2017.

MARICATO, E. **Habitação e Cidade.** São Paulo. Atual, 1997.

MARICATO, E. **O Impasse da Política Urbana no Brasil.** Petrópolis: Editora Vozes, 2011.

MENDES, C. M., TOWS, R. L. **A geografia da verticalização urbana em algumas cidades medias no Brasil.** EDUEM, Maringá, 2009.

MOTTA, G. A, S. da. **Pensar, construir e viver a cidade Uberlândia:** Setor Sul. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2015.

RAMIRES, J. C. L. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia:** uma análise da produção e consumo da habitação. Tese (Doutorado)- Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.

RAMIRES, J. L. **Tendências espaciais recentes do processo de verticalização em Uberlândia.** Sociedade & Natureza, Uberlândia, 10 (20), julho/dezembro 1998.

RELPH, E. **A Paisagem urbana moderna.** Lisboa: Edições 70, 1987.

REIS, N. G. **Sobre dispersão urbana.** Via das Artes, 2009. Vários autores. 1. ed. São Paulo.



RICHERS, Raimar. **Surfando as ondas do mercado**. São Paulo: RR&CA Editora, 1996.

SANTOS, M. **Espaço e sociedade**. 2 ed. Petrópolis: Vozes, 1982.

_____. **Metamorfoses do espaço habitado**. São Paulo: Hucitec, 1988.

_____. **A urbanização brasileira**. 3 ed. Editora Hucitec, 1996.

SECCHI, B. **Primeira lição de urbanismo**. São Paulo: Perspectiva. Coleção Debates, 2006.

_____. **A cidade do século vinte**. São Paulo: Perspectiva. Coleção Debates, 2009

SILVA, V. P. **Paisagem: concepções, aspectos morfológicos e significados**. Sociedade & Natureza, Uberlândia, 19 (1): 199-215, junho 2007.

SOARES, B. R; OLIVEIRA, H. C. M. de; MARRA, T. B. (org). **Ensaio Geográficos**. Uberlândia: UFU/PET- Geografia, 2006.

SOARES. B. R. **Habitação e Produção do Espaço em Uberlândia**. 236 f. Dissertação (Mestrado) - Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.

SOARES. B. R. **Uberlândia: da “Cidade Jardim” ao “Portal do Cerrado”**- Imagens e Representações no Triângulo Mineiro. 290 f. Tese (Doutorado) - Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1995.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**: São Paulo 1920-1939. São Paulo. Studio Mobel; Fapesp, 1997

SOUZA, M. L. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005. 213 p.

SOUZA, M. A. A. de. **A identidade de metrópole**: a verticalização em São Paulo. São Paulo: Hucitec; Edusp, 1994.

VAZ, L. F. **Dos cortiços às favelas e aos edifícios de apartamentos** – a modernização da moradia no Rio de Janeiro. *Análise Social*, vol. XXIX (127), 1994, (3º), 581-597.

VILLA, S. B. **Morar em Apartamentos**: a produção dos espaços privados e semi-privados nos apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI - São Paulo e Ribeirão Preto. *Critérios para Avaliação Pós-Ocupação*. 2008. 360f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo).

VILLA, S. B. **HABITAR VERTICAL: Avaliação da qualidade espacial e ambiental de edifícios de apartamentos em cidades médias**. 2012 Relatório final CNPQ, FAPEMIG, Prograd- UFU.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

Sites consultados

ArchDaily. Clássicos da arquitetura **Edifício Copam**. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/876920/classicos-da-arquiteturaedificio-copan-oscar-niemeyer/598a5cc3b22e389392000737-classicos-da-arquiteturaedificio-copan-oscar-niemeyer-imagem>>. Acesso em 20 de setembro de 2018.

Arquitetura regional Uberlândia: o interior no centro. **Revista Projeto**. 163. ISSN 0101-1766.

BRASAL INCORPORADORA. **Empreendimentos**. Triad Vertical Residência. Disponível em: <<https://www.brasal.com.br/incorporacoes/empreendimentos/triad/>>. Acesso em 20 de setembro de 2018.

BURJ KHALIFA. **DESIGN CONSTRUCTION**. Disponível em: <<https://www.burjkhalifa.ae/en/the-tower/design-construction/>>. Acesso em 05 de maio de 2019.

Catacrá Livre. **Conheça os 10 prédios mais altos do mundo**. Disponível em: <<https://catracalivre.com.br/viagem-livre/conheca-os-10-predios-mais-altos-do-mundo/>>. Acesso em 29 de setembro de 2018.

DIÁRIO DE UBERLÂNDIA. **Mirante espelhado do centro de Uberlândia**. 16 de dezembro de 2018. Disponível em: <<https://diariodeuberlandia.com.br/noticia/19126/o-mirante-espelhado-do-centro-de-uberlandia>>. Acesso em 20 de maio de 2019.

DIÁRIO DO RIO. **História do edifício A noite**. 04 de maio de 2015. Disponível em: <<https://diariodorio.com/histria-do-edificio-a-noite/>>. Acesso em 27 de junho de 2019.

DMAE. Departamento de Água e Esgoto de Uberlândia. **Coleta de resíduos sólidos**. Disponível em: <<http://www.dmae.mg.gov.br/?pagina=noticia&id=13617>>. Acesso em 03 de setembro de 2018.

EL PAÍS. BRASIL. **O mundo se rende aos “arranha-céus” de madeira**. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/brasil/2019/03/21/economia/1553167229_981390.html?id_externo_rsoc=FB_BR_CM&hootPostID=bf6dc529428a827a56638c8fdedccb22&fbclid=IwAR165b8Z5mNDExEhAk2PhSV_8sy6LPzrLhbGKuKY6fPJce9z8xXSkujn>. Acesso em 15 de maio de 2019.

GA Comunicação. **Uberlândia Bussiness Tower**. Disponível em: <<https://gacomunicacao.com.br/2017/12/07/center-shopping-tera-horarios-especiais-de-funcionamento-neste-fim-de-ano/>>. Acesso em 27 de setembro de 2018.



GAZETA DO TRIÂNGULO. **Tubal Vilela o construtor de casas**. Disponível em: <<http://gazetadotriangulo.com.br/tmp/colunas/o-construtor-de-casas/>>. Acesso em 18 de novembro de 2018.

GAZETA DO POVO. Prédio mais alto do mundo. Disponível em: <<https://www.gazetadopovo.com.br/haus/arquitetura/predio-mais-alto-mundo-arabia-saudita-1-km-altura/>>. Acesso em 18 de novembro de 2018.

GLOBO. Pequenas Empresas Grandes Negócios. **CONHEÇA AS CIDADES MAIS EMPREENDEDORAS DO BRASIL**. 24.11.2017 Disponível em: <<https://revistapegn.globo.com/Empreendedorismo/fotos/2017/11/conhecacidade-s-mais-empreendedoras-do-brasil.html/>>. Acesso em 17 de fevereiro de 2018.

GLOBO.COM. G1 Triângulo. **Uberlândia é 2º melhor cidade em tratamento de água e esgoto no Brasil**. Disponível em: <<http://g1.globo.com/minasgerais/triangulomineiro/noticia/2017/02/uberlandia-e-2-melhor-cidade-em-tratamento-de-agua-e-esgoto-no-brasil.html>>. Acesso em 02 de março de 2017.

GLOBO.COM. G1. **Verticalização urbana solução ou problema**. Disponível em: <<https://g1.globo.com/especial-publicitario/em-movimento/noticia/verticalizacao-urbana-solucao-ou-problema.ghtml>> Acesso em 29 de setembro de 2018

GLOBO.COM. G1. Rodobens Negócios Imobiliários entrega condomínio Torres do Sul em Uberlândia. Disponível em: <<http://g1.globo.com/minasgerais/triangulo-mineiro/especial-publicitario/rodbens/noticia/2017/06/rodbens-negocios-imobiliarios-entrega-condominio-torres-do-sul-em-uberlandia.html>>. Acesso em 19 de junho de 2019.

PREFEITURA DE UBERLÂNDIA. **Conheça Uberlândia**. Disponível em: <<http://www.uberlandia.mg.gov.br/?pagina=Conteudo&id=2508>>. Acesso em 04 de março de 2017.

PREFEITURA DE UBERLÂNDIA. **Legislação**. Disponível em: <<http://www.uberlandia.mg.gov.br/?pagina=Conteudo&id=2508>>. Acesso em 04 de março de 2017.

SKY SCRAPER CENTER. The Global Tall Building Database of the CTBUH. **BURJ BURJ KHALIFA**. Disponível em: <<http://www.skyscrapercenter.com>>. Acesso em 30 de agosto de 2018.

MOELVEM. **O maior edifício em madeira do mundo**. Disponível em: <<https://www.moelven.com/mjostarnet/>>. Acesso em 05 de maio de 2019.

VALLE, M. M. B. T. **Inventario de proteção do acervo cultural. Estruturas arquitetônicas e urbanísticas**. 2002. Disponível em:



<http://www.uberlandia.mg.gov.br/2014/secretaria-pagina/23/434/secretaria.html>. Acesso em 04 de junho de 2019.

Vital, G. D et al. **INVENTARIO DE PROTEÇÃO DO ACERVO CULTURAL. ESTRUTURAS ARQUITETÔNICAS E URBANÍSTICAS**. 2005. Disponível em: <http://www.uberlandia.mg.gov.br/2014/secretaria-pagina/23/434/secretaria.html>. Acesso em 04 de junho de 2019.

