

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
INSTITUTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS
CURSO DE CIÊNCIAS SOCIAIS

LUARA VILELA ANDRADE

**A SEGREGAÇÃO ESPACIAL EM UBERLÂNDIA: IMPACTOS DO PROCESSO DE
CAPITAL IMOBILIÁRIO E DESAFIOS PARA A INCLUSÃO SOCIAL**

UBERLÂNDIA

2024

LUARA VILELA ANDRADE

A SEGREGAÇÃO ESPACIAL EM UBERLÂNDIA: IMPACTOS DO PROCESSO DE
CAPITAL IMOBILIÁRIO E DESAFIOS PARA A INCLUSÃO SOCIAL

Monografia apresentada ao Instituto de Ciências
Sociais da Universidade Federal de Uberlândia
como requisito parcial para a obtenção do título
de licenciatura e bacharel em Ciências Sociais.
Orientador: Moacir de Freitas Jr.

UBERLÂNDIA

2024

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

A553 Andrade, Luara Vilela, 1995-

2024 A SEGREGAÇÃO ESPACIAL EM UBERLÂNDIA: IMPACTOS DO PROCESSO DE CAPITAL IMOBILIÁRIO E DESAFIOS PARA A INCLUSÃO SOCIAL [recurso eletrônico] : . / Luara Vilela Andrade. - 2024.

Orientadora: Moacir De Freitas Junior. Coorientador: .

..

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) - Universidade Federal de Uberlândia, Graduação em Ciências Sociais.

Modo de acesso: Internet. Inclui bibliografia.

Inclui ilustrações.

- Sociologia. I. Freitas Junior, Moacir De ,0000-, (Orient.). II. , . .,0000-, (Coorient.). III.

Universidade Federal de Uberlândia. Graduação em Ciências Sociais. IV. Título.

CDU: 316

Bibliotecários responsáveis pela estrutura de acordo com o AACR2: Gizele

Cristine Nunes do Couto - CRB6/2091

Nelson Marcos Ferreira - CRB6/3074



UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
 Coordenação do Curso de Graduação em Ciências Sociais
 Av. João Naves de Ávila, 2121, Bloco 1H, Sala 1H24 - Bairro Santa Mônica, Uberlândia-MG, CEP 38400-902
 Telefone: 34 3239-4368 - cocis@ufu.br



ATA DE DEFESA - GRADUAÇÃO

Curso de Graduação em:	Ciências Sociais				
Defesa de:	INCIS31804- Monografia IV				
Data:	02/05/2024	Hora de início:	9:30	Hora de encerramento:	10:50
Matrícula do Discente:	11311CCS034				
Nome do Discente:	Luara Vilela Andrade				
Título do Trabalho:	A SEGREGAÇÃO ESPACIAL EM UBERLÂNDIA: IMPACTOS DO PROCESSO DE CAPITAL IMOBILIÁRIO E DESAFIOS PARA A INCLUSÃO SOCIAL.				
A carga horária curricular foi cumprida integralmente?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não				

Reuniu-se de forma online a Banca Examinadora, assim composta: Prof. Dr. Moacir de Freitas Junior - INCIS/UFU, orientador da candidata; Profa. Alecilda Aparecida Alves Oliveira - IFTM/; Prof. Luiz Paulo de Melo INCIS /UFU. Iniciando os trabalhos, o presidente da mesa, Prof. Dr. Moacir de Freitas Junior, apresentou a Comissão Examinadora e a candidata e concedeu a ela a palavra para a exposição do seu trabalho. A duração da apresentação da discente e o tempo de arguição e resposta foram conforme as normas do curso.

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

(X) Aprovada, com nota 70 (setenta) pontos.

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.

Moacir de Freitas Junior - INCIS/UFU
 Presidente

Alecilda Aparecida Alves Oliveira

Examinadora Externa

Luiz Paulo Melo Costa

Examinador Interno



Documento assinado eletronicamente por **Moacir de Freitas Junior, Presidente**, em 02/05/2024, às 11:03, 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 **Luiz Paulo de Melo Costa, Professor(a) Substituto(a) do Magistério Superior**, em 06/05/2024, às 10:25, 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 **Alecilda Aparecida Alves Oliveira, Usuário Externo**, em 07/05/2024, às 08:48, 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 **5375793** e o código CRC **F734C2E6**.

LUARA VILELA ANDRADE

**A SEGREGAÇÃO ESPACIAL EM UBERLÂNDIA: IMPACTOS DO PROCESSO DE
CAPITAL IMOBILIÁRIO E DESAFIOS PARA A INCLUSÃO SOCIAL**

Monografia apresentada ao Instituto de Ciências
Sociais da Universidade Federal de Uberlândia
como requisito parcial para a obtenção do título
de Bacharel em Ciências Sociais.
Orientador: Moacir de Freitas Junior

Uberlândia, 02 de maio de 2024.

Banca de Avaliação:

Dr Moacir de Freitas junior (UNESP)
Orientador, Universidade Federal de Uberlândia

Prof. Ms. Luiz Paulo de Melo Costa (UFU)

Profª Alecilda Aparecida Alves Oliveira (IFTM)

AGRADECIMENTOS

Primeiramente quero agradecer ao meu Professor e orientador Moacir pelo apoio que foi de grande relevância na escrita deste trabalho.

Aos professores, coordenadores e secretários do curso de Ciências Sociais, que fizeram parte da minha trajetória acadêmica, agregando no meu desenvolvimento.

Agradeço também, aos meus familiares pelo apoio, meu noivo pelo companheirismo e minha amiga Luana Lacerda que conheci durante a minha graduação e me fortaleceu nessa jornada.

Obrigada a todos presentes na banca para conclusão do meu trabalho.

RESUMO

O fenômeno da segregação espacial no contexto brasileiro remete a uma perspectiva histórica e social, se tratando de uma realidade presente em muitas cidades ao redor do mundo, e Uberlândia, se tratando de uma das principais cidades do Brasil, não é exceção. A segregação espacial é um tema de grande relevância, pois afeta diretamente a qualidade de vida dos habitantes da cidade e molda a forma como interagimos com o espaço urbano. A problemática da segregação espacial em Uberlândia é complexa e multifacetada. Ela é alimentada por uma série de fatores, incluindo desigualdades socioeconômicas, processos de gentrificação e a atuação do capital imobiliário. Esses fatores contribuem para a criação de espaços urbanos altamente segregados, onde comunidades vulneráveis são marginalizadas e excluídas. Diante do exposto o estudo visou discurrir sobre a influência, consequências e dinâmicas do capital imobiliário, no processo de segregação espacial na cidade de Uberlândia. Para isso se adotou uma abordagem qualitativa e descritiva através de uma revisão bibliográfica da literatura, foram utilizadas as bases de dados repositório da UFU, Scielo, Periódicos Capes e Google Acadêmico. Na condução desse estudo foram sintetizados três capítulos distintos que abordam a temática de forma abrangente e que apresenta diversos pontos relevantes a cerca do tema para a discussão. Conclui-se, através dessa investigação sobre a influência do capital imobiliário na segregação espacial em Uberlândia, evidenciando a relevância do contexto histórico brasileiro na configuração urbana. A consolidação desse capital, aliada a investimentos e especulação imobiliária, delinea áreas periféricas e centrais marcadas por desigualdades socioeconômicas. A gentrificação, sobretudo nas áreas centrais, amplia disparidades entre moradores de alta e baixa renda. Destaca-se o papel crucial dos corretores imobiliários, cujas ações moldam as escolhas de localização. Recomenda-se a implementação de políticas públicas para mitigar as desigualdades socioespaciais e promover a inclusão social.

Palavras-chaves: Segregação Espacial. Urbanização. Inclusão Social. Gentrificação. Desenvolvimento Urbano.

ABSTRACT

Spatial segregation, a phenomenon observed in many global cities, characterizes the reality of Uberlândia, one of Brazil's major cities. Fueled by socio-economic inequalities, gentrification processes, and the actions of the real estate market, this issue results in the creation of highly segregated urban spaces, marginalizing and excluding vulnerable communities. Employing a qualitative and descriptive approach, this study conducted a literature review using databases such as UFU, Scielo, Periódicos Capes, and Google Scholar. The three synthesized chapters comprehensively address the theme, offering crucial insights for discussion. The study concludes that the influence of real estate capital on spatial segregation in Uberlândia underscores the importance of Brazil's historical context in shaping urban areas, delineating peripheral and central zones marked by socio-economic disparities. Gentrification, particularly in central areas, accentuates gaps between high and low-income residents, while real estate brokers play a pivotal role in shaping location choices. The implementation of public policies is recommended to mitigate socio-spatial inequalities and promote social inclusion.

Keywords: Spatial Segregation. Urbanization. Social Inclusion. Gentrification. Urban Development.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
1 A HISTÓRIA DO PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA DE UBERLÂNDIA	8
1.1 AS ORIGENS DA CONCENTRAÇÃO FUNDIÁRIAS NO BRASIL	8
1.2 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO BRASIL	11
2 URBANIZAÇÃO EM UBERLÂNDIA	13
2.1 A URBANIZAÇÃO E SUAS CONSEQUÊNCIAS	17
3 A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM DECORRÊNCIA DA URBANIZAÇÃO EM UBERLÂNDIA	19
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS	30
5 REFERÊNCIAS	31

INTRODUÇÃO

O processo de urbanização no Brasil tem sido marcado por um rápido crescimento das cidades, impulsionado pela migração da população rural para áreas urbanas em busca de melhores condições de vida (MICHELOTTO; SOBRINHO, 2018). Esse processo acelerado trouxe consigo desafios complexos, como a falta de planejamento urbano adequado, a ocupação desordenada do solo e a escassez de moradias acessíveis (DE MASI; VILLATORE, 2019).

O processo de urbanização em Uberlândia segue padrões semelhantes aos de muitas outras cidades brasileiras e globais (SCHNELL; DIAB; BENENSON, 2015). A urbanização é caracterizada pelo crescimento populacional, expansão urbana, desenvolvimento de infraestrutura e concentração de atividades econômicas. No entanto, assim como em outras cidades, Uberlândia também enfrenta desafios relacionados à segregação espacial decorrente do processo de capital imobiliário (DE ARAÚJO; GIANASI, 2021).

O impacto do capital imobiliário nos processos de segregação socioespacial é significativo e ocorre devido a uma série de fatores (SILVA; MARICATO, 2015). O capital imobiliário se refere aos investimentos realizados na construção, compra e venda de imóveis, com o objetivo de obter lucro e valorização desses empreendimentos. Esse processo pode acentuar as desigualdades socioespaciais, resultando na segregação de determinados grupos sociais em áreas específicas da cidade (CARLOS, 2020).

Existem diversas formas pelas quais o capital imobiliário contribui para a segregação socioespacial. A valorização dos imóveis é um dos principais impulsionadores desse fenômeno (SOUZA; DA SILVA JÚNIOR, 2017). À medida que determinadas regiões da cidade se tornam mais valorizadas devido a investimentos e melhorias na infraestrutura, como acesso a serviços, transporte público e proximidade de áreas comerciais, os preços dos imóveis nessas áreas tendem a aumentar (ANDRADE; SILVEIRA, 2020).

Destaca-se que o capital imobiliário em Uberlândia desempenha um papel fundamental no desenvolvimento urbano e na valorização das propriedades. Investimentos em construção, compra e venda de imóveis impulsionam o crescimento da cidade, atraindo empreendimentos e promovendo o desenvolvimento econômico. No entanto, essa dinâmica muitas vezes levou a um cenário de segregação espacial, resultando em áreas urbanas segregadas e de grande desigualdades socioespaciais (ALVARENGA; RESCHILIAN, 2018).

A segregação espacial pode ser observada através da formação de bairros e áreas com características socioeconômicas distintas. Grupos de maior poder aquisitivo tendem a concentrar-se

em áreas mais valorizadas, com infraestrutura adequada, serviços de qualidade e acesso facilitado a oportunidades de emprego e educação. Enquanto isso, grupos de menor renda são frequentemente empurrados para áreas periféricas da cidade, caracterizadas por falta de infraestrutura básica, transporte precário e acesso limitados a serviços (CARVALHO, 2020).

Uma das problemáticas centrais da segregação espacial em Uberlândia é a reprodução de desigualdades socioeconômicas (LUCAS, 2022). A concentração de grupos de maior renda em determinadas áreas, muitas vezes com melhores infraestruturas e serviços, enquanto grupos de menor renda são empurrados para áreas periféricas com menor acesso a recursos e oportunidades, resulta em disparidades significativas. Esse processo de segregação espacial resulta em desigualdades socioeconômicas, falta de acesso a serviços essenciais e oportunidades limitadas para os residentes das áreas marginalizadas (MOTTA, 2019a).

O estudo da segregação espacial decorrente do processo de capital imobiliário em Uberlândia se justifica por várias razões. Primeiramente, a segregação espacial é um fenômeno social e urbano que impacta diretamente a qualidade de vida e as oportunidades disponíveis para os residentes da cidade. Diante do exposto o estudo tem como objetivo discorrer sobre a influência, consequências e dinâmicas do capital imobiliário, no processo de segregação espacial na cidade de Uberlândia.

Para tanto, a metodologia utilizada se tratou de uma revisão bibliográfica referente temática em diferentes fontes como livros, notícias e as bases de dados como o repositório da UFU, Scielo, Periódicos Capes e Google Acadêmico, para a sistematização se utilizou os descritores: Uberlândia, Segregação Socio Espacial, Corretores, Propriedade Privada, Urbanização. A síntese do primeiro capítulo remete ao contexto histórico do processo de concentração fundiária e o desenvolvimento de Uberlândia, o segundo trata do processo de urbanização e sua reflexão na sociedade, o terceiro trata da segregação e seus impactos em Uberlândia além dos corretores como agentes no processo de segregação e gentrificação.

1 A HISTÓRIA DO PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA DE UBERLÂNDIA

1.1 AS ORIGENS DA CONCENTRAÇÃO FUNDIÁRIAS NO BRASIL

O primeiro indício da concentração de propriedades territoriais no Brasil manifestou-se por ocasião da implementação do sistema de Capitâneas Hereditárias. Esse arranjo foi adotado pela

monarquia portuguesa como um método de colonização do território brasileiro, inaugurando, assim, o processo pelo qual as classes dominantes optaram pela concentração de terras na era colonial do Brasil (BOAS, 2018).

A coroa portuguesa concedia extensas áreas de terra aos membros da nobreza, designadas como capitânicas hereditárias. Estas constituíam parcelas territoriais com dimensões entre 150 e 600 quilômetros de largura, atribuídas a indivíduos e subdivididas dentro dos limites delineados pela linha imaginária do Tratado de Tordesilhas. Esse perímetro abrangia desde Belém, no Pará, até Laguna, em Santa Catarina (DE ARAÚJO; GIANASI, 2021).

Ademais, as capitânicas brasileiras apresentavam, portanto, dimensões comparáveis ou mesmo superiores às de algumas das maiores nações europeias. Entre as razões que motivaram a implementação desse sistema, explica-se que os portugueses continuavam a deparar-se com numerosas embarcações francesas envolvidas na exploração do pau-brasil, inclusive ocupando regiões que, conforme o Tratado de Tordesilhas, estavam sob domínio português. Essa situação pressionou D. João a decidir pela divisão do Brasil em Capitânicas Hereditárias e iniciar o povoamento, visando mitigar o risco de perda dessas terras para a França (SOARES; SANTOS, 2015).

Dessa maneira, o território brasileiro foi subdividido em quinze parcelas concedidas aos chamados capitães donatários, os quais detinham o direito de transmitir essas terras como herança e, ademais, distribuí-las em porções a outros membros da elite que pudessem explorá-las (DE ARAÚJO; GIANASI, 2021). Segundo Fausto (2022), esse grupo era heterogêneo, composto por indivíduos da pequena nobreza, burocratas e comerciantes, compartilhando, contudo, suas vinculações com a Coroa.

Dessa maneira, a concessão de terras à iniciativa privada representou a primeira fase da colonização no Brasil. É imperativo destacar que a posse das capitânicas pelos donatários não os conferia a propriedade absoluta da terra; em outras palavras, o controle efetivo permanecia nas mãos do monarca, embora implicasse em consideráveis prerrogativas nas esferas econômica e administrativa (BICALHO, 2022).

Conforme exposto por Fausto (2022, p. 44):

A instalação de engenhos de açúcar, moinhos de água e a utilização de depósitos de sal estavam condicionadas ao pagamento de tributos, sendo que uma parte dos impostos devidos à Coroa pela exploração do pau-brasil, metais preciosos e produtos resultantes da pesca também era destinada aos capitães donatários. Do ponto de vista administrativo, detinham o monopólio da justiça, autorização para estabelecer vilas, conceder sesmarias, recrutar colonos para propósitos militares e formar milícias sob sua jurisdição.

Entre as diversas atribuições anteriormente mencionadas, destaca-se neste debate o poder conferido aos donatários de conceder sesmarias. Entende-se que é precisamente essa ação que deu origem à formação de latifúndios no país. A estrutura fundiária, a expansão da grande lavoura canavieira, a configuração social excludente, o tráfico em larga escala de africanos para a escravidão, e o massacre dos povos indígenas foram elementos incorporados à história do Brasil justamente após a chegada dos donatários (VIEIRA, 2022).

Portanto, entende-se que uma sesmaria se refere a uma extensão de terras inexploradas cuja propriedade era concedida a um sesmeiro, com a obrigação de cultivá-la dentro de um prazo de cinco anos e de remeter os tributos devidos à Coroa. Essa dinâmica pode ser interpretada como uma forma primária de arrendamento da terra (PRIETO, 2023).

Os lotes de terras virgens distribuídos pelos donatários a seus colonos eram denominados sesmarias. A expressão, de origem latina, remontava à Idade Média e era utilizada para designar a "sexta parte" (ou sesmo) do "côvado" (antiga medida de comprimento equivalente a 66 centímetros). Ao receberem essas terras, os colonos assumiram o compromisso de explorá-las no prazo máximo de cinco anos. Dessa forma, pode-se inferir que o objetivo principal dos donatários e dos colonos não era tanto a colonização, mas sim a busca pelo lucro (PRIETO, 2023).

Ao contemplar a função desempenhada pelas sesmarias ao longo dos primeiros séculos de colonização, Mota (2019b) argumenta que, na América portuguesa, essas concessões eram realizadas com cláusulas específicas para orientar de maneira mais eficaz o processo mercantil agroexportador. Tais cláusulas estabeleciam os limites da ocupação territorial, as modalidades e os meios de produção, bem como os tributos a serem recolhidos aos cofres públicos.

Detentores de uma carta de sesmaria podiam, por meio desse documento, fortalecer e ampliar seu poder frente aos seus adversários políticos, contrapondo-se à influência da elite local. As cláusulas assumem uma natureza de lei agrária provisória, contribuindo para perpetuar um caráter aristocrático. A formal extinção do sistema de capitanias ocorreu em 28 de fevereiro de 1821, pouco mais de um ano antes da declaração de independência, e a maioria das capitanias transformou-se em províncias (MOTTA, 2019b).

De maneira abrangente, as sesmarias são compreendidas como parcelas de terra que desempenharam um papel fundamental no início do processo de formação da propriedade privada no Brasil, implicando, por conseguinte, na concentração de riqueza e, consequentemente, de capital. Entende-se, assim, que desde os estágios iniciais da colonização do país, a terra foi instrumentalizada como um elemento crucial nesse processo de concentração, que se intensificou progressivamente, adquirindo características segregadoras (VIEIRA, 2022).

Após a independência do Brasil em 1822, a estrutura fundiária do país manteve-se caracterizada pela concentração de terras. A Lei das Sesmarias, promulgada em 1850, permitia a concessão de terras públicas a particulares mediante o compromisso destes em cultivá-las. Tal legislação contribuiu para a expansão das propriedades rurais, possibilitando que grandes latifundiários adquirissem vastas extensões de terra (DA CRUZ; GHIDORSI, 2023).

No contexto brasileiro, o desenvolvimento do modo capitalista de produção ocorre principalmente pela fusão, em uma mesma entidade, do capitalista e do proprietário de terra. Esse processo tem sido moldado de maneira crescente, especialmente com a transição do trabalho escravo para o trabalho livre, notadamente com a promulgação da Lei de Terras e o término da escravidão (CARLOS, 2020). Nesse sentido, torna-se necessário abordar os elementos fundamentais que conduziram à formulação da Lei de Terras de 1850 e suas principais implicações.

No século XX, a concentração fundiária no Brasil acentuou-se com o processo de modernização da agricultura. A adoção de novas tecnologias e práticas agrícolas possibilitou o aumento da produtividade para os grandes proprietários, resultando na expulsão de pequenos agricultores de suas terras, os quais se viram compelidos a migrar para áreas urbanas em busca de oportunidades de emprego (ABREU, 2020).

Atualmente, o Brasil destaca-se como um dos países com maior concentração fundiária global, onde 1% dos proprietários rurais detêm 48,4% das terras agricultáveis do país, conforme dados do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Esta concentração exerce um impacto negativo significativo na sociedade brasileira, contribuindo para a ampliação da desigualdade social, o aumento da pobreza e a escalada da violência nas áreas rurais (PRIETO, 2023).

As origens da concentração fundiária no Brasil são intrinsecamente vinculadas a fatores históricos, econômicos e sociais. No âmbito histórico, destacam-se a colonização portuguesa, a promulgação da Lei das Sesmarias e o processo de modernização da agricultura (DA CRUZ; GHIDORSI, 2023). No contexto econômico, ressalta-se a concentração do capital e a mercantilização da terra como elementos preponderantes. Por fim, no domínio social, a desigualdade social e o racismo emergem como fatores fundamentais que permeiam esse fenômeno complexo e multifacetado (PRIETO, 2023).

1.2 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO BRASIL

A urbanização é um processo pelo qual as áreas rurais se transformam em áreas urbanas, caracterizado pelo crescimento da população, desenvolvimento de infraestrutura e mudanças nas atividades econômicas e sociais (CABRAL; CÂNDIDO, 2019). Esse processo está associado ao aumento da concentração populacional em centros urbanos, à expansão das áreas urbanas e ao surgimento de características próprias das cidades (SILVA; MONTE-MÓR, 2016).

De acordo com Braga (2006), a urbanização envolve a migração de pessoas do campo para a cidade em busca de melhores condições de vida, oportunidades de emprego, acesso a serviços e infraestrutura. Esse movimento migratório resulta no crescimento da população urbana e na formação de aglomerações urbanas cada vez maiores.

A urbanização no Brasil consolidou-se por meio de um modelo econômico centralizado na produção industrial, resultando na efetiva separação entre as esferas urbanas e rurais, e promovendo uma redistribuição populacional pelo território que incentivou um expressivo movimento migratório em direção aos centros urbanos (NAKANO, 2004).

O processo de industrialização, que se firmou no século XX, teve sua concentração na região Sudeste do país, estabelecendo uma relação intrínseca com o ciclo do café e sua significativa influência na economia brasileira nesse período. Segundo Cano (2007), parte do capital gerado pelo complexo cafeeiro era destinada a diversos setores, tais como bancos, infraestrutura viária, indústrias e usinas, entre outros. Dessa forma, assegurava-se que, mesmo diante de uma redução nos preços do café, fosse possível manter elevadas margens de lucro. Essa "válvula de escape financeira" propiciou a transformação do capital associado ao café em capital industrial.

O processo de urbanização está intimamente ligado ao desenvolvimento econômico. À medida que as áreas urbanas crescem, surgem novas atividades econômicas, como comércio, indústria, serviços e setor imobiliário (MICHELOTTO; SOBRINHO, 2018). A urbanização também implica o surgimento de infraestruturas urbanas, como sistemas de transporte, redes de abastecimento de água e energia, além de serviços de saúde, educação, cultura e lazer (SANTOS, 2010, p.48).

Além disso é exposto por Santos (2010, p.57):

A urbanização tem impactos significativos no ambiente e no modo de vida das pessoas. À medida que as cidades crescem, ocorre a ocupação do espaço físico, resultando na transformação do ambiente natural em ambiente construído. Esse processo pode trazer desafios relacionados à sustentabilidade ambiental, como o aumento da demanda por recursos naturais, poluição, congestionamento e degradação do meio ambiente. Além disso, a urbanização também traz mudanças sociais e culturais. As cidades são espaços de convivência multicultural, onde

diferentes grupos sociais, etnias e culturas interagem. A urbanização influencia o estilo de vida das pessoas, suas relações sociais, padrões de consumo e acesso a serviços.

Esse fenômeno de industrialização é conceituado por Santos (2013) como um novo arranjo espacial no território brasileiro, caracterizado pelo crescimento de cidades locais e sua influência, bem como de centros regionais. Boas (2018), salienta que compreender a urbanização a partir do desenvolvimento industrial equivale a buscar uma compreensão intrínseca do próprio progresso do capitalismo.

A transição de um modelo de sociedade predominantemente rural para um modelo urbano no Brasil não ocorreu de maneira abrupta, mas sim por meio de fases em processos intrincados. A primeira destas fases envolve a formação de relações capitalistas no campo, associada à mecanização das atividades agropecuárias, conforme mencionado anteriormente (CARLOS, 2020). Essa etapa pode ser compreendida, de maneira geral, como a transformação da base técnica da produção agropecuária no pós-guerra, impulsionada pela introdução de tratores e fertilizantes através de importações, em um esforço para aumentar a produtividade (DIAS, 2020).

Esse processo resulta na migração dos pequenos produtores do campo para as áreas urbanas. Adicionalmente, observa-se que a mecanização, seguida pela cientificização do meio rural, contribuiu de maneira significativa para a redução da participação da população rural no total demográfico do Brasil (ABREU, 2020).

A segunda fase refere-se à pressão sobre a terra em determinadas áreas, onde a introdução de melhorias sanitárias e higiênicas resulta na diminuição da mortalidade infantil, provocando um aumento populacional que não é absorvido devido às restrições sociais e físicas do meio rural (DE CAMPOS, 2014).

Associada às duas primeiras etapas, a expansão das fronteiras agrícolas configura-se como um fator crucial no processo de migração da população do meio rural para o urbano. O camponês, ao ter seu trabalho dispensado e substituído, confronta duas opções: migrar em busca de novas terras além das fronteiras agrícolas ou dirigir-se para os centros urbanos (SOUZA, 2020).

Outros elementos, como o aumento da pobreza no meio rural e a interligação dos territórios brasileiros com o avanço das rodovias, também desempenharam um papel significativo no intenso processo de deslocamento da população em direção aos principais centros urbanos, que se destacaram como locais de produção industrial ao longo do século passado (PRIETO, 2023).

Em suma, as cidades, influenciadas pelo capitalismo industrial voltado para a produção fabril, exercem forte atração sobre as populações rurais "expulsas" do campo. Nestas áreas urbanas, o camponês se estabelece com a expectativa de melhores condições de trabalho e vida,

impulsionada, segundo Oliven (2010), pela constante difusão de representações e valores urbanos em todo o país por meio dos meios de comunicação, contribuindo diretamente para a formação de uma imagem atrativa das cidades.

2 URBANIZAÇÃO EM UBERLÂNDIA

O Município de Uberlândia, localizado na região do Triângulo Mineiro, tem sua origem ligada à ocupação de bandeirantes no século XIX. Os primeiros povoados surgiram nas terras da Fazenda do Salto, propriedade de Francisca Laves Rabello, viúva de João Pereira da Rocha. O povoado recebeu o nome de Arraial de Nossa Senhora do Carmo e São Sebastião da Barra de São Pedro (CÂMARA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA, 2023).

Em 1852, por meio da Lei nº 602, o arraial foi elevado ao arraial de São Pedro de Uberabinha, subordinado ao município de Uberaba. Cinco anos depois, em 1857, através da Lei nº 831, o arraial se tornou freguesia e alcançou sua emancipação política. E finalmente, no dia 31 de agosto de 1888, pela Lei nº 4.643, foi oficialmente criado o Município de Uberlândia, com suas próprias instituições municipais (CÂMARA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA, 2023).

A consolidação da identidade do município de Uberlândia teve início nas décadas de 1910 e 1920. Durante esse período, em conversas realizadas na Livraria Kosmos, surgiu a ideia de dar um novo nome à cidade. Os frequentadores da livraria argumentam que uma cidade com aspirações de progresso não poderia ser apenas uma pequena Uberaba, precisava ter uma identidade própria (MINAS GERAIS, 2019).

Foi nesse contexto que João de Deus Faria sugeriu o nome "Uberlândia", que significa "terra fértil". No entanto, na época, o Coronel José Theófilo Carneiro rejeitou a ideia e o projeto de mudança de nome foi descartado. Cerca de 20 anos depois, o Coronel decidiu que era o momento certo para alterar o nome do município. Essa mudança fortaleceu a identificação dos habitantes com a cidade e moldou sua história e trajetória ao longo dos anos (UBERLÂNDIA, 2023).

Observa-se nesse contexto que os corretores tiveram um impacto significativo no surgimento e desenvolvimento do município de Uberlândia. Sua atuação como intermediário comercial foi fundamental para impulsionar a atividade econômica na região e atrair novos investimentos. Visto que no século XIX, os corretores desempenharam um papel crucial na negociação da compra e venda de produtos agrícolas e pecuários (DE ARAÚJO; SOBRINHO, 2022). Eles facilitam as transações comerciais entre produtores rurais e compradores, promovendo o crescimento do comércio local.

O que posteriormente devido a intensa atividade comercial contribuiu para o aumento da produção agropecuária na região de Uberlândia. Os corretores buscavam mercados para os produtos locais, estabelecendo conexões com outras cidades e regiões, o que impulsionou o crescimento econômico da área. Além disso, os corretores desempenharam um papel fundamental na divulgação das potencialidades da região. Eles promoviam a imagem de Uberlândia como uma terra fértil e propícia para a agricultura e criação de animais, atraindo investidores e novos moradores para a região (DE OLIVEIRA; DA SILVA; DOS REIS, 2018).

Ao longo dos anos, Uberlândia passou por um notável crescimento populacional e desenvolvimento econômico, impulsionando sua expansão e transformação. A construção de estradas e ferrovias desempenhou um papel crucial nesse processo, facilitando o escoamento da produção agrícola e impulsionando o comércio, fortalecendo assim a economia local (DE PAULA SOUZA, 2020).

A partir da década de 1950, a cidade experimentou um crescimento acelerado, impulsionado pelo processo de industrialização e urbanização (DE PAULA MARTINS; JÚNIOR; OLIVEIRA, 2016). A instalação de indústrias e empresas em Uberlândia atraiu uma mão de obra cada vez maior, resultando em um aumento significativo da população. A cidade se tornou um importante polo regional, abrangendo setores como comércio, serviços, indústria e agricultura (MESQUITA; FURTADO, 2011).

A melhoria das vias de transporte permitiu uma maior integração da cidade com as regiões vizinhas e também com outros centros urbanos do país. A construção de estradas pavimentadas e a expansão da malha ferroviária possibilitaram o transporte eficiente de produtos agrícolas, como o café, principal cultura da região na época (SOUZA, 2020).

A infraestrutura de transporte em constante evolução contribuiu para o desenvolvimento do setor comercial em Uberlândia. A cidade se tornou um importante centro de distribuição, onde produtos agrícolas e outros bens eram recebidos e enviados para diferentes partes do país. Isso estimulou o comércio local, gerando empregos e impulsionando a economia da cidade (MINAS GERAIS, 2019).

Além disso, a construção de estradas e ferrovias também possibilitou a chegada de novos moradores e investidores em Uberlândia. A facilidade de acesso e a melhoria das condições de transporte tornaram a cidade mais atrativa para pessoas que buscavam oportunidades econômicas e melhores condições de vida. Esse fluxo migratório contribuiu para o crescimento populacional e a diversificação da população de Uberlândia (MOTTA, 2019a).

Como resultado, a cidade experimentou um crescimento acelerado, com a expansão de bairros residenciais, o surgimento de novos empreendimentos comerciais e a modernização da infraestrutura urbana (SOARES; LEMOS, 1988). A demanda por serviços e infraestrutura acompanhou o ritmo do crescimento populacional e econômico, impulsionando investimentos em educação, saúde, transporte público e outras áreas essenciais para atender às necessidades da população em expansão (MOTTA, 2015).

Com o crescimento populacional e econômico, a infraestrutura de Uberlândia também foi expandida e modernizada. A cidade passou a contar com mais escolas, hospitais, centros comerciais, áreas de lazer e transporte público. A urbanização trouxe consigo o surgimento de novos bairros, a construção de edifícios e a verticalização da cidade (DE PAULA MARTINS; JÚNIOR; OLIVEIRA, 2016). Além disso, Uberlândia se tornou um importante centro educacional e de pesquisa, abrigando diversas instituições de ensino superior e centros de pesquisa. Isso contribuiu para o desenvolvimento intelectual e tecnológico da região, atraindo estudantes e profissionais de diferentes áreas (BESSA; SOARES, 2003; ZAGO, 2019).

Atualmente, Uberlândia é uma cidade de porte médio a grande, com uma economia diversificada, que vai desde a agropecuária até a indústria e os serviços. A cidade se destaca pela sua infraestrutura, qualidade de vida, desenvolvimento sustentável e por sediar importantes eventos culturais, esportivos e de negócios. apresenta dados demográficos significativos (CÂMARA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA., 2023).

Com uma área de 4.115,206 km², a cidade abriga uma população estimada de aproximadamente 706.597 pessoas, de acordo com dados de 2021. Esses números refletem a dimensão territorial da cidade e a sua densidade demográfica, que é de cerca de 146,78 habitantes por quilômetro quadrado, conforme registrado em 2010 (IBGE, 2023).

Além disso, um aspecto importante a ser destacado é o índice de escolarização da faixa etária de 6 a 14 anos, que atinge uma marca impressionante de 98% de matrículas em instituições de ensino, demonstrando o compromisso com a educação e o acesso à educação básica na cidade. Outro indicador relevante é o IDHM (Índice de Desenvolvimento Humano Municipal), que mede o desenvolvimento humano em três dimensões: longevidade, educação e renda. Em 2010, Uberlândia alcançou um IDHM de 0,789, o que evidencia um nível considerado alto de desenvolvimento socioeconômico e qualidade de vida (IBGE, 2023).

2.1 A URBANIZAÇÃO E SUAS CONSEQUÊNCIAS

A questão habitacional no Brasil, a partir do século XX, está intrinsecamente vinculada ao crescimento urbano, decorrente de um processo intenso de urbanização desencadeado, sobretudo, pela mecanização agrícola associada à industrialização do país, conforme previamente abordado neste segmento (CASTRIOTA, 2003).

O conceito de habitação é compreendido como uma necessidade fundamental para todo indivíduo, configurando-se como uma responsabilidade do Estado estabelecer diretrizes para o desenvolvimento urbano. Além disso, reconhece-se que existe uma demanda por habitação determinada por diversos fatores, incluindo o crescimento populacional, a renda familiar, entre outros elementos (SANTOS, 2005).

Essa percepção sublinha a complexidade e a necessidade de abordagens abrangentes na gestão das políticas habitacionais, a fim de atender às exigências multifacetadas decorrentes do cenário de urbanização em constante evolução (SOARES; SANTOS, 2015).

Conforme Oliven (2010), a urbanização, enquanto processo complexo de transformação socioespacial, exerce um impacto notável na sociedade. Embora possa impulsionar o crescimento econômico e aprimorar a qualidade de vida, contribuindo para a redução da desigualdade social, a urbanização também suscita desafios e problemáticas intrínsecas.

A conceptualização do déficit habitacional está intrinsecamente ligada à insuficiência de moradias, considerando tanto aspectos quantitativos quanto qualitativos, para um grupo específico de pessoas. Dessa forma, o termo "déficit habitacional" refere-se ao índice que representa o número de famílias desprovidas de qualquer forma de habitação ou que residem em condições precárias (BERNARDO, 2018).

A Fundação João Pessoa é a entidade responsável pelo cálculo do déficit habitacional no Brasil desde 1995. Esse cálculo pode ser aplicado tanto em uma escala local, abrangendo uma cidade específica, quanto em escalas mais abrangentes, como um estado ou o país como um todo. Em termos numéricos, esse índice reflete a urgência na construção de novas moradias, proporcionando uma avaliação quantitativa das necessidades habitacionais em diferentes contextos geográficos (BICALHO, 2022).

Um dos desafios prementes relacionados à urbanização é o déficit habitacional, uma questão de extrema gravidade que afeta milhões de pessoas em escala global. No contexto brasileiro, o déficit habitacional atinge uma estimativa alarmante de 5,8 milhões de moradias, refletindo a

realidade de diversas famílias que carecem de acesso a residências adequadas (CARVALHO, 2020).

Conforme Cunha (2020), o déficit habitacional pode ser categorizado em dois tipos distintos:

Déficit Quantitativo: Este aspecto refere-se à insuficiência de moradias para atender à demanda crescente da população urbana. A inadequação quantitativa de unidades habitacionais é um fenômeno preocupante que ressalta a necessidade urgente de ampliação da oferta habitacional para suprir as crescentes necessidades das comunidades urbanas.

Déficit Qualitativo: Este componente aborda as moradias que não atendem aos padrões mínimos de habitabilidade estabelecidos. O déficit qualitativo revela a existência de condições precárias nas unidades habitacionais, envolvendo questões como falta de infraestrutura adequada, saneamento básico deficiente e ausência de condições mínimas de segurança e salubridade.

Dessa forma, compreender e abordar o déficit habitacional não apenas demanda ações voltadas para a expansão quantitativa do parque habitacional, mas também exige medidas efetivas no sentido de elevar os padrões de qualidade das moradias disponíveis, garantindo condições dignas de habitação para a população urbana. Essa abordagem integrada é essencial para enfrentar os desafios complexos decorrentes do processo de urbanização e promover uma transformação socioespacial equitativa e sustentável (ABELÉM, 2018).

No contexto local, Uberlândia também enfrenta um déficit habitacional. De acordo com Bernardo (2018), o déficit habitacional absoluto no município foi de 20.101 unidades habitacionais em 2010, dos quais 19.483 correspondem ao espaço urbano e 618 ao espaço rural. Entre seus componentes, Uberlândia destaca-se pelo ônus excessivo de aluguel, registrado em 9.656 unidades, seguido pelo componente habitação, com 7.930 unidades. Os componentes de habitações precárias e adensamento populacional apresentaram índices menores, totalizando 1.298 e 1.217 unidades, respectivamente.

Outro aspecto relevante é a relação entre o déficit habitacional do município e a quantidade de domicílios vagos. Uberlândia registra um total de 16.252 domicílios desocupados. Portanto, observa-se que, tanto em nível nacional quanto local (no caso específico do município em questão), a problemática habitacional não está necessariamente relacionada à escassez de moradias, mas sim à ausência de uma política pública habitacional eficaz (BICALHO, 2022).

De modo geral, o déficit habitacional atua como um indicador social, sendo fundamental como ferramenta que viabiliza a implementação de políticas habitacionais inclusivas. No entanto, ao analisar o histórico das políticas públicas voltadas para a habitação no Brasil, percebe-se que a

demanda por moradia tem sido frequentemente abordada como uma crise meramente quantitativa, refletida como uma deficiência numérica a ser corrigida.

3 A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM DECORRÊNCIA DA URBANIZAÇÃO EM UBERLÂNDIA

A segregação socioespacial pode ser caracterizada como um processo pelo qual indivíduos ou grupos de indivíduos são separados espacialmente de outros indivíduos ou grupos, com base em fatores como raça, etnia, econômicos, classe social, religião ou orientação sexual (VIEIRA; MELAZZO, 2003). O termo "segregação" vem do latim "segregare", que significa "separar". A segregação socioespacial, portanto, é o processo de separação espacial de indivíduos ou grupos (SOARES; SANTOS, 2015).

Burgess emerge como um dos pioneiros no estudo da segregação socioespacial ao desenvolver a teoria zonal de crescimento urbano. Sua teoria postula que as cidades evoluem em zonas concêntricas, cada qual ocupada por diferentes grupos sociais (NICKERSON, 2023). Segundo Burgess, a segregação é um desdobramento natural do processo de urbanização, à medida que as cidades se expandem, tornando-se mais complexas e diversificadas. Nesse contexto, emerge uma competição entre grupos sociais por recursos escassos, como moradia, emprego e serviços públicos (PARK; BURGESS, 2019).

É relevante ressaltar que a teoria zonal de Burgess oferece uma perspectiva simplificada da segregação socioespacial, pois não incorpora elementos cruciais como raça, etnia e classe social. No entanto, sua contribuição se destaca como uma base fundamental para o estudo mais aprofundado desse fenômeno complexo (LUISA MAFFINI; MARASCHIN, 2018).

Robert Park, é destacado autor que investigou a segregação socioespacial, sustentou que esse fenômeno é uma resultante da competição entre grupos sociais. Em sua análise, Park postulava que os grupos sociais estão engajados em uma competição acirrada por recursos escassos, tais como moradia, oportunidades de emprego e status social (PARK; BURGESS, 2019).

Park, portanto, concebia a segregação como um fenômeno inerente a todas as sociedades, resultante das dinâmicas competitivas entre diferentes grupos. Contudo, ele alertava para as potenciais consequências prejudiciais da segregação para a sociedade, ressaltando que esse fenômeno poderia desencadear conflitos e violência (KANTROWITZ, 2023).

Nesse sentido, para Silva et al., (2016), este fenômeno pode ser categorizado principalmente em dois tipos:

Segregação Residencial: Este tipo refere-se à separação espacial de indivíduos ou grupos com base em seus locais de residência. É o tipo mais prevalente de segregação socioespacial, comum em cidades ao redor do mundo, onde indivíduos de diferentes origens sociais ou raciais habitam em áreas distintas.

Segregação Ocupacional: Por sua vez, a segregação ocupacional diz respeito à separação espacial de indivíduos ou grupos com base em seus locais de trabalho. Embora menos comum que a segregação residencial, ainda é observável em algumas cidades, manifestando-se quando pessoas de diferentes origens sociais ou raciais desempenham suas atividades profissionais em áreas separadas.

Segundo os autores Carlos (2007) e Silva (2010), ambas as formas de segregação socioespacial desempenham um papel significativo na configuração da dinâmica social e geográfica de comunidades. A segregação residencial e ocupacional contribui para a formação de espaços distintos, moldando a vivência e as interações cotidianas dos grupos envolvidos. Esse fenômeno, portanto, é um objeto de estudo crucial para a compreensão das dinâmicas sociais, econômicas e culturais presentes em diferentes contextos urbanos.

A segregação socioespacial é uma problemática que afeta diversas cidades ao redor do mundo, inclusive em Uberlândia (REARDON et al., 2006). Ela se refere à divisão e separação dos diferentes grupos sociais em espaços urbanos distintos, que podem ser caracterizados por diferenças socioeconômicas, étnicas, culturais ou outras (SCHNELL; DIAB; BENENSON, 2015).

A segregação socioespacial, um fenômeno complexo, resulta de uma interconexão de diversos fatores no contexto brasileiro como históricos e sociais que contribuíram para a separação física e funcional de grupos humanos em determinados espaços urbanos (SANTOS, 2013). Entre os elementos determinantes, destaca-se o papel crucial exercido pelo racismo e pela discriminação. Tais formas de preconceito impedem, muitas vezes, que indivíduos ou grupos de determinada ascendência ou etnia acessem plenamente espaços e oportunidades na sociedade (SOARES; SANTOS, 2015).

Outro componente significativo é a desigualdade social, que, por sua vez, dificulta o acesso de indivíduos ou grupos de baixa renda a espaços e oportunidades essenciais. Ademais, os processos de urbanização, ao concentrar determinadas características populacionais em áreas específicas, podem contribuir para a segregação socioespacial (CARLOS, 2020).

Para Prieto (2023), os impactos negativos dessa segregação são vastos e abrangem múltiplas dimensões sociais. Acentua-se a desigualdade social, uma vez que os grupos segregados enfrentam obstáculos adicionais para acessar recursos e oportunidades disponíveis na sociedade.

Tal segregação está intrinsicamente ligada à perpetuação da pobreza, pois as barreiras impostas dificultam a inserção desses grupos em empregos e serviços essenciais.

Além disso, a segregação socioespacial cria um ambiente propício para a violência, sendo associada ao aumento das taxas de criminalidade e ao tráfico de drogas em áreas segregadas (CARVALHO, 2020). Em conjunto, esses fatores sublinham a importância crítica de abordagens abrangentes e políticas públicas direcionadas à mitigação dos elementos geradores de segregação socioespacial, visando à construção de uma sociedade mais equitativa e integrada (RIBEIRO, 2022).

No contexto de Uberlândia, a segregação socioespacial é uma realidade presente e suas consequências podem ser significativas. No entanto, é importante ressaltar que nem sempre essa problemática recebe a devida atenção e ação por parte das autoridades, sendo, muitas vezes, negligenciada (CARLOS, 2020).

Uma das razões para essa negligência pode ser atribuída à falta de compreensão plena das consequências negativas da segregação socioespacial (NEGRI, 2010). Muitas vezes, a segregação é vista como algo natural ou inevitável, sem que sejam feitos esforços para combatê-la. Além disso, a falta de políticas públicas efetivas e a ausência de planejamento urbano integrado também contribuem para a perpetuação da segregação (RODRIGUES; CORDOVIL, 2012).

A segregação socioespacial acarreta diversas desigualdades e problemas sociais (NEGRI, 2010). A concentração de grupos de baixa renda em determinadas áreas, geralmente precárias em termos de infraestrutura e serviços públicos, cria condições desfavoráveis de vida e dificulta o acesso a oportunidades de emprego, educação, saúde e lazer. Isso gera um ciclo de reprodução da pobreza e da exclusão social, perpetuando as desigualdades existentes (CARVALHO; ARANTES, 2021).

Além disso, a segregação socioespacial afeta a coesão social e o senso de comunidade. A divisão física e social entre diferentes grupos dificulta o diálogo, a interação e a construção de relações de solidariedade e cooperação. Isso pode resultar em estigmatização, preconceito e falta de coesão social, prejudicando o desenvolvimento de uma sociedade mais justa e inclusiva (VIEIRA FILHO, 2022).

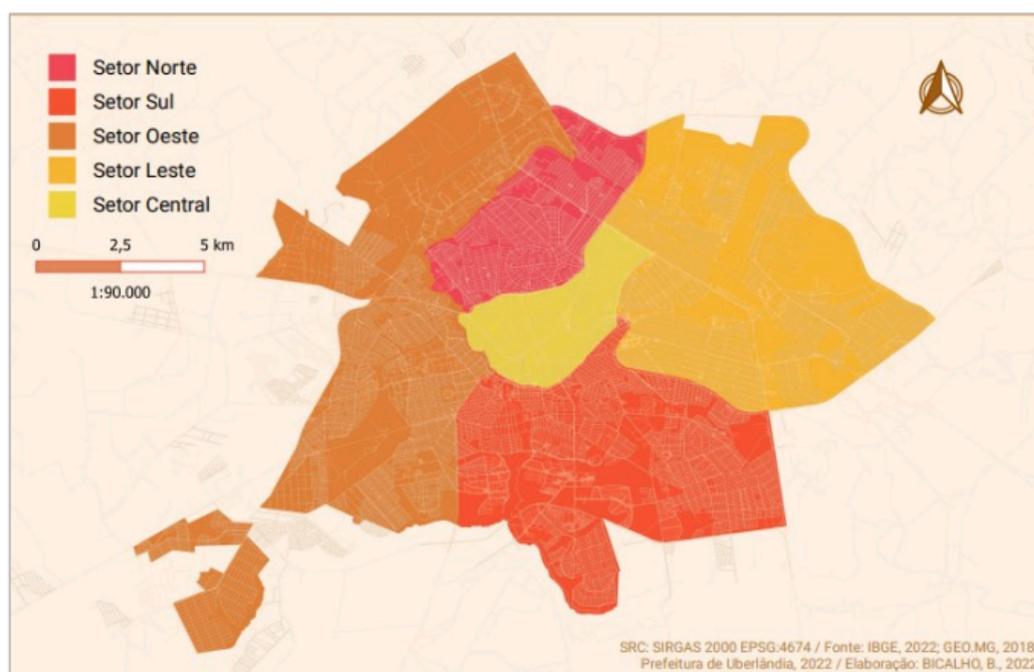
É fundamental que a segregação socioespacial seja reconhecida como uma problemática significativa e que receba a devida atenção e ação por parte das autoridades, do poder público e da sociedade como um todo (CABRAL; CÂNDIDO, 2019). São necessárias políticas públicas integradas, planejamento urbano efetivo, promoção de moradia digna e acesso igualitário aos

serviços e oportunidades. Somente assim será possível combater a segregação e construir cidades mais justas, inclusivas e sustentáveis (DE ARAÚJO; SOBRINHO, 2022).

Ao longo do curso temporal, as transformações na configuração e estrutura de Uberlândia foram induzidas pelo crescimento espacial, estabelecendo uma relação intrínseca entre a expansão da área urbana e o surgimento de novas centralidades. Observa-se a emergência de novos bairros e locais de consumo em áreas cada vez mais distantes do núcleo central da cidade, impulsionados pelo processo de expansão urbana. Esse fenômeno sustenta a lógica subjacente à descentralização das atividades comerciais e de serviços (BICALHO, 2022).

O Plano Diretor da cidade, por sua vez, justificava a necessidade de descentralização e reorientação das atividades por meio da setorização. De acordo com Ferreira (2002), essa setorização é guiada por critérios segregacionistas e excludentes, como pode ser inferido a partir da seguinte análise (Figura 1).

Figura 1. Mapa de Uberlândia - MG: Setores Urbanos



Fonte: Elabora por Bicalho (2022).

Em relação a Uberlândia, a descentralização foi influenciada por fatores específicos destacados por Lucas (2022). Estes incluem o uso intensivo do solo na região central, com uma considerável concentração de atividades do setor terciário, resultando em um aumento nos preços das terras. Além disso, a verticalização acelerada, sem um planejamento prévio, contribuiu para essa descentralização. A introdução de novas formas comerciais e a consequente destruição de antigas

configurações contribuíram para uma paisagem urbana fragmentada (DE ARAÚJO; GIANASI, 2021).

Outro elemento relevante foi o esvaziamento noturno do centro, uma vez que as atividades comerciais operavam apenas durante o período diurno. Isso proporcionou uma refuncionalização do espaço noturno para atividades como tráfico de drogas, prostituição e o aumento da incidência de violência urbana, incluindo furtos e assaltos. Além disso, houve um aumento da vulnerabilidade a eventos como greves, passeatas e perturbações da ordem pública, devido ao intenso fluxo de pessoas e informações (BICALHO, 2022).

Michelotto e Sobrinho (2018), discorrem que a segregação socioespacial na cidade de Uberlândia-MG é um fenômeno complexo que envolve diferentes agentes e processos no contexto da urbanização contemporânea. Para compreender melhor essa realidade, é necessário explorar a atuação dos agentes produtores da cidade, como o Estado, o mercado imobiliário e os movimentos sociais, e analisar as consequências de suas ações no processo de urbanização.

Na perspectiva de Harvey (2007), argumenta, na economia capitalista, o solo é considerado como uma mercadoria que possui um valor de uso determinado por sua função ou utilidade, e um valor de troca determinado por sua capacidade de ser comprado e vendido. Nesse contexto, a valorização do solo urbano e sua apropriação privada são percebidas como mecanismos cruciais para consolidar o processo de especulação imobiliária. O resultado desse fenômeno implica em uma produção desigual do espaço, contribuindo para disparidades no acesso e controle dos recursos urbanos.

A especulação imobiliária pode ser compreendida a partir do momento em que um terreno adquirido, seja com ou sem construção, não atende à sua função social estabelecida por lei, tornando-se apenas objeto de valorização do ponto de vista mercadológico. Inicialmente, não há nada intrinsecamente problemático em adquirir propriedades por meio de compra, visto que, dentro da lógica capitalista, o ato de pagamento confere ao comprador o direito de posse sobre o bem (CARVALHO; ARANTES, 2021).

No entanto, detendo esse direito, o proprietário pode deixar o imóvel desocupado ou subutilizado, aguardando sua valorização para, posteriormente, vendê-lo ou alugá-lo por um preço mais elevado. Essa prática, embora legal, pode resultar em um uso inadequado do espaço urbano, afetando a dinâmica e o acesso equitativo à habitação e outros recursos urbanos (DE OLIVEIRA; DA SILVA; DOS REIS, 2018).

Sabe-se que o mercado imobiliário desempenha um papel fundamental na configuração da segregação socioespacial em Uberlândia. Através da oferta de empreendimentos imobiliários, as

empresas buscam atender diferentes segmentos da população, mas nem sempre de forma equitativa. Os empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida são um exemplo disso (MICHELOTTO; SOBRINHO, 2018).

Embora esses empreendimentos visem proporcionar moradia para famílias de baixa renda, muitas vezes são localizados em áreas periféricas da cidade, distantes dos serviços básicos e com infraestrutura precária. Isso contribui para a concentração dessas famílias em determinadas regiões e para a perpetuação da segregação socioespacial (MOURA, 2008).

No Setor Oeste de Uberlândia, os loteamentos de sítios de recreio são um exemplo da atuação do mercado imobiliário na segregação socioespacial. Esses empreendimentos são direcionados para um público mais privilegiado economicamente, que busca áreas de lazer e residências de alto padrão. Essa segmentação do mercado imobiliário resulta em espaços segregados, com restrições de acesso e infraestrutura exclusiva, contribuindo para a fragmentação da cidade (MOTTA, 2019a).

Além disso Motta (2019a), expõe que atuação do Estado também desempenha um papel relevante nesse processo. A falta de políticas habitacionais adequadas e de um planejamento urbano integrado favorece a segregação socioespacial. A ocupação irregular do Glória, localizada no Setor Sul, é um exemplo disso (PRIETO; COLESANTI, 2012). Essa ocupação ocorre em áreas de risco, sem infraestrutura básica e sem o respaldo legal do Estado. A ausência de alternativas habitacionais adequadas para a população de baixa renda contribui para a formação de bolsões de pobreza e exclusão social (MICHELOTTO; SOBRINHO, 2018).

Além disso, é importante considerar a atuação dos movimentos sociais na luta por moradia digna e pela garantia de direitos urbanos. Esses movimentos muitas vezes surgem como uma resposta às desigualdades e à falta de políticas públicas efetivas. No entanto, suas ações podem ser limitadas diante das estruturas e interesses dominantes do mercado imobiliário e do Estado (RAMIRES, 2021).

A consequência dessas ações é uma cidade dispersa e fragmentada no século XXI, onde os fragmentos urbanos não se conectam territorialmente e geram desigualdades socioespaciais significativas. A falta de integração urbana dificulta o acesso aos serviços básicos, como educação, saúde, transporte e lazer, impactando diretamente na qualidade de vida e na coesão social do espaço urbano (BOTELHO, 2012).

O cerne do problema da especulação imobiliária reside na sua definição por meio de uma lógica estritamente mercadológica, fundamentada no modo de produção capitalista do espaço. Esse fenômeno representa a transformação do solo em uma mercadoria sujeita à apropriação privada, o

que, por sua vez, compromete o acesso ao direito à cidade enquanto um bem de natureza social, o que pode resultar em cenários de segregação e gentrificação (MOTTA, 2019a).

A gentrificação refere-se ao processo de transformação de um bairro ou região urbana, caracterizado pela substituição de moradores de baixa renda por indivíduos de alta renda. Este fenômeno geralmente é acompanhado por alterações na paisagem urbana, tais como a elevação dos valores imobiliários, o surgimento de novos estabelecimentos comerciais e aprimoramentos nos serviços públicos (DO PRADO VALLADARES, 2016).

A gênese da gentrificação pode ser atribuída a uma diversidade de fatores, entre eles (NEGRI, 2010; SOARES; SANTOS, 2015):

Investimentos em infraestrutura: A implementação de novos empreendimentos, como shoppings, restaurantes e espaços de lazer, pode atrair moradores de alta renda para determinada região.

Especulação e Valorização imobiliária: O aumento nos preços dos imóveis em uma área específica pode tornar a região mais atrativa para investidores e compradores com maior capacidade financeira.

Transformação da cultura local: Mudanças na cultura local, como a inauguração de novos estabelecimentos comerciais e a chegada de novos residentes, têm o potencial de tornar a região mais atraente para indivíduos de alta renda.

Os efeitos da gentrificação podem se manifestar de maneira tanto positiva quanto negativa. Por um lado, há a possibilidade de melhoria na infraestrutura e nos serviços públicos da região em questão. Por outro lado, contudo, a gentrificação pode resultar na expulsão de moradores de baixa renda, na perda da identidade cultural da área e no agravamento das disparidades sociais (BICALHO, 2022).

Ademais, uma das principais hipóteses levantada é de que a atuação do mercado imobiliário e do capital financeiro, possibilitada pela convivência do Estado, é a principal responsável pela cidade dispersa e fragmentada do século XXI encontra fundamentos na análise dos empreendimentos estudados, como os relacionados ao Programa Minha Casa Minha Vida, loteamentos de sítios de recreio e empreendimento da região do Loteamento Granja Marileusa (LOPES; GUERRA, 2020; MURRER; PAIVA, 2021).

A segregação socioespacial resultante dessas ações configura um desafio para a estrutura socioespacial da cidade e para a coesão social, exigindo a busca por soluções que promovam uma urbanização mais equitativa, sustentável e inclusiva em Uberlândia (MOTTA, 2019a; MOURA, 2008).

O papel dos corretores de imóveis na reprodução da segregação socioespacial está relacionado às suas ações no mercado imobiliário, que podem contribuir para a concentração de grupos socioeconômicos em determinadas áreas da cidade (PAIVA; MURRER, 2021). Os corretores atuam como intermediários na comercialização de imóveis, e suas decisões podem influenciar a alocação desigual dos diferentes grupos sociais no espaço urbano (MURRER; PAIVA, 2021).

Ao trabalhar na venda de imóveis, os corretores podem direcionar seus esforços para regiões consideradas privilegiadas, onde há maior demanda e valorização imobiliária (MARTINS SOUZA, 2022). Isso pode resultar na concentração de grupos mais abastados em áreas valorizadas, enquanto outros grupos têm acesso limitado a esses espaços. A seleção de clientes e a oferta direcionada de imóveis em áreas específicas podem contribuir para a segregação socioespacial, perpetuando desigualdades e fragmentando o tecido social da cidade (MELO, 2021).

Além disso, é importante considerar que os interesses do mercado imobiliário também influenciam as ações dos corretores de imóveis. Construtoras e incorporadoras buscam maximizar seus lucros e valorizar suas propriedades, o que pode resultar na concentração de empreendimentos de alto padrão em regiões privilegiadas (CARLOS, 2020). Isso pode levar à gentrificação de bairros e à expulsão de moradores de baixa renda para áreas periféricas, agravando ainda mais a segregação socioespacial (DA SILVA; DE OLIVEIRA, 2021).

Dessa forma, é necessário que os corretores de imóveis atuem de maneira consciente, ética e responsável nos preceitos legais, levando em consideração o impacto de suas ações na dinâmica urbana (DE ARAÚJO; GIANASI, 2021). Eles devem buscar oferecer opções de moradia diversificadas em diferentes áreas da cidade, considerando as necessidades e possibilidades de todos os clientes, independentemente de sua renda (MOTTA, 2019a). Por isso, é importante que haja políticas e práticas voltadas para a promoção da igualdade de acesso à moradia e à cidade, a fim de combater a segregação socioespacial e promover espaços urbanos mais inclusivos e equitativos (MICHELOTTO; SOBRINHO, 2018).

Os impactos adversos decorrentes da segregação socioespacial são notáveis e abrangem diversas esferas sociais. Em primeiro lugar, destaca-se a desigualdade social, pois a segregação impede que os indivíduos ou grupos segregados acessem oportunidades e recursos, resultando em desvantagem frente àqueles não afetados pela segregação. Esse cenário contribui para o aprofundamento das disparidades sociais, limitando as chances de ascensão social dos grupos segregados (CARLOS, 2020).

Ademais, a segregação socioespacial conforme observado está associada à pobreza e a gentrificação, uma vez que dificulta o acesso a empregos e serviços essenciais para os grupos segregados. A privação de oportunidades laborais e a limitação no acesso a serviços básicos, como saúde e educação, aumentam a vulnerabilidade desses grupos à condição de pobreza (CARVALHO, 2020).

Outro impacto significativo é a propensão à violência gerada pela segregação socioespacial. As condições desfavoráveis ao acesso a oportunidades e recursos podem levar a uma maior inclinação de indivíduos ou grupos segregados para atividades criminosas e tráfico de drogas. Essas práticas muitas vezes são encaradas como alternativas para obtenção de renda ou poder em contextos em que as oportunidades legítimas são escassas (SILVA, 2010).

Para mitigar a segregação socioespacial, torna-se imperativo implementar políticas públicas voltadas à promoção da inclusão social e equidade. Medidas como investimentos em infraestrutura e serviços públicos nas áreas periféricas podem melhorar a qualidade de vida dos moradores, reduzindo desigualdades sociais. Além disso, incentivos ao desenvolvimento econômico nessas áreas, como benefícios fiscais para empresas, podem gerar empregos e oportunidades (PRIETO, 2023).

No âmbito habitacional, políticas que garantam o acesso à moradia digna para todos, como a construção de moradias populares, são cruciais para impedir a expulsão de moradores de baixa renda de suas residências, contribuindo assim para a redução da desigualdade social e para a manutenção da coesão comunitária (DE ARAÚJO; GIANASI, 2021). Essas medidas coletivas representam estratégias eficazes para enfrentar os desafios impostos pela segregação socioespacial e construir sociedades mais equitativas (BICALHO, 2022).

Em última análise, a busca por soluções eficazes requer uma abordagem integrada que promova a inclusão social e a equidade, reconhecendo a complexidade do fenômeno da segregação socioespacial. A construção de sociedades mais justas e coesas requer o compromisso contínuo de instituições, comunidades e governos na criação e implementação de políticas que abordem as causas fundamentais desse fenômeno e promovam um desenvolvimento urbano mais equitativo e sustentável (CARVALHO, 2020).

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

No processo de condução de nossa revisão sobre a influência do capital imobiliário no processo de segregação espacial em Uberlândia, foi possível se evidenciar que o contexto histórico brasileiro, marcado por intensos processos de urbanização e industrialização, desempenhou um papel crucial na configuração atual da cidade. A consolidação do capital imobiliário revela-se como um fator determinante nas dinâmicas de segregação espacial, contribuindo para a configuração de áreas periféricas e centralidades que refletem desigualdades socioeconômicas.

No âmbito de Uberlândia, identificamos pontos relevantes no processo de segregação, evidenciando a interseção de fatores como investimentos em infraestrutura, especulação imobiliária e políticas públicas insuficientes para mitigar as disparidades. A prática da gentrificação, particularmente perceptível em áreas centrais, destaca-se como um fenômeno que impulsiona mudanças na paisagem urbana, beneficiando moradores de alta renda em detrimento da população de baixa renda.

O papel dos corretores imobiliários em tal contexto é crucial, uma vez que sua atuação influencia diretamente as escolhas de localização dos compradores e inquilinos, perpetuando ou mitigando os padrões de segregação. A necessidade de uma abordagem ética e responsável por parte desses profissionais é fundamental para evitar a intensificação das desigualdades e promover uma distribuição mais equitativa dos espaços urbanos.

Quanto às medidas a serem tomadas visando a inclusão social, se propõem a implementação de políticas públicas que visem à redução das desigualdades socioespaciais. Investimentos em infraestrutura nas áreas periféricas, incentivos ao desenvolvimento econômico nessas regiões e políticas de habitação que assegurem moradia digna para todos são estratégias cruciais.

Na perspectiva das ciências sociais, é imperativo que as análises sobre segregação espacial em Uberlândia e em contextos semelhantes sejam permeadas pela compreensão profunda das interações complexas entre os agentes sociais, econômicos e políticos. O comprometimento com a justiça social, aliado ao entendimento das dinâmicas urbanas, é essencial para desenvolver abordagens eficazes que busquem superar os desafios impostos pela segregação espacial e promover cidades mais inclusivas e equitativas.

5. REFERÊNCIAS

ABELÉM, Auriléa Gomes. **Urbanização e remoção: por que e para quem?** Núcleo de Altos Estudos Amazônicos/UFPA, 2018.

ABREU, Thais Gomes. Aquisição de terras no Brasil e a reforma agrária. 2020.

ALVARENGA, Daniela das Neves; RESCHILIAN, Paulo Romano. Financeirização da moradia e segregação socioespacial: Minha Casa, Minha Vida em São José dos Campos, Taubaté e Jacareí/SP. **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 10, p. 473–484, 2018.

ANDRADE, Luciana Teixeira; SILVEIRA, Leonardo Souza. Efeito-território: explorações em torno de um conceito sociológico. **Civitas-Revista de Ciências Sociais**, v. 13, p. 381–402, 2020.

BERNARDO, Luciano Tiago. A Classe Média brasileira no século XXI e sua relação com o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV): reflexões a partir de Uberlândia (MG). 2018.

BESSA, Kelly Cristine F. O.; SOARES, Beatriz Ribeiro. NOVAS ESPACIALIDADES URBANO-REGIONAIS PERANTE A EXPANSÃO DO MEIO TÉCNICO-CIENTÍFICO-INFORMACIONAL: o exemplo de Uberlândia (new local urban spatiality in the expansion of technical, scientific and informational means: Uberlândia's example). **Mercator**, v. 2, n. 4, 2003.

BICALHO, Beatriz. Segregação urbana em Uberlândia (MG): emergência das ocupações dos sem-teto. 2022.

BOAS, Lucas Guedes Vilas. Considerações sobre a concentração fundiária no Brasil. **Revista Georaguaia**, v. 8, n. 1, 2018.

BOTELHO, Adriano. Capital volátil, cidade dispersa, espaço segregado: algumas notas sobre a dinâmica do urbano contemporâneo. **Cadernos Metrópole**, v. 14, n. 28, p. 297–315, 2012.

BRAGA, Fernando Gomes. Migração interna e urbanização no Brasil contemporâneo: um estudo da rede de localidades centrais do Brasil (1980/2000). **Encontro Nacional de estudos populacionais**, v. 15, 2006.

CABRAL, Laíse do Nascimento; CÂNDIDO, Gesinaldo Ataíde. Urbanização, vulnerabilidade, resiliência: relações conceituais e compreensões de causa e efeito. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 11, 2019.

CÂMARA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA. **UBERLÂNDIA ONTEM E HOJE**. 2023. Disponível em: [https://www.camarauberlandia.mg.gov.br/institucional/conheca-uberlandia#:~:text=Em 1857%2C a partir da,criado o Município de Uberlândia.&text=O caratáter identitário do município,anos de 1910 e 1920](https://www.camarauberlandia.mg.gov.br/institucional/conheca-uberlandia#:~:text=Em 1857%2C a partir da,criado o Município de Uberlândia.&text=O caratáter identitário do município,anos de 1910 e 1920. Acesso em: 29 maio. 2023.). Acesso em: 29 maio. 2023.

CANO, Wilson. **Desequilíbrios regionais e concentração industrial no Brasil, 1930-1970**. Unesp, 2007.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Diferenciação socioespacial. **Revista Cidades**, v. 4, n. 6, 2007.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Segregação socioespacial e o "Direito à Cidade". **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, v. 24, n. 3, p. 412–424, 2020.

CARVALHO, Inaiá; ARANTES, Rafael. “Cada qual no seu quadrado” Segregação socioespacial e desigualdades raciais na Salvador contemporânea. **EURE (Santiago)**, v. 47, n. 142, p. 49–72, 2021.

CARVALHO, Inaiá Maria Moreira. Segregação, vulnerabilidade e desigualdades sociais e urbanas. **Civitas-Revista de Ciências Sociais**, v. 20, p. 270–286, 2020.

CASTRIOTA, Leonardo Barci. **Urbanização brasileira: redescobertas**. Editora C/Arte, 2003.

CUNHA, Guilherme Antônio Correa. Déficit Habitacional: o tamanho da desigualdade social no Brasil. **Boletim Economia Empírica**, v. 1, n. 1, 2020.

DA CRUZ, Aline; GHIDORSI, Josiane Dillor Brugnera. A influência das sesmarias na estrutura fundiária do Brasil República. **Revista Internacional Consinter de Direito**, p. 141, 2023.

DA SILVA, Flávia Cândido; DE OLIVEIRA, Lourival José. SUSTENTÁVEL PARA QUEM? A GENTRIFICAÇÃO E REESTRUTURAÇÃO URBANA COMO UMA CONSEQUÊNCIA DAS OBRAS DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL EM FOZ DO IGUAÇU. **Meritum, Revista de Direito da Universidade FUMEC**, 2021.

DE ARAÚJO, Daniel Féo Castro; SOBRINHO, Fernando Luiz Araújo. Dinâmica das relações dos trabalhadores migrantes nordestinos no Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba, MG, Brasil. **Desenvolvimento em Questão**, v. 20, n. 58, p. e10399–e10399, 2022.

DE ARAÚJO, Rodrigo; GIANASI, Lussandra Martins. ANÁLISE DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM UBERLÂNDIA-MG A PARTIR DE CONJUNTOS HABITACIONAIS (2009-2016). **Estudos Geográficos: Revista Eletrônica de Geografia**, v. 19, n. 3, p. 48–69, 2021.

DE CAMPOS, Rui Ribeiro. **Breve histórico do pensamento geográfico brasileiro nos séculos XIX e XX**. Paco Editorial, 2014.

DE MASI, Daniel Smiguel; VILLATORE, Marco Antônio César. A RELAÇÃO DE TRABALHO DO CORRETOR DE IMÓVEIS. **Revista Jurídica (FURB)**, v. 23, n. 50, p. 7430, 2019.

DE OLIVEIRA, Fernando Fachinelli Rodrigues; DA SILVA, João Sudário; DOS REIS, Luiz Gustavo Leonel. A fragmentação sócio-espacial em Uberaba-MG: uma discussão preliminar a partir da reestruturação da cidade. **Revista Espaço e Geografia**, v. 21, n. 2, p. 327–373, 2018.

DE PAULA MARTINS, Humberto E.; JÚNIOR, Luiz Bertolucci; OLIVEIRA, Polyana Lara. URBANIZAÇÃO, MIGRAÇÃO E EMPREGO: UMA ANÁLISE DE MUNICÍPIOS NO TRIÂNGULO MINEIRO E NO SUL DE MINAS. **Anais**, p. 1–21, 2016.

DE PAULA SOUZA, Leticia. Dispersão urbana e a nova configuração das cidades médias brasileiras: o caso de Uberlândia/MG. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU**, p. 303–313, 2020.

DIAS, Denise Gabriela. A FORMAÇÃO DAS CLASSES SOCIAIS RURAIS NO BRASIL: BREVE ANÁLISE HISTÓRICA DA CONCENTRAÇÃO FUNDIÁRIA. **Revista de Economia da UEG**, v. 16, n. 1, 2020.

DO PRADO VALLADARES, Licia. **A invenção da favela: do mito de origem a favela**. com editora FGV, 2016.

FAUSTO, Boris. **História concisa do Brasil**. Edusp, 2022.

HARVEY, David. **A brief history of neoliberalism**. Oxford University Press, USA, 2007.

IBGE. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **No Cidades e Estados: Uberlândia**, 2023. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mg/uberlandia>.

KANTROWITZ, Nathan. Ethnic segregation: social reality and academic myth. *In: Ethnic segregation in cities*. Routledge, 2023. p. 43–57.

LOPES, Anaísa Filmiano Andrade; GUERRA, Maria Eliza Alves. O Novo Urbanismo e a Sustentabilidade Urbana: Avaliação do Projeto Bairro Granja Marileusa na Cidade De Uberlândia–MG. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, v. 8, n. 54, 2020.

LUCAS, Fabricio da Mata. Espaços Urbanos de Lazer: Praças Públicas e Dinâmicas Socioespaciais em Uberlândia (MG). 2022.

LUISA MAFFINI, Ana; MARASCHIN, Clarice. Urban segregation and socio-spatial interactions: a configurational approach. **Urban Science**, v. 2, n. 3, p. 55, 2018.

MARTINS SOUZA, GUILHERME. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS NO NEGÓCIO JURÍDICO. 2022.

MELO, Gabriel Machado De. Responsabilidade civil do corretor de imóveis. 2021.

MESQUITA, Fernando Campos; FURTADO, André Tosi. O desempenho da indústria em Uberlândia entre 1996 e 2007: crescimento do setor de alimentos e bebidas e o retrocesso industrial. **Sociedade & Natureza**, v. 23, p. 497–511, 2011.

MICHELOTTO, Leticia Del Grossi; SOBRINHO, Fernando Luíz Araujo. A urbanização dispersa da cidade de Uberlândia, Minas Gerais, Brasil. **Para Onde!?**, v. 9, n. 2, p. 61–67, 2018.

MINAS GERAIS, Governo do Estado De. Cartilha Nossas Memórias Uberlândia. 2019. Disponível em: <http://docs.uberlandia.mg.gov.br/wp-content/uploads/2019/07/cartilha-nossas-historias.pdf>

MOTTA, Guilherme Augusto Soares Da. Pensar, construir e viver a cidade Uberlândia-MG: setor

sul. 2015.

MOTTA, Guilherme Augusto Soares Da. Fragmentos urbanos: segregação socioespacial em Uberlândia-MG. 2019. a.

MOTTA, Márcia. **O direito às avessas: por uma história social da propriedade**. Horizonte, 2019. b.

MOURA, Gersa Gonçalves. Condomínios horizontais/ loteamentos fechados e a vizinhança (in) desejada: um estudo em Uberlândia/MG. 2008.

MURRER, Carlos Augusto Motta; PAIVA, Jéssica Aparecida Costa. Corretagem imobiliária de loteamentos irregulares e clandestinos: das responsabilidades dos corretores de imóveis: the responsibilities of realtors. **Revista Ibérica do Direito**, v. 2, n. 1, p. 140–157, 2021.

NAKANO, Kazuo. Tendências da urbanização brasileira: o desafio de reterritorializar nossas cidades. **Serviço Social e Saúde**, v. 3, n. 1, p. 39–50, 2004.

NEGRI, Silvio Moisés. Segregação sócio-espacial: alguns conceitos e análises. **Coletâneas do nosso tempo**, v. 8, n. 08, 2010.

NICKERSON, Charlotte. Concentric Zone Model by Ernest Burgess. **Simply Sociology**, 2023.

OLIVEN, Ruben George. Urbanização e mudança social no Brasil. 2010.

PAIVA, Jéssica Aparecida Costa; MURRER, Carlos Augusto Motta. LOTEAMENTOS CLANDESTINOS E IRREGULARES: da ideia e do espectro de responsabilidades dos Corretores de Imóveis. **Revista Científica UNIFAGOC-Jurídica**, v. 6, n. 1, 2021.

PARK, Robert E.; BURGESS, Ernest W. **The city**. University of Chicago Press, 2019.

PREFEITURA DE UBERLÂNDIA. **São Pedro de Uberabinha: Entre Memórias e Histórias**. 2023. Disponível em:

<https://www.uberlandia.mg.gov.br/prefeitura/secretarias/cultura-e-turismo/historia-de-uberlandia/>.

Acesso em: 30 maio. 2023.

PRIETO, Élisson Cesar; COLESANTI, Marlene Teresinha de Muno. Câmpus Glória: os impactos socioambientais da expansão da Universidade Federal de Uberlândia. **Sociedade & Natureza**, v.

24, p. 461–475, 2012.

PRIETO, Gustavo Francisco Teixeira. A FORMAÇÃO DA PROPRIEDADE PRIVADA DA TERRA NO BRASIL: elementos para a crítica da concentração fundiária. **GEOGRAFIA ESCOLAR: contextualizando a sala de aula**, 2023.

RAMIRES, Júlio César. REFLEXÕES SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO ASSENTAMENTO DO GLÓRIA NA CIDADE DE UBERLÂNDIA–MG. **Revista da Casa da Geografia de Sobral (RCGS)**, v. 23, p. 1–26, 2021.

REARDON, Sean F.; FIREBAUGH, Glenn; O’SULLIVAN, David; MATTHEWS, Stephen. A new approach to measuring socio-spatial economic segregation. *In*: 29TH GENERAL CONFERENCE OF THE INTERNATIONAL ASSOCIATION FOR RESEARCH IN INCOME AND WEALTH, JOENSUU, FINLAND 2006, **Anais [...]**. [s.l: s.n.]

RIBEIRO, João Victor Diniz. Direito à terra e sesmarias a indígenas na América Portuguesa: estudo de caso sobre a formação de títulos" no pé da serra do Pitavary"(1683-1722). 2022.

RODRIGUES, Ana Lúcia; CORDOVIL, Fabíola Castelo de Souza. SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E A NEGLIGÊNCIA AO PATRIMÔNIO CONSTRUÍDO: LEGADO DOS PROJETOS E PRÁTICAS DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL EM MARINGÁ–PR (BRASIL). **Scripta Nova**, v. 16, p. 418, 2012.

SANTOS, Angela Moulin S. Penalva. Urbanização brasileira: um olhar sobre o papel das cidades médias na primeira década do século XXI. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 12, n. 2, p. 103, 2010.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. Edusp, 2005. v. 6

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. Edusp, 2013. v. 6

SCHNELL, Izhak; DIAB, Ahmed Abu Baker; BENENSON, Itzhak. A global index for measuring socio-spatial segregation versus integration. **Applied Geography**, v. 58, p. 179–188, 2015.

SILVA, Luiz Antonio Machado Da. “Violência urbana”, segurança pública e favelas: o caso do Rio de Janeiro atual. **Caderno crh**, v. 23, p. 283–300, 2010.

SILVA, Manoel Mariano Neto Da; LIMA, Daniela de Freitas; SOUSA JÚNIOR, Almir Mariano

De; CARVALHO, Carla Caroline Alves. Segregação socioespacial: os impactos das desigualdades sociais frente a formação e ocupação do espaço urbano. 2016.

SILVA, Harley; MONTE-MÓR, Roberto L. Transições demográficas, transição urbana, urbanização extensiva: um ensaio sobre diálogos possíveis. **Anais**, p. 1–16, 2016.

SILVA, Patrícia Cezário; MARICATO, Ermínia. Transformação do capital imobiliário e manutenção da estrutura fundiária: reproduzindo a segregação territorial. 2015.

SOARES, Beatriz Ribeiro; LEMOS, Amália Inês Geraiges De. Habitação e produção do espaço em Uberlândia. 1988.

SOARES, Edmilson; SANTOS, Leandro Bruno. Segregação socioespacial e moradia no Brasil entre finais do século XIX e início do século XX. **Geografares**, n. 20, p. 41–53, 2015.

SOUZA, Mikaelly Oliveira; DA SILVA JÚNIOR, Otoniel Fernandes. Os condomínios fechados e a produção do espaço urbano em Mossoró: segregação e acumulação do capital imobiliário. **PENSAR GEOGRAFIA**, v. 1, n. 1, p. 7–27, 2017.

SOUZA, Tatiana. **Urbanização contemporânea face as informalidades no rural: um olhar a partir dos loteamentos clandestinos e irregulares de Uberlândia – MG**. 2020. Universidade Federal de Uberlândia, 2020. DOI: 10.14393/ufu.di.2020.14. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/28728>.

VIEIRA, Alexandre Bergamin; MELAZZO, Everaldo Santos. Introdução ao conceito de segregação socioespacial. **Formação (Online)**, v. 1, n. 10, 2003.

VIEIRA FILHO, Glauco Martorano. Agentes e processos na produção do espaço urbano: nova centralidade e segregação socioespacial em Palhoça/SC. 2022.

VIEIRA, Leticia Leite. A tributação da terra e a concentração fundiária no Brasil. 2022.

ZAGO, Gustavo Alves Rocha. Polo de economia criativa de Uberlândia. 2019.