

INCORPORAÇÃO

IMOBILIÁRIA E VERTICALIZAÇÃO
EM UBERLÂNDIA - MG: EXPANSÃO,
DESAFIO E **FUTURO**.

Ana Laura Gonçalves Lomolino



INCORPORAÇÃO

IMOBILIÁRIA E VERTICALIZAÇÃO EM UBERLÂNDIA - MG: EXPANSÃO, DESAFIO E **FUTURO**.

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGEO), da Universidade Federal de Uberlândia, como requisito parcial para obtenção do título de Doutor em Geografia, sob orientação da Prof.^a Dr.^a Beatriz Ribeiro Soares e co-orientação da Prof.^a Dr.^a Maria Eliza Guerra.

Área de concentração: Dinâmicas Territoriais

Linha de Pesquisa: 1



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

L846i
2024 Lomolino, Ana Laura Gonçalves, 1991-
Incorporação imobiliária e verticalização em Uberlândia - MG
[recurso eletrônico] : expansão, desafio e futuro / Ana Laura Gonçalves
Lomolino. - 2024.

Orientadora: Beatriz Ribeiro Soares.
Coorientadora: Maria Eliza Guerra.
Tese (Doutorado) - Universidade Federal de Uberlândia, Programa
de Pós-graduação em Geografia.
Modo de acesso: Internet.
Disponível em: <http://doi.org/10.14393/ufu.te.2024.5017>
Inclui bibliografia.
Inclui ilustrações.

1. Geografia. I. Soares, Beatriz Ribeiro, 1952-, (Orient.). II. Guerra,
Maria Eliza (Coorient.). III. Universidade Federal de Uberlândia.
Programa de Pós-graduação em Geografia. IV. Título.

CDU: 910.1

André Carlos Francisco
Bibliotecário Documentalista - CRB-6/3408



UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
 Coordenação do Programa de Pós-Graduação em Geografia
 Av. João Naves de Ávila, 2121, Bloco 1H, Sala 1H35 - Bairro Santa Monica, Uberlândia-MG, CEP 38400-902
 Telefone: (34) 3239-4381/3291-6304 - www.ppggeo.ig.ufu.br - posgeo@ufu.br



ATA DE DEFESA - PÓS-GRADUAÇÃO

Programa de Pós-Graduação em:	GEOGRAFIA				
Defesa de:	Tese de Doutorado Acadêmico, Número 260, PPGGEO				
Data:	8 de abril de 2024	Hora de início:	14h:00min.	Hora de encerramento:	17h:40min.
Matrícula do Discente:	12013GEO002				
Nome do Discente:	ANA LAURA GONÇALVES LOMOLINO				
Título do Trabalho:	INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VERTICALIZAÇÃO EM UBERLÂNDIA: EXPANSÃO, DESAFIOS E FUTURO				
Área de concentração:	DINÂMICAS TERRITORIAIS E ESTUDOS AMBIENTAIS				
Linha de pesquisa:	DINÂMICAS TERRITORIAIS				
Projeto de Pesquisa de vinculação:	Urbanização contemporânea e relações sócioespaciais				

Reuniu-se no Campus Santa Mônica Sala 14 (Online - [GoogleMeet](#)) do Instituto de Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, a Banca Examinadora, designada pelo Colegiado do Programa de Pós-graduação em **GEOGRAFIA**, assim composta: Professores Doutores: [João Batista de Deus - UFG-GO](#); [Fernando Luiz Araújo Sobrinho - UNB - DF](#); [William Rodrigues Ferreira - IG - UFU](#); [Maria Clélia Lustosa Costa - UFC - CE](#) e [Beatriz Ribeiro Soares - IG-UFU](#) (orientador do(a) candidato). Os membros participaram de forma remota.

Iniciando os trabalhos o(a) presidente da mesa, [Professora Beatriz Ribeiro Soares - IG-UFU](#), apresentou a Comissão Examinadora e o(a) 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.

A seguir o 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):

Aprovada.

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

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

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 **Beatriz Ribeiro Soares, Professor(a) do Magistério Superior**, em 08/04/2024, às 17:37, 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 **João Batista de Deus, Usuário Externo**, em 08/04/2024, às 17:44, 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 Clelia Lustosa Costa, Usuário Externo**, em 08/04/2024, às 17:47, 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 **Fernando Luiz Araujo Sobrinho, Usuário Externo**, em 08/04/2024, às 17:49, 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 **William Rodrigues Ferreira, Professor(a) do Magistério Superior**, em 08/04/2024, às 17:57, 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 **5221251** e o código CRC **C46FA9DA**.

DEDICATÓRIA

Vai lutar
Vai sonhar
Vai sorrir
Vai viver

Vai e faz
Pois ninguém
Vai fazer por você

Vencedor
Vence a dor
Pra ela não te vencer
Plante amor

Porque o que plantar vai colher
É iluminar da sua estrada a caminhada
É complicada da quebrada
Quem veio do nada sabe qual é
Mas nada, nada para você
Só você

Vamo' aí
Vamo' nós
Vai que vai
Segue assim
Que hoje é dia de vitória

Vamo' aí
Vamo' nós
Vai que vai
Pode pá
Mudar pra sempre a nossa história

Não interessa o que a vida faz com você
O que interessa é o que você faz com que a vida faz por você
'Bora?

(Vencedor, Thiago André, 2022)

AGRADECIMENTOS

Este agradecimento está sendo iniciado bem antes da entrega da tese, pois, hoje (30/06/2023), acordei com sentimento de gratidão que me tomou por inteira. Apesar de todos os dias nublados, chuvosos e de tempestade, que são o desenvolvimento de uma tese, cheguei até aqui.

Gostaria de agradecer às minhas mães, Donizeth e Cecilia, que se dedicam incansavelmente a mim desde o meu nascimento, todas as vezes, em que pensei em desistir, lembrei de vocês! De quantas faxinas fizeram, quantos desaforos escutaram, quantas vezes foram desacreditadas, e agora a filha de vocês vai se tornar doutora. À minha família, que, mesmo sendo nada tradicional, sempre me apoiou da forma como pôde, em especial, aos meus tios e tias Ênio, Marcia, Paulo e Ana, que foram como pais e mães em minha caminhada, e à minha prima/irmã Roberta, que esteve comigo nos momentos mais complicados e nebulosos da pandemia e da vida toda.

À minha orientadora, amiga, conselheira, mãe e, principalmente, minha inspiração de profissão e vida, Beatriz Ribeiro Soares, por não ter largado a minha mão desde o ano de 2012, quando a Pós-graduação era apenas para os outros, que não era o meu lugar. Mas você segurou a minha mão e me trouxe até aqui, obrigada por tudo! Experiências, conselhos, cafés, ralas e mais ralas, você fez e faz a diferença na vida de muitas pessoas, e eu falo, a plenos pulmões, que te amo e te admiro.

À minha coorientadora, Maria Eliza Guerra, que me mostrou um novo caminho e como a Arquitetura é viciante e complementa a Geografia, com ela, eu entendi que nós, geógrafos, temos que buscar nosso espaço e estamos sim qualificados para isso.

Ao meu querido mestre Daisaku Ikeda, que, ao longo de toda sua vida, ressaltou a importância do diálogo e do estudo, hoje, mais do que nunca, eu me levantarei em seu lugar! Aos meus queridos amigos do BSGI, que sempre estiveram me forjando. Às minhas queridas DFJs, ao treinamento recebido na Asas da Paz Kotekitai do Brasil, que me ensinou na prática o que é resiliência, em especial, à minha inspiração de vida acadêmica, Juliana Cristina. A todos os membros que me incentivam diariamente a dar passos um pouco mais largos do que os de hoje.

Aos meus amigos do Laboratório de Planejamento Urbano e Regional (LAPUR-UFU) por todo o diálogo e apoio, principalmente os amigos Tatiana e Matheus, que sempre me ajudaram, desde os tempos de Pet Geografia, em todas as minhas dúvidas, vocês foram fundamentais em toda minha caminhada, sobretudo nos momentos difíceis. Ao professor Vitor, por manter o Lapur mesmo no momento pandêmico.

Aos mosqueteiros, por me escutarem um milhão de vezes que estava quase, que estava indo, que ia acabar! E, mesmo quando sabiam que estava indo nada, continuaram de mãos dadas, lendo prévias e prévias.

Aos meus amigos de sempre e aos novos amigos, eu sei que, por muitas vezes, eu pensei em desistir, mas vocês seguraram a minha mão, e hoje posso falar, com orgulho, que vocês têm uma amiga doutora. Ao grupo das Amoras, que estão aqui desde a minha infância, à Mariana, que, nos três meses finais, compartilhou comigo essa angústia do fim. Às minhas queridas e totalmente aleatórias amigas, Elena, Libya, Bel, Lary e Flavia, eu amo vocês! as nossas rodadas de terapia em conjunto sempre serão o melhor momento do meu mês! Ahh, Bento e Malu, a sua tia é doutora.

Ao exemplo de vida, que, desde sua chegada à Uberlândia, me inspira, Alisson, obrigada por todas as noites de estudo em que me incentivou, mesmo quando eu não quis, a sua companhia é um privilégio.

Ao Programa de Pós-graduação em Geografia-UFU, que se mantém vivo e cada vez mais importante à Geografia nacional, em especial, às professoras que já estiveram por aqui, como Denise Labrea e Suely Del Grossi, que, mais do que professoras, foram amigas que a Geografia me deu.

Aos amigos que me mostraram como a Geografia é um importante elo multidisciplinar, em especial, ao Tiago, que me mostrou uma engenharia real, e Leticia, Carlos e Guta, meus arquitetos preferidos. Ao amigo Daniel, que me ajudou em tantos momentos de desespero tecnológico, quantas edições, formatações e arquivos duplicados na reta final que nunca acabava, e ao Pedrinho, que me salvou com todos os perrengues com o *drone*. Aos amigos que fiz no mercado imobiliário, por todas as tabelas, *books* e dados, em especial, Gustavo, Fernanda e Lincon por me nutrirem das informações que precisei.

Aos amigos que a Geografia me deu! Ah, Geografia, se aquela menina de vinte e poucos soubesse de tudo que você ia proporcionar a ela, do novo mundo, das possibilidades, da desilusão e da certeza de que ela fez a coisa certa! Eu espero que, em breve, o corredor do IG-UFU volte a ter vida como nos primeiros anos de curso, passar o doutorado com as salas vazias foi um processo doloroso.

À educação pública, que, há tempos, vem sendo desacreditada e, ultimamente, cada vez mais desmerecida: uma filha sua, desde os tempos de alfabetização, está alcançando o topo que você pôde proporcionar, fica firme, não desista, nós vamos resistir.

Um agradecimento especial à banca, composta pelo Prof. Dr. William Rodrigues Ferreira e pela Profa. Dra. Clelia Lustosa, por compartilhar comigo esta etapa final para a obtenção do título, ao Prof. Dr. Fernando Sobrinho por estar comigo no mestrado e, agora, no doutorado, e ao Prof. Dr. João Batista de Deus por aceitar participar desse momento.

À Capes - UFU, pelo apoio financeiro à realização da tese.

RESUMO

O mercado imobiliário é um dos ramos de negócio mais expressivos e importantes da economia brasileira. Na contramão da maioria dos setores econômicos, que diminuíram ou pararam seu crescimento durante o pico da pandemia de COVID-19 no Brasil, o mercado imobiliário se manteve aquecido e, mesmo com a alta dos valores de insumos, apresentou crescimento considerável. Nesse contexto, a cidade de Uberlândia, na região do Triângulo Mineiro – Minas Gerais, com importância expressiva para a economia do estado, vem se consolidando ainda mais nas últimas décadas. Esse processo tem, como uma de suas frentes de expansão, o mercado imobiliário. Assim, compreender como se deu essa dinâmica em sua origem e quais os efeitos sentidos pós ano 2015, período em que o município passou a receber investimentos expressivos de incorporadoras oriundas de outros estados, é também uma das formas de se compreender a reprodução do espaço urbano na cidade. Desde o marco temporal definido para esta pesquisa, Uberlândia vem recebendo investimentos significativos de incorporadoras de estados como São Paulo e Brasília. Isso vem alterando as opções de serviços entregues pelos empreendimentos, sendo, uma de suas consequências, a criação de uma nova paisagem urbana na cidade, principalmente nas zonas sul e leste, o que, conseqüentemente, eleva os preços praticados. A chegada dessas incorporadoras, aliada à facilidade de negociação para a aquisição de empreendimento, além do volume grande de lançamentos, vem criando um alto estoque de unidades lançadas. Nossa hipótese de pesquisa é a de que os agentes imobiliários, que orientam a implantação e execução de projetos arquitetônicos habitacionais destinados à população de alta renda na cidade, vêm criando novos *skylines* e rompendo com a produção de imóveis horizontais. Temos que o uso do espaço urbano, realizado por tais agentes, vem mudando de forma significativa o uso do solo em Uberlândia. Assim, analisamos quatro incorporadoras, selecionadas depois de levantamento e análise metodológica, das quais observamos: o volume de lançamentos desde sua chegada à cidade e/ou fundação; a importância de seus produtos no mercado local; seu impacto na alteração da paisagem urbana e o alto valor do metro quadrado vendável. São elas: Brasal Incorporações, Bild Desenvolvimento Imobiliário, Persa Incorporações e Idealiza Cidades.

Palavras-chave: Incorporação Imobiliária; Produção do Espaço; Uberlândia; Empreendimentos.

ABSTRACT

The real estate market is one of the most expressive and important business sectors in the Brazilian economy, contrary to most economic sectors that reduced or stopped their growth during the peak of the COVID-19 pandemic in Brazil, the real estate market remained heated and even with the increase in input values, it showed considerable growth. In this context, the city of Uberlândia in the Triângulo Mineiro region - Minas Gerais, with significant importance for the state's economy, has been consolidating even more in recent decades, this process has one of its expansion fronts in the real estate market. Therefore, understanding how this dynamic occurred in its origins and what effects were felt after 2015, a period in which the municipality began to receive significant investments from developers from other states, is also one of the ways of understanding the reproduction of urban space in the city. Since the time frame defined by this research, the city has been receiving significant investments from developers from states such as São Paulo and Brasília, which has changed the service options delivered by the projects, with one of its consequences being the creation of a new urban landscape. in the city, mainly in the south and east zones, which consequently increases the prices charged. With the arrival of new developers in the city, combined with the ease of negotiation for the acquisition of projects, in addition to the high volume of launches, creating a high stock of launched units, our research hypothesis is that the real estate agents who guide the implementation and execution of architectural housing projects aimed at high incomes in the city has been creating new Skylines in the city, breaking with the production of horizontal properties. Thus, the use of urban space carried out by such agents in the urban context has significantly changed the use of land in the city. To do this, we will analyze four developers who were selected after a survey and methodological analysis where we observed the volume of launches since their arrival in the city and/or foundation, the importance of their products in the local market, the impact on changing the urban landscape where they are concentrated, in addition to the high value of salable square meters, they are: Brasal Incorporações, Bild Desenvolvimento Imobiliário, Persa Incorporações and Idealiza Cidades.

Keywords: Real Estate Development; Space Production; Uberlândia; Enterprise.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Anúncio de empreendimento residencial de alto luxo em São Paulo-SP	59
Figura 2 - Comparativo do número de lançamentos no Brasil entre o 1º trimestre de 2017 até o 1º trimestre de 2022	68
Figura 3 - Unidades lançadas por região no Brasil analisadas na pesquisa realizada pela CBIC em 2022	71
Figura 4 - Unidades lançadas por região no Brasil dentro do Programa Casa Verde e Amarela	72
Figura 5 - Valores de unidades disponíveis dentro de programas habitacionais em junho de 2022	75
Figura 6 - Valores de avaliação do empreendimento feita pela Caixa Econômica Federal em 2022	76
Figura 7 - Simulação de obtenção de crédito imobiliário no site da Caixa Econômica Federal	78
Figura 8 - Tabela de valores de unidade fora de programas habitacionais	79
Figura 9 - Material de divulgação de empreendimentos da construtora Opção vendidos dentro do Programa Casa Verde e Amarela	82
Figura 10 - Material de divulgação de empreendimentos da construtora Opção vendidos fora da faixa do Programa Casa Verde e Amarela	83
Figura 11 - Empreendimento Studio Vitacon em construção na Avenida Paulista, São Paulo-SP, em 2022	84
Figura 12 - Matrícula de terreno situado na cidade de Uberlândia	86
Figura 13 - Matrícula de terreno situado na cidade de Uberlândia: parte posterior	87
Figura 14 - Etapas para aquisição do Alvará de construção	88
Figura 15 - Exemplo de restrição urbanística com coeficiente de aproveitamento de 3,0, permitindo residencial multifamiliar vertical	95
Figura 16 - Exemplo de restrição urbanística com coeficiente de aproveitamento de 2,5 e Zona de Interesse Social	97
Figura 17 - Exemplo de restrição urbanística com coeficiente de aproveitamento de 1,2 unifamiliar com a exigência de EIV e permissão de condomínio com metragem restrita	98

Figura 18 - Exemplo de cálculo de Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação.....	99
Figura 19 - Rodovias Federais e Estaduais que passam pelo município de Uberlândia-MG	111
Figura 20 - Unidades habitacionais vendidas entre 2021 e 2022 no Sul e Sudeste do Brasil	113
Figura 21 - Empreendimentos lançados em Uberlândia-MG entre 2018 e o segundo trimestre de 2022	116
Figura 22 - Lançamento de empreendimentos verticais em Uberlândia-MG entre 2018 e o segundo trimestre de 2022.....	117
Figura 23 - Quantidade de unidades lançadas em Uberlândia-MG entre 2018 e o segundo trimestre de 2022 por ticket médio	119
Figura 24 - VGV em milhões em Uberlândia-MG entre 2018 e o segundo trimestre de 2022 por ticket médio	120
Figura 25 - VGV em milhões em Uberlândia-MG entre 2018 e o segundo trimestre de 2022 por ticket médio	122
Figura 26 - Preço de metro quadrado nos diferentes tickets em Uberlândia-MG...	123
Figura 27 - Recorte espacial de parte da região sul de Uberlândia-MG no ano de 2010	139
Figura 28 - Recorte espacial de parte da região sul de Uberlândia-MG no ano de 2023	140
Figura 29 - Destaque em azul para a fase 1A do Parque Una, em roxo para os terrenos que pertencem a Brasal Incorporações, e em laranja para os terrenos da Bild Desenvolvimento Imobiliário, Uberlândia-MG	141
Figura 30 - Empreendimentos com alvará de construção aprovados na zona leste da cidade, 2023.....	145
Figura 31 - Em destaque, os empreendimentos <i>Antilhas Residence</i> e <i>Spot Smart Living</i> , no bairro Tibery, Persa Incorporações, Uberlândia-MG, 2023.....	146
Figura 32 - Em destaque, o empreendimento Dot, no bairro Granja Marileusa, Bild Desenvolvimento Imobiliário,.....	147
Figura 33 - Em destaque, o empreendimento Image, no bairro Santa Mônica, Brasal Incorporações, Uberlândia-MG, 2023	148

Figura 34 - À esquerda, o empreendimento Triad Vertical Residence, em fase de final de construção, e, à direita, o empreendimento Torres do Sul	156
Figura 35 - Fachada do Sense Vertical Living	158
Figura 36 - Perspectiva do empreendimento Arven, Brasal	159
Figura 37 - Tabela de vendas Arven, Brasal	160
Figura 38 - Perspectiva do empreendimento Duo, Brasal	161
Figura 39 - Em destaque, a localização dos empreendimentos Triad Vertical Residence, Sense Vertical Living, Arven e Duo, Brasal	162
Figura 40 - Construções e edifícios Brasal Incorporações no Complexo Vinhedos – Jardim Karaíba – Uberlândia-MG.....	162
Figura 41 - Perspectiva do empreendimento Chess, Brasal, 2023.....	164
Figura 42 - Obra Chess em andamento, Brasal Incorporações, 2024.....	165
Figura 43 - Perspectiva do empreendimento Iris, Brasal.....	166
Figura 44 - Perspectiva do empreendimento Image, Brasal.....	167
Figura 45 - Divulgação institucional da empresa Brasal.....	168
Figura 46 - Residencial Auten, Bild, 2024	170
Figura 47 - Empreendimento Mozaic, Bild, 2024	171
Figura 48 - Perspectiva do empreendimento Domun, Bild	172
Figura 49 - Obra Dot em andamento, Bild Desenvolvimento Imobiliário, 2024	174
Figura 50 - Obra Signat em andamento, Bild Desenvolvimento Imobiliário, 2023..	175
Figura 51 - À frente, os empreendimentos Bild, seguidos do bairro Shopping Park e do rio Uberabinha, ao fundo	176
Figura 52 - Em destaque, os empreendimentos Bild, 2024	177
Figura 53 - Perspectiva do empreendimento Melliê, Bild	178
Figura 54 - Perspectiva do empreendimento Luzz Altamira, Bild	179
Figura 55 - Perspectiva do empreendimento Âmbar, Bild	180
Figura 56 - Perspectiva do empreendimento Allma, Bild	181
Figura 57 - Perspectiva do empreendimento Ópera Haus, Bild.....	182
Figura 58 - Tabela de venda de lotes comerciais do Parque Una, 2022	185
Figura 59 - Perspectiva de implantação do Parque Una, Idealiza Cidades, Uberlândia-MG, 2022.....	187
Figura 60 - Em destaque, a fase1A, Parque Una, 2024	188
Figura 61 - Casa Una e lago finalizados, Parque Una, Idealiza Cidades	189

Figura 62 - Perspectiva do edifício Coa, Parque Una, Idealiza Cidades, 2023	190
Figura 63 - Perspectiva do edifício Leván, Parque Una, Maxi Incorporadora, 2023	192
Figura 64 - Perspectiva Tempo, Parque Una, Idealiza Cidades, 2023	193
Figura 65 - Perspectiva da fachada do condomínio Dolce Vita, Persa, 2023	195
Figura 66 - Obra Dolce Vita, casas-solo, Persa, 2023.....	196
Figura 67 - Obra Dolce Vita, casas-laje, Persa, 2023.....	197
Figura 68 - Perspectiva do edifício Antilhas Residence, Persa, 2023	199
Figura 69 - Perspectiva do edifício <i>Mauá Living</i> , Persa, 2023.....	200
Figura 70 - Material de lançamento, com perspectiva de fachada, do edifício	202

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Densidade demográfica no Brasil em 2022	43
Mapa 2 - Distribuição populacional por unidades da Federação em 2022.....	51
Mapa 3 - Domicílios permanentemente vagos, 2022	69
Mapa 4 - Localização do município de Uberlândia-MG.....	109
Mapa 5 - Zoneamento da zona urbana de Uberlândia em dezembro de 2022	132
Mapa 6 - Localização dos empreendimentos Bild, Brasal, Persa e Idealiza Cidades na cidade de Uberlândia-MG, no período entre 2015 e 2024	153

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Proporção da população urbana em relação à população total, Brasil 1872-2023	48
Tabela 2 - Variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) entre 2014 e 2023: em destaque o ano de 2018, com índice dentro da normalidade, e os anos de 2021 e 2022, de aumento durante a pandemia	56
Tabela 3 - Estoque Bild Desenvolvimento Imobiliário em Uberlândia-MG em abril de 2023	125
Tabela 4 - Estoque Brasal Incorporações em Uberlândia-MG em abril de 2023	126
Tabela 5 - Estoque Persa Incorporações em Uberlândia-MG em abril de 2023.....	127
Tabela 6 - Unidades habitacionais residenciais lançadas em Uberlândia-MG no ano de 2023 até outubro	129
Tabela 7 - Empreendimentos comerciais em Uberlândia-MG lançados no ano de 2023	130
Tabela 8 - Loteamentos residenciais e de uso misto em Uberlândia-MG lançados no ano de 2023	130
Tabela 9 - Lançamentos previstos para o ano de 2024 na cidade de Uberlândia-MG	134

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
BNH	Banco Nacional da Habitação
BTS	Bult To Suit
CEF	Caixa Econômica Federal
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CVA	Casa Verde e Amarela
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários
Copom	Comitê de Política Monetária
CUB	Custo Unitário Básico de construção
DAPA	Diretoria de Aprovação de Projeto Arquitetônico
EVA	Economic Value Aded
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FII	Fundos de Investimento Imobiliário
IL	Índice de Lucratividade
INCC	Índice Nacional da Construção Civil
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
MCMV	Minha Casa, Minha Vida
NUCLEN's	Núcleos de Componente Encol
PIB	Produto Interno Bruto
PGRCC	Programa de Gerenciamento de Resíduo de Construção Civil
RI	Registro de Incorporação
Sindusocom-TAP	Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SAC	Sistema de Amortização Constante
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SCP	Sociedade Empresarial Não Personificada
TBF	Taxa Básica Financeira

TJLP	Taxa de Juros de Longo Prazo
TIR	Taxa Interna de Retorno
TMA	Taxa Mínima de Atratividade
TMA	Taxa Mínima de Retorno
TR	Taxa Referencial
VG	Valor Geral de Venda
VPL	Valor Presente Líquido
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
SAC	Sistema de Amortização Constante

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	23
1.1. A cidade e a urbanização no Brasil: um resumo	36
1.2. Tão diferentes, mas tão iguais: a cidade e o urbano	37
1.3. Urbanização no Brasil em poucos parágrafos	41
2. O BEM MAIS PRECIOSO: A TERRA.....	54
2.1. A importância do mercado imobiliário para a economia do Brasil.....	55
2.2. O cenário atual do mercado imobiliário no Brasil.....	66
2.3. As diferentes formas de aquisição de um imóvel	73
2.4. A incorporadora, a construtora e o terreno.....	80
2.4.1. Análise documental do empreendimento.....	85
2.5. A construtora.....	89
2.5.1. O terreno	91
2.6. Dados importantes para a viabilidade do projeto	93
2.6.1. Critério do Valor Presente Líquido (VPL).....	101
2.6.2. Taxa Mínima de Atratividade (TMA)	103
2.6.3. Critério da Taxa Interna de Retorno (TIR)	104
2.6.4. Critério do Payback	105
2.6.5. Critério do Índice de Lucratividade (IL)	106
3. UBERLÂNDIA-MG: A INTERIORANA À FRENTE DO SEU TEMPO.....	107
3.1. Uberlândia-MG: a cidade que decidiu crescer	108
3.2. A tradicional zona sul.....	135
3.3. Zona leste, a nova menina dos olhos	142
4. AS NOVAS INCORPORADORAS E A FORÇA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM UBERLÂNDIA	150
4.1. Uberlândia na rota da expansão imobiliária	151
4.2. O Caso Brasal Incorporações.....	153
4.3. O Caso Bild Desenvolvimento Imobiliário	169
4.4. A Idealiza Cidades e o Caso Parque Una.....	183
4.5. O Caso Persa Incorporações.....	194
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	204
6. REFERÊNCIAS	209

a.	Sites consultados	217
b.	Bibliografia complementar	218
7.	GLOSSÁRIO	220
	ANEXOS	221

INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário é um dos ramos de negócios mais expressivos e importantes da economia brasileira. Um velho ditado popular brasileiro já alerta sobre a importância da aquisição de terras – “Quem compra terra não erra” –, entretanto o mercado, que, em sua fase originária, seria para fornecer o lar, princípio esse garantido pela Declaração Universal dos Direitos Humanos, estabelecida pela Organização das Nações Unidas em 1948 e assegurada pela Constituição Federal Brasileira de 1988, exerce hoje uma importância muito mais econômica do que social, visto que a função de lar já não se encaixa para uma parte importante da população brasileira, o mercado imobiliário é um investimento.

Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), no ano de 2022, o Produto Interno Bruto (PIB) da construção cresceu 9,7% no ano de 2021 (PIB, 2022), sendo esse o melhor desempenho do setor desde 2010, ano em que o Programa Minha Casa, Minha Vida estava em pleno desenvolvimento e tinha como função original diminuir o déficit habitacional e, por consequência, aquecer o mercado da construção civil.

Após um ano do pico da pandemia de COVID-19 (2020-2023), que mudou de forma expressiva o modo de viver da população em geral e deu novo significado à palavra casa (esse é um dos principais resquícios da pandemia, a ressignificação de casa), o que antes era lugar de descanso volta a ser lar, trabalho, lazer e tudo que foi privado da vida em sociedade durante o período de restrição e isolamento. Na contramão da maioria dos setores econômicos que diminuíram ou pararam seu crescimento durante o pico da pandemia, o mercado imobiliário foi aquecido e, mesmo com a alta dos valores dos insumos, apresentou crescimento no Brasil. Sendo assim,

o desafio é mostrar a importância desse mercado e como ele se reorganiza e renasce ainda mais forte em Uberlândia-MG.

Nesse contexto, a região do Triângulo Mineiro, com importância expressiva para a economia do estado mineiro, vem se expandindo nas últimas décadas. Esse processo está cada vez mais forte e dinâmico tendo, como uma de suas frentes de expansão, o mercado imobiliário, assim, compreender como se deu essa dinâmica em sua origem e quais os efeitos sentidos após o ano de 2015 é também uma das formas de compreensão da reprodução do espaço urbano na cidade de Uberlândia – Triângulo Mineiro – Minas Gerais.

A chegada de novas incorporadoras à cidade, aliada à facilidade de negociação para a aquisição dos empreendimentos, além do alto volume de lançamentos, vem criando um alto estoque de unidades lançadas. Nossa hipótese de pesquisa é a de que os agentes imobiliários que orientam a implantação e execução de projetos arquitetônicos habitacionais destinados à alta renda na cidade vêm criando novos *Skylines*, rompendo com a produção de imóveis horizontais. Assim, temos que o uso do espaço urbano concretizado por tais agentes vem mudando de forma significativa a utilização do solo na cidade.

Nossa análise se versará sobre a cidade de Uberlândia, a segunda maior do estado de Minas Gerais, que, mais uma vez, vem passando por uma expansão imobiliária com a chegada de incorporadoras oriundas de diversos estados e com foco em empreendimentos de médio e alto padrão cujo ciclo da compra é simplificado e adaptável à condição financeira do cliente. Nem sempre ter o valor do imóvel ou o crédito aprovado no valor do bem é fator determinante para a sua aquisição.

A cidade mineira de Uberlândia, distante geograficamente da capital do Estado, mas que, desde sempre, inspirou-se na vanguarda do desenvolvimento e

planejamento urbano apresentados pelas metrópoles São Paulo e Rio de Janeiro, apresentou crescimento expressivo no número de unidades habitacionais destinadas à população de alta renda, e, seguindo a lei da oferta e da procura, é protagonista de uma elevação nos valores do metro quadrado vendável na cidade. Entretanto, para compreender esta dinâmica, é necessário analisar a esteira de produção até que o produto chegue ao consumidor final, para isso analisaremos a expansão do mercado imobiliário na cidade sob o olhar do Incorporador Imobiliário.

O interesse e a pesquisa pela figura do Incorporador Imobiliário surgiram durante minha pesquisa de mestrado na Arquitetura, em que pude entender como esse agente é de grande importância para o desenvolvimento da cidade, pois influencia muitas vezes nas zonas de crescimento e expansão do planejamento urbano, porém, para compreender como ele age, é preciso entender os processos desde a aquisição da área até a venda das unidades, auxiliando-nos a entender ainda a formação da cidade.

Neste trabalho, abordaremos como a incorporação imobiliária tem, no processo de (re)produção do espaço urbano, agentes estruturados e como agem de forma direta na paisagem moderna.

Nossa análise se dará em quatro etapas:

- I. O espaço urbano e o processo de urbanização no Brasil;
- II. A importância da incorporação imobiliária, suas formas e expansão;
- III. A cidade de Uberlândia e sua relação com a incorporação imobiliária;
- IV. Estudos de caso com 4 incorporadoras que atuam na cidade de Uberlândia.

Com o objetivo de entender como Uberlândia-MG vem recebendo investimentos e empreendimentos que ultrapassam (e muito) a média de renda no município, a análise principal se dará a partir de 2015, quando passa a receber

investimentos de incorporadoras/construtoras que atualmente destinam seus empreendimentos para a população de alta renda, respondendo, assim, aos nossos questionamentos, além de nos apresentar um panorama do aumento crescente de unidades lançadas na cidade.

Desde o marco temporal definido por esta pesquisa, Uberlândia vem recebendo investimentos expressivos de incorporadoras oriundas de estado como São Paulo e Brasília, o que vem alterando as opções dos serviços entregues pelos empreendimentos, tendo como uma de suas consequências a criação de uma nova paisagem urbana na cidade, principalmente nas zonas sul e leste, o que, conseqüentemente, eleva os preços praticados.

Seguiremos, nesse contexto, com a função de analisar a localização dos bairros destinados à moradia de alta renda, que, por vezes, é nutrida¹ por bairros destinados à habitação social. Assim, analisaremos a configuração urbana da cidade de Uberlândia na contemporaneidade pelo ponto de vista das novas formas de segregação socioespacial, compreendendo como o processo de incorporação imobiliária e a sua expansão agem de forma direta sobre o crescimento do município.

A abordagem teórica desta pesquisa concentra-se em uma análise do espaço urbano/geográfico, englobando aspectos econômicos e sociais e o resultado dessas relações na construção da sociedade contemporânea. Ressaltamos que o estudo não tem como objetivo principal analisar as relações decorrentes da interação na cidade de Uberlândia, mas a atuação do mercado imobiliário na produção da habitação e do território, havendo, como reflexo, uma nova estrutura na configuração urbana desse município.

¹ A opção pelo uso da palavra *nutrir* se dá pela formação dos vazios urbanos, tão presentes nas cidades, que, em sua maioria, são circundados por áreas de interesse social e/ou por bairro cuja população de baixa renda se instala.

Sendo assim, a construção do caminho metodológico se pautará no que é proposto por Corrêa (1995), que nos leva a observar sob a perspectiva dos agentes do espaço urbano, apresentada originalmente para as metrópoles brasileiras, mas que se adequa à realidade reproduzida na cidade de Uberlândia. Posto isto, é necessário buscar o estado da arte por meio de consultas em bases nacionais e internacionais, plataformas *online*, banco de dados de teses, centros de pesquisa, informações junto a sindicatos ligados à construção civil, entre outros órgãos que nos dão suporte teórico para a pesquisa.

A fim de responder aos questionamentos e aos objetivos propostos nesta pesquisa, utilizamos a metodologia fundamentada em uma análise quanti-qualitativa com o objetivo de compreender a dinâmica do mercado imobiliário e os atuais desdobramentos que configuram aspectos mais específicos da produção do espaço no município de Uberlândia. Essa metodologia consiste, até a redação e defesa final desta tese, em cinco etapas descritas a seguir:

- a) Pesquisa e levantamento bibliográfico (através de teses, dissertações, artigos científicos e relatórios oficiais publicados por instituições de pesquisa) sobre os conceitos e temas relacionados à investigação com o objetivo de compreender o processo de produção do espaço;
- b) Pesquisa documental, que consiste na busca de fotografias, materiais cartográficos, artigos, registros jornalísticos, *sites* e relatórios semestrais e anuais disponibilizados por órgãos que estudam o mercado imobiliário. Os dados secundários também terão como base o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Uberlândia e o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia;

- c) Associando as etapas anteriores ao trabalho de campo, destaca-se a observação *in loco* como fundamental. Esta etapa tem como objetivo identificar as principais incorporadoras que influenciam no espaço e paisagem urbana da cidade. Posto que o trabalho de campo possibilita uma maior interação social com a área de estudo e o entendimento da relação que se estabelece entre os cidadãos do bairro, esta etapa representa um instrumento basilar para a realização de observações diretas, aprofundando as inquietações sobre a realidade vivenciada por esses moradores;
- d) Entrevistas informais em razão da dificuldade de acesso a informações internas das incorporadoras, isto é, a conversa com corretores, gestores e donos de imobiliárias nos norteará a compreender qual a perspectiva dos novos lançamentos na cidade e o acesso ao estoque em construção;
- e) Materiais cartográficos com a finalidade de representar a espacialização dos processos que acometem as zonas leste e sul do município. Para tal, serão utilizados *softwares* livres, tais como ArcGis 10.3, QGIS, Google Maps, entre outros Sistemas de Informação Geográfica (SIGs), para o emprego das metodologias propostas, com o registro de materiais iconográficos, para a organização e análise das informações e dos dados obtidos e, posteriormente, para a realização de afirmações, resultados e considerações finais relativas à investigação.

Nesta pesquisa, utilizaremos o conceito de incorporadora para nos referirmos a empresas que desenvolvem empreendimentos imobiliários residenciais e/ou de uso misto, destinados, no nosso caso, à população de média e alta renda da cidade de Uberlândia-MG, podendo ser construções verticais e/ou horizontais com fins residenciais localizadas na área urbana. Nesse contexto do cenário atual, faz-se

necessário o estudo das particularidades e variáveis que circundam a expansão do mercado imobiliário por influenciarem na dinâmica de especulação desse setor, que, além de mensurar os valores pagos pelo uso do solo, também eleva os preços dos imóveis, indicando as áreas de valorização.

Analisaremos as incorporadoras que possuem um volume de lançamentos anuais acima de 50 unidades e que não têm foco dentro do *ticket*² econômico nem nos alocados dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida, discorreremos posteriormente, de forma breve, sobre o programa social habitacional no país. Outro fator é o impacto na paisagem urbana que tais incorporadoras vêm criando.

As quatro incorporadoras foram selecionadas depois de um levantamento e uma análise metodológica em que observamos o volume de lançamentos desde a chegada à cidade e/ou fundação, a importância de seus produtos no mercado local, o impacto na alteração da paisagem urbana onde se concentram, além do alto valor de metro quadrado vendável. São elas: Brasal Incorporações, Bild Desenvolvimento Imobiliário, Persa Incorporações e Idealiza Cidades.

A Brasal Incorporações, oriunda de Brasília-DF e que possuía um raio de atuação entre Brasília e Goiás-GO, observou uma oportunidade de expandir seus negócios iniciando sua operação na cidade de Uberlândia-MG em 2015 e, de lá para cá, trouxe empreendimentos que variam do *ticket* luxo ao super luxo com unidades negociadas a valores surpreendentes.

O caso Bild Desenvolvimento Imobiliário, com expansão nacional desde Ribeirão Preto-SP, mostra-se importante pelo valor expressivo de investimento estimado e direcionado à cidade que ultrapassa a casa do R\$ 1,2 bilhões entre os

² *Ticket* é o termo utilizado no mercado imobiliário para definir qual o público final do empreendimento.

anos de 2019, quando iniciou a operação, e 2024, sendo R\$ 400 milhões por ano (Queiroz, 2021) destinados à construção vertical.

A Persa Incorporações, empresa uberlandense, tem sua origem vinculada a um dos principais grupos de atacado e varejo da cidade, sua análise se dará sob a ótica da passagem da posição de investidor para incorporador. Diversos grupos de diferentes ramos de atuação econômica têm no mercado imobiliário uma fonte de investimento sólido do qual o retorno vem de forma orgânica.

Por fim, analisaremos o caso da Idealiza Cidades, oriunda de Pelotas-RS. Seus projetos visam uma nova organização e forma de viver a cidade, pensando na gentileza urbana e no uso dos espaços públicos por todos. A incorporadora chegou à Uberlândia em 2022 com lançamentos de lotes comerciais cujo valor vendável pode ser negociado a partir de R\$ 2.541,90 o metro quadrado, um empreendimento de loteamento aberto³ de tal valor não tinha sido praticado na cidade até então. Sendo assim, a incorporadora traça um novo teto em relação aos preços praticados na região sul do município.

Para nosso recorte espacial, a área de análise principal deste estudo se dará na zona sul de Uberlândia-MG, que, assim como em muitas capitais do país, concentra a região com maior valor agregado ao metro quadrado vendável. Para tal análise, pautar-nos-emos nos estudos como os de Lino (2014) e Motta (2015), mas com diretrizes e tendências assinaladas na década de 1990 por Soares (1995) e Ramires (1998). Analisaremos também como a zona leste vem recebendo investimentos imobiliários importantes.

³ Existem empreendimentos na cidade que praticam negociações nesta faixa de valor, porém todos se encontram em condomínios horizontais fechados.

Para substanciar nosso referencial teórico, além da revisão bibliográfica, buscamos em plataformas *online* dos repositórios de instituições como a Universidade de Brasília (UNB), Universidade de São Paulo (USP), Universidade Federal de Uberlândia (UFU), entre outras. Para as pesquisas *online*, fomos ao Portal de Periódicos Capes utilizando as seguintes palavras-chave: incorporação imobiliária e mercado imobiliário. Chegamos, então, ao seguinte quantitativo:

- Universidade de Brasília (UNB): 3 dissertações e 1 tese;
- Universidade de São Paulo (USP): 24 dissertações e 76 teses;
- Universidade Federal de Uberlândia (UFU): 54 trabalhos acadêmicos que discorrem sobre o tema planejamento urbano, mas que não têm o assunto incorporação imobiliária de forma direta;
- Portal de Periódicos Capes: 64 conteúdos em que o termo incorporação imobiliária aparece.

Existe uma produção significativa de artigos relativos ao tema, porém, devido à complexidade da produção de uma tese, foram analisados em segundo plano. As buscas na literatura revelaram que grande parte das pesquisas referentes às áreas do direito, engenharia civil e arquitetura e urbanismo (áreas correlatas à geografia) oferecem pouca contribuição teórica. Na primeira área, os temas mais frequentes estão relacionados ao patrimônio de afetação, análise dos contratos de compra e venda abusivos, entre outros. Já na área de engenharia civil, os estudos estão relacionados à viabilidade do empreendimento, à lucratividade e ao Custo Unitário Básico de construção (CUB). Já os encontrados nos repositórios das pós-graduações em arquitetura e urbanismo são, em sua grande maioria, direcionados ao parcelamento do solo e/ou experiência do usuário.

Foram realizadas consultas a instituições governamentais como IBGE, Portal da Prefeitura de Uberlândia, associações privadas como Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba (Sinduscom-TAP), Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), Brain Inteligência Estratégica, imobiliárias locais, correspondentes bancários, assim como consultas a arquitetos e advogados, que são parte fundamental no início do processo da incorporação imobiliária, cuidando da regularização e adequação de áreas que receberão os empreendimentos.

Assim, nosso desafio se torna ainda maior, desenvolver um estudo no qual a geografia exerça o seu papel de compreender o espaço urbano, integrando as nuances das etapas da incorporação imobiliária que faz surgir um empreendimento com um alto valor agregado em um volume cada vez maior, e, quem sabe, traçar um panorama para o futuro da cidade, em uma modalidade que sofre alterações a todo momento.

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, potencializada pelo processo de globalização e dos avanços tecnológicos. A partir desse cenário, resta-nos entender se a forma de aquisição facilitada na negociação de imóveis com um alto valor agregado aliada às grandes disponibilidades de imóveis em construção vem criando um estoque imobiliário expressivo na cidade. Esse é nosso desafio.

A tese é dividida em quatro capítulos. O primeiro é dedicado à fundamentação teórica e metodológica, analisaremos os conceitos de espaço, espaço urbano e urbanização brasileira. Não nos pautaremos nesses três assuntos de forma isolada e profunda, mas discutiremos de forma breve o espaço urbano, permeado de diversas

nuances que podem ser discutidas a partir de perspectivas diferentes. Por se tratar de um tema abrangente, autores como Santos (1993), Landin (2002), Secchi (2009), Alves (2013), Souza (2020), entre outros, serão usados para análise.

No segundo capítulo, analisaremos como a produção do espaço urbano se desenvolve no país e como os empreendimentos saem do projeto e se materializam nos bairros das cidades brasileiras, tal processo é permeado de nuances que envolvem legalização, análise de custos, compreensão dos produtos e como podem ser inseridos com sucesso no mercado. Para a fundamentação teórica desse capítulo, basear-nos-emos em autores como Silva (1995), Corrêa (1995), Rue e Ibrahim (1998), Carlos (2011), Villaça (2001), Alves (2013), Capel (2002), Ramires (1998), Souza (2020), Motta (2015), Rolnik (2015), entre outros.

No terceiro capítulo, compreenderemos como o mercado imobiliário se desenvolveu e expandiu, principalmente, durante o período da pandemia, analisando o aumento expressivo dos valores praticados para a venda de unidades durante um momento de recessão econômica, assim como o *boom*⁴ no volume de lançamentos e a flexibilização das negociações na hora da compra, o que pode colocar a cidade de Uberlândia-MG em um futuro incerto, visto que a disponibilidade de empreendimentos pode ultrapassar a demanda, já que tais empreendimentos não se enquadram nos programas sociais e têm alto valor agregado. Para isso, entenderemos como o mercado imobiliário se desenvolveu até o ano de 2023, passando por autores como Soares (1988; 1995), Ramires (1998), Vila (2006), Lomolino (2019), dentre outros.

No quarto capítulo, analisaremos de forma prática a ação e a influência das 4 incorporadoras selecionadas, que vêm alterando efetivamente a paisagem urbana na

⁴ Termo utilizado na área da economia para explicar a expansão rápida e muito abrangente da atividade econômica.

cidade, e como os empreendimentos vêm ampliando a gama de serviços oferecidos. Para tal, basear-nos-emos no estudo de Lomolino (2019), que analisa a evolução dos itens de lazer e sua complexidade, interferindo na região em que são inseridos.

A cidade e a Urbanização no Brasil

Capítulo

1



1.1. A cidade e a urbanização no Brasil: um resumo

Tratar sobre o tema Cidade é algo complexo e amplo, posto que na literatura não há um consenso sobre quais os critérios adotados para defini-la, sendo assim, é necessário analisar a história e os fatos relacionados ao seu nascimento de forma individual. A cidade é foco de estudo de diversas áreas do conhecimento, visto sua grande complexidade.

Procurando entender uma parte desse sistema dinâmico, a habitação vem sendo discutida por décadas, porém essa dinâmica exige o acompanhamento de todas as nuances dos processos sociais, ambientais, políticos, estruturais, dentre tantas outras faces como o parcelamento do solo, as políticas públicas e as leis que direcionam quais normas as construções devem seguir.

Analisando o mercado imobiliário das cidades brasileiras, seu crescimento acelerado deu um impulso sem precedentes à atividade imobiliária, tornando-se uma das mais prósperas do país. Para Botelho (2005), o espaço urbano é influenciado pelas estratégias financeiras de acumulação de capital, de modo que o ambiente construído e o solo de imóveis tornam-se bens móveis, que circulam através dos títulos de propriedades que, a cada momento, podem ser monetizadas.

No Brasil, podemos afirmar que a configuração urbana tal como conhecemos é recente. Ao contrário das cidades europeias que experimentaram a urbanização de forma efetiva há alguns séculos, o país deixa de ser rural somente durante o século XX, experimentando, em menos de 100 anos, a mudança do Brasil-rural para o Brasil-urbano, um modelo que aconteceu rapidamente e, em muitos casos, de forma desordenada, como explicaremos a seguir.

1.2. Tão diferentes, mas tão iguais: a cidade e o urbano

No que se refere ao nosso campo de estudo, nada mais justo do que iniciar nossa análise falando sobre a cidade. Para isso, devemos compreendê-la desde o seu surgimento, pois sempre foi sinônimo de desenvolvimento e progresso. Porém, sabemos que o processo de urbanização ocorre de diferentes formas e tem intensidade variável ao longo da história, assim, a cidade é o objeto de estudo de diversas áreas em razão da infinidade de processos de formação que resultam no espaço urbano. De acordo com Secchi (2009), a cidade explora elementos variados que negam a codificação, a redução formal e linguística e a generalidade, 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, um de cada vez, induzindo novas transformações (p. 18).

As cidades já passaram por diversas transformações e significados – feudais, imperiais, comerciais, políticos, industriais –, nelas está o centro da vida social e política e é onde se acumulam riquezas, conhecimentos, técnicas e obras monumentais. A cidade é a própria obra, porém sua configuração na era industrial do século XIX, e que se expande no século XX, difere-se e se reconfigura no século XXI.

A formação das cidades é oriunda de seus agentes, sejam eles políticos, econômicos ou sociais e 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 infraestrutura e outras onde a situação chega à

insalubridade, nesse sentido, a cidade é o espaço da pluralidade em todos os aspectos. Na contemporaneidade, esse processo é ainda mais rápido, enquanto o processo de urbanização se deu através dos séculos em alguns continentes, potencializou-se em vários países, principalmente nos subdesenvolvidos na segunda metade do século XX, quando foi avassalador.

Poderíamos discutir sobre contemporaneidade e entender o termo que nos leva a diversas áreas de estudo, todavia seremos sucintos ao utilizar o marco de Choay (2010), que define a Revolução Industrial como o marco temporal para a reflexão teórica sobre o urbano. Neste trabalho, tomaremos como referência os meados do século XX até o ano de 2023 (século XXI), tal recorte se sustenta por se tratar da transição do Brasil-rural para o Brasil-urbano e por possibilitar a compreensão do processo de urbanização brasileira na contemporaneidade.

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

Para Lefebvre (1999a), 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, mesmo esse fenômeno tendo ocorrido concomitantemente em diferentes países, apresentou 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, caracteriza-se espacialmente seguindo processos bem definidos e experimentando a centralização: em um primeiro momento, em função da implantação da ferrovia e da introdução do veículo automotivo; em um segundo momento, sua população experimenta o processo de segregação em que as distinções entre classes sociais ficam explícitas, tendo a ação dos empreendimentos imobiliários fundamental importância. Nesse momento, o crescimento da população ocasiona 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 mais em grandes áreas com parques industriais, como vividos anteriormente, mas sendo reinventado. Hoje vivemos uma era cuja tecnologia está na palma de nossas mãos.

De acordo com Souza (2020), a cidade na história é resultado dos anseios e interesses de diferentes momentos da sociedade, ao mesmo tempo em que a sociedade é resultado do processo histórico da construção das cidades.

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 se deve 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 àqueles eventos, mas de maneira indireta (p. 24-25).

A urbanização é um processo inevitável para a sociedade moderna, entretanto se consolidou de diferentes formas e em períodos distintos. 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 do quanto ela se integra ao contexto global informacional. 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).

1.3. Urbanização no Brasil em poucos parágrafos

Quando analisamos os processos que acontecem dentro das cidades, precisamos refletir sobre a importância da habitação, o direito à moradia, inserido de forma mais efetiva nas políticas públicas do Brasil a partir de 1988, através da Constituição Federal, e reformulado pela Lei Federal nº 10.257/01, em que foi estabelecido o Estatuto da Cidade, que teve como meta o crescimento da produção habitacional a fim de minimizar o déficit e transformar, assim, o espaço urbano. Na sequência, foi criado o Ministério das Cidades em 2003 (Brasil, 2003), extinto em 2019 durante o governo de Jair Messias Bolsonaro (2019-2022) e reativado no governo eleito de Luís Inácio Lula da Silva (2023-2026). O Estatuto da Cidade apresenta instrumentos que visam criar uma maior equidade, entre eles a obrigatoriedade da elaboração do Plano Diretor para cidades com população superior a 20.000 habitantes, assim como o disposto no Art. 132 da Constituição Federal de 1988, cujo objetivo é ordenar as diversas fragilidades urbanas, entre elas a demanda social por moradia, que, por sua vez, ainda se encontra longe de efetivar sua função.

Regressando à linha temporal da história, desde a chegada dos portugueses, o processo de urbanização brasileira pode ser verificado sob diferentes recortes, pois, até então, o território era habitado por dezenas de tribos indígenas, cada qual com seus costumes e suas linguagens, cujas relações sociais são analisadas de acordo com outra perspectiva. De acordo com Reis Filho (2009), a fundação das primeiras cidades no Brasil é datada do início do século XVI. A partir da chegada dos portugueses, há uma primeira movimentação para o que seria o espaço urbano nos séculos seguintes, mas um longo espaço temporal entre a colonização e as cidades como conhecemos atualmente.

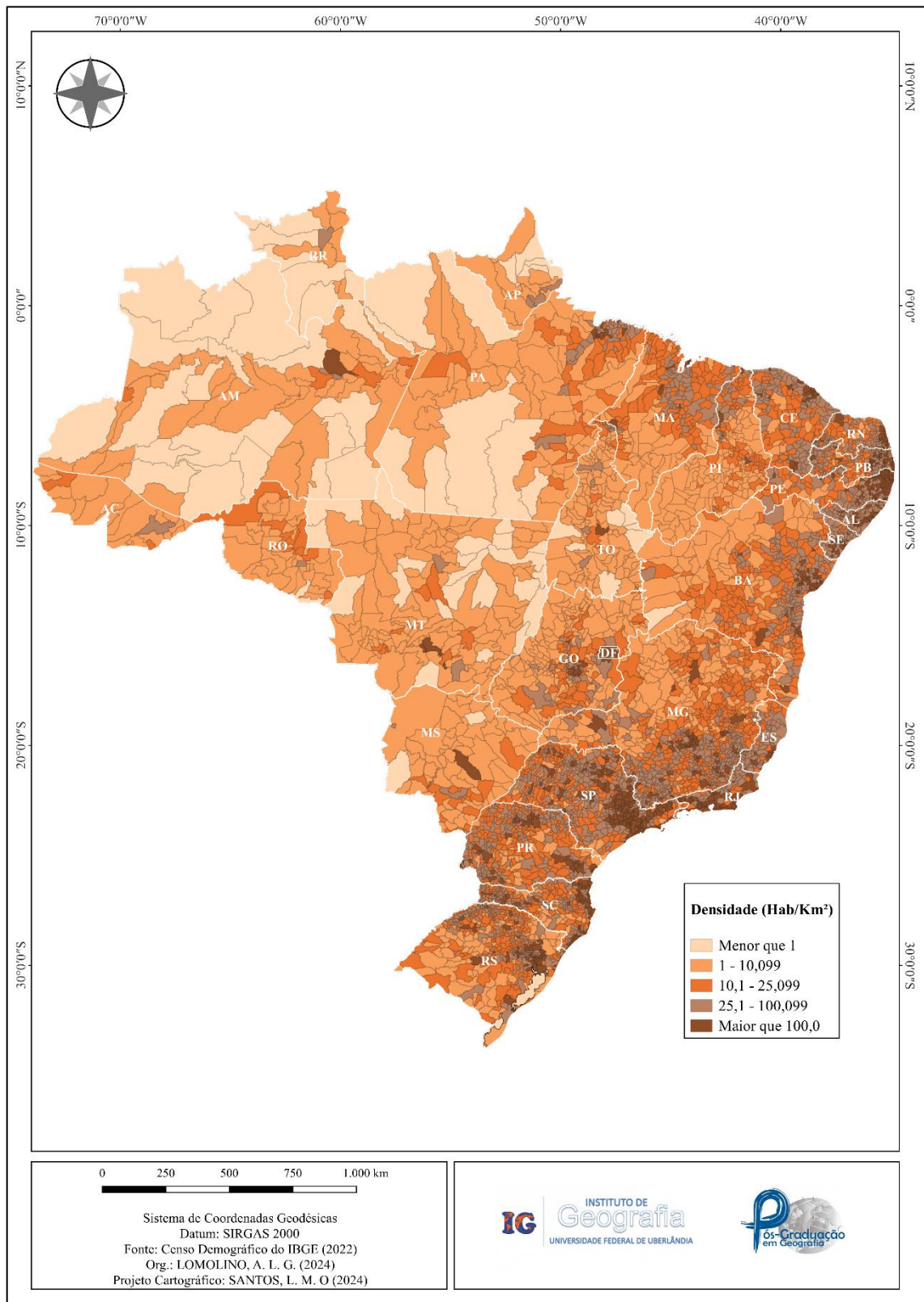
A urbanização se deu de forma lenta nos períodos que, para Santos (1993), podem ser compreendidos entre o Colonial (descobrimento até 1808), a Sede da Coroa (1808-1822), o Período Imperial (1822-1889) e o Período compreendido como Republicano, desde 1889, devido à intensidade dos processos. Podem, entretanto, ser analisados como uma única fase, pois as alterações no urbano foram pontuais e lentas se analisadas sob a perspectiva de como ocorreram nas décadas que se sucederam, por tal divisão se enquadrar de forma apropriada no recorte em que a pesquisa se desenvolve⁵.

Santos (1993) afirma que, até o início do século XVIII, a urbanização foi mais intensa no litoral do Nordeste do país, devido à cultura da cana-de-açúcar e à ligação com a Europa. O interior do Brasil passa a ser mais densamente habitado com o passar dos séculos. O reflexo dessa urbanização iniciada no litoral ainda é sentido atualmente, dado que, de acordo com o Censo Demográfico 2022, mais de 58% da população vive na faixa litorânea, estando as maiores cidades e capitais dos estados brasileiros a uma distância de até 200 quilômetros do mar (IBGE, 2023).

Mesmo com proporções continentais, podemos observar um extenso vazio que permeia o Centro-Oeste e Norte, como pode ser observado no mapa 1, que nos mostra a densidade demográfica no país. A projeção espacial afirma aquilo que os dados já nos mostram e nos indica o porquê do desenvolvimento econômico e social se concentrar na região litorânea.

⁵ Utilizaremos Santos (1993) para descrever sobre a urbanização no país.

Mapa 1 - Densidade demográfica no Brasil em 2022



Fonte: Elaboração da Autora (2024)

Ainda em relação à discussão sobre o processo de urbanização brasileira, o país passa por uma decadência no comércio açucareiro, e, com a ascensão da mineração, a urbanização passa a ser desenvolvida no interior. Nesse período, há mais uma geração de novas cidades do que o processo de urbanização como conhecemos. Porém, após a chegada da Coroa Portuguesa em 1808, houve mudanças significativas no ritmo de urbanização, pois, nesse período, aconteceu a primeira distinção clara entre o urbano e o rural, embora a dependência do sistema escravocrata tenha limitado tal desenvolvimento.

Com a Abolição da Escravatura, em 1888, e a Proclamação da República, em 1889, o país cria condições de expandir o setor terciário, porém, nesse 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, de acordo com Santos (1986):

A sociedade brasileira em peso embriagou-se, desde os tempos da abolição e da república velha, com as idealizações sobre progresso e modernização. A salvação parecia estar nas cidades, onde o futuro já havia chegado. Então era só vir para elas em desfrutar de fantasias como emprego pleno, assistência social providenciada pelo Estado, lazer, novas oportunidades para os filhos (p. 60).

Na primeira década de 1900, apenas 10% da população do Brasil vivia nas cidades, o que apenas aumentou de forma expressiva a partir da década de 1950. Maricato (2003) afirma que, até as décadas iniciais do século XX, as cidades brasileiras eram vistas como a oportunidade de se inserir na modernidade e deixar o arcaico para trás, porém tais transformações só aconteceram efetivamente após a década de 1930, quando o processo de industrialização/urbanização recebeu políticas oficiais de desenvolvimento.

Antes da Segunda Guerra Mundial (1939-1945), o país foi totalmente dependente das suas funções rurais. Até a Revolução de 1930, ocorreu um período chamado de República do Café com Leite (República Velha), em que o poder político foi alternado entre os estados de São Paulo e Minas Gerais, maiores produtores no país de café e leite, respectivamente.

Motta (2015) afirma que, com a ascensão de Getúlio Vargas à Presidência da República, a estrutura do Estado brasileiro se modificou profundamente, adaptando-se às novas necessidades econômicas e sociais do país. Em 1934, foi promulgada a Constituição Federal, posteriormente, outra Constituição foi instituída no ano de 1937, marcando uma nova fase que começou a expandir as atividades urbanas deslocando o eixo produtivo da agricultura para a indústria⁶. Singer (1976) ressalta a importância da criação das leis trabalhistas para o desenvolvimento das cidades, cuja implantação se deu em 1º de maio de 1943 por meio do Decreto-Lei nº 5.452. Tais melhorias para a classe trabalhadora, contudo, só eram aplicáveis às áreas urbanas, fazendo da cidade um ambiente atrativo para a população rural.

Para Santos (1993), as transformações de cunho político e organizacional, na década de 1930, permitiram o desenvolvimento e a solidificação do processo de industrialização. Esse período marcou o primeiro movimento de transição entre o Brasil-rural e o urbano, em que houve crescimento devido ao incremento de capitais mercantis locais, provenientes de investimentos privados, principalmente na região cafeeira paulista, onde a população urbana, na década de 1940, equivalia a 26,35% do total, percentual que se duplicaria até a década de 1980.

⁶ A chamada Era Vargas dura 15 anos, de 1930 até 1945, ano que marca também o fim da Segunda Guerra Mundial.

Após a Segunda Guerra Mundial, a integração nacional tornou-se viável com a construção das rodovias que atravessam o país, algumas delas não foram concluídas, como é o caso da Rodovia Transamazônica (BR-230), que possui partes sem pavimentação ainda na terceira década do século XXI (Maisonnave; Almeida, 2016)⁷, interligação das estradas de ferro, além de intensos investimentos em infraestrutura e modernização agrícola, promovendo o desenvolvimento econômico. Esses processos propiciam o desenvolvimento do meio técnico-científico-informacional, que, para Santos (1993), é o momento histórico no qual a construção do espaço se dá com o conteúdo da ciência, de técnicas e da informação.

Alves (2013) afirma que, em números absolutos, entre as décadas de 1940 e 1980, a população total brasileira triplicou e a urbana foi multiplicada por sete vezes e meia, de modo que a taxa de crescimento da população urbana supera a da total. “Entre 1960 e 1980, a população vivendo nas cidades conheceu um aumento espetacular: cerca de cinquenta milhões de habitantes, isto é, um número quase igual à população total do país em 1950” (Santos, 1993, p. 29).

Tal movimento marcou o início do processo de metropolização no país, uma vez que, na década de 1950, a cidade de porte médio era composta por uma população superior a 20 mil habitantes, já, na década de 1980, uma cidade de mesma faixa populacional era considerada pequena. Tal período foi marcado pela urbanização concentrada, com diversas cidades médias se destacando, e o processo de metropolização se consolidou com o aumento no número de cidades com mais de 1 milhão de habitantes, especialmente na região Sudeste. Vale lembrar que, entre os

⁷ MAISONNAVE, F.; ALMEIDA, L. TRANSAMAZÔNICA: crime e abandono. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 22 out. 2016. Disponível em: https://docs.ufpr.br/~jrgarcia/macroeconomia_ecologica/Noticias/Transamaz%C3%B4nica%20%20crime%20e%20abandono%20-%20Cotidiano%20-%20Folha%20de%20S.Paulo.htm#introducao. Acesso em 15 mar. 2024.

fatores que podem ser elencados como determinantes para o forte crescimento populacional nesse período, destacam-se a redução da mortalidade, proveniente dos esforços para a melhoria das condições sanitárias e de vida em geral; a queda da mortalidade infantil; o próprio fato de a população se urbanizar e, em partes, ter acesso à mais saúde e qualidade de vida; e a inserção da mulher no mercado de trabalho.

Santos (1993) expõe que o aumento do consumo de energia elétrica, a construção de rodovias, que, no ano de 1970, carregavam cerca de 11.000.000 passageiros, a modernização dos sistemas de telecomunicações, entre outras ações, criaram uma verdadeira fluidez no território. Ele ainda afirma que

[...] a urbanização brasileira tornou-se praticamente generalizada a partir do terceiro terço do século XX, evolução quase contemporânea da fase atual da macrourbanização e a metropolização. O turbilhão demográfico e a terceirização são fatos notáveis. A urbanização se avoluma e a residência dos trabalhadores agrícolas é cada vez mais urbana. Mais que a separação tradicional entre um Brasil urbano e um Brasil rural, há, hoje, no país, uma verdadeira distinção entre o Brasil urbano (incluindo áreas agrícolas) e o Brasil Agrícola (incluindo áreas urbanas). No primeiro, os nexos essenciais devem-se, sobretudo, a atividades de relações complexas e, no segundo, a atividades mais diretamente produtivas (Santos, 2005, p. 06).

Para Alves (2013), as transformações no campo ocorridas na segunda metade do século XX também atuaram no deslocamento campo/cidade, pois o campo deixou de ser o local de residência para se tornar o de produção, necessitando cada vez menos da mão de obra humana em razão de investimentos na mecanização. Souza (2020) afirma que o cenário de transformações em todas as esferas do país não apenas transformou os espaços, mas também toda a forma de viver, estabelecendo uma cultura urbana, ou melhor dizendo, um modo de vida urbano.

A década de 1970 marca pela primeira vez o período em que a população urbana ultrapassou a rural, como podemos observar na tabela 1, porém a crise financeira e o crescente endividamento externo do país, vivido na década de 1980,

fizeram com que a política nacionalista e progressista recuasse, “[...] abrindo espaço e cedendo poderes crescentes às grandes corporações transnacionais, dando início ao processo de integração brasileira à 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 (1993), em que as cidades de 200 a 500 mil habitantes vêm crescendo, desde então, de forma progressiva e constante, além do aumento no número de regiões metropolitanas.

Fato é que o país se urbanizou em curto tempo. Segundo o IBGE, a população brasileira total é de 203.062.512 de habitantes (Cabral, 2023), dos quais 170.572.510 residem nas cidades, tendência seguida desde 1940. Observamos que, em menos de um século, o Brasil se tornou majoritariamente urbano. Nessa perspectiva, quanto maior o espaço urbano, maior a importância da discussão sobre habitação e, por consequência, incorporação imobiliária.

Tabela 1 - Proporção da população urbana em relação à população total, Brasil 1872-2023

Ano	População Total	População Urbana	Taxa de Urbanização
1872	9.930.478	582.749	5,90%
1890	14.333.915	976.038	6,80%
1900	17.438.434	1.644.149	9,40%
1920	30.635.605	3.287.448	10,70%
1940	41.236.315	12.880.182	31,24%
1950	51.944.397	18.782.891	26,16%
1960	70.992.343	31.990.938	45,08%
1970	94.58.583	50.600.000	56,00%
1980	121.150.573	76.400.000	65,10%
1991	146.917.459	110.875.826	75,50%
2000	169.590.693	137.755.550	81,20%
2010	190.755.799	160.925.792	84,40%
2023	203.062.512	170.572.510	84,72%

Fonte: Censos IBGE (1872; [...]; 2023). Org.: Autora (2023)

Sobre o crescimento das cidades, Santos (1993) afirma que a hierarquia de tamanhos e funções já não é o suficiente para compreendê-las, as metrópoles não podem ser comparadas por seu quantitativo de pessoas, nem as pequenas cidades podem ser rotuladas, visto que a rede urbana é cada vez mais diferenciada e cada cidade e seu campo correspondem a relações específicas.

Santos (1993) aponta também que tal processo de urbanização cria no país uma prática de modernização no território como um todo, o que causa resultados positivos na geração de riquezas e uma enorme produção de pobreza. Nesse contexto, surgem as novas classes médias, que serão indispensáveis para a operação do sistema tanto na cidade quanto no campo. Sobre esse movimento, Santos (1993) declara:

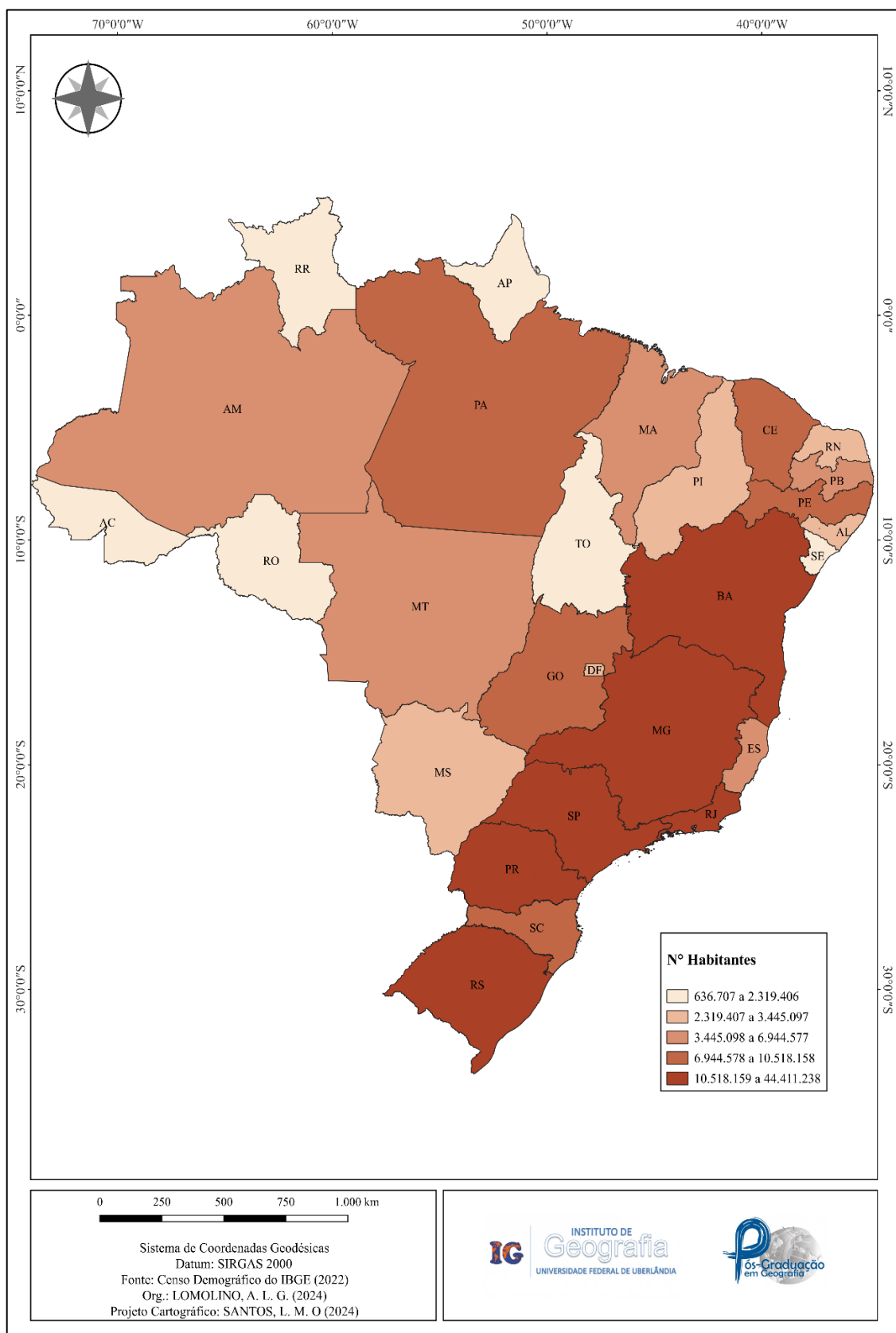
Pode-se dizer que nos dois últimos decênios, o espaço nacional conheceu transformações extensas e profundas. A modernização é o principal elemento motor dessas mudanças, acarretando distorções e reorganizações, variáveis segundo os lugares, mas interessando a todo território (p. 104).

A urbanização no país foi permeada por diversos processos que, concomitantemente, produziram o Brasil urbano do século XX. O fato é que sua rede urbana está cada vez mais articulada à 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.

Com a divulgação dos dados do Censo Demográfico de 2022 (IBGE, 2023), observamos que a tendência de concentração da população começa, de forma discreta e pontual, a apresentar alguns sinais de mudanças a partir do crescimento

acelerado de pequenas cidades do Centro-Oeste e Norte do país, como Canaã dos Carajás (PA) e Abadia de Goiás (GO), que aumentaram sua população urbana em 198% e 178%, respectivamente, e do aumento em cidades com mais de 100 mil habitantes, como Senador Canedo (GO), que chegou a uma população de 155,6 mil. Entretanto, nota-se que tal processo ainda se encontra na região concentrada apontada por Santos (1993), o que pode também ser observado no mapa 2.

Mapa 2 - Distribuição populacional por unidades da Federação em 2022



Fonte: Censo Demográfico IBGE (2023). Org.: Autora (2024)

A expansão das cidades trouxe consigo, nos anos subsequentes, o aquecimento do mercado imobiliário, tendo o mercado vertical como seu aliado na multiplicação do solo urbano em função de diversos fatores como o alto valor da terra urbana, a legislação desenvolvida e específica de cada cidade, a criação de novas centralidades, entre outros fatores. Para Landim (2002), essa reprodução das formas urbanas é observada em diversas cidades brasileiras, tal fato pode justificar a presença de elementos na paisagem que não são de necessidade real da população, mas estão inseridas no contexto urbano de forma externa.

Alves (2013) aponta que o planeta está gradativamente mais urbano, não apenas pelo fato de que a população vive cada vez mais nas cidades, mas porque o modo de vida urbano tem substituído o rural nas regiões mais urbanizadas. O modo rural de se viver já não é mais o mesmo, pois sofre, na maioria das vezes, a intervenção do modo urbano. Devemos pensar a cidade como um sistema complexo, em que a análise do processo histórico, que envolve o agente social, político e econômico no qual a cidade contemporânea se baseia, é essencial para a compreensão dela na contemporaneidade.

Singer (1978) afirma que as contradições do espaço urbano, em relação ao solo urbano e seu uso pelos agentes imobiliários, são demandadas pela lógica da economia de mercado, estando os preços dos terrenos urbanos subordinados ao mercado imobiliário, essencialmente especulativo. Com isso, compreender esse mercado é também compreender as divergências e contradições da cidade.

Analisamos de forma rápida como a urbanização brasileira se desenvolveu e como ela tem se comportado no mundo contemporâneo. A partir do próximo capítulo, analisaremos como o mercado imobiliário e, principalmente, a incorporação imobiliária

se desenvolvem e vêm reorganizando o espaço urbano no Brasil e na cidade de Uberlândia.

O bem mais precioso: a terra urbana

Capítulo 2



2.1. A importância do mercado imobiliário para a economia do Brasil

O mercado imobiliário no Brasil foi sistematizado no modelo como conhecemos hoje em meados do século XX, todavia a relação entre o poder e a terra vem desde a sua colonização. Mesmo após um período de estagnação e incertezas causadas pela pandemia de COVID-19 em setores diversos da economia, que, na data de 05/05/2023, deixou de ser considerada uma emergência de Saúde Pública de Importância Internacional anunciada pela Organização Mundial da Saúde, o mercado imobiliário se manteve aquecido no país (UNA-SUS, 2023).

Ao analisarmos um dos principais indicadores da construção civil, o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), que tem como função acompanhar o valor do custo dos insumos utilizados em construções, teve aumentos expressivos durante o período pandêmico, como pode ser observado na tabela 2. Em destaque, estão os dados referentes ao acúmulo no ano de 2018, com o índice dentro do esperado e seguindo o seu ciclo de estabilidade, e os referentes a 2021 e 2022, em que o Índice apresentou um aumento significativo.

Podemos refletir a respeito desse aumento sob várias perspectivas de análise, como a dificuldade em desenvolver e adquirir matéria-prima, o recuo e, até mesmo, a interrupção na produção de itens essenciais para a construção, como o concreto e o aço, assim como restrições de circulação social, que impactaram de forma efetiva a dinâmica das relações sociais da população e que, em teoria, impediram a realização de visitas aos empreendimentos disponíveis para a venda no mercado imobiliário, que, assim como outros setores da economia, sofreu com a desaceleração de seu crescimento. Entretanto, todos esses aspectos, que nos remetem a desacelerar os processos econômicos e que deveriam servir como um freio para o mercado

imobiliário, não interferiram nos números de crescimento, os quais tiveram aumentos expressivos de unidades produzidas e comercializadas durante o período pandêmico.

Tabela 2 - Variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) entre 2014 e 2023: em destaque o ano de 2018, com índice dentro da normalidade, e os anos de 2021 e 2022, de aumento durante a pandemia

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado anual
2023	0,46	0,05											0,51
2022	0,71	0,38	0,86	0,95	2,28	2,14	0,86	0,09	0,09	0,12	0,36	0,09	9,27 ←
2021	0,89	1,89	1,3	0,9	2,22	2,16	0,85	0,46	0,51	0,86	0,67	0,35	13,84 ←
2020	0,38	0,33	0,26	0,22	0,2	0,34	1,17	0,72	1,16	1,73	1,28	0,7	8,81
2019	0,49	0,09	0,31	0,38	0,03	0,88	0,58	0,42	0,46	0,18	0,04	0,21	4,14
2018	0,31	0,13	0,24	0,29	0,23	0,97	0,61	0,15	0,23	0,35	0,13	0,13	3,83 ←
2017	0,41	0,65	0,16	-0,02	0,63	0,93	0,3	0,36	0,06	0,31	0,31	0,07	4,25
2016	0,39	0,54	0,64	0,55	0,08	1,93	0,49	0,29	0,33	0,21	0,16	0,34	6,1
2015	0,92	0,31	0,62	0,46	0,95	1,84	0,55	0,59	0,22	0,36	0,34	0,1	7,49
2014	0,88	0,33	0,28	0,88	2,05	0,66	0,75	0,08	0,15	0,17	0,44	0,08	6,94
2013	0,65	0,6	0,5	0,74	2,25	1,15	0,48	0,31	0,43	0,26	0,35	0,1	8,09

Fonte: iDinheiro (2023)

De acordo com o blog Conecta Imobi (2022), responsável por análises do mercado imobiliário em todos os estados do país, os impactos gerados após o pico da pandemia foram os seguintes.

A pandemia reforçou tendências de mudanças em dimensões múltiplas [...] A maior permanência dentro de casa introduziu novas perspectivas de localização e tipologias [...]. Espreadimento, segunda residência e mobilidade geográfica não impactaram a estabilidade do sistema urbano (choque assimétrico) (Conecta Imobi, 2022, *online*).

Podemos afirmar que a pandemia de Covid-19 reformulou o conceito de lar e evidenciou vários problemas de moradia no país. Como reflexo, os novos padrões de compra remodelaram alguns padrões de lançamentos imobiliários residenciais, tanto em relação ao *ticket* (nome comumente utilizado no mercado imobiliário como referência ao valor de venda a quem esse imóvel se destina) quanto à tipologia dos

empreendimentos, que apresentaremos posteriormente. Sendo assim, as incorporadoras de empreendimentos imobiliários vêm se fortalecendo e influenciando cada vez mais, e de forma efetiva, o espaço urbano. Para tanto, a análise dessa expansão que vem remodelando a cidade é necessária, compreendendo o processo que se dá desde a aquisição do terreno até a venda das unidades e estudando os agentes que compõem esse espaço.

A cidade, quando apropriada pelo capital, muda sua configuração original, que pode ser pensada sob várias perspectivas, como a cidade feudal, industrial, contemporânea ou outros modelos amplamente discutidos por vários autores através das décadas, porém, quando falamos sobre espaço urbano, esse passa a receber influência direta do capital. Como afirma Botelho (2005),

[...] o espaço, ao longo da história do modo de produção capitalista, passou a fazer parte dos circuitos de valorização do capital, seja pela simples mercantilização da terra, seja pelo seu parcelamento (pelo loteamento ou pela verticalização), ou, como mais recentemente, pela sua crescente inclusão nos circuitos de circulação do capital financeiro, tornando-se cada mais um capital fictício (Botelho, 2005, p. 8).

Lefebvre (1978) já alertava sobre a produção do valor no espaço, a terra, em sua essência, não é aquela vista apenas como parte de uma área fundiária ou para o bem de todos. A esse respeito, Villaça (2001) afirma:

É um equívoco a ideia de que a terra urbana é um dom gratuito da natureza, de que por isso não tem valor ou não é possível controlar sua oferta. Tratar a terra dessa maneira é equipará-la ao ar, ou mesmo às águas tal como se encontram na natureza – mas não aquela água que sai da torneira em nossas casas. Com a terra é radicalmente diferente. Considerar a terra urbana produto não produzido, só porque sua base material o é, é o mesmo que reduzir um produto produzido à sua matéria-prima. Reduzir a terra urbana a apoio físico é não só reduzi-la à sua condição de matéria-prima, como também seu aspecto mais inconsequente e irrelevante (p. 71).

Lefebvre (1978) afirma que não é somente a sociedade que se torna o lugar de reprodução das relações e não somente dos meios de produção, mas o espaço inteiro. Ocupado pelo capitalismo, setorizando, reduzindo a um homogêneo e, portanto, esmigalhado fragmento (somente migalhas do espelho são vendidas ao cliente), o espaço se torna a sede do poder (Lefebvre, 1973, p. 116).

É necessário compreender como esse urbano é sistematizado. A cidade pode até ser a mesma no que se refere à implantação e ao desenho, todavia o urbano se desenrola de acordo com o planejamento nele estabelecido, ora parte da cidade se desenvolve, ora seu progresso é travado por forças políticas, econômicas ou sociais.

Para Singer (1980), o mercado imobiliário tem a capacidade de influenciar as decisões do poder público sobre quais áreas receberão ou não investimentos em infraestrutura e, por consequência, serão mais valorizadas, ou seja, receberão mais serviço como redes de água e esgoto, transporte, fácil acesso a comércios, serviços e educação, as quais tendem a ser ocupadas por grupos sociais mais abastados.

Uma ocupação urbana é o reflexo da ação de parte desses agentes cumprindo a função social da terra, entretanto o mercado de médio e alto padrão se reproduz de forma orgânica e plena, ter o cliente final de todas as unidades de um empreendimento não é um fator decisivo para o lançamento, afinal, a valorização desses mesmos projetos arquitetônicos pode, até mesmo, tornar-se uma grife. Não é raro observar apartamentos e/ou condomínios assinados por profissionais e que são sinônimos de luxo no mundo, como pode ser observado na figura 1.

Figura 1 - Anúncio de empreendimento residencial de alto luxo em São Paulo-SP



Fonte: Casas & Apartamentos (2018)

Diversas incorporadoras e construtoras se tornaram sinônimo de luxo no país, vale ressaltar que esse alto padrão construtivo é associado ao uso de acabamentos, revestimentos, localização do empreendimento, assinatura de projetos por nomes renomados, entre outros fatores. Lomolino (2019) afirma que a produção dos empreendimentos destinados à população de alta renda é permeada de detalhes e que o tamanho do imóvel, que já foi sinônimo de poder quando analisado sob a perspectiva dos casarões coloniais, por exemplo, não é um fator determinante. Hoje, o mercado de alta renda se reproduz dentro de grandes espaços com plantas generosas ou em pequenos *studios* para moradia.

O fato é que a cidade é o cenário desse acumulado de volumetria construtiva. No decorrer das décadas do século XX, vários autores vêm tentando sistematizar

quais seriam os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano. Para Corrêa (2013),

a produção do espaço, seja o da rede urbana, seja o intraurbano, não é o resultado da “mão invisível do mercado”, nem de um Estado hegeliano, visto como uma entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora das relações sociais. É consequência das ações de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas próprias, portadoras de contradições e geradores de conflito entre eles mesmo com outros segmentos da sociedade (p. 43).

Corrêa (2016) compreende que os agentes sociais da produção desse espaço

[...] são os proprietários do meio de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. A partir de sua ação, o espaço é produzido, impregnado de materialidades, como campos cultivados, estradas, represas e centros urbanos com ruas, bairros, áreas comerciais e fabris, mas também pleno de significados diversos, como aqueles associados à estética, status, etnicidade e sacralidade (p. 44).

Corrêa (2013) afirma ainda:

Os agentes sociais da produção do espaço estão inseridos na temporalidade e espacialidade de cada formação socioespacial capitalista. Refletem necessidades e possibilidades sociais, criadas por processos e mecanismos que muitos deles criam. E são os agentes que materializam os processos sociais na firma de um ambiente construído, seja a rede urbana, seja o espaço intraurbano. Afirma-se que processos sociais e agentes sociais são inseparáveis, elementos fundamentais da sociedade e de seu movimento (p. 43).

Para Carlos (2013),

A sociedade se apropria do mundo enquanto apropriação do espaço – tempo determinado, aquele de sua reprodução, num momento histórico definido. Nesse contexto, a reprodução continuada do espaço se realiza como aspecto fundamental da reprodução ininterrupta da vida. Nessa perspectiva, revela-se a prática social que é e se realiza espacialmente, o que implica pensar na relação dialética sociedade/espaço (um se realizando no outro e através do outro) e as mediações entre eles. Esse caminho indica a imanência da produção do espaço no processo de constituição da sociedade (p. 53).

Quando produzido pelo mercado imobiliário, o espaço urbano pode ser modelado, e sua função, que, em tese, seria a de “criar” a habitação, vai se remodelando e atendendo aos anseios desse mercado. A replicação desses processos e sua influência causam diversos desafios que vão transparecer de forma efetiva em conflitos e até visualmente na cidade. De acordo com Ferreira Neto (2018),

a convivência nem sempre harmônica entre tantos atores sociais permite dizer que a cidade é, por excelência, o laboratório das tensões entre mercado e sociedade. O espaço urbano permite contrastar, de modo mais claro, a relação entre capital e trabalho. Em razão disso, torna-se o cenário ideal para avaliar como tal relação marca os direitos individuais, de que forma a Lei deverá instituir mecanismos para protegê-los e para assegurar, ainda assim, o relevante espaço para a autonomia privada, viabilizando o direcionamento de recursos e iniciativas para o desenvolvimento econômico (p. 66).

Ferreira Neto (2018) ressalta ainda que é de suma importância entender os fenômenos que têm sido descritos como “financeirização do crédito imobiliário” (Royer, 2009, p. 20), “expansão do complexo imobiliário-financeiro” (Rolnik, 2015, p. 255), “mercado imobiliário financeirizado” (Hoyler, 2015), entre outras expressões. Além de toda a organização do Estado, ao longo de décadas, para tornar o mercado imobiliário cada vez mais financeiro, é importante ressaltar que, nos últimos anos, grandes *players*, que investem em diferentes áreas (comércio, serviço, indústria, mercado financeiro, entre outras), têm no mercado imobiliário uma opção segura para diversificar os investimentos e não ficarem tão expostos à flutuação do mercado financeiro. No Brasil,

[...] a GP Investments, por exemplo, fundada em 1993 por Jorge Lemam e seus sócios no Banco Garantia (banco de investimentos vendido em 1998 ao Credit Suisse), mobilizou investidores de todo o mundo para gerenciar o capital e/ou controlar cinquenta companhias latino-americanas, principalmente brasileiras, dos setores imobiliários e de varejo, e também de logística e telecomunicações (Rolnik, 2015, p. 291).

No ano de 2022, Jorge Lemam ainda estava na lista da Forbes como o homem mais rico do Brasil com uma fortuna estimada em 72 bilhões de reais.

Ainda sobre o processo de financeirização da cidade, Maricato (1997) afirma que “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” (p. 44).

Corrêa (2013) afirma que

[...] diferentes agentes sociais, cada um centrado principalmente em estratégias e práticas espaciais pertinentes às atividades que os caracterizam, como, por exemplo, produção industrial ou promoção imobiliária, podem, sob certas condições, desempenhar outras estratégias e práticas espaciais diferentes daquelas que os distinguem, mas que são semelhantes entre si (p. 44).

Para compreender sobre o sistema de financeirização do mercado imobiliário no Brasil, é necessário retomar a história e voltar ao ano de 1964, quando o Banco Nacional de Habitação, que tem como instrumento o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), por intermédio da Lei Federal 4.380/64, mudou de forma efetiva o acesso à moradia no país. De acordo com o Ferreira Neto (2018):

O SFH pretendeu viabilizar o acesso ao crédito para o setor imobiliário e de infraestrutura urbana por meio do uso das aplicações financeiras em poupança como fonte dos recursos direcionados para o setor imobiliário (art. 15, § 2º, e Resolução 3.932/2010 editada pelo Conselho Monetário Nacional). A partir da década de 90, aos recursos da poupança foram somados os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) por força da Lei federal 8.036/90 (p. 67).

Ferreira Neto (2018) ainda complementa que:

No SFH, a solução para o problema institucional de acesso ao crédito imobiliário se dá, eminentemente, no âmbito estatal, valendo-se da Caixa Econômica Federal e do Banco Central. A partir de 1997, aliado ao SFH, fora instituído o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), cuja diretriz, de modo

distinto, mas em paralelo ao SFH, é organizar um arranjo financeiro de mercado, caracterizado pela liberdade de contratação entre as partes, sem que haja disciplina de termos contratuais ou disposições que direcionem o crédito ou regulamentem o Para tanto, a dinâmica do SFI é justapor o mercado imobiliário ao mercado mobiliário (p. 67).

Ferreira Neto (2018) continua:

Com esse objetivo, a Lei 9.514/97 disciplina a criação de produtos financeiros, cuja negociação, no âmbito do mercado de capitais, permitiria captar recursos para o setor imobiliário.(p. 67).

Para Rolnik (2015), o lançamento do Banco Nacional da Habitação (BNH), no ano de 1962, foi fruto da colisão de interesses empresariais ligados à indústria da construção civil e da ação política contraofensiva dos governos norte-americanos ao governo de João Goulart. É importante ressaltar que a política pública de habitação passou a ser executada de forma mais efetiva após o golpe militar de 1964. Dentro da sistematização do BNH, surgiu também a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que regulamentou a incorporação imobiliária vigente a mais de uma década no país. Essa lei permitiu o estabelecimento de condomínios e a individualização da alienação das cotas-parte, ou seja, a compra e venda efetiva de apartamentos.

Rolnik (2015) ressalta que, no ano de 1966, o BNH se converteu em uma empresa pública, recebendo a participação dos representantes de instituições financeiras privadas dentro do banco e se tornando um “[...] instrumento privilegiado de financiamento interno da economia do país” (p. 284). Nesse período, também foi criado o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), que, mesmo com a extinção do BNH em 1986, ainda é utilizado como fonte de recurso para a habitação no país.

É importante relembrar que, na década de 1990, com o lançamento do Plano Real, alguns agentes passaram a integrar de forma efetiva o mercado imobiliário, como os títulos discutidos por Rolnik (2015), desenvolvidos para serem instrumentos

de potencialização do mercado, tornando-o cada vez mais financeiro, além de produtos como o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e as regras para o estabelecimento de companhias securitizadoras de créditos, visando ampliar o mercado financeiro dentro do mercado imobiliário. Atualmente, os fundos imobiliários vêm ganhando mais força e espaço quanto ao financiamento de empreendimentos.

O sistema de financiamento estabelecido pelo SFH se reorganizou e trouxe autonomia para algumas incorporadoras, como é o caso da Encol⁸, que deixou marcas profundas nos financiamentos e inseriu a modalidade do patrimônio de afetação para a segurança dos consumidores. Sobre a importância da Encol para o país, Ramires (1998) afirma que a incorporadora foi uma das pioneiras no uso de material publicitário para ampliar suas vendas, utilizando todos os tipos de mídia – jornal impresso, televisão, rádio, panfletos, etc. –, o que estimulou o uso dos mesmos recursos pelas demais incorporadas, que, até então, não tinham como prioridade esse tipo de estratégia de venda. Além dos incentivos para a venda de apartamentos, a incorporadora investiu 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 os Núcleos de Componentes Encol (NUCLEN's),

nos quais 99 produtos eram produzidos em grande escala, diferentes itens utilizados na construção de unidades, transformando 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).

⁸ Incorporadora/Construtora especializada em construções verticais e de importância nacional nas décadas de 1980 e 1990. Com o decreto de falência em 1997, deixou milhares de consumidores no prejuízo.

O pioneirismo da Encol é incontestável, porém, em 1997, a empresa entrou em crise e foram evidenciadas diversas irregularidades, desde a venda de mais unidades do que as produzidas, o não pagamento de impostos, até os desvios de recursos. A dívida da empresa chegou 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 sonho 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).

Assim, o caso Encol deixou importantes ensinamentos para as demais incorporadoras, hoje, a legislação tem instrumentos que visam proteger e deixar a incorporação mais segura, como a obrigatoriedade do patrimônio de afetação, que garante que o consumidor não será lesado. No início do século XXI, surgem novos programas estatais como o Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e os financiamentos bancários da linha Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), que impulsionaram a construção e a venda de diversos empreendimentos, em especial, os verticais.

Durante o governo de Jair Messias Bolsonaro (2019-2022), o programa se transformou em Casa Verde e Amarela (CVA)⁹ em 2019, reformulando as políticas públicas de habitação. Segundo Minerale Construtora (2022), os critérios para o acesso ao Programa CVA são as seguintes.

⁹ Com a eleição do presidente Luís Inácio Lula da Silva (2023-2026), o Programa Casa Verde e Amarela voltou a se chamar Minha Casa, Minha Vida em junho de 2023, aumentando o teto do valor dos imóveis e do subsídio propiciado pelo governo, a fim de aquecer o mercado imobiliário voltado ao *ticket* econômico.

O Programa Casa Verde e Amarela busca facilitar o acesso da população, sobretudo de baixa renda, à casa própria. Além da produção de moradias subsidiadas e do financiamento habitacional, a iniciativa também tem como pilares a regulação fundiária, a melhoria habitacional e a locação social. O público-alvo está dividido nos seguintes grupos: a) Urbano 1 – renda bruta familiar mensal até R\$ 2.400 mil; b) Urbano 2 – renda entre R\$ 2.400,01 e R\$ 4.400 mil; c) Urbano 3 – renda entre R\$ 4.400,01 e R\$ 8 mil; d) Rural 1 – renda bruta familiar anual até R\$ 29 mil; e) Rural 2 – renda anual entre R\$ 29.000,01 e R\$ 52.800,00 mil; f) Rural 3 – renda bruta familiar anual entre R\$ 52.800,01 até R\$ 96 mil (Minerale Construtora, 2023, online).

O país já passou por diversas fases de crise do capitalismo, porém é certo que, em todas elas, o mercado imobiliário sempre foi um dos pilares de sua economia, refazendo-se de variadas formas. Entenderemos, a seguir, como, mesmo em meio à crise sanitária, a construção de imóveis manteve sua crescente.

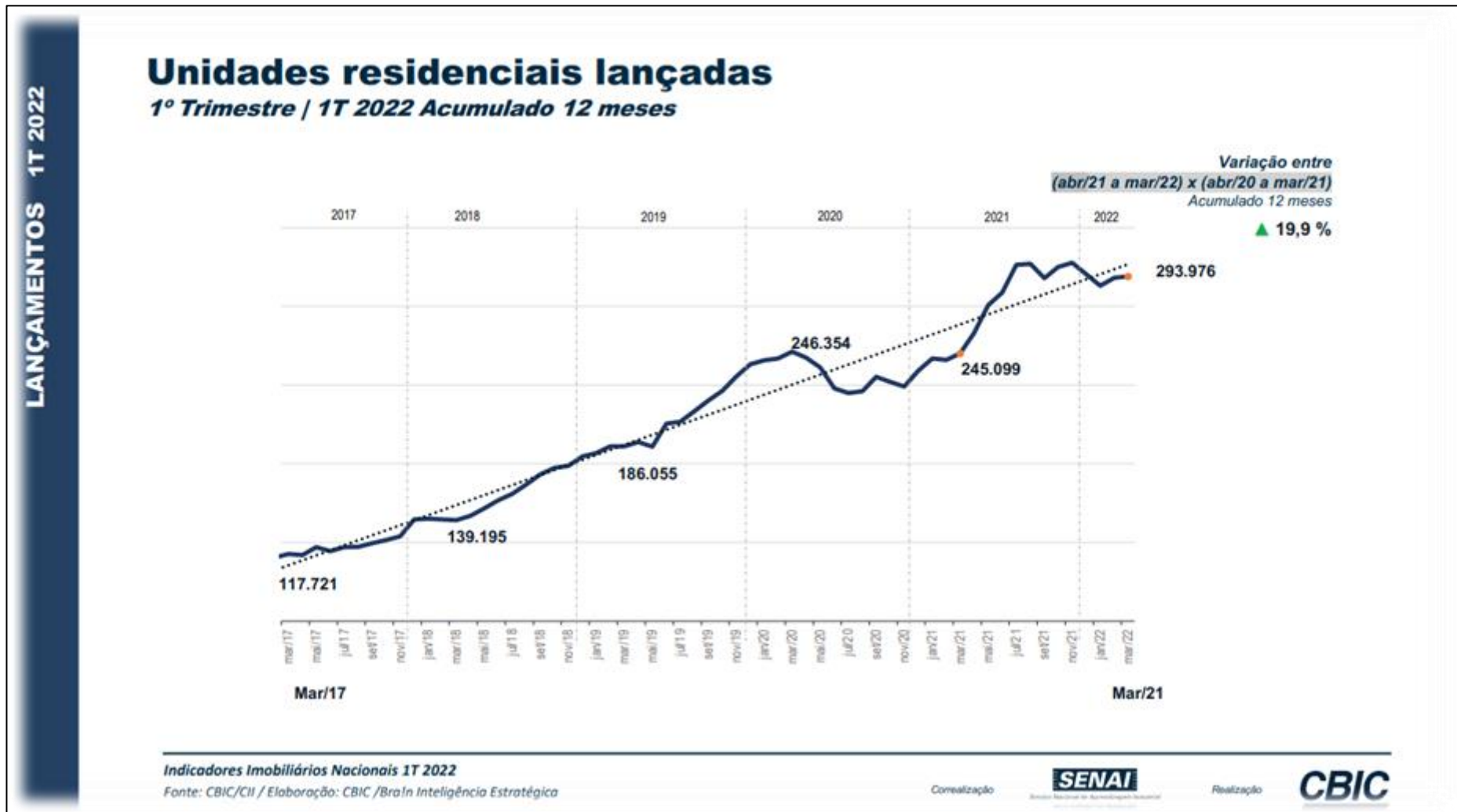
2.2. O cenário atual do mercado imobiliário no Brasil

Refletindo sobre o mercado imobiliário atual, segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC, 2022), no 1º trimestre de 2022, houve um aumento no número de imóveis comercializados em todo o país (figura 2). É de comum acordo entre os pesquisadores que é necessário melhorar e otimizar as políticas públicas de acesso à moradia e à qualidade delas no Brasil. Fato é que os imóveis vêm sendo construídos e comercializados, apesar disso estamos longe de sanar o déficit habitacional.

Os dados divulgados pela Fundação João Pinheiro (2019) apontam que, em 2019, o país contava com um déficit habitacional de 5,876 milhões de moradias, entretanto não estão contabilizados os números do período de pico da COVID-19, momento em que houve um aumento de pessoas despejadas. Conforme o levantamento da Campanha Despejo Zero (2023), entre agosto de 2020 e maio de 2022, aumentou em 393% o número de famílias despejadas no Brasil. Se observamos

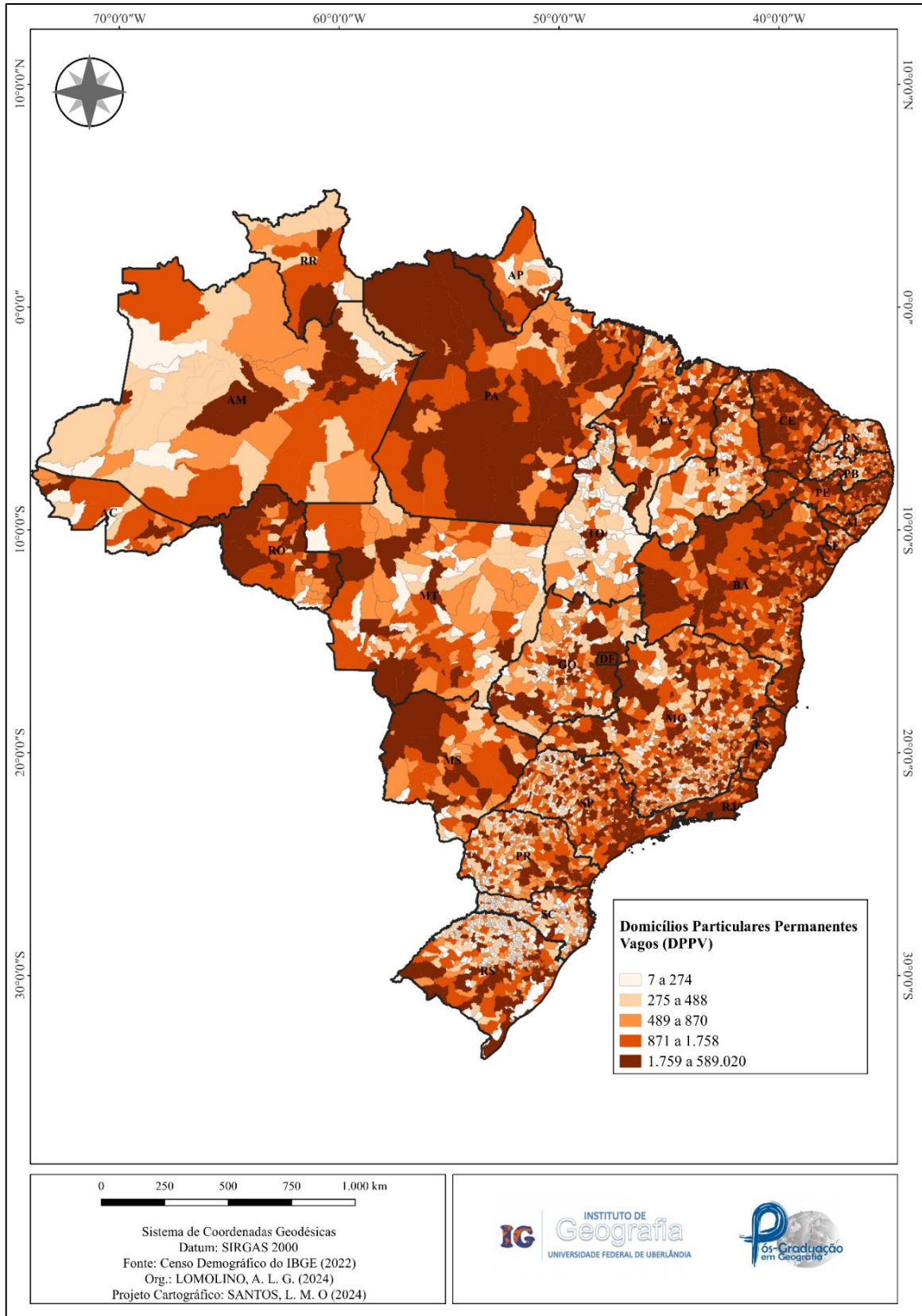
os dados disponibilizados pelo Censo Demográfico de 2022 (IBGE, 2023), o número de domicílios particulares permanentemente vagos aumentou 87%, chegando a 11,4 milhões, como nos mostra o mapa 3.

Figura 2 - Comparativo do número de lançamentos no Brasil entre o 1º trimestre de 2017 até o 1º trimestre de 2022



Fonte: CBIC (2022)

Mapa 3 - Domicílios permanentemente vagos, 2022



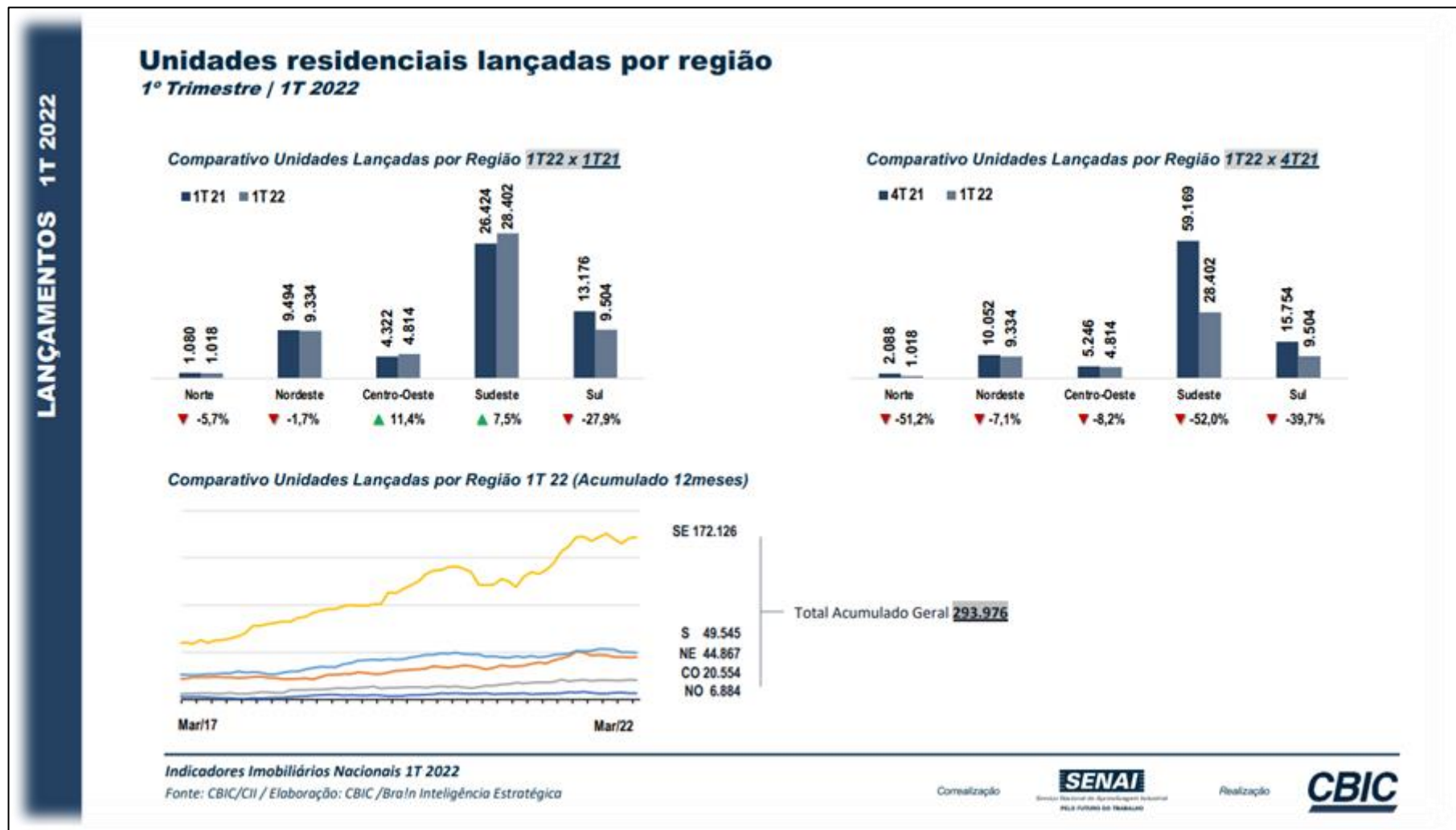
Fonte: Elaborado pela Autora (2024)

Nota-se que o volume de lançamentos teve uma alta expressiva entre o final de 2021 e o primeiro semestre de 2022. Podemos correlacionar tal movimento com o impacto direto da crise vivenciada durante o pico da pandemia de COVID-19, em 2020, e minimizada com a ampliação da vacinação em 2021. Se analisarmos por região, o Sudeste se manteve à frente, tendo concentrado mais do que a soma de lançamentos de todas as outras regiões. Quando observamos os dados, os “Brasis”, discutidos por Milton Santos, mostram-se ainda mais evidentes, pois sua diferença, em relação à urbanização e ao processo de expansão do mercado imobiliário, é latente (figura 3).

É importante ressaltar que a configuração do modelo de construção é distinta entre os *tickets* econômicos e os de alta renda. A negociação e a execução das habitações propostas à população de menor renda sofrem diretamente o impacto do aumento dos insumos e do menor poder aquisitivo das famílias. O lucro, que, de acordo com as incorporadoras, já é reduzido, tem sua compensação no volume de produtos, sendo assim, quanto maior o volume de lançamentos maior o lucro do incorporador, porém, para um grande volume de vendas, é necessário um elevado volume de crédito. Tais empreendimentos têm a Caixa Econômica Federal (CEF) como banco fiador, além de benefícios concedidos pelo Governo Federal, como os subsídios que incentivam o mercado econômico. Apesar disso, observa-se uma queda quanto ao número de lançamentos (figura 4).

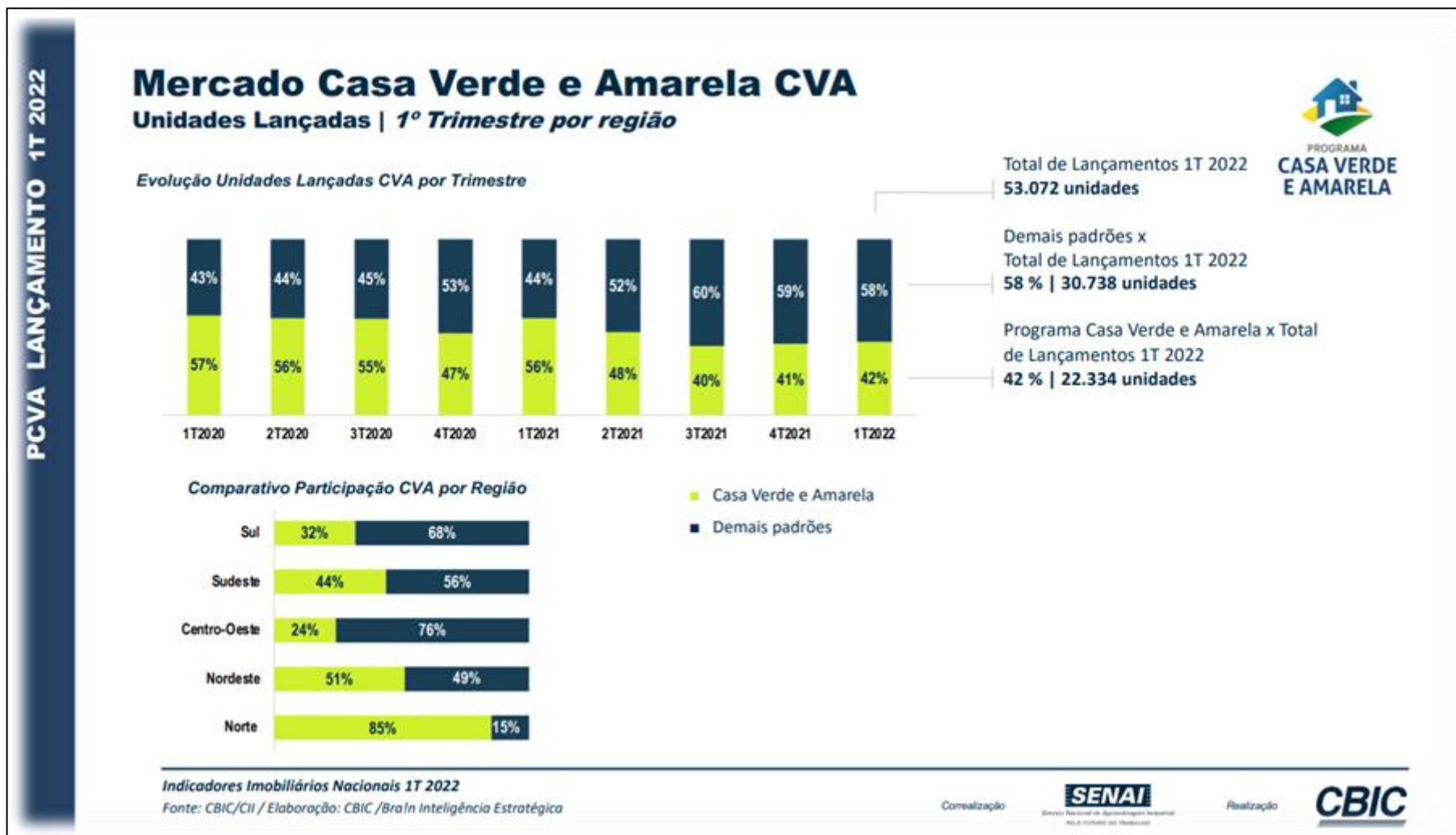
Entretanto, quando comparados os dados de lançamentos dentro do Programa Casa Verde e Amarela e de financiados dentro do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), nota-se que o mercado habitacional destinado à população de baixa renda ainda é um nicho promissor no país.

Figura 3 - Unidades lançadas por região no Brasil analisadas na pesquisa realizada pela CBIC em 2022



Fonte: CBIC (2022)

Figura 4 - Unidades lançadas por região no Brasil dentro do Programa Casa Verde e Amarela



Fonte: CBIC (2022)

Quando analisamos os empreendimentos de *tickets* econômicos, temos mais equidade no volume de lançamentos. A diferença entre as regiões brasileiras diminuiu drasticamente, o que evidencia a importância de políticas públicas destinadas à habitação de interesse social para a diminuição do déficit habitacional ainda tão forte no Brasil.

2.3. As diferentes formas de aquisição de um imóvel

Um fator importante a ser discutido é a forma de negociação, e suas diferenças, dentro dos programas habitacionais em que o cliente precisa comprovar renda e já iniciar o seu processo junto ao banco. No caso brasileiro, essa intermediação entre incorporadora/construtora e cliente é realizada pela Caixa Econômica Federal (CEF), e o limite de crédito é diretamente associado à taxa de juros no país. Essa taxa é direcionada pelo Comitê de Política Monetária (Copom), que:

[...] foi instituído em 20 de junho de 1996, com o objetivo de estabelecer as diretrizes da política monetária e de definir a taxa de juros. A criação do Comitê buscou proporcionar maior transparência e ritual adequado ao processo decisório, a exemplo do que já era adotado pelo Federal Open Market Committee (FOMC), do Banco Central dos Estados Unidos, e pelo Central Bank Council, do Banco Central da Alemanha. Em junho de 1998, o Banco da Inglaterra também instituiu o seu Monetary Policy Committee (MPC), assim como o Banco Central Europeu, desde a criação da moeda única em janeiro de 1999. Atualmente, uma vasta gama de autoridades monetárias em todo o mundo adota prática semelhante, facilitando o processo decisório, a transparência e a comunicação com o público em geral (BCB, 2023a, online).

Esse comitê tem a intenção de acompanhar, estabelecer e estruturar a Taxa Selic (Sistema Especial de Liquidação e de Custódia), definida a seguir.

Define-se Taxa Selic como a taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos públicos federais. Para fins de cálculo da taxa, são considerados os

financiamentos diários relativos às operações com títulos públicos federais custodiados no Selic, registradas e liquidadas no próprio Selic e em sistemas operados por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação de que trata a Lei nº 10.214, de 27 de março de 2001 (art. 1º do Regulamento anexo à Resolução BCB nº 61, de 13 de janeiro de 2021) (BCB, 2023b, *online*).

Quanto maior a Taxa Selic, maior a dificuldade de acesso ao crédito imobiliário e maior a necessidade de comprovação de renda. Em fevereiro de 2023, chegou ao acumulado de 13,5% ao ano, percentual superior ao acumulado desde 2016 no país.

Alguns mecanismos dos programas habitacionais travam essa taxa de juros dentro de um teto limite, o que impulsiona e mantém aquecida a venda de habitações destinadas à baixa renda. Nesse caso, há dois valores, um referente à venda e outro relativo à avaliação da Caixa, usada para fins de financiamento (figuras 5 e 6).

Figura 5 - Valores de unidades disponíveis dentro de programas habitacionais em junho de 2022

00004 - MATRIZ (OPÇÃO EMPREENDIMENTOS)							
Situação Atual das Unidades							
Emissão: 19/01/2023 09:55:30							
Empreendimento	Bloco	Und	Area	Status	Garagem	Tipologia	Valor Unidade
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	003	70,34	Disponível		Apartamento	233.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	004	68,63	Disponível		Apartamento	231.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	005	80,53	Disponível		Apartamento	247.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	006	73,17	Disponível		Apartamento	237.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	007	68,73	Disponível		Apartamento	231.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	008	73,18	Disponível		Apartamento	237.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1003	56,16	Disponível		Apartamento	219.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1006	56,16	Disponível		Apartamento	219.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1101	56,16	Disponível		Apartamento	220.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1103	56,16	Disponível		Apartamento	220.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1106	56,16	Disponível		Apartamento	220.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1108	56,16	Disponível		Apartamento	220.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1201	56,16	Disponível		Apartamento	221.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1203	56,16	Disponível		Apartamento	221.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1206	56,16	Disponível		Apartamento	221.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1208	56,16	Disponível		Apartamento	221.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1303	56,16	Disponível		Apartamento	222.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1306	56,16	Disponível		Apartamento	222.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1307	51,92	Disponível		Apartamento	212.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1308	56,16	Disponível		Apartamento	222.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1402	51,92	Disponível		Apartamento	213.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1403	56,16	Disponível		Apartamento	223.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1405	51,92	Disponível		Apartamento	213.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	1406	56,16	Disponível		Apartamento	223.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	506	56,16	Disponível		Apartamento	214.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	603	56,16	Disponível		Apartamento	215.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	703	56,16	Disponível		Apartamento	216.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	706	56,16	Disponível		Apartamento	216.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	708	56,16	Disponível		Apartamento	216.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	801	56,16	Disponível		Apartamento	217.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	803	56,16	Disponível		Apartamento	217.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	808	56,16	Disponível		Apartamento	217.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	901	56,16	Disponível		Apartamento	218.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	903	56,16	Disponível		Apartamento	218.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	906	56,16	Disponível		Apartamento	218.900,00
RESIDENCIAL TORRES MANSOUR	02	908	56,16	Disponível		Apartamento	218.900,00

Endereço Empreendimento: RUA FERNANDO AUGUSTO DE PAULA, Nº 55, Bairro LOTEAMENTO CONVENCIONAL RES. FRUTA DO CONDE, UBERLÂNDIA/MG, CEP: 38.418-573

Fonte: Opção Empreendimentos (2022)

Figura 6 - Valores de avaliação do empreendimento feita pela Caixa Econômica Federal em 2022

00004 - MATRIZ (OPÇÃO EMPREENDIMENTOS)							
Situação Atual das Unidades							
Emissão: 19/01/2023 09:55:30							
Empreendimento	Bloco	Und	Area	Status	Garagem	Tipologia	Valor Unidade
VALORES DE AVALIAÇÃO							
Aptos 01, 03 - Blocos 1 e 2							R\$ 178.000,00
Apto 02 - Blocos 1 e 2							R\$ 181.700,00
Apto 04 - Blocos 1 e 2							R\$ 171.700,00
Apto 05 - Blocos 1 e 2							R\$ 180.000,00
Apto 06 - Blocos 1 e 2							R\$ 180.000,00
Apto 07 - Blocos 1 e 2							R\$ 169.500,00
Apto 08 - Blocos 1 e 2							R\$ 180.000,00
Aptos 101 a 301, 103 a 303, 106 a 306 e 108 a 308 - Blocos 1 e 2							R\$ 176.200,00
Aptos 401 a 601, 403 a 603, 406 a 606 e 408 a 608 - Blocos 1 e 2							R\$ 182.000,00
Aptos 601, 503, 603, 506, 606, 508, 608 - Bloco 2							R\$ 182.000,00
Aptos 701 a 901, 703 a 903, 706 a 906 e 708 a 908 - Bloco 1							R\$ 188.000,00
Aptos 701 a 901, 703 a 903, 706 a 806 e 708 a 808 - Bloco 2							R\$ 188.000,00
Aptos 906 e 909 - Bloco 2							R\$ 188.000,00
Aptos 1001 a 1201, 1003 a 1203, 1006 a 1206 e 1008 a 1208 - Blocos 1 e 2 (exceto 1008 e 1101 do Bloco 1)							R\$ 190.000,00
Aptos 1008 e 1101 - Bloco 1							R\$ 190.000,00
Aptos 1301 a 1401, 1303 a 1403, 1306 a 1406 e 1308 a 1408 - Blocos 1 e 2 (exceto 1408 do Bloco 2)							R\$ 190.000,00
Aptos 102 a 302, 104 a 304, 105 a 305 e 107 a 307 - Blocos 1 e 2							R\$ 166.300,00
Aptos 402 a 602, 404 a 604, 405 a 605 e 407 a 607 - Blocos 1 e 2							R\$ 171.700,00
Aptos 502, 602, 504, 604, 505, 605, 507, 607 - Bloco 2							R\$ 171.700,00
Aptos 702 a 902, 704 a 904, 705 a 805 e 707 a 907 - Bloco 1 e							R\$ 177.300,00
Apto 905 - Bloco 1							R\$ 177.300,00
Aptos 702 a 902, 704 a 804, 705 a 805 e 707 a 807 - Bloco 2							R\$ 177.300,00
Aptos 1002 a 1202, 1004 a 1204, 1005 a 1205 e 1007 a 1207 -							R\$ 183.000,00
Apto 1007 - Bloco 1							R\$ 183.000,00
Aptos 1302 a 1402, 1304 a 1404, 1305 a 1405 e 1307 a 1407 -							R\$ 188.800,00
Apto 303 - Bloco 2							R\$ 176.200,00
Apto 1408 - Bloco 2							R\$ 190.000,00
Aptos 304 e 305 - Bloco 2							R\$ 166.300,00

OBS IMPORTANTE: Todos os preços elencados deverão ser consultados no momento do fechamento para confirmação. Não nos responsabilizamos por valores alterados. Consulte o gestor para confirmação do preço

Endereço Empreendimento: RUA FERNANDO AUGUSTO DE PAULA, Nº 55, Bairro LOTEAMENTO CONVENCIONAL RES. FRUTA DO CONDE, UBERLÂNDIA/MG, CEP: 38.418-573

Fonte: Opção Empreendimentos (2022)

As figuras 5 e 6 mostram que há uma diferença entre o valor da unidade e o valor máximo financiável, o valor de avaliação do empreendimento é menor do que o calculado para o Valor Geral de Venda (VGV). Sendo assim, para que o comprador quite essa diferença, são criados mecanismos como parcelamentos em até 100 meses, a flexibilização das parcelas, a criação de pagamentos em “balões” anuais, entre outros. Tais negociações podem, na maioria dos casos, sofrer incidência de juros e correção, entre outras estratégias.

Quando o valor da unidade pretendida excede o do programa estatal, a aprovação e a liberação de crédito se tornam mais criteriosas, mesmo quando o

imóvel é negociado na planta junto ao banco credenciado à obra. Para uma melhor exemplificação, simulamos o financiamento de um imóvel de R\$ 300.000,00 (figura 7), sabendo que, em empreendimentos que possuem a Caixa Econômica Federal como banco segurador, o máximo financiado é de 90% do valor do imóvel. Então, para que um cliente realize essa compra, seria necessário comprovar renda de R\$ 15.000,00 por mês.

Nessa simulação, usamos um personagem fictício de 43 anos, idade ainda economicamente ativa, com renda mensal de R\$ 15.000,00 (Quinze mil reais), que, de acordo com Cabral (2023), é superior à de grande parte da população brasileira, cujo salário médio gira em torno de R\$ 2.787,00 (Dois mil setecentos e oitenta e sete reais). Outro fator importante a ser analisado é que, nessa simulação, o morador pagará, durante 420 meses, uma parcela mensal cujo valor será decrescente ao longo do tempo, conforme o Sistema de Amortização Constante (SAC). Apesar disso, a parcela inicial (R\$ 2.941,68) será quase duas vezes maior do que o salário mínimo estabelecido no país para o ano de 2023.

Figura 7 - Simulação de obtenção de crédito imobiliário no site da Caixa Econômica Federal

2 Seus dados

Qual é a renda bruta familiar? R\$ 15.000,00 ←

Qual é a data de nascimento do participante de maior idade? 10/06/1980

Possui 3 anos de trabalho sob regime do FGTS, somando-se todos os períodos trabalhados? Não

Já fui beneficiado, ou o imóvel objeto do financiamento, com subsídio concedido pelo FGTS/União? Não

Mais de um comprador ou dependente?? Não

Você tem ou gostaria de ter relacionamento com a Caixa? Não

3 Opções

SBPE (Créd. Imob. Poup. CAIXA): Imóvel Vinculado a Empreend. Financ. na CAIXA - Taxa Balcão


4 Resultados

SBPE - Poupança CAIXA - Imóvel vinculado a Empreendimento financiado na CAIXA - Balcão

ATENÇÃO! Esta é uma simulação onde os juros calculados são apurados somando a taxa fixa de 3.99%a.a.¹ Efetiva mais a taxa variável em função do rendimento da poupança, vigente a cada vencimento da prestação, atualmente de 6.17%a.a.¹ Efetiva.

Valor do imóvel !	R\$ 300.000,00 ←
Prazo máximo !	420 meses
Prazo escolhido !	420 meses
Cota máxima financiamento !	90% ←
Valor da entrada !	R\$ 30.000,00
Valor do financiamento !	R\$ 270.000,00
Sistema de amortização ! / indexador: SAC / TR - Sistema de Amortização Constante !	SAC/TR Comparar Cenários !

Confira as Opções









Juros Nominais	9.72% a.a.			
Juros Efetivos	10.16% a.a.			
1ª Prestação	R\$ 2.941,68	R\$ 2.960,88	R\$ 2.945,97	R\$ 2.941,65
Última Prestação	R\$ 673,06	R\$ 673,06	R\$ 673,06	R\$ 673,06
Somatório das Parcelas				

Fonte: Caixa Econômica Federal (2023)

Analisando sob uma perspectiva ainda mais crítica, mesmo unificando as rendas da família e/ou amigos, o que é possível nesse tipo de financiamento, visto que não há necessidade de comprovação de vínculo familiar, como certidão de

78

nascimento e/ou casamento, é difícil para a população em vulnerabilidade social ter acesso à moradia de qualidade, em que a mobilidade e a localização são priorizadas, o acesso a comércio e serviços diversos é rápido e o acesso a necessidades básicas, como educação e saúde, é possível sem um deslocamento longo. Sendo assim, para realizar o sonho da casa própria, que perpassa gerações em nosso país, a população, na maioria das vezes, aceita a moradia aprovada pelo financiamento, ou seja, o lar pelo qual pode pagar, não onde gostaria de morar.

Se analisarmos um empreendimento destinado a clientes de alta renda, a negociação, em grande parte dos casos, inverte-se: a renda atual do cliente não é importante, mas a renda projetada para quando receber as chaves da unidade. Nesse caso, há uma negociação entre construtora e cliente, que pagará, em média, apenas 30% do valor do imóvel durante a obra e os outros 70% no recebimento das chaves por meio de financiamento bancário ou pagamento integral.

Figura 8 - Tabela de valores de unidade fora de programas habitacionais

Tabela - AUTEN abril - 2022											
BILD Desenvolvimento Imobiliário			1 Entrada abr/22	22 MENSIS mai/21	2 INTERMEDIARIAS ago/22	1 FINANCIAMENTO jan/24	TOTAL	Renda Atual	Renda Projetada		
APTO	m ²	FINAIS									
1*	81,07	14 5 8	R\$ 38.890,98	R\$ 4.293	R\$ 33.335,13	R\$ 355.574,68	R\$ 555.585,44	R\$ 10.775	R\$ 12.714		
2*	81,07	14 5 8	R\$ 40.492,06	R\$ 4.470	R\$ 34.707,48	R\$ 370.213,14	R\$ 578.458,04	R\$ 11.219	R\$ 13.238		
3*	81,07	14 5 8	R\$ 40.808,60	R\$ 4.505	R\$ 34.978,80	R\$ 373.107,18	R\$ 582.979,97	R\$ 11.306	R\$ 13.341		
4*	81,07	14 5 8	R\$ 41.125,13	R\$ 4.540	R\$ 35.250,11	R\$ 376.001,21	R\$ 587.501,89	R\$ 11.394	R\$ 13.445		
5*	81,07	14 5 8	R\$ 41.444,15	R\$ 4.575	R\$ 35.523,56	R\$ 378.917,95	R\$ 592.059,30	R\$ 11.482	R\$ 13.549		
6*	81,07	14 5 8	R\$ 41.623,03	R\$ 4.595	R\$ 35.676,88	R\$ 380.553,41	R\$ 594.614,70	R\$ 11.532	R\$ 13.608		
7*	81,07	14 5 8	R\$ 41.801,91	R\$ 4.614	R\$ 35.830,21	R\$ 382.188,87	R\$ 597.170,10	R\$ 11.581	R\$ 13.666		
8*	81,07	14 5 8	R\$ 41.980,79	R\$ 4.634	R\$ 35.983,53	R\$ 383.824,32	R\$ 599.725,50	R\$ 11.631	R\$ 13.725		
9*	81,07	14 5 8	R\$ 42.159,66	R\$ 4.654	R\$ 36.136,85	R\$ 385.459,78	R\$ 602.280,91	R\$ 11.681	R\$ 13.783		
10*	81,07	14 5 8	R\$ 42.338,54	R\$ 4.674	R\$ 36.290,18	R\$ 387.095,24	R\$ 604.836,31	R\$ 11.730	R\$ 13.842		
11*	81,07	14 5 8	R\$ 42.517,42	R\$ 4.693	R\$ 36.443,50	R\$ 388.730,69	R\$ 607.391,71	R\$ 11.780	R\$ 13.900		
12*	81,07	14 5 8	R\$ 42.592,42	R\$ 4.702	R\$ 36.507,79	R\$ 389.416,39	R\$ 608.463,11	R\$ 11.800	R\$ 13.925		
13*	81,07	14 5 8	R\$ 42.667,42	R\$ 4.710	R\$ 36.572,07	R\$ 390.102,09	R\$ 609.534,52	R\$ 11.821	R\$ 13.949		
14*	81,07	14 5 8	R\$ 42.845,41	R\$ 4.730	R\$ 36.724,64	R\$ 391.729,49	R\$ 612.077,33	R\$ 11.871	R\$ 14.007		
15*	81,07	14 5 8	R\$ 43.023,41	R\$ 4.749	R\$ 36.877,21	R\$ 393.356,89	R\$ 614.620,15	R\$ 11.920	R\$ 14.065		
16*	81,07	14 5 8	R\$ 43.201,41	R\$ 4.769	R\$ 37.029,78	R\$ 394.984,29	R\$ 617.162,96	R\$ 11.969	R\$ 14.124		
17*	81,07	14 5 8	R\$ 43.379,40	R\$ 4.789	R\$ 37.182,35	R\$ 396.611,70	R\$ 619.705,77	R\$ 12.019	R\$ 14.182		
18*	81,07	14 5 8	R\$ 43.557,40	R\$ 4.808	R\$ 37.334,92	R\$ 398.239,10	R\$ 622.248,59	R\$ 12.068	R\$ 14.240		
19*	81,07	14 5 8	R\$ 43.735,40	R\$ 4.828	R\$ 37.487,48	R\$ 399.866,50	R\$ 624.791,40	R\$ 12.117	R\$ 14.298		
20*	81,07	14 5 8	R\$ 43.913,40	R\$ 4.848	R\$ 37.640,05	R\$ 401.493,90	R\$ 627.334,21	R\$ 12.166	R\$ 14.356		
21*	81,07	14 5 8	R\$ 44.091,39	R\$ 4.867	R\$ 37.792,62	R\$ 403.121,30	R\$ 629.877,03	R\$ 12.216	R\$ 14.415		
22*	81,07	14 5 8	R\$ 44.388,05	R\$ 4.900	R\$ 38.046,90	R\$ 405.833,63	R\$ 634.115,05	R\$ 12.298	R\$ 14.512		
23*	81,07	14 5 8	R\$ 44.566,05	R\$ 4.920	R\$ 38.199,47	R\$ 407.461,03	R\$ 636.657,86	R\$ 12.347	R\$ 14.570		
24*	81,07	14 5 8	R\$ 44.744,05	R\$ 4.939	R\$ 38.352,04	R\$ 409.088,43	R\$ 639.200,68	R\$ 12.397	R\$ 14.628		

Fonte: Bild (2022)¹⁰

¹⁰ Tabela disponibilizada a corretores no ano de 2022.

Alguns fatores, já discorridos anteriormente, mostram-nos que essa diferença entre valores praticados no mercado imobiliário em Uberlândia se dá pela fragmentação da cidade onde esses empreendimentos estão localizados. A pergunta que precisamos fazer é: como tais empreendimentos se desenvolvem, quais as análises e os critérios necessários para que sejam projetados, construídos e entregues?

Para compreender parte desse processo, é indispensável entender três importantes agentes responsáveis para a implantação de um empreendimento imobiliário: a incorporadora, a construtora e o terreno¹¹.

2.4. A incorporadora, a construtora e o terreno

Para que um empreendimento, vertical, horizontal ou comercial, seja desenvolvido com lucro, é necessária a junção entre três vertentes.

A incorporadora é responsável por toda a jornada de desenvolvimento do empreendimento, desde a compra da área (falaremos, em breve, sobre as modalidades de aquisição de terreno), o desenvolvimento do projeto, a gestão de execução da obra até as vendas e pós-vendas. Ademais, ela tem o papel de pesquisar e avaliar a viabilidade econômica de um projeto, o que irá determinar a execução ou não do empreendimento desejado. Um dos pontos fortes desse tipo de negociação é que ela permite planejar um empreendimento imobiliário e desenvolver todas as etapas para realizá-lo da melhor forma, chegando ao ápice a rentabilidade.

¹¹ Termo utilizado para definir a pessoa que possui o lote e/ou gleba onde será desenvolvido um empreendimento imobiliário.

A legislação que dá embasamento a esse tipo de modalidade está presente no Brasil desde 1964, período em que o país passou a experimentar o modelo de condomínio de forma mais efetiva. Na Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, consta:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei. [...] § 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação. [...] § 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária. [...] Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador. [...] Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras (Brasil, 1964, *online*).

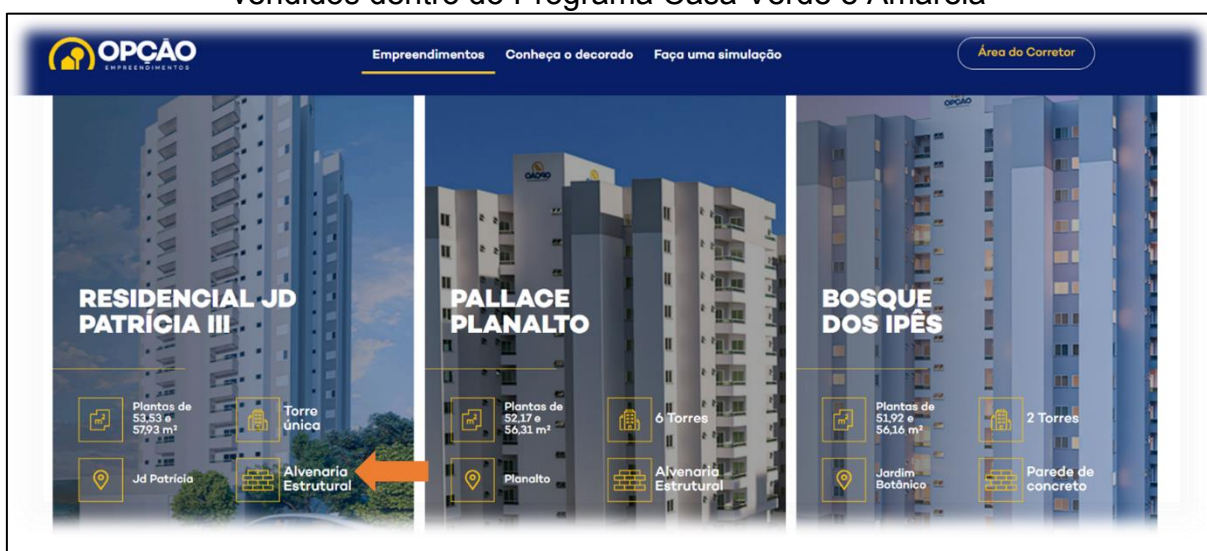
A incorporação passa por diversas etapas, desde a documental até a pós-obra. A fase inicial é a concepção do projeto, em que são definidos a tipologia, a *persona*¹² a quem será destinada a venda, a localização do empreendimento na cidade, os itens de lazer que irão compô-lo, a volumetria da fachada e o *ticket* médio do consumidor final. Todos esses fatores estão ligados ao zoneamento da cidade, sobre o qual falaremos posteriormente.

A localização é fator determinante para o VGV final, posto que empreendimentos com a mesma metragem e serviços têm valores diferentes de acordo com a sua localização.

¹² Representação fictícia de um cliente ideal.

Podemos usar como exemplo a Construtora Opção, de Uberlândia-MG, que foca em empreendimentos dentro do Programa Casa Verde e Amarela, os quais possuem a mesma tipologia replicada em diversos bairros da cidade: seu método construtivo – a parede de concreto – possibilita a repetição em série do mesmo produto. Em 2022, a construtora expandiu seu mercado, iniciando a venda de empreendimentos, de mesma tipologia e tamanho, em bairros considerados mais nobres, porém mudando os materiais construtivos. Esse é um assunto de importância expressiva no que se refere à venda de imóveis, pois ainda há resistência do mercado de médio e alto padrão no município em relação ao uso de métodos construtivos não convencionais, como a alvenaria estrutural, que, se analisada sob a ótica do custo da obra, é mais barata, além de torná-la mais limpa, entretanto, a fim de migrar dos empreendimentos destinados à habitação social para outros *tickets* mais altos, o uso do tijolo de cerâmica tradicional ainda é um aliado na efetividade das vendas, como mostram as figuras 9 e 10.

Figura 9 - Material de divulgação de empreendimentos da construtora Opção vendidos dentro do Programa Casa Verde e Amarela



Fonte: Opção Empreendimentos (2022)

Figura 10 - Material de divulgação de empreendimentos da construtora Opção vendidos fora da faixa do Programa Casa Verde e Amarela

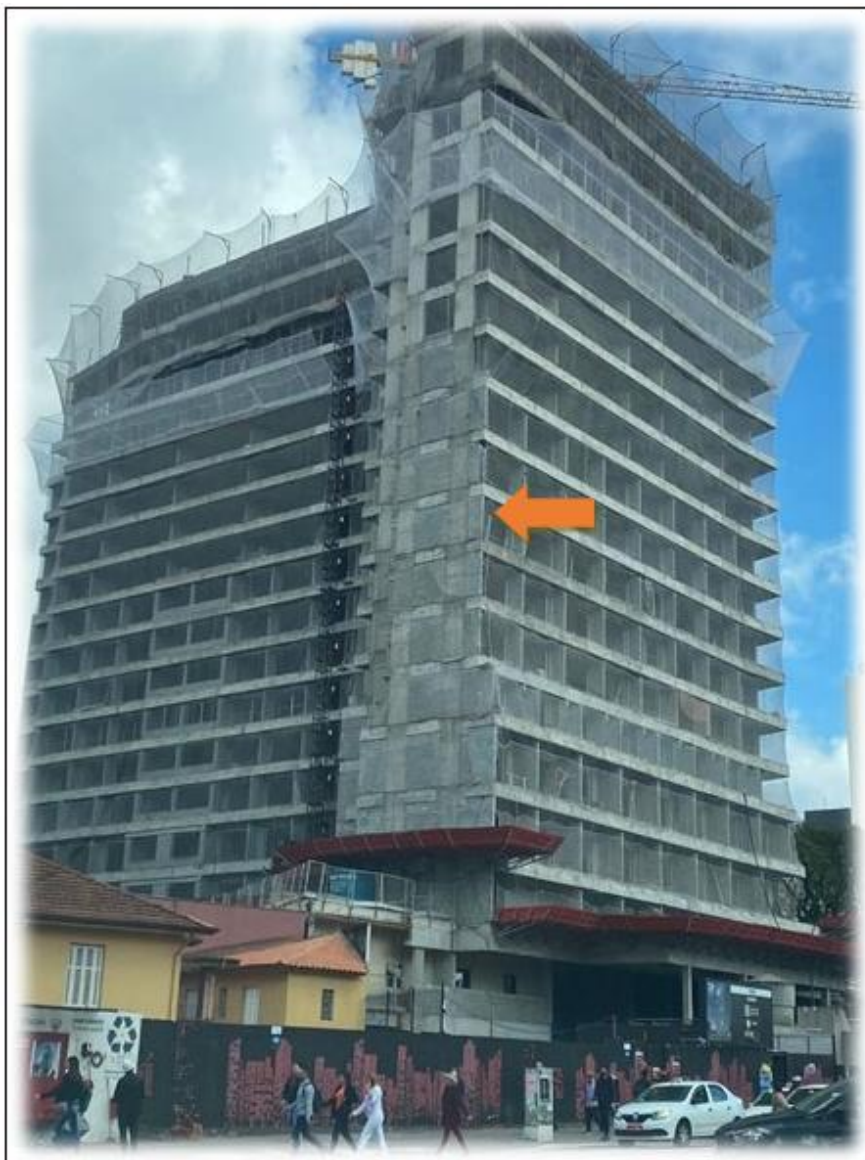


Fonte: Opção Empreendimentos (2022)

Uberlândia, apesar de ser uma cidade que pulsa inovação, ainda é resistente a mudanças quando o assunto é construção civil. O uso de tijolo de cerâmica é associado à produção destinada a pessoas de alta renda, e o tijolo de bloco, também chamado de alvenaria estrutural, associado à construção destinada a pessoas de baixa renda, que contam com alguns impeditivos como a não permissão de deslocamento de paredes e/ou mudanças mais efetivas dentro das unidades.

Fato é que, em se tratando de empreendimentos cuja construção é baseada em métodos construtivos mais modernos e de baixo custo, há uma velocidade de vendas menor, e sabemos que essa velocidade é o principal termômetro para definir o sucesso ou não de um lançamento. Em grandes centros, como é o caso da capital São Paulo-SP, o uso de bloco de concreto é comum em construções em bairros nobres. Já o uso de outros métodos como a parede de gesso (*Dry wall*) e *Stell frame*, por serem mais rápidos e econômicos, são amplamente usados em construções nos Estados Unidos da América (EUA), como mostra a figura 11 a seguir.

Figura 11 - Empreendimento *Studio Vitacon* em construção na Avenida Paulista, São Paulo-SP, em 2022



Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Voltemos às etapas da incorporação, específica para cada tipo de empreendimento. Vamos focar nos imóveis com descrição de condomínio em área urbana já parcelada, seja ele vertical ou horizontal. Ressaltamos que, no processo de criação de loteamentos urbanos e rurais, o trâmite é diferente. Por se tratar, na maioria das vezes, de gleba – propriedade de terra não parcelada –, existem condicionantes

e análises que não são usuais na incorporação de lotes individuais em áreas urbanizadas.


2.4.1. Análise documental do empreendimento

O processo inicial para o desenvolvimento de um projeto é a análise da matrícula do terreno onde ele será executado, fazendo-se necessária uma verificação sobre a sua legitimidade para que, posteriormente, no registro de incorporação, não haja nenhum impeditivo. Se a área tiver alguma construção, por exemplo, é preciso solicitar a demolição e a averbação na matrícula.

O mesmo se aplica para quando o imóvel já está construído e não tem o seu registro, nesse caso, é necessário realizar em paralelo o levantamento topográfico do terreno para confirmar se os dados existentes na matrícula coincidem com as medidas reais. Caso haja alguma diferença entre a matrícula e o terreno, deve-se fazer um projeto de retificação junto à prefeitura e, posteriormente, enviá-lo ao cartório para sua regularização.

A matrícula é o documento no qual podemos verificar todo o histórico do imóvel: seu registro inicial; quem foi o responsável pela execução do loteamento; quem são os proprietários e quais seus dados; se ele está quitado ou se possui alguma pendência, como a alienação fiduciária com bancos ou terceiros; se tem ou não inventário; além de informações sobre frações em caso de partilha de bens. Tal documento pode ser solicitado junto ao Cartório de Registro de Imóvel, como apresentado nos exemplos das figuras 12 e 13, a seguir.

Figura 12 - Matrícula de terreno situado na cidade de Uberlândia



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA - MG
 Avenida Cesário Alvim, 356, Centro - CEP 38.400-096 - Tel. (034) 3217-2559

Patricia Testa Pereira
Registradora Substituta

Geraldo de Oliveira Miranda Filho
Registrador Substituto

Márcio Ribeiro Pereira
Registrador

Denise Testa Pereira
Registradora Substituta

Pedido nº 580.878
07:46:31
Página 01

Joelia da Silva Ribeiro
Escrivente

Daniele Amstaldem de Oliveira
Escrivente

Luana Resende Rodrigues Ferreira
Escrivente

C E R T I D ã O

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula
200.493

Ficha
01

Uberlândia - MG, 08 de agosto de 2016

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, no Bairro Altamira, constituído pelos lotes nºs 37-A e 37-B da quadra nº 10, medindo trinta metros e quarenta e quatro (30,44) centímetros pela frente confrontando com a Rua Jamil Tannús, pelo lado direito em três linhas quebradas de trinta e cinco metros e sessenta e três (35,63) centímetros confrontando com o lote nº 09 (matrícula 120.650, desta Serventia), e com o lote nº 38-A (matrícula 53.344, desta Serventia), mais dois metros e trinta e oito (2,38) centímetros confrontando com o lote nº 38-A (matrícula 53.344, desta Serventia), e mais trinta e dois metros e noventa e cinco (32,95) centímetros confrontando com o lote nº 38-A (matrícula 53.344, desta Serventia), e com o lote 10 e parte do lote nº 38 (matrícula 96.864, desta Serventia), dezanove metros e noventa e três (19,93) centímetros pelos fundos confrontando com o lote nº 05 (matrícula 13.496, desta Serventia), e sessenta e três metros e oitenta e nove (63,89) centímetros pelo lado esquerdo confrontando com o lote nº 36, (matrícula 1.844, desta Serventia), totalizando a área de 1.694,42m².

PROPRIETÁRIOS:


de Novembro, 327, ap. 2600, Bairro Fundinho.

PROPORÇÕES DE PROPRIEDADE: (.....) 79% do imóvel acima descrito, e,), e) possuem cada um, 7% do mesmo.

Registro anterior: Matrícula 50.424, Livro 2, desta Serventia.
Emol.: R\$18,05, TFF.: R\$5,68, Total: R\$23,73.

AV-1-200.493- Protocolo nº 480.268, em 28 de junho de 2016, reapresentado em 27/07/2016- ORIGEM DA ÁREA- A presente matrícula foi aberta a requerimento dos proprietários, datado de 31/07/2015, que juntaram memorial descritivo elaborado pelo engenheiro civil Lívio Augusto Arantes Carrara, CREA 12.462/D, em data de 25/07/2016, para retificação de registro em conformidade com o disposto nos artigos 212 e 213, inciso II, ambos da Lei nº 6.015/73. Valor declarado para fins de cotação de emolumentos: R\$300.000,00. Emol.: R\$798,43, TFF.: R\$442,37, Total:

Continua no verso.

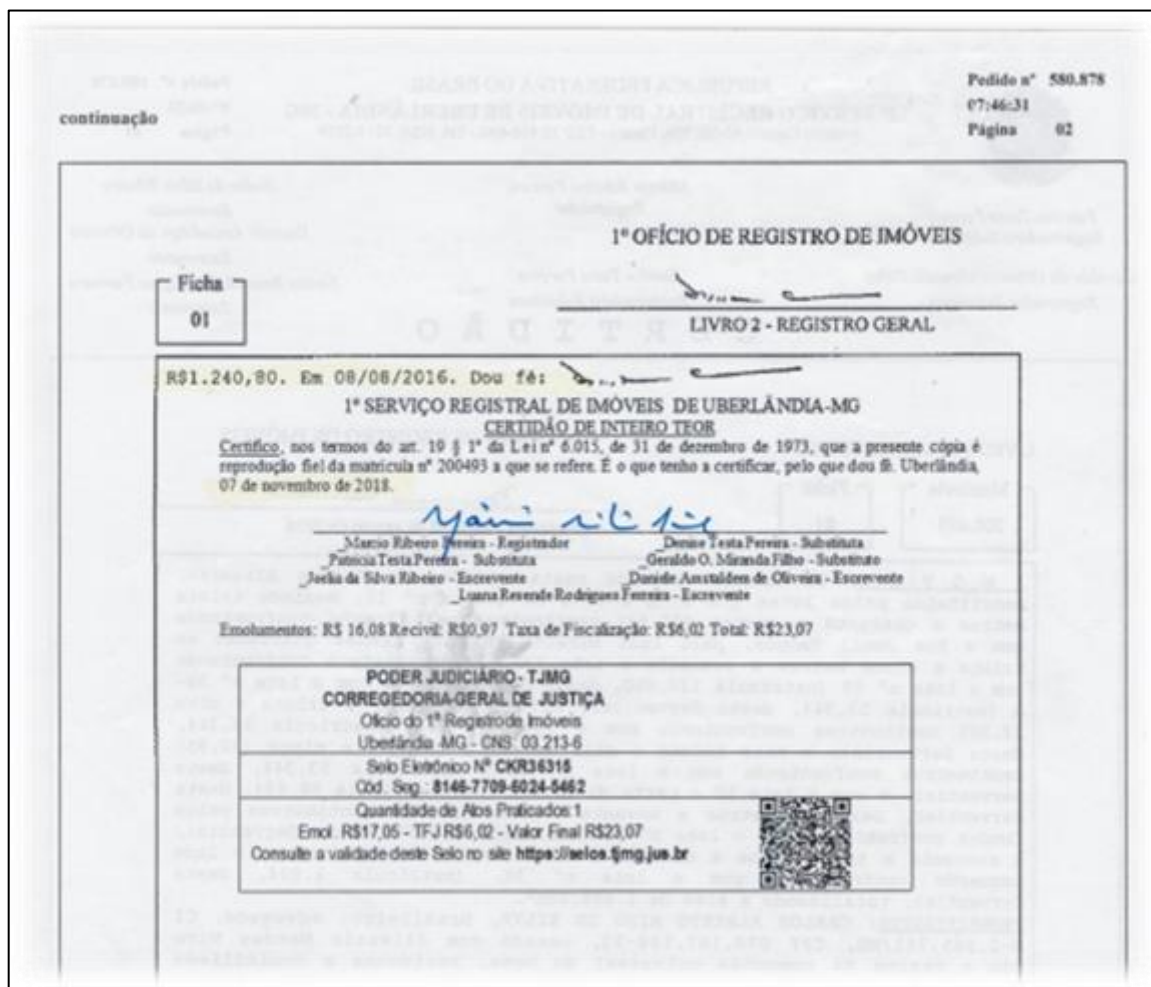


580.878

Continua no verso.

Fonte: 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia-MG (2016)

Figura 13 - Matrícula de terreno situado na cidade de Uberlândia: parte posterior.



Fonte: 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia-MG (2016)

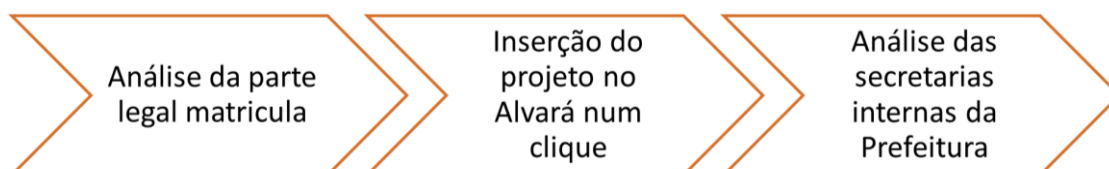
Após a finalização da análise da matrícula, e com o projeto arquitetônico já elaborado, inicia-se sua aprovação na prefeitura, para isso, são necessários todos os documentos da incorporadora; o projeto arquitetônico legal nos formatos DWG (próprio para leitura em plataformas de desenvolvimento de projetos, como Autocad) e PDF; o levantamento topográfico; o Programa de Gerenciamento de Resíduo de Construção Civil (PGRCC); os quadros de áreas e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos engenheiros/arquitetos responsáveis pelo desenvolvimento do projeto; o memorial descritivo, que é um breve resumo sobre o empreendimento; bem como o termo de acordo do proprietário da área, quando há aquisição de terreno ou

permuta envolvida. Todos esses documentos são enviados, no caso do município de Uberlândia, para o sistema online “Alvará Num Clique”, implantado com a missão de dar celeridade à aprovação dos projetos. Atualmente, é possível analisar todo o trâmite de aprovação de forma remota.

Com a modernização do processo de alvará de construção, reforma e ampliação, o contribuinte passou a contar com o sistema Alvará Num Clique, que permite solicitar, acompanhar e emitir o documento totalmente pela internet. Além de agilizar o processo, gerou mais comodidade para o cidadão que não precisa mais ir pessoalmente até a Prefeitura apresentar documentos e acompanhar trâmites. Por meio do sistema, é possível informar as características do imóvel, anexar documentação, apresentar levantamentos topográficos, indicar qual o especialista conduz o processo, entre vários outros recursos. O sistema conta ainda com uma área de *chat*, na qual o engenheiro ou arquiteto pode conversar e tirar dúvidas diretamente com os servidores municipais da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano. (Sistema Alvará Num Clique, 2023, online).

Após o projeto arquitetônico ser submetido ao portal da prefeitura, ele é enviado para a Diretoria de Aprovação de Projeto Arquitetônico (DAPA), dividida nos setores de acessibilidade e de projetos: apesar de análises diferentes, ambos emitem um único parecer, favorável ou não à aprovação. Cada projeto tem direito a três análises, promovidas pelo corpo técnico da prefeitura, o PGRCC é analisado dentro da Secretaria de Meio Ambiente, na diretoria de Serviços Urbanos, como mostra a figura 14. Quando o alvará de construção é liberado, inicia-se o processo no cartório para o Registro de Incorporação (RI).

Figura 14 - Etapas para aquisição do Alvará de construção



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia (2023)¹³. Org.; Autora (2023)

¹³ PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA. Secretaria Municipal de Planejamento Urbano. **Alvará**, 2023. Disponível em: <<https://alvara.uberlandia.mg.gov.br/>>. Acesso em: 20 de julho de 2023.

Podemos dizer que o Registro de Incorporação é a parte mais importante do empreendimento, pois, sem ele, a comercialização das unidades é proibida. Se um condomínio realiza a venda de um produto sem o RI, ele pode sofrer penalidades como multa, cancelamento do Alvará ou prisão dos responsáveis pelo projeto. Também não é possível a averbação do Habite-se, que se dá ao final da obra e possibilita o financiamento com alienação fiduciária junto a instituições bancárias. Tais ações são respaldadas pela Lei nº 4.591/64.

No Cartório de Registro de Imóveis, deve-se entregar todas as certidões: civil, trabalhista e criminal, tanto da incorporadora quanto do imóvel. Nessa fase, será realizada a abertura da matrícula “mãe”, com os dados do terreno e do empreendimento, e das matrículas individuais, necessárias para dar posse aos futuros moradores. O empreendimento poderá ser comercializado quando toda a etapa documental for finalizada, ela pode ser concluída em alguns meses ou levar anos, tudo vai depender da complexidade do projeto e do quanto ele impacta na cidade.

2.5. A construtora

Não é nossa intenção discutir sobre as etapas e quais os agentes podem englobar a construção civil, até mesmo pela falta de conhecimento técnico sobre o tema, sendo assim, abordaremos o conceito como sendo a parte responsável pela execução da obra.

A construtora é a responsável pela execução civil dos empreendimentos, desde a contratação de mão de obra até a execução das atividades, assim, nesse estudo, podemos definir de forma simples que ela é responsável pela parte operacional. Na maioria dos casos, a construtora fica responsável pela elaboração dos projetos

complementares¹⁴ e sua compatibilização. Nem sempre o que é desenvolvido por uma equipe de arquitetura na concepção do projeto pode ser executado em sua totalidade: a estimativa dos custos, a compra e entrega de materiais e, principalmente, a elaboração e execução do cronograma de obra e sua entrega na data prevista. O atraso nas obras é um transtorno para os compradores e um custo expressivo para as construtoras e incorporadoras. Quando o prazo de entrega previsto é excedido em mais de 180 dias, o consumidor passa a ter direitos sobre multa e danos morais, garantidos pela Lei nº 13.786/18, e, no caso de empreendimentos ligados ao programa social habitacional, sobre a suspensão do pagamento da Evolução de Obras ao banco credor (OA Advocacia, 2022).

A opção por se ter uma construtora junto à incorporação vai depender do modelo de gestão de negócio, a construção civil possui muitas particularidades de gestão de pessoas e de insumos dos quais muitas incorporadoras não possuem o *Know-How*¹⁵. Outro fator a se ressaltar é que a construtora não é responsável direta pela obra quando tem consigo uma incorporadora: todas as garantias e os chamados de pós-obra são de responsabilidade direta dela, que pode ou não considerar a construtora como corresponsável. Fato é que, em vários casos, a incorporadora possui uma construtora responsável exclusivamente pela execução de suas obras, já outras decidem terceirizar toda a execução, tudo vai depender do modelo mais confortável para o incorporador.

¹⁴ Projeto estrutural, elétrico, hidráulico, fundação, CFTV, entre outros.

¹⁵ *Know-how* é um termo muito comum no ambiente corporativo. A palavra, de origem inglesa, refere-se ao sentido de se ter habilidades para exercer determinada atividade ou função, isto é, “saber como fazer”. Essa expressão normalmente é utilizada tanto para fazer referência à empresa quanto ao colaborador (Chérnolet, 2023).

2.5.1. O terreno

Outro agente nessa equação é o terreno, termo comumente usado em negociações do mercado imobiliário. É a figura mais importante do processo, pois é quem possui a área e/ou lote onde será desenvolvido o projeto em questão. Sem o terreno, a incorporadora não o desenvolve e a construtora não o executa.

O terreno pode ser adicionado à negociação de diversas formas, sendo elas:

- a aquisição do terreno pode ocorrer através do pagamento em dinheiro; as negociações e formas de pagamento variam de acordo com a condição comercial, entretanto, em sua grande maioria, não são executadas abaixo da cifra dos milhões;
- a aquisição do terreno por meio de permuta física acontece quando o comprador tem outros imóveis e os usa como parte do pagamento, nessa modalidade, se a permuta for a partir de 51% com imóvel em dação de pagamento, a transação terá uma tributação menor em relação à transferência no cartório e aos tributos referentes à compra;
- a aquisição do terreno através de permuta financeira se dá pelo recebimento do valor pelo dono da área quando o empreendimento em questão é vendido totalmente, sendo assim, as vendas das unidades são transformadas em pagamento em espécie;
- a aquisição do terreno com permuta em unidades acontece quando o pagamento ao proprietário é realizado por meio de unidades já prontas do empreendimento, nesse caso, o terreno vira sócio dele (informação verbal)¹⁶.

¹⁶ Informações fornecidas aos corretores, em relação às opções de negociação de mercado, para os clientes que desejam adquirir imóvel.

Essas modalidades de parceria e/ou aquisição com os terrenos são executáveis em empreendimentos como loteamentos, edifícios, condomínios, aluguel tipo *Buit To Suit* (BTS), entre outros.

O terreno, na maioria das vezes, é um agente que possui grandes áreas contínuas, são dele as glebas que se tornarão bairros na cidade. A posse de sua terra vem geralmente acompanhada das sucessões familiares e pode ser potencializada ou multiplicada a cada geração.

Porém, nos últimos anos, a denominação terreno vem se transformando devido ao processo de gentrificação. Não é raro observar grandes construções em localização que, até então, havia apenas moradias residenciais, e bairros que, ao longo da história, foram destinados à população de baixa renda, mas hoje estão estrategicamente localizados para o capital imobiliário: vêm sendo transformados, e sua população enviada às novas “periferias”. Podemos exemplificar isso com o caso do Bairro Patrimônio, em Uberlândia, que foi loteado inicialmente para abrigar a população mais carente do município, e hoje, por estar localizado em uma das principais rotas de acesso à zona sul da cidade, recebe investimentos expressivos de empreendimentos de alto padrão.

Após compreender os agentes responsáveis, analisaremos como se dá o processo de viabilidade. Sabemos que a aquisição de uma casa própria é o sonho de muitos brasileiros e é permeada de vários aspectos, entretanto falaremos da viabilidade sob o aspecto econômico, entendendo quais fatores são importantes para que um empreendimento se instale em qualquer localidade, seja ele destinado ou não a pessoas de alta renda.

2.6. Dados importantes para a viabilidade do projeto

Após a escolha da área e a concepção inicial do Projeto Arquitetônico, chega o momento da viabilidade em que os custos e lucros são calculados previamente. Esse estudo é uma prévia e pode sofrer alterações durante a execução da obra, pois é vulnerável a diversos fatores externos como, por exemplo, a variação dos valores dos insumos e serviços, que podem sofrer correção mensal pelo INCC; a inflação; a disponibilidade de áreas; a valorização dos bairros; algum impeditivo do solo em questão, como o afloramento de água muito perto da superfície ou a fundação em rocha; algum fator que interfira no custo de fundação, principalmente em empreendimentos verticais; entre outros. Essa etapa nem sempre acontece próxima ao lançamento e à abertura de vendas do empreendimento, pois, dependendo do resultado da viabilidade, ele pode ser suspenso e/ou cancelado.

A partir do tamanho do lote, é necessário realizar o cálculo de quantos metros quadrados podem ser construídos, o que deve ser baseado nas informações contidas na restrição urbanística fornecida pela PMU. Vale ressaltar que as restrições são desenvolvidas e elaboradas pela Lei do Uso e Ocupação do Solo e pelo Plano Diretor de cada cidade, que tem como diretrizes o Estatuto da Cidade. Esse é regulamentado pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que, nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, ocupa-se das diretrizes gerais da política urbana. Para todos os efeitos, essa lei estabelece normas de ordem pública e de interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (BRASIL, 2001). Podemos afirmar que a legislação urbana em escala nacional é recente, todavia, no caso da cidade de Uberlândia, ela possui o Plano Diretor desde a promulgação da Lei nº 078, de 27 de

abril de 1994 (Uberlândia, 1994), momento em que o município acompanhou a dinâmica que as grandes cidades brasileiras experimentaram.

A aliança entre o ordenamento territorial e a incorporação imobiliária é de extrema importância para se entender como e quais são os rumos de desenvolvimento dessa cidade. No que tange à verticalização, ela é o fator essencial para o desenvolvimento e a implantação dos empreendimentos. A restrição urbanística é o instrumento do Plano Diretor que vai orientar sobre o potencial construtivo e a tipologia do empreendimento a ser implantado, sabemos, porém, que a lei, muitas vezes, é alterada e/ou burlada para se adequar ao capital.

A restrição nos orienta como a paisagem urbana deve ser moldada, entretanto ela pode ser alterada de acordo com a necessidade da região. Existem também algumas alterações executadas para servir ao capital, quando, por exemplo, apenas uma rua de um bairro inteiro possui restrição diferente das demais. Por meio da restrição, é possível calcular quantos metros podem ser construídos: a título de exemplificação, um terreno com área de 1.500 m² e potencial construtivo de 3,0 comporta uma construção de até 45.000 m², como podemos observar na figura 15.

Figura 15 - Exemplo de restrição urbanística com coeficiente de aproveitamento de 3,0, permitindo residencial multifamiliar vertical

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO		PREFEITURA DE UBERLÂNDIA		Data Requisição: 29/03/2023	Nº Processo: 6497/2023
				Telefone Contato: 99999999999	
RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS				E-mail:	
Proprietário / Solicitante:				Tipo da Construção: multifamiliar ←	
Localização do Imóvel: RUA HILDEBRANDO OLIVA			Nº: 149	Destinação da Construção:	
Lote: 0015	Quadra: 0072	Loteamento: SANTA MONICA		<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial
				<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Meio Serviço
				<input type="checkbox"/> Residencial H2h	<input type="checkbox"/> Utilidade Pública
				<input checked="" type="checkbox"/> Residencial H2v	
Zona: ZM.	Usos Adequados: H1/H2h/H2v/H3/C1/C2*/C3/S1/S2**/E1/I1/M***				
Taxa de Ocupação: 60%(1)(11)/ H2V>4PAV=40%(1)				OBS: O ART/RRT do projeto é responsável pela verificação de possíveis restrições da loteadora para o imóvel	
SMMASU NÃO	Coef. De Aproveitamento: 3,0 ←				
PA NÃO	Pareceres: <input type="checkbox"/> D.U. <input type="checkbox"/> Secretaria de Cultura <input type="checkbox"/> Diretoria de Patrimônio <input type="checkbox"/> D.A.M.R. <input type="checkbox"/> Secretaria de Meio Ambiente <input type="checkbox"/> Outros: null				
De acordo com Anexo VII - Tabela 2 - Volumetria, da Lei Complementar nº 525/2011: (1) Permitido 80% nos 3 primeiros pavimentos acima do nível do logradouro, para os usos comercial e/ou serviços e as áreas comuns de qualquer uso, com coeficiente de aproveitamento máximo de 2,4 e altura máxima de 14,0m. O subsolo não poderá ocupar apenas a projeção do recuo. (11) Para edifícios garagem, estacionamentos privados e edifícios de uso misto, nos pavimentos destinados a uso exclusivo de estacionamento, a taxa de ocupação máxima é de 100%. *Exceto comércio varejista de combustíveis para veículos automotores e comércio varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP). **Exceto serviços de oficina de manutenção e reparação de veículos automotores e motocicletas, de qualquer natureza, e casa de festas e eventos.				Secretaria de Cultura	
Responsável LUCAS CARVALHO MUNIZ				Secretaria de Meio Ambiente	
Observações: Em conformidade com o art. 18 e 19 da Lei Complementar nº519 de 16/12/2010 deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, as atividades descritas abaixo: EIV I - C3G,C4I, S3, E2E, E3II, I2, H2h (área >12.000,00m²), condomínio e loteamentos empresariais (em área >12.000,00m²) EIV II - Condomínio e loteamentos para fins residenciais e empresariais, C3G,C41,S3,E2E,E3II, I2 e obras de arte, como túneis, viadutos e pontes. - Atender a legislação municipal vigente - Validade: 365 dias - Zoneamento feito conforme matrícula - Requerente deverá apresentar planta de situação conforme levantamento					
Data de Emissão R.U.:				Código de controle da autenticidade deste documento: 0XLV - 25/04/2023	

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia (2023)

Dentro da restrição urbanística são encontradas todas as diretrizes, as quais orientam: quais construções são permitidas; se é permitido verticalizar; qual o gabarito máximo a que o prédio pode chegar; se há alguma condicionante da Secretaria de

Cultura, como tombamento de imóvel, ou da Secretaria de Meio Ambiente que não permita construção em área de preservação ambiental; se a área é uma Zona de Interesse Social (ZEIS) ou está dentro do cinturão de expansão da área urbana; e quando é necessário realizar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Todas essas informações, entre outras, são encontradas na restrição urbanística, como mostram as figuras 16 e 17, a seguir.

Antes, precisamos ressaltar que a restrição urbanística traz consigo a restrição de zoneamento da localidade onde o empreendimento será construído, nela estão informações sobre qual tipologia pode ser desenvolvida, se é unifamiliar, multifamiliar, comercial, residencial, industrial, mista, entre outras. Sobre a lei de zoneamento no município de Uberlândia, consta que:

Art. 1º O ordenamento territorial, no Município de Uberlândia, tem como objetivo a gestão eficiente e sustentável do uso do território, segundo o:
I - macrozoneamento municipal que considere a inter-relação entre fatores naturais e antrópicos;
II - zoneamento urbano que defina e delimite zonas urbanas, de acordo com o grau de urbanização e características de uso e ocupação do solo [...].
Art. 4º Para os efeitos de interpretação e aplicação desta lei complementar, adotam-se as definições e conceitos adiante estabelecidos:
I - AFASTAMENTO: é a menor distância entre duas edificações, ou entre uma edificação e as linhas divisórias do lote onde ela se situa;
II - ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS: áreas que, por suas especificidades, possuem parâmetros e diretrizes urbanísticas diferenciadas;
III - ATIVIDADE INCÔMODA: é a atividade capaz de produzir ruídos, vibrações, gases, poeiras, exalações e perturbação no tráfego de forma significativa e prejudicial ao bem-estar da vizinhança;
IV - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: é o fator numérico pelo qual se multiplica a área do lote para obtenção da área total máxima permitida de construção [...];
XVII - TAXA DE OCUPAÇÃO: é o fator numérico pelo qual se multiplica a área do lote para obter-se a área máxima da projeção horizontal da edificação (Uberlândia, 2011, *online*).

Figura 16 - Exemplo de restrição urbanística com coeficiente de aproveitamento de 2,5 e Zona de Interesse Social

		Data Requisição: 03/11/2021 N° Processo:	
		Telefone Contato: 999999999999	
RESTRITÕES URBANÍSTICAS		E-mail:	
Proprietário:		Tipo de Construção: null	
Localização do Imóvel: RUA JOSE DE OLIVEIRA SANTOS		N°: null	
Lote: 0010	Quadra: 0007	Loteamento: JARDINS MANSOUR	
		Destinação da Construção: <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Residencial H2h <input checked="" type="checkbox"/> Serviço <input type="checkbox"/> Residencial H2v <input checked="" type="checkbox"/> Utilidade Pública	
Zona: ZEIS 3.	Uso: H1/H2h/H2v/H3*/C1/C2**/S1/S2***/E1/E2/I1/M**** Adequado <input checked="" type="checkbox"/> Proibido <input type="checkbox"/>		
	Taxa de Ocupação: 80%	Restrição da Loteadora: Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>	
SEMEDAM NÃO	Coef. De Aproveitamento: 2,5		
PA NÃO	Pareceres: <input type="checkbox"/> D.A.C. <input type="checkbox"/> Diretoria de Urbanismo <input type="checkbox"/> Secretaria de Cultura <input type="checkbox"/> Secretaria de Meio <input type="checkbox"/> Assessoria de		
Diretoria de Urbanismo De acordo com Anexo VII - Tabela 2 - Volumetria, da Lei Complementar nº 525/2011: * Permitida a construção de habitação de interesse social voltada para os usos habitacionais unifamiliar, multifamiliar horizontal e vertical. ** Exceto depósito de gás e posto de combustível. *** Exceto serviços de oficina e salão de festas, conforme descrito no Anexo III. **** Dentre os permitidos.		Secretaria de Cultura Secretaria de Meio Ambiente	
Data:	Responsável: ALESSANDRA SILVA RODRIGUES	Data:	Téc. Resp.:
Observações: Em conformidade com o art. 18 e 19 da Lei Complementar nº 519 de 16/12/2010 deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, as atividades descritas abaixo: EIV I - C3G, C4I, S3, E2E, E3II, I2; H2h e H2v (em área >12.000,00 m²), condomínio e loteamentos empresariais (em área >12.000,00 m²) e obras de arte, como túneis, viadutos e pontes; EIV II - Condomínio e loteamentos para fins residenciais e empresariais, C3G, C4I, S3, E2E, E3II, I2 e obras de arte, como túneis, viadutos e pontes. - Atender a legislação municipal vigente - Validade: 365 dias - Zoneamento feito conforme matrícula - Requerente deverá apresentar planta de situação conforme levantamento			
Nota de Emissão R.U.:		Código de controle da autenticidade deste documento: 17ZG - 29/11/2021	

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia (2021)

Figura 17 - Exemplo de restrição urbanística com coeficiente de aproveitamento de 1,2 unifamiliar com a exigência de EIV e permissão de condomínio com metragem restrita

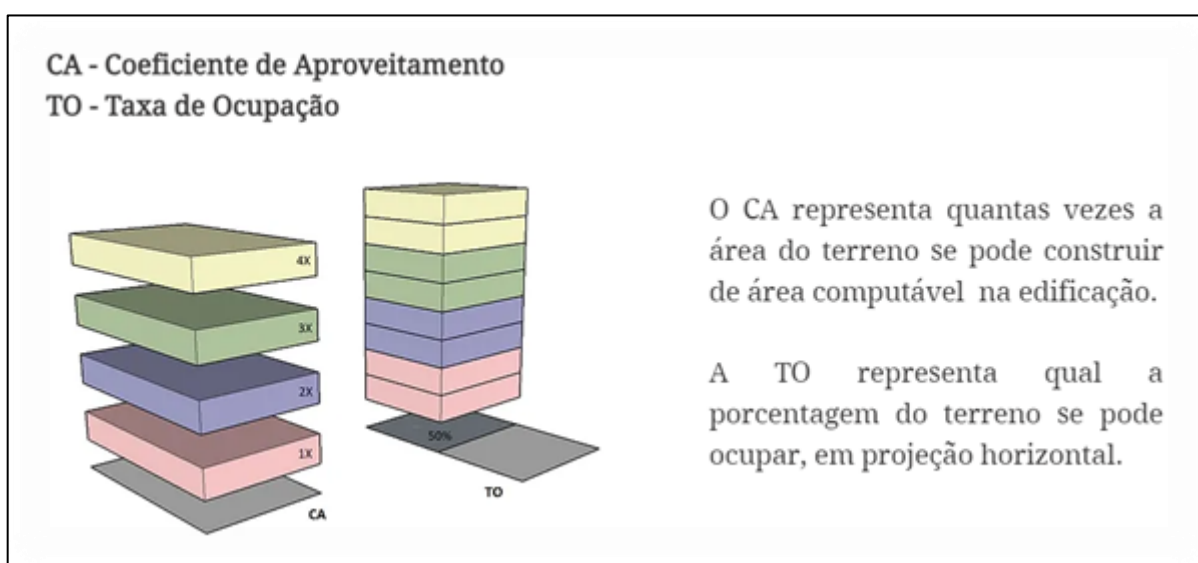
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO		PREFEITURA DE UBERLÂNDIA		Data Requisição:	Nº Processo:
				19/01/2021	674/2021
				Telefone Contato: 9999999999	
				E-mail: n - - -	
RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS					
Proprietário:				Tipo da Construção: Residencial	
Localização do Imóvel: AV. DO ALFERES				Nº: 90010	
Lote: 01..	Quadra: 009	Loteamento: JARDIM INCONFIDENCIA		Destinação da Construção:	
Zona: ZR1.		Uso: H1/H2H/C1/S1/E1/M**		<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial
				<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Misto
				<input checked="" type="checkbox"/> Residencial H2h	<input type="checkbox"/> Serviço
				<input checked="" type="checkbox"/> Residencial H2v	<input type="checkbox"/> Utilidade Pública
				Adequado <input checked="" type="checkbox"/> Proibido <input type="checkbox"/>	
		Taxa de Ocupação: 60%(8)		Restrição da Loteadora: Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>	
SEMEIAM NÃO		Coef. De Aproveitamento: 1,2(7) (8) ←			
PA NÃO		Pareceres:		Diretoria de Urbanismo <input type="checkbox"/> Secretaria de Cultura <input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/> D.A.C. <input type="checkbox"/> Secretaria de Meio		<input type="checkbox"/> Assessoria de	
		Diretoria de Urbanismo		Secretaria de Cultura	
		* Altura máxima = Térreo + 1 pavimento.			
		** Dentre os permitidos			
				Secretaria de Meio Ambiente	
Data:	Responsável	DIEGO ALVARENGA FERREIRA		Data:	Téc. Resp.:
Observações:					
Em conformidade com o art. 18 e 19 da Lei Complementar nº519 de 16/12/2010 deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, as atividades descritas abaixo:					
EIV I - C3G,C4I, S3, E2E, E3II, I2, H2h (área < 12.000,00m²), condomínio e loteamentos empresariais (em área < 12.000,00m²)					
EIV II - Condomínio e loteamentos para fins residenciais e empresariais, C3G,C4I,S3,E2E,E3II, I2 e obras de arte, como túneis, viadutos e pontes. ←					
- Atender a legislação municipal vigente					
- Validade: 365 dias					
- Zoneamento feito conforme matrícula					
- Requerente deverá apresentar planta de situação conforme levantamento					
Data de Emissão R.U.:		Código de controle da autenticidade deste documento			
		QSPU - 11/03/2021			

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia (2021)

Para o uso total do Coeficiente de Construção, é necessário respeitar também a taxa de ocupação, que regulamenta os limites de recuo, afastamento e calçada, assim como o código de obras, que trata a respeito de diretrizes como ventilação,

áreas molhadas, permeabilidade, entre outras. Para exemplificar, a figura 18 mostra como se dão, na prática, as orientações do coeficiente de aproveitamento e o tipo de construção.

Figura 18 - Exemplo de cálculo de Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação



Fonte: Bressane (2019)

O zoneamento é decidido e implementado de acordo com as diretrizes e a situação atual do município, entretanto nem sempre é respeitado. De acordo com Silva (2019):

[...] os incorporadores imobiliários, muitas vezes, utilizam critérios de implantação de seus empreendimentos fora da legislação urbanística municipal. Dessa maneira, raramente as normas de zoneamento, parcelamento e uso do solo serão capazes de acompanhar os anseios da reprodução do capital e da valorização da terra urbana (p. 139).

Com o mapa de zoneamento, a restrição urbanística e o coeficiente de aproveitamento, é possível iniciar os cálculos sobre qual quantitativo pode ser desenvolvido dentro do projeto. Quanto mais unidades, maior o Valor Geral de Vendas

(VGV). Esse é um dado de interesse para a incorporadora, já que, a partir dele, calcula-se qual será o lucro final do empreendimento.

Ao final da análise das normas do município, é iniciada a etapa de viabilidade financeira. Um projeto de viabilidade tem como intuito estudar o retorno que o investimento trará ao empreendedor, por meio da análise de diversos fatores como o tempo gasto para a recuperação de capital e a taxa de juros estimada nesse período. O processo de elaboração do projeto de viabilidade é, na verdade, a montagem de um conjunto ordenado de informações sistematizadas que permitem avaliar as vantagens e desvantagens econômicas da alocação de recursos da produção de bens ou serviços. Assim, o projeto de viabilidade simboliza um recurso técnico, derivado do método de simulação dos resultados esperados de um investimento de determinado empreendimento econômico (Ribeiro, 2009).

Para que o estudo de viabilidade se aproxime da realidade, deve-se partir de um bom cenário, dispor de um bom modelo matemático para simulação, conhecer os indicadores de qualidade fornecidos pelo modelo de cálculo e saber interpretar os indicadores, estabelecendo critérios particulares de decisão (Silva, 1995, p. 21).

A análise de viabilidade financeira de um projeto requer toda uma planificação do empreendimento que será lançado no mercado. Após a concepção do tipo de empreendimento a ser realizado, é necessário, então, que se faça um pré-orçamento utilizando índices para estimar o custo de sua construção.

No que concerne à pesquisa de mercado para saber o preço de venda, essa pode ser feita em *sites*, imobiliárias e tabelas de vendas disponibilizadas por construtoras e incorporadoras. Assim, pode-se chegar a um número e analisar se o empreendimento trará um retorno financeiro e se está na faixa de lucro desejada.

Segundo Rue e Ibrahim (1998), um planejamento correto, além de aumentar o índice de sucesso do negócio, também afeta positivamente o seu desempenho.

De acordo com o exposto por Goldman (2004), a projeção financeira e o planejamento de um empreendimento devem ter a mesma importância de seu cálculo estrutural, visto que um erro pode ser a linha divisória entre o prejuízo e a obtenção de lucro. A esse respeito, não é raro ver casos de incorporadoras que precisam cancelar os lançamentos por problemas em sua viabilidade.

Para a execução do projeto arquitetônico, é necessário calcular e analisar algumas variáveis. A apreciação financeira é realizada com a finalidade de verificar se a renda gerada pelo investimento remunera ou não o capital aplicado. Weston e Brigham (2000) consideram que são cinco os métodos para avaliar a aceitabilidade de um projeto e que eles são divididos em exatos e não exatos.

Os métodos de investimento exatos são: Valor Presente Líquido (VPL), Taxa Média de Atratividade (TMA) e Taxa Interna de Retorno (TIR). Já os não exatos são: *Payback*¹⁷ e Índice de Lucratividade (IL). A análise de cada um desses parâmetros auxilia na decisão da execução ou não dos empreendimentos, porém devemos analisá-los de forma separada para compreendê-los melhor.

2.6.1. Critério do Valor Presente Líquido (VPL)

O Valor Presente Líquido (VPL) de um projeto de investimento é igual à diferença entre o valor das entradas líquidas de caixa associadas ao projeto e o investimento inicial necessário. Considera-se essa uma técnica sofisticada de análise de orçamento por considerar o valor no tempo presente, assim é possível mensurar

¹⁷ Termo usado para analisar o tempo de retorno de um investimento.

inclusive o valor de investimentos que serão lançados no futuro. Segundo Hirschfeld (2000), o VPL tem como função determinar um valor no instante zero, a partir de um fluxo de caixa que tem, em seus lançamentos, todas as receitas e despesas do empreendimento que serão comparadas. Segundo Abreu, Barros Neto e Heineck (2008), o VPL, que avalia todos os fluxos de caixa, considera o valor do dinheiro no tempo atual, apresentando uma noção do risco envolvido no investimento. Para expressar esses valores monetários atuais, é descontada do fluxo de caixa uma taxa de juros específica (taxa de desconto), que significa o mínimo que se procura obter naquele investimento. Ela é chamada de Taxa Mínima de Retorno (TMR).

O VPL é determinado através da seguinte equação:

$$VPL = \sum_{t=1}^n \frac{FC_t}{(1+i)^t} \quad \text{Equação (1)}$$

Onde: VPL = Valor presente líquido; FC_t = Fluxo de caixa para o período j;
i = taxa de juro incidente (taxa de desconto); j = período analisado.

De acordo com a NBR 14653-4 (ABNT, 2002), para que o investimento seja aprovado através da análise do VPL, é necessário que seu valor seja igual ou superior a zero, para uma taxa de desconto equivalente ao custo e ao risco. O VPL é o principal método de estudo para análise no presente, sendo que os resultados dos outros métodos estudados servirão como apoio para a tomada de decisão final.

2.6.2. Taxa Mínima de Atratividade (TMA)

De acordo com Santos (2009), a Taxa Mínima de Atratividade (TMA) é a taxa por meio da qual o investidor terá a garantia de ganhos financeiros, o que significa que, ao menos, seu ganho será maior do que a rentabilidade de alguma aplicação financeira atual. Em 2023, a aplicação atrelada à taxa Selic vem sendo lucrativa aos investidores. Segundo Souza e Clemente (2004), a Taxa Mínima de Atratividade é a melhor taxa – com baixo risco – disponível para aplicação do capital em análise.

Assim, o conceito de riqueza gerada deve levar em conta somente o excedente sobre aquilo que já se tem, isto é, o que será obtido além da aplicação do capital na TMA. Esse conceito, desde muito defendido pelos economistas, denomina-se Lucro Residual. Recentemente, uma variação desse conceito de excedente tem sido tratada como Valor Econômico Agregado ou *Economic Value Added* (EVA). As bases para se estabelecer uma estimativa da Taxa Mínima de Atratividade são as taxas de juros aplicadas no mercado, sendo as que mais impactam a TMA: Taxa Básica Financeira (TBF); Taxa Referencial (TR); Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP); e Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) (Souza; Clemente, 2004, p. 64).

Portanto, para o aceite do projeto, a taxa de retorno calculada deverá ser maior do que a TMA escolhida, o que significa que, para que seja atrativo, o projeto deve ter, ao menos, taxa de juros equivalente à rentabilidade das aplicações correntes.

2.6.3. Critério da Taxa Interna de Retorno (TIR)

Segundo Casarotto Filho e Kopittke (2000), a Taxa Interna de Retorno (TIR) é um desconto que faz com que o valor presente de entrada seja igual ao valor de saída, ou seja, é a taxa que faria com que o fluxo de caixa fosse igual à zero. Ela se baseia nos mesmos princípios que fundamentam o método do Valor Presente Líquido (VPL), já citado anteriormente. Para a determinação da TIR, é utilizada a equação 2:

$$\sum_{j=1}^n \frac{EC_j}{(1 + TIR)^j} - \sum_{j=1}^n \frac{SC_j}{(1 + TIR)^j} \quad \text{Equação (2)}$$

Onde: EC = saídas de caixa; SC = entradas de caixa; TIR = taxa interna de retorno; j = período em análise.

Deduzindo essa equação, quando o valor do cálculo da Taxa Interna de Retorno (TIR) for igual a zero, o valor de entrada será o mesmo do investimento. Portanto, quanto maior o valor da TIR, maior será o retorno apresentado. Para a aceitação ou recusa do projeto, analisa-se se o valor da Taxa é maior ou menor do que o custo de capital (investimento no mercado financeiro), nessas condições, o projeto será aceito quando ela for maior do que o investimento que será realizado. Porém, de acordo com Abreu, Barros Neto e Heineck (2008), esse não é o melhor método para a análise de um investimento a ser efetivado, pois pode ocorrer de o projeto apresentar maior Taxa Interna de Retorno (TIR) e, ao mesmo tempo, menor Valor Presente Líquido (VPL). Nesse caso, aconselha-se a adotar o critério do VPL, que representa uma medida na moeda monetária (Real), sendo a TIR utilizada como um auxílio.

2.6.4. Critério do Payback

Também conhecido como Período de Recuperação do Investimento (PRI), é um método considerado simples em sua forma de cálculo e de fácil compreensão. Pode-se definir esse critério como o tempo de retorno do capital investido, ou seja, o período necessário para que a empresa recupere, por meio das entradas de caixa, o valor que investiu inicialmente.

Conforme Casarotto Filho e Kopittke (2000), o *payback* é o principal método não exato para a análise de empreendimentos. Através dessa ferramenta, pode-se determinar o tempo de retorno do investimento inicial até o momento, em que o ganho acumulado, analisado através do fluxo de caixa, iguala-se ao valor investido.

De acordo com o apresentado na NBR 14653-4 (ABNT, 2002), o fluxo de caixa é uma série de custos, despesas e receitas de um empreendimento durante um determinado período. Pode ser resumido como sendo uma ferramenta utilizada para controlar a movimentação financeira do empreendimento através da entrada e saída de recursos.

Para o cálculo do *payback*, normalmente, é utilizado o fluxo de caixa acumulado, obtido através da soma do saldo do fluxo de caixa com os valores dos períodos anteriores. O *payback* pode ser simples ou descontado. A diferença é que, no *payback* descontado, considera-se a valorização monetária no período. Quanto maior for o tempo necessário para que a empresa recupere seu capital investido, maior será o risco em prosseguir com o empreendimento, em contrapartida, quanto menor esse tempo, maior a probabilidade de sucesso do mesmo.

2.6.5. Critério do Índice de Lucratividade (IL)

A NBR 14.653-4 (ABNT, 2002) define o Índice de Lucratividade (IL) como a relação entre o valor presente das receitas líquidas e os investimentos, isto é, entre os benefícios líquidos do investimento, gerados pelo projeto, e o investimento inicial. Para chegar a esse resultado, divide-se a somatória do valor presente de despesas (VPD) com o valor presente líquido (VPL), o que pode ser expresso pela equação 3:

$$IL = \frac{\text{Valor presente dos ingressos}}{\text{Valor presente dos desembolsos}} \quad \text{Equação (3)}$$

Para a aceitação do projeto, o IL deve apresentar valor igual ou superior a 1. Quando igual a 1, segundo Abreu, Barros Neto e Heineck (2008), tem-se o retorno mínimo exigido, no período de vida útil, para os investimentos internos e externos, ou seja, o retorno é igual ao custo de investimento. Quando superior a 1, porém, tem-se que a soma dos valores investidos com o valor residual do investimento é superior ao do investimento inicial. Portanto, quanto maior for o IL, mais atrativo será o investimento.

A relação é a mesma quando analisamos empreendimentos destinados ao interesse social ou à população de média e alta renda. Precisamos lembrar que os itens de acabamento e as áreas de lazer vêm sendo uma tendência nos condomínios de Uberlândia, dentre tantos outros itens que podem aumentar seu custo. Tendo em vista os fatores que viabilizam a execução dos projetos, vamos entender como essa reprodução se espacializa no município de Uberlândia.

Uberlândia – MG A interiorana a frente de seu tempo

Capítulo

3

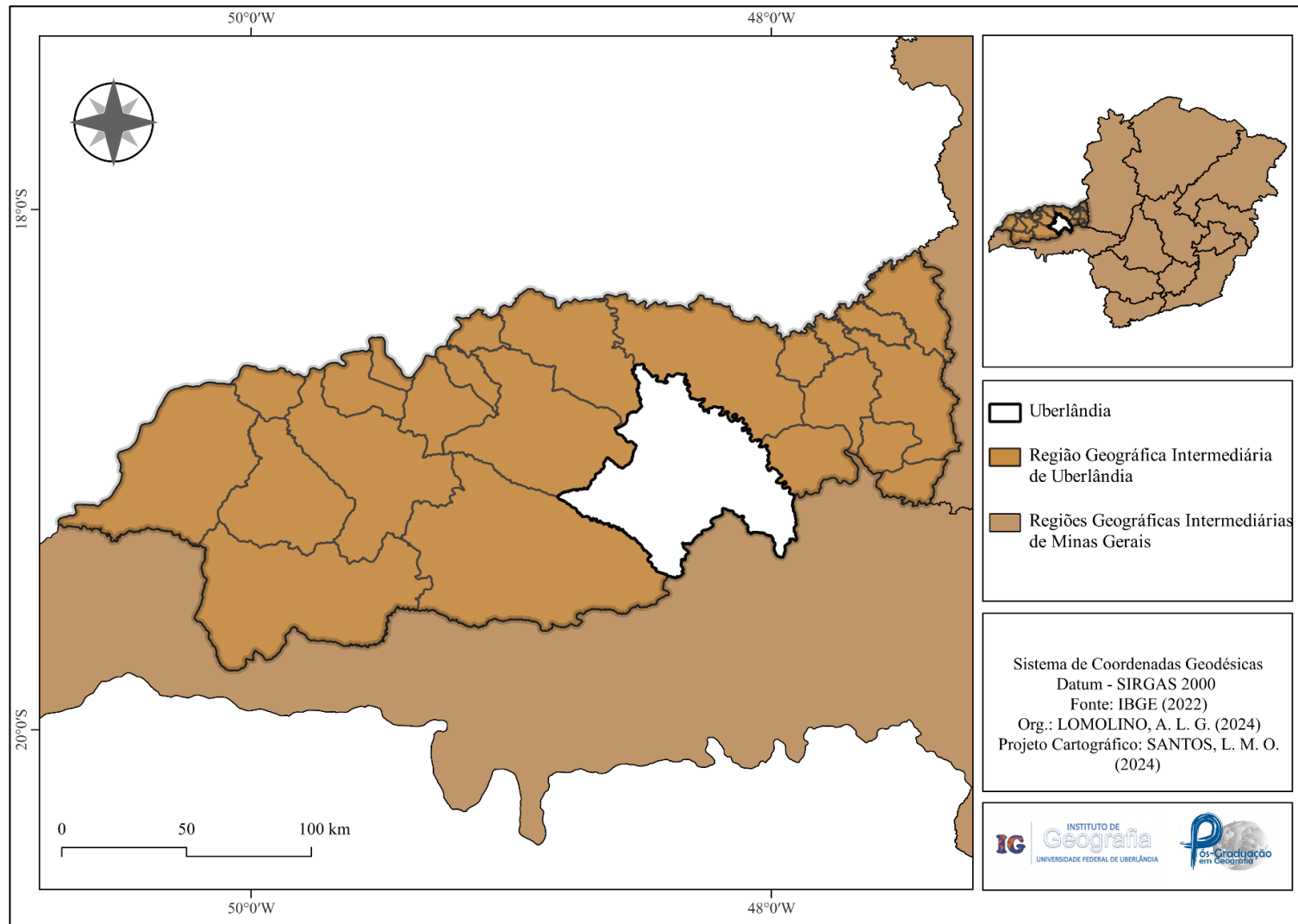


3.1. Uberlândia-MG: a cidade que decidiu crescer

Uberlândia é uma cidade do interior do Brasil “aspirante” à capital desde sua formação. Mesmo quando ainda intitulada São Pedro de Uberabinha, já sinalizava sua tendência à modernidade. Conforme Soares (1995), no final do século XIX, iniciaram-se as articulações políticas para a inserção do município, ou melhor, da vila no contexto nacional. Apesar de suas ruas tortuosas, isoladas dos grandes centros, foi viabilizada, em 1895, a instalação da estação ferroviária Mogiana com o intuito de modernizar a cidade. Para isso, foi solicitada a elaboração de um projeto urbanístico que traçaria a expansão do núcleo urbano até a estação ferroviária recém-construída.

Soares (1988) afirma que Uberlândia se consolidou como um espaço de centralidade no Triângulo Mineiro (mapa 4). A combinação de fatores históricos, relacionados ao desenvolvimento de atividades comerciais e industriais voltadas à agropecuária, com a conexão rodoviária entre os principais eixos do país foi o que favoreceu sua localização geográfica. Outro importante fator que destacou a cidade foi a construção de Brasília, uma vez que, de acordo com Guerra (1998), todo o Triângulo Mineiro, inclusive Uberlândia, passou a se beneficiar do discurso de integração nacional a partir de 1950. Apesar de haver um local específico para a construção da nova capital brasileira, as especulações sobre a sua transferência para o município de Uberlândia se espalharam pela região, fortalecendo ainda mais a sua notoriedade. Brasília-DF, projetada no planalto central, passou a ser a nova capital federal, e Uberlândia, por estar na rota de serviços e insumos para a capital, beneficiou-se desse processo.

Mapa 4 - Localização do município de Uberlândia-MG



Fonte: Elaborado pela Autora (2023)

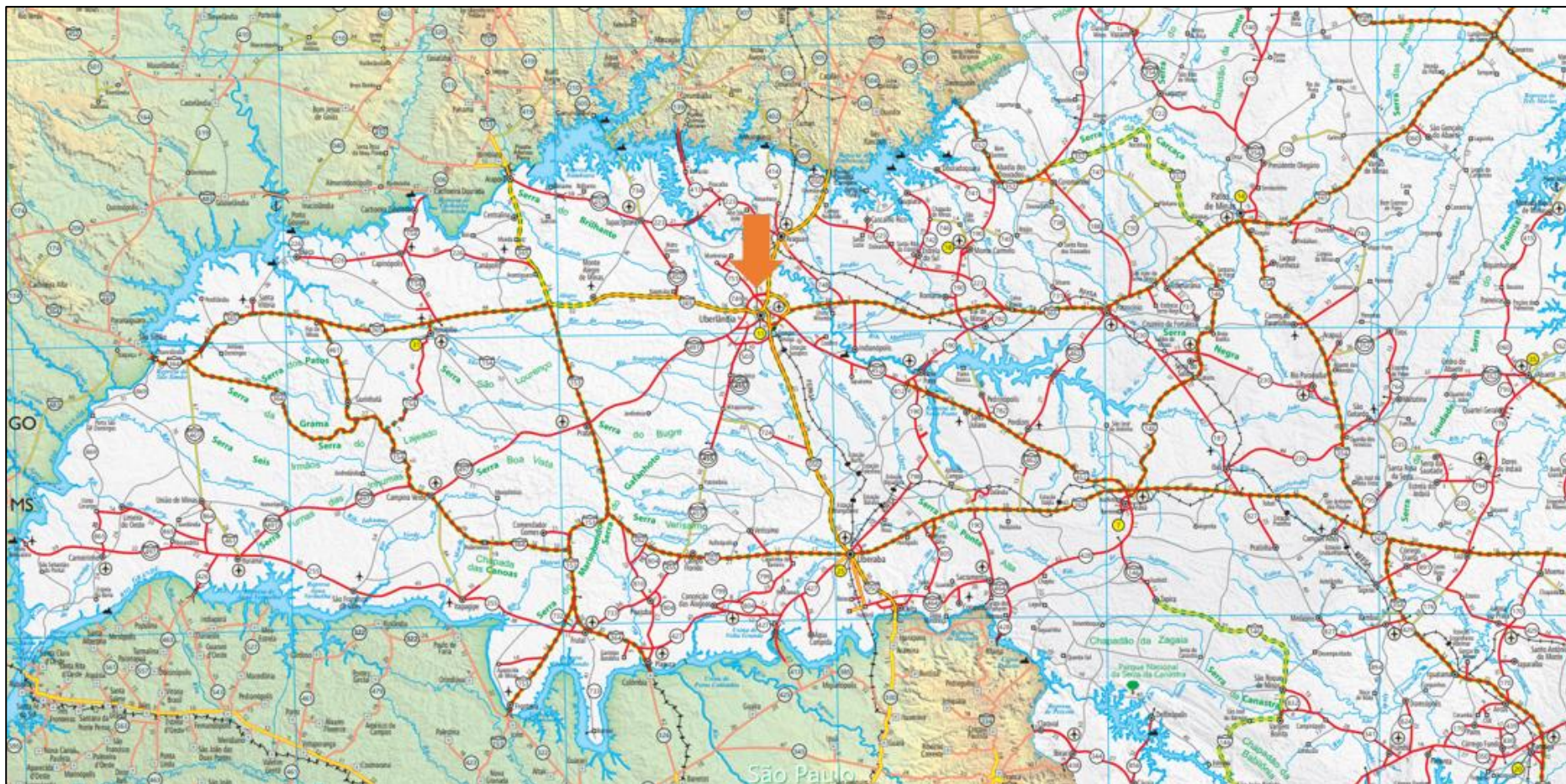
[...] à cidade surgida do ideal positivista republicano de 'ordem e progresso', soube tirar proveito da 'era rodoviária' e construiu uma economia invejável, perante várias cidades brasileiras, com um grande retorno para seu espaço urbano, mas com contradições sociais provenientes desta dinâmica, dentro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

Com o passar das décadas, Uberlândia recebeu cada vez mais investimentos de diferentes setores econômicos: as atacadistas locais Arcom e Martins e a empresa de telecomunicação Algar Telecom ainda são nomes de importância econômica nacional. Ademais, indústrias de expressão internacional como a *British American Tobacco* (BAT), conhecida anteriormente como Souza Cruz, integram o grupo de empresas localizadas no setor industrial da cidade desde o final da década de 1970.

Poderíamos discutir e trazer exemplos do quanto o município recebeu e ainda recebe investimentos, o que já foi discutido por diversos autores, porém pautamo-nos em falar sobre o momento presente do mercado imobiliário. Avançando na linha do tempo em relação ao progresso da cidade, de acordo com dados do Censo de 2022, realizado pelo IBGE, a população de Uberlândia ultrapassa 713.232 habitantes, contando com o acréscimo de 18,08% desde o Censo de 2010. É considerada o segundo mercado consumidor de Minas Gerais e a 28ª cidade mais populosa do país (IBGE, 2023), além disso, está em um importante entroncamento geográfico, com rotas para todas as regiões, como mostra a figura 19. O município conta ainda com várias opções de instituições de ensino, além de quatro campi da Universidade Federal de Uberlândia (UFU), campus do Instituto Federal do Triângulo Mineiro (IFTM) e mais de 20 instituições de nível superior (Visite Uberlândia, 2023)¹⁸.

¹⁸ VISITE UBERLÂNDIA. **Conheça Uberlândia**, 2023. Disponível em: <https://www.visiteuberlandia.com.br/porta/sobre-uberlandia/>. Acesso em 15 mar. 2023.

Figura 19 - Rodovias Federais e Estaduais que passam pelo município de Uberlândia-MG



Fonte: DER-MG (2021)¹⁹

¹⁹ DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE MINAS GERAIS - DER-MG. **Mapa Rodoviário**, 20 out. 2021. Disponível em: <https://www.der.mg.gov.br/transportes/mapa-rodoviario>. Acesso em: 01 mar. 2024.

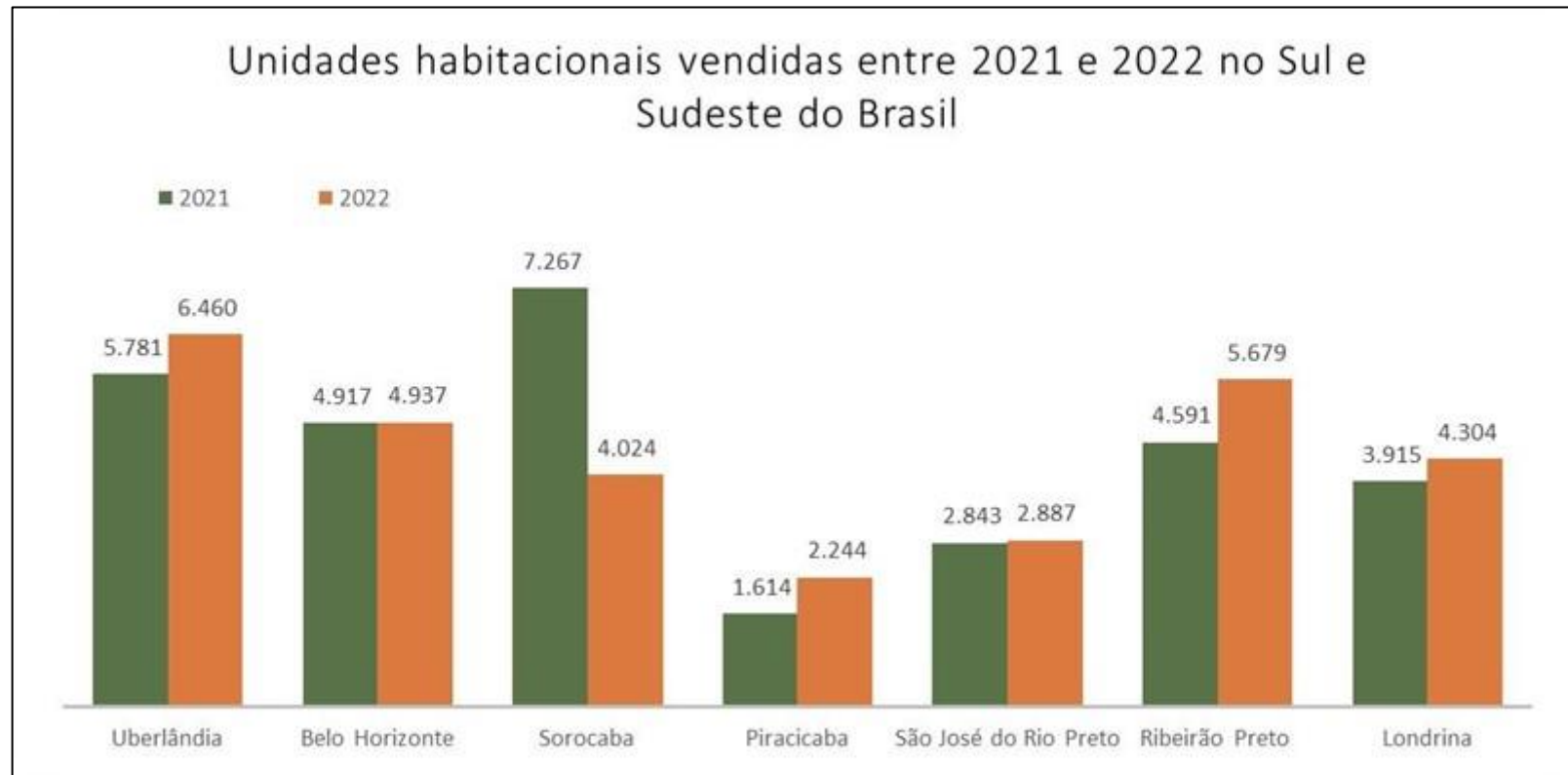
No cenário econômico nacional, Uberlândia se destaca como a 28ª colocada no *ranking* de cidades e a segunda mais importante do estado de Minas Gerais (Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2021). Apesar de ter caído drasticamente no *ranking* de cidades mais favoráveis ao empreendedorismo no país – do 17º lugar em 2015 (G1 Triângulo Mineiro, 2016)²⁰ para o 68º lugar em 2022 (Brasil, 2023)²¹ –, superou, entre os anos de 2021 e 2022, a capital Belo Horizonte em relação ao número de unidades verticais vendidas e passou a ocupar o segundo lugar entre as cidades do sul e sudeste brasileiro em se tratando de desempenho do mercado imobiliário local (figura 20).

No que se refere aos empreendimentos imobiliários lançados na cidade, foi disponibilizada, pela agência de inteligência Brain (2022), uma análise dos dados de estoques e lançamentos realizados até o segundo trimestre de 2022. Tal estudo é realizado na cidade desde 2015, quando foi encomendado por uma incorporadora a fim de entender o cenário local, desde então, a pesquisa é realizada, discutida e disponibilizada a seus associados pelo Sinduscom-TAP. Nela, é possível acompanhar o aumento expressivo no número de unidades lançadas e comercializadas entre *tickets* econômicos e de alto luxo. Tal denominação é sugerida para englobar os empreendimentos vendidos dentro do Programa Habitacional até os destinados à população de alta renda.

²⁰ ALEIXO, C. Uberlândia está entre as melhores para se empreender, diz pesquisa. **G1 Triângulo Mineiro**. Uberlândia, MG, 04 dez. 2016. Disponível em: <<https://g1.globo.com/minas-gerais/triangulo-mineiro/noticia/2016/12/uberlandia-esta-entre-melhores-para-se-empreender-diz-pesquisa.html>>. Acesso em: 15 mar. 2023.

²¹ BRASIL. ENAP - Escola Nacional de Administração Pública. ICE - Índice de Cidades Empreendedoras. **Ranking ICE 2023**. 2023. Disponível em: <<https://ice.enap.gov.br/ranking>>. Acesso em: 15 mar. 2023.

Figura 20 - Unidades habitacionais vendidas entre 2021 e 2022 no Sul e Sudeste do Brasil



Fonte: Brain (2022)

Os empreendimentos verticais sempre se destacaram no quantitativo de lançamentos por sua especialidade em multiplicar o solo urbano e, conseqüentemente, maximizar os lucros. Ramires (1998) disserta sobre como a verticalização é um exemplo de materialização das transformações técnicas que atingem a cidade contemporânea de forma contundente. Tal fato não deve ser considerado uma consequência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades.

No caso brasileiro, Lores (2017) afirma que a verticalização das construções chegou tardiamente, dado que, em 1920, todos os prédios do país – cerca de 34 – caberiam em um único quarteirão de Nova York, que, em 1916, possuía mais de 1.000 edifícios de 11 a 20 andares. Entretanto, a verticalização se dinamizou, e, em 1950, as capitais Rio de Janeiro-RJ e São Paulo-SP já se encontravam amplamente verticalizadas,

[...] 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).

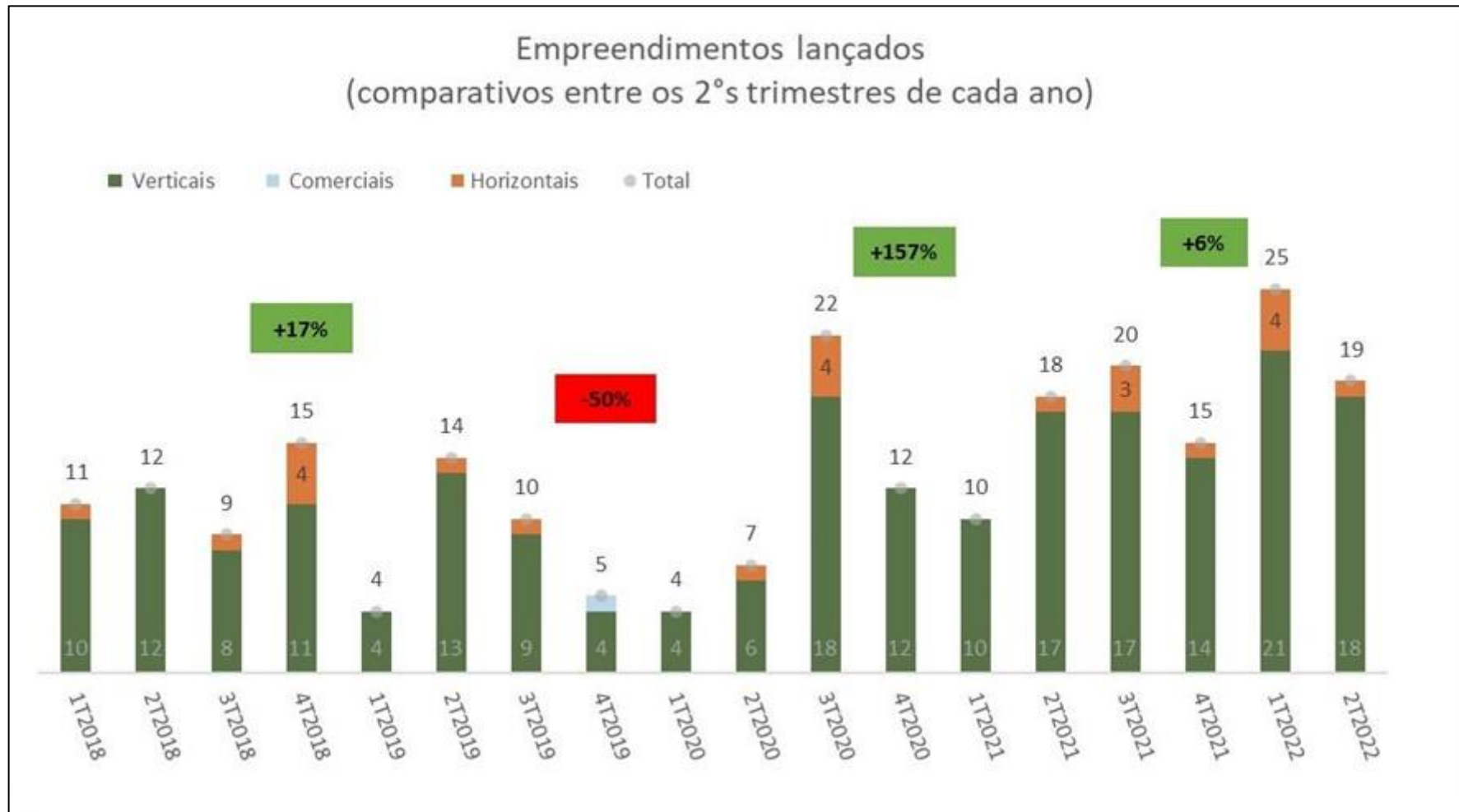
Estudos recentes mostram que, com o passar dos anos, o afundamento da cidade de Nova York (EUA) vem sendo acelerado devido ao peso dos edifícios sobre o solo. O primeiro arranha-céu da cidade foi inaugurado em 1889, viabilizado pela invenção da energia elétrica, que possibilitou o uso do elevador (Ough, 2023). A esse respeito, de acordo com Lomolino (2019), a multiplicação do solo urbano pela verticalização, embora analisada sob diferentes perspectivas, tem um impacto importante na paisagem urbana em que se instala.

Soares (1995) afirma que a verticalização pode ser explicada pelos interesses mútuos existentes entre o capital fundiário e o 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. Nessa perspectiva, Uberlândia priorizou o desenvolvimento de infraestruturas de comércio e de serviço em modelo arranha-céu, termo utilizado para denominar empreendimento com mais de 10 andares. O desenvolvimento da cidade sempre foi ordenado e direcionado aos interesses do capital imobiliário, o que pode ser observado nas paisagens da zona central, sul e, mais recentemente, leste.

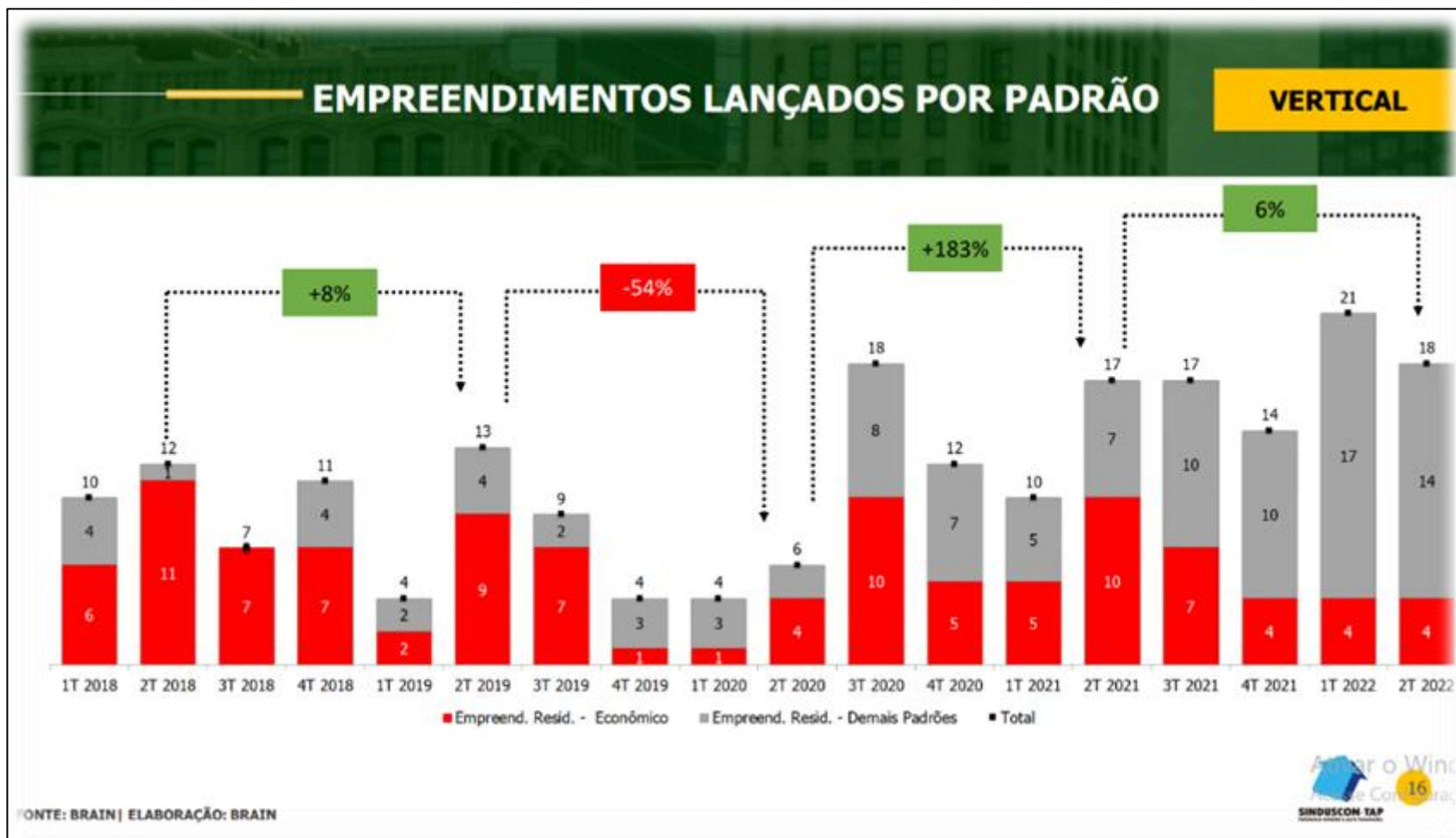
A figura 21, a seguir, mostra-nos que, entre 2018 e 2022, o lançamento de empreendimentos verticais ocorreu em maior volume. No segundo trimestre de 2021, por exemplo, a cada 19 lançamentos residenciais 18 eram verticais e 1 horizontal. Na figura 22, abaixo, podemos observar como os empreendimentos econômicos estavam sendo produzidos com paridade em relação ao volume de lançamentos de empreendimentos de outros tickets.

Figura 21 - Empreendimentos lançados em Uberlândia-MG entre 2018 e o segundo trimestre de 2022



Fonte: Brain (2022). Org.: Autora (2023)

Figura 22 - Lançamento de empreendimentos verticais em Uberlândia-MG entre 2018 e o segundo trimestre de 2022

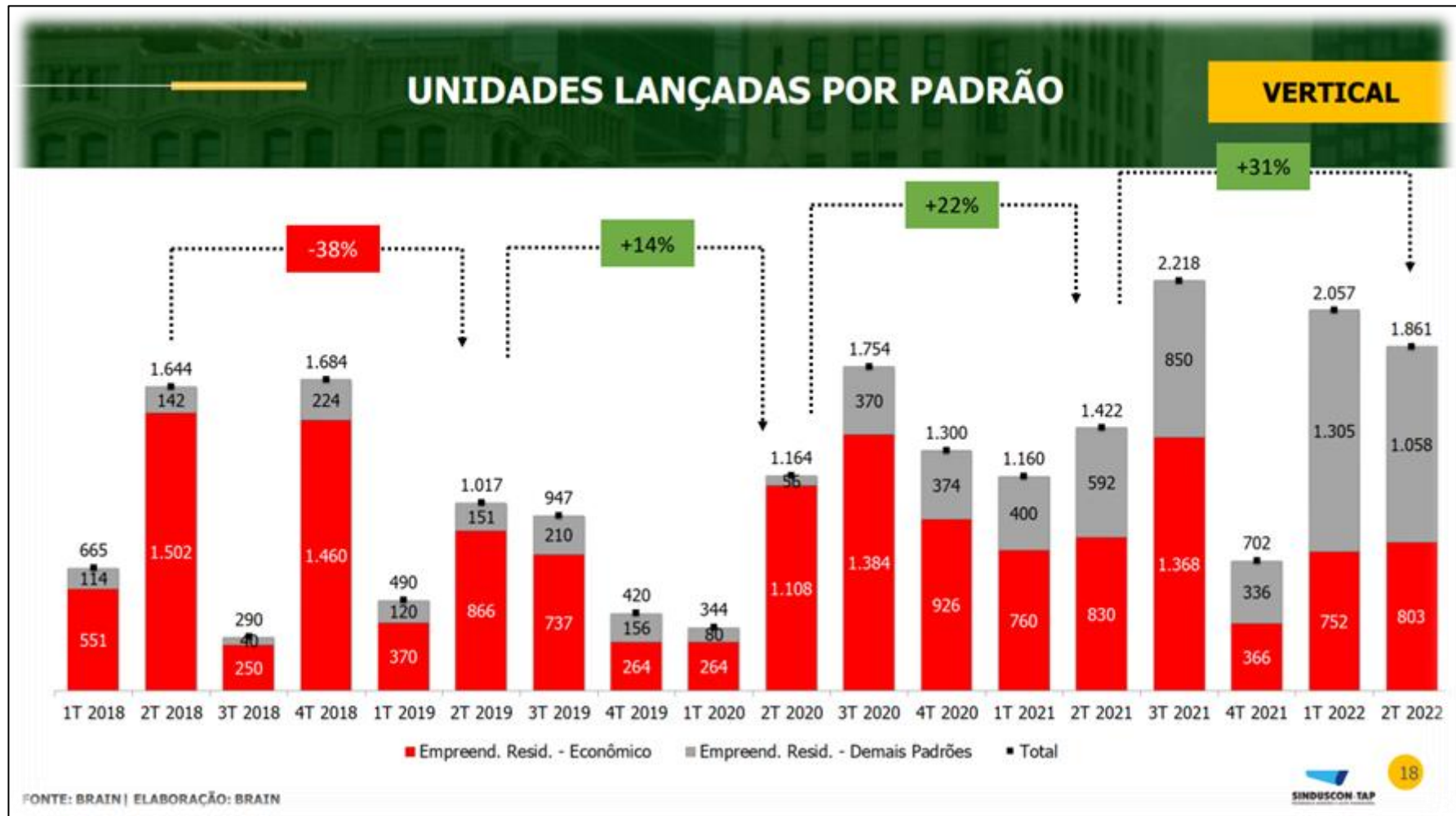


Fonte: Brain (2022)

Quando transformamos a quantidade de empreendimentos em número de unidades, isso fica ainda mais expressivo. Em 5 anos, foram lançadas 21.139 (vinte e uma mil cento e trinta e nove) unidades habitacionais verticais e 5.072 (cinco mil e setenta e duas) horizontais. Essa é uma análise geral, quando dividimos pelo *ticket* médio do empreendimento, observamos que há uma mudança no padrão de lançamento.

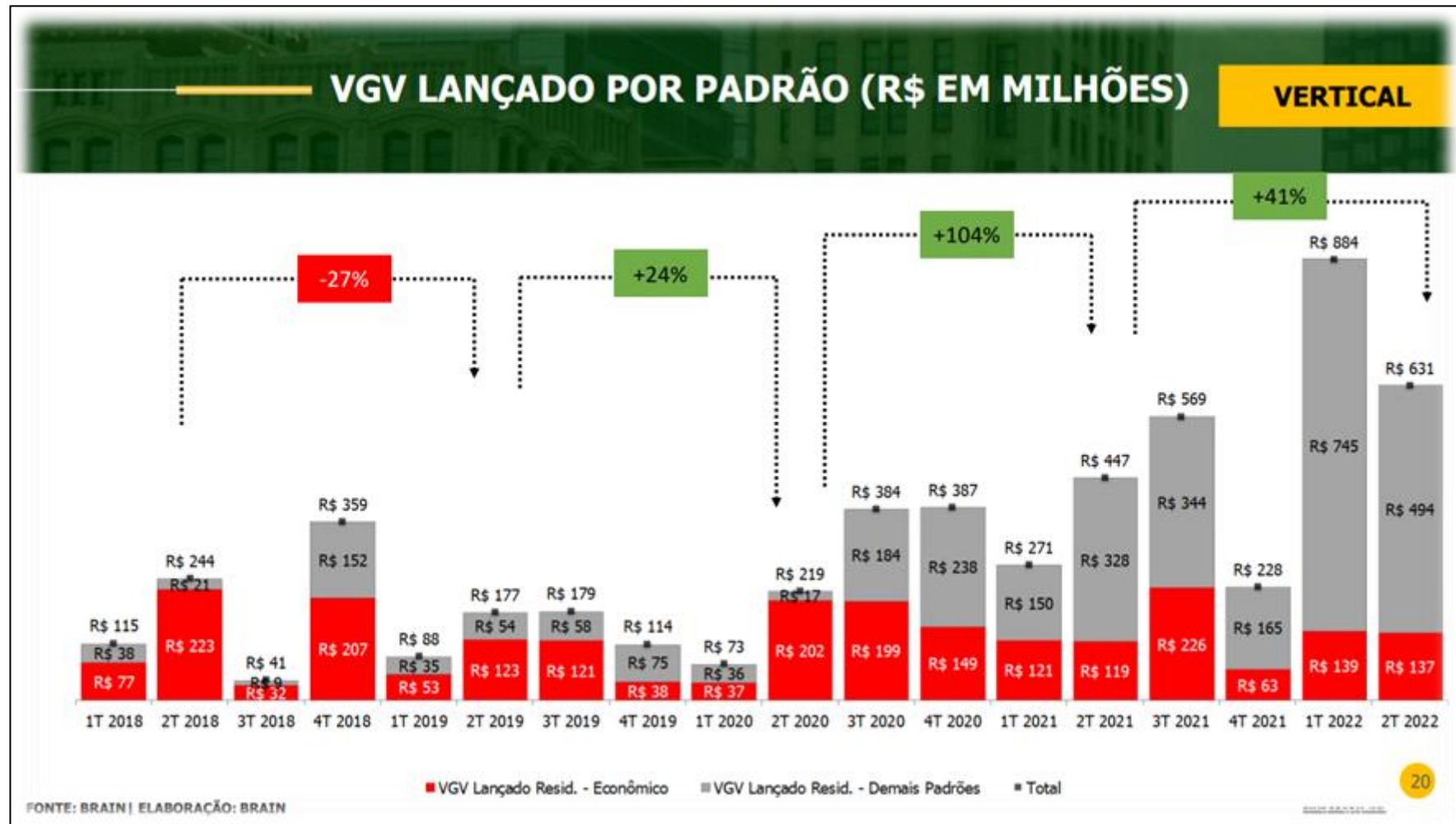
Entre 2018 e 2020, houve uma prevalência de lançamentos negociados pelo Minha Casa, Minha Vida (*ticket* econômico), o que não gera espanto tendo em vista o déficit habitacional brasileiro, já discutido anteriormente, e a média salarial no país. Entretanto, em 2021, houve uma mudança significativa no que se refere à quantidade de empreendimentos lançados às classes média e alta, como mostra a figura 23. No primeiro trimestre de 2022, o número de lançamentos para essa população foi maior do que a quantidade de lançamentos de *ticket* econômico. Em valor real, como observado na figura 24, o investimento em empreendimento destinado a padrões não econômicos é mais alto, aumentando o custo e, por consequência, o lucro.

Figura 23 - Quantidade de unidades lançadas em Uberlândia-MG entre 2018 e o segundo trimestre de 2022 por *ticket* médio



Fonte: Brain (2022)

Figura 24 - VGV em milhões em Uberlândia-MG entre 2018 e o segundo trimestre de 2022 por *ticket* médio



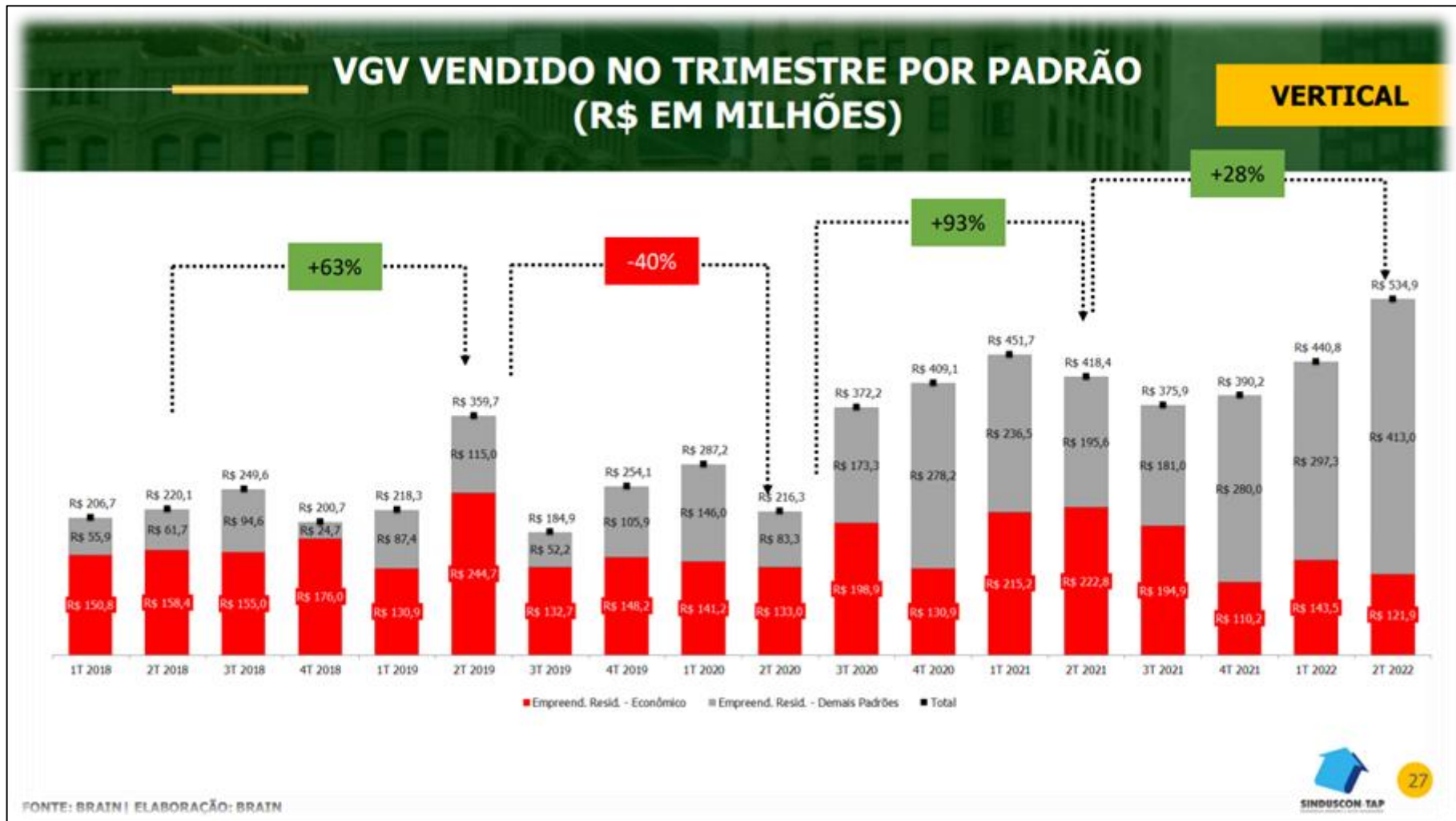
Fonte: Brain (2022)

As formas de negociação, como sabemos, não são iguais nos diferentes *tickets* de empreendimentos. Sendo assim, não necessariamente, o volume de lançamentos e de vendas reflete no aumento do capital das empresas, pois o pagamento da maior parte dessas unidades se dará na entrega de chaves, o que varia de acordo com o tamanho do empreendimento. Podemos observar que, entre 2021 e 2022, principalmente, a quantidade de vendas foi quase a metade do volume de lançamentos, como mostra a figura 25.

Analisando o valor pago por metro quadrado (figura 26) – esse é o item mais falado dentro de uma negociação para a aquisição de um imóvel de alta renda –, é possível verificar que a diferença entre os *tickets* mais baixos e os mais altos pode chegar a dobrar o valor. Uma informação importante é em relação ao metro quadrado das unidades de 1 quarto, denominadas *studio*, as quais, apesar de apresentarem uma metragem menor, têm o valor de venda por metro quadrado mais elevado, se comparadas a empreendimentos super luxo. Esse tipo de investimento proporciona alta rentabilidade aos investidores, potencializada pelo baixo valor investido e o rápido retorno.

Atualmente, *startups* e aplicativos de aluguel por temporada vêm simplificando a gestão e aumentando cada vez mais os lucros, sendo opções viáveis a quem procura estadia curta em determinada região, assim como mobilidade e acesso facilitado a comércio e serviços. Essa também é uma opção procurada por quem não tem a possibilidade financeira de se hospedar em um hotel nem opta pela modalidade *hostel*. Além disso, serve como moradia de aluguel em grandes centros onde a mobilidade é fator de suma importância.

Figura 25 - VGV em milhões em Uberlândia-MG entre 2018 e o segundo trimestre de 2022 por *ticket* médio



Fonte: Brain (2022)

Figura 26 - Preço de metro quadrado nos diferentes *tickets* em Uberlândia-MG



Fonte: Brain (2022)

O volume de lançamentos na cidade, adicionado ao estoque que já existe, levamos à reflexão sobre como o déficit habitacional e o “estoque” de imóveis são grandezas inversamente proporcionais. De acordo com dados do IBGE (2023), o número de domicílios vagos é duas vezes maior do que o déficit habitacional no país. Na cidade de Uberlândia, o número de domicílios particulares permanentemente não ocupados chega a 46.815 (quarenta e seis mil oitocentas e quinze) unidades. Tais dados são válidos para unidades prontas para moradia.

Em abril de 2023, realizamos um levantamento do estoque de unidades das incorporadoras Brasal, Bild e Persa, analisadas nesse projeto. No mês em questão, a Idealiza Cidades ainda não possuía estoque de unidades verticais à venda. Vale ressaltar que os números apresentados são resultantes de um levantamento de campo junto às tabelas disponibilizadas aos corretores das unidades que não foram vendidas e, conseqüentemente, ainda fazem parte do estoque das empresas em questão. Usando o valor médio das unidades, conseguimos chegar a um Valor Geral de Venda (VGV) das construtoras. Com os dados obtidos, observamos que a cidade possui um estoque de 580 (quinhentas e oitenta) unidades dentro dessas incorporadoras, totalizando R\$ 783.461.761,87 (setecentos e oitenta e três milhões, quatrocentos e sessenta e um mil, setecentos e sessenta e um reais e oitenta e sete centavos), como mostram as tabelas 3, 4 e 5 a seguir.

Tabela 3 - Estoque Bild Desenvolvimento Imobiliário em Uberlândia-MG em abril de 2023

Construtora	Empreendimento	Metragem	Estoque N=281	Preço	VGV médio do estoque	Metro ²	Região
Bild	Auten	81,07	31				Zona Sul
Bild	Dot	65,25	59	R\$ 445.132,00	R\$ 26.262.788,00	R\$ 6.821,25	Zona Leste
Bild	Signat	68,33	50	R\$ 485.500,43	R\$ 24.275.021,50	R\$ 7.105,23	Zona Sul
Bild	Signat	114,26	0	R\$ 827.825,77		R\$ 7.245,11	Zona Sul
Bild	Signat	114,26	0	R\$ 827.825,77		R\$ 7.245,11	Zona Sul
Bild	Signat	124,77	0	R\$ 901.212,33		R\$ 7.222,99	Zona Sul
Bild	Signat	89,41	0	R\$ 656.476,15		R\$ 7.342,31	Zona Sul
Bild	Mozaic	93,71	0	R\$ 691.436,10		R\$ 7.378,47	Zona Sul
Bild	Mozaic	100,3	46	R\$ 739.649,20	R\$ 34.023.863,20	R\$ 7.374,37	Zona Sul
Bild	Domun	105,7	16	R\$ 781.246,53	R\$ 12.499.944,48	R\$ 7.391,17	Zona Sul
Bild	Domun	130,09	0	R\$ 935.809,44		R\$ 7.193,55	Zona Sul
Bild	Mellie	239,46	38	R\$ 2.333.429,84	R\$ 88.670.333,92	R\$ 9.744,55	Zona Sul
Bild	Mellie	120,62	0	R\$ 908.447,55		R\$ 7.531,48	Zona Sul
Bild	Mellie	102,79	0	R\$ 778.595,79		R\$ 7.574,63	Zona Sul
Bild	Luzz	143,59	0	R\$ 1.083.580,28		R\$ 7.546,35	Zona Sul
Bild	Luzz	166,42	0	R\$ 1.208.694,52		R\$ 7.262,92	Zona Sul
Bild	Luzz	292,05	41	R\$ 3.005.731,85	R\$ 123.235.005,85	R\$ 10.291,84	Zona Sul

Fonte: Bild (2023)²². Org.: Autora (2023)

²² Planilhas de estoque da Incorporadora Bild, disponibilizadas via *drive* para os corretores.

Tabela 4 - Estoque Brasal Incorporações em Uberlândia-MG em abril de 2023

Construtora	Empreendimento	Metragem	Estoque N=252	Preço	VGV médio do estoque	Metro ²	Região
Brasal	Chess Bianco	77,7		R\$ 604.439,18		R\$ 7.783,15	Zona Sul
Brasal	Chess Nero	77,7		R\$ 605.092,84		R\$ 7.791,56	Zona Sul
Brasal	Chess Nero	86,1		R\$ 677.612,80		R\$ 7.869,15	Zona Sul
Brasal	Chess Bianco	86,1		R\$ 684.438,14		R\$ 7.948,42	Zona Sul
Brasal	Chess Nero	103,5		R\$ 826.470,57		R\$ 7.985,22	Zona Sul
Brasal	Chess Bianco	103,5	119	R\$ 828.046,77	R\$ 98.537.565,63	R\$ 8.000,45	Zona Sul
Brasal	Sense Lumini	115,0	2	R\$ 1.125.641,08	R\$ 2.251.282,16	R\$ 9.788,18	Zona Sul
Brasal	Sense Wind	135,5	18	R\$ 1.361.119,63	R\$ 24.500.153,34	R\$ 10.047,39	Zona Sul
Brasal	Iris	147,0	31	R\$ 1.284.013,59	R\$ 39.804.421,29	R\$ 8.734,79	Zona Sul
Brasal	Sense Touch	151,0	3	R\$ 1.671.733,91	R\$ 5.015.201,73	R\$ 11.071,09	Zona Sul
Brasal	Duo Nix	185,1	0	R\$ 1.621.094,17		R\$ 8.756,04	Zona Sul
Brasal	Duo Gaia	185,4	0	R\$ 1.670.772,73		R\$ 9.011,23	Zona Sul
Brasal	Iris	196,1	31	R\$ 1.899.708,18	R\$ 58.890.953,58	R\$ 9.688,93	Zona Sul
Brasal	Duo Nix	225,0	0	R\$ 2.088.282,96		R\$ 9.279,61	Zona Sul
Brasal	Duo Gaia	225,1	0	R\$ 2.128.211,61		R\$ 9.453,26	Zona Sul
Brasal	Arven	346,0	1	R\$ 3.615.979,76	R\$ 3.615.979,76	R\$ 10.450,81	Zona Sul
Brasal	Duo Gaia	448,2	28	R\$ 4.324.161,62	R\$ 121.076.525,36	R\$ 9.647,41	Zona Sul
Brasal	Duo Nix	453,0	19	R\$ 4.377.234,53	R\$ 83.167.456,07	R\$ 9.662,77	Zona Sul

Fonte: Brasal (2023)²³. Org.: Autora (2023)

²³ Planilhas de estoque da incorporadora Brasal, disponibilizadas via *drive* para os corretores.

Tabela 5 - Estoque Persa Incorporações em Uberlândia-MG em abril de 2023

Construtora	Empreendimento	Metragem	Estoque N=47	Preço	VGV médio do estoque	Metro²	Região
Persa	Antilhas	73	22	R\$ 580.484,00	R\$ 12.770.648,00	R\$ 7.951,84	Zona Leste
Persa	Dolce Vitta	161	22	R\$ 1.066.119,00	R\$ 23.454.618,00	R\$ 6.621,86	Zona Sul
Persa	Jade	83,5	3	R\$ 470.000,00	R\$ 1.410.000,00	R\$ 5.628,74	Zona Central

Fonte: Persa (2023)²⁴. Org.: Autora (2023)

²⁴ Planilhas de estoque da Incorporadora Persa, disponibilizadas via *drive* para os corretores.

Em 2023, a dinâmica de lançamentos imobiliários na cidade de Uberlândia continuou em expansão, com movimento direcionado à zona sul e, mais recentemente, à zona leste, isto é, áreas que, até pouco tempo, eram grandes vazios e estimulavam a especulação vêm recebendo investimentos e potencializando sua valorização.

Durante as pesquisas de campo, em colaboração com a Arez Inteligência Imobiliária, constatamos que, entre o primeiro semestre de 2023 até outubro, Uberlândia teve mais 2.587 unidades imobiliárias lançadas – residenciais verticais, lotes e salas comerciais –, totalizando uma média total de R\$ 1.560.235.000,00 em VGV lançado. Entre outubro e dezembro desse mesmo ano, a cidade teve mais três lançamentos, um de *studios*, destinado à população de média renda, e um à população de alta renda, que não estão contabilizados na tabela 6. O lançamento de empreendimentos distintos evidencia o dinamismo do município e como o mercado imobiliário é um dos pilares da economia local.

A seguir, apresentaremos as tabelas 6, 7 e 8, que quantificam as unidades lançadas em 2023, até o mês de outubro, e têm como índice principal a porcentagem de unidades vendidas em seu lançamento, importante indicador de sucesso de um empreendimento. Esse é o exemplo do *Grandverse Place*, da incorporadora Perplan, que não será estudado de forma específica neste trabalho, por ter como formato principal de vendas o denominado Sociedade Empresarial Não Personificada, em que o cliente efetua a compra da unidade antes de ser disponibilizada no mercado, em geral, nesse cenário, o fluxo do pagamento de 30% durante a obra não se aplica, pois o cliente é um “sócio”. Outro empreendimento vendido totalmente no dia de seu lançamento foi o Coa, da Idealiza Cidades, o qual apresentaremos posteriormente.

Tabela 6 - Unidades habitacionais residenciais lançadas em Uberlândia-MG no ano de 2023 até outubro

Mês	Empreendimento	Construtora	Q.U	VGv médio total	% VDL
Fevereiro	Vivaz Martins	Cobo	44	R\$ 40.500.000,00	14%
	Infinity Living	Machado Pacheco	80	R\$ 50.000.000,00	87%
Março	Santa Maria Lifestyle	ZP	56	R\$ 50.000.000,00	50%
	Chelsea	MRV	154	R\$ 55.000.000,00	55%
Abril	Arysta	Vitta	240	R\$ 68.400.000,00	70%
	Elisios	Libri	120	R\$ 48.000.000,00	30%
	Addagio Lídice	Perplan	64	R\$ 60.000.000,00	70%
	Grecco	Maxi	126	R\$ 107.000.000,00	65%
Maio	Vivaz Finotti	Cobo	30	R\$ 24.000.000,00	30%
	Cambará	Vivamus	80	R\$ 42.000.000,00	15%
Junho	Grandverse Place	Perplan	137	R\$ 92.030.000,00	100%
	Santorini	Pacheco	22	R\$ 36.800.000,00	20%
	Vivaz Residense	Cobo	27	R\$ 17.400.000,00	15%
Julho	Laguna	Bari	40	R\$ 26.000.000,00	20%
	Coa	Idealiza Cidades	149	R\$ 110.915.000,00	100%
Agosto	Allma	Bild	106	R\$ 159.700.000,00	55%
	Versa	Libri	60	R\$ 22.000.000,00	80%
	Soleil	Inconew	196	R\$ 170.000.000,00	50%
	Trento	Senza	66	R\$ 29.000.000,00	25%
	Moove	ZP	18	R\$ 13.000.000,00	15%
	Antares	Pacheco	44	R\$ 39.000.000,00	20%
	Dallas	Vpacheco	40	R\$ 26.000.000,00	5%
Outubro	Mauá	Persa	25	R\$ 40.000.00,00	20%

Fonte: Arez Inteligência Imobiliária (2023). Org.: Autora (2023)

Nota: Q.U: Quantidade de Unidade; VGv: Valor Geral de Venda; VDL: vendida no dia do lançamento.

Tabela 7 - Empreendimentos comerciais em Uberlândia-MG lançados no ano de 2023

Mês	Empreendimento	Construtora	Q.U	VGv médio total	% VDL
Fevereiro	Âmbar	Bild	43	R\$ 18.490.000,00	100%

Fonte: Arez Inteligência Imobiliária (2023). Org.: Autora (2023)

Tabela 8 - Loteamentos residenciais e de uso misto em Uberlândia-MG lançados no ano de 2023

Mês	Empreendimento	Construtora	Q.U	VGv médio total	% VDL
Março	Boulevard Umuarama	Infratécnica	130	R\$ 34.000.000,00	80%
	Reserva do Lago	Vida Nova	130	R\$ 117.000.000,00	50%
Abril	Bem Viver Colinas Sul	ITV	360	R\$ 64.000.000,00	50%

Fonte: Arez Inteligência Imobiliária (2023)²⁵. Org.: Autora (2023)

Nota: Q.U: Quantidade de Unidade; VGv: Valor Geral de Venda; VDL: vendida no dia do lançamento.

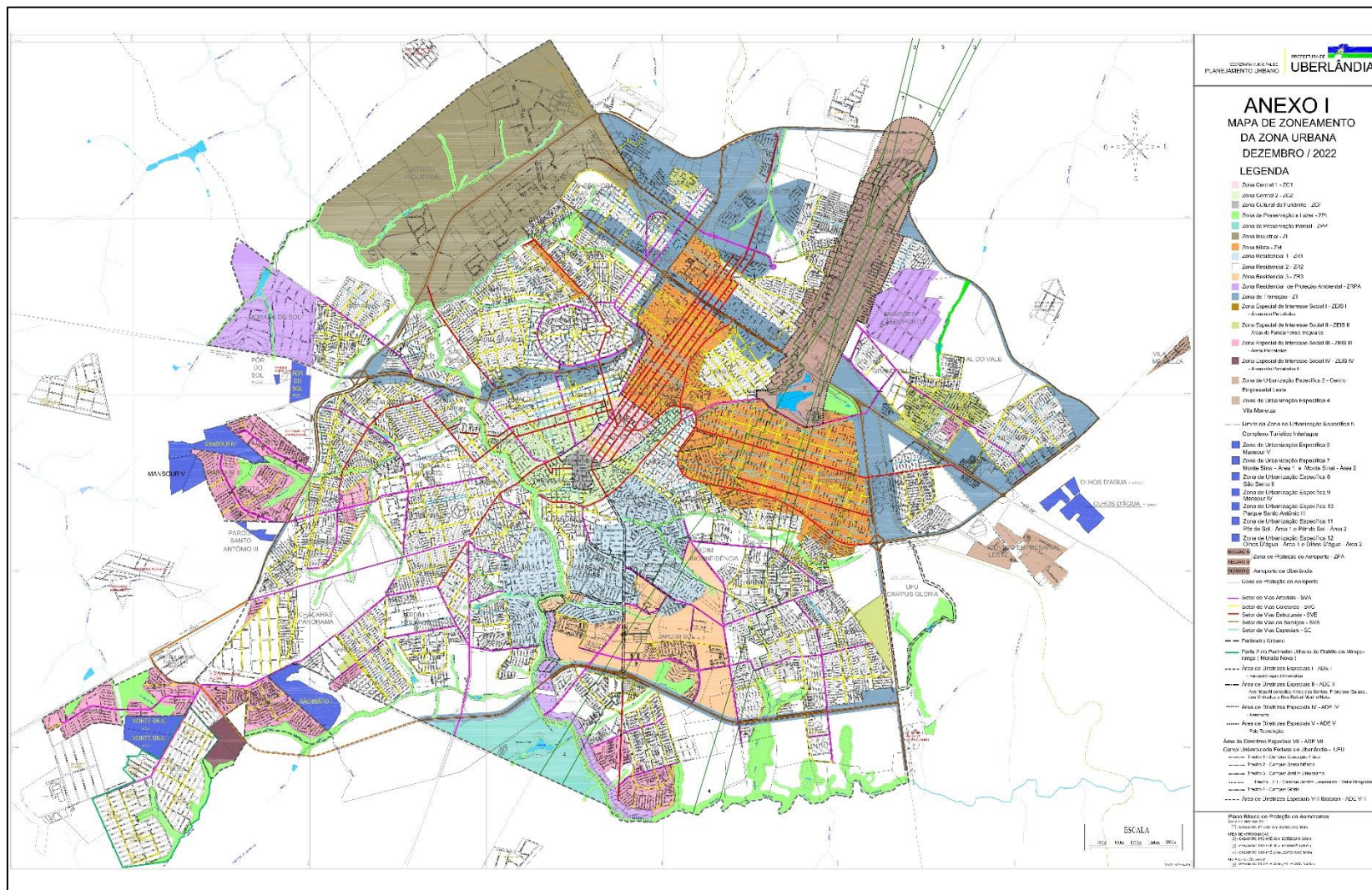
²⁵ As informações das tabelas 6, 7 e 8 são provenientes de planilhas de estoque da Arez Inteligência Imobiliária no ano de 2023.

As tabelas apresentadas acima nos fazem refletir sobre como o mercado imobiliário na cidade é pujante. Mesmo com números consideráveis em valor de venda e a alta quantidade de unidades lançadas, Uberlândia já projeta, para o primeiro semestre de 2024, mais de R\$ 1.145.000.000,00 (um bilhão cento e quarenta e cinco milhões de reais) em lançamentos residenciais e comerciais destinados à população de alta renda (tabela 9).

Sabemos que a efetivação do lançamento de vendas de um empreendimento depende de fatores que vão além da vontade do incorporador, como a aprovação do projeto; a obtenção do Registro de Incorporação; o apetite de compra do mercado consumidor; as taxas de juros; os indicadores usados para a correção de saldo devedor, os quais podem afetar a compra; entre outros. Entretanto, a possibilidade de lançamento já estabelece uma corrida entre corretores e imobiliárias, buscando criar, em relação aos clientes, uma necessidade de compra. Tal fato explica o porquê da venda de todo o estoque no dia ou em período de lançamento.

Esse fato nos leva a refletir ainda sobre quando Uberlândia irá diminuir o seu fluxo de lançamentos imobiliários, que segue crescente desde 2015. Atualmente, os dados nos mostram uma descentralização dos empreendimentos que, em um primeiro momento, concentraram-se na região sul da cidade, mas que vêm se espalhando por outras regiões. O movimento dos lançamentos, que ora tendem a uma região, ora a outra, está aliado ao zoneamento urbano (mapa 5), definido com base nos instrumentos do Plano Diretor, mas totalmente direcionado pelos agentes urbanos, os quais nos auxiliam a entender essa dinâmica.

Mapa 5 - Zoneamento da zona urbana de Uberlândia-MG em dezembro de 2022



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia (2022)

Para Silva (2021), um dos elementos indispensáveis para a análise de uma cidade é a lei de zoneamento e ocupação do solo urbano, que, em Uberlândia, auxilia-nos a entender a formação dos setores sul e leste, além de mostrar um panorama antecipado de como uma região se comportará com o passar das décadas.

No que se refere aos lançamentos previstos para 2024, há uma diversificação de empreendimentos, que vão de lotes em condomínio fechado a condomínios verticais e horizontais. É importante ressaltar a retomada dos loteamentos rurais, modalidade que incentiva a aquisição da segunda moradia, mas que têm, em sua legislação de aprovação, o conceito mais complexo e demorado. A esse respeito, de acordo com Souza (2020), a zona rural de Uberlândia possui cerca de 122 loteamentos irregulares.

Tabela 9 - Lançamentos previstos para o ano de 2024 na cidade de Uberlândia-MG

Mês	Empreendimento	Construtora	Tipologia	VGV médio total
Janeiro	Bossa Home Designe	Realiza	Horizontal	R\$ 100.000.000,00
	Tamboré Miranda	Tamboré Urbanismo	Loteamento Rural	R\$ 200.000.000,00
Fevereiro	Linha Varandas	Realiza	Vertical	R\$ 130.000.000,00
	Cobo nome	Cobo	Vertical	R\$ 70.000.000,00
Março	Porto da Granja		Loteamento fechado urbano	R\$ 180.000.000,00
	Coa 2	Idealiza Cidades	Vertical	R\$ 110.000.000,00
	<i>Studio</i> Santa Maria	DGO	Vertical	R\$ 20.000.000,00
Abril	Image	Brasal	Vertical	R\$ 210.000.000,00
	Catuçaba		Loteamento Rural	R\$ 80.000.000,00
Maio	Titanium Arcon <i>Studio</i>	Vivamus	Vertical	R\$ 70.000.000,00
	Parque Una	Maxi	Vertical	R\$ 100.000.000,00
Junho	Bela Vista	Brasal	Vertical	R\$ 75.000.000,00
	Liberdade 2	Perplan	Vertical	R\$ 125.000.000,00
	Tempo 2	Idealiza Cidades	Comercial	R\$ 110.000.000,00
	Hamoá	JMD	Loteamento fechado urbano	R\$ 618.000.000,00

Fonte: Informação verbal (2023)²⁶

²⁶ Informações obtidas em reuniões com diretores e imobiliárias na cidade de Uberlândia-MG em 2023.

3.2. A tradicional zona sul

O zoneamento da cidade é um importante instrumento para o ordenamento territorial. A cidade de Uberlândia é dividida em 5 zonas, sendo elas central, sul, leste, oeste e norte. Sua zona sul, assim como a de outras metrópoles e cidades médias, vem centralizando os empreendimentos com maior valor agregado. Tal tendência já havia sido apontada por Soares (1995) e Ramires (1998), na década de 1990, e, mais recentemente, por Motta (2015).

A divisão do município auxilia em sua gestão, mas também evidencia, conforme Villaça (2001), em seus estudos sobre o espaço intraurbano, diferenças como o preço do solo urbano e a segregação socioespacial entre centro e periferia, parte do processo de expansão e desenvolvimento da cidade.

Dessa forma, para se compreender a estrutura espacial na qual se insere o Setor Sul de Uberlândia, é importante notar como, ao longo da história, ocorreu a segregação Centro *versus* Periferia dentro do espaço intraurbano da cidade. A partir da década de 1950, iniciou-se a verticalização do centro do município e, mais uma vez, a permanência das classes de renda média e média-alta no centro e em seu entorno. A zona sul, por sua vez, teve a sua formação inicial destinada à população de baixa renda. Motta (2015) afirma que o surgimento do bairro Patrimônio, por meio da Lei 831, de 11 de junho de 1957, muito se assemelha ao processo de segregação entre centro e periferia, “[...] além do núcleo original da cidade, posterior à barreira física estabelecida pelo Ribeirão São Pedro em região de difícil acesso e localizado nas proximidades do matadouro municipal, habitado por negros pobres [...]” (p. 67). Com o advento da constituição do bairro Patrimônio, é possível observar, pela primeira vez em Uberlândia, a segregação da classe de renda baixa, localizada em periferia sem infraestrutura e longínqua, em contraponto ao núcleo central da cidade, dotado

da maioria dos serviços urbanos, públicos e privados, e ocupado pela classe de mais alta renda.

A presença de classe de alta renda na região central levou à organização dessa nova estrutura urbana. Segundo Soares (1988), as avenidas receberam rapidamente serviços públicos básicos, tais como redes de distribuição de água e de coleta de esgoto sanitário, arborização, iluminação pública e calçamento. Surgiu, então, pela primeira vez na cidade, uma região onde, a partir de meados da década de 1930, instalou-se a elite política e econômica em suas residências de padrão elevado. O primeiro arranha-céu – um marco na cidade – foi denominado Drogasil, anunciado na década de 1950.

Apesar dos intensos investimentos na região central e da ocupação rarefeita das demais regiões, pôde-se notar que a tendência de apropriação do território intraurbano pela classe de renda alta não seria a da região norte, mas a da região sul, que, embora apresentasse terrenos mais acidentados, ocupou-se com bairros de população de rendas média e alta. Foi o caso dos bairros Tabajaras e Lídice, em sentido sul da cidade.

Motta (2015) afirma que essa nova configuração, que se deu pela ocupação da região sul de Uberlândia por classes sociais de rendas mais elevadas, caracterizou claramente a Av. Nicomedes Alves dos Santos – que dá continuidade à Av. Afonso Pena, importante eixo comercial e de serviços – como uma via em que se concentrou grande parte das residências da elite uberlandense.

Afirma ainda que a canalização do Ribeirão São Pedro – considerada uma grande execução de infraestrutura urbana na cidade – foi uma ação importante por parte do estado, que iniciou as obras da Av. Rondon Pacheco em 1981. Apesar de ter sofrido com várias enchentes e ainda ser uma via que merece atenção em período

chuvoso, otimizou a mobilidade entre os bairros localizados além do córrego, além de ter importância no que se refere à ligação da zona sul. Outro fato relevante dessa região é que ela contou com a implantação do primeiro Shopping Center de Uberlândia, em 1987, que não obteve sucesso no bairro Karaíba.

Em sua dissertação de mestrado, Soares (1988) já sinalizava que, em relação à divisão social do espaço urbano da cidade, havia uma nítida separação entre bairros como Altamira, Cidade Jardim e Morada da Colina, por exemplo, habitados por proprietários dos meios de produção e assalariados que exerciam atividades importantes junto ao capital e ao Estado, e os ocupados pela população de camada média, como os assalariados do comércio, da universidade e da prefeitura, que estavam em bairros como Martins, Saraiva, Brasil e Roosevelt. O restante da população, os trabalhadores de baixa renda, ocupava conjuntos habitacionais desenvolvidos e implantados, com o incentivo do Banco Nacional da Habitação (BNH), em bairros periféricos, como Jardim Brasília e Maravilha, e em ocupações como a do bairro São Jorge.

Reforçando o estudo de Soares (1988) sobre a ocupação da região sul de Uberlândia pela população de alta renda, Santos (2002) afirma que os bairros habitados por essa população – Morada da Colina e Jardim Karaíba, principalmente, criados na década de 1980 – apresentavam um bom índice de ocupação, além de acomodarem boa parte das classes média e alta.

A expansão da zona sul se deu através da segunda metade do século XX, com a implantação de diversos bairros e a construção de condomínios horizontais destinados à população de alta renda. Durante a década de 1990, foram lançados os condomínios Guanambi, em 1994, e Villagio Colina, em 1998. Na virada do século, nos anos 2000, estabeleceram-se os condomínios Vila do Sol, Gáveas Hill I e II,

posteriormente, Jardins Barcelona, em 2002, Jardim Roma, em 2004, os considerados de alto luxo, com terrenos maiores, como Reserva dos Ipês e Reserva do Vale, em 2007, assim como tantos outros destinados à população de classe média.

É importante ressaltar que, na periferia da zona sul, também se encontram bairros cuja população é, em sua maioria, pobre, como Laranjeiras, São Jorge I, II e III, Shopping Park, entre outros. Para Motta (2015):

[...] o setor sul contempla classes de baixa renda, a fim de atender a demanda do setor imobiliário, que vê no mercado de casas populares uma forma de ter mão de obra barata não tão distante, para atender os moradores dos condomínios e trabalhadores do shopping, etc. Assim, todos os empreendimentos localizados na cidade se justificam pela presença da classe que ali se situa (p. 76).

Na última década, nos anos 2010, a região sul voltou a aquecer o setor imobiliário com diversos lançamentos e a execução de empreendimentos destinados à população de alta renda, o que pode ser observado por meio do adensamento dessa região nas figuras 27 e 28 abaixo.

Figura 27 - Recorte espacial de parte da região sul de Uberlândia-MG no ano de 2010



Fonte: Google Earth (2023)

Figura 28 - Recorte espacial de parte da região sul de Uberlândia-MG no ano de 2023



Fonte: Google Earth (2023)

A região sul, que, até os anos de 2010, era um grande vazio e um divisor físico entre a parte nobre da zona sul e o bairro popular Shopping Park, hoje é local das negociações mais expressivas (em valores) de Uberlândia. Veio sendo ocupada por construtoras de outros estados, como as incorporadoras Bild Desenvolvimento Imobiliário, Brasal Incorporações e Idealiza Cidades (figura 29), aumentando o valor da terra.

Figura 29 - Destaque em azul para a fase 1A do Parque Una, em roxo para os terrenos que pertencem a Brasal Incorporações, e em laranja para os terrenos da Bild Desenvolvimento Imobiliário, Uberlândia-MG



Fonte: Google Earth (2023)

O valor da aquisição de uma área nessa região nos faz refletir sobre como a especulação imobiliária é forte no que se refere à produção do espaço na cidade de Uberlândia. Quando sistematizada e ordenada se efetiva, mas também força as construtoras e incorporadoras a procurarem por região onde a aquisição do terreno no qual será desenvolvido o projeto seja mais viável financeiramente.

O volume de lançamentos habitacionais na região sul continua em crescente exponencial. Também a região leste vem recebendo investimentos e ocupando suas extensas áreas, até então destinadas à especulação imobiliária.

3.3. Zona leste, a nova menina dos olhos

A cidade de Uberlândia sempre se revezou em momentos de expansão e de investimentos em diferentes regiões. De acordo com Silva (2021), o crescimento dos centros urbanos, através da apropriação do espaço geográfico, acaba transformando os lugares, isto é, recriando novos espaços dentro da escala temporal. Essa transformação, causada pela apropriação do espaço em si, torna-se muitas vezes condicionada ao fator político-econômico, que define as direções de crescimento, bem como norteia os investimentos em infraestrutura voltada à valorização e ao desenvolvimento do lugar em questão. Nesse processo de crescimento das cidades, a necessidade que se impõe aos agentes produtores do espaço geográfico é a criação de mecanismos que permitam a implantação de infraestrutura capaz de trazer a mobilidade necessária para a operacionalidade do centro urbano.

Silva (2021) nos relembra de que a formação da zona leste se iniciou na década de 1950 com o loteamento “Fábio Felice”, atual bairro Santa Mônica, margeado pelas avenidas João Naves de Ávila e Anselmo Alves dos Santos e limítrofe às rodovias BR-050, BR-365 e BR-452, sobrepostas, em ocupações posteriores, pela formação dos bairros Morada dos Pássaros, Umuarama, Gran Ville, entre outros.

Essa região conta com uma gama considerável de equipamentos urbanos: aeroporto, comércio, lazer e serviços. Dentre eles, a Universidade Federal de Uberlândia (UFU) é o principal centro de referência do Triângulo Mineiro e Alto

Paranaíba no que se refere ao ensino, à tecnologia, à pesquisa e à extensão sobre diferentes áreas do conhecimento. Além dela, há o hospital utilizado pela Faculdade de Medicina e o Hospital do Câncer, referência em tratamento oncológico.

Com sua extensa configuração territorial, a zona leste – moradia de vários públicos – possui bairros intensamente verticalizados e importantes economicamente para Uberlândia. Esse é o caso do Santa Mônica, cuja verticalização, durante as décadas de 1980 e 1990, era restrita a unidades com gabarito de até quatro andares. Durante a década de 2010, porém, o bairro recebeu a implantação de prédios mais modernos com volumetria mais detalhada.

O aumento de projetos habitacionais na zona leste pode significar mais opções de moradia, incluindo diferentes tipos de imóveis – de casas a apartamentos – que podem atender a necessidades e faixas de renda diversas, estimulando o desenvolvimento econômico local. A construção de novas casas e condomínios requer mão de obra e, por essa razão, pode estimular o comércio e os serviços locais. Entretanto, o que mais se vê, com a expansão habitacional, é a valorização do ponto de vista imobiliário, o que pode ser benéfico para proprietários e investidores.

A região possui doze empreendimentos aprovados junto à Prefeitura Municipal, entre 2022/23. Apesar das unidades ainda não terem sido lançadas, nota-se que a região está à espera do momento apropriado, definido pelos agentes do espaço urbano, como podemos observar na figura 30. É importante ressaltar que os empreendimentos em questão ainda ocupam uma pequena parte da região, que possui uma grande área de expansão. São eles:

- 210 lotes residenciais;
- 4.330 apartamentos econômicos;
- 187 casas em condomínio.

Segundo estudo desenvolvido pela Arez Inteligência Imobiliária (2023), existem mais dois projetos aprovados com lançamento previsto para o primeiro trimestre de 2024, ambos destinados à população de média e alta rendas. Estão localizados na região da Granja Marileusa, bairro planejado e idealizado pelo grupo Algar.

O Granja Marileusa foi criado e desenvolvido com conceitos do novo urbanismo, com design que prioriza a melhor experiência das pessoas em seu cotidiano. Assim, oferece soluções integradas e espaços que elevam e valorizam a qualidade de vida, respeitando o meio ambiente (Granja Marileusa Desenvolvedora, 2024, online)²⁷.

Na figura 30, abaixo, nota-se um movimento importante de centralização de empreendimentos destinados à população de baixa a média-baixa renda na zona leste, porém bairros como Tibery, tradicional e formado há algumas décadas, e Granja Marileusa, impulsionada pelo grupo uberlandense de telecomunicações Algar Telecom, vêm direcionando esforços para “revitalizar” espaços que estavam, até 2010, destinados à população mais carente, o que pode ser observado nas figuras 31, 32 e 33, a seguir.

²⁷ GRANJA MARILEUSA DESENVOLVEDORA. **Sobre o bairro**, 2024. Disponível em: <https://www.grnjamarileusa.com.br/granja-marileusa/>. Acesso em 01 mar. 2024.

Figura 30 - Empreendimentos com alvará de construção aprovados na zona leste da cidade, 2023



Fonte: JRN Empreendimentos Imobiliários (2023). Org.: Autora (2023)

Figura 31 - Em destaque, os empreendimentos *Antilhas Residence* e *Spot Smart Living*, no bairro Tibery, Persa Incorporações, Uberlândia-MG, 2023



Fonte: Google Earth (2023); Org.: Autora (2023)

Figura 32 - Em destaque, o empreendimento *Dot*, no bairro Granja Marileusa, Bild Desenvolvimento Imobiliário, Uberlândia-MG, 2023



Fonte: Google Earth (2023); Org.: Autora (2023)

Figura 33 - Em destaque, o empreendimento *Image*, no bairro Santa Mônica, Brasal Incorporações, Uberlândia-MG, 2023



Fonte: Google Earth (2023); Org.: Autora (2023)

Para Silva (2021), o adensamento populacional em setores específicos de Uberlândia foi estimulado por meio de loteamentos habitacionais e empreendimentos imobiliários com a finalidade de instalação de infraestrutura urbana moderna, acessível, segura e sustentável. A zona leste da cidade vem sendo invadida pela reprodução do discurso “morar, viver e trabalhar”, esse é um dos mecanismos utilizados pelos agentes sociais para promover a valorização do solo urbano e direcionar investimentos públicos e privados a setores do município.

Silva (2021) afirma ainda que o crescimento dos centros urbanos se dá pela apropriação do espaço geográfico, o que acaba recriando novos espaços dentro da escala temporal. Essa transformação está, muitas vezes, condicionada ao fator político-econômico, que define as direções de crescimento e norteia os investimentos em infraestrutura voltada à valorização e ao desenvolvimento do lugar em questão. Nesse processo de crescimento das cidades, a necessidade que se impõe aos agentes produtores do espaço geográfico é a criação de mecanismos que permitam a implantação de infraestrutura capaz de trazer a mobilidade necessária para a operacionalidade do centro urbano.

Entenderemos no capítulo 4, a seguir, como as principais incorporadoras se instalaram em Uberlândia, vêm se organizando e reorganizando o município.

As novas incorporadoras e a força do mercado imobiliário em Uberlândia

Capítulo

4



4.1. Uberlândia na rota da expansão imobiliária

Como exposto anteriormente, Uberlândia sempre teve a expansão do mercado imobiliário como um de seus pilares de desenvolvimento. Ainda quando se desenvolvia de forma lenta e tranquila, como uma pequena cidade interiorana, expunha seus ideais de vanguarda à região por estar sempre à frente de seu tempo. Sendo assim, sempre foi um solo fértil para a chegada de incorporadoras de cidades do interior paulista e de Brasília-DF, além disso despertou o interesse de grupos locais, com especialidade em diversas áreas da economia, a voltar os olhos para a incorporação imobiliária e sua rentabilidade.

A chegada de novas incorporadoras à Uberlândia, a partir de 2015, traçou um novo panorama na concepção dos empreendimentos. A cidade, até então, contava com condomínios e edifícios com área de lazer mais suscinta – salão de festas, piscina, *playground*, entre outros –, entregues, em sua grande maioria, com itens básicos e sem decoração. A montagem dos espaços ficava a cargo dos proprietários, que recebiam, na entrega de chaves do empreendimento, um ambiente diferente do que era vendido.

Houve um movimento entre incorporadores, construtores e imobiliárias no que se refere à criação da necessidade de compra. Também o período pandêmico fez com que as famílias ficassem mais em casa, o que impulsionou uma busca por mudança de hábitos e comportamentos.

O modelo de aquisição facilitada de empreendimentos para a população de média e alta renda em Uberlândia vem potencializando um alto volume de

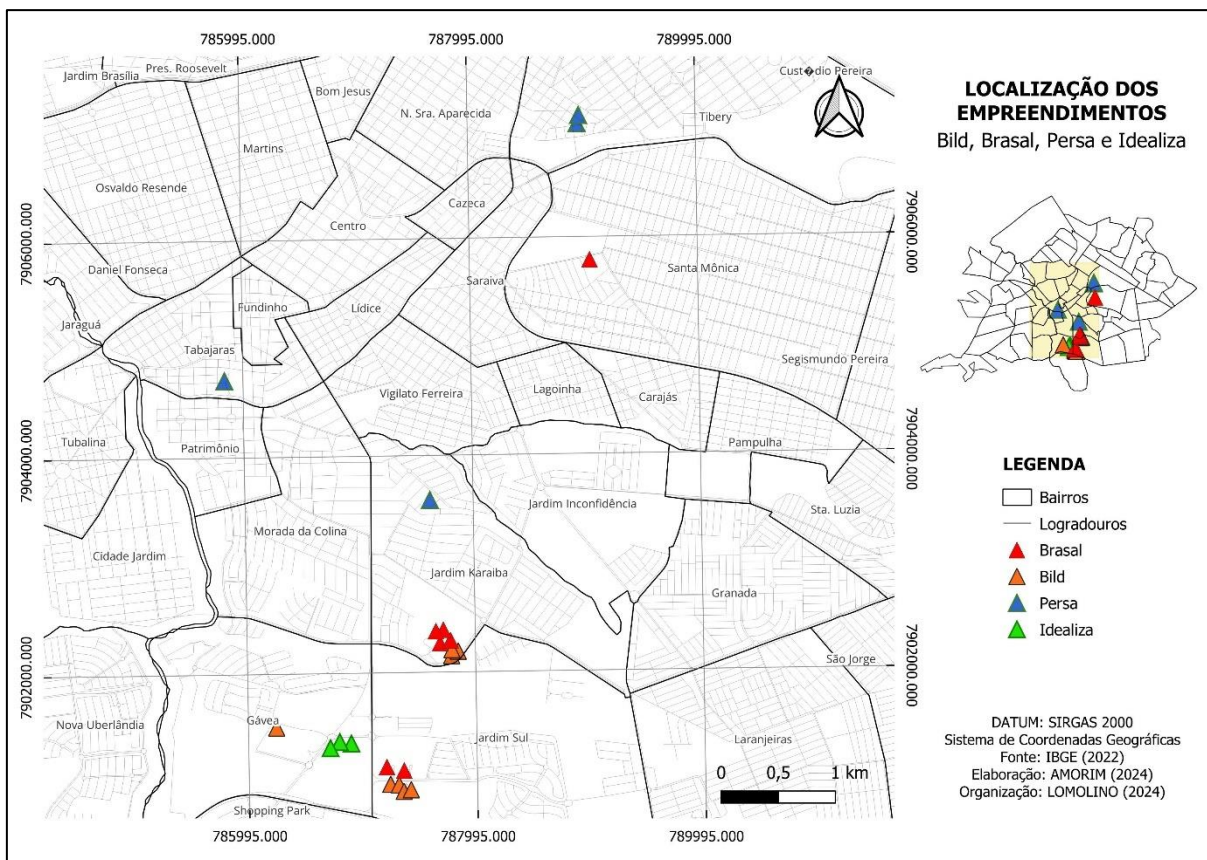
lançamentos, com tipologias variadas – principalmente *studio*²⁸ –, que são atraentes para quem busca investir no mercado imobiliário.

A cidade conta com diversas incorporadoras locais e também de outros estados. Quatro delas vêm se destacando no mercado local em razão do volume de unidades lançadas e de seu impacto na paisagem urbana, são elas: Brasal Incorporações, Bild Desenvolvimento Imobiliário, Idealiza Cidades e Persa Incorporações. Essa última tem em seu quadro societário, majoritariamente, os membros da família Arcom Atacadista, tradicional no município e de expressão nacional.

Acompanhando a dinâmica de valorização de algumas regiões, já indicada por autores nas décadas de 1990 e 2000, os empreendimentos foram direcionados, em um primeiro momento, à zona sul da cidade e concentrados entre a Avenida dos Vinhedos e a Avenida Landscape, porém há um movimento direcionado à implantação de empreendimentos na zona leste, onde também está localizado o aeroporto, como podemos observar no mapa 6, abaixo. Os agentes urbanos vêm investindo nessa região, de modo a transformar o seu uso, desde a implantação do Bairro Granja Marileusa, idealizado pela família do Grupo Algar.

²⁸ Denominação atual para se referir a empreendimentos com um quarto, os quais podem ser definidos também como Kitnet, Loft, Flat, entre outras denominações.

Mapa 6 - Localização dos empreendimentos Bild, Brasal, Persa e Idealiza Cidades na cidade de Uberlândia-MG, no período entre 2015 e 2024



Fonte: IBGE (2022); Elaboração: Amorim (2024); Org.: A Autora (2024)

A seguir, detalharemos o perfil de tais empreendimentos, os serviços por eles oferecidos, como se apresentam na cidade de Uberlândia e como vêm alterando a paisagem urbana onde se instalam.

4.2. O Caso Brasal Incorporações

A incorporadora Brasal, oriunda de Brasília-DF e atuante entre o Distrito Federal e o estado de Goiás, observou uma oportunidade de expandir seus negócios, iniciando a operação na cidade de Uberlândia em 2015. De lá para cá, trouxe

empreendimentos que variam do *ticket* luxo ao super luxo com unidades negociadas a valores surpreendentes.

A história do grupo Brasal é permeada por diferentes ramos de negócio e conta com mais de 60 anos de existência, entretanto sua entrada efetiva no ramo imobiliário se deu em 2003.

Com mais de 60 anos de história, a Brasal é um grupo multissegmentado que atua nos mercados de incorporação e construção imobiliária; produção e distribuição de bebidas; concessionária de veículos, comercialização de combustíveis e geração de energia limpa e renovável. Em 2003, a Brasal Incorporações iniciou sua operação no mercado de Brasília, carregando atributos que valorizam o lazer, a segurança, a tecnologia e a boa localização, com projetos que proporcionam tempo de qualidade para quem compra, vivencia ou investe em um Brasal. Chegou no mercado de Goiânia em 2011, em 2015, lançou seu primeiro empreendimento em Uberlândia (Brasal Incorporações, 2023, online).

Durante sua trajetória, a empresa decidiu migrar e estabelecer-se dentro do ramo imobiliário. Em 20 anos de operação com foco em empreendimentos residenciais, comerciais e loteamentos, o quantitativo de unidades entregues, e em construção, chega a “[...] 8.500 [...], cerca de 1.5 milhões de m² construídos e 7.3 bi em VGV (Volume Geral de Vendas) lançados. Atualmente, totaliza mais de 1.200 colaboradores diretos” (Brasal Incorporações, 2023, *online*).

A expansão da Brasal Incorporações nesse ramo se deu após a realização de uma pesquisa vocacional encomendada a Brain Inteligência imobiliária. Uberlândia estava entre as cidades pesquisadas, sendo o dinamismo do mercado e a falta de empreendimentos verticais destinados à população de alta renda os fatores que auxiliaram na decisão da empresa de se estabelecer na cidade, que, até então, vinha com maior fluxo de lançamentos horizontais.

Como modelo de negócio, a incorporadora, que encontrou em Uberlândia um nicho promissor e crescente, possui sua própria construtora, a qual executa e acompanha suas obras. A Brasal Incorporações iniciou sua operação na cidade em

2015, com o lançamento do *Triad Vertical Residence*, empreendimento projetado pelo escritório Pablo Slemenson Arquitetura e que conta com 3 torres de apartamentos de metragens diferentes. Desse complexo, que foi executado em fases, a torre *Liber* possui unidades com 270 m², a segunda torre a ser entregue foi a *Concord*, com apartamentos de 220 m², e, por fim, a torre *Aventino* tem apartamentos de 185 m².

A torre *Aventino* possui unidades com 3 suítes, a torre *Concord* possui reversibilidade para 4 suítes, e todos os apartamentos da *Liber* possuem 4 suítes. Também possuem unidades tipo duplex e triplex. Há algumas décadas, Uberlândia não recebia investimentos em unidades com a tipologia triplex. Na área comum, o prédio conta com lazer completo por torre, utilizado com maior frequência pelos moradores, como é o caso da academia e do espaço *gourmet*; na área comum entre as torres, é possível utilizar as piscinas, academias, o espaço fogo²⁹, *coworking*, entre outros serviços.

Com seus imponentes 32 andares e 152 metros de altura, foi um sucesso de vendas na zona sul, epicentro de desenvolvimento e luxo. Essa região já havia recebido o primeiro investimento vertical, denominado condomínio Torres do Sul, da incorporadora Rodobens Negócios Imobiliários. Entregue em 2017, foi o primeiro arranha-céu da região, mas, quando comparado ao complexo do *Triad*, ficou pequenino, como mostra a figura 34.

²⁹ Espaço reservado para o uso da lareira em área comum.

Figura 34 - À esquerda, o empreendimento *Triad Vertical Residence*, em fase de final de construção, e, à direita, o empreendimento *Torres do Sul*



Fonte: Brasal Incorporações (2023)³⁰

Vale ressaltar que, desde 1990, Uberlândia não recebia um empreendimento vertical destinado à população de alta renda com volume de unidades tão expressivo, como é o caso dos edifícios Rocha e Silva e Cap Ferrat, referências, até hoje, em arquitetura e luxo. De acordo com Lomolino (2019), durante as décadas de 1980 e 1990, a região central da cidade passou a receber empreendimentos cuja função era servir a população de alta renda, como já exposto no capítulo anterior. Entre as

³⁰ BRASAL INCORPORAÇÕES. **Triad**, 2023. Disponível em: <<https://www.brasal.com.br/incorporacoes/empreendimentos/uberlandia/triad/>>. Acesso em: 20 dez. 2023.

décadas de 2000 e 2010, teve seus esforços destinados ao lançamento de empreendimentos horizontais com diversos condomínios fechados.

A Brasal tem, como principal estratégia de *marketing*, a garantia de que o empreendimento seja entregue com as áreas comuns mobiliadas e decoradas, conforme as perspectivas apresentadas nas projeções comerciais divulgadas aos clientes. Esse foi um importante aliado para o sucesso da incorporadora na cidade, pois, até então, os espaços eram entregues de forma bem diferente da apresentada em imagens ilustrativas ou, em sua grande maioria, entregues com o espaço livre sem mobiliário.

Lomolino (2019) nos mostra que a evolução dos serviços em áreas comuns é um diferencial entre os empreendimentos destinados à população de alta renda em Uberlândia. Entre a década de 1950, início da verticalização na cidade, até os anos 2020, os empreendimentos passaram a ter, além dos diferenciais como vaga de garagem e salão de festas, itens de lazer dos mais variados tipos, como espaço beleza, *coworking*, *pet place*, local para gravação de *podcast*, entre outros. Em outros termos, os empreendimentos passaram a oferecer itens que se fazem coerentes ao estilo de vida em cada década ou, ainda, criar tendências por meio de produtos que nem sempre serão usados pelos moradores.

Nos anos posteriores a 2020, a Brasal Incorporações lançou mais seis empreendimentos, descritos a seguir, todos destinados à população de média e alta rendas.

O *Sense Vertical Living* conta com 3 torres (figura 35): a *Touch*, com unidades de 150 m²; a *Wind*, com unidades de 135 m²; e a *Lumini*, com unidades de 115 m². Todos os apartamentos têm a possibilidade de 2 ou 3 suítes. O empreendimento foi desenvolvido e entregue a partir do conceito de prédio inteligente e automação total,

sendo assim, possui, além do lazer completo, carro e bicicletas elétricas para uso comum entre os moradores. Ademais, é o primeiro em Uberlândia a entregar pontos de carregamento de carro elétrico.

Figura 35 - Fachada do *Sense Vertical Living*



Fonte: Brasal Incorporações (2023)³¹

Em 2020, foi lançado o *Arven*, produto considerado de alto luxo e que mostra, mais uma vez, como a cidade possui um mercado de alta renda latente. O empreendimento, em torre única, possui 29 apartamentos de 346 m² e 4 suítes e unidade duplex de 696 m². Como diferencial, suas unidades possuem de 4 a 5 vagas de garagem além de lazer completo em área comum.

³¹ BRASAL INCORPORAÇÕES. **Sense Vertical Living**, 2023. Disponível em: <https://www.brasal.com.br/incorporacoes/empreendimentos/uberlandia/sense-vertical-living?gclid=EAlaIQobChMIjZjfsqKFhAMVZ15IAB1GrAYrEAAYASAAEglhP_D_BwE>. Acesso em 20 dez. 2023.

Figura 36 - Perspectiva do empreendimento *Arven*, Brasal



Fonte: Brasal Incorporações (2023)³²

O lançamento do *Arven* foi um sucesso e tem previsão de entrega para 2025. Atualmente, possui apenas uma unidade disponível para venda com a incorporadora, o metro quadrado é negociado no valor de R\$ 13.204,34, totalizando R\$ 4.569.891,20, como pode ser observado na figura 37.

³² BRASAL INCORPORAÇÕES. **Arven**, 2023. Disponível em: <<https://www.brasal.com.br/incorporacoes/empreendimentos/uberlandia/arven>>. Acesso em 20 dez. 2023.

Figura 37 - Tabela de vendas Arven, Brasal

ENTREGA 29 DE FEVEREIRO DE 2024				ÁREAS						1	1	1	REF: JANEIRO/2024	
QTD	UNID	V.G.	LOCALIZAÇÃO	ESCANINHO	LOCALIZAÇÃO	AP APTO	AP ESCANINHO	COMUM	TOTAL	FRAÇÃO	SINAL	ÚNICA JAN/2024	HABITE-SE	TOTAL
1	100	03-04-05-06	SUBSOLO	01	SUBSOLO	346,09	3.2000	237,8702	587,1602	0,032860036	548.386,94	500.860,08	3.520.644,18	4.569.891,20

1) Endereço da obra: Rua José Elias, 100 - Loteamento das Acácias - Uberlândia / MG
 2) Todas as parcelas que compõem o saldo serão reajustadas pelo INCC até a expedição da carta de Habite-se;
 3) As parcelas com vencimento após averbação da Carta de Habite-se serão reajustadas pelo IGPM acrescidas de juros de 1% ao mês ou fração, à razão de 12% (Doze por cento) ao ano;
 4) Despesas de Escritura (inclusive com alienação fiduciária, se for o caso), Registro e ITBI e todas as demais taxas correrão exclusivamente por conta do comprador;
 5) Entrega do imóvel dar-se-á após o registro da escritura do mesmo junto ao cartório de registro de imóveis;
 6) Tabela sujeita a alterações sem prévio aviso;
 7) O(s) valor(es) pagos a título de Sinal, deverão ser feitos nominalmente a INC 11 - BRASAL INCORPORAÇÕES LTDA.
 8) Todas as vendas deverão vir com no mínimo 37 parcelas.

Fonte: Brasal Incorporações (2023)³³

O empreendimento *Duo*, por sua vez, possui as torres *Duo Nix* e *Duo Gaia* (figura 38), com duas tipologias de plantas bem definidas. A primeira possui unidades com 185 m² e a segunda com 225 m², ambas com 3 ou 4 suítes. As duas torres contam com unidades *penthouse*³⁴ de 448 e 453 m², nessa opção, o cliente tem a possibilidade de adquirir o empreendimento com 5 suítes. Tais apartamentos, com a tipologia *penthouse*, termo utilizado frequentemente em cidades como São Paulo-SP, vem se difundindo cada vez mais em Uberlândia, estando presentes em diversos lançamentos. O condomínio *Duo* possui lazer completo e encontra-se em construção: a torre *Gaia*, com 41 pavimentos, será o prédio mais alto da cidade com 138 metros de altura (Brasal, 2023)³⁵.

³³ BRASAL INCORPORAÇÕES. **Arven**, 2023. Disponível em: <https://drive.google.com/drive/folders/187ub6M4ahy4V8M_u34Mx690eABFZd0_n>. Acesso em: 20 dez. 2023. (Drive compartilhado do empreendimento).

³⁴ Unidade cuja metragem é sempre superior às unidades-tipo do empreendimento, pode ser no último andar ou não, em sua grande maioria, conta com áreas sociais amplas e vistas privilegiadas.

³⁵ BRASAL INCORPORAÇÕES. **Duo**: prédio mais alto de Uberlândia se destaca, 20 fev. 2024. Disponível em: <https://www.brasal.com.br/incorporacoes/novidades/duo-predio-mais-alto-de-uberlandia-se-destaca/#:~:text=Com%20138%20metros%20de%20altura,da%20Brasal%20em%20entregar%20exc el%C3%Aancia>. Acesso em 01 mar. 2024.

Figura 38 - Perspectiva do empreendimento *Duo*, Brasal



Fonte: Brasal Incorporações (2023)³⁶

Até 2022, todos os empreendimentos construídos pela incorporadora Brasal estavam localizados nas proximidades da Avenida dos Vinhedos, no bairro Jardim Karaíba, desenvolvendo nova paisagem urbana com a formação de um *skyline* (figuras 39 e 40). Como já apresentado, teve a sua formação com restrições bem definidas a fim de ser um bairro residencial horizontal, com construções de até dois pavimentos, porém a legislação urbanística no município de Uberlândia se readequou para atender aos interesses dos agentes imobiliários, e, hoje, a região recebe

³⁶ BRASAL INCORPORAÇÕES. **Duo**, 2023. Disponível em: <https://www.brasal.com.br/incorporacoes/empreendimentos/uberlandia/duo?gclid=EAlaIQobChMlvYzh-qGFhAMVYSqtBh2ojQioEAAYASAAEgljFfD_BwE>. Acesso em 20 dez. 2023.

investimentos expressivos desse setor por meio de centros comerciais, prédios corporativos e unidades residenciais verticais.

Figura 39 - Em destaque, a localização dos empreendimentos *Triad Vertical Residence*, *Sense Vertical Living*, *Arven* e *Duo*, Brasal



Fonte: Google Earth (2023); Org.: Autora (2023)

Figura 40 - Construções e edifícios Brasal Incorporações no Complexo Vinhedos – Jardim Karaíba – Uberlândia-MG



Fonte: Elaborado pela Autora (2024)

O edifício *Chess* (figura 41) foi a primeira construção da Brasal localizada em local próximo à Avenida Landscape, no bairro Jardim Sul em Uberlândia. Além disso, foi o primeiro a mesclar tipologias e *tickets* referentes a unidades de 1 suíte com 45 e 48 m², 2 quartos ou 2 suítes com 77, 78 ou 86 m² e unidades com 1 suíte e uma semi-suíte³⁷ com 103 m². O empreendimento possui ainda unidade do tipo cobertura duplex de 155, 157, 172 e 208 m² com 3 suítes.

Os apartamentos de 1 quarto foram vendidos em sua totalidade no dia do lançamento. O mercado local destinado a empreendimentos de um quarto vem crescendo de forma expressiva. Essa modalidade de investimento, acompanhada de discurso referente à alta rentabilidade no aluguel de curta temporada e ao baixo custo de aquisição e aliada às condições de pagamento facilitado, é uma opção para quem já investe ou deseja investir no mercado imobiliário. O empreendimento *Chess* encontra-se em fase avançada de construção, como mostra a figura 42.

³⁷ Essa tipologia ocorre quando dois quartos compartilham o mesmo banheiro, o que pode ser também chamado de suíte canadense.

Figura 41 - Perspectiva do empreendimento *Chess*, Brasal, 2023



Fonte: Brasal Incorporações (2023)³⁸

³⁸ BRASAL INCORPORAÇÕES. **Chess**, 2023. Disponível em:
<https://www.brasal.com.br/incorporacoes/empreendimentos/uberlandia/chess?gclid=EAlaIQobChMlp_vL-h6KFhAMV-V9IAB2IOwk4EAAAYASAAEgIXfvD_BwE>. Acesso em 20 dez. 2023.

Figura 42 - Obra *Chess* em andamento, Brasal Incorporações, 2024



Fonte: Elaborado pela Autora (2024)

O último lançamento da incorporadora na zona sul de Uberlândia, até o final deste estudo (janeiro 2024), foi o empreendimento *Iris*, composto por unidades- tipo de 147 m² com 3 suítes, unidades *garden*³⁹ de 196 m² com 3 suítes e coberturas lineares de 304 m² e 4 suítes. O empreendimento tem torre única, conta com lazer completo e encontra-se em construção.

Os dispositivos comerciais utilizados para a divulgação de novos prédios na cidade são cada vez mais amplos. Denominações como *garden* e *penthouse*, por exemplo, são exemplos de que a realização de pequenas alterações na planta de um projeto pode criar, nos futuros clientes, a necessidade de compra e, nos proprietários, a necessidade de exclusividade. Anteriormente, as unidades do tipo cobertura eram

³⁹ Unidades que possuem uma área verde permeável, são, em sua grande maioria, no primeiro pavimento, porém podem ser encontradas em andares superiores.

exclusivas em Uberlândia e, de acordo com Lomolino (2019), começaram a surgir na cidade a partir da década de 1980.

Figura 43 - Perspectiva do empreendimento *Iris*, Brasal



Fonte: Brasal Incorporações (2023)⁴⁰

Em outubro de 2023, a incorporadora fez o pré-lançamento do seu novo empreendimento, previsto para disponibilidade de venda no segundo semestre de 2024, no bairro Santa Mônica. Esse evento tem o intuito de apresentar o produto aos corretores responsáveis por divulgá-lo e prospectar clientes, já que, quanto mais compradores interessados, maior o sucesso de vendas em seu lançamento. O

⁴⁰ BRASAL INCORPORAÇÕES. *Iris*, 2023. Disponível em: https://www.brasal.com.br/incorporacoes/empreendimentos/uberlandia/iris-brasal?gclid=EAlalQobChMIhual7KGFhAMVb0BIAB3FnAGgEAAYASAAEgLaZPD_BwE>. Acesso em 20 dez. 2023.

empreendimento é o primeiro construído na zona leste de Uberlândia, expandindo o raio de atuação da incorporadora para outras regiões da cidade. Denominado *Image*, o prédio conta com 4 apartamentos por andar e 37 pavimentos, dos quais 33 têm unidade do tipo *penthouse*. As plantas-tipo possuem metragens de 97, 110, 137 e 146 m², além de 12 unidades *penthouse* com 240 e 260 m².

Por se tratar de um produto que ainda não possui unidades disponíveis à venda, os materiais de divulgação buscam preservar as fachadas e não apresentar elementos e/ou outros itens que podem sofrer alteração após a aprovação do projeto, sendo assim, são disponibilizados apenas croquis do que pode ser a fachada do prédio (figura 44). Apesar de se tratar de um empreendimento que não foi lançado, informações sobre plantas, metragens e itens de lazer podem ser encontradas nos cadernos técnicos disponíveis a corretores e imobiliárias, apresentados nos anexos deste trabalho.

Figura 44 - Perspectiva do empreendimento *Image*, Brasal



Fonte: Brasal Incorporações (2023)⁴¹

⁴¹ BRASAL INCORPORAÇÕES. *Image*, 2023. Disponível em: <<https://drive.google.com/drive/folders/1gm55cUEME34QfRkSLOGHEaPyeQe-a52D>>. Acesso em: 21 dez. 2023. (Drive compartilhado do empreendimento).

O gabarito dos empreendimentos da Brasal localizados na zona sul vem criando uma nova paisagem urbana na cidade de Uberlândia. A incorporadora tem como estratégia principal o lançamento e a execução de empreendimentos destinados à população de média e alta rendas, além de prédios de alto luxo. Em suas campanhas publicitárias, a empresa visa valorizar a experiência de se viver em um Brasal, indicando a necessidade de aquisição de produtos dessa marca: independentemente da tipologia, morar em um Brasal vem se tornando um sinônimo de *status* na cidade.

Figura 45 - Divulgação institucional da empresa Brasal



Fonte: Brasal Uberlândia (2022)⁴²

A chegada da Brasal à Uberlândia colocou a cidade novamente na rota de investimentos imobiliários oriundos de outras cidades, tendo recebido, nos anos

⁴² BRASAL UBERLÂNDIA. **Banner de divulgação**. Uberlândia, MG, 24 ago. 2022. Facebook: Brasal Uberlândia, @BrasalUberlandia. Disponível em: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=370422438636110&set=a.370422445302776>. Acesso em: 01 mar. 2024.

subsequentes, empreendimentos que vêm alterando a paisagem urbana da zona sul. A seguir, detalharemos os investimentos da Bild Desenvolvimento Imobiliário.

4.3. O Caso Bild Desenvolvimento Imobiliário

A Bild Desenvolvimento Imobiliário iniciou sua operação em 2007 na cidade paulista de Ribeirão Preto e, atualmente, está presente em 14 municípios entre os estados de Minas Gerais e São Paulo, sendo elas:

Franca, Araraquara, Bauru, Campinas, Piracicaba, Marília, São José do Rio Preto, São Carlos, São Paulo, Sorocaba, Limeira, Uberlândia e Uberaba. Em nosso portfólio, já somamos mais de 12.000 unidades em mais de 80 empreendimentos lançados, sendo que mais de 35 empreendimentos já foram entregues (Bild, 2023).

A construtora possui um portfólio com empresas especializadas em diferentes ramos do mercado imobiliário, tal como a *Vitta* Residencial, especializada em prédios populares dentro do programa habitacional e em loteamentos urbanos.

Tem como diferencial a possibilidade de personalização da unidade, isto é, o morador pode trocar todos os itens de acabamento, além de ampliar os quartos ou redividi-los. A possibilidade de personalização, conhecida como *Bild Design*, foi um item importante para o sucesso da construtora em Uberlândia, ademais, é uma estratégia que viabiliza ainda mais a construção, visto que possibilita a entrega de unidades-tipo com acabamentos mais simples e maior rentabilidade em relação à venda de *kits* adicionais.

A instalação da construtora na cidade de Uberlândia ocorreu em 2020 por meio do lançamento do edifício *Auten* – o primeiro condomínio residencial vertical localizado na Avenida Landscape, no bairro Jardim Sul –, cujas unidades têm 68 e 81 m² com

dois e três quartos. Apesar de sua importância para a zona sul, possuía, até então, apenas condomínios horizontais, dois deles assinados pelo Grupo Cyrela, importante nacionalmente e referência em empreendimentos de luxo, como exposto em sua *homepage*: “com mais de 60 anos de história, a marca Cyrela é sinônimo dos projetos de luxo mais desejados do Brasil. Nosso principal objetivo é entender o que é importante para nossos clientes e oferecer a eles o que é inimaginável” (Cyrela, 2023, *online*).

O edifício *Auten* será o primeiro entregue pela Bild Desenvolvimento Imobiliário e já se encontra em fase final de construção, como mostra a figura 46.

Figura 46 - Residencial *Auten*, Bild, 2024



Fonte: Elaborado pela Autora (2024)

Desde sua chegada à cidade, a incorporadora já anunciou investimento de cerca de R\$ 400.000.000,00 em VGV por ano, estimados até 2024 (Prefeitura

Municipal de Uberlândia, 2021)⁴³. De 2020 para cá, lançou mais 9 edifícios, entre residenciais e comerciais, todos em torre única e, em sua grande maioria, concentrados na região da Avenida Landscape, no bairro Jardim Sul.

Seu segundo lançamento foi o empreendimento *Mozaic*, cujas unidades têm 94 e 100 m² com 2 e 3 quartos, sendo 1 suíte nas unidades menores e 1 semi-suíte nas maiores. O prédio, em fase final de construção (figura 47), conta ainda com unidades *garden* de 107 m².

Figura 47 - Empreendimento *Mozaic*, Bild, 2024



Fonte: Elaborado pela Autora (2024)

⁴³ PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA. **Holding imobiliária anuncia investimentos de R\$ 400 milhões por ano até 2024**, 24 nov. 2021. Disponível em: <<https://www.uberlandia.mg.gov.br/2021/11/24/holding-imobiliaria-anuncia-investimentos-de-r-400-milhoes-por-ano-ate-2024-em-uberlandia/#:~:text=Em%20reuni%C3%A3o%20no%20gabinete%2C%20foram,em%20rela%C3%A7%C3%A3o%20%C3%A0%20nossa%20cidade>>. Acesso em 21 dez. 2023.

O empreendimento *Domun* (figura 48), ainda em fase de construção, foi o terceiro lançamento da incorporadora, com unidades de 105 m², sendo 1 suíte e 1 semi-suíte, e unidades de 130 m² e 3 suítes. Na data de seu lançamento, o diferencial divulgado pela empresa foram os mais de 30 itens de lazer no condomínio, seguindo o conceito que a construtora define como *home-resort*.

Com uma área de lazer extensa, com cerca de 30 itens de lazer, todos os espaços são entregues equipados e decorados. O edifício segue o padrão *home-resort* e oferece ambientes próprios para o lazer em família, esporte e até trabalho, como coworking, quadra poliesportiva, quadra de beach tênis, espaço para crossfit ao ar livre, espaço fitness, pet place, espaço gourmet e de festas, pub, espaço para games, brinquedoteca, playground, piscina de borda infinita com raia de 25 metros, ofurô, sauna, entre outros (Bild, 2021)⁴⁴.

Figura 48 - Perspectiva do empreendimento *Domun*, Bild



Fonte: Bild Desenvolvimento Imobiliário (2023)⁴⁵

⁴⁴ BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Domun é o terceiro edifício da Bild em Uberlândia**, 27 mai. 2021. Disponível em: <<https://www.bild.com.br/noticias/domun-e-o-terceiro-edificio-da-bild-em-uberlandia>>. Acesso em 10 dez. 2023.

⁴⁵ BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Domun**, 2023. Disponível em: <<https://www.bild.com.br/imoveis/uberlandia/domun-lancamento>>. Acesso em 10 dez. 2023.

O *Dot* foi o primeiro empreendimento da Bild lançado fora da zona sul, no bairro Granja Marileusa, idealizado pelo grupo uberlandense Algar e projetado pelo Urban Systems Brasil, cuja intenção é criar um bairro planejado onde o usuário possa ter mobilidade facilitada, moradia, emprego e lazer, além de tecnologia associada à segurança. O prédio traz uma mescla de tipologias em seu catálogo: unidades de 1 quarto com 43 m², de 2 quartos com 68 m² e de 3 quartos com 85 m². A estratégia comercial de misturar tipologias vem sendo utilizada na cidade de Uberlândia com o intuito de acelerar a velocidade no que se refere à venda de empreendimentos do tipo *studio*, ainda que haja risco em oferecer tipologias diferentes para públicos diversos. Espera-se que o empreendimento seja entregue no ano de 2025.

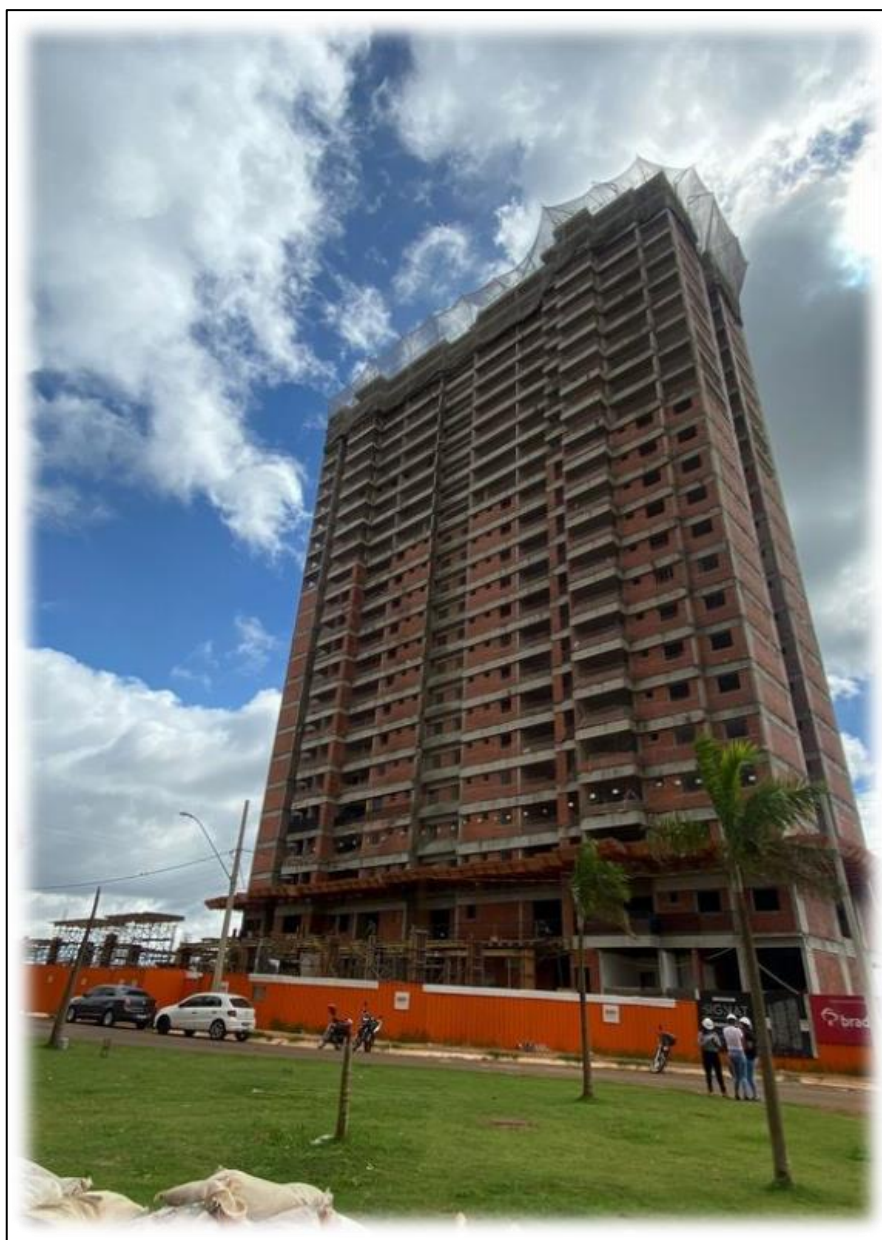
Figura 49 - Obra *Dot* em andamento, Bild Desenvolvimento Imobiliário, 2024



Fonte: Elaborado pela Autora (2024)

O *Signat* (figura 50) foi o último lançamento da Bild Desenvolvimento Imobiliário na região da Avenida Landscape, no bairro Jardim Sul, com unidades comercializadas com 68, 89 e 125 m², entre 2 e 3 quartos. O empreendimento, que está em fase avançada de construção, também conta com unidades *garden* e lazer completo.

Figura 50 - Obra *Signat* em andamento, Bild Desenvolvimento Imobiliário, 2023



Fonte: Bild (2023)⁴⁶

⁴⁶ BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Signat - Estágio de Obras**, 2023. Disponível em: <<https://www.bild.com.br/estagio-de-obras/uberlandia/signat>>. Acesso em: 20 dez. 2023.

Assim como a Brasal Incorporações, a Bild Desenvolvimento Imobiliário vem criando uma nova paisagem urbana na zona sul de Uberlândia por meio da implantação de empreendimentos de forma escalonada e próxima uns dos outros (figuras 51 e 52). Essa região, que antes era um grande vazio com condomínios intervalados ao longo da via, hoje vem recebendo novos loteamentos residenciais e investimentos de diversos setores comerciais. Nesse sentido, a valorização dos empreendimentos ao longo da Avenida Landscape é uma máxima em desenvolvimento, visto que, atualmente, os maiores valores negociados de metro quadrado encontram-se nessa localização.

Figura 51 - À frente, os empreendimentos Bild, seguidos do bairro Shopping Park e do rio Uberabinha, ao fundo



Fonte: Elaborado pela Autora (2024)

Figura 52 - Em destaque, os empreendimentos Bild, 2024



Fonte: Google Earth (2023); Org.: Autora (2023)

O *Melliê* (figura 53), por sua vez, é o primeiro empreendimento próximo ao complexo da Avenida dos Vinhedos. Suas unidades possuem plantas de 103 m² com 1 suíte e 1 semi-suíte, de 120 m² com 2 ou 3 suítes, além de apartamentos do tipo *penthouse* – o prédio foi o primeiro a possuir unidades desse tipo – com 227 e 239 m² e 3 ou 4 suítes, ambas as opções com reversibilidade, trazendo mais opções para o cliente. Além disso, o empreendimento conta com itens como *car wash*, espaço destinado à lavagem de carros pelos moradores, além de lazer padrão completo.

Figura 53 - Perspectiva do empreendimento *Melliê*, Bild



Fonte: Bild (2023)⁴⁷

O *Luzz Altamira* (figura 54) foi lançado com unidades de 144 m², sendo 3 suítes, e duas *penthouse* de 292 m² em que há a possibilidade de personalização para 4 suítes. Localizado no bairro Altamira, que vem passando por um processo intenso de verticalização, o prédio *Luzz*, em sua concepção, teve o parcelamento do solo em lotes maiores para receber a população de alta renda da cidade. Até 2015, a região

⁴⁷ BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. Melliê, 2023. Disponível em: <<https://www.bild.com.br/imoveis/uberlandia/mellie>>. Acesso em 10 dez. 2023.

possuía várias restrições urbanísticas, tal como a residencial horizontal (ZR1), não permitindo a construção de prédios. Apesar disso, nesse mesmo ano, o primeiro edifício foi lançado nessa região, o que gerou uma movimentação popular, junto ao Ministério Público Estadual (MPE), solicitando sua demolição⁴⁸. Os esforços não deram resultado, então, após a aprovação desse empreendimento, outras construtoras anunciaram o lançamento de prédios cada vez mais altos.

Figura 54 - Perspectiva do empreendimento *Luzz Altamira*, Bild



Fonte: Bild Desenvolvimento Imobiliário (2023)⁴⁹

⁴⁸ ALEIXO, C. **MP requer demolição e prédio irregular no bairro Altamira**. Diário de Uberlândia, 28 set. 2020. Disponível em: <https://diariodeuberlandia.com.br/noticia/26559/mp-requer-demolicao-de-predio-irregular-no-bairro-altamira-em-uberlandia>. Acesso em 15 jan. 2024.

⁴⁹ BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Luzz Altamira**, 2023. Disponível em: <https://www.bild.com.br/imoveis/uberlandia/luzz-altamira-f292e590-be9b-44a9-8839-379781720c62>>. Acesso em 13 dez. 2023.

Em 2022, a Bild Desenvolvimento Imobiliário iniciou sua expansão para o ramo comercial por meio do lançamento de um complexo comercial destinado exclusivamente à área da saúde (figura 55). Denominado Âmbor Medical Center, com salas de 23 a 53 metros, o empreendimento, cuja previsão de entrega é 2025, possui 42 salas que foram vendidas assim que lançadas. Sua localização estratégica, na região da Avenida dos Vinhedos, próxima ao complexo hospitalar Uberlândia Medical Center (UMC), no bairro Jardim Karaíba, pode explicar o sucesso de vendas das salas. O complexo tem como diferencial a entrega mobiliada das áreas comuns, assim como é feito nos empreendimentos residenciais.

Figura 55 - Perspectiva do empreendimento *Âmbor*, Bild



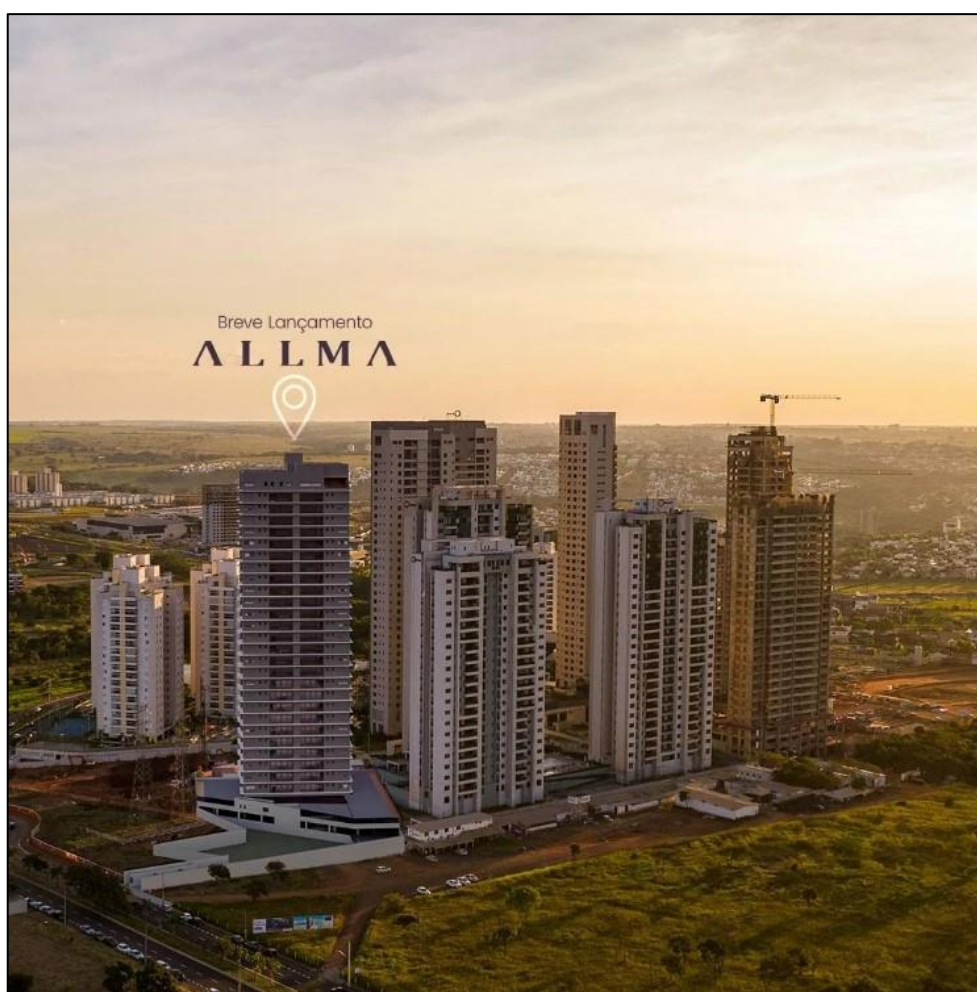
Fonte: Bild (2023)⁵⁰

O edifício *Allma* (figura 56) tem unidades de 170 m² com opções de 3 ou 4 suítes. Sua principal estratégia de vendas é a possibilidade de aquisição de um

⁵⁰ BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Âmbor Health Center**, 2023. Disponível em <https://www.bild.com.br/imoveis/uberlandia/ambar-health-center>. Acesso em 13 dez. 2023.

apartamento na última área disponível para torre no complexo Vinhedos. A exclusividade é um dos diferenciais oferecidos pelo empreendimento, além de um *hall* semi-privativo de elevador, compartilhado por moradores de apenas duas das quatro unidades por andar. O prédio também possui uma unidade *penthouse* de 349 m² com 5 suítes e 5 vagas de garagem.

Figura 56 - Perspectiva do empreendimento *Allma*, Bild



Fonte: Bild (2023)⁵¹

⁵¹ BILDUBERLÂNDIA. **O mercado imobiliário de Uberlândia está em ascensão e traz excelentes oportunidades para quem busca morar ou investir.** Uberlândia, 6 jul. 2023. Instagram: BildUberlândia @bilduberlandia. Disponível em: <<https://www.instagram.com/p/CuXPCzSrtNY/?igsh=bjB3ajk5ODh2dDZy>>. Acesso em: 13 fev. 2023.

O último empreendimento lançado pela Bild Desenvolvimento Imobiliário, em 2023, foi o *Ópera Haus* (figura 57). Destinado à população de alta renda, tem unidades de 277 e 281 m² privativos com hall exclusivo de entrada, o que evidencia que o mercado de alto luxo, mesmo após o período pandêmico, ainda está aquecido na cidade de Uberlândia. O prédio possui cobertura de estilo *penthouse* com 564 m², o que, conforme nossas pesquisas, é o apartamento em pavimento de maior metragem lançado no município nas últimas décadas.

Figura 57 - Perspectiva do empreendimento *Ópera Haus*, Bild



Fonte: Bild (2023)⁵²

⁵² BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Ópera Haus**, 2023. Disponível em: <<https://www.bild.com.br/imoveis/uberlandia/opera-haus>>. Acesso em 13 dez. 2023.

A expansão dos empreendimentos verticais vem acontecendo cada vez mais rápido, regiões que eram completamente horizontalizadas até 2015, às vezes, configurando um grande vazio urbano, sofreram, em menos de uma década, alterações consideráveis tanto em sua legislação quanto em sua paisagem.

A ação dos agentes imobiliários fica cada vez mais evidente, as mudanças políticas e todas as esferas da aprovação de um empreendimento, já discutidas anteriormente neste trabalho, mostram-nos como tais ações impactam de forma efetiva toda a cidade.

A concentração de investimentos na região entre as avenidas Landscape e Vinhedos delimita o espaço proposto à construção de empreendimentos destinados à população de alta renda. O grande vazio urbano da região sul, que pode ser interpretado como a separação física da população de baixa renda – moradora de empreendimentos, predominantemente, construídos por meio de programas habitacionais – e da população de alta renda – moradora do lado oposto –, passa a ser protagonista em relação à chegada de um loteamento urbano aberto com o valor mais expressivo de metro quadrado.

A chegada da Idealiza Cidade, que traz consigo o conceito de um bairro planejado e exclusivo, dá nova função a essa terra, que vira o próprio cenário da apropriação do capital, como apresentaremos a seguir.

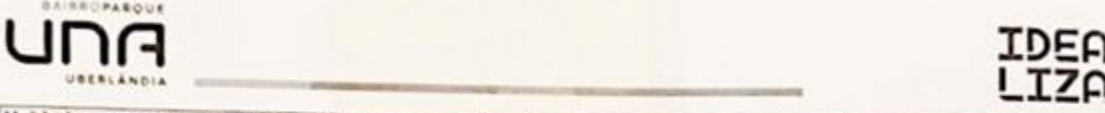
4.4. A Idealiza Cidades e o Caso Parque Una

A Idealiza Cidades, oriunda de Pelotas-RS, trouxe, em 2022, o conceito de bairro planejado para a zona sul de Uberlândia. A partir do lançamento de lotes comerciais, o *Parque Una* visa uma nova organização no que se refere à forma de

viver essa região, baseada nos princípios da gentileza urbana e do uso dos espaços públicos por todos. Até então, poderíamos pensar que se trataria apenas de mais um loteamento aberto, mas o valor vendável⁵³ do metro quadrado passou de R\$ 2.541,90, inicialmente, a R\$ 6.310.80, como mostra a figura 58 abaixo.

⁵³ Existem empreendimentos na cidade que praticam negociações nessa faixa de valor, porém todos se encontram em condomínios horizontais fechados.

Figura 58 - Tabela de venda de lotes comerciais do Parque Una, 2022



Unidade	Frente	Fundos	Direita	Esquerda	Área total	Tabela		
						Ato 20%	Parcelas mensais 48x	Total
A1-01*	35,02	24,14	40	18,22	819,10	478.876	39.906	2.394.382
A1-02*	15	15	40	40	600,00	305.028	25.419	1.525.141
A1-05	21,14	16	35	26	542,62	344.822	28.735	1.724.108
A1-06	12	12	35	35	420,00	213.520	17.793	1.067.598
A1-07*	12	12	35	35	420,00	213.520	17.793	1.067.598
A1-08*	12	12	35	35	420,00	213.520	17.793	1.067.598
A1-09*	12	12	35	35	420,00	213.520	17.793	1.067.598
A1-10*	12	12	35	35	420,00	213.520	17.793	1.067.598
B1-01*	19,14	14	35	26	472,62	276.311	23.026	1.381.556
B1-02*	12	12	35	35	420,00	213.520	17.793	1.067.598
B1-03*	12	12	35	35	420,00	213.520	17.793	1.067.598
B1-06*	12	12	35	35	420,00	213.520	17.793	1.067.598
B1-07	21,14	16	26	35	542,62	344.822	28.735	1.724.108
B1-08	15	15	40	40	600,00	305.028	25.419	1.525.141
B1-11	15	15	40	40	600,00	305.028	25.419	1.525.141
B1-17	15,01	15,01	40	40,03	600,06	335.564	27.964	1.677.822
B1-18	15	15	40	40	600,00	335.531	27.961	1.677.655
B1-22	15	15	40	40	600,00	335.531	27.961	1.677.655
B1-23	20,14	15	35	26	507,62	322.580	26.882	1.612.900
B1-24*	12	12	35	35	420,00	213.520	17.793	1.067.598
B1-25*	12	12	35	35	420,00	213.520	17.793	1.067.598
B1-28*	12	12	35	35	420,00	213.520	17.793	1.067.598
B1-29*	20,14	15	26	35	507,62	335.483	27.957	1.677.416
C1-01*	13	13	35	35	455,00	277.576	23.131	1.387.878
C1-02*	12	12	35	35	420,00	213.520	17.793	1.067.598
C1-03*	12	12	35	35	420,00	213.520	17.793	1.067.598
C1-04*	12	12	35	35	420,00	213.520	17.793	1.067.598
C1-09	57,12	40	60	30	2206,86	1.514.597	126.216	7.572.986
C1-12*	20	20	60	60	1200,00	701.565	58.464	3.507.823
C1-13*	19,57	19,57	40	40	782,60	477.430	39.786	2.387.150
C1-14*	15	15	40	40	600,00	366.034	30.503	1.830.169
C1-15*	15	15	40	40	600,00	366.034	30.503	1.830.169
C1-18*	15	15	40	40	600,00	366.034	30.503	1.830.169
C1-19*	15	15	40	40	600,00	366.034	30.503	1.830.169
C1-20*	15	15	40	40	600,00	366.034	30.503	1.830.169

Parcelas mensais serão corrigidas pelo INCC-M/FGV até a conclusão das obras de infra e respectiva obtenção do TCO, e, após, pelo IPCA/IBGE.
*Lotes caucionados para a prefeitura para garantia da obra. Possibilidade de escritura após o término da obra.

Fonte: Idealiza Cidades (2022)⁵⁴

Esse valor inicial de negociação nos faz refletir sobre como a zona sul da cidade vem alcançando valores incompatíveis com a renda da população, que, em 2022, foi

⁵⁴ Tabela fornecida em formato físico a corretores, em reunião, no dia do lançamento do empreendimento.

de R\$ 1.813,75 (G1 Triângulo, 2023)⁵⁵, isto é, menor do que a nacional. Sendo assim, a incorporadora vem traçando um novo “teto” de preços praticados nessa região.

O *Parque Una* tem como característica conceitos urbanísticos diversos. Sua concepção é inspirada no livro “Cidade para Pessoas”, do arquiteto Jan Gehl, e sua intenção é ser um bairro de uso misto, planejado e inclusivo, em que a mobilidade seja um ponto relevante. É proposto para pessoas, não veículos, assim, todas as áreas de uso público e comum estarão localizadas no centro do loteamento (figura 59).

[...] o bairro planejado Parque Una Uberlândia projeta lançar R\$ 350 milhões em VGV (Valor Geral de Vendas) até o final do ano. Inspirado em grandes pensadores como Jan Gehl, Richard Florida e Jane Jacobs, o Parque Una Uberlândia traz o novo urbanismo para Minas Gerais, feito para pessoas em busca de mais qualidade de vida (Idealiza Cidades, 2023, online).

A construção desse complexo urbanístico se dará em duas fases, 1A E 1B, devido à extensão de 171.563,42 m² da área, na qual serão implantados:

- 65 lotes comerciais;
- 19 lotes para incorporação;
- 06 lotes mistos para verticalização;
- 01 lote para a construção de uma escola privada;
- áreas para a construção de torres;
- área corporativa;
- espaços abertos e fechados de uso comum.

⁵⁵ G1 TRIÂNGULO. Salário médio em Uberlândia fechou 2022 com R\$ 100 a menos que o do Brasil, aponta pesquisa. **G1 Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba**: Uberlândia, 05 mar. 2023. Disponível em: <https://g1.globo.com/mg/triangulo-mineiro/noticia/2023/03/05/salario-medio-em-uberlandia-fechou-2022-com-r-100-a-menos-que-o-do-brasil-aponta-pesquisa.ghtml>. Acesso em 01 mar. 2024.

Figura 59 - Perspectiva de implantação do Parque Una, Idealiza Cidades, Uberlândia-MG, 2022



Fonte: Book de divulgação Parque Una (2022)

A fase 1A – de 89.689,29 m² – encontra-se em execução (figura 60). Nela, estão inseridos a primeira etapa de lotes comerciais, as áreas comuns, os empreendimentos lançados em 2023 e os previstos para 2024. Para garantir a manutenção das áreas comuns e o não sucateamento dos espaços públicos, todos os proprietários de lotes e/ou de qualquer imóvel precisaram fazer parte da Associação de Moradores. Sua função é financiar as manutenções que podem ocorrer e viabilizar atividades artísticas e culturais no espaço.

Figura 60 - Em destaque, a fase1A, *Parque Una*, 2024



Fonte: Google Earth (2023); Org.: Autora (2023)

O início da obra se deu com a construção das áreas comuns. Atualmente, encontra-se em fase final de entrega o espaço destinado à associação de moradores e visitantes, denominado Casa Una, ademais, falta apenas a parte de paisagismo no espaço voltado ao lago (figura 61). O complexo terá ainda pista de caminhada, quadra

de *beach volley*, espaço *pet*, espaço de *food truck*, garrafão e cestas de baquete, ciclofaixa, espaço *kids*, entre outros itens.

Figura 61 - Casa Una e lago finalizados, *Parque Una*, Idealiza Cidades



Fonte: Elaborado pela Autora (2024)

Para a implantação de novos empreendimentos, tem de se obedecer a algumas regras de restrição internas do complexo, seguindo assim as diretrizes do Parque. O uso misto, por exemplo, é pré-requisito para o desenvolvimento de empreendimentos residenciais verticais. Nas décadas de 1950 a 1970, o uso de fachadas ativas – conceito amplamente utilizado em grandes metrópoles brasileiras – foi muito comum na cidade de Uberlândia, como podemos observar nos edifícios da região hipercentro. Um ponto favorável do uso misto é o aumento da segurança onde é implementado.

Outro diferencial do Parque Una é a execução de parte dos projetos de edifícios já desenvolvidos em sua unidade de Pelotas-RS, realizados por um corpo técnico da própria Idealiza Cidades, que vem também estabelecendo parcerias com

incorporadoras locais, como é o caso da Maxi Construtora e Incorporadora, empresa uberlandense.

O primeiro empreendimento vertical lançado foi o *Coa* (figura 62) e será executado pela própria Idealiza com unidades de 1, 2 e 3 quartos: os *studios* possuem de 35 a 55 m², as unidades de 2 quartos variam entre 70m² a 88 m² e os apartamentos de 3 suítes têm 148 m². As varandas de observação e uso comum são um diferencial do projeto, por sua vez, a volumetria do prédio faz com que todos os moradores tenham vista do lago e das atividades que fazem parte do complexo.

Figura 62 - Perspectiva do edifício *Coa*, *Parque Una*, Idealiza Cidades, 2023



Fonte: Idealiza Cidades (2023)⁵⁶

O empreendimento teve cerca de 6 meses de *marketing* anunciando o lançamento dos apartamentos, o que criou um *frisson* entre os corretores e os clientes,

⁵⁶ IDEALIZA CIDADES. Coa é a primeira torre do Parque Una Uberlândia. In: **Blog Idealiza Cidades**. São Paulo, 19 out. 2023. Disponível em: <<https://www.blog.idealizacidades.com.br/coa-e-a-primeira-torre-do-parque-una-uberlandia/>>. Acesso em: 15 dez. 2023.

além disso, a Idealiza Cidades fretou um avião, por duas vezes, para levar alguns corretores de Uberlândia para um dia de treinamento na unidade de Pelotas.

Outro fator importante para a adesão dos corretores ao empreendimento foi o pagamento de comissão de corretagem de 6%, maior do que o estabelecido pelo Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci-MG): 5% do valor da negociação. Essa porcentagem, retirada do valor total do imóvel, é referente ao pagamento do Técnico em Transações Imobiliárias, conhecido popularmente como Corretor de Imóveis, por sua intermediação. São funções do Conselho regular e supervisionar a profissão assim como garantir que o pagamento de comissão, previsto na Lei nº 6.530/78 (Creci, 2024)⁵⁷, seja respeitado.

No dia do lançamento da torre, a estratégia para entrar na fila e ter prioridade na escolha da unidade era enviar um pagamento via pix. Vale ressaltar que, até esse dia, as tipologias ainda não haviam sido confirmadas pela incorporadora, todas as informações eram apenas especulação e suposição. Surpreendendo a todos, após alguns minutos da liberação, a empresa já tinha recebido mais de 500 pix de interessados na aquisição do empreendimento. No primeiro minuto, foram recebidos 173 pagamentos, mais do que a quantidade de unidades disponíveis, e o prédio foi vendido inteiramente em menos de um minuto.

Com o sucesso do lançamento, a segunda torre – *Leván* – foi lançada em parceria com a Maxi Incorporadora, que tem grande parte de seus empreendimentos localizados na região leste de Uberlândia. As unidades possuem entre 116 e 147 m², todas com 3 suítes, totalizando 88 apartamentos. A construção possui ainda uma cobertura linear de 269 m² além do uso misto com comércios no pavimento térreo,

⁵⁷ CRECI - Conselho Regional dos Corretores de Imóveis. **Quem somos:** como o conselho é formado, 2024. Disponível em: <<https://www.crecimg.gov.br/quem-somos/>>. Acesso em 15 fev. 2024.

respeitando as legislações do Parque. Outro diferencial é que todas as unidades possuem vista definitiva para o lago (figura 63).

Figura 63 - Perspectiva do edifício *Leván*, *Parque Una*, Maxi Incorporadora, 2023



Fonte: Maxi Incorporadora (2023)⁵⁸

O último lançamento em 2023 foi o empreendimento comercial *Tempo*, que conta com 143 salas comerciais, assim distribuídas: 4 salas de 199 m²; 1 sala de 240 m²; 1 laje de 500 m²; e demais salas com 34 a 84 m². O prédio possui áreas comuns

⁵⁸ MAXI INCORPORADORA. *Leván*, 2023. Disponível em: <https://construtoramaxi.com.br/empreendimento/levan>. Acesso em 15 dez. 2023.

cooperativas, todavia, mesmo sendo o primeiro empreendimento totalmente cooperativo do Parque Una, sua arquitetura também segue os propósitos urbanísticos, como mostra a figura 64 abaixo.

Figura 64 - Perspectiva *Tempo*, Parque Una, Idealiza Cidades, 2023



Fonte: Idealiza Cidades (2023)⁵⁹

Em todas as imagens, vídeos e divulgações do empreendimento, a empresa busca reforçar a qualidade de vida que os moradores terão ao optar pelo Parque Una. Sabemos que, na teoria, isso pode ser uma possível solução para os problemas urbanos, porém o cenário do bairro ideal ainda é distante da população em geral, visto ser destinado apenas a quem consegue pagar pela prometida qualidade de vida.

Para o ano de 2024, cumprindo seu cronograma de execução, o complexo urbanístico já tem previsto o lançamento de mais três empreendimentos, já a

⁵⁹ IDEALIZA CIDADES. **Tempo**, 2023. Disponível em: <https://idealizacidades.com.br/verticais/empreendimento/tempo>>. Acesso em: 15 dez. 2023.

finalização de todas as suas fases está prevista para 2032, tempo necessário para a maturação dos projetos.

Que o mercado imobiliário é um ramo promissor e seguro já sabemos, entretanto, cada vez mais, ele vem sendo ocupado por empresas que têm seu principal negócio alicerçado em outros ramos. Esse é o caso do complexo Granja Marileusa, liderado pelo grupo Algar e que completa 10 anos de implantação em 2024.

A seguir, descreveremos os empreendimentos da Persa Incorporações.

4.5. O Caso Persa Incorporações

A Persa Incorporações, empresa de origem uberlandense, tem em seu quadro societário um dos herdeiros do Grupo Arcon, hoje um dos principais grupos de atacado em Uberlândia, mas com expressão nacional. A incorporadora nasceu há 14 anos e teve como proposta inicial gerir os investimentos familiares realizados no mercado imobiliário, assim, foi adquirindo um *landbank*⁶⁰ expressivo em regiões distintas da cidade e aumentando o seu capital em imóveis.

Durante seu processo de desenvolvimento, foi considerada uma investidora em potencial, sendo assim, participou ativamente como sócia de construtoras já consolidadas no município, como a Conel Construtora, investindo em prédios como *Lídice Premium*, *Edifício California*, *Edifício Umuarama*, entre outros, além de construtoras de menor expressividade na cidade. Em 2020, decidiu entrar de forma efetiva no mercado da incorporação, contando atualmente com quatro produtos já

⁶⁰ Termo comumente utilizado no mercado imobiliário para se referir a estoque de áreas para incorporação no futuro.

lançados e em construção. Seu primeiro lançamento foi o condomínio de casas *Dolce Vita* (figura 65), localizado no bairro Jardim Karaíba.

Figura 65 - Perspectiva da fachada do condomínio *Dolce Vita*, Persa, 2023



Fonte: Persa Incorporações (2023)⁶¹

O condomínio está localizado em uma região do Jardim Karaíba em que a restrição urbanística da cidade não permite sua verticalização, sendo assim, possui 44 casas de 134 a 190 m², em lotes de 175 a 270 metros. Todas as unidades possuem 3 suítes, piscina e churrasqueira privativa, além de compartilharem uma área de lazer completa.

Por estar em um terreno com declividade acentuada, seu projeto arquitetônico inclui uma laje que abrange metade do condomínio, o que faz com que metade das casas tenha suas vagas de garagem no subsolo. Isso o torna híbrido: as casas que possuem garagem junto à unidade são denominadas casas-solo, já as demais

⁶¹ PERSA INCORPORAÇÕES. **Dolce Vita**, 2023. Disponível em: <https://persaincorporacoes.com.br/empreendimentos/dolce-vita>. Acesso em 17 dez. 2023.

recebem o nome de casas-laje (figuras 66 e 67). O condomínio *Dolce Vita* tem sua previsão de entrega para novembro de 2024.

Figura 66 - Obra *Dolce Vita*, casas-solo, Persa, 2023



Fonte: Elaborado pela Autora (2023)

Figura 67 - Obra *Dolce Vita*, casas-laje, Persa, 2023



Fonte: Elaborado pela Autora (2023)

Em 2022, a Persa Incorporações lançou o *Antilhas Residence* (figura 68) na zona leste de Uberlândia, no bairro Tibery. Através disso, podemos perceber ação efetiva do grupo Arcom, que vem investindo na compra de áreas nessa região com o intuito de valorizar os espaços urbanos próximos ao complexo Center Shopping/Mercure. Parte dos herdeiros desse grupo também são donos da Vivamus Empreendimentos, especializada em construções populares, que vem migrando para o *ticket* médio por meio de investimentos centralizados no bairro Tibery.

O *Antilhas Residence* conta com um mix de tipologias, detalhadas a seguir: unidades do tipo *studio*, de 27 a 36 m², com 1 quarto; unidades com 2 quartos, de 72 m², sendo uma suíte; e duas coberturas lineares, de 134 e 145 m², com 3 suítes. Assim

como em outros prédios com unidades do tipo *studio*, os apartamentos dessa tipologia foram todos vendidos no lançamento do empreendimento. O sucesso de vendas desse tipo de apartamento pode ser justificado pelo alto turismo corporativo que Uberlândia recebe. Além de filiais de empresas multinacionais de diferentes segmentos, a cidade também conta com um complexo robusto de unidades de ensino de níveis fundamental, médio e superior, particulares e públicas, incluindo pós-graduação. Também sua localização geográfica possibilita a integração com os principais centros econômicos do país, como Brasília, São Paulo e Belo Horizonte.

Outrossim, a Persa Incorporações propõe uma nova volumetria arquitetônica para a zona leste, com jardineiras automatizadas, brises e móveis em alumínio nas sacadas, como mostra a figura abaixo.

Figura 68 - Perspectiva do edifício *Antilhas Residence*, Persa, 2023



Fonte: Persa Incorporações (2023)⁶²

No ano de 2023, a incorporadora lançou mais dois empreendimentos, o *Mauá Living* (figura 69) e o *Spot Smart Living* (figura 70), para públicos distintos.

O primeiro – *Mauá Living* –, no bairro Maracanã, é destinado ao público morador final e tem unidades de 176 e 177 m² com 3 suítes e, pelo menos, 3 vagas livres de garagem, além de uma *penthouse* de 354 m² com 4 suítes. Como diferencial, o prédio possui apenas 25 unidades, com elevador privativo, sendo o empreendimento

⁶² PERSA INCORPORAÇÕES. *Antilhas*, 2023. Disponível em: <https://persaincorporacoes.com.br/empreendimentos/antilhas/>. Acesso em 17 dez. 2023.

destinado à população de alta renda com o menor número de apartamentos disponível no mercado atualmente. Essa é uma de suas estratégias para impulsionar a venda do produto.

A implantação do empreendimento em localização que, há alguns anos, não recebia investimentos destinados ao público de alta renda mostra-nos que a cidade de Uberlândia está cada vez mais conectada ao movimento de gentrificação de bairros considerados tradicionais.

Figura 69 - Perspectiva do edifício *Mauá Living*, Persa, 2023



Fonte: Persa Incorporações (2023)⁶³

⁶³ PERSA INCORPORAÇÕES. **Mauá Living**, 2023. Disponível em: <https://persaincorporacoes.com.br/empreendimentos/maua-living>. Acesso em: 17 dez. 2023.

Já o segundo – *Spot Smart Living* – foi o segundo lançamento de 2023 com 95 unidades do tipo *studio*, de 22 a 36 m², e unidades duplex de 48 m². O prédio conta com lazer completo e 1 vaga de garagem para cada unidade. O valor médio do metro quadrado foi negociado em torno de R\$ 11.500,00, valor significativo para a cidade de Uberlândia e que não é praticado na região da implantação do empreendimento.

As unidades de apenas 22 m² levam-nos a refletir sobre como o município ainda absorve modelos de moradia que são comuns em metrópoles brasileiras, nas quais o tempo de deslocamento é relevante. Nesse sentido, unidades com tipologias menores, localizadas em pontos estratégicos das cidades, podem ser um importante aliado da população que busca por qualidade de vida, mesmo quando o valor do metro quadrado é expressivo.

O *Spot Smart Living* tem como diferencial a gestão das áreas comuns e unidades particulares pela empresa paulistana Housi, da incorporadora Vitacon, que possui prédios com apartamentos a partir de 16 m² em localizações estratégicas na cidade de São Paulo. A empresa, que chegou em 2023 à Uberlândia, é especializada em gestão de moradia sob demanda, destinada, principalmente, a aluguéis de curta temporada. A opção pela gestão terceirizada é uma estratégia comercial para incentivar a aquisição de empreendimentos por clientes que estão iniciando seus investimentos no mercado imobiliário.

Assim como outros empreendimentos do estilo *studio*, o lançamento do prédio foi um sucesso de vendas, tendo 85% de todas as unidades vendidas no dia de seu lançamento.

Figura 70 - Material de lançamento, com perspectiva de fachada, do edifício *Spot Smart Living*, Persa, 2023



Fonte: Persa Incorporações (2024)⁶⁴

Sabemos que aquisição de empreendimentos destinados aos públicos de média e alta rendas é executada de forma diferenciada, o cliente precisa de apenas 10% do valor da unidade no ato da compra, 20% durante a obra e os outros 70% na

⁶⁴ PERSA INCORPORAÇÕES. **Viva o extraordinário! Spot Smart Living**. Uberlândia, 16 jan. 2024. Facebook: Persa Incorporações @persaincorporacoesuberlandia. Disponível em: <<https://www.facebook.com/photo/?fbid=1165509838052502&set=ecnf.100037804902648>>. Acesso em 20 jan. 2024.

entrega das chaves, mediante o financiamento ou a quitação do imóvel. Grande parte das negociações não levam em consideração a situação financeira dos possíveis compradores, pois, uma vez que imóveis na planta não representam posse, não há risco para as construtoras. Sendo assim, elas vêm, cada vez mais, investindo em empreendimentos com metragens menores e alta velocidade de venda. Para o ano de 2024, a Persa Incorporações possui dois empreendimentos em seu escopo, com lançamento para o segundo semestre, ambos destinados à população de alta renda.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O mercado imobiliário em Uberlândia vem se mostrando cada vez mais forte e dinâmico. Ao analisarmos os números de lançamento de unidades residenciais apresentados nesta tese, constatamos que a expansão do mercado está latente, porém isso nos leva a pensar que, nos próximos anos, a cidade poderá enfrentar uma estabilização e/ou um recuo no que se refere ao desenvolvimento econômico baseado no mercado imobiliário, visto que uma grande quantidade de estoque está sendo criada. Isso poderá ser constatado a partir do segundo semestre de 2024, ano em que se iniciam as entregas dos empreendimentos detalhados nos capítulos anteriores desta pesquisa.

Mesmo com déficit habitacional considerável no país, os empreendimentos produzidos na cidade são, em grande parte, destinados a investidores. Precisamos repensar e revisar esse termo, que nos remete àquele agente que é dono do capital ou de extensão de área, isto é, àquele que, independentemente de crises econômicas ou liquidez de venda das unidades habitacionais, pode arcar com os custos da manutenção de um imóvel. Esse investidor chamamos de tradicional, todavia é cada vez maior o número de pessoas que vêm investindo no mercado imobiliário, devido à flexibilidade e facilidade de negociação, com a esperança de construir um patrimônio sólido e seguro para seu futuro. Assim, este estudo tem a necessidade de continuação.

Uberlândia nos mostra que segue as tendências estabelecidas pelas grandes metrópoles. A reprodução de plantas que, até então, eram comuns apenas em grandes centros, como as tipologias *garden* e *penthouse*, está cada vez mais presente nos novos projetos arquitetônicos desenvolvidos e executados na cidade. A

reprodução dessas tipologias nos leva a refletir sobre como a exclusividade cria um movimento de segregação em relação às próprias unidades, tendo em vista que ser proprietário de uma unidade exclusiva, inserida em empreendimento já produzido para ser de acesso a poucos, ainda é sinônimo de status.

Outro fator relevante é a projeção de itens exclusivos e de áreas de lazer completas que mais se parecem com clubes, o que não pode faltar no escopo e memorial descritivo dos empreendimentos lançados, isto é, mesmo quando o número de unidades é reduzido, as áreas comuns precisam ser projetadas. A oferta dos serviços disponíveis aos moradores está cada vez mais complexa, o salão de festas, a vaga de garagem e o *playground*, que eram suficientes em décadas anteriores, já não são mais atrativos e tidos como diferenciais na hora da venda. Sendo assim, passaram a ser triviais, nas áreas comuns dos empreendimentos residenciais, itens como *coworking*, espaço *pet*, espaço beleza, espaço fogo com lareira, ainda que a cidade tenha clima tropical, entre outros. O mercado imobiliário consegue criar uma necessidade de itens que, na prática, não têm muito uso, mas o empreendimento que não os possuir em seu escopo poderá ser compreendido como obsoleto.

A tendência de apartamentos do tipo *studio*, que, nos últimos três anos, está cada vez mais presente nos lançamentos em Uberlândia, mostra-nos que o mercado destinado a investidores é promissor, mas também que estamos criando um estoque expressivo de unidades destinadas a uma única tendência, a de aluguel de curta temporada. O mercado imobiliário tem “movimento de manada”, quando um empreendimento é lançado com sucesso, demais incorporadoras seguem a mesma tendência. Em razão disso, é importante desenvolver estudos que acompanhem o estoque de unidades disponíveis na cidade.

Para viabilizar a construção de prédios com unidades menores, o valor do metro quadrado de um *studio* é sempre maior do que o de unidades maiores, porém, quando realizamos o levantamento do seu valor final, mesmo que a venda se inicie pela média de R\$ 10.500,00 o metro quadrado, uma unidade de 22 m², como as lançadas no empreendimento *Spot Smart Living*, por exemplo, será negociada por R\$ 231.000,00. Se associada ao fluxo de pagamento, é uma compra possível para a população de média renda.

A facilidade na compra pode resultar em distrato e renegociações na entrega de chaves, uma vez que, majoritariamente, os empreendimentos têm um prazo de entrega entre 36 e 42 meses após o seu lançamento. A correção dos saldos devedores é atrelada, em sua grande maioria, ao Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Em casos como o do período pandêmico, por exemplo, os saldos devedores projetados aumentaram de forma significativa, o que nos mostra a vulnerabilidade desse tipo de negociação. Saldos que seriam corrigidos por 3% ao ano foram corrigidos por 12%, assim sucessivamente, por se tratar de uma correção de juros compostos. Outro fator a ser analisado com cuidado é a taxa de juros, que compromete significativamente a aprovação de crédito dos futuros clientes. A renda para se aprovar um financiamento em 2021 consegue aprovar, hoje, apenas metade desse valor.

A solidez na aquisição de um imóvel em um país com tantas instabilidades, como o Brasil, acaba sendo uma opção para um futuro mais seguro, porém a criação da necessidade de compra e de que todos tenham a possibilidade de investir no mercado imobiliário vem estabelecendo um alto fluxo de unidades em construção, que, quando entregues, precisarão ser pagas na íntegra às construtoras. Sendo

assim, estamos criando cada vez mais um estoque significativo, o que terá reflexo nos anos posteriores.

Como grande parte das unidades analisadas está em construção, não foi possível ter acesso à taxa de distrato, atrelada ao não pagamento integral da unidade na entrega de chaves, e à variação da taxa de juros. Sabemos que, no momento atual, a disponibilidade de recursos é totalmente diferente daquela “vendida” no ano de lançamento dos empreendimentos, com taxas de juros atrativas e perspectivas de valorização.

Tais constatações nos levam ao seguinte questionamento: até quando o mercado imobiliário vai se sustentar de forma orgânica na cidade? Haverá a manutenção do volume de lançamentos ou o mercado recuará? Será que uma cidade com crescimento econômico acima da média nacional, como é o caso de Uberlândia, atrairá tantos investidores, mesmo que a renda média salarial da população seja menor do que a nacional? As respostas para tais perguntas podem vir de várias análises, contudo é necessário considerar o alto número de trabalhadores informais e sua importância no município.

Os vazios urbanos que foram se formando, desde 1980, vêm recebendo, a partir da ocupação da zona sul pela população de classe média e alta, investimentos expressivos nos últimos anos. Isso está aliado ao processo de gentrificação, sentido, principalmente, nas áreas do bairro Patrimônio, na zona sul, e nas proximidades do bairro Granja Marileusa, na zona leste. Esse é um processo que vem acontecendo de forma maciça em cidades médias, cujos bairros que, até então, eram ocupados por uma população mais carente, vêm sendo reorganizados, inclusive, por meio de mobilidade e acesso facilitado a comércio e serviços, para servir ao capital imobiliário e à população de alta renda.

Acompanhar os passos do mercado imobiliário é desafiador, possivelmente, na defesa desta tese, já teremos mais lançamentos, na cidade de Uberlândia, com valores surpreendentes e que criarão novas necessidades de aquisição e de investimento. Acompanhar a evolução do mercado nos dá um panorama real sobre como a dinâmica imobiliária vive em momentos de explosão e de retração. Nesse sentido, a geografia é um importante aliado no que se refere ao entendimento da expansão do mercado nas cidades e ao acompanhamento dos agentes desse processo. Assim, cabe a nós entendermos, de forma sistematizada, todas as suas nuances e propor soluções efetivas para o melhor ordenamento territorial a todos os moradores.

6. REFERÊNCIAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. **ABNT NBR 14653-4**: avaliação de bens. Rio de Janeiro: ABNT, dez. 2002. 16 p. (Parte 4: Empreendimentos).

ABREU, C. A. C. de; BARROS NETO, J. P.; HEINECK, L. F. M. Avaliação econômica de empreendimentos imobiliários residenciais: uma análise comparativa. *In*: ENCONTRO NACIONAL DE ENGENHARIA DE PRODUÇÃO, 28., 2008. **Anais [...]**. Rio de Janeiro: ABEPRO, 2008, p. 1-12. Disponível em: <https://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/6066/1/2008_eve_ipbarrosneto_avaliacao.pdf>. Acesso em: 18 de maio de 2022.

ALVES, H. V. S. **Urbanização contemporânea**: uma contribuição para o estudo das cidades. 2013. 219 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2013.

BCB - Banco Central do Brasil. COPOM – Comitê de Política Monetária. **Definição e histórico**, 2023a. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/htms/copom_normas/a-hist.asp?frame=1>. Acesso em: 23 jul. 2023.

BCB - Banco Central do Brasil. Taxa Selic. **Definição**, 2023b. Disponível em: https://www.bcb.gov.br/acessoinformacao/legado?url=https:%2F%2Fwww.bcb.gov.br%2Fhtms%2Fselic%2Fconceito_taxaselic.asp%3Fidpai%3DSELECTAXA>. Acesso em: 23 jul. 2023.

BILD Desenvolvimento Imobiliário. **Sobre a Bild**, 2023. Disponível em: <<https://www.bild.com.br/empresa>>. Acesso em:

BOTELHO, A. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário**: Uma análise da produção do espaço e da segregação sócioespacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo. 2005. 306 p. Tese (Doutorado em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

BRAIN Inteligência Estratégica. Mercado Imobiliário na Íntegra. **Estudo do mercado imobiliário Uberlândia - MG**: 2 trimestre 2022. Curitiba, PR: Brain, 2022.

BRASAL Incorporações. **História**. Brasília, DF: Brasal Incorporações, 2023. Disponível em: <<https://www.brasal.com.br/incorporacoes/sobre/historia-brasal-incorporacoes/>>. Acesso em 2 nov. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 2016, 496 p. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/518231/CF88_Livro_EC91_2016.pdf>. Acesso em: 23 jul. 2023

BRASIL. Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943. Aprova a Consolidação das Leis do Trabalho. **Diário Oficial da União**: seção 1, Rio de Janeiro, ano 82, n. 184, p. 1-48, 09 Ago. 1943. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del5452.htm>. Acesso em: 13 de julho de 2023.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: Atos do Poder Legislativo, seção 1, Brasília, DF, ano 138, n. 133, p. 1-5, 11 jul. 2001. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 23 jul. 2023.

BRASIL. Lei nº 10.683 de 28 de maio de 2003. Dispõe sobre a organização da Presidência da República e dos Ministérios, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Seção 1, Brasília, DF, ano 140, n. 102, p. 2-9, 29 mai. 2003. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/l10.683.htm>. Acesso em: 23 jul. 2023.

BRASIL. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o Sistema Financeiro para a Aquisição da Casa Própria, cria o Banco Nacional de Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 149, n. 176, p. 17, 11 set. 1964. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380.htm>. Acesso em 25 mar. 2023.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, seção 1, Brasília, DF, ano 6, n. 242, p. 11682-11686, 21 dez. 1964. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 23 jul. 2023.

BRESSANE, M. **Série Conceitos Básicos - Parte 1: CA e TO**. In: ARQUITETURA LEGAL EM SÃO PAULO: Descomplicando a legislação para projeto e aprovação de edificações na cidade de São Paulo. São Paulo, 30 nov. 2019. Disponível em: <<https://www.arquiteturalegalsp.com.br/post/conceitos-b%C3%A1sicos-parte-1-ca-e-to>>. Acesso em: 13 out. 2023.

CABRAL, U. De 2010 a 2022, população brasileira cresce 6,5% e chega a 203,1 milhões. **Agência IBGE Notícias**, 27 out. 2023. Disponível em: <<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/37237-de-2010-a-2022-populacao-brasileira-cresce-6-5-e-chega-a-203-1-milhoes>>. Acesso em: 23 jul. 2023

CABRAL, U. Desocupação cai para 8,1% no trimestre encerrado em novembro. **Agência IBGE Notícias**, 19 jan. 2023. Disponível em: <<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/36114-desocupacao-cai-para-8-1-no-trimestre-encerrado-em-novembro>>. Acesso em 20 dez. 2023.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Habitação. **Simulador Habitacional CAIXA e Crédito Real Fácil CAIXA**, 2023. Disponível em: <<https://www8.caixa.gov.br/siopiinternet-web/simulaOperacaoInternet.do?method=inicializarCasoUso>>. Acesso em 20 jan. 2023.

CAPEL, H. **La morfología de las ciudades**: Tomo I: Sociedad, cultura y paisaje urbano. Ediciones del Serbal, 2002. (Colección La estrella polar, 37).

CARLOS, A. F. A. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011. 157 p.

CASAROTTO FILHO, N.; KOPITCKE, B. H. **Análise de investimentos**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

CASAS & APARTAMENTOS. **Pininfarina, estúdio que desenha Ferrari, assina edifício de luxo em São Paulo**, 2018. Disponível em: <<http://www.apartamentoscyrrela.com.br/p/pininfarina-estudio-que-desenha-ferrari-assina-edificio-de-luxo-em-sao-paulo-confira-os-detalhes>>. Acesso em 20 mar. 2023.

CASTELLS, M. **A sociedade em rede**. Tradução de Roneide Venancio Mayer com a colaboração de Klauss Brandini Gerhardt. 3. ed. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

CBIC - Câmara Brasileira da Indústria da Construção. **Indicadores Imobiliários Nacionais**: 1º trimestre de 2022. Brasília, DF: CBIC; Brain Inteligência Estratégica, 20-31 jan. 2022. Disponível em: <<https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2022/05/cbicindicadores-imobiliarios-nacionais1-trimestre-20221.pdf>>. Acesso em 15 fev. 2024.

CHÉRNOLET, B. O que é know-how? Entenda tudo sobre esse termo. **Educa+Brasil**, 03 mar. 2023. Disponível em: <<https://www.educamaisbrasil.com.br/educacao/carreira/o-que-e-knowhow-entenda-tudo-sobre-esse-termo>>. Acesso em: 23 de fevereiro de 2023.

CHOAY, F. **O urbanismo**. São Paulo: Perspectiva, 2010, 360 p.

CONNECTA IMOBI. **Tendências 2023**: um olhar para o futuro do mercado imobiliário, 21 set. 2022. Disponível em: <<https://blog.conectaimobi.com.br/tendencias-2023-um-olhar-para-o-futuro-do-mercado-imobiliario/>>. Acesso em 21 mar. 2023.

CORRÊA, R. L. **Estudos sobre rede urbana**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2015. 332 p.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1995.

CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2016. p. 41-51.

CORRÊA, R. L. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.

CYRELA. **Sobre a Cyrela**, [20--]. Disponível em: <<https://www.cyrela.com.br/institucional>>. Acesso em: 20 dez. 2023.

FERREIRA NETO, E. A financeirização do mercado imobiliário: regulação com base na função social da propriedade urbana. **Revista de Doutrina Jurídica**, Brasília, DF, v. 110, n. 1, p. 65–76, 2019. DOI <https://doi.org/10.22477/rdj.v110i1.307>. Disponível

em: <<https://revistajuridica.tjdft.jus.br/index.php/rdj/article/view/307>>. Acesso em: 25 fev. 2023.

GOLDMAN, P. **Introdução ao planejamento e controle de custos na construção civil brasileira**. 4. ed. São Paulo: Pine, 2004.

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

HIRSCHFELD, H. **Engenharia econômica e análise de custos: aplicações práticas para economistas, engenheiros, analistas de investimentos e administradores**. 7. ed., rev. atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2000, 519 p.

HOYLER, T. Qual o lugar das cidades no mercado imobiliário financeirizado? Revisitando conceitos críticos a partir do caso brasileiro. **Oculum Ensaios**, [S. l.], v. 12, n. 2, p. 335-344, 15 dez. 2015. DOI <https://doi.org/10.24220/2318-0919v12n2a2419>. Disponível em: <<https://periodicos.puc-campinas.edu.br/oculum/article/view/2419/2192>>. Acesso em 20 mar. 2023.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Malhas territoriais**, 2022. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais/15774-malhas.html>>. Acesso em: 22 jul. 2023.

IDINHEIRO. **Tabela INCC 2023**, 2023. Disponível em: <<https://www.idinheiro.com.br/tabelas/tabela-incc/>>. Acesso em: 20 mar. 2023.

LANDIM, P. C. Desenho de paisagem urbana: as cidades médias do interior central paulista. **Paisagem Ambiente: Ensaios**. São Paulo, n. 16, p. 109-133, 2002. DOI <https://doi.org/10.11606/issn.2359-5361.v0i16p109-133>. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/paam/article/view/40191/43057>>. Acesso em: 10 de outubro de 2022.

LEFEBVRE, H. **A produção do espaço**. Tradução: Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. 4. ed. Paris: Éditions Anthropos, 2000.

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

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

LOMOLINO, A. L. G. **Dinâmica da verticalização em edifícios de alta renda em Uberlândia, Minas Gerais**. 2019. 139 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2019. DOI <http://dx.doi.org/10.14393/ufu.di.2019.2238>. Disponível em: <<https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/28215/1/DinamicaVerticalizacaoEdificios.pdf>>. Acesso em: 28 de setembro de 2022.

LORES, R. J. **São Paulo nas alturas**: A revolução modernista da arquitetura e do mercado imobiliário nos anos 1950 e 1960. São Paulo: Três Estrelas, 2017, 355 p.

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

MARICATO, E. MetrÓpole, legislação e desigualdade. **Estudos Avançados**, [S. l.], v. 17, n. 48, p. 151-166, 2003. (São Paulo II - Habitação). Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/eav/article/view/9928>>. Acesso em: 20 fev. 2023.

MINERALE CONSTRUTORA. **Use o Programa Casa Verde e Amarela para financiar o seu apê**. Americana, SP: Minerale Construtora, 2022. Disponível em: <https://www.construtoraminerale.com.br/use-o-programa-casa-verde-e-amarela-para-financiar-o-seu-ape/>. Acesso em: 01 mar. 2024.

MOTTA, G. A. S. **Pensar, construir e viver a cidade Uberlândia**: Setor Sul. 2015. 228 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2015. DOI <https://doi.org/10.14393/ufu.di.2015.451>. Disponível em: <<https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/12271/3/PensarConstruirViver.pdf>>. Acesso em: 06 de abril de 2023.

OA ADVOCACIA. **Atraso na entrega da obra**: Entenda quais são os seus direitos. São Paulo: OA Sociedade de Advocacia, 20 dez. 2023. Disponível em: <https://oa.adv.br/atraso-na-entrega-da-obra-entenda-quais-sao-os-seus-direitos/>. Acesso em 01 mar. 2024.

OPÇÃO Empreendimentos. **Situação atual das unidades**. Uberlândia, MG: Opção Empreendimentos, 2022. Disponível em: <<https://opcaoempreendimentos.com.br/area-do-corretor/>>. Acesso em: 19 jan. 2023. Base de dados. (Drive compartilhado a corretores).

OUGH, T. Por que Nova York está afundando. **BBC News Brasil**, BBC Future, São Paulo, 25 mai. 2023. Disponível em: <<https://www.bbc.com/portuguese/articles/cq53nd95nweo>>. Acesso em: 15 de maio de 2023.

PIB da Construção Civil cresce 9,7% em 2021. ABRAINC - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, 4 mar. 2022. Disponível em: <<https://www.abrainc.org.br/construcao-civil/2022/03/04/pib-da-construcao-civil-cresce-97-em-2021/>>. Acesso em: 20 dez. 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA. **PIB de Uberlândia cresce e se mantém entre os 25 maiores do Brasil**, 17 dez. 2021. Disponível em: <<https://www.uberlandia.mg.gov.br/2021/12/17/pib-de-uberlandia-cresce-e-se-mantem-entre-os-25-maiores-do-brasil/#:~:text=Em%20compara%C3%A7%C3%A3o%20ao%20ano%20refer%C3%Aancia%20anterior%2C%20de%202018%2C,e%20a%20primeira%20entre%20as%20cidades%20do%20interior.>>>. Acesso em 20 fev. 2023.

QUEIROZ, M. Bild e Vitta farão investimentos de R\$ 1,2 bilhão em Uberlândia. **Diário do Comércio**, Uberlândia, MG, 17 dez. 2021. Disponível em:

<[RAMIRES, J. C. L. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia**: uma análise da produção e consumo da habitação. 1998. 320 p. Tese \(Doutorado em Geografia\) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.](https://diariodocomercio.com.br/economia/bild-e-vitta-farao-investimentos-de-r-12-bilhao-em-uberlandia/#:~:text=As%20construtoras%20Bild%20e%20Vitta%20v%C3%A3o%20investir%20R%24,de%20vendas%20deve%20chegar%20a%20R%24%201%2C740%20bilh%C3%A3o.>”. Acesso em: 15 fev. 2024.</p></div><div data-bbox=)

REIS FILHO, N. G. (Org.). **Sobre dispersão urbana**. São Paulo: Via das Artes, 2009, 294 p.

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

RIBEIRO, C. V. T. **Como fazer projetos de viabilidade econômica**. 4. ed. Cuiabá: Carlini & Caniato; Defanti, 2009. (Manual da Elaboração).

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015

ROYER, L. O. **Financeirização da política habitacional**: limites e perspectivas. 2009. 194 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-19032010-114007/publico/Doutorado_LucianadeOliveiraRoyer.pdf>. Acesso em: 15 mar. 2023.

RUE, L. W.; IBRAHIM, N. A. The relationship between planning sophistication and performance in small businesses. **Journal of Small Business Management**, Milwaukee, v. 36, n. 4, p. 24-32, out. 1998.

SANTOS, C. N. F. Está na hora de ver as cidades como são de verdade. **BIB - Revista Brasileira de Informação Bibliográfica em Ciências Sociais**, Rio de Janeiro, n. 21, p. 59-63, 30 abr. 1986. (Seção Balanços Bibliográficos). Disponível em: <<https://bibanpocs.emnuvens.com.br/revista/article/view/71/66>>. Acesso em: 28 de agosto de 2023.

SANTOS, E. C. **Jardim Karaíba**: uma inovação dos anos 1980 no conceito de morar em Uberlândia. 2002. 148 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2002.

SANTOS, I. M. A. dos. **Análise de Investimentos**, 2009. (MS 777 – Projeto Supervisionado). Disponível em: <https://wiki.sj.ifsc.edu.br/images/4/46/ECO_Aula16.pdf>. Acesso em: 15 de maio de 2023.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. 5. ed. São Paulo: EDUSP, 2005, 174 p. (Coleção Milton Santos, v. 6).

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS, M. **Manual de geografia urbana**. 3. ed. Tradução: Antonia Dea Erdens; Maria Auxiliadora da Silva. São Paulo: EDUSP, 2012, 232 p. (Coleção Milton Santos, v. 9)

SECCHI, B. **A cidade do século vinte**. São Paulo: Perspectiva, 2009.

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

SILVA, F. F. B. **Produção das cidades e fragmentação socioespacial em tempos de COVID-19: análise do Setor Leste da cidade de Uberlândia-MG**. 2021. 304 p. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2021. DOI <http://doi.org/10.14393/ufu.te.2021.442>.

Disponível em:

<<https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/32633/3/ProduçãoCidadesFragmentação.pdf>>. Acesso em: 15 de julho de 2023.

SILVA, M. B. **Planejamento financeiro para o setor da construção civil**. Texto Técnico 11 (TT/PCC/11). São Paulo: EPUSP, 1995

SINGER, P. **Desenvolvimento econômico e evolução urbana**. São Paulo: Nacional EDUSP, 1977.

SINGER, P. **Dominação e desigualdade: estrutura de classes e repartição da renda no Brasil**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1981.

SINGER, P. **Economia Política da Urbanização**. 7.ed. São Paulo: Brasiliense, 1980.

SINGER, P. Evolução na economia brasileira. 1955-75. **Estudos do CEBRAP**, São Paulo, n. 17, p. 61-83, 1976.

SISTEMA Alvará Num Clique. PMU - Prefeitura Municipal de Uberlândia. SEPLAN - Secretaria de Planejamento Urbano. PRODAUB - Processamento de Dados de Uberlândia, 2023. Disponível em:

<<https://www.uberlandia.mg.gov.br/prefeitura/secretarias/planejamento-urbano/servicos-online/>> Acesso em: 15 fev. 2023.

SOARES, B. R. **Habitação e Produção do Espaço em Uberlândia**. 1988, 233 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.

SOARES, B. R. **Uberlândia: da “Cidade Jardim” ao “Portal do Cerrado” - Imagens e Representações no Triângulo Mineiro**. 1995, 357 p. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1995.

SOUZA, A.; CLEMENTE, A. **Decisões financeiras e análise de investimentos**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

SOUZA, T. S. **Urbanização contemporânea face as informalidades no rural: um olhar a partir dos loteamentos clandestinos e irregulares de Uberlândia – MG**. 2020.

199 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2020. DOI <http://doi.org/10.14393/ufu.di.2020.14>. Disponível em: <<https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/28728/1/UrbanizacaoContemporaneaFace.pdf>>. Acesso em 2 abr. 2023.

UBERLÂNDIA (MG). 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia-MG. **1º Ofício de Registro de Imóveis**. Registro em: 08 ago. 2016. Certidão registrada na ficha 01 do livro 2 Registro Geral sob matrícula nº 200.493.

UBERLÂNDIA (MG). **Lei complementar nº 525, de 14 de abril de 2011**. Dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo do município de Uberlândia e revoga a lei complementar nº 245, de 30 de novembro de 2000 e suas alterações posteriores. Uberlândia: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-uberlandia-mg>>. Acesso em: 23 jul. 2023.

UBERLÂNDIA (MG). **Lei complementar nº 78, de 27 de abril de 1994**. Dispõe sobre o plano diretor do município de Uberlândia. Uberlândia: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 1994. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/mg/u/uberlandia/lei-complementar/1994/8/78/lei-complementar-n-78-1994-dispoe-sobre-o-plano-diretor-do-municipio-de-uberlandia>>. Acesso em: 23 jul. 2023.

UNA-SUS - Universidade Aberta do Sistema Único de Saúde. **OMS declara fim da Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional referente à COVID-19**, 9 mai. 2023. Disponível em: <[VAZ, L. F. Dos cortiços às favelas e aos edifícios de apartamentos - a modernização da moradia no Rio de Janeiro. **Análise Social**, Lisboa, v. 19, n. 127, p. 581-598, 1994.](https://www.unasus.gov.br/noticia/oms-declara-fim-da-emergencia-de-saude-publica-de-importancia-internacional-referente-a-covid-19#:~:text=Bras%C3%ADlia%2C%205%20de%20maio%20de%202023%20%E2%80%93%20A,P%C3%BAblica%20de%20Import%C3%A2ncia%20Internacional%20%28ESPII%29%20referente%20%C3%A0%20COVID-19.>>. Acesso em 15 fev. 2024.</p></div><div data-bbox=)

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2. ed. Studio Nobel, 2001.

WESTON, J. F; BRIGHAM, E. F. **Fundamentos da Administração Financeira**. São Paulo: Makron Books, 2000.

a. *Sites consultados*

FORBES MONEY. **Os bilionários brasileiros de 2022**, 2022. Disponível em: <<https://forbes.com.br/bilionarios-2022/2022/12/lista-forbes-de-bilionarios-brasileiros/>>. Acesso em: 23 jul. 2023.

MINISTÉRIO DA SAÚDE. **Em pronunciamento nacional, ministra da Saúde reforça a importância de intensificar a vacinação contra a Covid-19**, 2023. Disponível em: <<https://www.gov.br/saude/pt-br/assuntos/noticias/2023/maio/em-pronunciamento-nacional-ministra-da-saude-reforca-a-importancia-de-intensificar-a-vacinacao-contr-a-covid-19>>. Acesso em: 23 jul. 2023.

VALOR ECONÔMICO. **As cidades que mais crescem no Brasil, segundo Censo 2022**, 2023. Disponível em:< <https://valor.globo.com/brasil/noticia/2023/06/28/as-cidades-que-mais-crescem-no-brasil-segundo-censo-2022.ghtml> >. Acesso em: 23 jul. 2023.

HOUSI. **Quem somos**, 2023. Disponível em: <<https://lps.housi.com/quemsomos/>>. Acesso em 23. Jul. 2023.

b. Bibliografia complementar

- BONAMETTI, J. H. Paisagem urbana bases conceituais e históricas. **Revista Terra & Cultura: Cadernos de Ensino e Pesquisa**, v. 20, n. 38, p. 107-123, 2020.
- BULNES, B. A. F. **Projeções espaciais do consumo de luxo em Brasília, Distrito Federal**. 2017. 180 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Ciências Humanas, Departamento de Geografia, Universidade de Brasília, Brasília, 2017.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4ª Ed. São Paulo: Editora Ática, 1989.
- GITMAN, L. J. **Princípios de Administração Financeira**. 12. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2010.
- JESUS, V. L. R. **Do centro à zona sul: análise dos espaços de consumo e lazer em Uberlândia**. 2014. 530 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2014.
- 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) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2016.
- LEFEBVRE, H. **A produção do espaço**. Tradução: Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. 4. ed. Paris: Éditions Anthropos, 2000.
- 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 médias no Brasil**. Maringá: EDUEM, 2009.
- MOTTA, R. R.; CALÔBA, G. M. **Análise de investimentos: tomada de decisão em projetos industriais**. São Paulo: Atlas, 2009.
- RAMIRES, J. C. L. Tendências espaciais recentes do processo de verticalização em Uberlândia. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v. 10, n. 20, p. 59-79, 1998.
- RICHERS, R. **Surfando as ondas do mercado**. São Paulo: RR&CA Editora, 1996.
- SANTOS, M. **Metamorfoses do espaço habitado**. São Paulo: Hucitec, 1988.
- SANTOS, M. **Aula Inaugural do Ano Letivo de 1999 da Universidade Federal da Bahia**. Salvador: Universidade Federal da Bahia, 1999. Disponível em: <<http://miltonsantos.com.br/site/de-milton-santos/>>. Acesso em: 23 jul. 2023.
- SANTOS, M. **Espaço e sociedade**. Petrópolis: Vozes, 1982.
- SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. 5. ed. São Paulo: EDUSP, 2005, 174 p. (Coleção Milton Santos, v. 6).

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS, M. **Manual de geografia urbana**. 3. ed. Tradução: Antonia Dea Erdens; Maria Auxiliadora da Silva. São Paulo: EDUSP, 2012, 232 p. (Coleção Milton Santos, v. 9).

SILVA, F. N.; FERREIRA, M. A. M.; PAZZINI, F. L. S.; ABRANTES, L. A. Abordagem determinística e de simulação de risco como instrumentos de análise de viabilidade financeira em investimentos imobiliários. **Revista de Negócios**, Blumenau, v. 12, n. 3, p. 03-17, 2007.

SILVA, V. P. Paisagem: concepções, aspectos morfológicos e significados. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v. 19, n. 1, p. 199-215, 2007.

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

SINGER, P.; BRANDT, V. C. (org.). **São Paulo: o povo em movimento**. Petrópolis: Vozes; São Paulo: CEBRAP, 1982.

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

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939**. 1994. 282 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994. DOI: <https://doi.org/10.11606/T.16.1994.tde-20092022-111307>. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16131/tde-20092022-111307/publico/Somekh_Nadia_1994_DO.pdf. Acesso em 15 mar 2022.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **Identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. 1989. Tese (Livre Docência) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1989.

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

VILLA, S. B. **Morar em apartamentos: a produção dos espaços privados e semiprivados nos edifícios ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI em São Paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto. Critérios para avaliação pós-ocupação**. 2008. 360 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

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

7. GLOSSÁRIO

Boom: expressão usada para denominar expansão rápida e muito abrangente da atividade econômica.

Know-how: expressão, de origem inglesa, que significa ter habilidade para exercer determinada atividade ou função, pode ser empregada para se referir à empresa e/ou ao colaborador; saber como fazer.

Payback: cálculo que indica o tempo de retorno de um investimento.

Persona: representação fictícia de um cliente ideal.

Terreneiro: pessoa que possui lote e/ou gleba onde será estabelecido um empreendimento imobiliário.

Ticket: termo utilizado no mercado imobiliário para definir qual o público final de um empreendimento.

ANEXOS

Previsão de lançamentos 2024



Incorporador / Construtora	Produtos / Região	ESTOQUE	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	Total
BRASAL	SANTA MÔNICA	-	-	-	-	210.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 210.000.000,00
BRASAL	LOTE 1 - BELA VISTA	-	-	-	-	-	-	75.000.000	-	-	-	-	-	-	R\$ 75.000.000,00
BRASAL	ESQUINA LANDSCAPE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115.000.000	-	-	-	R\$ 115.000.000,00
BRASAL	Estoque Brasal Total	230.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ -
BILD	Alto Karaiba	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115.000.000	-	-	R\$ 115.000.000,00
BILD	Comercial	-	-	-	-	75.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 75.000.000,00
BILD	ESTOQUE BILD TOTAL	303.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ -
PERPLAN	LIBERDADE 2	-	-	-	-	-	-	125.000.000	-	-	-	-	-	-	R\$ 125.000.000,00
PERPLAN	ÁREA PARATUDO COMERCIAL	-	-	-	-	-	-	-	-	150.000.000	-	-	-	-	R\$ 150.000.000,00
PERPLAN	ESTOQUE PERPLAN	80.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ -
MAXI	PARQUE UNA	-	-	-	-	-	100.000.000	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 100.000.000,00
MAXI	alinhando Planejamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.000.000	-	R\$ 100.000.000,00
VERTEX	TAMBORE MIRANDA	-	200.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 200.000.000,00
VERTEX	PORTO DO GRANJA	-	-	-	180.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 180.000.000,00
VERTEX	CATUÇABA	-	-	-	-	80.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 80.000.000,00
VERTEX	VERDE NATURA	-	-	-	-	-	-	-	180.000.000	-	-	-	-	-	R\$ 180.000.000,00
VERTEX	VERDE VEREDAS (FECHADO ZONA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150.000.000	-	-	-	R\$ 150.000.000,00
VERTEX	TITANIUM ARCON (STUDIO)	-	-	-	-	-	70.000.000	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 70.000.000,00
VERTEX	COBO	-	-	70.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 70.000.000,00
VERTEX	TAMBORE MIRANDA 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000	-	R\$ 120.000.000,00
IDEALIZA	COA 2	-	-	-	110.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 110.000.000,00
IDEALIZA	1POR ANDAR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75.000.000	-	-	-	R\$ 110.000.000,00
IDEALIZA	LAGE COORPORATIVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.000.000	-	R\$ 100.000.000,00
IDEALIZA	TEMPO 2	-	-	-	-	-	-	110.000.000	-	-	-	-	-	-	R\$ 110.000.000,00
REALIZA	BOSSA HOME DESIGNE	-	100.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 100.000.000,00
REALIZA	CARIOCA	-	-	130.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 130.000.000,00
CIDADE JARDIM	CHAMBOARD	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200.000.000	-	R\$ 200.000.000,00
DGO	STUDIO SANTA MARIA	-	-	-	20.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 20.000.000,00
DGO	STUDIO UMUARAMA	-	-	-	-	-	-	-	-	20.000.000	-	-	-	-	R\$ 20.000.000,00
JMD	AMOHA	-	-	-	-	-	-	618.000.000	-	-	-	-	-	-	R\$ 618.000.000,00
Total	Produtos	R\$ 613.000.000,00	R\$ 300.000.000,00	R\$ 200.000.000,00	R\$ 310.000.000,00	R\$ 365.000.000,00	R\$ 170.000.000,00	R\$ 928.000.000,00	R\$ 180.000.000,00	R\$ 170.000.000,00	R\$ 340.000.000,00	R\$ 315.000.000,00	R\$ 320.000.000,00	R\$ -	R\$ 3.633.000.000,00

Estudo Arez





AREZ

LANÇAMENTOS

1TR - 2TR - 3TR 2023

UBERLÂNDIA



FALA, MARCO

Prezados parceiros do setor imobiliário,

É com grande entusiasmo que compartilho com vocês as últimas novidades do nosso mercado em Uberlândia-MG, em nosso novo relatório de lançamentos dos primeiros 3 trimestres do ano de 2023. Este documento representa nossa dedicação em reunir informações que são valiosas para impulsionar o sucesso de seus negócios.

É certo que contamos com dados de mercado, muitas vezes recolhidos pela força de vendas quando não encontrado os documentos oficiais das loteadoras/construtoras/incorporadoras.

Na medida em que analisamos esses dados, podemos enxergar algumas oportunidades em nossa cidade de Uberlândia, que traremos na parte da conclusão.

Boas vendas a todos!

Marco Mello

Founder da AREZ



Empreendimentos
Lançados no 1º Semestre

página 4

Empreendimentos
Lançados no 2º Semestre

página 7

VGV por produto

página 9

**Informações dos
lançamentos**
Parte 1

página 10

**Informações dos
lançamentos**
Parte 2

página 11

Conclusão

página 12

* Os resultados colocados aqui em % representam apenas a performance do produto na data de seu lançamento.

Empreendimentos Lançados no 1º Semestre

VIVAZ MARTINS

14% vendido

lançado em janeiro



COBO



44 unid.

VG

R\$ 40.500.000,00

ÂMBAR

100% vendido

lançado em fevereiro



Bild



43 unid.

VG

R\$ 18.490.000,00

BOULEVARD UMUARAMA

80% vendido

lançado em março



Infratécnica



130 unid.

VG

R\$ 34.000.000,00

INFINITY

87% vendido

lançado em fevereiro



Machado
Pacheco



80 unid.

VG

R\$ 50.000.000,00

SANTA MARIA LIFESTYLE

50% vendido

lançado em março



ZP



56 unid.

VG

R\$ 50.000.000,00

CHELSEA

65% vendido

lançado em março



MRV



154 unid.

VG

R\$ 55.000.000,00

* Os resultados colocados aqui em % representam apenas a performance do produto na data de seu lançamento.

Empreendimentos Lançados no 1º Semestre

ARYSTA

70% vendido

lançado em abril



Vitta



240 unid.

VG

R\$ 68.400.000,00

ELISIOS

30% vendido

lançado em abril



Libri



120 unid.

VG

R\$ 48.000.000,00

ADDAGIO LÍDICE

70% vendido

lançado em abril



Perplan



64 unid.

VG

R\$ 60.000.000,00

RESERVA DO LAGO

50% vendido

lançado em abril



Vida Nova



130 unid.

VG

R\$ 117.000.000,00

BEM VIVER COLINAS SUL

50% vendido

lançado em abril



ITV



360 unid.

VG

R\$ 64.000.000,00

GRECCO

65% vendido

lançado em abril



Maxi



126 unid.

VG

R\$ 107.000.000,00

* Os resultados colocados aqui em % representam apenas a performance do produto na data de seu lançamento.

Empreendimentos

Lançados no 1º Semestre

VIVAZ FINOTTI

30% vendido

lançado em maio



Cobo



30 unid.

VG

R\$ 24.000.000,00

CAMBARÁ

15% vendido

lançado em maio



Vivamus



80 unid.

VG

R\$ 42.000.000,00

* Os resultados colocados aqui em % representam apenas a performance do produto na data de seu lançamento.

Empreendimentos

Lançados no 2º Semestre

GRANDVERSE PLACE

100% vendido

lançado em junho



 Perplan

 137 unid.

VG

R\$ 92.030.000,00

VIVAZ RESIDENCE

15% vendido

lançado em junho



 Cobo

 27 unid.

VG

R\$ 17.400.000,00

COA

100% vendido

lançado em agosto



 Idealiza Cidades

 149 unid.

VG

R\$ 110.915.000,00

SANTORINI

20% vendido

lançado em junho



 Pacheco Construtora

 22 unid.

VG

R\$ 36.800.000,00

LAGUNA

20% vendido

lançado em julho



 Bari

 40 unid.

VG

R\$ 26.000.000,00

ALLMA

55% vendido

lançado em agosto



 Bild

 106 unid.

VG

R\$ 159.700.000,00

* Os resultados colocados aqui em % representam apenas a performance do produto na data de seu lançamento.

Empreendimentos Lançados no 2º Semestre

VERSA

80% vendido

lançado em agosto



Libri



60 unid.

VG

R\$ 22.000.000,00

TRENTO

25% vendido

lançado em agosto



Senza



66 unid.

VG

R\$ 29.000.000,00

ANTARES

20% vendido

lançado em agosto



Pacheco
Construtora



44 unid.

VG

R\$ 39.000.000,00

SOLEIL

50% vendido

lançado em agosto



Inconew



196 unid.

VG

R\$170.000.000,00

MOOVE

15% vendido

lançado em agosto



ZP



18 unid.

VG

R\$ 13.000.000,00

DALLAS

5% vendido

lançado em agosto



Vpacheco



40 unid.

VG

R\$ 26.000.000,00

VGv por produto

R\$ 1.520.235.000,00
Total



Informações dos lançamentos Parte 1



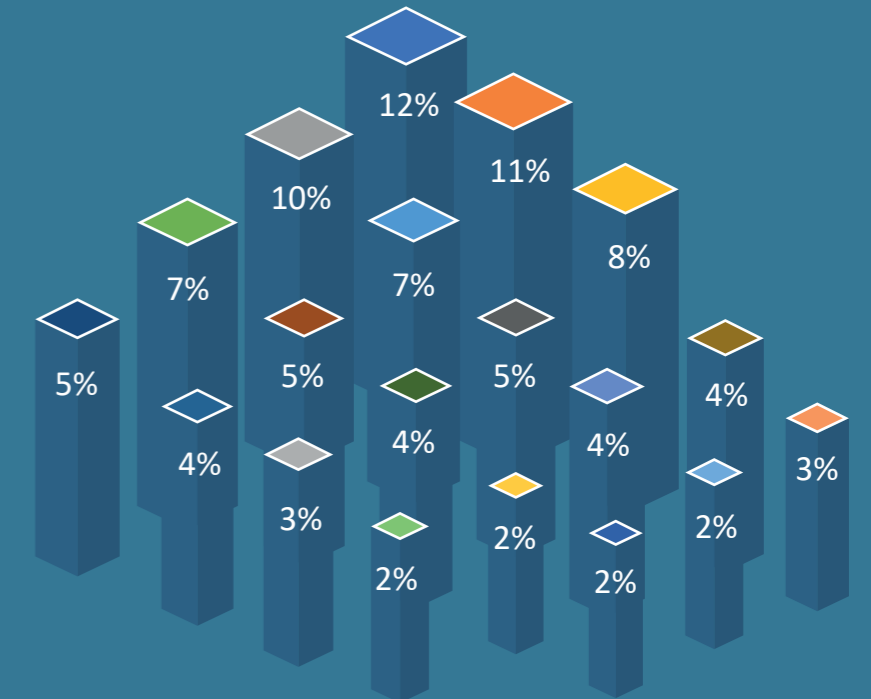
UH LANÇADAS POR SEMESTRE



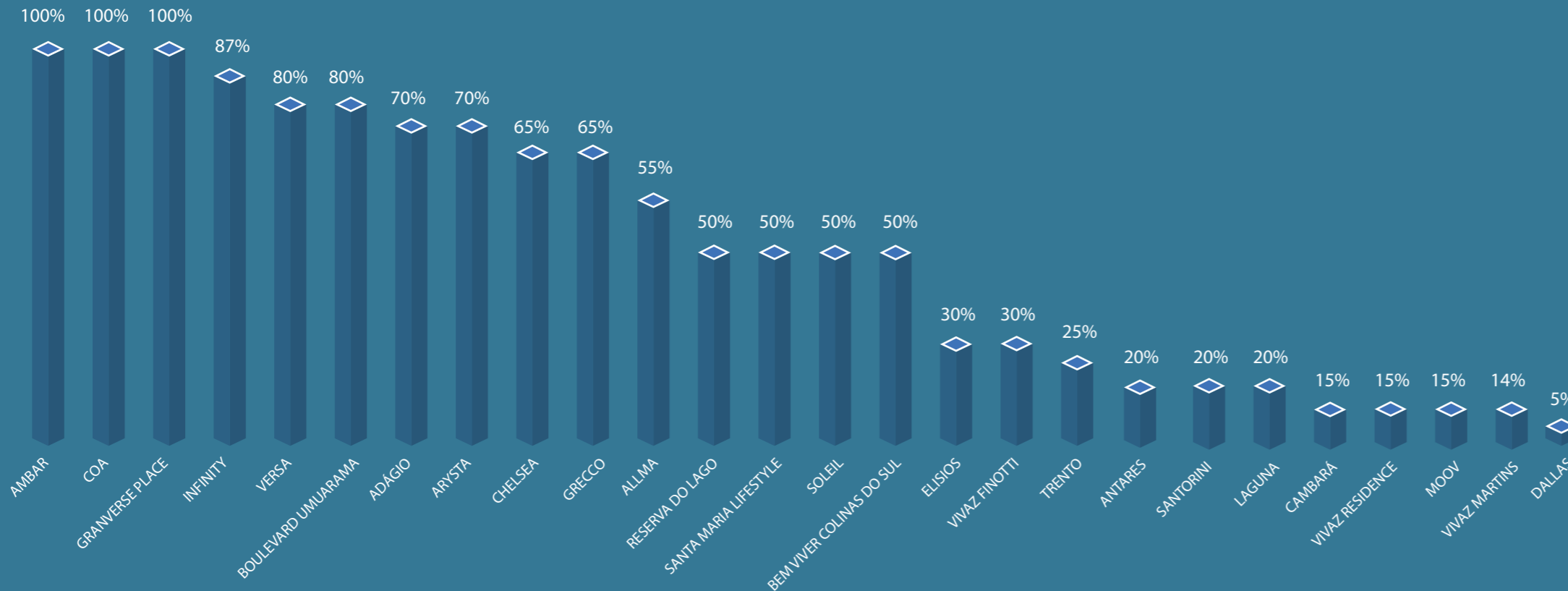
VGv LANÇADO POR SEMESTRE



PARTICIPÇÃO VGV LANÇADO NO PERÍODO



PERFORMANCE DE VENDAS DOS LANÇAMENTOS



- BILD
- PACHECO CONSTRUTORA
- VIVAMUS
- INCONEW
- LIBRI
- INFRATÉCNICA
- PERPLAN
- VITTA
- SENZA
- VIDA NOVA
- ITV
- BARI
- IDEALIZA CIDADES
- ZP
- VPACHECO
- MAXI CONSTRUTORA
- MRV
- COBO
- MACHADO PACHECO

Informações dos lançamentos Parte 2



INFORMAÇÕES DE LANÇAMENTOS POR TIPOLOGIA

Tipologia	Quantidade	% vendas
3 QUARTOS	9	35%
2 E 3 QUARTOS	5	19%
LOTES	3	12%
1, 2 E 3 QUARTOS	3	12%
2 QUARTOS	3	12%
4 QUARTOS	1	4%
SALAS	1	4%
1 QUARTO	1	4%

INFORMAÇÕES DE LANÇAMENTOS POR MÊS

Mês	VGV	UH
JANEIRO	R\$ 40.500.000,00	44,00
FEVEREIRO	R\$ 68.490.000,00	123,00
MARÇO	R\$ 139.000.000,00	340,00
ABRIL	R\$ 404.400.000,00	976,00
MAIO	R\$ 66.000.000,00	110,00
JUNHO	R\$ 206.230.000,00	250,00
JULHO	R\$ 26.000.000,00	40,00
AGOSTO	R\$ 569.615.000,00	679,00

INFORMAÇÕES DE VGV POR BAIRRO

Bairro	VGV
VILA GÁVEA	R\$ 262.030.000,00
JARDIM DAS ACÁCIAS	R\$ 178.190.000,00
SANTA MONICA	R\$ 150.400.000,00
MIRANDA	R\$ 117.000.000,00
PARQUE UNA	R\$ 110.915.000,00
SHOPPING PARK	R\$ 68.400.000,00
BEM VIVER SUL	R\$ 64.000.000,00
FINOTTI	R\$ 63.000.000,00
LIDICE	R\$ 60.000.000,00
GRANJA MARILEUSA	R\$ 55.000.000,00
SANTA MARIA	R\$ 50.000.000,00
PATRIMONIO	R\$ 50.000.000,00
ROOSEVELT	R\$ 48.000.000,00
TIBERY	R\$ 42.000.000,00
MARTINS	R\$ 40.500.000,00
SANTA MARIA	R\$ 36.800.000,00
PRAÇA ALTO UMUARAMA	R\$ 34.000.000,00
TUBALINA	R\$ 29.000.000,00
NOVO MUNDO	R\$ 26.000.000,00
CENTRO	R\$ 22.000.000,00
CAZECA	R\$ 13.000.000,00

INFORMAÇÕES DE LANÇAMENTOS POR ZONA

Zona	UH	VGV	Ticket médio
SUL	1455	R\$ 849.335.000,00	R\$ 583.735,40
LESTE	671	R\$ 370.400.000,00	R\$ 552.011,92
CENTRAL	186	R\$ 135.500.000,00	R\$ 728.494,62
DISTRITAL	130	R\$ 117.000.000,00	R\$ 900.000,00
NORTE	120	R\$ 48.000.000,00	R\$ 400.000,00

ESTOQUE GERADO NOS LANÇAMENTOS POR ZONA

Zona	UH estoque	VGV estoque
SUL	503	R\$ 292.075.000,00
LESTE	348	R\$ 213.340.000,00
CENTRAL	84	R\$ 68.280.000,00
DISTRITAL	65	R\$ 58.500.000,00
NORTE	84	R\$ 33.600.000,00

Conclusão

A pesquisa sobre os lançamentos e a performance dos produtos imobiliários na cidade de Uberlândia nos últimos 3 trimestres revelou, um cenário extremamente positivo e promissor para o mercado local. Os números impressionantes de conversão entre todos os lançamentos realizados, geraram uma média de 49% de performance, e o valor global de vendas (VGV) acumulado de mais de R\$ 1.5 bilhão demonstram claramente a saúde e o dinamismo desse setor na região.

Um aspecto notável dessa pesquisa é a volta das unidades de 3 quartos com grande destaque, indicando um mercado que está atentamente focado nas necessidades dos moradores da cidade. Isso mostra um amadurecimento do mercado imobiliário local, que não se limita apenas a investidores, mas também atende à demanda de famílias em busca de residências confortáveis.

É importante notar que, apesar do estoque gerado pelos lançamentos, a demanda esperada nos próximos 36 meses na cidade parece sustentar essa oferta. A velocidade com que as regiões sul e leste se destacam em termos de lançamentos e resultados, é notável e indica um crescimento equilibrado e bem distribuído na cidade.

O mercado imobiliário de Uberlândia e seu ecossistema têm muito a ganhar com esses resultados expressivos revelados por este relatório. A expectativa para o quarto trimestre, é de ainda serem realizados mais 14 lançamentos, totalizando um VGV de R\$ 700 milhões, e isso reforça a confiança no setor. Esperamos ansiosamente pelo resultado final de 2023, que indica que Uberlândia continuará sendo um polo de desenvolvimento e crescimento no mercado imobiliário, se referenciando em todo o Brasil.



AREZ

Inteligência
Imobiliária

 @arezinteligencia



Caderno Lote UFU Brasal





CADERNO EXCLUSIVO

PARA TREINAMENTO TÉCNICO

LOTE UFU

ATENÇÃO!

PROIBIDO FILMAR
E/OU FOTOGRAFAR



Este material foi, **EXCLUSIVAMENTE**, desenvolvido para treinamento, não podendo ser reproduzido, copiado, transferido, nem tampouco ser enviado por meios eletrônicos. **As imagens aqui retratadas são de estudos prévios, meramente ilustrativas de estudo preliminar e poderão sofrer alterações quando da aprovação do Projeto Legal.** Esta apresentação foi produzida em março/23, portanto, na aprovação do projeto, poderão haver modificações quanto à compatibilização do projeto, bem como em alguns itens, como subsolo, coberturas, pilotis, fachadas, planta etc.

INC 38 - BRASAL INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

ÁREA DO TERRENO: 7.921,14 M²

ÁREA CONSTRUÍDA: 61.533,50 M²

ÁREA PRIVATIVA: 32.473,50 M²

37 PAVIMENTOS, SENDO:

Subsolo, térreo, sobressolo, pilotis,
30 pavimentos tipo, 3 pavimentos
de coberturas.

TIPOLOGIA, METRAGEM E Nº DE UNIDADES:

APARTAMENTO TIPO (2 VAGAS):

Apto. Tipo | Final 1 - 146 m²*

Apto. Tipo | Final 2 - 137 m²*

Apto. Tipo | Final 3 - 110 m²

Apto. Tipo | Final 4 - 97 m²

COBERTURAS (4 VAGAS):

Cobertura Linear | Final 1 - 260 m²*

Cobertura Linear | Final 2 - 240 m²*

TOTAL DE UNIDADES POR TORRE: 126

TOTAL DE UNIDADES: 252

645 VAGAS DE GARAGEM, DAS QUAIS:

528 serão vinculadas aos apartamentos

13 vagas PcD

10 vagas de visitantes

02 vagas para carga/descarga

92 vagas autônomas

COMPOSIÇÃO DO PILOTIS:

Academia, coworking, sala de reuniões, sauna/descanso,
SPA, 2 espaços gourmet, snooker bar, adega, salão
de festas, espaço kids, fraldário, playground, piscina
infantil, piscina adulto com raia de 25 m, deck molhado,
espaço family, quadra de beach tennis, quadra
poliesportiva e pomar.

COMPOSIÇÃO DO TÉRREO:

Port-cochère, guarita, áreas técnicas, vagas de visitantes,
espaço pet, lobby com pé-direito duplo, bicicletário,
estacionamento e depósitos.

COMPOSIÇÃO DO SOBRESSOLO E SUBSOLO :

Estacionamento, depósitos e áreas técnicas.

*Área média, devido ao desenho das varandas

ARQUITETURA

STUDIO RONALDO REZENDE

Fundado em 1975, o Studio possui uma trajetória de mais de 700 projetos realizados, com o propósito de criar melhores espaços de vida, através de uma arquitetura impactante e funcional em constante processo de inovação. Com sede em Porto Alegre, região Sul do Brasil, o Studio já atua na região Sul, Sudeste e Centro-Oeste do país. Para Ronaldo Rezende, a arquitetura é sensibilidade, escuta, conexão e tradução. Arquitetura é desvendar o secreto.

INTERIORES ÁREAS COMUNS

LIÊ ARQUITETAS

Escritório de Arquitetura de Brasília liderado pelas arquitetas Carolina Nathair e Carolina Gomide, ambas formadas pela Universidade de Brasília. Possuem experiência em desenvolvimento de produtos e processo de projetos de arquitetura e interiores. "Acrescentamos um pouco da natureza, um pouco de arte, o respeito e o amor à humanidade. Juntamos tudo e levamos para o nosso ateliê. Assim como foi quando tudo começou."

INTERIORES ÁREAS PRIVATIVAS

NADA IGUAL DESIGN

Escritório de Arquitetura de Uberlândia liderado pelos designers Dayane Castro e Guilherme Furtado. Se definem como extremamente criteriosos e pensam em todos os detalhes possíveis para deixar o seu lar, de fato, nada igual. Unem o clássico ao contemporâneo, a beleza à funcionalidade, o conforto à sofisticação e a solidez das estruturas à leveza das formas.

PAISAGISMO

TELLINI VONTOBEL

Ao longo de mais de três décadas de atuação, o escritório Tellini Vontobel construiu mais do que sofisticados projetos, tornou-se um ícone de excelência junto às maiores construtoras e incorporadoras do Brasil, além de deixar sua marca nos espaços particulares mais exclusivos. Com personalidade e envolvimento total, as necessidades de execução fazem parte da alma de tudo que o escritório entrega.

PROJETO ESTRUTURAL **BEDÊ ENGENHARIA**

A empresa une conhecimento, os mais modernos recursos tecnológicos, a concepção cuidadosa das soluções e o entendimento amplo do produto do cliente. Há 26 anos no mercado e com mais de 1.200 contratos na área de engenharia de projetos e consultoria estrutural, oferece soluções de engenharia integradas e otimizadas, focadas na qualidade do projeto e na obtenção de estruturas adequadas e duráveis. Com o entendimento de que cada obra é única e demanda soluções particulares, a Bedê conquistou o reconhecimento do mercado como uma referência de qualidade.

PROJETO ACÚSTICO **JAL**

A empresa surgiu em 2017 e atua com soluções de isolamento e condicionamento acústico, assim como elaboração e execução de projetos. José Alberto Lobo, diretor e responsável técnico da empresa, é membro efetivo da Sociedade Brasileira de Acústica e possui diversos cursos de pós-graduação feitos no exterior. Pensando no conforto dos clientes e moradores, a JAL utiliza equipamentos próprios calibrados, os quais atendem às normas brasileiras e internacionais em vigor.

PROJETO TÉRMICO E LUMÍNICO **ARES EFICIÊNCIA ENERGÉTICA E SUSTENTABILIDADE**

Há 10 anos a Ares é referência em tornar empreendimentos mais sustentáveis e rentáveis. Acreditam no uso dos espaços de maneira mais inteligente, aproveitando os recursos naturais a favor do orçamento e desempenho dos empreendimentos. Investem em tecnologia como aliada na busca de soluções possíveis e necessárias para o futuro.



ÁREAS COMUNS

UM COMPLEXO DE LAZER
E BEM-ESTAR PARA

encantar

TODOS OS GOSTOS E ESTILOS.



COWORKING

INNOVATE

EM ESTUDO

CONSTANCY



SNOOKER
BAR



ESPAÇO
GOURMET 1



IMAG

ACADEMIA



ESPAÇO KIDS



AGEM EM ESTUDO

SALÃO
DE FESTAS



EM ESTUDO

ESPAÇO FAMILY



IMAGEM EM ESTUDO

QUADRA DE
BEACH TENNIS



IMAGEM EM ESTUDO

PISCINA
ADULTO COM
RAIA DE 25 M

IMAGEM EM

Implantação

PILOTIS

- 1 ESPAÇO GOURMET 1
- 2 ESPAÇO GOURMET 2
- 3 SAUNA
- 4 SAUNA/DESCANSO
- 5 SPA
- 6 ACADEMIA
- 7 COWORKING
- 8 SALA DE REUNIÃO
- 9 BANHEIROS
- 10 HALL SOCIAL
- 11 QUADRA POLIESPORTIVA
- 12 QUADRA BEACH TENNIS
- 13 ESPAÇO FAMILY COM PISCINA PRIVATIVA
- 14 PISCINA ADULTO COM RAIA DE 25 M
- 15 SNOOKER BAR
- 16 ADEGA
- 17 ESPAÇO KIDS
- 18 SALÃO DE FESTAS
- 19 PISCINA INFANTIL
- 20 DECK MOLHADO
- 21 PLAYGROUND
- 22 POMAR



Imagens meramente ilustrativas



■ PILAR (ESTRUTURAL)

■ ALVENARIA

Implantação

TÉRREO

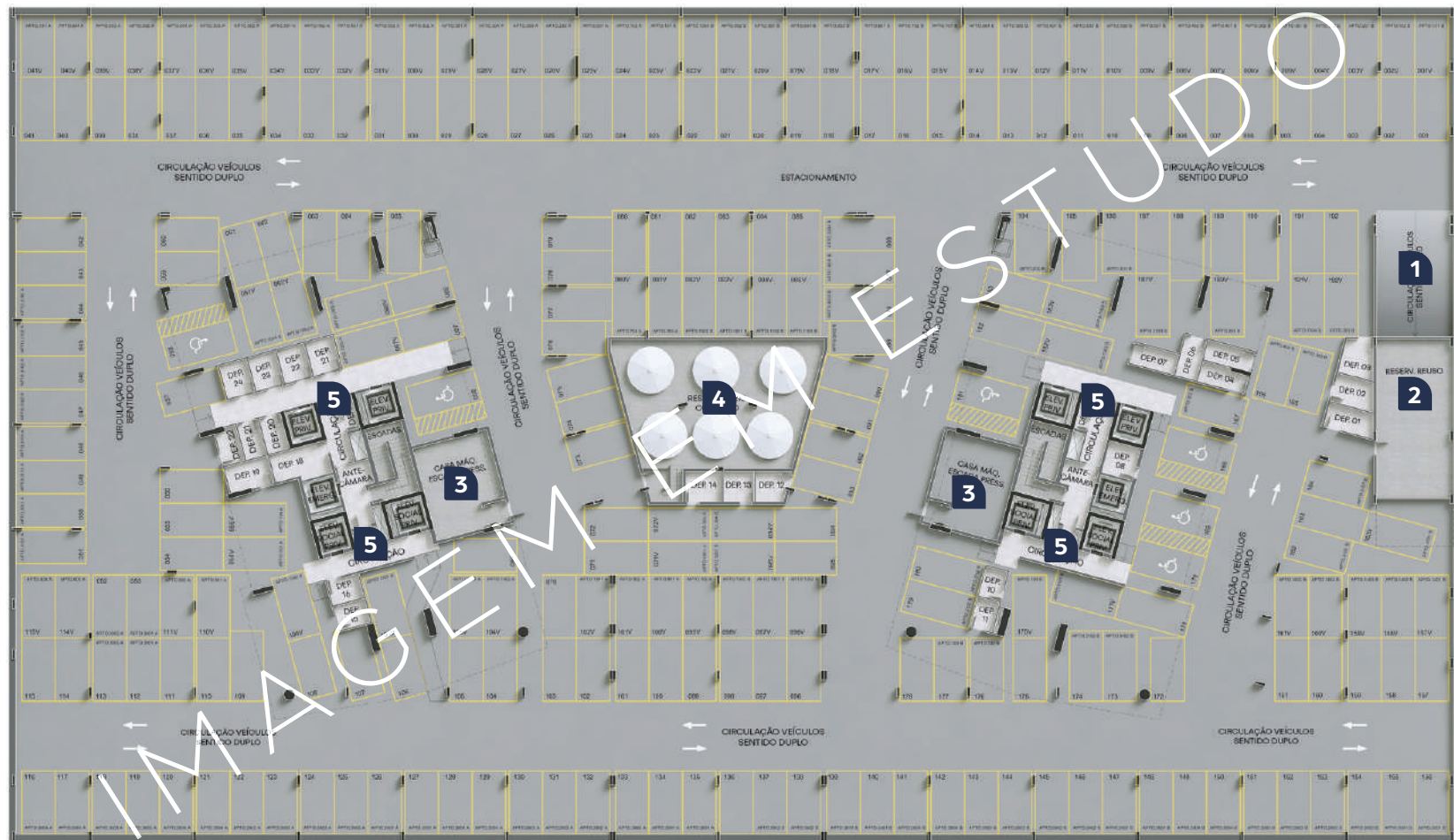
- 1 ENTRADA DE VEÍCULOS
- 2 ENTRADA DE PEDESTRES
- 3 SAÍDA DE VEÍCULOS
- 4 PULMÃO SOCIAL
- 5 ECLUSA DE VEÍCULOS
- 6 VAGAS DE VISITANTES
- 7 VAGA CARGA | DESCARGA
- 8 ESPAÇO PET
- 9 LOBBY COM PÉ-DIREITO DUPLO
- 10 VESTIÁRIOS
- 11 BICICLETÁRIO
- 12 DML
- 13 SALA DE FUNCIONÁRIOS
- 14 SALA SÍNDICO
- 15 ÁREA TÉCNICA
- 16 RAMPA ACESSO AO ESTACIONAMENTO SOBRESSOLO
- 17 HALL DE ELEVADORES
- 18 ENTRADA ESTACIONAMENTO TÉRREO
- 19 ENTRADA ESTACIONAMENTO SUBSOLO
- 20 ENTRADA VEÍCULOS DE SERVIÇO



Implantação

SUBSOLO

- 1 ACESSO SUBSOLO
- 2 ESPAÇO PARA RESERVATÓRIOS DE REÚSO DE ÁGUA
- 3 CÔMODO DE PRESSURIZAÇÃO
- 4 RESERVATÓRIOS
- 5 HALL DE ELEVEDORES



■ PILAR (ESTRUTURAL)

■ ALVENARIA

Imagens meramente ilustrativas

Implantação

SOBRESSOLO

- 1** ACESSO SOBRESSOLO
- 2** HALL DE ELEVADORES
- 3** CASA DE MÁQUINAS



Imagens meramente ilustrativas





































■ PILAR (ESTRUTURAL)

■ ALVENARIA

Diferenciais

DAS ÁREAS COMUNS

-  Guarita.
-  Porte-cochère.
-  Leitor biométrico na portaria.
-  Elevador com biometria.
-  Sistema de CFTV.
-  Torneira com fechamento automático nos banheiros.
-  Uso de madeira certificada na construção.
-  Lâmpadas frias nas garagens.
-  Sistema de irrigação automatizado.
-  Sensor de presença nos halls com maior economia de energia.
-  Bacias sanitárias com duplo acionamento.
-  Sistema de automação BMS* (Building Management System).
-  Controle e supervisão predial (consumo de energia, bombas e iluminação de áreas comuns).
-  Ar-condicionado de baixo consumo.
-  Piscinas climatizadas.

-  Piscina adulto com raia de 25 m.
-  Espaço family com piscina privativa.
-  Paisagismo integrado.
-  Ambientes entregues com sistema de som via bluetooth (salão de festas, espaço gourmet e academia).
-  Gerador para todos os elevadores e áreas comuns.
-  Previsão de Wi-Fi nas áreas de lazer.
-  Áreas comuns entregues decoradas e equipadas (sem custo adicional).
-  Lobby com pé-direito duplo e pele de vidro.
-  Cômodos para funcionários com vestiários.
-  Bicletários com apoio para manutenção.
-  Iluminação em LED nas áreas comuns.
-  Descarte exclusivo de baterias e pilhas.
-  Estacionamento coberto.
-  Infraestrutura para sistema de reúso de água pluvial.
-  Depósitos autônomos disponíveis para compra.
-  Vagas autônomas disponíveis para compra.
-  Vagas internas para visitantes.
-  Espaços gourmets que se integram.
-  Quadra beach tennis e quadra poliesportiva.

ÁREAS PRIVATIVAS

METRAGENS FLEXÍVEIS,
PLANTAS ADAPTÁVEIS,
EXCELÊNCIA BRASAL.

Conforto

PARA QUEM COMPRA
E PARA QUEM VENDE.



APARTAMENTOS TIPO



Pavimento

TIPO

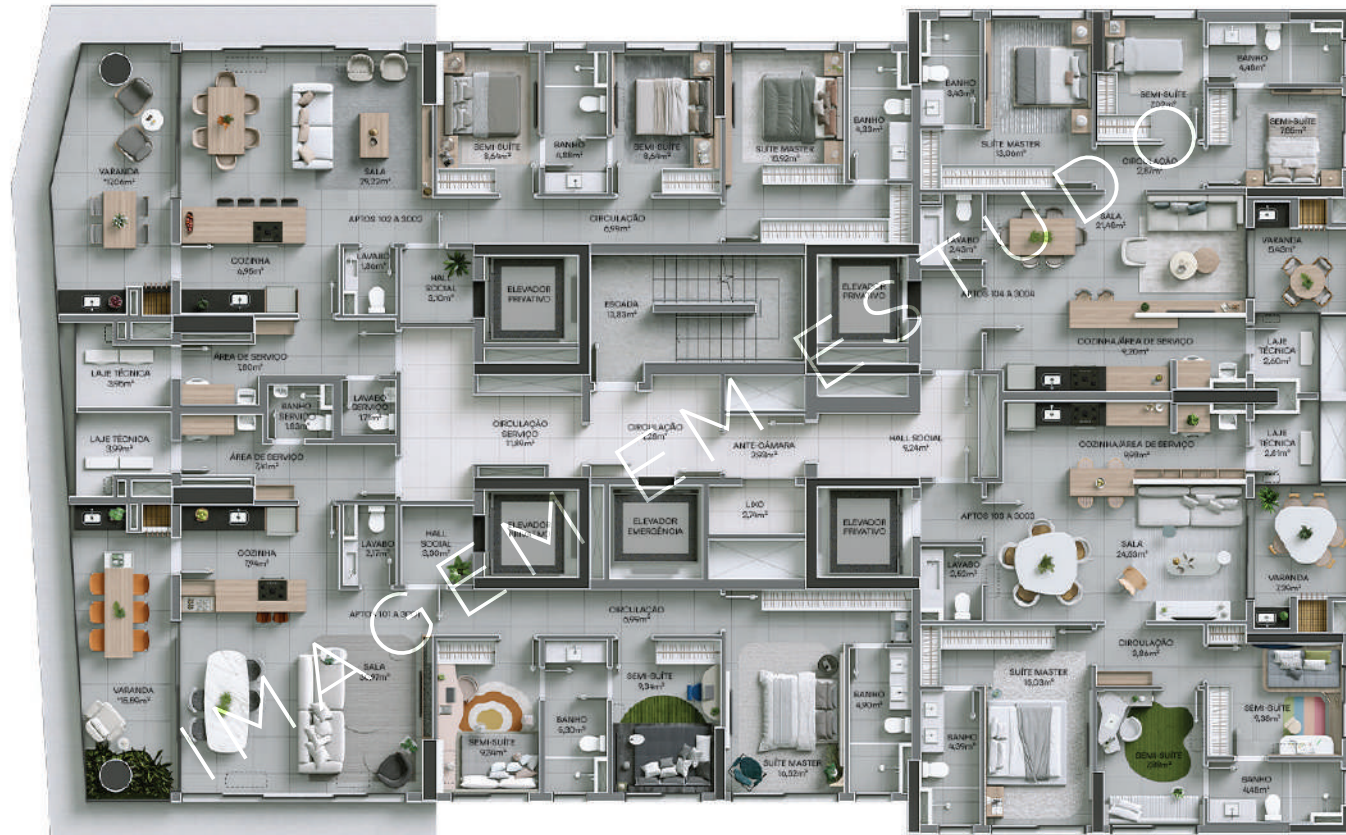


Imagem meramente ilustrativa com layout sugerido para decoração das unidades. As cotas são medidas de parede acabada.

*Área variável, consultar unidade.



PAVIMENTO TIPO TORRE B
1º AO 30º PAVIMENTO

■ PILAR (ESTRUTURAL)

■ ALVENARIA

■ DRY WALL

■ MARCENARIA - ITEM DECORAÇÃO

APARTAMENTO TIPO

97 m²



97 m²

APARTAMENTO TIPO

FINAL 4



■ PILAR (ESTRUTURAL)

□ DRY WALL

□ ALVENARIA

■ MARCENARIA
■ ITEM
■ DECORAÇÃO

Imagem meramente ilustrativa com layout sugerido para decoração das unidades. As cotas são medidas de parede acabada.

APARTAMENTO TIPO

110 m²



IMAGEM EM ESTUDO



APTO TIPO | FINAL 3
110 m²

LIVING





APTO TIPO | FINAL 3
110 m²

SUÍTE MASTER



110 m²

APARTAMENTO TIPO
FINAL 3



-  PILAR (ESTRUTURAL)
-  DRY WALL
-  ALVENARIA
-  MARCENARIA
ITEM DECORAÇÃO

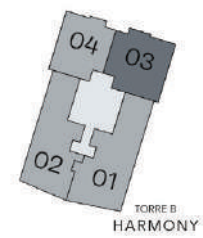
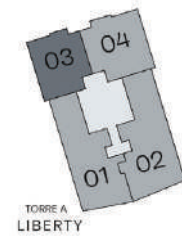


Imagem meramente ilustrativa com layout sugerido para decoração das unidades. As cotas são medidas de parede acabada.

APARTAMENTO TIPO

137 m²*

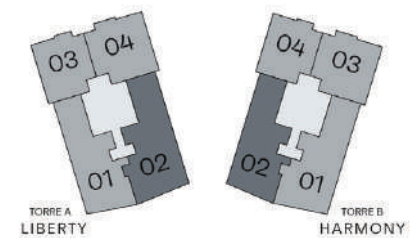
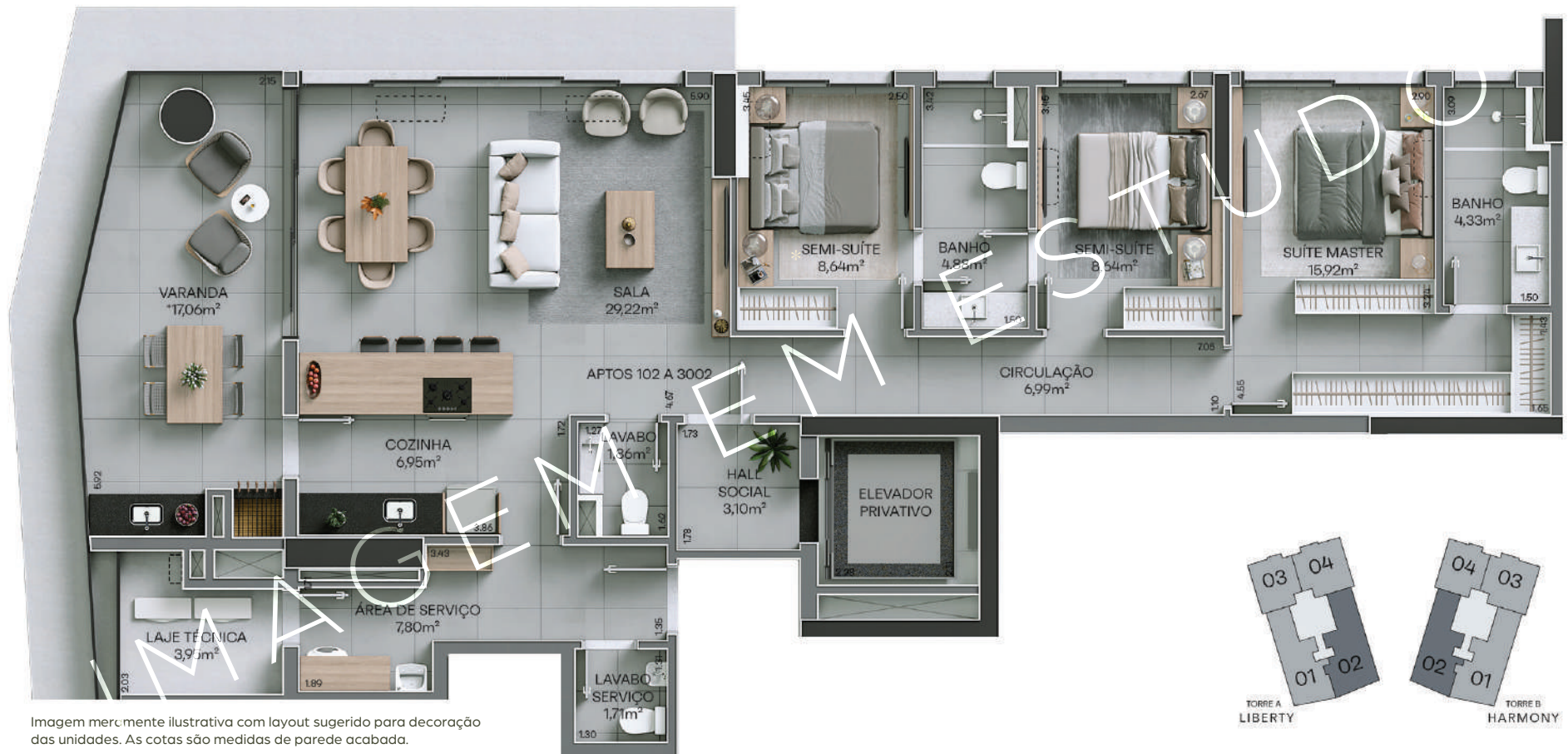


*Área média, devido ao desenho das varandas.

137 m²*

APARTAMENTO TIPO

FINAL 2



■ PILAR (ESTRUTURAL)

□ ALVENARIA

■ DRY WALL

■ MARCENARIA - ITEM DECORAÇÃO

APARTAMENTO TIPO

146 m²*



*Área média, devido ao desenho das varandas.

APTO TIPO | FINAL 1

146 m²

LIVING



IMAGEM EM ESTUDO



IMAGEM EM ESTUDO

APTO TIPO | FINAL 1

146 m²

SUÍTE MASTER

146 m²*

APARTAMENTO TIPO

FINAL 1



Imagem meramente ilustrativa com layout sugerido para decoração das unidades. As cotas são medidas de parede acabada.

*Área média, devido ao desenho das varandas.



■ PILAR (ESTRUTURAL)

■ ALVENARIA

■ DRY WALL

■ MARCENARIA - ITEM DECORAÇÃO

COBERTURAS LINEARES



IMAGINEM ESTUDO

Pavimento

COBERTURA



PILAR (ESTRUTURAL)

ALVENARIA

DRY WALL

MARCNARIA - ITEM DECORAÇÃO

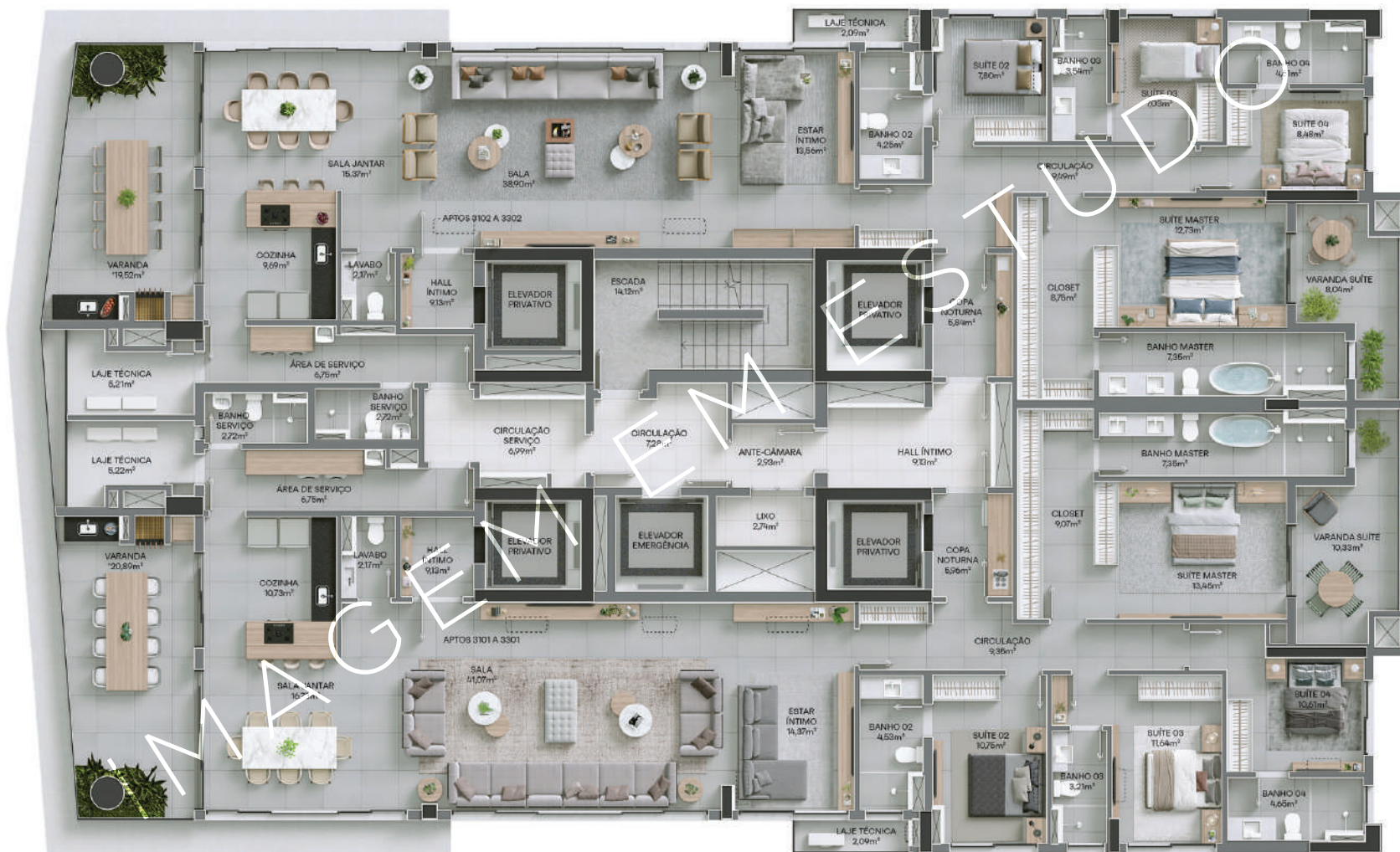


Imagem meramente ilustrativa com layout sugerido para decoração das unidades. As cotas são medidas de parede acabada.

*Área variável, consultar unidade.



COBERTURA LINEAR

240 m²*

*Área média, devido ao desenho das varandas.

240 m²*

COBERTURA LINEAR

FINAL 2



Imagem meramente ilustrativa com layout sugerido para decoração das unidades.
As cotas são medidas de parede acabada.



■ PILAR (ESTRUTURAL)

■ ALVENARIA

■ DRY WALL

■ MARCENARIA - ITEM DECORAÇÃO

COBERTURAS

260 m²*



*Área média, devido ao desenho das varandas.

COBERTURA LINEAR

260 m²*

LIVING



*Área média, devido ao desenho das varandas.



IMAGEM EM ESTUDO

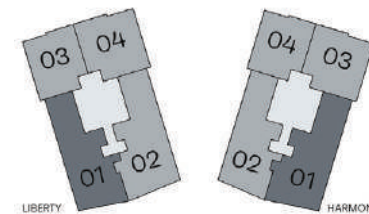
COBERTURA LINEAR
260 m²*

SUÍTE MASTER

260 m²*

APARTAMENTO COBERTURA

FINAL 1



imagens meramente ilustrativas

Imagem meramente ilustrativa com layout sugerido para decoração das unidades.
As cotas são medidas de parede acabada.

*Área média, devido ao desenho das varandas.



■ PILAR (ESTRUTURAL)











■ ALVENARIA










■ DRY WALL

■ MARCENARIA - ITEM DECORAÇÃO

Diferenciais

DAS ÁREAS PRIVATIVAS

-  Fechadura automática que dispensa o uso das chaves.
-  Tomada USB e USB-c na sala e suíte máster.
-  Estrutura para instalação de ar-condicionado modelo cassete 1 via na sala e modelo inverter nas suítes. Previsão de cassete apenas nas unidades final 1 e 2.
-  Sistema preparado para TV aberta e fechada.
-  Sistema All Connect – infra para cabeamento estruturado de dados e voz, para sinal de TV (RJ45 cabeado apenas na sala), telefone e internet banda larga.
-  Infraestrutura para instalação de carregamento elétrico.
-  Piso porcelanato 90x90 cm acabamento natural acetinado em todo o apartamento.
-  Cuba esculpida nos lavabos.
-  Forro em gesso acartonado.
-  Edificação atendendo aos critérios acústicos, térmicos e lumínicos, de acordo com a NBR 15.575.

-  Bacias sanitárias com duplo acionamento.
-  Aquecimento a gás para os chuveiros das suítes e torneiras da cozinha (aquecedor de passagem a ser adquirido pelo cliente).
-  Ralo linear nos boxes de chuveiros (exceto de serviço).
-  Hall de uso privativo.
-  Esquadrias com persiana integrada nas suítes (com ponto para o cliente realizar a automação).
-  Ponto de água para filtro, geladeira e lava-louças.
-  Churrasqueira a carvão.
-  Guarda-corpo panorâmico.
-  Kits de acabamentos para personalização.

*No empreendimento, a Brasal Incorporações oferece a oportunidade de personalização para que o apartamento fique mais adequado ao estilo de vida do morador e mais preparado para o momento da mudança. Em um momento específico da obra, o cliente poderá personalizar sua unidade ao escolher se os serviços especificados serão executados ou não.

Obrigado



IMAGINEMUITOMAIIS.COM.BR

APRESENTAÇÃO PARQUE UNA



PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO 2022

CATEGORIA PROFISSIONAL

SOLUÇÕES URBANÍSTICAS

BAIRRO PARQUE
UNA
UBERLÂNDIA

O MELHOR DA CIDADE
EM UM BAIRRO PLANEJADO
PARA AS PESSOAS.





O MELHOR DA CIDADE EM UM
BAIRRO PLANEJADO PARA AS PESSOAS.

EMPRESA INSCRITA
IDEALIZA CIDADES

LOCALIDADE
UBERLÂNDIA (MG)

CATEGORIA
**SOLUÇÕES
URBANÍSTICAS**

SOBRE A EMPRESA

A **Idealiza Cidades** é uma empresa focada em projetar e executar empreendimentos inovadores que oferecem bem-estar e qualidade de vida através da exploração de novos conceitos. Todos os nossos projetos levam em consideração as peculiaridades, necessidades e a história das pessoas e de cada local. Acreditamos no **urbanismo feito à mão**, pensado sob medida para estimular o surgimento de conexões verdadeiras entre as pessoas.

Com mais de **16 anos de atuação**, a **Idealiza Cidades** já entregou **2,92 milhões de m²** de urbanização e tem em seu landbank (áreas contratadas para novos projetos) mais **6,54 milhões de m²**. Essas áreas compreendem empreendimentos em São Paulo, Minas Gerais, Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Pernambuco, Sergipe e Amapá.



TRABALHO

Nas grandes cidades brasileiras, a urbanização geralmente caminha para dar vazão ao fluxo de veículos. Essa forma de pensar a cidade resulta em espaços públicos caóticos e pouco convidativos, ruas largas e velozes, verticalizações que invadem o espaço do pedestre e condomínios murados que dividem a comunidade em prol da sensação de tranquilidade e segurança.

Em **Uberlândia-MG**, cidade com a 4ª maior população do interior do Brasil, identificamos a oportunidade de criar um **bairro modelo mais humano**. O **Parque Una Uberlândia** segue os conceitos do Novo Urbanismo e traz a cidade de volta para as pessoas, reunindo moradia, trabalho, comércio, serviços e lazer em um único lugar. Um bairro caminhável, aberto à comunidade e que incentiva o desenvolvimento econômico e cultural através das trocas humanas.

Esse modelo de urbanização já foi implementado pela **Idealiza Cidades** no **Parque Una Pelotas**, que vem transformando o jeito de viver e conviver na região sul do país há 6 anos. O projeto de Uberlândia possui 65 lotes comerciais, além de lotes para incorporação de empreendimentos verticais mistos (comercial e residencial) e área de lazer com lagos, folies, Floresta de Bolso®, playground, quadras esportivas e espaço para eventos e feiras gastronômicas.

Na semana de lançamento do empreendimento, **80% dos lotes comerciais disponíveis na primeira fase foram vendidos, gerando cerca de R\$ 75 milhões em vendas** nesse curto período.

RESPONSÁVEL PELAS RELAÇÕES COM O JÚRI E COM A IMPRENSA

Fabiano de Marco

Sócio

(53) 99982-1324

fabiano@idealizacoes.com.br

Lucianne Salgueiro

Gerente de Marketing

(11) 99933-1273

lucianne@idealizacoes.com.br

FICHA TÉCNICA

Empresa Inscrita: **Idealiza Cidades**

Alameda Ministro Rocha Azevedo,
456, 8º andar, São Paulo (SP)

Case: **Bairro Parque Una Uberlândia**

Zona Sul de Uberlândia, Minas Gerais

Projeto Urbanístico e Paisagismo:

Área Urbanismo

Projeto Arquitetônico

Casa Una e Folies: **MDAD**

Interiores Casa Una e Folies:

Todos Arquitetura

Floresta de Bolso®: **Ricardo Cardim**

Playground: **Carve**





Natureza do caso e ambiente externo

Uberlândia possui **706.597 habitantes**, de acordo com o levantamento do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) realizado em 2021. É a **segunda maior cidade de Minas Gerais**, ficando atrás apenas da capital Belo Horizonte, e a **4ª maior cidade do interior do país**.

É uma região predominantemente **urbana**, com **alto índice de desenvolvimento humano, escolarização e qualidade de vida**.

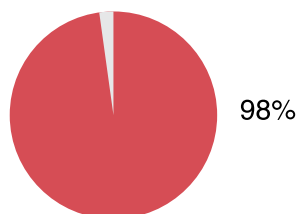
Uberlândia tem o **22º maior PIB entre os municípios brasileiros**. Sua economia se destaca principalmente nos setores secundário e terciário, sendo a **prestação de serviços** a área de maior relevância econômica para o município e a **indústria** a segunda maior.

A cultura, as artes e o turismo também são áreas importantes para a cidade, em especial o turismo de negócios. Recentemente, Uberlândia foi classificada pela International Congress and Convention Association (ICCA) como uma das **cidades brasileiras que mais sedia eventos internacionais**, conquistando a **nona posição** no ranking composto majoritariamente por grandes capitais.

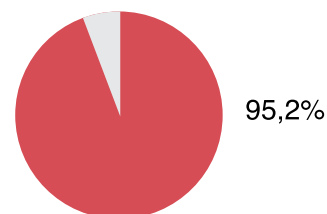
A Zona Sul da cidade foi a que mais cresceu nos últimos anos, recebendo inúmeros investimentos na construção de empreendimentos imobiliários de alto padrão. **As grandes fazendas começaram a dar lugar para loteamentos fechados e condomínios horizontais nessa região.**

Fonte de dados: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)

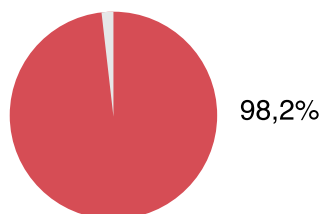
ÍNDICE DE ESCOLARIZAÇÃO
(pessoas entre 6 e 14 anos)



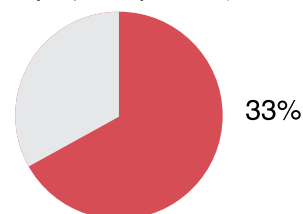
DOMICÍLIOS URBANOS EM VIAS PÚBLICAS COM ARBORIZAÇÃO



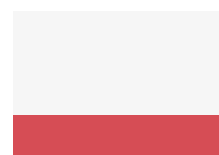
DOMICÍLIOS COM ESGOTAMENTO SANITÁRIO ADEQUADO



DOMICÍLIOS URBANOS EM VIAS PÚBLICAS COM URBANIZAÇÃO ADEQUADA (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio)



IDHM ELEVADO
0,789



123º MAIS ALTO DO PAÍS
(considerando 5507 municípios)

Oportunidade e diagnóstico


Nem toda cidade está preparada para receber um empreendimento como o Parque Una. Um bairro planejado, aberto e que integra moradia, trabalho e lazer só consegue atingir seu potencial máximo em cidades simpáticas à inovação. E **Uberlândia é uma cidade de gente visionária.**


Impactado pelo sucesso do Parque Una Pelotas e pela transformação que o projeto trouxe em qualidade de vida e convivência na região sul do Brasil, **Rafael Ricardo Cunha Chaves**, proprietário de um grande terreno na região sul de Uberlândia, identificou a **oportunidade de criar uma nova centralidade na região**, considerando movimentos dos moradores e carências expostas pela dinâmica da cidade.


Dessa percepção, nasceu o projeto do Parque Una Uberlândia, um bairro planejado que **resgata o modelo de cidades em que as pessoas ficam menos dependentes do automóvel**. Um bairro aberto, que pode ser acessado por todos, mas não abre mão da segurança, conforto e boa infraestrutura que caracterizam os melhores condomínios fechados. Indo na contramão do crescimento de empreendimentos murados, o Parque Una Uberlândia surge como uma **solução que integra a comunidade e incentiva o desenvolvimento da cidade de maneira coletiva e humanizada.**


O terreno, localizado entre duas grandes avenidas, apresentou-se como a oportunidade perfeita para a implementação de um espaço que **reúne lotes comerciais e lotes para incorporação**. Enquanto os lotes comerciais periféricos recebem fluxo das principais avenidas da região sul, no centro do bairro cria-se um espaço de moradia e convivência tranquilo, dinâmico e convidativo.


O QUE TORNA A ÁREA EXTRAORDINÁRIA


 **Topografia:** é uma área alta, o que facilita o escoamento e drenagem.

 **Vista:** pelo mesmo motivo, a área proporciona uma boa vista da cidade.

 **Mobilidade:** a gleba está totalmente inserida na malha urbana, é contornada por avenidas importantes e já possui uma infraestrutura generosa em seu entorno.

 **Localização:** ela é um ponto de passagem na Zona Sul de Uberlândia, por isso já é percebida como apta à instalação de comércio e serviços (principal setor econômico da cidade). Fica a 100 metros do Uberlândia Shopping e a 200 metros da Unitri.

 **Solo:** o solo tem um CBR (Índice de Suporte Califórnia) alto, com boa resistência, o que torna o projeto de estrutura e pavimento mais econômico.

 **Abastecimento:** há uma adutora de água que passa em frente à gleba do empreendimento, dando capacidade de abastecimento a uma grande população.

Entre os desafios de implementar um empreendimento aberto dessa magnitude, estão: a ativação dos espaços de convivência, a manutenção da infraestrutura de uso comum, a criação de uma cultura de responsabilidade coletiva na comunidade e a garantia de um ambiente seguro para quem mora, trabalha e transita pelo bairro.

As soluções encontradas para todos esses itens específicos estão citadas no capítulo seguinte.



Solução

O projeto do **Parque Una Uberlândia** foi cuidadosamente planejado para **proporcionar qualidade de vida a partir de soluções dinâmicas e sustentáveis a longo prazo**. Em um empreendimento como esse, é essencial prever como se dará o desenvolvimento, o uso e a manutenção do bairro nas diferentes etapas de execução da obra e mesmo após sua conclusão. Esse planejamento minucioso **garante que o espaço comum seja devidamente ocupado e preservado pela comunidade**.

FEITO PARA AS PESSOAS

O **Parque Una Uberlândia** é um bairro pensado para as pessoas e não para os veículos. A partir desse conceito, estabelecemos uma microdinâmica que sustenta as demandas diárias dos habitantes **sem a necessidade**

de um grande deslocamento. Residência, trabalho, comércio, serviços e lazer reunidos em um único bairro para a comodidade dos moradores e visitantes. Tudo está à distância de uma breve e prazerosa caminhada.



SEGURANÇA

A ativação dos espaços públicos, por si só, já gera uma maior sensação de segurança. Isso ocorre naturalmente ao implantar um espaço com **qualidade urbana, iluminação e circulação constante de pessoas**. O Parque Una Uberlândia também terá um **sistema de segurança** que opera dentro do bairro como

um todo, contando com **totens na entrada para identificação facial e de veículos, ronda interna, câmeras fixas e speed dome** para monitorar o bairro, além de **pontos com atendimento telefônico** para aumentar ainda mais a segurança.

ATIVAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS

São as pessoas que trazem vida aos espaços, por isso planejamos um bairro convidativo e que incentiva a circulação de pessoas nos espaços públicos. Desde seu masterplan, o **bairro trata as áreas públicas como ponto principal do projeto. As áreas de convivência estão concentradas no centro do empreendimento** e são o coração do Parque. Ali está reunida a infraestrutura de lazer, esportes, cultura e bem-estar que pode ser usufruída por toda a

comunidade. Além disso, todas as torres terão fachada ativa. Essa dinâmica é construída pelo incentivo de comércio e serviços, seja por meio de arquiteturas implantadas em lotes únicos ou lojas implantadas no térreo de edifícios residenciais ou comerciais. A implantação de atividades que movimentam as fachadas dos prédios incentiva a circulação de pessoas, gerando ambientes mais vivos e seguros.

MANUTENÇÃO

Para que o mobiliário e o paisagismo do **Parque Una** não fiquem deteriorados com o tempo e o uso, como acontece nos parques e praças públicas, **os moradores contribuem com a associação do bairro**. Além de financiar a manutenção dos espaços de uso coletivo, a associação garante uma agenda repleta de eventos culturais e esportivos, evitando qualquer monotonia no Parque.

ESPAÇOS QUE INSPIRAM

O **design e projetos arquitetônicos** dos empreendimentos do Parque Una Uberlândia são uma atração à parte, um **verdadeiro museu a céu aberto**. As características do Parque costumam atrair as melhores cabeças, tornando o bairro um lugar para quem quer fazer conexões, expandir sua criatividade, empreender ou estabelecer parcerias de negócios.

4

Implementação

O Bairro Parque Una Uberlândia será um loteamento aberto, com livre acesso da comunidade a lojas, serviços e ao parque central.

No total o bairro terá **171.563,42 m²**, com sua implantação dividida em duas etapas: Fase 1A (89.689,29 m²) e Fase 1B (81.874,13 m²). A primeira fase do projeto contempla 46 lotes e as áreas de convivência, essa etapa já recebeu aprovação das autoridades competentes e tem o **início das obras de implantação previsto para o primeiro semestre de 2022.**

LOTES E ESPAÇOS

65 lotes comerciais

19 lotes para incorporação

6 lotes mistos para verticalização

1 lote para construção de uma escola privada

Áreas para construção de torres

Hub corporativo

Espaços abertos de uso comum

Espaços fechados de uso comum

56.384,77 m² de área total para lotes

ESPAÇOS PÚBLICOS DE QUALIDADE

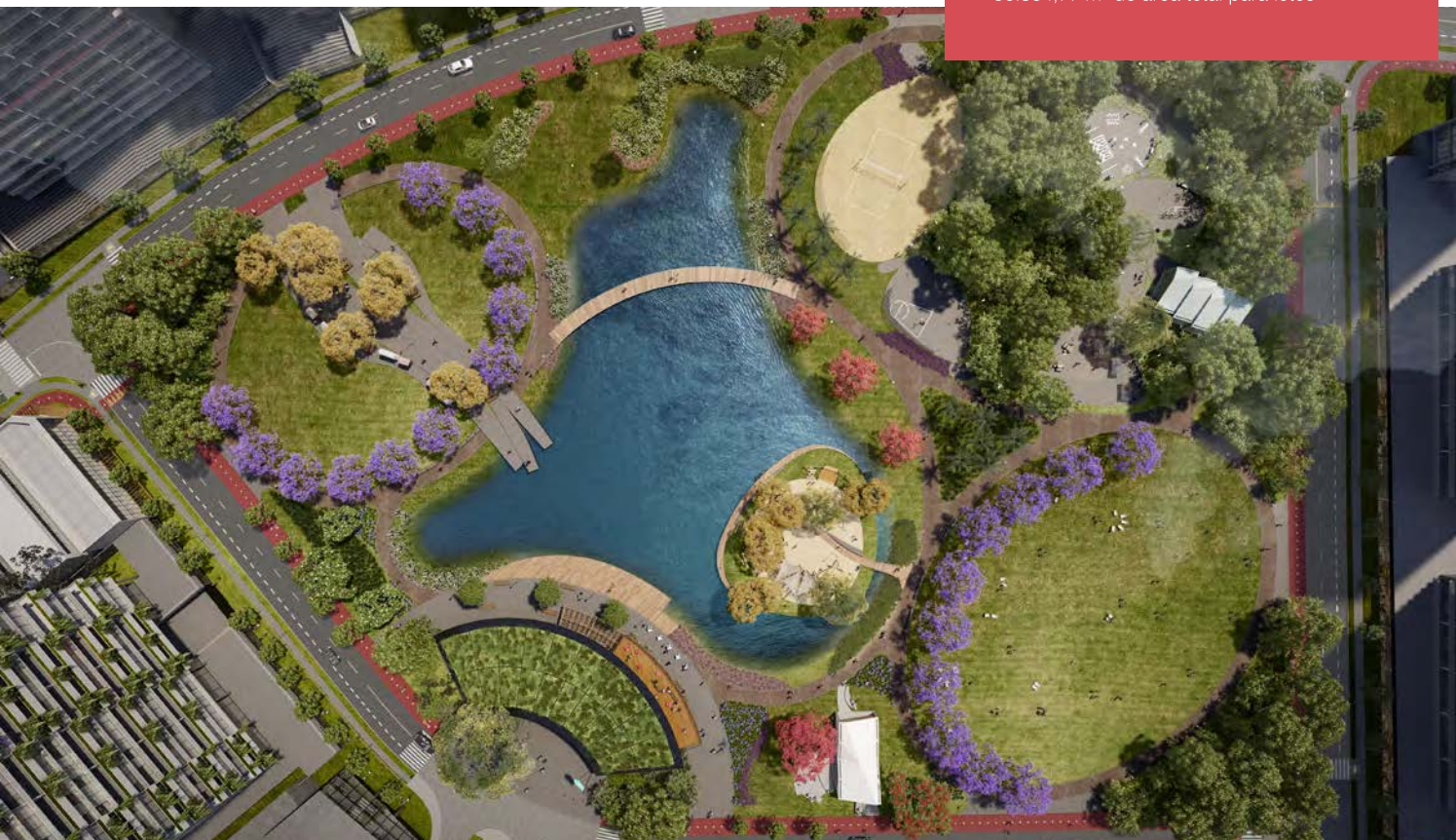
As áreas públicas do Parque Una serão entregues antes de qualquer empreendimento ser lançado, incentivando a ativação do espaço e integração da comunidade com atividades diárias e eventos culturais mesmo sem moradores ou empresas instaladas nele.

PÉ NA GRAMA E AR PURO

A área central do parque terá um **lago**, elemento que traz a sensação de amplitude e transmite paz e tranquilidade. O projeto também contempla um **Green Park com gramado amplo** para integração e realização de eventos.

FLORESTA DE BOLSO®

Um espaço de bem-estar e conexão com a natureza. A Floresta de Bolso® é uma **técnica natural de restauração da Mata Atlântica desenvolvida por Ricardo Cardim**. É composta por espécies nativas e possui um espaçamento que procura respeitar a evolução original das florestas, o que proporciona um crescimento mais rápido, menor índice de perdas, baixo consumo de água e menos manutenção. O ambiente atenua a poluição sonora e contribui para a filtragem de gases tóxicos, diminuição da temperatura, aumento da umidade do ar, retenção de águas das chuvas e infiltração no solo e lençol freático.



O PARQUE EM MOVIMENTO

A infraestrutura de uso comum **incentiva a prática de exercícios**, melhorando a qualidade de vida dos moradores do Parque e da comunidade como um todo.



Pista de caminhada



Quadras de beach volley



Garrafão e cestas de basquete



Ciclofaixa



Equipamento para calistenia, tênis de mesa e xadrez.



ESPAÇO PET

Uma área cercada por grama, pedras e árvores, com bancos para o **dono descansar enquanto seu pet passeia livre** e explora um pedacinho do parque em segurança e sem atrapalhar ninguém.

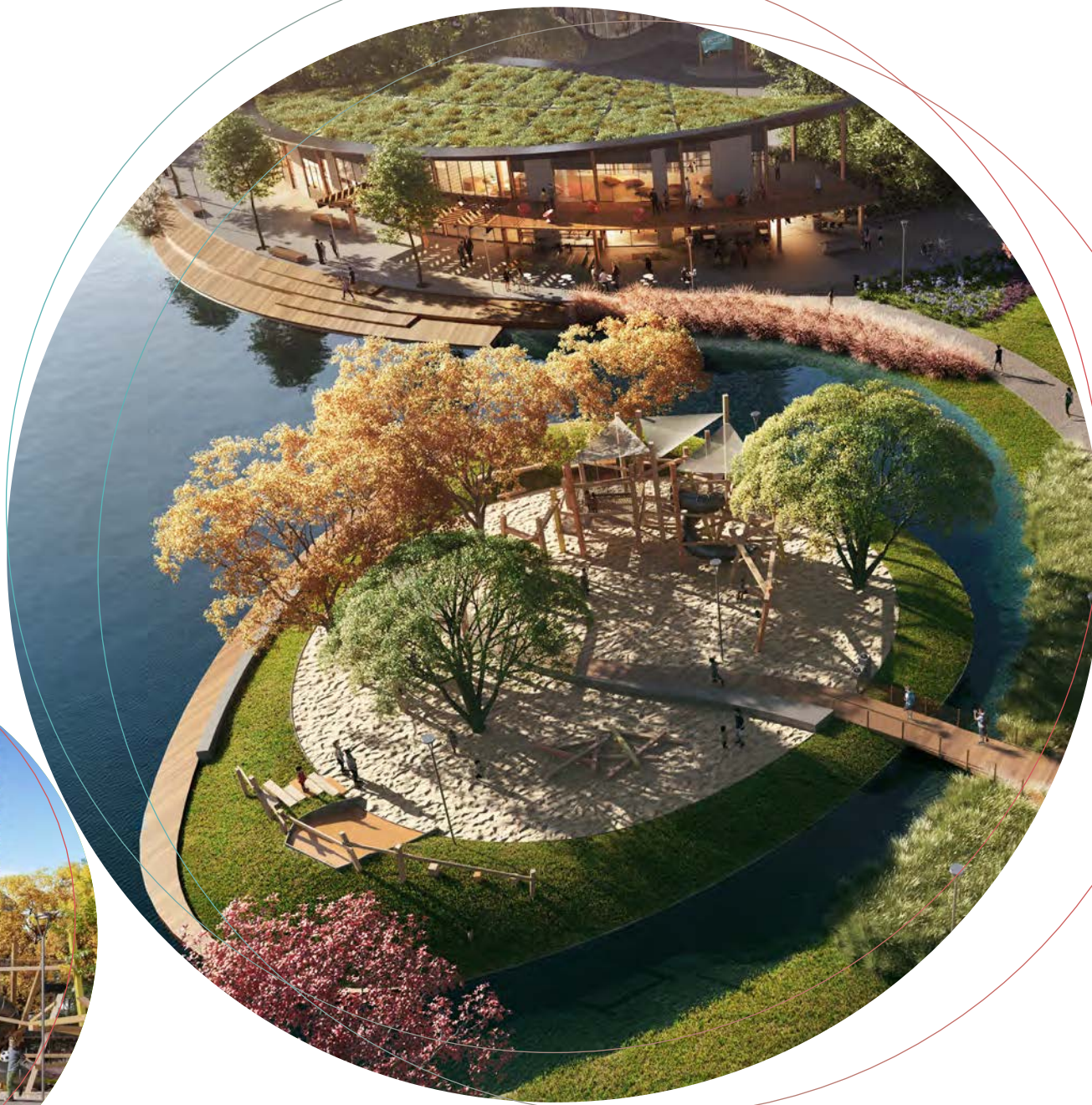


ÁREA PARA FOOD TRUCKS

Um espaço preparado para receber as cozinhas ambulantes que democratizam a gastronomia. Com mesas e bancos ao ar livre, será o **espaço ideal para eventos itinerantes**.

GRANDES AVENTURAS PARA OS PEQUENOS

O playground do Parque Una Uberlândia **será desenvolvido pela Carve, empresa holandesa fundada por Elger Blitz**, que é reconhecido mundialmente por criar peças únicas, totalmente integradas com o ambiente e urbanismo à sua volta, oferecendo design, ludicidade e desenvolvimento para as crianças. Além disso, os pequenos poderão aproveitar a **área de jogos** para soltar a imaginação e brincar sem limites.





CASA UNA

Esse é um dos espaços mais icônicos de um Parque Una, é o lugar que **concretiza todos os conceitos** que norteiam o projeto do bairro.

A Casa Una terá um design instigante e convidativo e funcionará como principal ponto de encontro dos visitantes e da associação de moradores do bairro.



O prédio terá lounge, operações gastronômicas, anfiteatro, mirante para o lago e espaço onde a associação pode se reunir para fazer a curadoria de atividades do Parque, seja ela de eventos, cultura, exposições, palestras ou feiras.

Eventos

O anfiteatro receberá eventos com temas que dialogam com os conceitos do Parque, como empreendedorismo, nova economia, cultura, bem-estar, ações sociais, encontros imobiliários e da associação de moradores.

Arquitetura

A Casa Una terá arquitetura moderna e sustentável, bom aproveitamento energético e estrutura de laminados de madeira. O design de interiores do Café Lounge é assinado pelo renomado arquiteto Maurício Arruda.

Gastronomia

A Casa Una terá quatro lojas destinadas para operações gastronômicas, com praça de alimentação compartilhada e conjugada ao ambiente externo.



LOUNGE



ESCRITÓRIO



ANFITEATRO



ESPAÇO GASTRONÔMICO

HUB CORPORATIVO

Um complexo com escritórios, serviços e espaços planejados para impulsionar a troca, convivência, conhecimento e parcerias de negócios. Os **prédios comerciais terão fachadas ativas**, com lojas e conveniências, aumentando a circulação de pessoas no térreo. Assim como o restante do bairro, a área vai privilegiar a experiência das pessoas, com **ruas estreitas e sem meio-fio**, na mesma altura do passeio. Características que induzem o trânsito lento de veículos e reduzem os limites entre pedestres, bicicletas e carros.



SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL

O **Parque Una Uberlândia** utiliza o modelo de **Soluções Baseadas na Natureza (SbN)**, que traz para a cidade **soluções inspiradas nos ecossistemas naturais**, como solos permeáveis e espaços de respiro em meio à infraestrutura urbana.

A primeira vantagem de ter solos permeáveis é a **prevenção de enchentes**. A infiltração da água evita que ela se acumule na superfície caso o sistema de escoamento não dê conta do alto volume, ou se houver algum problema, como bueiros obstruídos. A **infraestrutura verde** também ajuda em períodos de seca, pois permite que a água se infiltre no solo, abastecendo os lençóis freáticos e, conseqüentemente, as nascentes dos rios.

O sistema de drenagem do Parque Una encaminhará a água dos primeiros minutos da chuva, que estará carregando os poluentes do solo, para os jardins e para a área verde do parque central. Esses espaços com **solo altamente permeável** funcionam como um grande filtro à poluição difusa, evitando que os rios sejam contaminados com a sujeira. Somado a isso, o **lago** do empreendimento terá função de bacia de retenção, evitando que grandes volumes de água sejam jogados diretamente no sistema de drenagem pluvial, gerando menos riscos de enchente.



FOLIES

Edificações de arquitetura icônica, criadas para proporcionar uma experiência especial aos moradores do Parque Una. Os FOLIES funcionarão como **pontos de apoio** que aumentam a sensação de acolhimento dos moradores do bairro. Esses espaços também **contarão com profissionais** para auxiliar na rotina de atividades (recreacionista e instrutor físico).

Folie Sports

Espaço de apoio aos moradores que se exercitam no Parque, com locker para guardar pertences, colchonetes para alongamentos, bebedouro e climatização.



Folie Kids

Espaço lúdico para os pequenos moradores se divertirem. Terá banheiros, bebedouros e espaço para recreação, oficinas e expressão artística (abertura em forma de teatro).





INICIATIVAS QUE SÃO A CARA DO PARQUE

Defensores do Parque

Nos dias mais movimentados, performers bem-humorados orientarão os frequentadores e zelarão pela harmonia do Parque. Esse tipo de ação garante resultados rápidos quando é necessário um processo de adaptação social e cultural a uma nova realidade de convivência.

Crowdsourcing

Através de um modelo colaborativo, as decisões da associação terão mais poder empático, democrático e realístico. Um modelo de gestão que gera senso de pertencimento e propicia um olhar multidisciplinar e que incentiva a inovação.

Fiscalização de obras, projetos e diversidade de mix

Todo projeto de execução de obras passará por um controle rígido, garantindo que o espaço urbano idealizado não se perca e que as construções respeitem o conceito de escala humana, mantendo os espaços agradáveis para o pedestre, como circulação livre e padrão de altura nas fachadas.

As iniciativas de implantação comercial formam um conjunto diversificado, onde as ofertas de produtos e serviços giram dentro de uma complementaridade mútua e desejável ao bom desenvolvimento do bairro e das pessoas.

5

Resultados

MARKETING

100% dos lotes reservados

nos primeiros 30 minutos do lançamento.

80% dos contratos assinados

nos primeiros 2 dias, totalizando 31 lotes comercializados.

R\$ 75.240.411 em VGV

na semana de lançamento.



RECONHECIMENTO DO MERCADO LOCAL



Parece que a cidade comprou a ideia do Parque Una, assim como eu e meu sócio Rafael compramos. A gente ficou encantado na primeira vez que viu, e o resultado de 100% dos lotes reservados nos deixa muito felizes. Comprova que a gente acertou na parceria. Temos confiança de que a cidade vai crescer. A cidade também abraçou essa causa, abraçou o projeto e entendeu que temos que andar para frente. É um novo conceito de bairro, um novo conceito de urbanismo, de mobilidade urbana e de uma cidade para as pessoas em vez de uma cidade para os carros.”

Flávio Andrada

Proprietário da área onde o Parque Una será construído



Tive a certeza de que todos se impressionaram positivamente e se encantaram com o Parque Una porque 100% dos lotes foram reservados. Tivemos um êxito além do esperado, e a aceitação muito boa da população de Uberlândia que viu definitivamente o que é um novo conceito de urbanismo para a cidade.”

Rafael Ribeiro

Proprietário da área onde o Parque Una será construído



Foi um sucesso, 100% dos lotes reservados nos primeiros 30 minutos. Então, é um misto de sentimentos de alegria, satisfação e um orgulho imenso da equipe Idealiza. A gente sabe que é apenas o primeiro capítulo que está sendo escrito nesse grande livro. Terão muitas incorporações e muita história ainda para acontecer.”

Lucas Scapin

Sócio Cofundador da Idealiza Cidades



A aceitação do Parque Una Uberlândia, o processo de comercialização está sendo bastante gratificante para nós. Tivemos um lançamento com 100% das unidades reservadas por uma diversidade de profissionais e investidores. Temos certeza que este lançamento vem para ajudar a cidade, uma cidade já muito grande e reconhecida economicamente, a ter mais uma opção de investimento e principalmente um local para se morar, trabalhar e conviver.”

André Beiler

Sócio Cofundador da Idealiza Cidades



Em breve iniciaremos as obras e já será possível visualizar como será o Parque Una. O sucesso do lançamento, com a venda de quase todos os lotes comerciais, já mostra que Uberlândia está aberta a uma nova forma de pensar a cidade.”

Fabiano de Marco

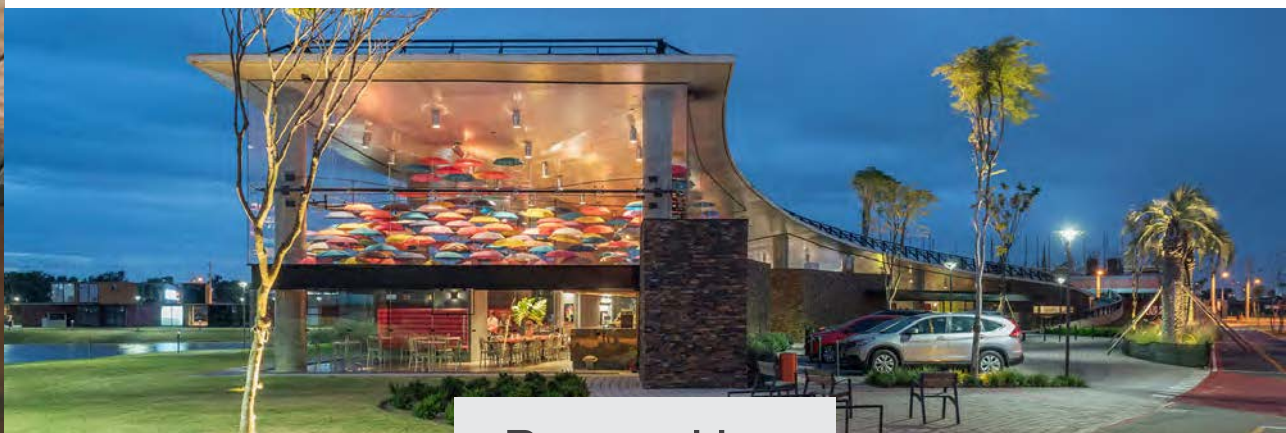
Sócio Cofundador da Idealiza Cidades



Urbanismo feito à mão

As cidades precisam evoluir. Essa é uma transformação constante, que exige boas ideias. Ideias que façam sentido para as pessoas. Por isso, a Idealiza cria cenários urbanos feitos à mão, compreendendo o que cada lugar precisa, os momentos de vida e liberdades de escolha de cada um, entregando muito mais do que se espera. Nossas soluções são inovadoras e criativas, pensadas para satisfazer as necessidades que muitos ainda nem perceberam. Acreditamos que é nesse tipo de ambiente que nascem conexões verdadeiras — entre vizinhos, entre familiares... Entre as pessoas e o que elas podem fazer de melhor.

Nosso impacto não termina em quem mora ou trabalha em nossos espaços. Ele segue adiante como inspiração. Quando o mercado ou um representante da comunidade sente vontade de replicar algo que deu certo, as cidades recebem lugares melhores e pensados para as pessoas. É assim que elas evoluem. Com boas ideias.



Parque Una (2019 | PELOTAS)

Melhor projeto de loteamento do Brasil em 2019,
vencedor do prêmio GRI Awards.

**IDEA
LIZA** cidades

INVENTAMOS
ESPAÇOS QUE
INSPIRAM
CONEXÕES

www.idealizacidades.com.br

BOLETIM ECONÔMICO INDICADORES ECONÔMICOS E IMOBILIÁRIOS – Anuário 2023



BOLETIM ECONÔMICO

INDICADORES ECONÔMICOS E IMOBILIÁRIOS

ANUÁRIO 2023

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

Rua Iguatemi, 448 - Itaim Bibi
São Paulo, SP

11 - 2737 1400
abrainc@abrainc.org.br

ABRAINC

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

INTRODUÇÃO

O setor imobiliário desempenha um papel fundamental na economia brasileira, sendo um reflexo sensível das condições econômicas e sociais do país.

Este relatório busca oferecer uma análise abrangente e aprofundada do atual panorama do setor imobiliário no Brasil, examinando as nuances do ambiente econômico e suas interações com este segmento crucial. O objetivo é fornecer uma visão panorâmica, elucidando as tendências recentes e os principais fatores que moldam e influenciam o mercado de imóveis no país.

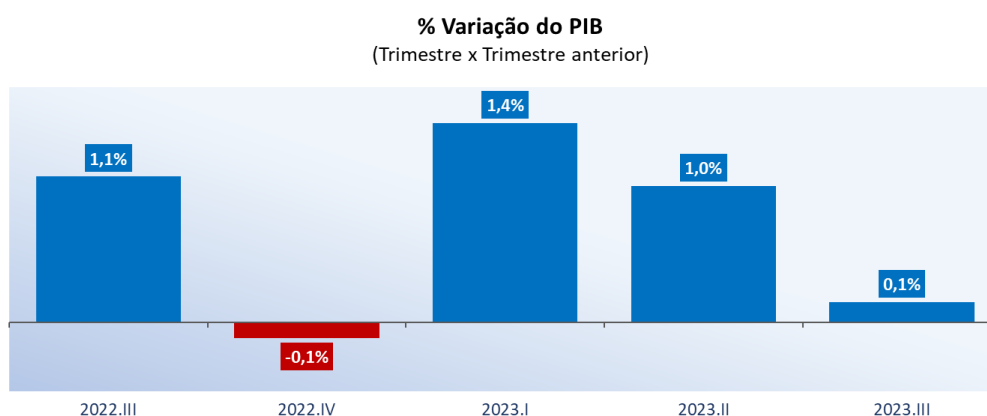
Exploraremos não apenas os indicadores tradicionais, como preços, vendas e lançamentos, mas também os fundamentos macroeconômicos que têm implicações diretas nesse setor dinâmico. A conjuntura econômica, as políticas governamentais, a oferta de crédito, as taxas de juros e as demandas do mercado serão analisadas para oferecer uma compreensão mais abrangente dos movimentos do setor imobiliário.

Compreender as dinâmicas desse mercado não apenas oferece insights valiosos para investidores, empreendedores e profissionais do setor, mas também ajuda a vislumbrar as possíveis direções futuras, fornecendo um panorama contextualizado para tomadas de decisões estratégicas.

PIB NACIONAL SUPERA EXPECTATIVAS: CRESCIMENTO CHEGOU A 3,1%

No terceiro trimestre de 2023, o desempenho do Produto Interno Bruto (PIB) nacional registrou uma variação de 0,1%. Em valores correntes, o PIB totalizou R\$ 2,741 trilhões no terceiro trimestre, sendo R\$ 2,387 trilhões referentes ao Valor Adicionado a preços básicos e R\$ 353,8 bilhões aos Impostos.

Gráfico 1 - Variação trimestral do PIB brasileiro na comparação com o trimestre imediatamente anterior



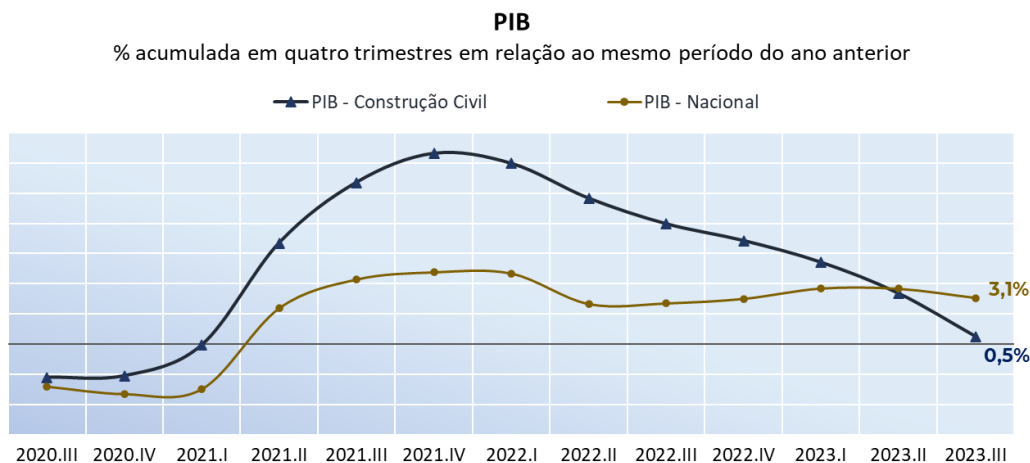
Fonte: IBGE

Na comparação do acumulado dos quatro últimos trimestres, diluindo-se assim os efeitos sazonais, todos os grandes setores apresentaram crescimento, com a Agropecuária crescendo 14,4%, Serviços 2,8% e Indústria 2,0%, com o PIB nacional apresentado crescimento 3,1%.

Além disso, durante o ano, o governo federal anunciou várias medidas que impactaram diretamente as expectativas de investimento no setor produtivo e projetam a continuidade de um cenário positivo para 2024. Essas medidas abrangem a implementação do novo arcabouço fiscal, a reforma tributária e a introdução do Programa Minha Casa Minha Vida, este último com efeitos especialmente diretos na indústria da construção, embora tenha começado a vigorar apenas no final de julho.

Em que pese o panorama desafiador enfrentado pelo setor da Construção no terceiro trimestre, o setor apresentou um crescimento de 0,5% ao comparar o acumulado nos quatro trimestres, mantendo-se positivo neste período. Analisando os componentes do PIB da Construção houve um crescimento em Edificações (+3%), Infra Estrutura (+4,5%) e uma queda no Consumo das Famílias (-2,8%). Podemos dizer que a queda do terceiro trimestre (-3,8%) foi motivado pela diminuição das reformas relaizadas pelas pessoas em suas moradias.

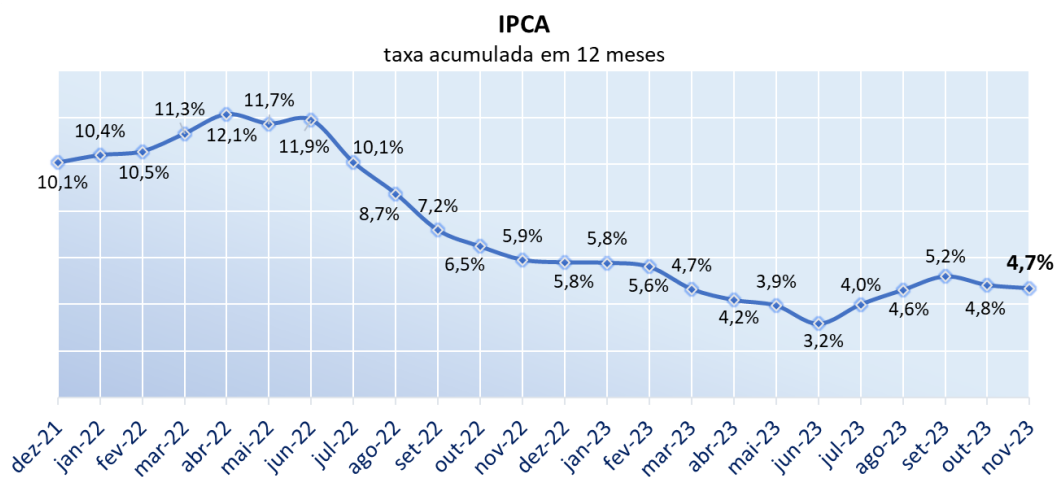
O crescimento nas Edificações deve continuar em 2024 estimulado pelo MCMV e pelo movimento de queda na Selic, que deve motivar uma retomada nos lançamentos do mercado de média renda. Assim a Construção deve continuar sendo um dos setores protagonistas no processo de retomada do crescimento econômico brasileiro como ocorreu nos últimos 3 anos.

Gráfico 2 - Variação do PIB Nacional e PIB da Construção, acumulada nos quatro trimestres

Fonte: IBGE

REDUÇÃO NA INFLAÇÃO VAI CONTRIBUIR PARA QUEDA NOS JUROS

O IPCA fechou o mês de novembro com 4,7% no acumulado em 12 meses. Foi a segunda queda seguida no índice, após um período de alta no terceiro trimestre, refletindo uma continuidade na trajetória de queda na inflação.

Gráfico 3 – Variação do IPCA entre dezembro de 2021 e novembro de 2023

Fonte: IBGE

A expectativa de uma inflação controlada em patamares relativamente baixos já está refletida nos Boletins Focus publicados pelo Banco Central. No último boletim publicado em 2023, as expectativas do mercado indicavam uma inflação dentro do intervalo proposto pelo regime de metas do Banco Central (entre 4,75% e 1,75%). Para 2024 a expectativa é uma inflação de 3,9% a.a. em dezembro.

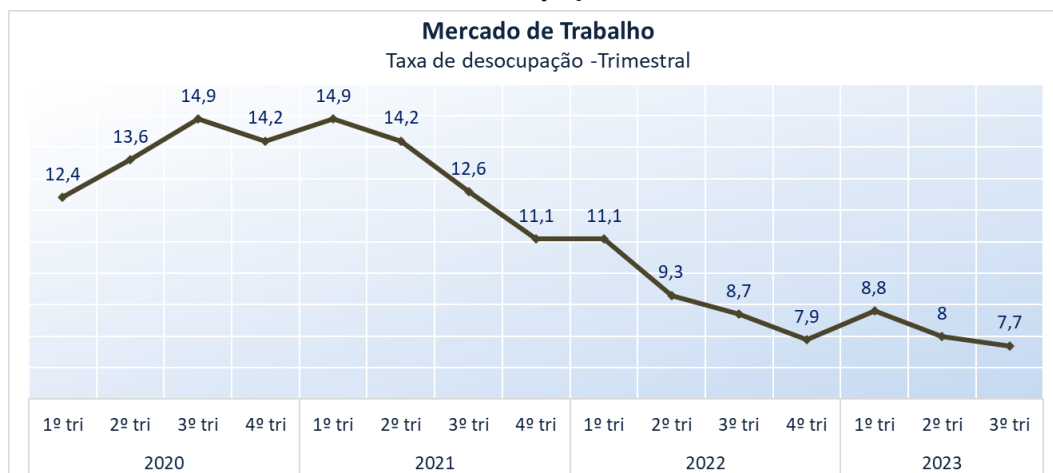
Gráfico 4 – Variação das expectativas do IPCA para dezembro de 2023, 2024, 2025 e 2026

Fonte: Boletim Focus – Bacen

QUEDA NO DESEMPREGO E AUMENTO NA RENDA DAS FAMÍLIAS

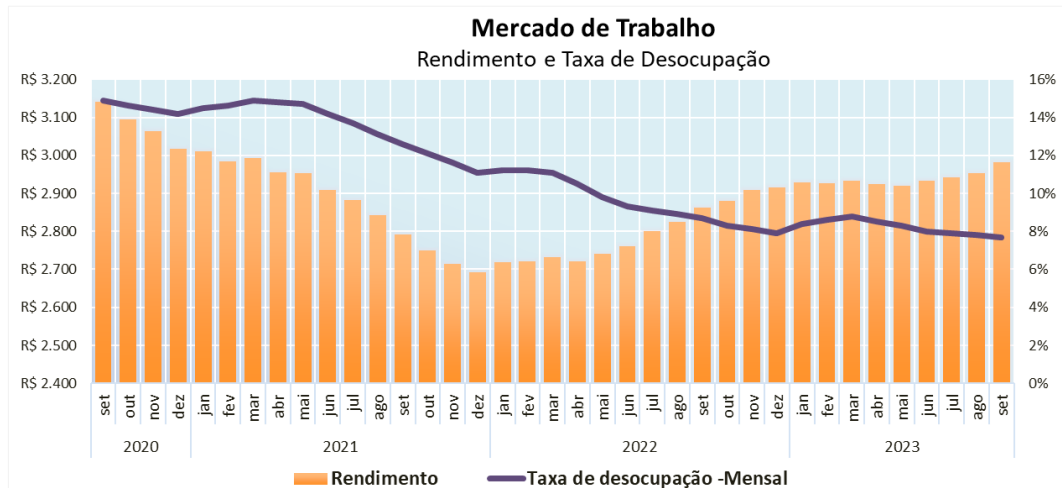
Os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD – C) realizada pelo IBGE, indicam melhoras no mercado de trabalho ao longo do ano, com a taxa de pessoas desocupadas em queda, enquanto o rendimento médio das famílias está subindo.

No terceiro trimestre o desemprego chegou a 7,7%, uma diminuição de 0,4 pontos percentuais em comparação ao trimestre anterior e uma redução de 1,0 ponto percentual em relação ao mesmo período do ano anterior, sendo a menor taxa desde 2015. O contingente de pessoas ocupadas chegou a 99,8 milhões, maior patamar registrado pela pesquisa PNAD-C iniciada em 2012.

Gráfico 5 – Taxa de Desocupação Trimestral – 2020 a 2023

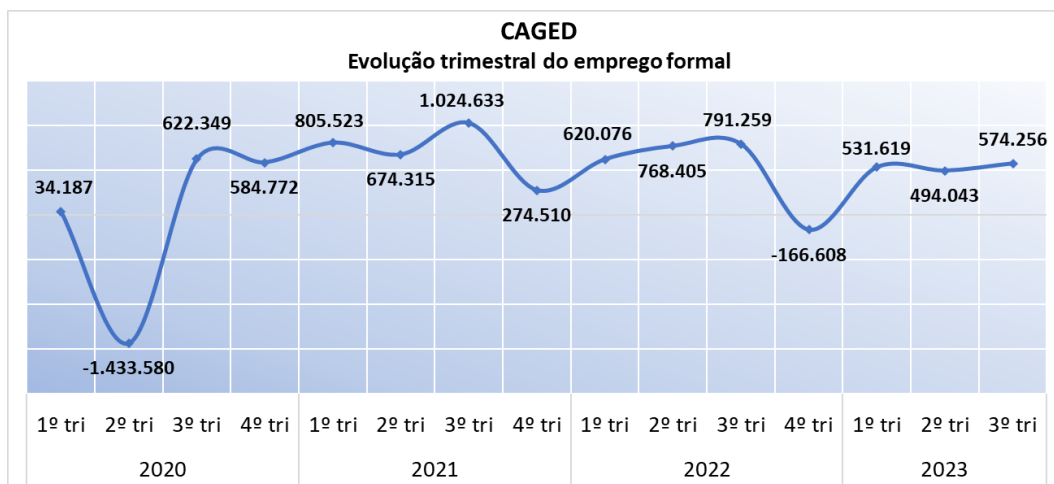
Fonte: IBGE

Além disso, o rendimento médio real no terceiro trimestre alcançou R\$ 2.982, apresentando um aumento tanto em relação ao segundo trimestre (R\$ 2.933) quanto ao mesmo período do ano anterior (R\$ 2.862).

Gráfico 6 – Taxa de Desocupação e Rendimento Médio Real – Média Móvel Trimestral

Fonte: IBGE

Já os dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), que capta apenas o mercado de trabalho formal, reforçam a recuperação do emprego. No terceiro trimestre houve um aumento na geração de vagas formais de trabalho (574.256) em relação ao segundo trimestre (494.043), contribuindo com a queda na taxa de desocupação.

Gráfico 7 – Saldo de vagas formais no CAGED – 2020 a 2023

Fonte: Ministério do Trabalho - PDET

O setor da construção é reconhecidamente um dos setores da economia que mais empregam trabalhadores. No terceiro semestre deste ano o setor foi responsável por gerar 74.217 vagas de emprego, o que corresponde a 13% do total de vagas geradas no país no mesmo período. Segundo dados da PNAD-C, o setor emprega mais de 7,2 milhões de trabalhadores. O aumento no emprego é também um importante vetor para o crescimento do setor imobiliário.

INDICADORES IMOBILIÁRIOS

MERCADO IMOBILIÁRIO MOSTRA RESILIÊNCIA EM 2023

O acompanhamento do mercado imobiliário, baseado nos Indicadores Abrainc/Fipe¹, mostra uma queda de 8,1% nos lançamentos de unidades em comparação ao mesmo período de 2022, influenciada pelo setor residencial de Médio e Alto Padrão (MAP) cujo o volume de unidades lançadas recuou 42,3% no período. Ao avaliarmos sob a ótica de valor lançado (R\$) a queda foi de 11%, refletindo um aumento no ticket médio lançado. Por outro lado, o segmento de habitação popular apresentou crescimento de 12,8% em relação a 2022 (unidades), e um aumento de 46,6% no volume de recursos, impulsionada pelo Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) que teve as novas regras implementadas a partir de julho.

Lançamento de imóveis – acumulado em 2023 (até setembro)

Total (todos os segmentos)		Médio e Alto Padrão (MAP)		Minha Casa Minha Vida (MCMV)/ Casa Verde Amarela (CVA)	
Volume lançado	Valor lançado*	Volume lançado	Valor lançado*	Volume lançado	Valor lançado*
▼8,1%	▲8,3%	▼42,3%	▼11,4%	▲12,8%	▲46,6%
76.877 unidades	R\$ 24,8 bilhões	17.786 unidades	R\$ 11,6 bilhões	58.531 unidades	R\$ 13,0 bilhões

Fonte: Pesquisa ABRAIN/FIPE

Em movimento inverso aos lançamentos, as vendas aumentaram em 2023, com um acréscimo de 22% na comparação com mesmo período de 2022. Mais uma vez o destaque foi para o segmento popular que aumentou as vendas em 22,9%, enquanto o segmento MAP cresceu 18,9%. Em volume financeiros, o segmento popular cresceu 32,9%, enquanto o MAP cresceu 13%.

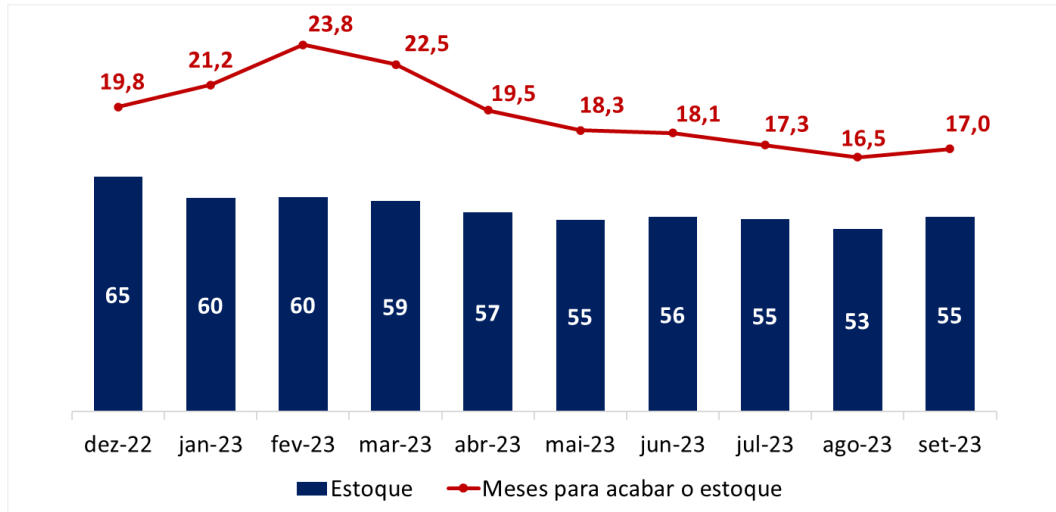
Vendas – acumulado em 2023 (até setembro)

Total (todos os segmentos)		Médio e Alto Padrão (MAP)		Minha Casa Minha Vida (MCMV)/ Casa Verde Amarela (CVA)	
Volume vendido	Valor das vendas*	Volume vendido	Valor das vendas*	Volume vendido	Valor das vendas*
▲22,2%	▲24,0%	▲18,9%	▲13,0%	▲22,9%	▲32,9%
113.191 unidades	R\$ 32,7 bilhões	31.230 unidades	R\$ 14,4 bilhões	78.880 unidades	R\$ 17,0 bilhões

Fonte: Pesquisa ABRAIN/FIPE

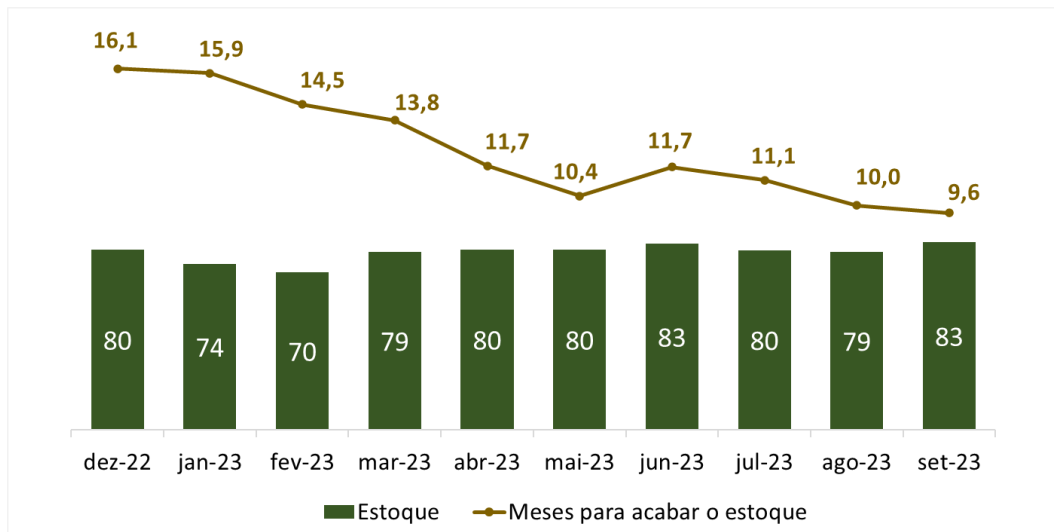
Em relação a oferta de imóveis, o segmento MAP apresenta queda nas ofertas refletindo um movimento de readequação nos estoques. A redução dos lançamentos ao longo de 2023, juntamente com um aumento nas vendas, resultou na diminuição da duração dos estoques de 23,8 meses em janeiro para 17 meses em setembro. Podemos dizer que o nível dos estoques se aproxima da média histórica do segmento, o que serve como um indutor para o crescimento dos lançamentos em 2024. Uma possível redução na taxa de financiamento habitacional também pode servir de estímulo para o crescimento no MAP em 2024.

¹ Os Indicadores Abrainc-Fipe são calculados pela Fipe com base em dados de 20 empresas associadas à Abrainc.

Gráfico 8 - Duração da oferta de imóveis (consumo em meses) segmento MAP – setembro 2023

Fonte: Pesquisa ABRAIN/CIPE

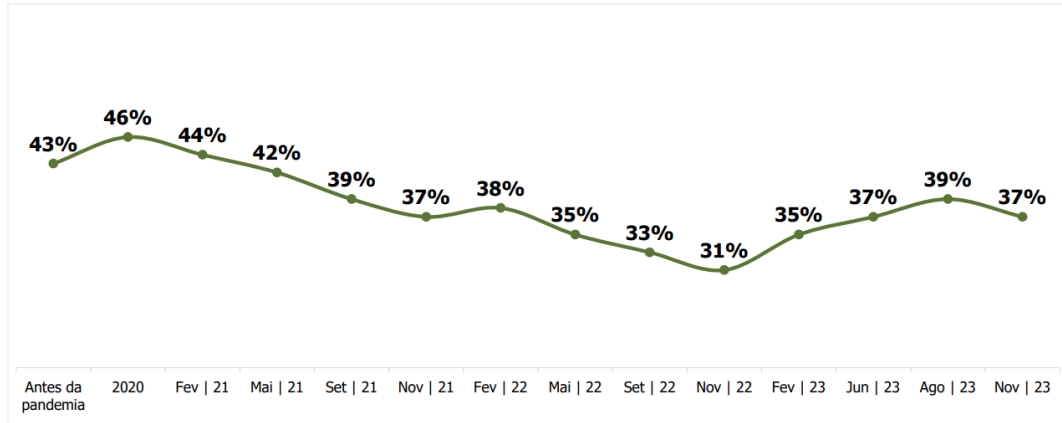
No segmento MCMV os dados de ofertas e tempo médio para consumo do estoque indicam aquecimento do segmento diante do novo MCMV, uma vez que os dados da pesquisa indicam que a oferta está crescendo (18,6%) e ainda assim a duração do estoque caiu para 9,6 meses (4 meses a menos que agosto), ficando abaixo da média histórica de 13 meses para consumo total do estoque.

Gráfico 9 - Duração da oferta de imóveis (consumo em meses) segmento MCMV – setembro 2023

Fonte: Pesquisa ABRAIN/CIPE

O cenário mais favorável ao mercado imobiliário pode ser corroborado com os dados de intenção de compras de imóveis.

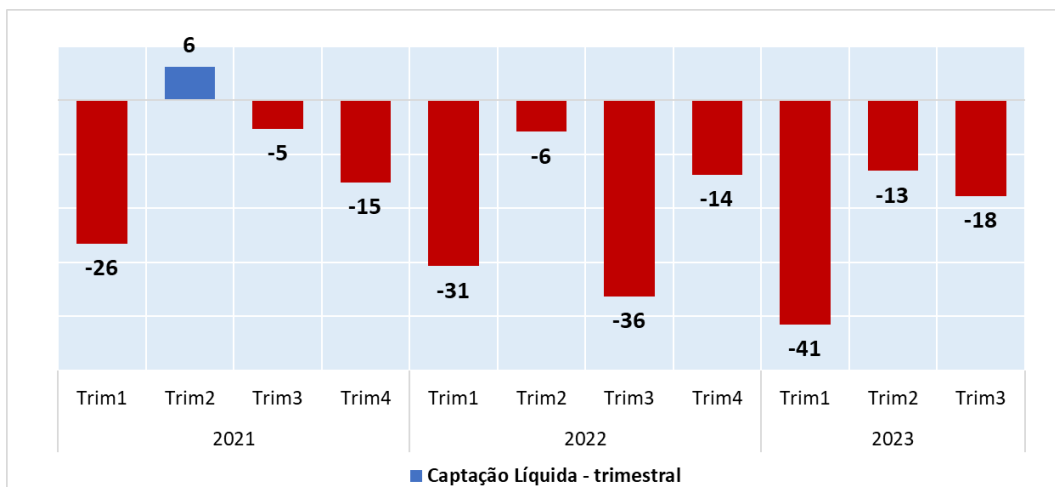
Segundo pesquisa realizada pela Brain Inteligencia Estratégica em todas as regiões do Brasil, em novembro de 2023, a intenção de compra de imóvel segue em patamar maior que no mesmo período de 2022, Entretanto, cabe a ressalva de que o indicador ainda está abaixo do verificado no período pré pandemia.

Gráfico 10 – Indicador de Intenção de Compra – novembro 2023

Fonte: Pesquisa Brain Inteligência Estratégica

FUNDING IMOBILIÁRIO – SBPE EM QUEDA COM RECUOS NA CAPTAÇÃO DA POUPANÇA

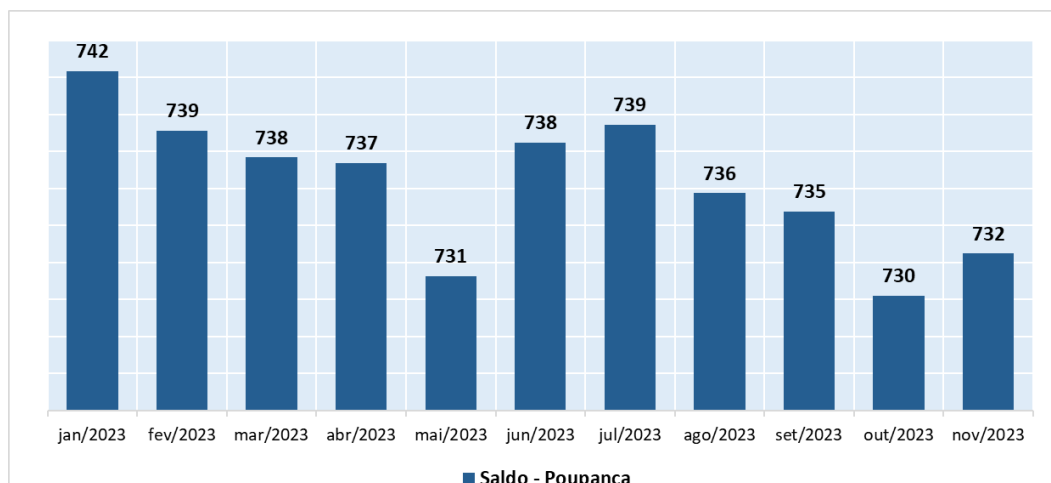
No terceiro trimestre de 2023, a captação líquida da caderneta de poupança do SBPE permaneceu negativa, totalizando um resultado negativo de R\$ 18 bilhões. Os números mostram uma sequência de trimestres com captação líquida negativa desde 2021.

Gráfico 11 – Captação Líquida da Poupança – Trimestral 2021 a 2023

Fonte: Banco Central do Brasil

Em julho de 2023, a captação líquida foi de (- R\$ 3,7 bi). Em agosto de 2023, essa captação líquida negativa aumentou para (- R\$ 8,5 bi). No mês de setembro de 2023, essa tendência negativa continuou, com a captação líquida atingindo (- R\$ 5,6 bi). Em 2023, apenas um mês (junho de 2023) apresentou captação líquida positiva (+ R\$ 2,4 bi).

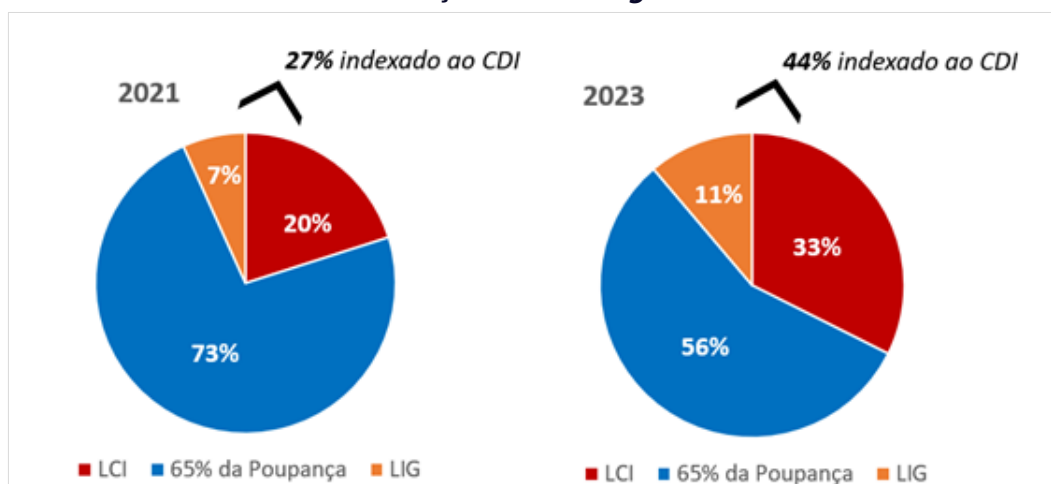
O comportamento negativo das captações impactam diretamente o saldo da poupança, que no terceiro trimestre de 2023, apresentou uma tendência de queda, diminuindo de R\$ 738 bilhões no final de junho para R\$ 734 bilhões no final de setembro. Essa tendência de queda verificou-se, também, nos meses de outubro e novembro de 2023, chegando no penúltimo mês do ano com saldo de R\$ 732 bilhões.

Gráfico 12 – Saldo Mensal da Poupança em 2023

Fonte: Banco Central do Brasil

A queda no saldo da poupança indica a necessidade de explorar novas alternativas de captação de recursos para o setor, diante de um cenário de aquecimento do mercado no próximo ano. Neste sentido, houve um aumento significativo na participação das Letras Imobiliárias Garantidas (LIG) e Letras de Crédito Imobiliário (LCI), ambas indexadas ao CDI, o que resultou em uma elevação nos custos de captação de recursos. Contudo, com a previsão de queda na SELIC, a tendência é de redução da taxa ao longo de 2024.

Os Fundos Imobiliários atingiram em 2023 a marca de R\$ 185 bilhões, demonstrando um crescimento na participação, com um aumento de 11%. Os Fundos Imobiliários ainda são pouco usados para o mercado residencial, mas diante da escassez da Poupança é esperado que os FII's tenham um papel cada vez mais relevante no financiamento a construção PJ.

Gráfico 13 – Distribuição do Funding SBPE – 2022 e 2023

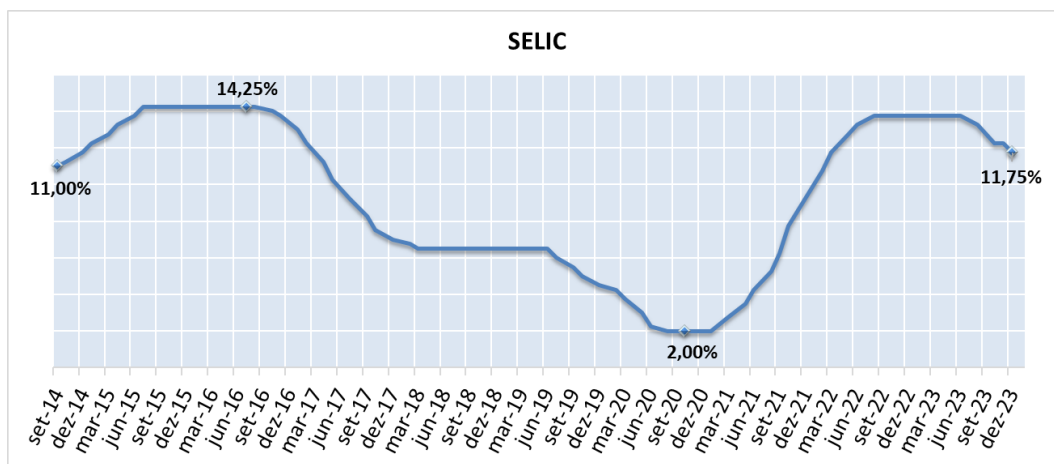
Fonte: Banco Central do Brasil

TAXAS DE FINANCIAMENTOS NO SBPE EM PATAMAR ELEVADO REFLETINDO SELIC

Na última reunião do Comitê de Política Monetária (Copom), realizada em dezembro, a taxa básica de juros (Selic) foi reduzida para 11,75%, registrando uma queda de 0,5 ponto percentual em relação à taxa anterior. Essa foi a quarta redução consecutiva na Selic, em um processo iniciado em agosto do mesmo ano. Essas

diminuições seguiram um período prolongado de doze meses, no qual a taxa Selic permaneceu em 13,75% (de agosto de 2022 a julho de 2023).

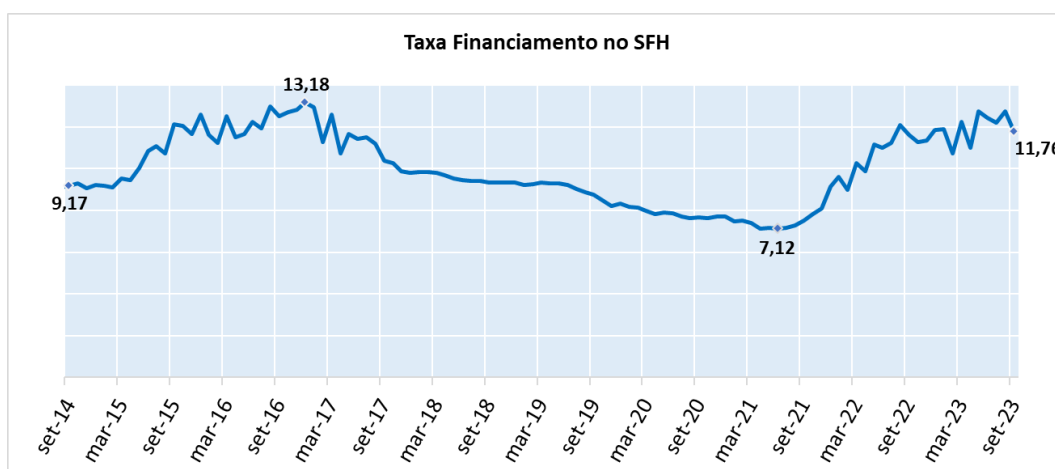
Gráfico 14 – Taxa SELIC – 2013 a 2023



Fonte: Banco Central do Brasil

Observando o comportamento da taxa de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), verifica-se que após o início do ciclo de elevação da Selic no início de 2021, as taxas do SFH passaram a subir, afetando os financiamentos imobiliários, em especial o segmento MAP.

Gráfico 15 – Taxas de Financiamento no SFH – 2014 a 2023



Fonte: Banco Central do Brasil

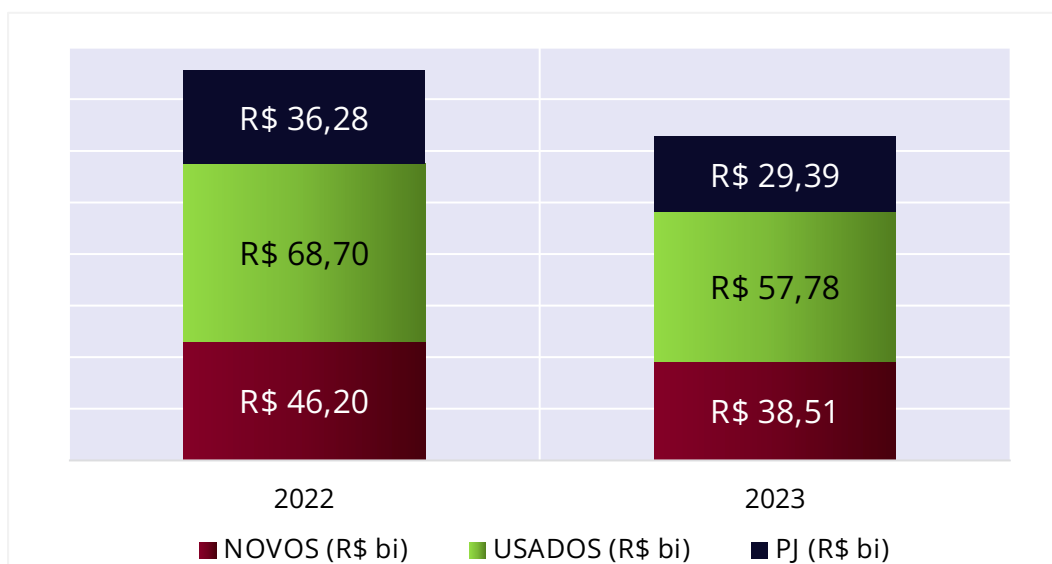
É fundamental destacar que as taxas do SFH não variam na mesma magnitude na Selic, mas existe uma forte correlação entre ambas as taxas.

A taxa de financiamento no SFH em setembro ficou em 11,76% ao ano (incluso a TR), refletindo um expressivo aumento de quase 5 pontos percentuais em relação aos patamares de set/21. Nesse período a Selic estava em 2% e tivemos o melhor ano de captação da história do SBPE.

FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NO SBPE IMPACTADOS PELAS TAXAS ELEVADAS

O cenário de taxas de financiamentos elevadas impactaram diretamente o volume de financiamentos durante o ano de 2023. No intervalo de janeiro a outubro deste ano, o montante total financiado atingiu R\$ 125 bilhões, revelando uma redução de 16,9% em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Gráfico 16 – Financiamentos Imobiliários para Aquisição Pessoa Física e Jurídica acumulado entre janeiro e outubro de 2022 e 2023



Fonte: ABECIP Elaboração: Abrainc

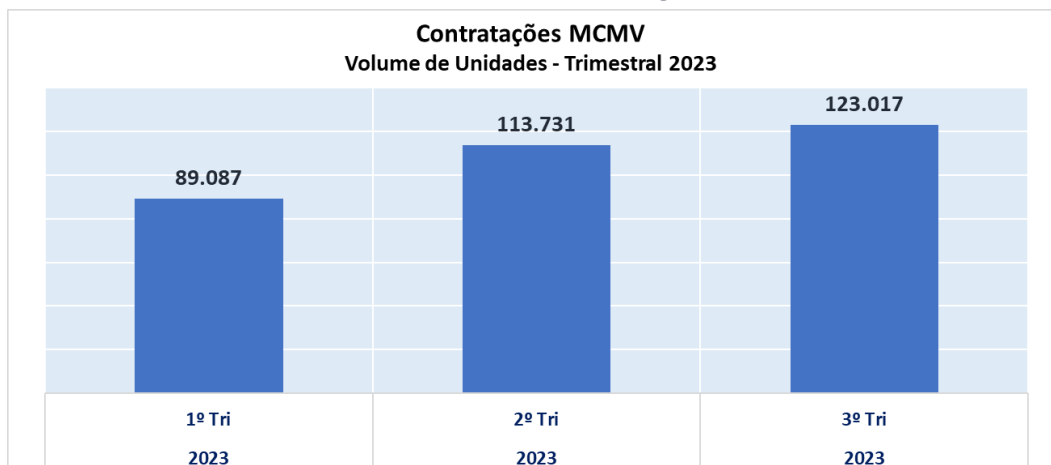
No acumulado até outubro de 2023, observamos uma redução no montante total de financiamento imobiliário em comparação com o mesmo período de 2022. Os financiamentos para aquisição de imóveis novos atingiram a marca de R\$ 38,5 bilhões, refletindo uma queda de 17%. Da mesma forma, os financiamentos para imóveis usados totalizaram R\$ 57,8 bilhões, apresentando um recuo de 16%. No segmento de financiamento para pessoas jurídicas (PJ), o volume alcançou R\$ 29,4 bilhões, representando uma diminuição de 19%.

FGTS - MINHA CASA MINHA VIDA APROVA NOVAS REGRAS E MERCADO DE HABITAÇÃO POPULAR GANHA FORÇA PARA 2024

Em julho deste ano entraram em vigor as novas regras do programa Minha Casa Minha Vida com a promulgação da Lei nº 14.620. Destacam-se nas novas regras, o aumento no Desconto Complemento oferecido no valor da entrada para aquisição do imóvel: subsídio pode chegar a R\$ 55 mil; Valor máximo dos imóveis no programa: até R\$ 350 mil; Novas taxas de juros nas faixas mais baixas: 4% e 4,25%; Aumento dos tetos de financiamento da Faixa 2 para diversas cidades; Modalidade Price em 420 meses. Outras medidas estão previstas para entrarem em vigor em 2024 (RET 1% para o Faixa 1, FGTS Futuro) e podem aumentar ainda mais a produção no MCMV. Destaca-se ainda, que foi aprovado no CCFGTS um orçamento de R\$ 105 bi para a rubrica Habitação Popular em 2024 (55% maior comparado ao previsto para o início de 2023).

Em que pese as medidas do novo MCMV tenham entrado em vigor apenas em julho, os dados de contratações do programa mostram que a partir do segundo trimestre o setor contratou 28% (113.731) a mais de unidades que o primeiro trimestre (89.087), seguindo com a alta no terceiro trimestre, quando o segmento contratou 8% (123.017) a mais que no segundo trimestre e 38% acima do primeiro trimestre.

Gráfico 17 – Contratações de Unidades no Programa MCMV – Trimestral 2023

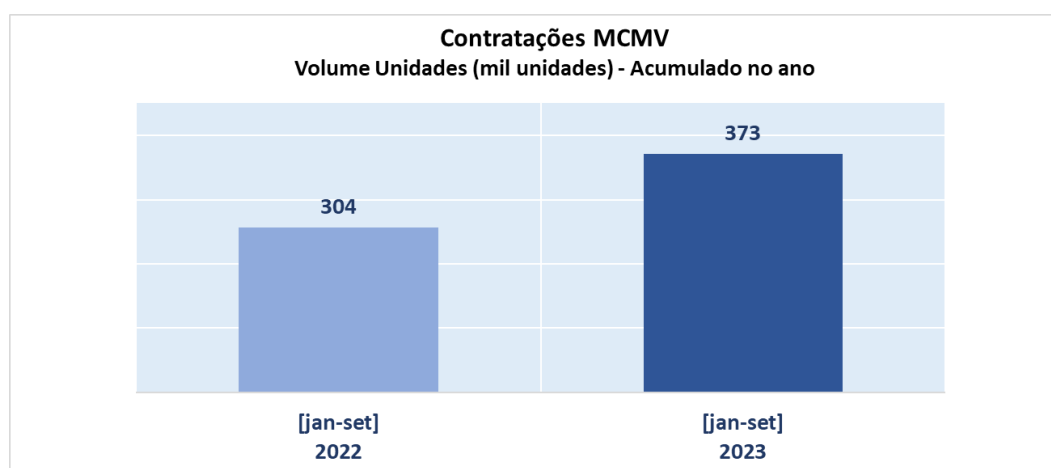


Fonte: Caixa – FGTS

Os números do terceiro trimestre indicam que as medidas do novo programa MCMV tenham estimulado o crescimento nas contratações.

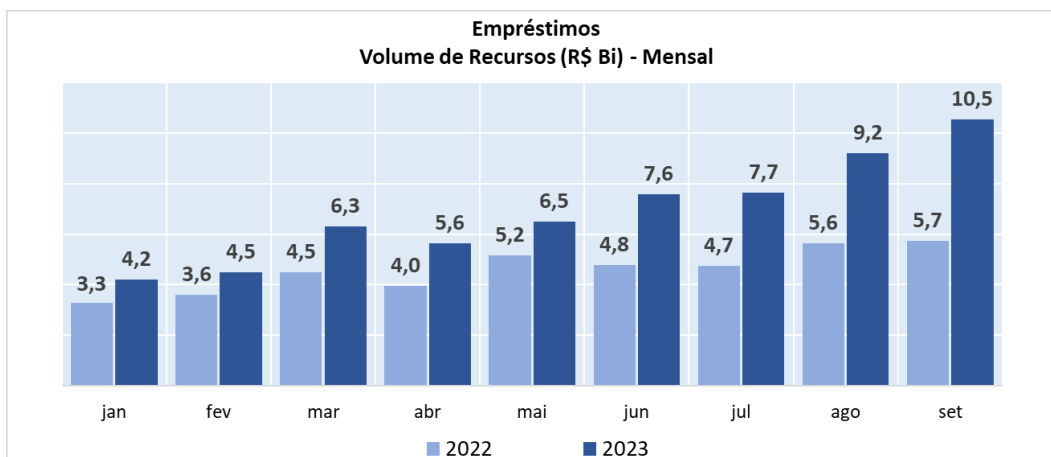
Em relação a comparação anual, até setembro deste ano, o programa contratou 373 mil unidades, sendo superior em 22% na comparação com o mesmo período de 2022 (304 mil).

Gráfico 18 – Contratações de Unidades no Programa MCMV – Acumulado no ano 2022 - 2023



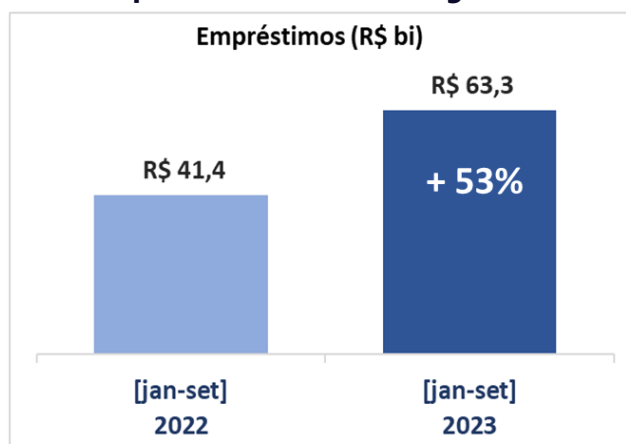
Fonte: Caixa – FGTS

Os bons resultados das contratações estão refletidas no volume de empréstimos ao longo do terceiro trimestre. Em setembro foram emprestados R\$ 10,5 bilhões, maior volume de recursos no ano.

Gráfico 19 – Empréstimos FGTS no Programa MCMV em 2023

Fonte: Caixa – FGTS

De janeiro a setembro foram emprestados R\$ 63,3 bilhões, volume 53% maior que no mesmo período do ano anterior.

Gráfico 20 – Empréstimos FGTS no Programa MCMV em 2023

Fonte: Caixa – FGTS

CUSTOS DO SETOR EM QUEDA E METODOLOGIA DO INCC APRIMORADA EM 2023

Em 2023, o Índice Nacional da Construção Civil (INCC) foi atualizado pela Fundação Getulio Vargas, responsável por sua elaboração. O primeiro resultado dessa atualização foi divulgado em julho deste ano. As mudanças incluíram a ponderação do índice por diferentes padrões produtivos, resultando em uma representação mais precisa do mercado. Além disso, houve uma reorganização dos itens, eliminando ou agrupando aqueles de menor relevância nos custos totais das obras, contemplando 79 materiais, equipamentos, serviços e 19 categorias significativas de mão de obra. Essas alterações tornam o índice mais alinhado com a modernização dos processos de construção de habitações residenciais.

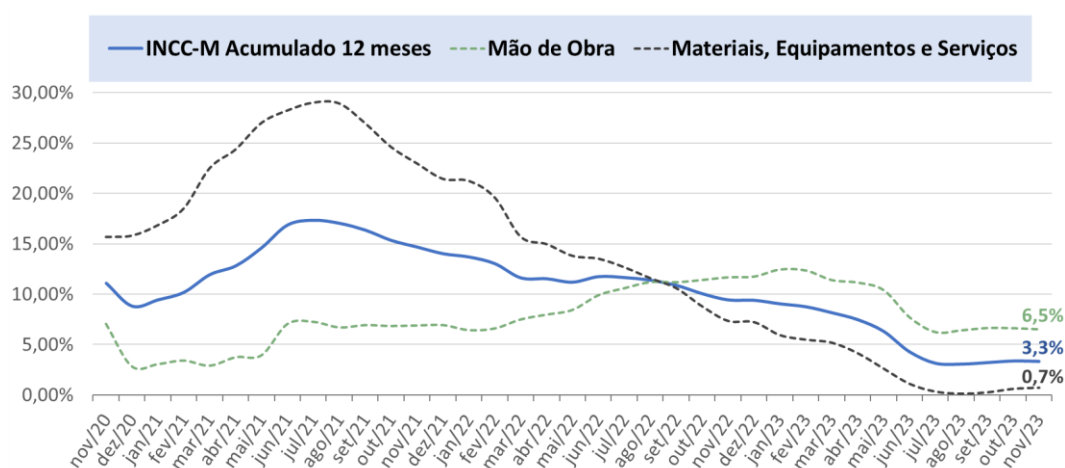
Em que pese os aprimoramentos na metodologia, o INCC manteve a trajetória de queda nas variações verificadas ao longo dos meses de 2023.

Em dezembro de 2023 o INCC-M variou 0,26%, frente um avanço de 0,10% em novembro, segundo dados da FGV IBRE. No encerramento do ano, o índice apresentou variação acumulada de 3,32%, percentual

inferior ao apresentado em novembro, quando índice ficou em 3,33%. Já em dezembro de 2022, o índice apresentava variação acumulada de 9,40% em doze meses.

Em relação aos grupos que compõem o índice, o grupo “Materiais e Equipamentos”, que em novembro apresentou variação de -0,17%, voltou ao campo positivo com alta de 0,30% em dezembro. O grupo de “Serviços” que variou 0,39% em novembro, apresentou variação de 0,09% em dezembro. Já o grupo de “Mão de Obra” variou 0,23% em dezembro, frente ao avanço de 0,42% no mês anterior. **A variação dos grupos de “Materiais, Equipamentos e Serviços” juntos, passou de uma variação negativa de 0,12% em novembro para uma variação positiva de 0,28% em dezembro.**

Gráfico 21 - Evolução do INCC – M no acumulado 12 meses



Fonte: FGV IBRE

Nesse sentido, o setor da construção conclui o ano de 2023 com perspectivas mais favoráveis que as do início do ano, quando o INCC mostrava uma variação acumulada em doze meses de 9,05%.

TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS PARA O SETOR – EXPECTATIVAS POSITIVAS PARA 2024

Apesar dos desafios enfrentados em 2023, como as elevadas taxas de juros, a queda na poupança e demora no lançamento das novas regras do programa Minha Casa Minha Vida, o setor imobiliário demonstrou notável resiliência ao longo do ano. Projeta-se um cenário mais otimista em 2024, com a consolidação do novo MCMV. Já a redução das taxas de juros deverá impulsionar o SBPE, e uma melhora nos níveis de estoque de imóveis, por sua vez, tende a estimular o aumento de novos lançamentos.

Em São Paulo, o maior mercado do país, as mudanças no Plano Diretor e a revisão na Lei de Zoneamento também representarão estímulos significativos ao setor. Agora, será possível construir moradias mais alinhadas às necessidades do mercado consumidor. Esta adaptação tenderá a impulsionar ainda mais o crescimento e a oferta de residências mais adequadas às demandas atuais.

ESTE MATERIAL FOI ELABORADO PELA EQUIPE ECONÔMICA DA ABRAINC.
DIRETOR DE ASSUNTOS ECONÔMICOS: RENATO LOMONACO
EQUIPE TÉCNICA: BRUNO DE SOUZA E THIAGO LIMA

Estudo Brain 2º Trimestre de 2022





MERCADO IMOBILIÁRIO

na íntegra

BRA!N
Inteligência Estratégica



INTELI GÊNCIA

ESTRA TÉGICA

reBRA!N

Unidade de negócios da BRAIN especializada em estudos e pesquisas de mercado em Real Estate.

eBRA!N

Produtora oficial de conteúdos da Brain, transformando dados em materiais audiovisuais como vídeos no YouTube sobre indicadores imobiliários a nível nacional e regionais, entrevistas com grandes nomes nacionais e internacionais do setor, eBooks, webinars, cursos online e workshops e palestras presenciais.

bBRA!N

Assessoria especializada em business e consultoria estratégica personalizada para as necessidades da sua empresa.

iBRA!N

Investigando e compreendendo motivações e atitudes nos consumidores e organizações, a iBrain, que faz parte da ABEP, visa como diferencial o estudo inteligente de mercado, agregando valor ao produto final.

A empresa mais representativa do segmento

Mais de **85 bilhões em VGV** imobiliário pesquisados. Mais de **40 mil entrevistas** por ano. Mais de **6.500 estudos** de mercado em **750 Cidades** de **27 Estados**. Atendimento a mais de **40 entidades** ligadas ao setor imobiliário.



ADIT BRASIL
Associado



ASBRASS
Patrocinador
Master



SINDUSCON-PR
Associado



ADEMI-PR
Associado



CRI CLUB
Club Partner
Americas



SECOVI-SP
Associado

Educação é

A eBrain surgiu como uma unidade de negócios da Brain Inteligência Estratégica para produzir cursos à distância voltados para o mercado imobiliário. Necessidade enxergada pela empresa através da expertise em estudos e pesquisas para o setor.

Experiência



Facilidades & BENEFÍCIOS.



Flexibilidade de horários e locais para estudos



Integração entre equipe



Novos cursos **todos os meses**



Apoio de **materiais complementares**



Emissão de **Certificado**



Fórum **interativo** com professores e outros alunos

Fique por dentro do mercado.
Acompanhe nossas redes:



Brain Inteligência Estratégica



@brain.inteligencia



/braininteligenciaestrategica

www.ebrainead.com.br

www.brain.srv.br



INSCREVA-SE



Brain Inteligência
Estratégica



SINDUSCON-TAP
TRIÂNGULO MINEIRO E ALTO PARANAÍBA

ESTUDO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

UBERLÂNDIA - MG

2 TRIMESTRE 2022

SUMÁRIO

1. Objetivos
2. Avaliações do Mercado
3. Lançamentos
4. Vendas
5. Análise Geral do Mercado
6. Análise do VGV
7. Mapas
8. Consultores do Estudo
9. Detalhamento da Metodologia



01 OBJETIVOS

BRAIN

OBJETIVOS

- ✓ Analisar os principais indicadores do mercado imobiliário local, como: **empreendimentos lançamentos, oferta lançada e final dos lançamentos, VGV total e por padrão;**
- ✓ Apresentar a **análise do mercado residencial vertical de Uberlândia-MG**, quanto ao **ano de lançamento, oferta lançada e final por padrão e tipologia, preço médio**, assim como **tempo da oferta e oferta por bairros;**
- ✓ Apresentar a **análise do mercado comercial de Uberlândia-MG**, quanto ao **ano de lançamento, oferta lançada e final por padrão e tipologia e preço médio;**
- ✓ Apresentar a **análise do mercado residencial horizontal de Uberlândia-MG**, quanto ao **ano de lançamento, oferta lançada e final por tipologia e preço médio;**
- ✓ Analisar o **VGV ofertado e disponível no mercado imobiliário de Uberlândia-MG;**
- ✓ Indicar a **localização dos empreendimentos em Uberlândia, por preço e área média.**



| 02

AVALIAÇÕES DO MERCADO

BRAIN

- ✓ No **mês de junho/2022**, Uberlândia-MG fecha com um **estoque de 5.048 unidades no mercado em geral**, sendo **91,4% de unidades residenciais verticais (4.616)**, **8,3% das unidades no mercado horizontal (418)** e no apenas **0,3% no mercado comercial vertical**, o equivalente a **14 unidades**;
- ✓ Esta avaliação se refere a um mercado residencial vertical de **137 empreendimentos que lançaram juntos 15.744 unidades (79,9% da oferta total lançada no município)** e **15 empreendimentos residenciais horizontais** responsáveis por **3.768 unidades lançadas (19,1% da oferta total lançada na cidade)**. Já o **mercado comercial** é responsável por apenas **1,0%**, com **196 unidades**;
- ✓ O menor estoque em relação a oferta lançada é do mercado comercial, com apenas **7,1% das unidades lançadas disponíveis para comercialização**. O **mercado residencial vertical** também conta com **baixo estoque**, se comparado a oferta lançada – apenas **29,3%**. No mercado horizontal, temos apenas **11,1%** das **unidades disponíveis**.



- ✓ Já em relação às vendas, do total de **440 unidades vendidas no mês de junho/2022, 89,1% são de unidades residenciais verticais (392), 43 unidades residenciais horizontais e 5 comerciais;**
- ✓ Das unidades vendidas no mercado residencial vertical, **a maior parte se refere ao padrão econômico com 138 unidades (35,2%),** com uma diferença significativa para os demais padrões com vendas no período;
- ✓ O mês de **junho/2022** apresentou uma **queda de 38,9%** nas vendas no mercado residencial vertical (**de 642 para 392 unidades vendidas**). Também foi identificado **aumento nas vendas nos mercados horizontal e comercial;**
- ✓ Fazendo a mesma comparação com o mesmo período do ano anterior (**junho/2021**), **houve queda nas vendas de 51,7% no mercado residencial vertical (811 para 392 unidades vendidas).** No **mercado residencial horizontal** houve queda nas vendas, de **69 para 43 unidades vendidas.**





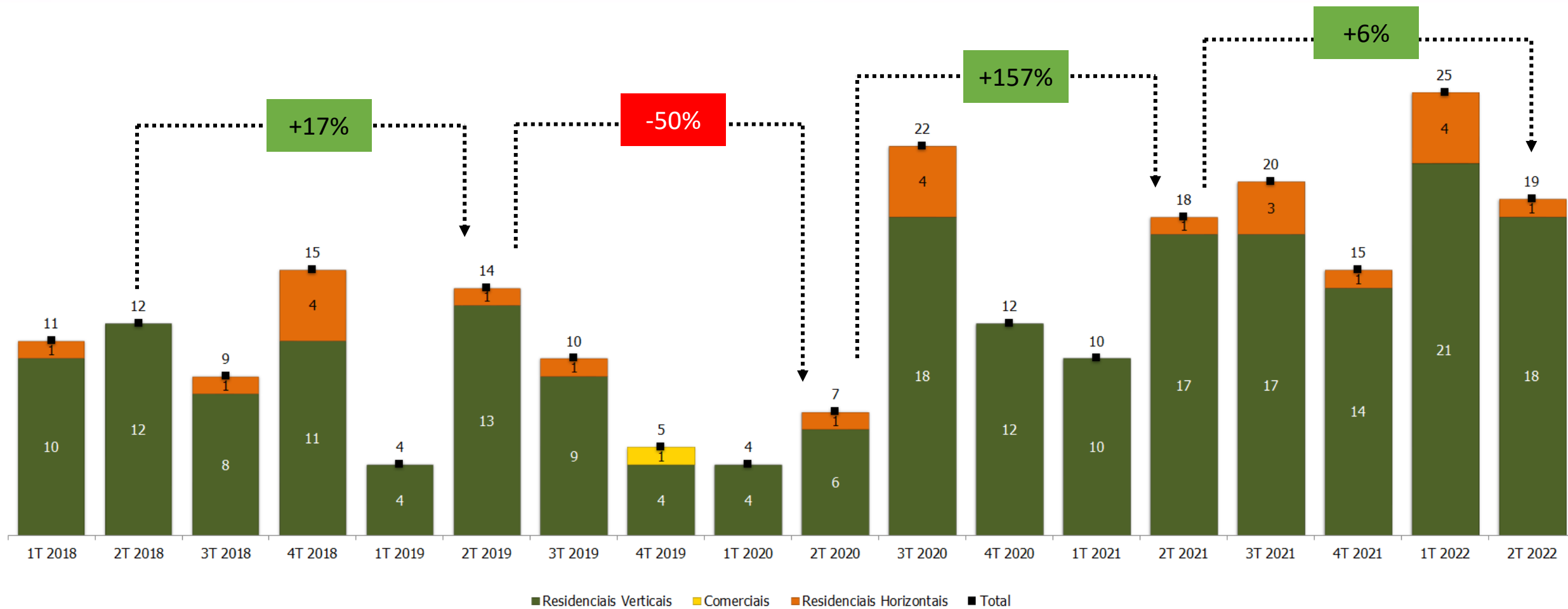
03

LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE
UBERLÂNDIA

BRAIN

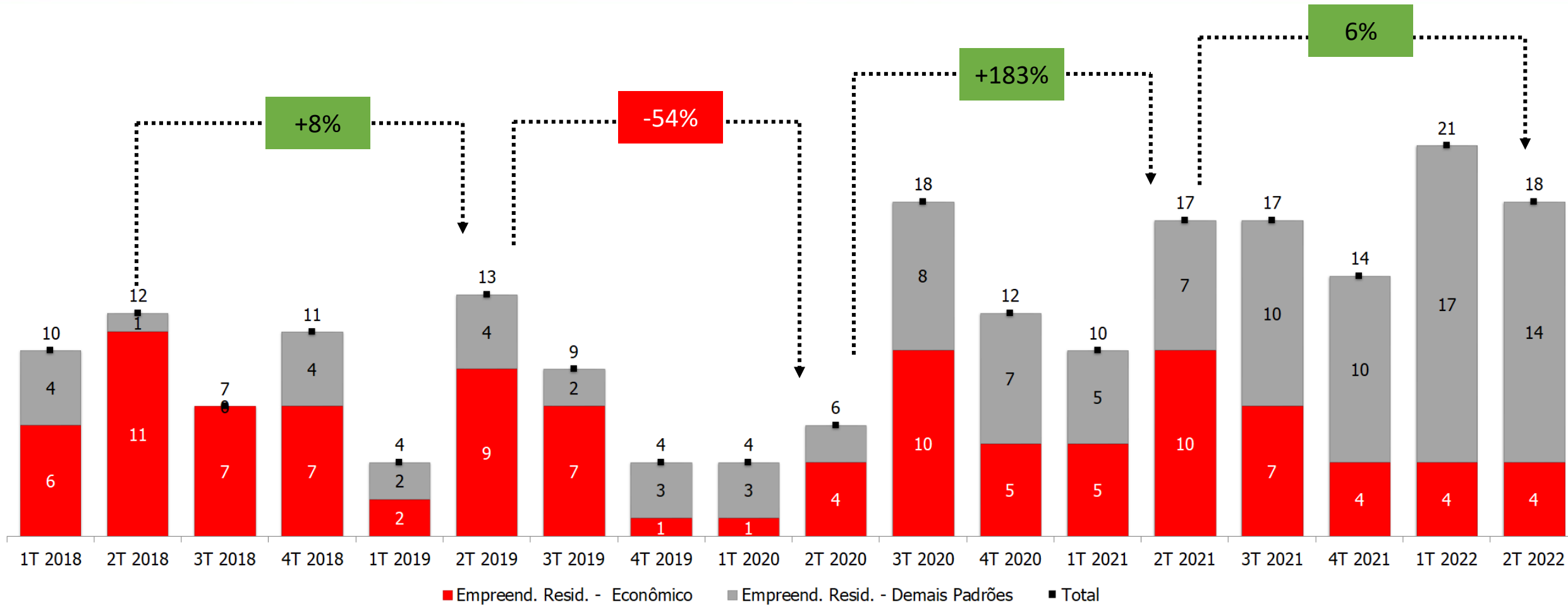
EMPREENDIMENTOS LANÇADOS

BRAIN



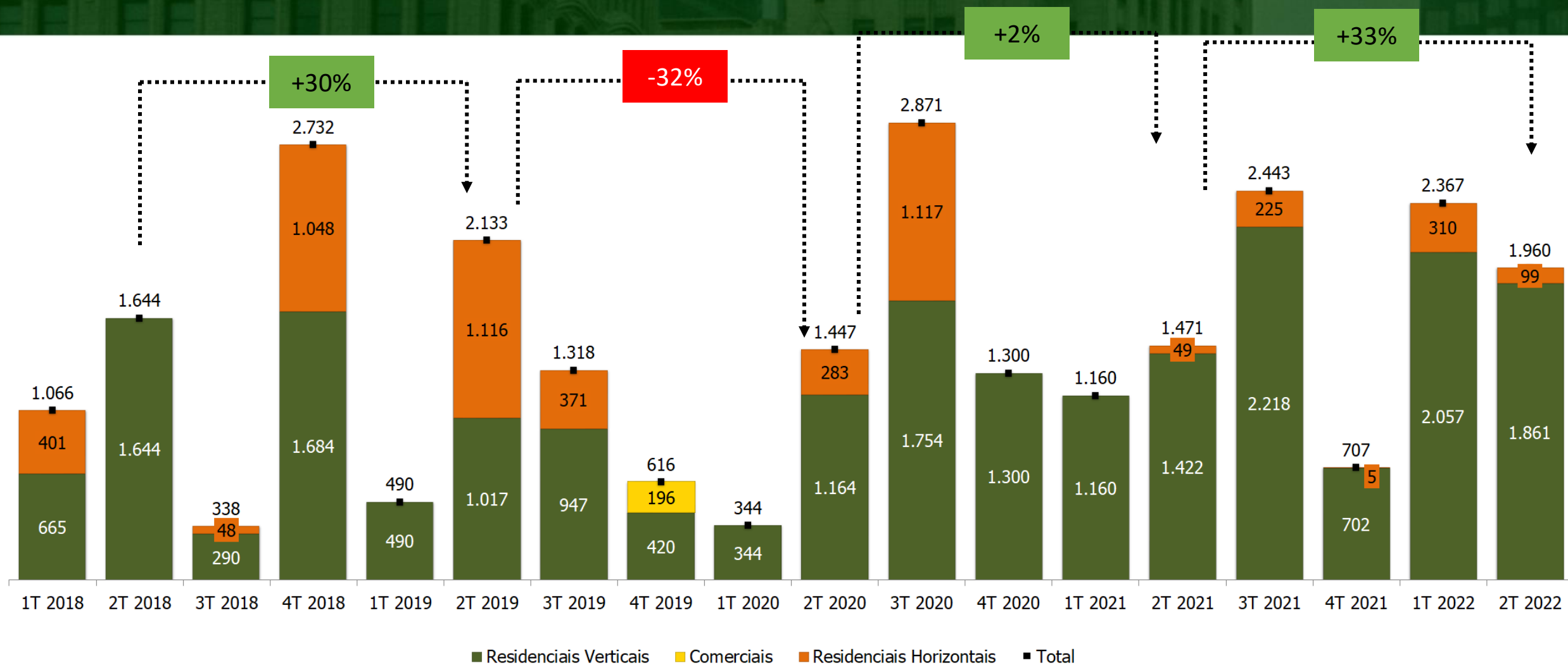
EMPREENDIMENTOS LANÇADOS POR PADRÃO

VERTICAL



UNIDADES LANÇADAS

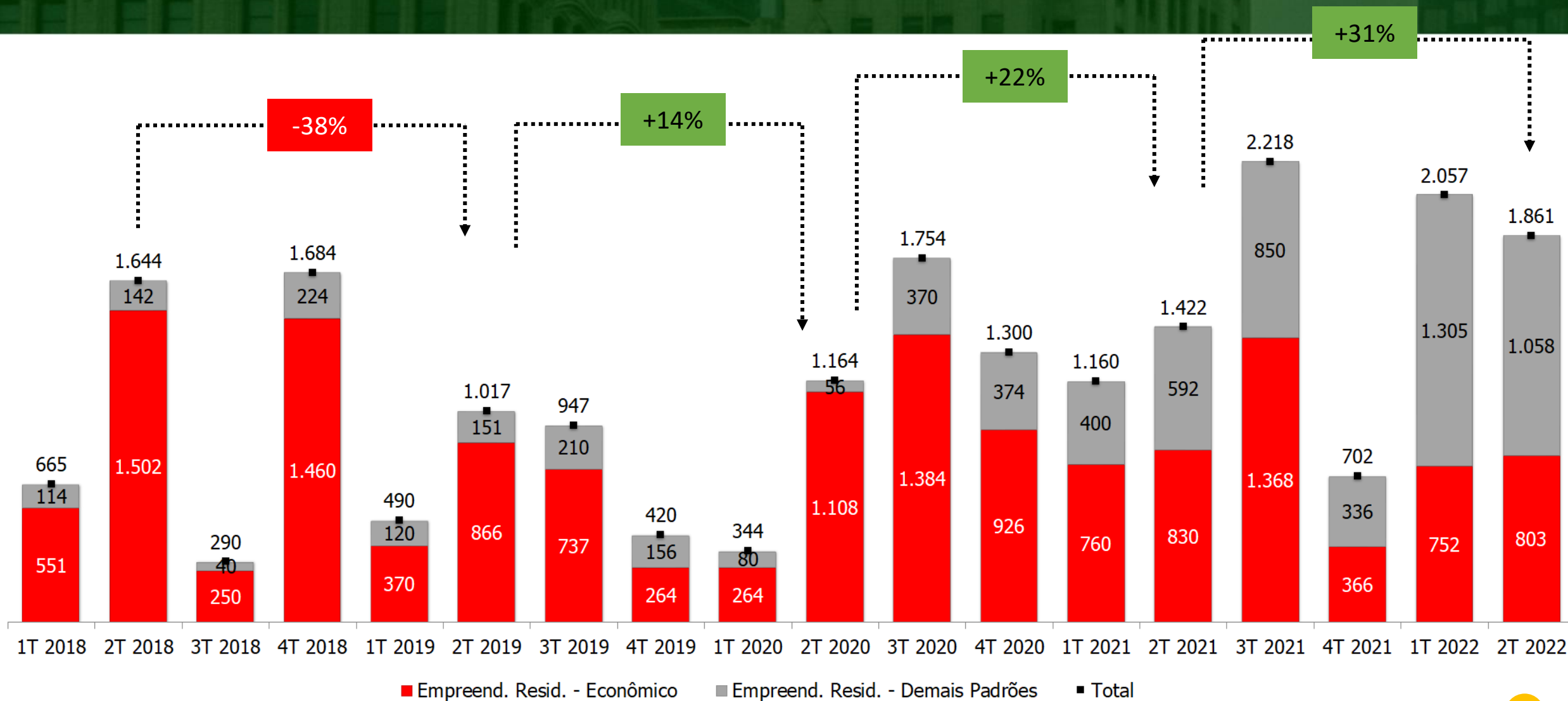
BRAIN



■ Residenciais Verticais ■ Comerciais ■ Residenciais Horizontais ■ Total

UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO

VERTICAL



+31%

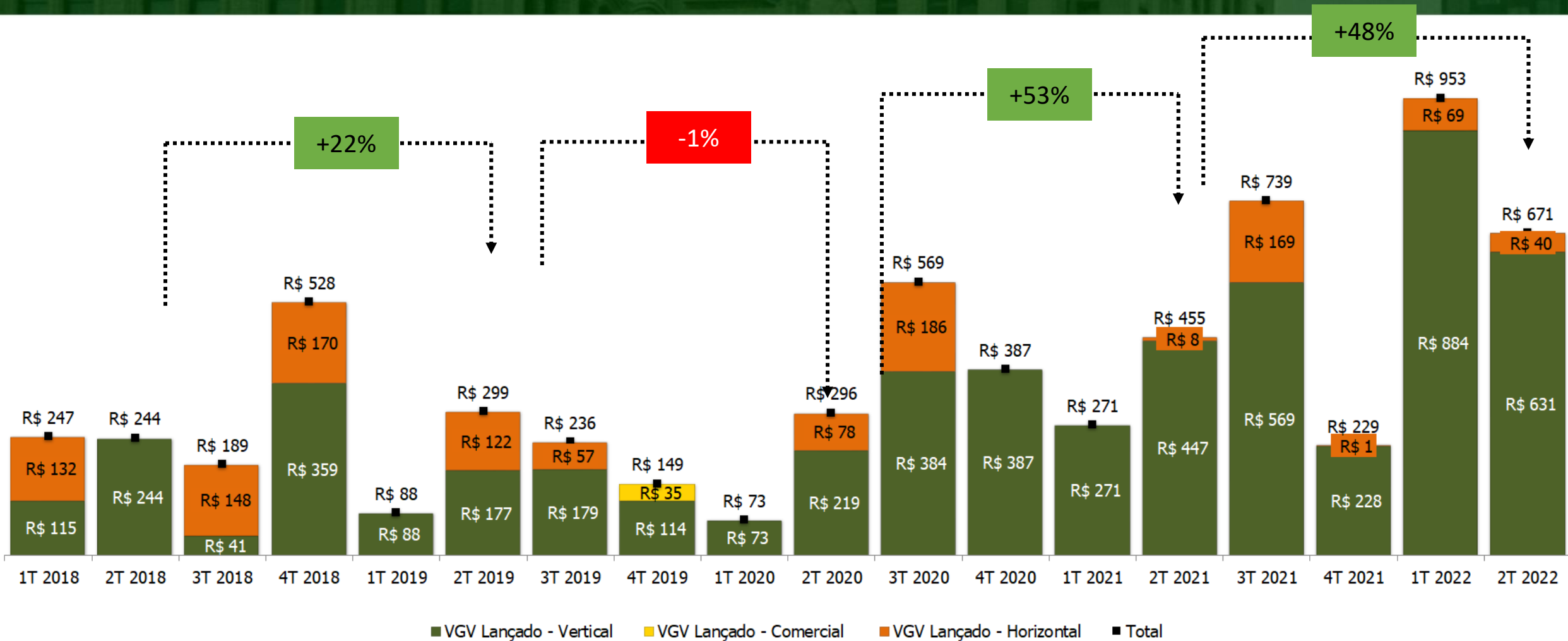
-38%

+14%

+22%

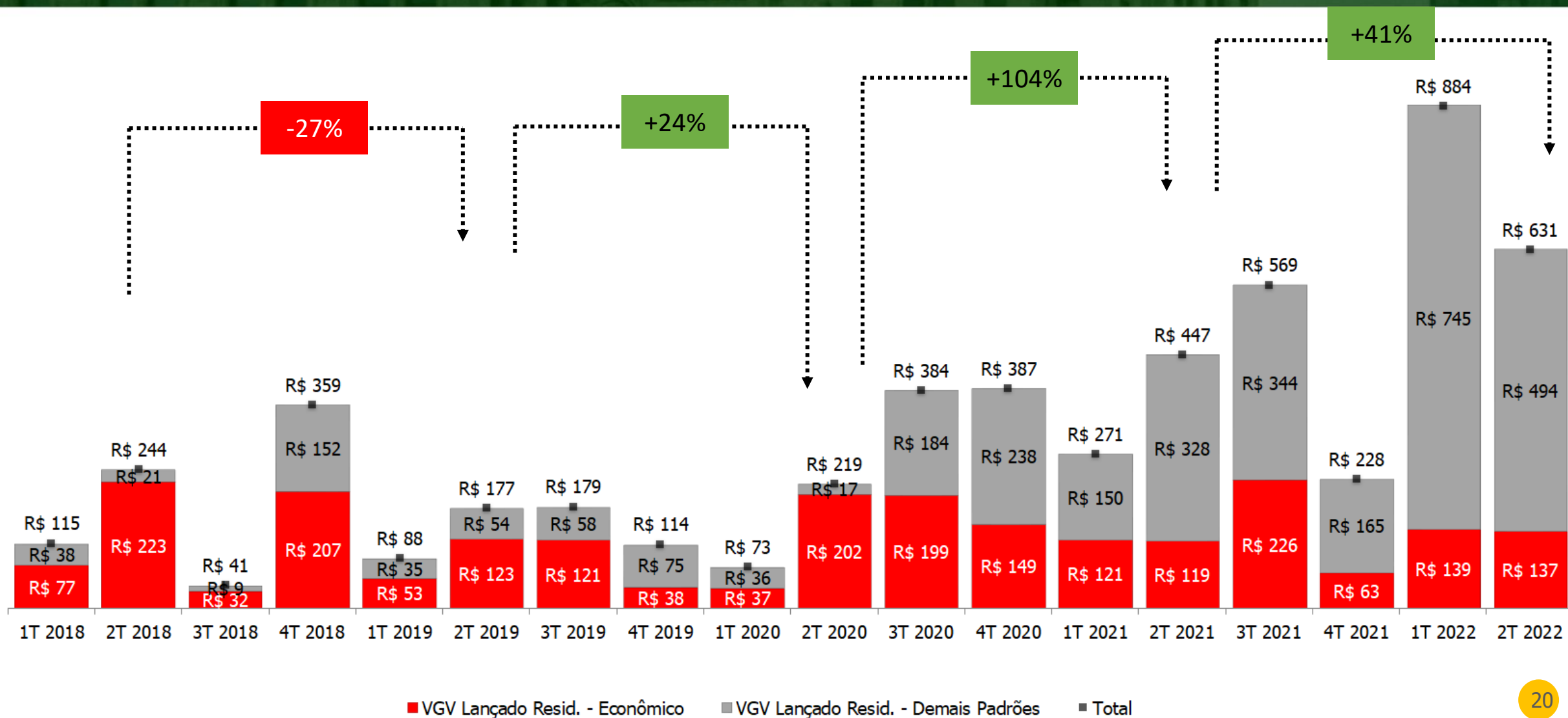
VGV LANÇADO (R\$ EM MILHÕES)

BRAIN



VGV LANÇADO POR PADRÃO (R\$ EM MILHÕES)

VERTICAL



DADOS DE LANÇAMENTOS ANUAL

BRAIN

Ano	2019	2020	2021	2022*	2019-2020	2020-2021
Tipo do Imóvel	Empreend. Lançados	Empreend. Lançados	Empreend. Lançados	Empreend. Lançados	Var. (%)	Var. (%)
Residencial Vertical - Uberlândia	30	40	58	39	33,3%	45,0%
Vertical Comercial - Uberlândia	1	0	0	0	-100,0%	-
Residencial Horizontal - Uberlândia	2	5	5	5	150,0%	0,0%
Total Mercado	33	45	63	44	36,4%	40,0%
Ano	2019	2020	2021	2022*	2019-2020	2020-2021
Tipo do Imóvel	Unidades Lançadas	Unidades Lançadas	Unidades Lançadas	Unidades Lançadas	Var. (%)	Var. (%)
Residencial Vertical - Uberlândia	2.874	4.562	5.502	3.918	58,7%	20,6%
Vertical Comercial - Uberlândia	196	0	0	0	-100,0%	-
Residencial Horizontal - Uberlândia	1.487	1.400	279	409	-5,9%	-80,1%
Total Mercado	4.557	5.962	5.781	4.327	30,8%	-3,0%
Ano	2019	2020	2021	2022*	2019-2020	2020-2021
Tipo do Imóvel	VGVLançado (R\$ milhões)	VGVLançado (R\$ milhões)	VGVLançado (R\$ milhões)	VGVLançado (R\$ milhões)	Var. (%)	Var. (%)
Residencial Vertical - Uberlândia	558,0	1.063,0	1.515,0	1.515,0	90,5%	42,5%
Vertical Comercial - Uberlândia	35,0	0,0	0,0	0,0	-100,0%	-
Residencial Horizontal - Uberlândia	179,0	263,0	179,0	108,0	46,9%	-31,9%
Total Mercado	772,0	1.326,0	1.694,0	1.623,0	71,8%	27,8%

DADOS DE LANÇAMENTOS POR SEMESTRE

BRAIN

Ano	1S2019	2S2019	1S2020	2S2020	1S2021	2S2021	1S2022	1S2021-1S2022
Tipo do Imóvel	Empreend. Lançados	Empreend. Lançados	Empreend. Lançados	Empreend. Lançados	Empreend. Lançados	Empreend. Lançados	Empreend. Lançados	Var. (%)
Residencial Vertical - Uberlândia	22	13	10	30	27	31	39	44,4%
Vertical Comercial - Uberlândia	0	1	0	0	0	0	0	-
Residencial Horizontal - Uberlândia	2	1	1	4	1	4	5	400,0%
Total Mercado	24	15	11	34	28	35	44	57,1%
Ano	1S2019	2S2019	1S2020	2S2020	1S2021	2S2021	1S2022	1S2021-1S2022
Tipo do Imóvel	Unidades Lançadas	Unidades Lançadas	Unidades Lançadas	Unidades Lançadas	Unidades Lançadas	Unidades Lançadas	Unidades Lançadas	Var. (%)
Residencial Vertical - Uberlândia	1.507	1.367	1.508	3.054	2.582	2.920	3.918	51,7%
Vertical Comercial - Uberlândia	0	196	0	0	0	0	0	-
Residencial Horizontal - Uberlândia	1.116	371	283	1.117	49	230	409	734,7%
Total Mercado	2.623	1.934	1.791	4.171	2.631	3.150	4.327	64,5%
Ano	1S2019	2S2019	1S2020	2S2020	1S2021	2S2021	1S2022	1S2021-1S2022
Tipo do Imóvel	VGV Lançado (R\$ milhões)	VGV Lançado (R\$ milhões)	VGV Lançado (R\$ milhões)	VGV Lançado (R\$ milhões)	VGV Lançado (R\$ milhões)	VGV Lançado (R\$ milhões)	VGV Lançado (R\$ milhões)	Var. (%)
Residencial Vertical - Uberlândia	265,0	293,0	292,0	771,0	718,0	797,0	1.515,0	111,0%
Vertical Comercial - Uberlândia	0,0	35,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-
Residencial Horizontal - Uberlândia	122,0	57,0	78,0	186,0	8,0	170,0	108,0	1250,0%
Total Mercado	387,0	385,0	370,0	957,0	726,0	967,0	1.623,0	123,6%

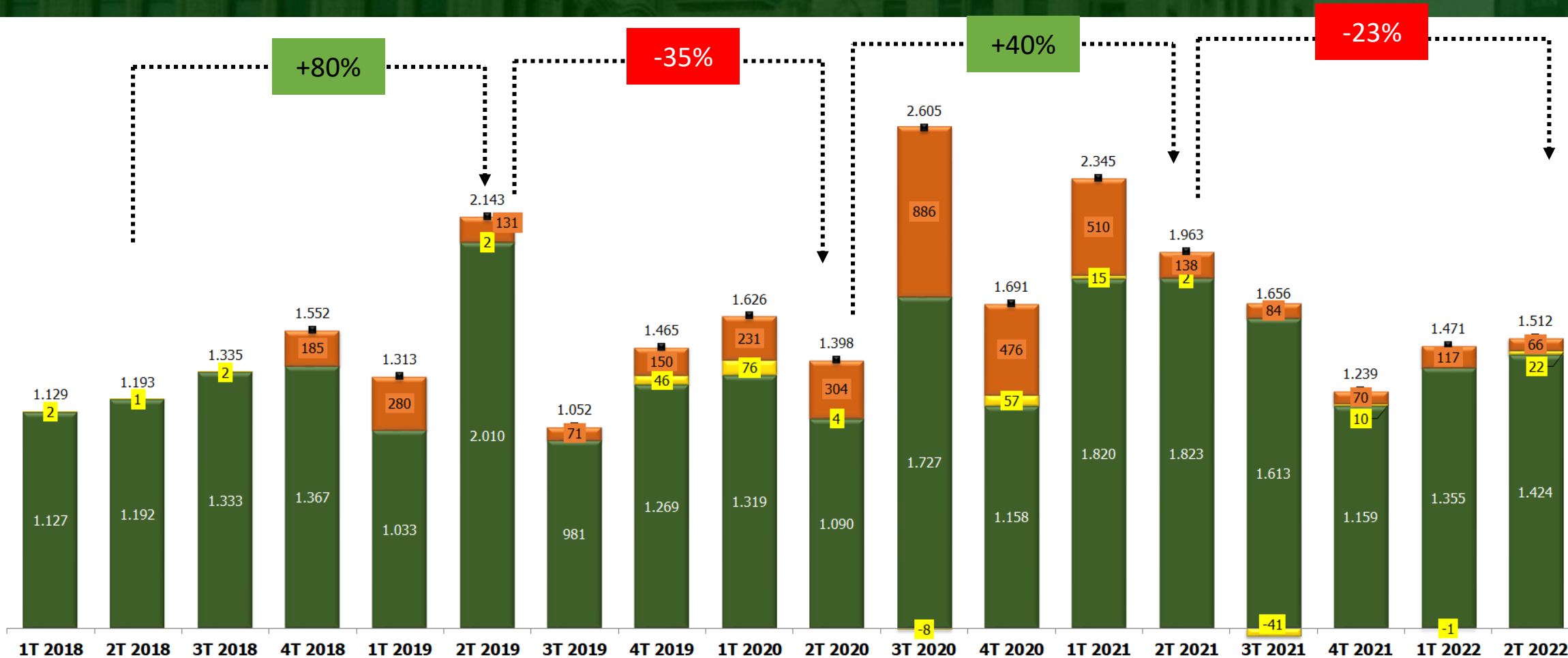


| 04 HISTÓRICO DE VENDAS
UBERLÂNDIA - MG

BRAIN

UNIDADES VENDIDAS NO TRIMESTRE – VENDAS LÍQUIDAS

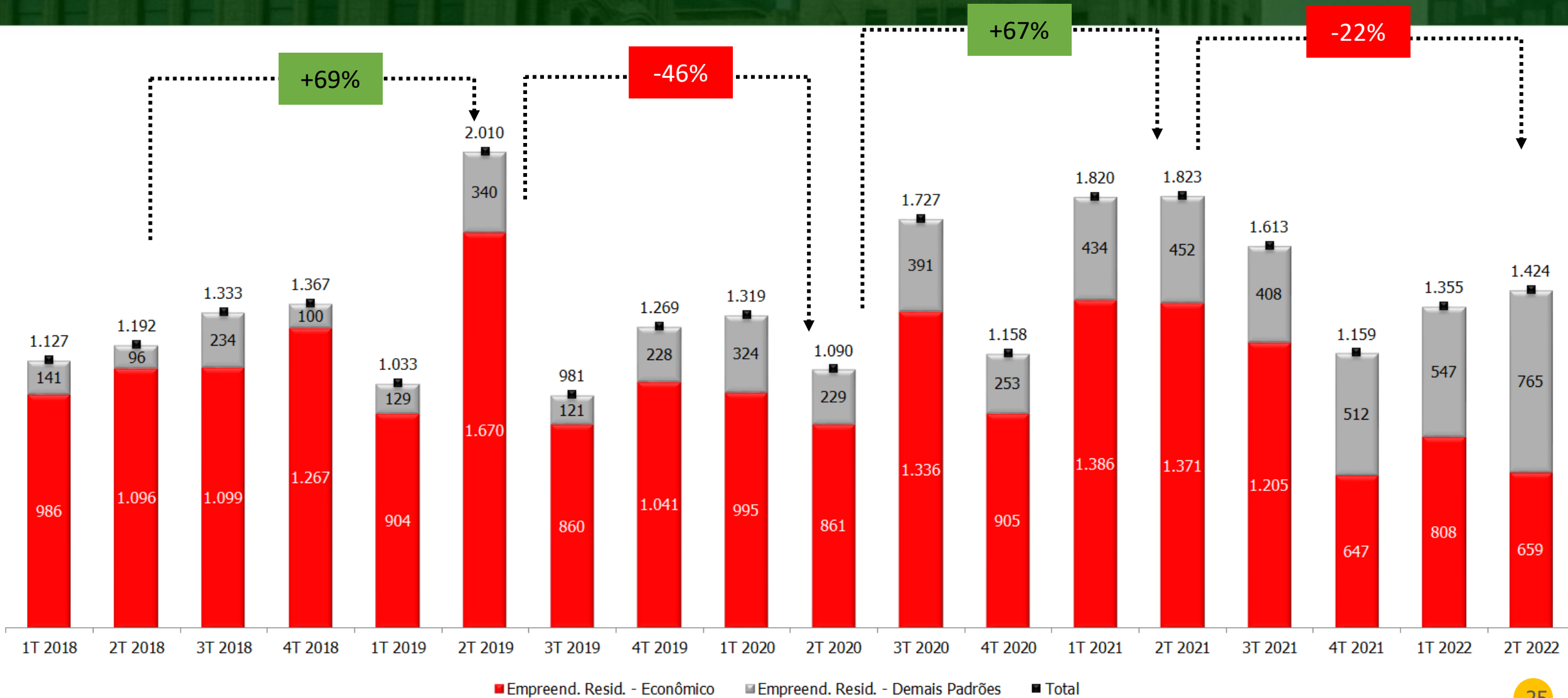
BRAIN



■ Residenciais Verticais ■ Comerciais ■ Residenciais Horizontais ■ Total

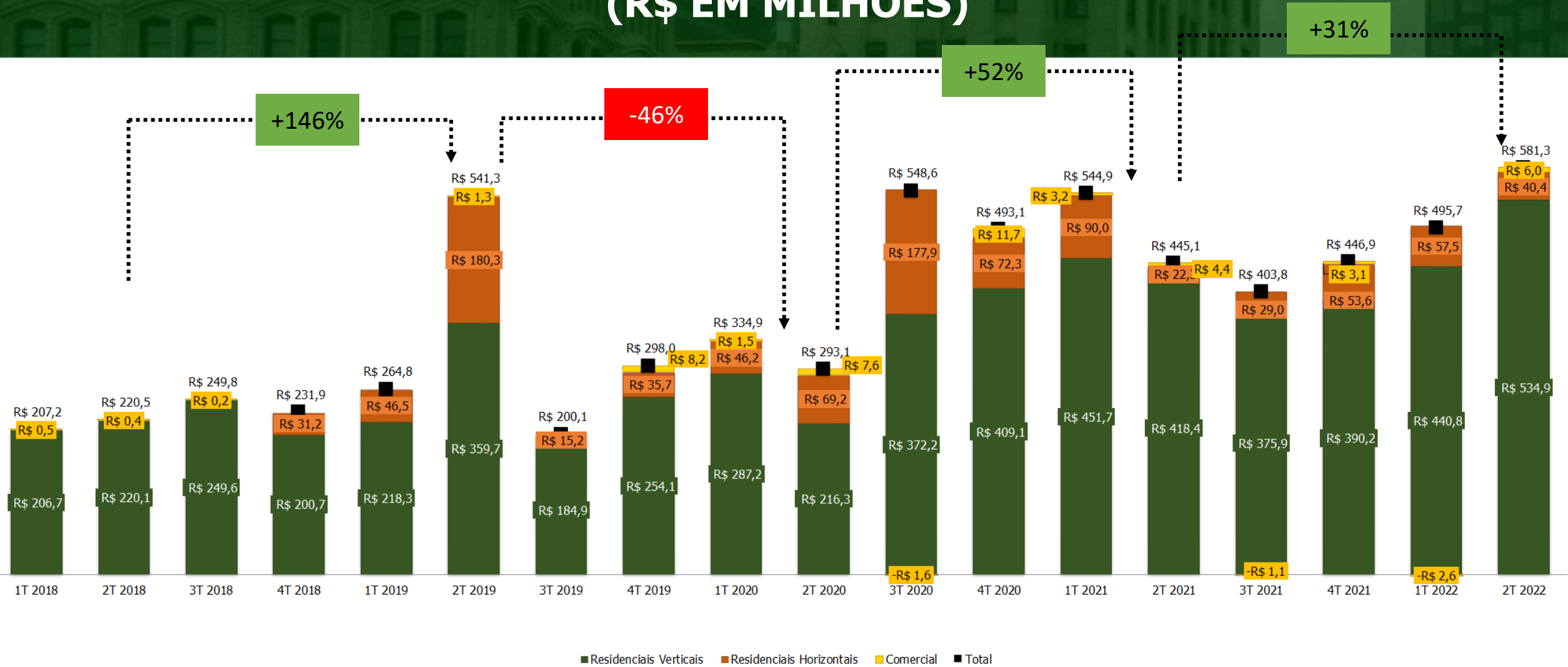
UNIDADES VENDIDAS NO TRIMESTRE POR PADRÃO

VERTICAL



VGW VENDIDO NO TRIMESTRE (R\$ EM MILHÕES)

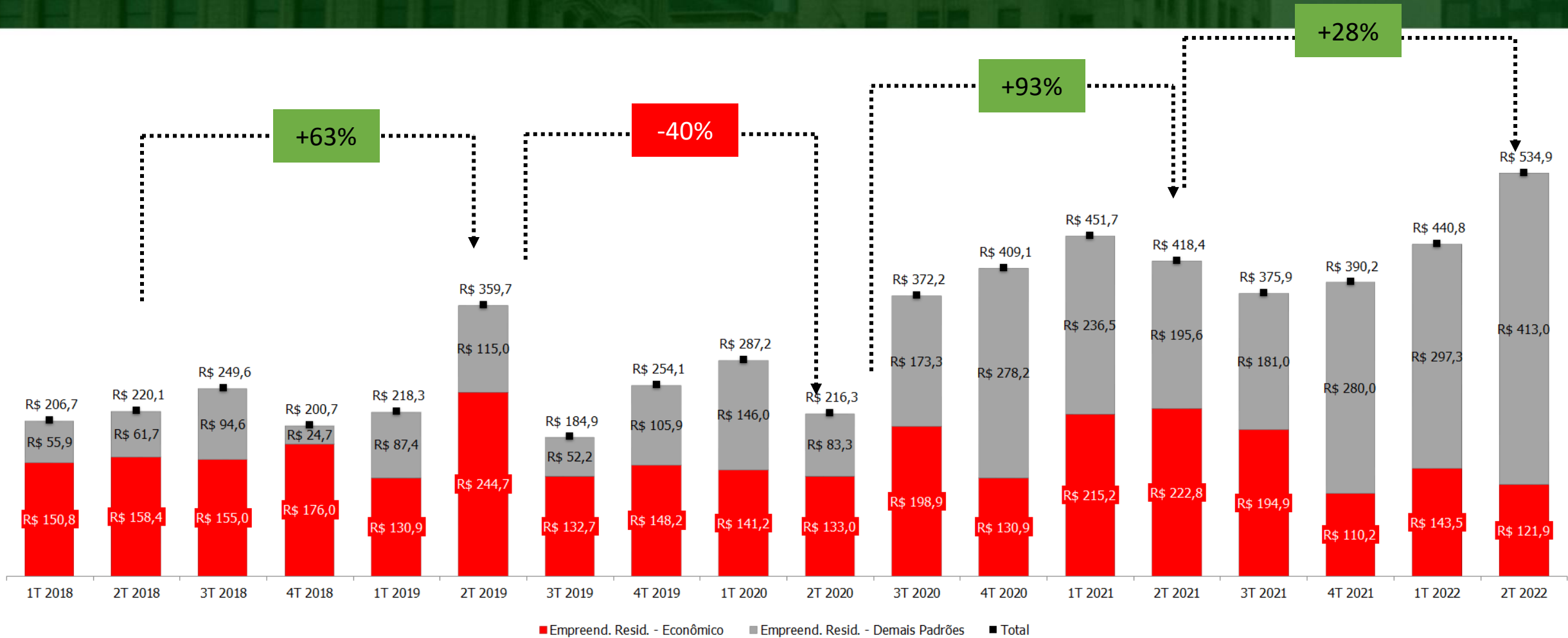
BRAIN



■ Residenciais Verticais ■ Residenciais Horizontais ■ Comercial ■ Total

VGW VENDIDO NO TRIMESTRE POR PADRÃO (R\$ EM MILHÕES)

VERTICAL



UNIDADES VENDIDAS | POR PADRÃO

BRAIN

Padrão	Faixa de Valor	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	Acumulado 2022	Acumulado 12 meses	(%) Part.
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	43	9	3	57	18	6	7	10	6	1	-7	-10	4	4	104	1,8%
Econômico	até 209.000	546	288	643	274	161	242	244	367	186	255	210	311	138	1.467	3.319	56,5%
Standard	de 209.001 até 500.000	92	25	113	29	61	143	135	95	110	20	131	176	105	637	1.143	19,4%
Médio	de 500.001 até 1.000.000	76	44	84	37	15	38	28	24	113	129	41	149	140	596	842	14,3%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	47	4	-13	-5	15	1	0	20	4	12	-1	8	1	44	46	0,8%
Luxo e Super Luxo	Acima de R\$ 1.500.000,01	7	10	49	-38	12	17	16	7	3	-6	16	8	4	32	98	1,7%
Subtotal Residencial		811	380	879	354	282	447	430	523	422	411	390	642	392	2.780	5.552	94,4%
Comercial	-	0	0	-17	-24	4	3	3	-1	0	0	0	17	5	21	-10	-0,2%
Horizontais	-	69	22	18	44	24	23	23	20	46	51	9	14	43	183	337	5,7%
Total		880	402	880	374	310	473	456	542	468	462	399	673	440	2.984	5.879	100%

UNIDADES VENDIDAS | POR TIPOLOGIA

BRAIN

Tipo	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	Acumulado 2022	Acumulado 12 meses	(%) Part.
1 Dormitório	43	9	9	63	20	26	27	12	6	1	-6	-10	4	7	161	2,9%
2 Dormitórios	660	305	770	305	219	344	340	435	271	288	360	523	260	2.137	4.420	79,6%
3 Dormitórios	99	56	51	28	34	62	48	53	142	117	22	119	121	574	853	15,4%
4 Dormitórios	9	10	49	-42	9	15	15	23	3	5	14	10	7	62	118	2,1%
Total Residencial	811	380	879	354	282	447	430	523	422	411	390	642	392	2.780	5.552	100%



ANÁLISE COMPARATIVA TRIMESTRAL

BRAIN

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS

	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022
Residenciais Verticais	10	12	8	11	4	13	9	4	4	6	18	12	10	17	17	14	21	18
Residenciais Horizontais	1	0	1	4	0	1	1	0	0	1	4	0	0	1	3	1	4	1
Comerciais	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

UNIDADES LANÇADAS

	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022
Residenciais Verticais	665	1.644	290	1.684	490	1.017	947	420	344	1.164	1.754	1.300	1.160	1.422	2.218	702	2.057	1.861
Residenciais Horizontais	401	0	48	1.048	0	1.116	371	0	0	283	1.117	0	0	49	225	5	310	99
Comerciais	0	0	0	0	0	0	0	196	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

UNIDADES VENDIDAS

	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022
Residenciais Verticais	1.127	1.192	1.333	1.367	1.033	2.010	981	1.269	1.319	1.090	1.727	1.158	1.820	1.823	1.613	1.159	1.355	1.424
Residenciais Horizontais	0	0	0	185	280	131	71	150	231	304	886	476	510	138	84	70	117	66
Comerciais	2	1	2	0	0	2	0	46	76	4	-8	57	15	2	-41	10	-1	22

ANÁLISE COMPARATIVA TRIMESTRAL

BRAIN

VARIAÇÃO (%) - EMPREENDIMENTOS LANÇADOS

	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022
Residenciais Verticais	25,0%	20,0%	-33,3%	37,5%	-63,6%	225,0%	-30,8%	-55,6%	-	50,0%	200,0%	-33,3%	-16,7%	70,0%	0,0%	-17,6%	50,0%	-14,3%
Residenciais Horizontais	100,0%	-100,0%	100,0%	300,0%	-100,0%	100,0%	-	-100,0%	-	100,0%	300,0%	-100,0%	-	100,0%	200,0%	-66,7%	300,0%	-75,0%
Comerciais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

VARIAÇÃO (%) - UNIDADES LANÇADAS

	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022
Residenciais Verticais	-52,1%	147,2%	-82,4%	480,7%	-70,9%	107,6%	-6,9%	-55,6%	-18,1%	238,4%	50,7%	-25,9%	-10,8%	22,6%	56,0%	-68,3%	193,0%	-9,5%
Residenciais Horizontais	100,0%	-100,0%	100,0%	2083,3%	-100,0%	100,0%	-66,8%	-100,0%	-	100,0%	294,7%	-100,0%	-	100,0%	359,2%	-97,8%	6100,0%	-68,1%
Comerciais	-	-	-	-	-	-	-	100,0%	-100,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

VARIAÇÃO (%) - UNIDADES VENDIDAS

	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022
Residenciais Verticais	54,6%	5,8%	11,8%	2,6%	-24,4%	94,6%	-51,2%	29,4%	3,9%	-17,4%	58,4%	-32,9%	57,2%	0,2%	-11,5%	-28,1%	16,9%	5,1%
Residenciais Horizontais	-	-	-	-	51,4%	-53,2%	-45,8%	111,3%	54,0%	31,6%	191,4%	-46,3%	7,1%	-72,9%	-39,1%	-16,7%	67,1%	-43,6%
Comerciais	100,0%	-50,0%	100,0%	-100,0%	-	100,0%	-100,0%	100,0%	65,2%	-94,7%	-300,0%	812,5%	-73,7%	-86,7%	-2150,0%	124,4%	-110,0%	2300,0%

DADOS DE VENDAS ANUAL

BRAIN

Ano	2021		2022*		2T2021-2022
Tipo do Imóvel	Unidades Vendidas	VGW Vendido (R\$ milhões)	Unidades Vendidas	VGW Vendido (R\$ milhões)	Var. (%)
Residencial Vertical - Uberlândia	6.415	1.636,2	2.779	975,7	-74,5%
Vertical Comercial - Uberlândia	-14	9,6	21	3,4	-168,6%
Residencial Horizontal - Uberlândia	802	194,9	183	97,9	-75,7%
Total Mercado	7.203	1.840,7	2.983	1.077,0	-74,4%

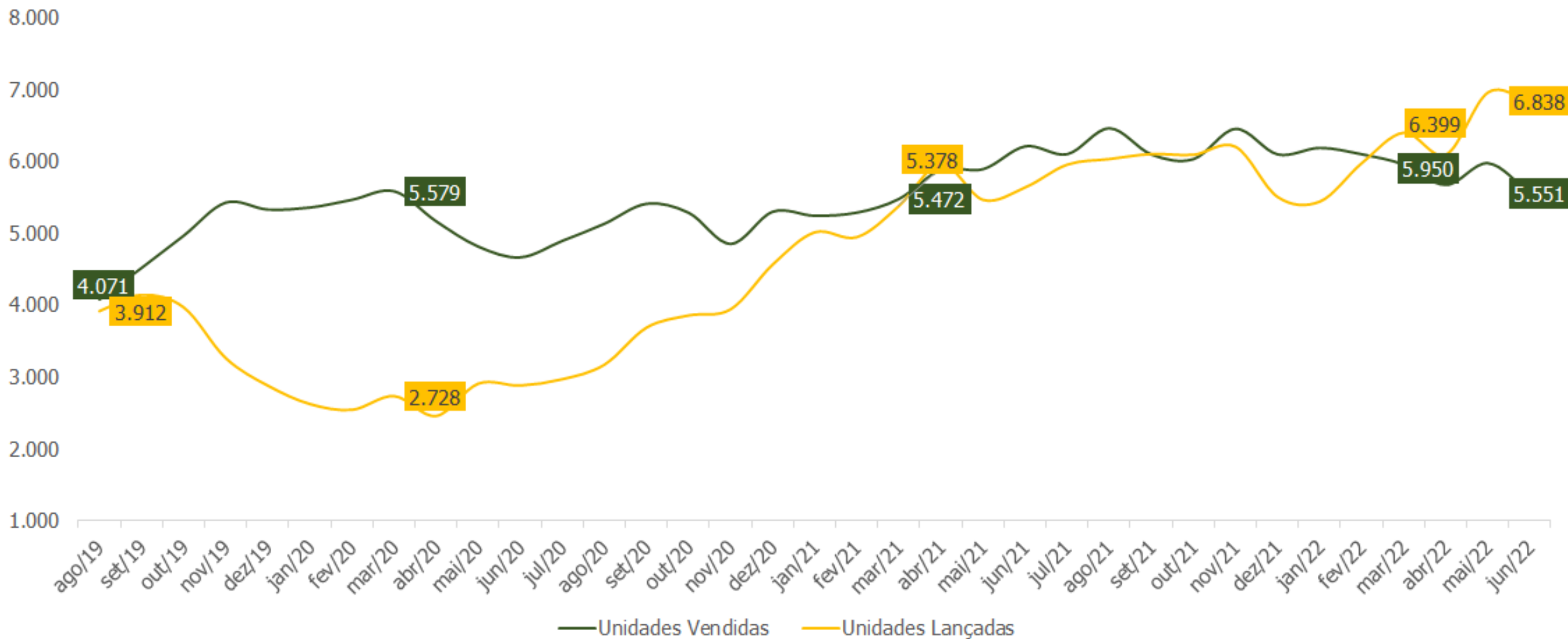
DADOS DE VENDAS POR SEMESTRE

BRAIN

Ano	1S2021		2S2021		1S2022	
Tipo do Imóvel	Unidades Vendidas	VGW Vendido (R\$ milhões)	Unidades Vendidas	VGW Vendido (R\$ milhões)	Unidades Vendidas	VGW Vendido (R\$ milhões)
Residencial Vertical - Uberlândia	3.643	870,1	2.772	766,1	2.779	975,7
Vertical Comercial - Uberlândia	17	7,6	-31	2,0	21	3,4
Residencial Horizontal - Uberlândia	648	112,3	154	82,6	183	97,9
Total Mercado	4.308	990,0	2.895	850,7	2.983	1.077,0

ACUMULADO - 12 MESES VENDAS E LANÇAMENTOS

VERTICAL





| 05 ANÁLISE GERAL DO MERCADO
UBERLÂNDIA - MG

BRAIN

ANÁLISE GERAL DA CONCORRÊNCIA JUNHO/2022

BRAIN

Tipo	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. s/ O.L.
Vertical	137	89,5%	15.744	79,9%	4.616	91,4%	29,3%
Horizontal	15	9,8%	3.768	19,1%	418	8,3%	11,1%
Comercial	1	0,7%	196	1,0%	14	0,3%	7,1%
Total	153	100%	19.708	100%	5.048	100%	25,6%

An aerial photograph of a city skyline, showing numerous skyscrapers and buildings. A thick yellow horizontal bar is positioned across the middle of the image, partially overlapping the city view. The text '05.1' is prominently displayed in a large, bold, black font to the right of the bar.

05.1

ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL VERTICAL

BRAIN

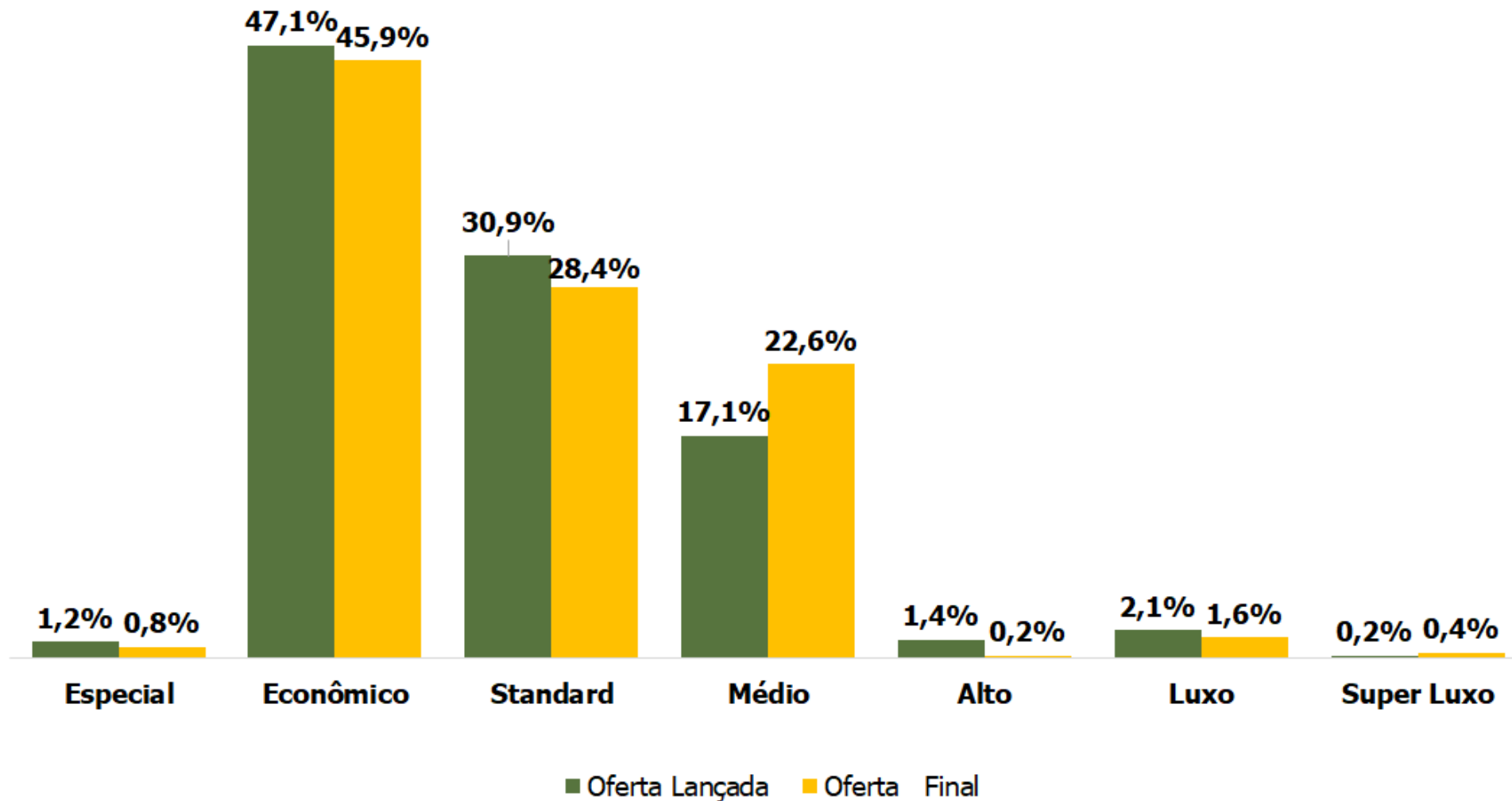
OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

BRAIN

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L (%)
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	3	2,2%	196	1,2%	39	0,8%	19,9%
Econômico	até 209.000	39	28,5%	7.412	47,1%	2.118	45,9%	28,6%
Standard	de 209.001 até 500.000	56	40,9%	4.864	30,9%	1.313	28,4%	27,0%
Médio	de 500.001 até 1.000.000	30	21,9%	2.687	17,1%	1.042	22,6%	38,8%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	4	2,9%	222	1,4%	10	0,2%	4,5%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	4	2,9%	333	2,1%	74	1,6%	22,2%
Super Luxo	Acima de 3.000.001	1	0,7%	30	0,2%	20	0,4%	66,7%
Total		137	100%	15.744	100%	4.616	100%	29,3%

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

BRAIN



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 2016	5	3,6%	666	4,2%	50	1,1%	7,5%
2017	4	2,9%	416	2,6%	26	0,6%	6,3%
2018	4	2,9%	629	4,0%	30	0,6%	4,8%
2019	11	8,0%	1.265	8,0%	94	2,0%	7,4%
2020	21	15,3%	3.688	23,4%	695	15,1%	18,8%
2021	53	38,7%	5.162	32,8%	1.153	25,0%	22,3%
2022*	39	28,5%	3.918	24,9%	2.568	55,6%	65,5%
Total	137	100%	15.744	100%	4.616	100%	29,3%

OF. LANÇADA E FINAL POR PADRÃO X ANO DE LANÇAMENTO

BRAIN

Ano de Lançamento / Padrão	Especial		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo		Total	
	Oferta Lançada	Oferta Final	Oferta Lançada	Oferta Final	Oferta Lançada	Oferta Final	Oferta Lançada	Oferta Final	Oferta Lançada	Oferta Final	Oferta Lançada	Oferta Final	Oferta Lançada	Oferta Final	Oferta Lançada	Oferta Final
até 2016	0	0	0	0	343	38	120	9	52	2	151	1	0	0	666	50
2017	0	0	0	0	360	3	30	22	26	1	0	0	0	0	416	26
2018	0	0	361	25	168	3	0	0	100	2	0	0	0	0	629	30
2019	0	0	450	22	615	44	200	28	0	0	0	0	0	0	1.265	94
2020	0	0	2.520	375	684	232	454	68	0	0	0	0	30	20	3.688	695
2021	196	39	2.526	606	1.790	352	424	78	44	5	182	73	0	0	5.162	1.153
2022*	0	0	1.555	1.090	904	641	1.459	837	0	0	0	0	0	0	3.918	2.568
Total	196	39	7.412	2.118	4.864	1.313	2.687	1.042	222	10	333	74	30	20	15.744	4.616

OF. LANÇADA E FINAL POR PADRÃO X ANO DE LANÇAMENTO

BRAIN

Ano de Lançamento / Padrão	Especial		Econômico		Standard		Médio		Alto		Luxo		Super Luxo		Total	
	Oferta Lançada	Oferta Final	Oferta Lançada	Oferta Final	Oferta Lançada	Oferta Final	Oferta Lançada	Oferta Final	Oferta Lançada	Oferta Final	Oferta Lançada	Oferta Final	Oferta Lançada	Oferta Final	Oferta Lançada	Oferta Final
até 2016	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,1%	2,9%	4,5%	0,9%	23,4%	20,0%	45,3%	1,4%	0,0%	0,0%	4,2%	1,1%
2017	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,4%	0,2%	1,1%	2,1%	11,7%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%	0,6%
2018	0,0%	0,0%	4,9%	1,2%	3,5%	0,2%	0,0%	0,0%	45,0%	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,0%	0,6%
2019	0,0%	0,0%	6,1%	1,0%	12,6%	3,4%	7,4%	2,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,0%	2,0%
2020	0,0%	0,0%	34,0%	17,7%	14,1%	17,7%	16,9%	6,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%	23,4%	15,1%
2021	100,0%	100,0%	34,1%	28,6%	36,8%	26,8%	15,8%	7,5%	19,8%	50,0%	54,7%	98,6%	0,0%	0,0%	32,8%	25,0%
2022*	0,0%	0,0%	21,0%	51,5%	18,6%	48,8%	54,3%	80,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	24,9%	55,6%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

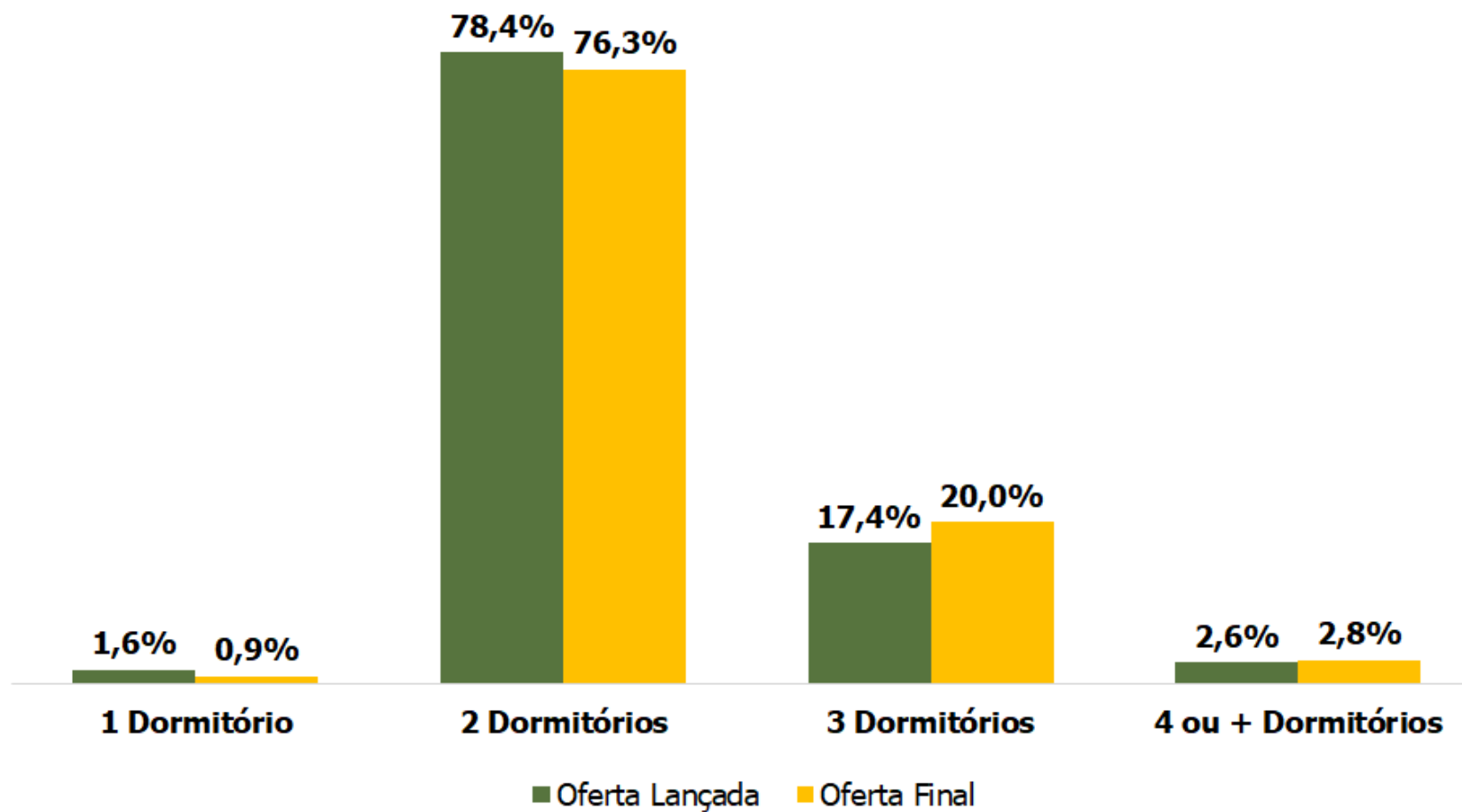
OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

BRAIN

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L (%)
1 Dormitório	254	1,6%	40	0,9%	15,7%
2 Dormitórios	12.336	78,4%	3.523	76,3%	28,6%
3 Dormitórios	2.747	17,4%	922	20,0%	33,6%
4 ou + Dormitórios	407	2,6%	131	2,8%	32,2%
Total	15.744	100%	4.616	100%	29,3%

PARTICIPAÇÃO OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

BRAIN



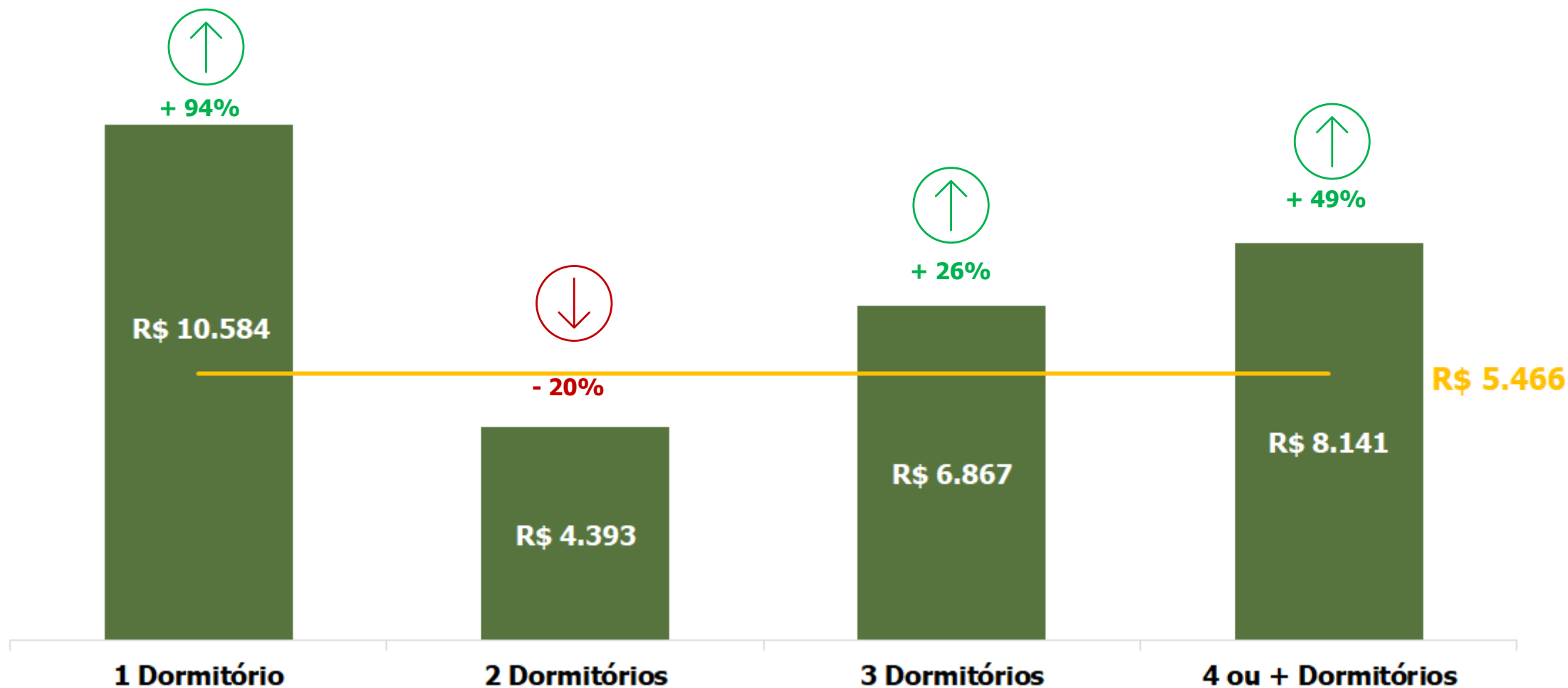
PREÇO MÉDIO DO M² PRIVATIVO POR TIPOLOGIA

BRAIN

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m ² Privativa
1 Dormitório	356.153	34	10.584
2 Dormitórios	225.385	51	4.393
3 Dormitórios	717.871	105	6.867
4 ou + Dormitórios	1.843.413	226	8.141
Média Geral	354.274	65	5.466

PREÇO MÉDIO DO M² PRIVATIVO POR TIPOLOGIA

BRAIN



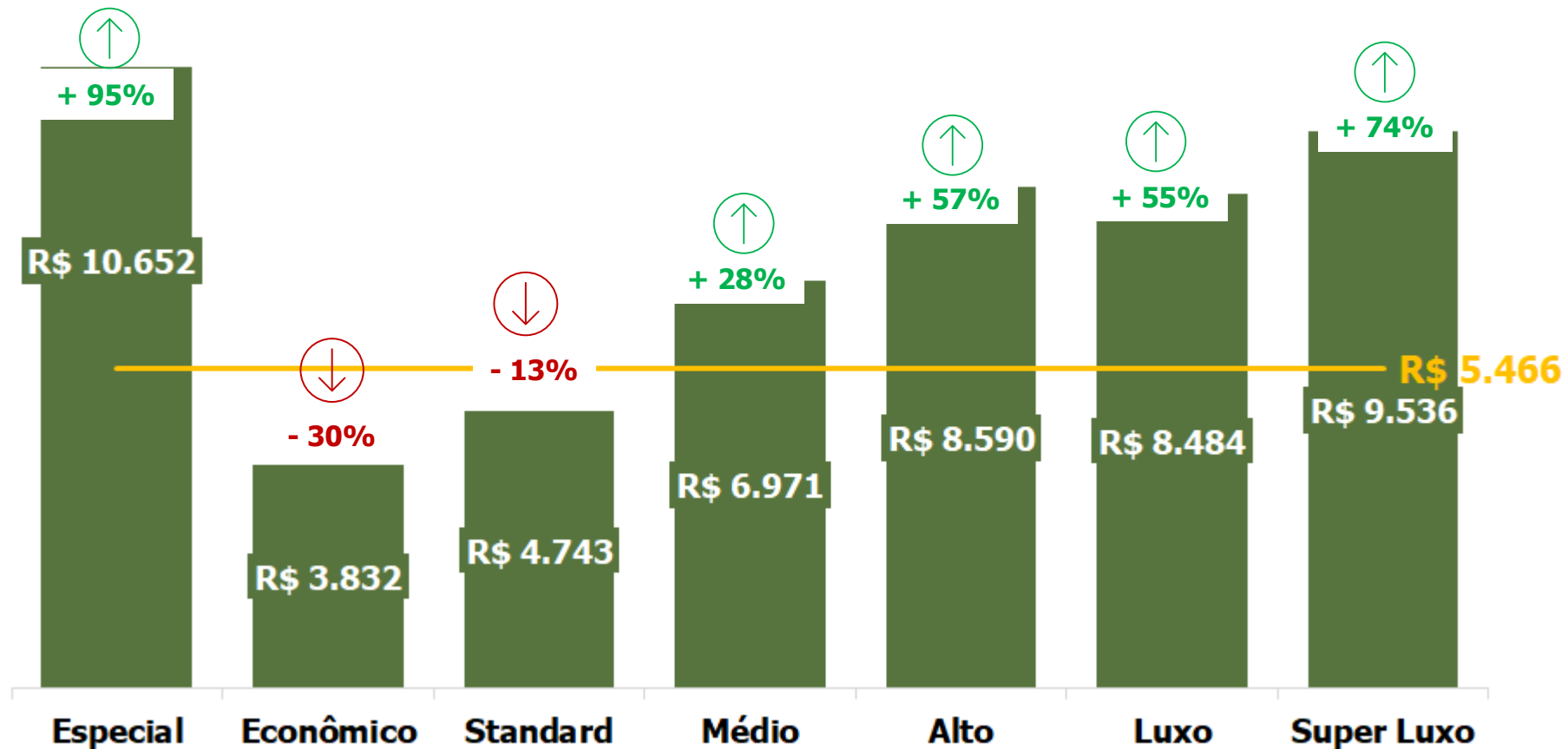
PREÇO MÉDIO DO M² PRIVATIVO POR PADRÃO

BRAIN

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m ² Privativa
Especial	357.920	34	10.652
Econômico	184.023	48	3.832
Standard	264.987	56	4.743
Médio	717.607	103	6.971
Alto	1.312.670	153	8.590
Luxo	2.087.398	246	8.484
Super Luxo	3.299.346	346	9.536
Média Geral	354.274	65	5.466

PREÇO MÉDIO DO M² PRIVATIVO POR PADRÃO

BRAIN



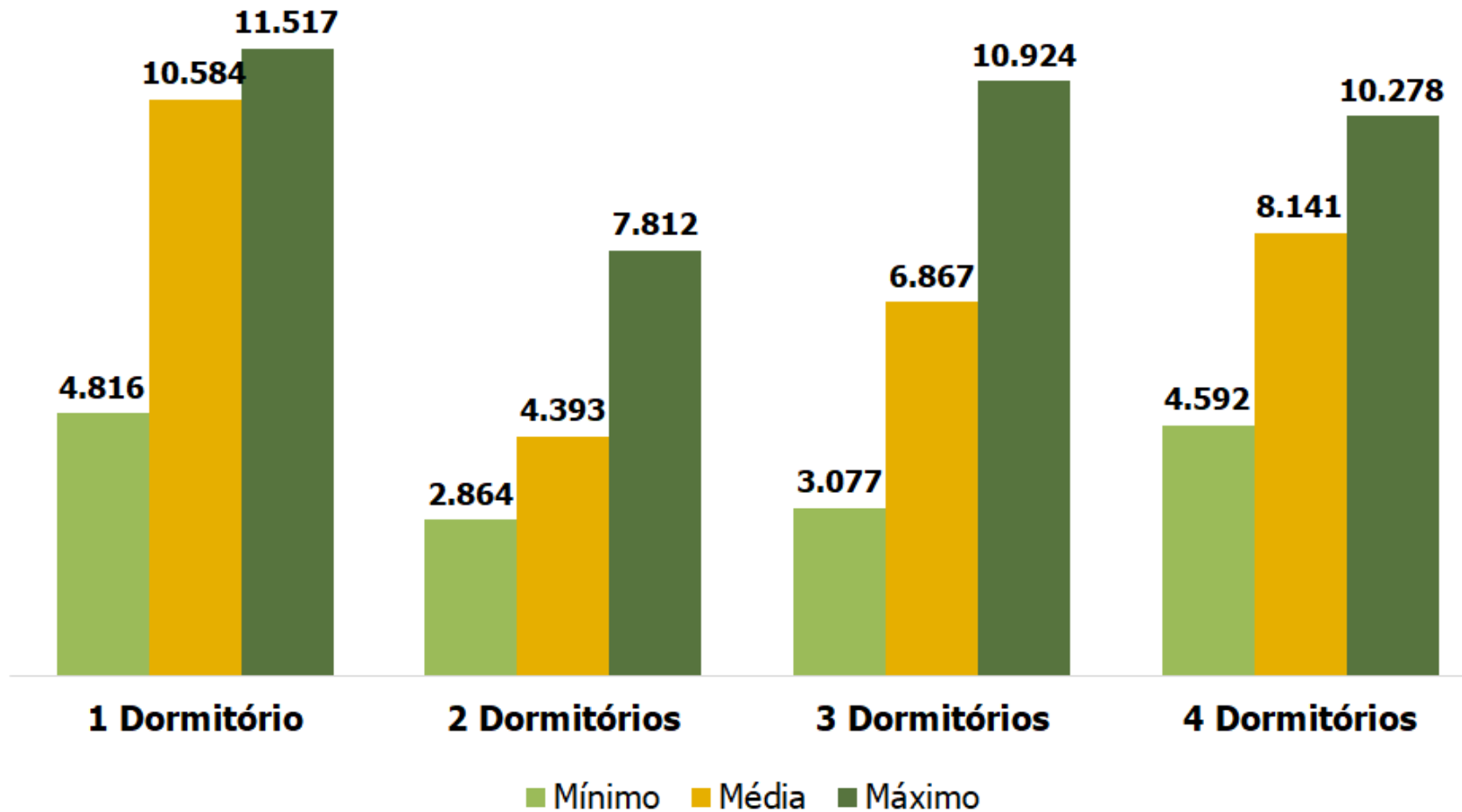
PREÇOS DE M² PRIVATIVO MÍNIMO E MÁXIMO

BRAIN

Tipologia	m ² Privativo			R\$/m ² Privativo			Oferta Final
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
1 Dormitório	33	34	43	4.816	10.584	11.517	40
2 Dormitórios	40	51	125	2.864	4.393	7.812	3.523
3 Dormitórios	54	105	354	3.077	6.867	10.924	922
4 Dormitórios	166	226	752	4.592	8.141	10.278	131
Média Geral	-	65	-	-	5.466	-	4.616

PREÇOS DE M² PRIVATIVO MÍNIMO E MÁXIMO

BRAIN



TEMPO MÉDIO DA OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

BRAIN

Tempo Médio - Tipologia	Oferta Lançada				Oferta Final			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses		Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses	
1 Dormitório	2	252	0	254	1	39	0	40
2 Dormitórios	3.072	8.211	1.053	12.336	1.968	1.505	50	3.523
3 Dormitórios	1.028	1.204	515	2.747	611	258	53	922
4 ou + Dormitórios	40	224	143	407	33	95	3	131
Subtotal Residencial	4.142	9.891	1.711	15.744	2.613	1.897	106	4.616
Comercial	0	196	0	196	0	14	0	14
Total	4.142	10.087	1.711	15.940	2.613	1.911	106	4.630

TEMPO MÉDIO DA OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPOLOGIA

BRAIN

Tempo Médio - Tipologia	Oferta Lançada				Oferta Final			
	Planta Até 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses	Total	Planta Até 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses	Total
1 Dormitório	0,8%	99,2%	0,0%	100%	2,5%	97,5%	0,0%	100%
2 Dormitórios	24,9%	66,6%	8,5%	100%	55,9%	42,7%	1,4%	100%
3 Dormitórios	37,4%	43,8%	18,7%	100%	66,3%	28,0%	5,7%	100%
4 ou + Dormitórios	9,8%	55,0%	35,1%	100%	25,2%	72,5%	2,3%	100%
Subtotal Residencial	26,3%	62,8%	10,9%	100%	56,6%	41,1%	2,3%	100%
Comercial	0%	100%	0%	100%	0,0%	100,0%	0,0%	100%
Total	26,0%	63,3%	10,7%	100%	56,4%	41,3%	2,3%	100%

TEMPO MÉDIO DA OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

BRAIN

Tempo Médio - Padrão	Oferta Lançada				Oferta Final			
	Planta	Construção	Pronto	Total	Planta	Construção	Pronto	Total
	Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses		Até 6 meses	7 a 36 meses	+ de 37 meses	
Especial	0	196	0	196	0	39	0	39
Econômico	1.779	5.272	361	7.412	1.135	958	25	2.118
Standard	904	3.089	871	4.864	641	628	44	1.313
Médio	1.459	1.078	150	2.687	837	174	31	1.042
Alto	0	44	178	222	0	5	5	10
Luxo	0	182	151	333	0	73	1	74
Super Luxo	0	30	0	30	0	20	0	20
Total	4.142	9.891	1.711	15.744	2.613	1.897	106	4.616

TEMPO MÉDIO DA OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

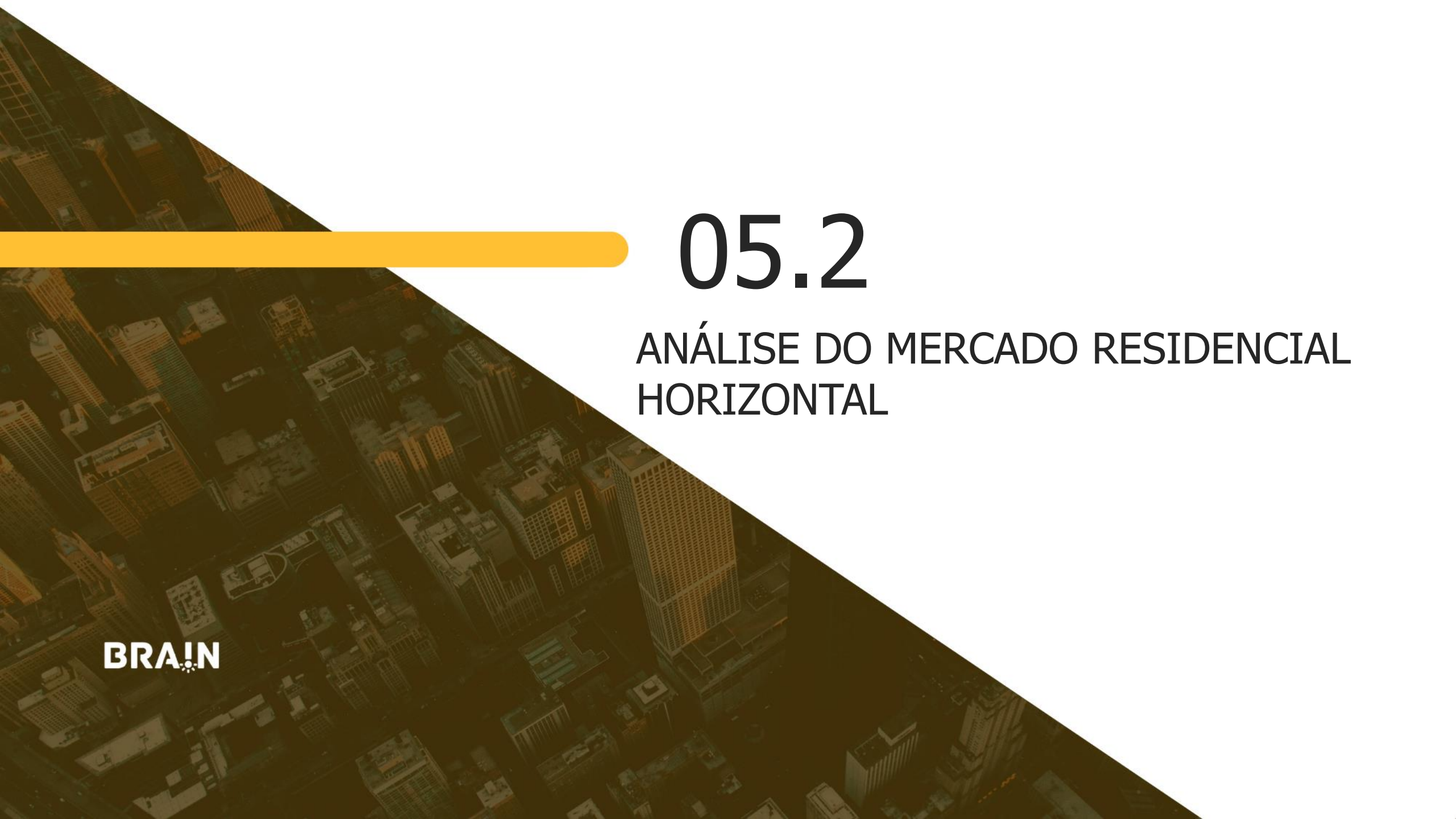
BRAIN

Tempo Médio - Padrão	Oferta Lançada				Oferta Final			
	Planta Até 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses	Total	Planta Até 6 meses	Construção 7 a 36 meses	Pronto + de 37 meses	Total
Especial	0,0%	100,0%	0,0%	100%	0,0%	100,0%	0,0%	100%
Econômico	24,0%	71,1%	4,9%	100%	53,6%	45,2%	1,2%	100%
Standard	18,6%	63,5%	17,9%	100%	48,8%	47,8%	3,4%	100%
Médio	54,3%	40,1%	5,6%	100%	80,3%	16,7%	3,0%	100%
Alto	0,0%	19,8%	80,2%	100%	0,0%	50,0%	50,0%	100%
Luxo	0,0%	54,7%	45,3%	100%	0,0%	98,6%	1,4%	100%
Super Luxo	0,0%	100,0%	0,0%	100%	0,0%	100,0%	0,0%	100%
Total	26,3%	62,8%	10,9%	100%	56,6%	41,1%	2,3%	100%

OFERTA LANÇADA E FINAL POR BAIRRO

BRAIN

Bairro	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L (%)
Santa Mônica	19	13,9%	566	3,6%	161	3,5%	28,4%
Tubalina	6	4,4%	943	6,0%	177	3,8%	18,8%
Granja Marileusa	4	2,9%	544	3,5%	119	2,6%	21,9%
Laranjeiras	4	2,9%	370	2,4%	32	0,7%	8,6%
Patrimônio	4	2,9%	250	1,6%	69	1,5%	27,6%
Saraiva	4	2,9%	236	1,5%	68	1,5%	28,8%
Shopping Park	4	2,9%	546	3,5%	198	4,3%	36,3%
Tibery	4	2,9%	176	1,1%	70	1,5%	39,8%
Alto Umarama	3	2,2%	210	1,3%	157	3,4%	74,8%
Gávea	3	2,2%	816	5,2%	103	2,2%	12,6%
Jardim Holanda	3	2,2%	996	6,3%	279	6,0%	28,0%
Jardim Patrícia	3	2,2%	317	2,0%	95	2,1%	30,0%
Jardim Sul	3	2,2%	456	2,9%	80	1,7%	17,5%
Lídice	3	2,2%	142	0,9%	43	0,9%	30,3%
Pequis	3	2,2%	778	4,9%	427	9,3%	54,9%
<i>Outros bairros</i>	67	48,9%	8.398	53,3%	2.538	55,0%	30,2%
Total	137	100%	15.744	100%	4.616	100%	29,3%

An aerial photograph of a city skyline, showing numerous skyscrapers and buildings. A thick yellow horizontal bar is positioned across the middle of the image, partially overlapping the city view. The text '05.2' is prominently displayed in the upper right quadrant, with the subtitle 'ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL HORIZONTAL' below it.

05.2

ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL HORIZONTAL

BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR TIPO

BRAIN

Tipologia	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L
Condomínio de Casas	7	46,7%	315	8,4%	140	33,5%	44,4%
Loteamento Fechado	3	20,0%	385	10,2%	22	5,3%	5,7%
Loteamento Aberto	5	33,3%	3.068	81,4%	256	61,2%	8,3%
Total	15	100%	3.768	100%	418	100%	11,1%

OFERTA LANÇADA E FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO

BRAIN

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Disponibilidade sobre O.L.
Até 2016	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
2017	1	6,7%	310	8,2%	6	1,4%	1,9%
2018	1	6,7%	637	16,9%	8	1,9%	1,3%
2019	1	6,7%	1.116	29,6%	8	1,9%	0,7%
2020	2	13,3%	1.017	27,0%	13	3,1%	1,3%
2021	5	33,3%	279	7,4%	57	13,6%	20,4%
2022*	5	33,3%	409	10,9%	326	78,0%	79,7%
Total	15	100%	3.768	100%	418	100%	11,1%

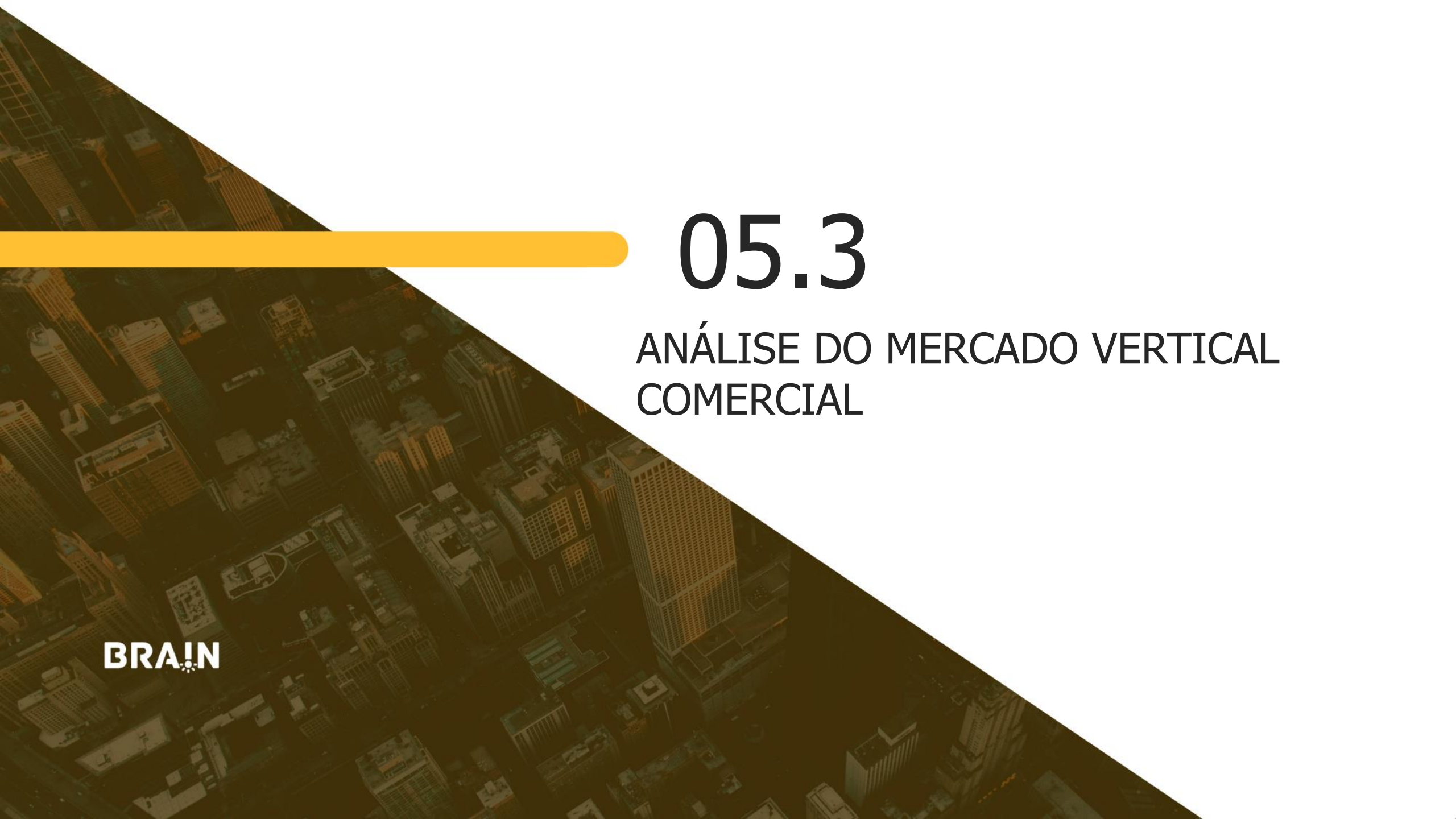
PREÇO MÉDIO DO M² PRIVATIVO POR TIPO

BRAIN

Tipo Imóvel	Preço Médio	m ² Privativo	R\$/m ² privativo
Casa em Condomínio	483.978	95	5.091
Loteamento Fechado	652.713	1.399	467
Loteamento Aberto	160.452	263	611

PREÇOS DE M² PRIVATIVO MÍNIMO E MÁXIMO

Tipologia	m ² Privativo			R\$/m ² Privativo		
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo
Condomínio de Casas	50	95	243	3.386	5.091	8.298
Loteamento Fechado	420	1.399	5.000	243	467	1.220
Loteamento Aberto	250	263	580	448	611	764

An aerial photograph of a city skyline, showing numerous skyscrapers and buildings. A thick yellow horizontal bar is positioned across the middle of the image, partially overlapping the city view. The text '05.3' is centered on the white background to the right of the bar.

05.3

ANÁLISE DO MERCADO VERTICAL COMERCIAL

BRAIN

OFERTA LANÇADA E FINAL POR PADRÃO

BRAIN

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disp. sobre a Oferta Lançada
Econômico	Até R\$ 6.000/m ² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Standard	De R\$ 6.001 a R\$ 8.000/m ² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Médio	De R\$ 8.001 a R\$ 10.000/m ² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Alto	De R\$ 10.001 a R\$ 12.000/m ² priv.	1	100,0%	196	100,0%	14	100,0%	7,1%
Alto +	Acima de R\$ 12.001/m ² priv.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	-	1	100%	196	100%	14	100%	7,1%

- ✓ O único empreendimento a venda em Uberlândia, foi lançado no mês de outubro/19.

PREÇO MÉDIO DO M² PRIVATIVO POR PADRÃO

BRAIN

Padrão	Preço Médio	m ² Privativo	R\$/m ² Privativo
Econômico	-	-	-
Standard	-	-	-
Médio	-	-	-
Alto	277.570	25	11.103
Alto +	-	-	-



06 ANÁLISE DO VGV GERAL

BRAIN

VGW OFERTADO E DISPONÍVEL DO MERCADO

BRAIN

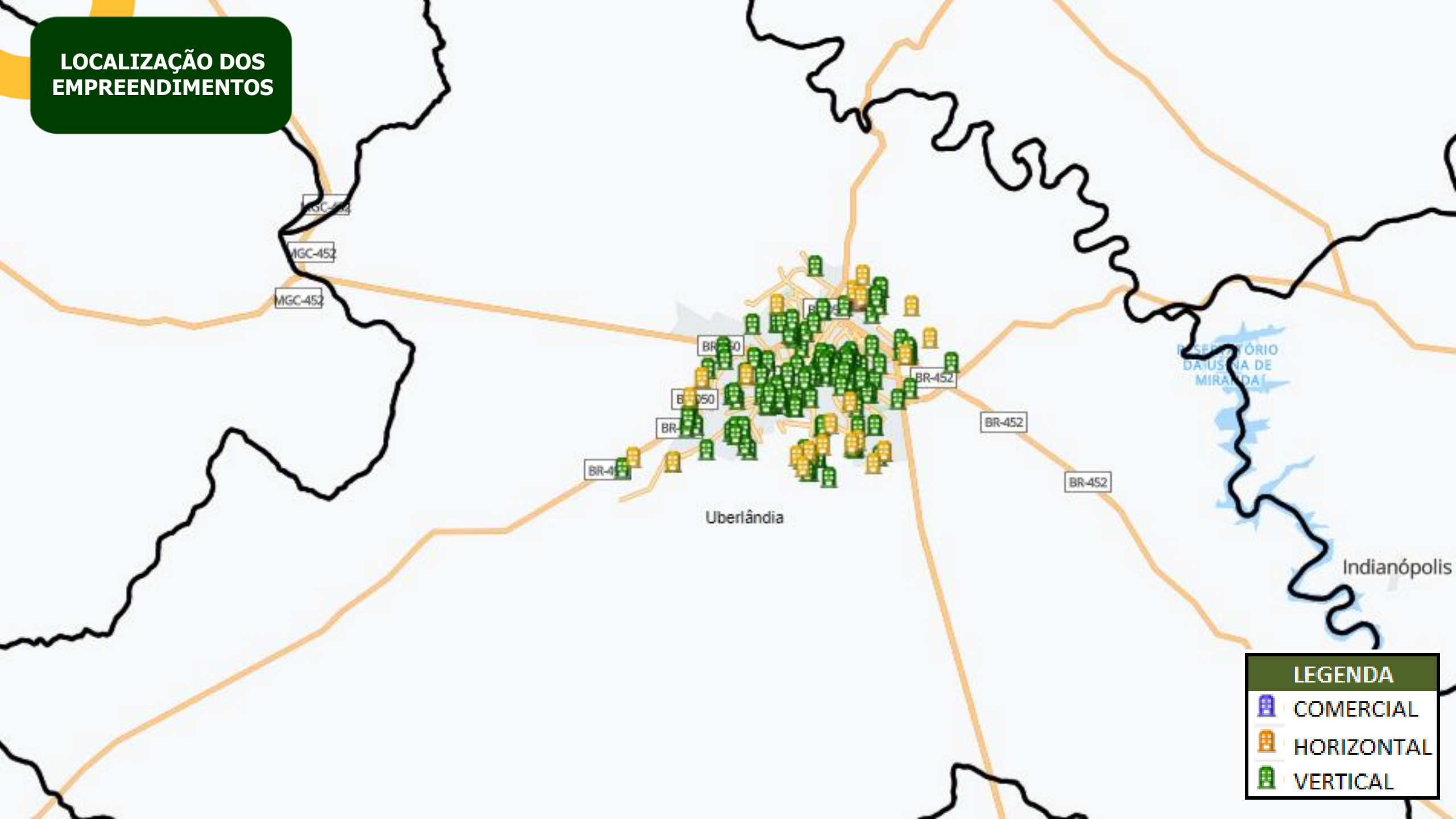
Padrão	Empreendimentos	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGW		
			Oferta Lançada	Oferta Final	Vendidas	Lançada (R\$ MIL)	Final (R\$ MIL)	Vendidas (R\$ MIL)
Especial	3	357.920	196	39	157	R\$ 70.152	R\$ 13.959	R\$ 56.193
Econômico	39	184.023	7.412	2.118	5.294	R\$ 1.363.978	R\$ 389.761	R\$ 974.218
Standard	56	264.987	4.864	1.313	3.551	R\$ 1.288.897	R\$ 347.928	R\$ 940.969
Médio	30	717.607	2.687	1.042	1.645	R\$ 1.928.210	R\$ 747.746	R\$ 1.180.464
Alto	4	1.312.670	222	10	212	R\$ 291.413	R\$ 13.127	R\$ 278.286
Luxo	4	2.087.398	333	74	259	R\$ 695.104	R\$ 154.467	R\$ 540.636
Super Luxo	1	3.299.346	30	20	10	R\$ 98.980	R\$ 65.987	R\$ 32.993
Sub-Total Residenciais	137	354.274	15.744	4.616	11.128	R\$ 5.736.734	R\$ 1.732.975	R\$ 4.003.759
Comercial	1	277.570	196	14	182	R\$ 54.404	R\$ 3.886	R\$ 50.518
Loteamento Aberto	5	160.452	3.068	256	2.812	R\$ 492.267	R\$ 41.076	R\$ 451.191
Loteamento Fechado	3	652.713	385	22	363	R\$ 251.295	R\$ 14.360	R\$ 236.935
Condomínio de Casas	7	483.978	315	140	175	R\$ 152.453	R\$ 67.757	R\$ 84.696
Total	153	-	19.708	5.048	14.660	R\$ 6.687.152	R\$ 1.860.053	R\$ 4.827.099






07 MAPAS

BRAIN

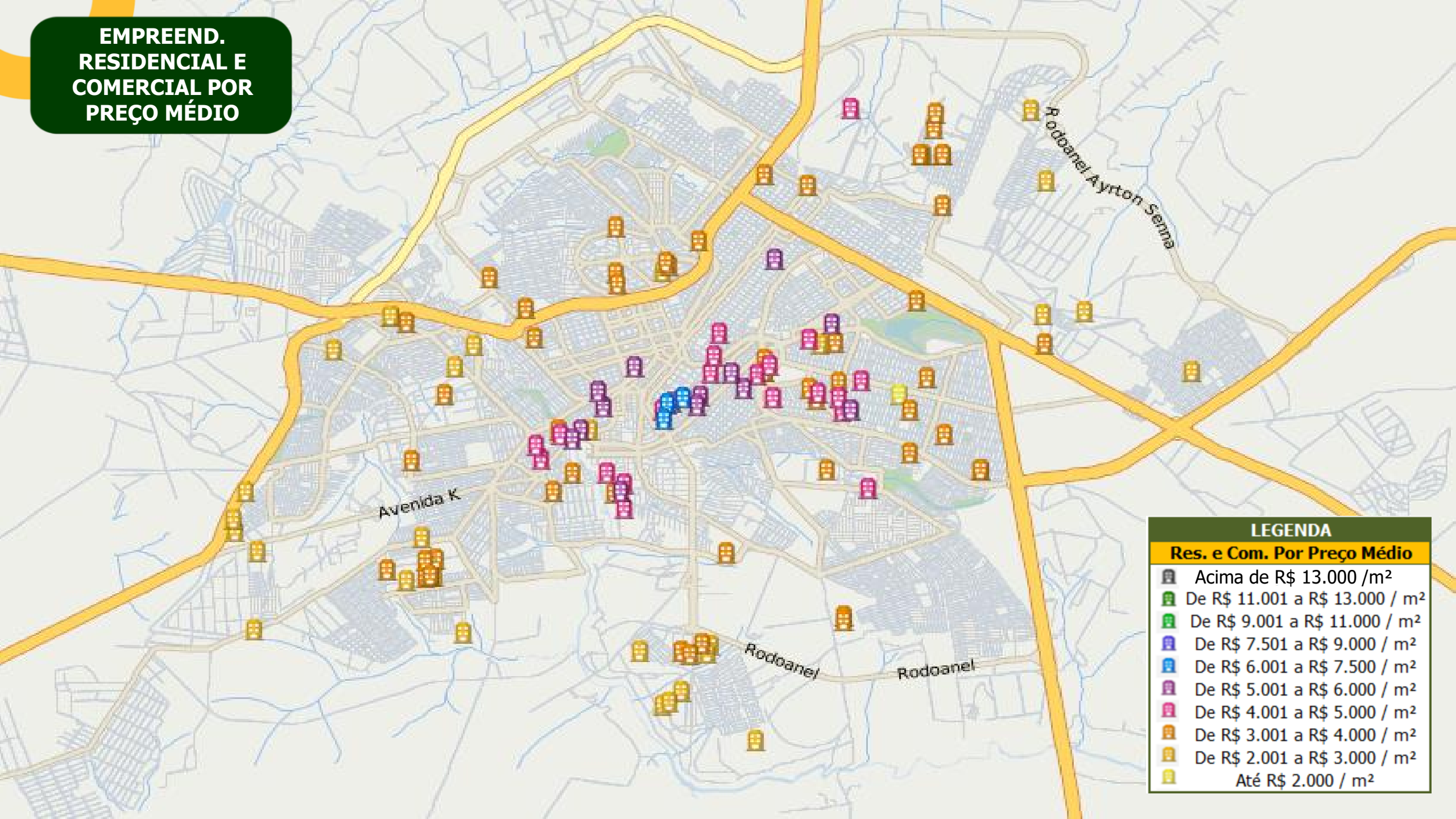
LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS



LEGENDA

-  COMERCIAL
-  HORIZONTAL
-  VERTICAL

**EMPREEND.
RESIDENCIAL E
COMERCIAL POR
PREÇO MÉDIO**

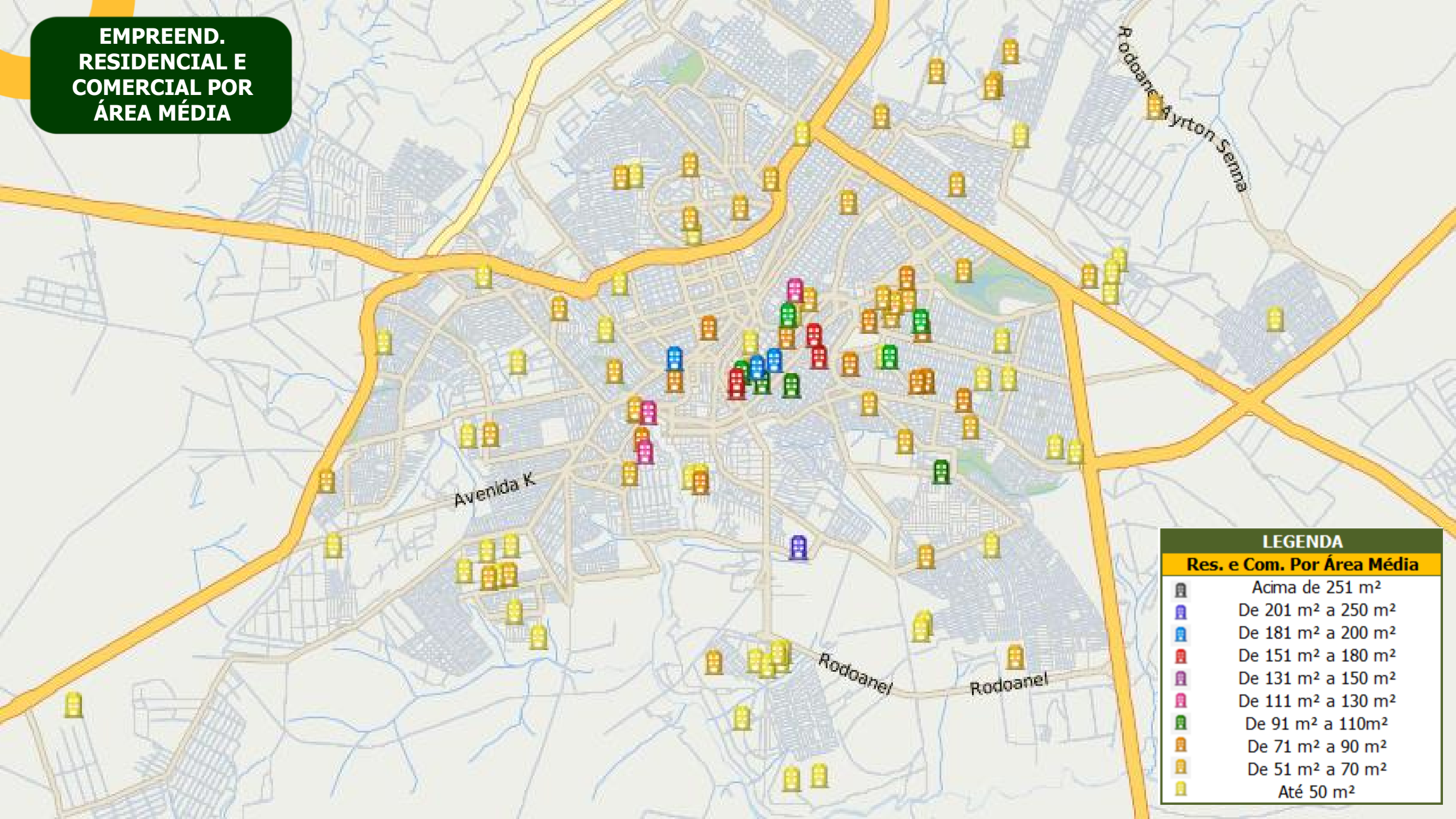


LEGENDA

Res. e Com. Por Preço Médio

- Acima de R\$ 13.000 / m²
- De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m²
- De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m²
- De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m²
- De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m²
- De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m²
- De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m²
- De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m²
- De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m²
- Até R\$ 2.000 / m²

**EMPREEND.
RESIDENCIAL E
COMERCIAL POR
ÁREA MÉDIA**



LEGENDA	
Res. e Com. Por Área Média	
	Acima de 251 m ²
	De 201 m ² a 250 m ²
	De 181 m ² a 200 m ²
	De 151 m ² a 180 m ²
	De 131 m ² a 150 m ²
	De 111 m ² a 130 m ²
	De 91 m ² a 110 m ²
	De 71 m ² a 90 m ²
	De 51 m ² a 70 m ²
	Até 50 m ²

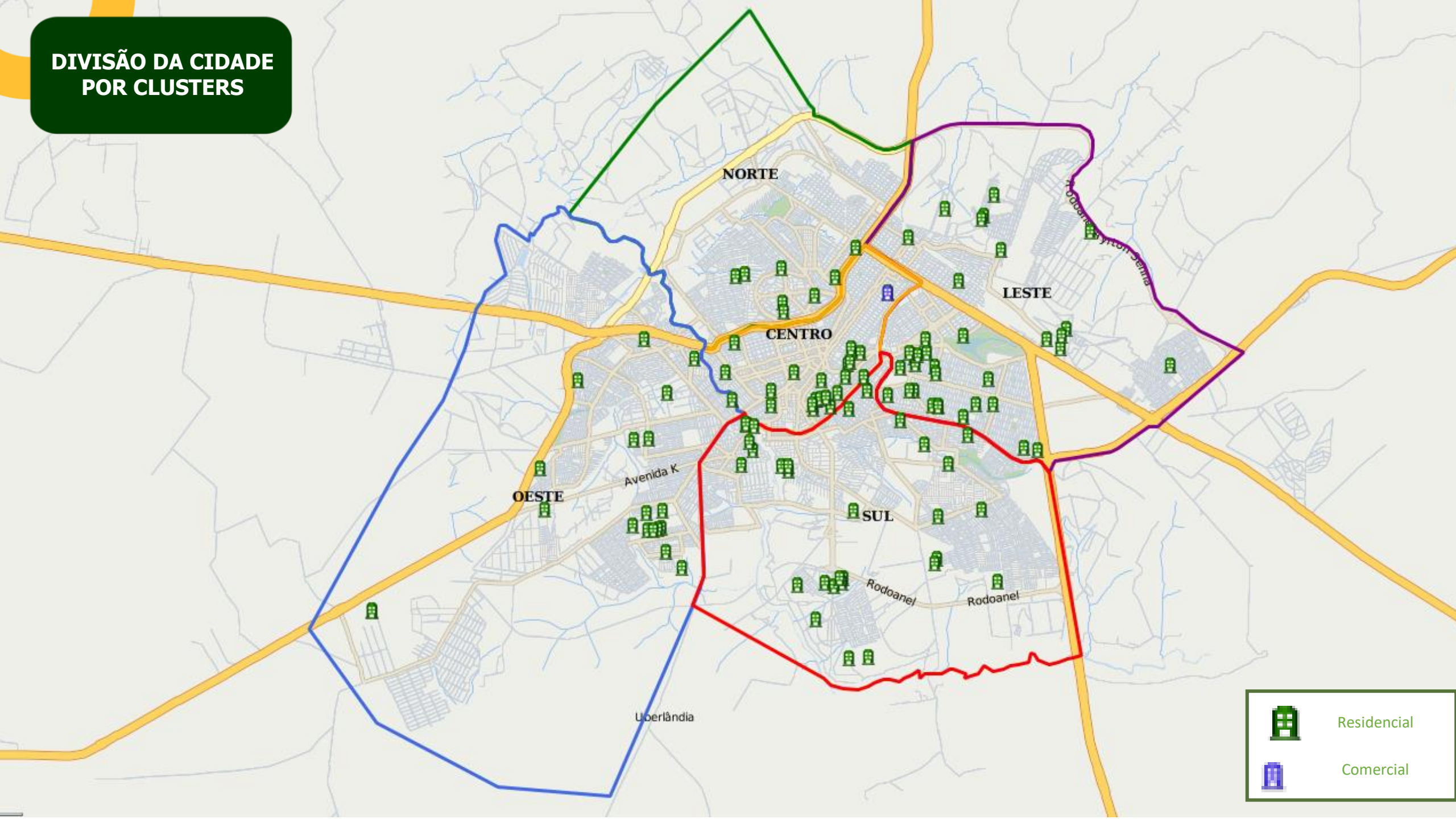


08 DIVISÃO POR CLUSTER

BRAIN

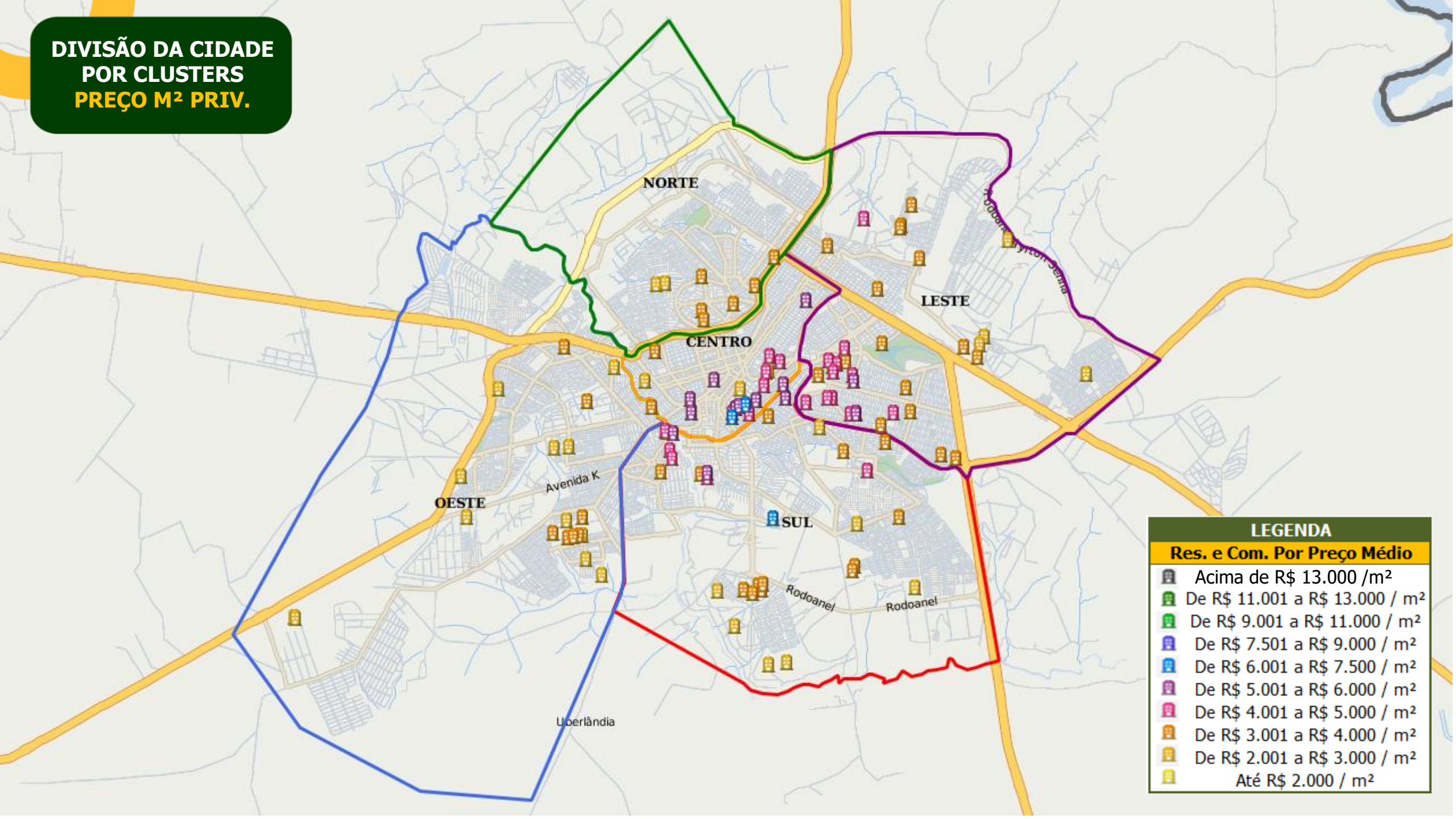
Divisão com base no "Mapa de Setores Urbanos" da Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Uberlândia (2006)

DIVISÃO DA CIDADE POR CLUSTERS



	Residencial
	Comercial

**DIVISÃO DA CIDADE
POR CLUSTERS
PREÇO M² PRIV.**

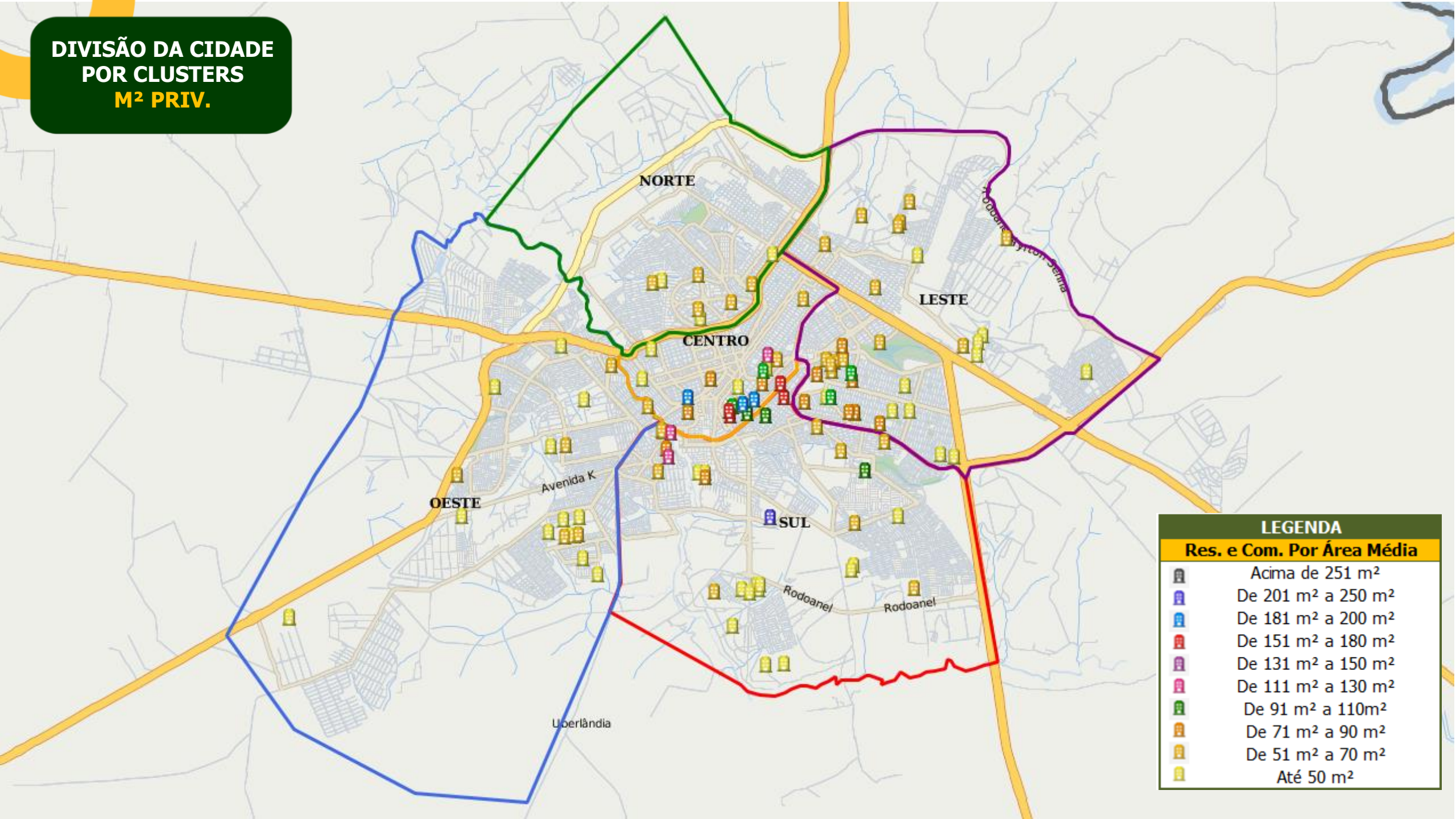


LEGENDA

Res. e Com. Por Preço Médio

- Acima de R\$ 13.000 / m²
- De R\$ 11.001 a R\$ 13.000 / m²
- De R\$ 9.001 a R\$ 11.000 / m²
- De R\$ 7.501 a R\$ 9.000 / m²
- De R\$ 6.001 a R\$ 7.500 / m²
- De R\$ 5.001 a R\$ 6.000 / m²
- De R\$ 4.001 a R\$ 5.000 / m²
- De R\$ 3.001 a R\$ 4.000 / m²
- De R\$ 2.001 a R\$ 3.000 / m²
- Até R\$ 2.000 / m²

**DIVISÃO DA CIDADE
POR CLUSTERS
M² PRIV.**



LEGENDA

Res. e Com. Por Área Média

- Acima de 251 m²
- De 201 m² a 250 m²
- De 181 m² a 200 m²
- De 151 m² a 180 m²
- De 131 m² a 150 m²
- De 111 m² a 130 m²
- De 91 m² a 110m²
- De 71 m² a 90 m²
- De 51 m² a 70 m²
- Até 50 m²

DIVISÃO DE BAIRROS E DISTRITOS POR CLUSTER

- **Centro:** Centro - Fundinho - Aparecida - Martins - Osvaldo Rezende - Bom Jesus - Brasil - Cazeca - Daniel Fonseca - Lídice – Tabajaras
- **Leste:** Santa Mônica - Tibery - Segismundo Pereira - Novo Mundo - Umuarama - Alto Umuarama - Custódio Pereira - Aclimação - Ipanema - Mansões Aeroporto - Dom Almir - Alvorada - Morumbi - Joana Darc - Morada dos Pássaros - Quintas do Bosque - Bosque dos Buritis - Jardim Califórnia - Jardim Panorama - Jardim Sucupira – Tapuira – Olhos d’Água
- **Norte:** Presidente Roosevelt - Jardim Brasília - Marta Helena - Distrito Industrial Norte - Pacaembu - Santa Rosa - Residencial Gramado - Nossa Senhora das Graças - Minas Gerais - Cruzeiro do Sul - Jardim América I - Jardim América II - Residencial Liberdade - Maravilha - Esperança - São José - Martinésia - Cruzeiro dos Peixotos
- **Oeste:** Jaraguá - Planalto - Chácaras Tubalina - Jardim das Palmeiras - Jardim Canaã - Panorama - Jardim Holanda - Mansour - Jardim Europa - Luizote de Freitas - Jardim Patrícia - Dona Zulmira - Morada Nova Taiaman - Guarani - Tocantins - Morada do Sol – Miraporanga – Residencial Pequis – Bela vista – Chácara Rancho Alegre – Chácara Uirapuru – Monte Hebron – Cidade Verde – Tancredo Neves – São Lucas
- **Sul:** Jardins - Cidade Jardim - Nova Uberlândia - Patrimônio - Morada da Colina - Vigilato Pereira - Saraiva - Jardim Karaíba - Jardim Inconfidência - Shopping Park - Gávea Sul - Tubalina - Chácaras Ibiporã - Lagoinha - Carajás - Pampulha - Santa Luzia - Granada - São Jorge – Laranjeiras.

OFERTA LANÇADA E FINAL POR CLUSTER - TOTAL

CLUSTER	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L. (%)
CENTRO	9	6,6%	508	3,2%	238	5,2%	46,9%
LESTE	54	39,4%	4.782	30,4%	1.571	34,0%	32,9%
NORTE	6	4,4%	1.052	6,7%	41	0,9%	3,9%
OESTE	23	16,8%	4.186	26,6%	1.454	31,5%	34,7%
SUL	45	32,8%	5.216	33,1%	1.312	28,4%	25,2%
TOTAL	137	100%	15.744	100%	4.616	100%	29,3%



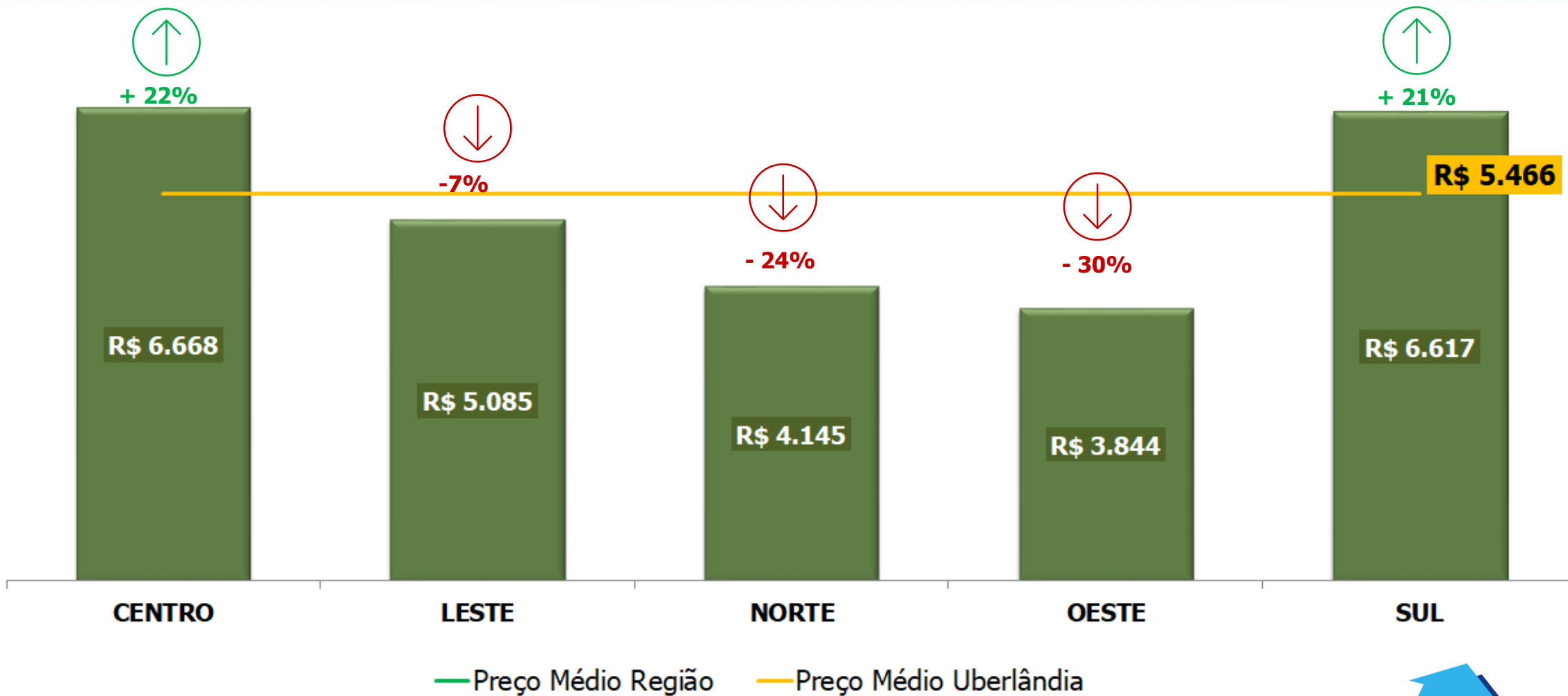
PREÇO MÉDIO POR CLUSTER

Cluster	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m ² Privativo
CENTRO	623.358	93	6.668
LESTE	320.909	63	5.085
NORTE	205.049	49	4.145
OESTE	191.161	50	3.844
SUL	523.540	79	6.617
Média Geral	354.274	65	5.466



PREÇO MÉDIO POR CLUSTER

BRAIN



08.1

REGIÃO CENTRO



OFERTA LANÇADA E FINAL - CENTRO

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L. (%)
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Econômico	até 209.000	1	11,1%	12	2,4%	3	1,3%	25,0%
Standard	de 209.001 até 500.000	3	33,3%	202	39,8%	127	53,4%	62,9%
Médio	de 500.001 até 1.000.000	3	33,3%	236	46,5%	104	43,7%	44,1%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	1	11,1%	26	5,1%	1	0,4%	3,8%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	1	11,1%	32	6,3%	3	1,3%	9,4%
Super Luxo	Acima de 3.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total		9	100%	508	100%	238	100%	46,9%

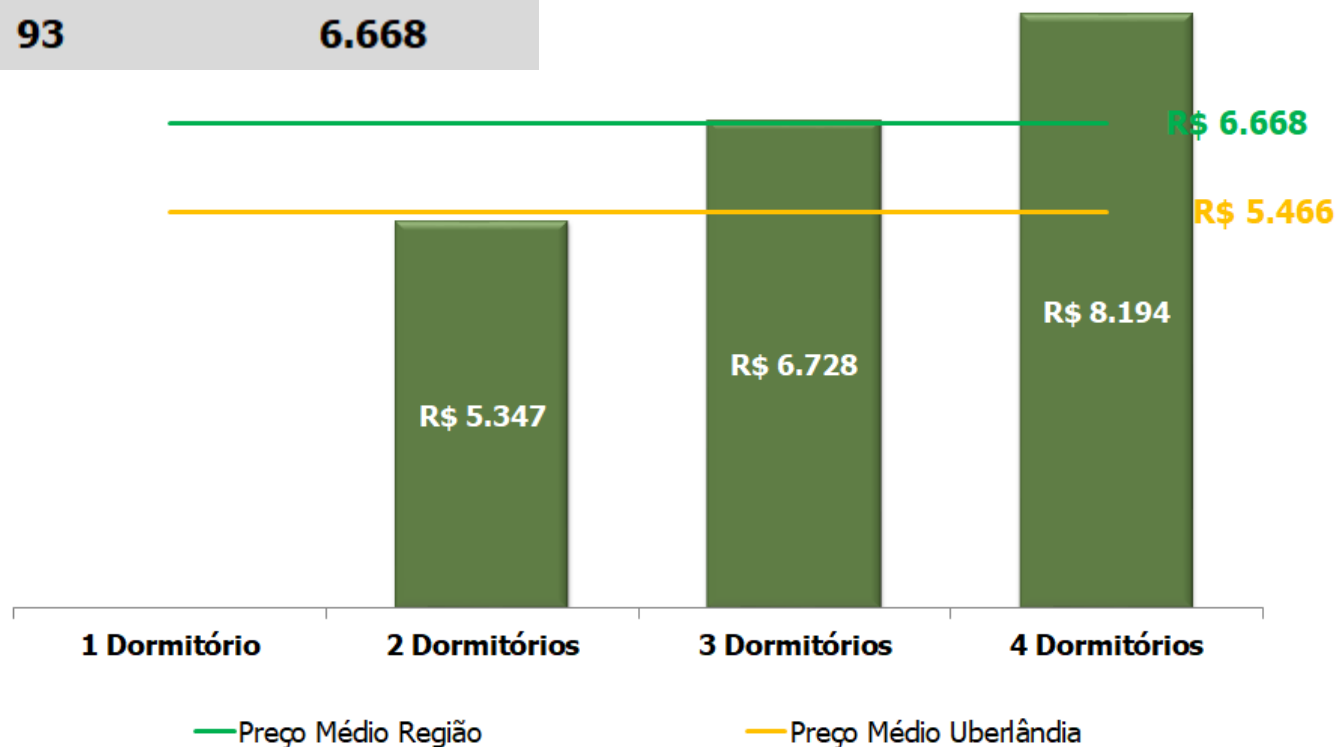
Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L. (%)
1 Dormitório	0	0,0%	0	0,0%	-
2 Dormitórios	244	48,0%	134	56,3%	54,9%
3 Dormitórios	230	45,3%	99	41,6%	43,0%
4 ou + Dormitórios	34	6,7%	5	2,1%	14,7%
Total	508	100%	238	100%	46,9%



PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA- CENTRO

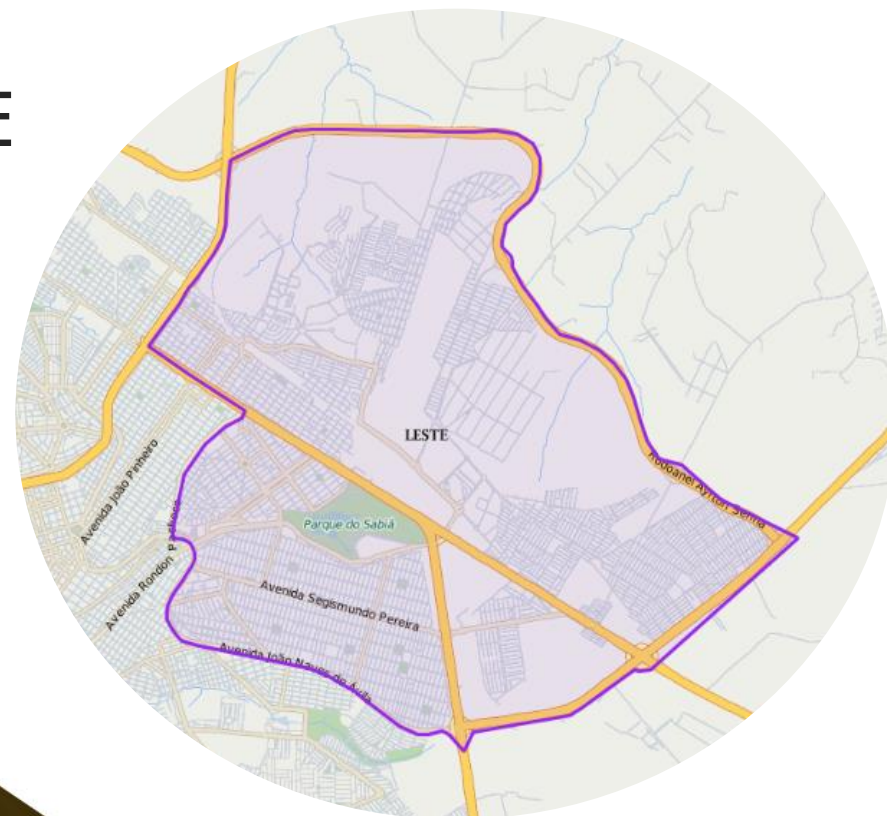
BRAIN

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	-	-	-
2 Dormitórios	298.037	56	5.347
3 Dormitórios	666.205	99	6.728
4 Dormitórios	2.900.611	354	8.194
Média Geral	623.358	93	6.668



08.2

REGIÃO LESTE



OFERTA LANÇADA E FINAL - LESTE

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L. (%)
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Econômico	até 209.000	8	14,8%	1.471	30,8%	722	46,0%	49,1%
Standard	de 209.001 até 500.000	34	63,0%	2.392	50,0%	584	37,2%	24,4%
Médio	de 500.001 até 1.000.000	12	22,2%	919	19,2%	265	16,9%	28,8%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Luxo	Acima de 3.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total		54	100%	4.782	100%	1.571	100%	32,9%

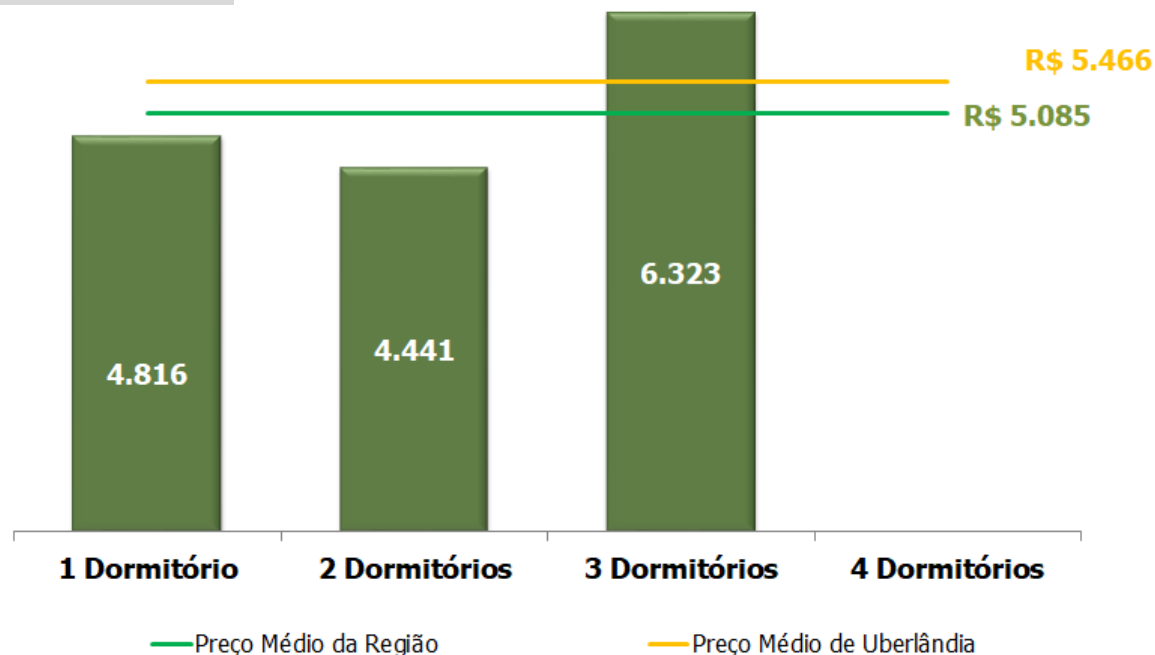
Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L. (%)
1 Dormitório	58	1,2%	1	0,1%	1,7%
2 Dormitórios	3.670	76,7%	1.229	78,2%	33,5%
3 Dormitórios	1.054	22,0%	341	21,7%	32,4%
4 ou + Dormitórios	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	4.782	100%	1.571	100%	32,9%



PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA - LESTE

BRAIN

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m ² Privativo
1 Dormitório	183.000	38	4.816
2 Dormitórios	236.641	53	4.441
3 Dormitórios	619.255	98	6.323
4 Dormitórios	-	-	-
Média Geral	320.909	63	5.085



08.3

REGIÃO NORTE



OFERTA LANÇADA E FINAL - NORTE

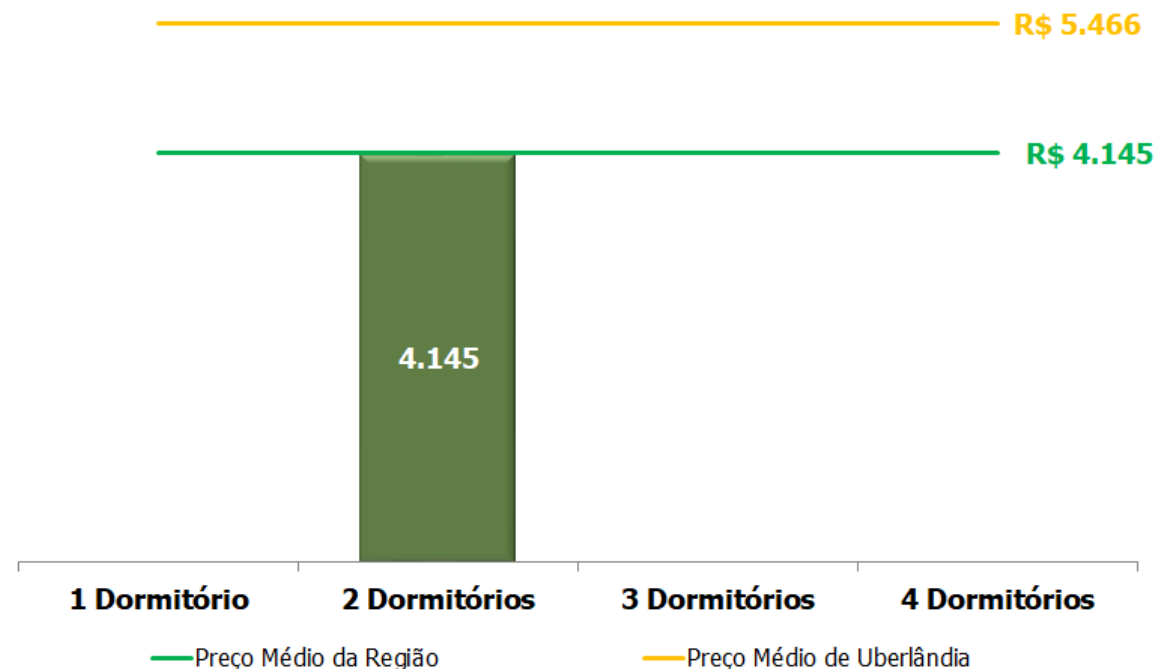
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L. (%)
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Econômico	até 209.000	3	50,0%	516	49,0%	20	48,8%	3,9%
Standard	de 209.001 até 500.000	3	50,0%	536	51,0%	21	51,2%	3,9%
Médio	de 500.001 até 1.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Luxo	Acima de 3.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total		6	100%	1.052	100%	41	100%	3,9%

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L. (%)
1 Dormitório	0	0,0%	0	0,0%	-
2 Dormitórios	1.052	100,0%	41	100,0%	3,9%
3 Dormitórios	0	0,0%	0	0,0%	-
4 ou + Dormitórios	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	1.052	100%	41	100%	3,9%



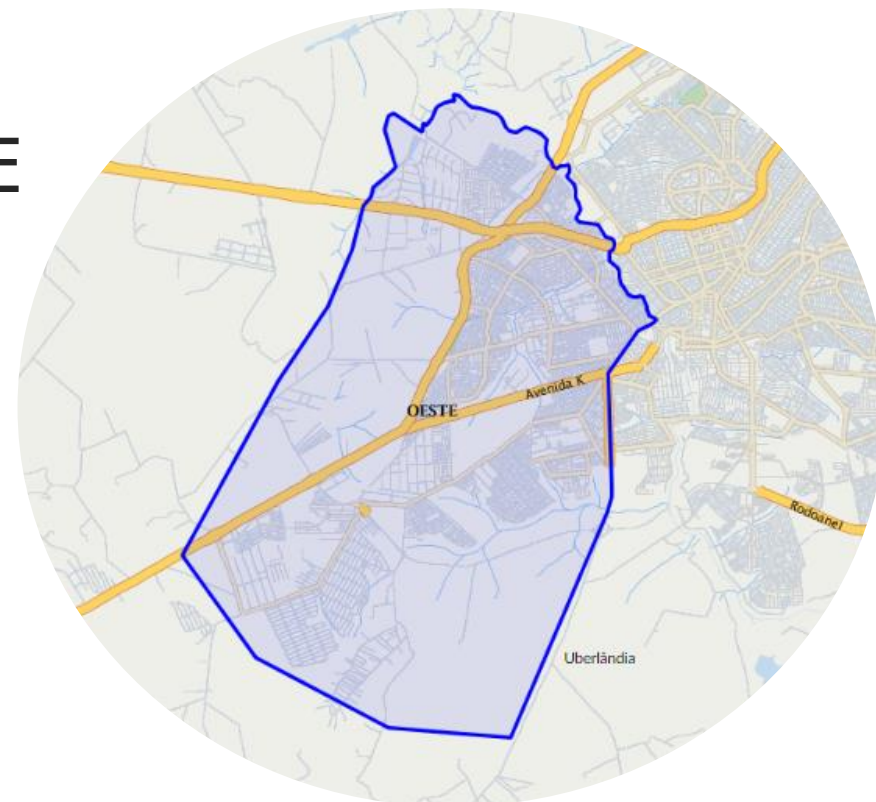
PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA - NORTE

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m ² Privativo
1 Dormitório	-	-	-
2 Dormitórios	205.049	49	4.145
3 Dormitórios	-	-	-
4 Dormitórios	-	-	-
Média Geral	205.049	49	4.145



08.4

REGIÃO OESTE



OFERTA LANÇADA E FINAL - OESTE

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L. (%)
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Econômico	até 209.000	15	65,2%	3.335	79,7%	1.089	74,9%	32,7%
Standard	de 209.001 até 500.000	8	34,8%	851	20,3%	365	25,1%	42,9%
Médio	de 500.001 até 1.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Super Luxo	Acima de 3.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Total		23	100%	4.186	100%	1.454	100%	34,7%

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L. (%)
1 Dormitório	0	0,0%	0	0,0%	-
2 Dormitórios	4.104	98,0%	1.443	99,2%	35,2%
3 Dormitórios	82	2,0%	11	0,8%	13,4%
4 ou + Dormitórios	0	0,0%	0	0,0%	-
Total	4.186	100%	1.454	100%	34,7%

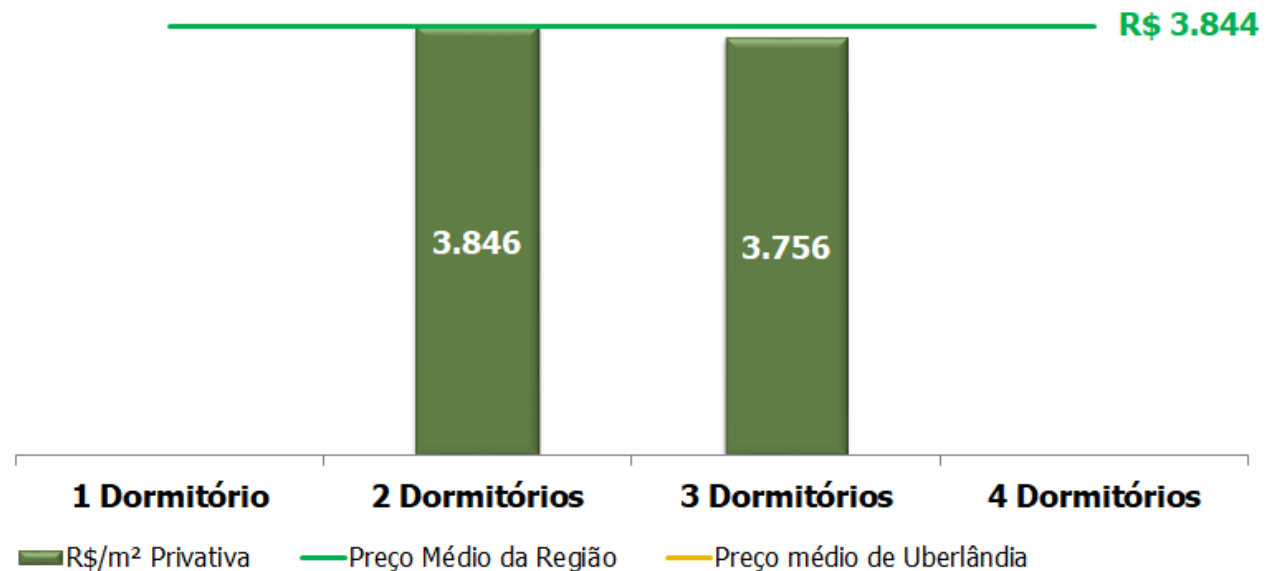


PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA - OESTE

BRAIN

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m ² Privativa
1 Dormitório	-	-	-
2 Dormitórios	190.192	49	3.846
3 Dormitórios	236.527	63	3.756
4 Dormitórios	-	-	-
Média Geral	191.161	50	3.844

R\$ 5.466



08.5

REGIÃO SUL



OFERTA LANÇADA E FINAL - SUL

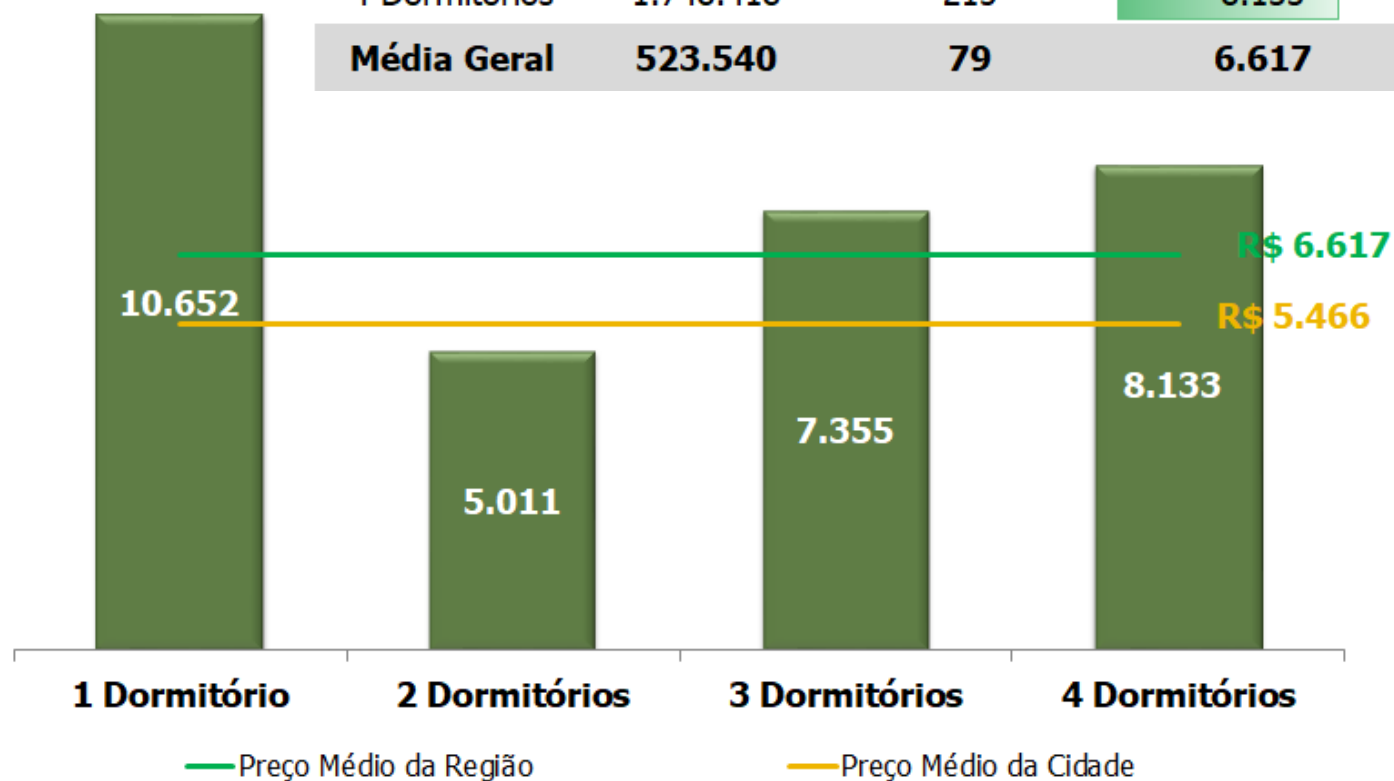
Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L. (%)
Especial	Studio - Loft - 1 quarto	3	6,7%	196	3,8%	39	3,0%	19,9%
Econômico	até 209.000	12	26,7%	2.078	39,8%	284	21,6%	13,7%
Standard	de 209.001 até 500.000	8	17,8%	883	16,9%	216	16,5%	24,5%
Médio	de 500.001 até 1.000.000	15	33,3%	1.532	29,4%	673	51,3%	43,9%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	3	6,7%	196	3,8%	9	0,7%	4,6%
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	3	6,7%	301	5,8%	71	5,4%	23,6%
Super Luxo	Acima de 3.000.001	1	2,2%	30	0,6%	20	1,5%	66,7%
Total		45	100%	5.216	100%	1.312	100%	25,2%

Tipologia	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Disponibilidade sobre O.L. (%)
1 Dormitório	196	3,8%	39	3,0%	19,9%
2 Dormitórios	3.266	62,6%	676	51,5%	20,7%
3 Dormitórios	1.381	26,5%	471	35,9%	34,1%
4 ou + Dormitórios	373	7,2%	126	9,6%	33,8%
Total	5.216	100%	1.312	100%	25,2%



PREÇO MÉDIO POR TIPOLOGIA - SUL

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m ² Privativa
1 Dormitório	357.920	34	10.652
2 Dormitórios	258.543	52	5.011
3 Dormitórios	831.584	113	7.355
4 Dormitórios	1.748.418	215	8.133
Média Geral	523.540	79	6.617





| 09

CONSULTORES DO ESTUDO

BRAIN

EQUIPE



Fábio Tadeu Araújo
CEO



Marcos Kahtalian
Sócio-Fundador



Teresa Cristina De Souza
Sócia e Coordenadora de Projetos



Guilherme Werner
Sócio-Consultor



Juliana Guimarães
Inteligência de Mercado



Gisele Pereira
Inteligência de Mercado



10 DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

BRAIN

- ✓ Universo Pesquisado: CENSO, ou seja, todos os empreendimentos imobiliários com unidades ainda em oferta pela incorporadora ou construtora responsável (ciclo primário de venda);
- ✓ Fontes de Dados: Incorporadoras, Construtoras e Imobiliárias, ou seja, não se restringe aos associados do Sinduscon;
- ✓ Forma de Coleta: Envio direto das informações solicitadas, à fonte de dados pesquisada, pela fonte responsável pelas tabelas de comercialização dos empreendimentos. Quando não for possível de forma direta, utiliza-se de cliente oculto, ou seja, indo no plantão ou por meio telefônico;
- ✓ Cobertura: Embora a pesquisa busque ser censitária, sempre há pequenos empreendimentos comercializados apenas pelo incorporador ou imobiliária de bairro que não é facilmente localizável. Desta forma, busca-se atingir cerca de 95% dos empreendimentos, que possivelmente respondam por mais de 98% das unidades comercializadas.

- ✓ Abordagem: a) Presencial, com visita in loco por sócio e funcionários da BRAIN, que percorrem as cidades em busca de empreendimentos em obras; b) Eletrônica e telefônica, realizada em parceria com o Sinduscon no caso de associados e diretamente pela BRAIN no caso de não associados;
- ✓ Checagem de dados: 100% das informações encaminhadas por não associados são checadas de maneira telefônica por funcionários da BRAIN. Em caso de divergência, outro funcionário faz a coleta para nova checagem;
- ✓ Base de dados: Composta por empreendimentos verticais e comerciais, as unidades em permuta e reservas são consideradas na análise, independente de já estarem à venda ou no aguardo de esgotarem as unidades do incorporador;
- ✓ Tempo de Permanência dos Empreendimentos na Base de Dados: Independente se em obras ou entregue, o empreendimento permanece na base de dados. Ele é retirado após permanecer com a oferta final (estoque) zerado por três meses seguidos. Eventualmente, o empreendimento que tenha ficado fora da base de dados pode retornar, caso o volume de distratos tenha sido significativo na entrega do mesmo.

- ✓ Estruturação dos Dados para Análise: São realizadas análises considerando: a) tipologias segundo número de quartos. Neste caso estúdios são agrupados com apartamentos de 1Dorm e 5 ou mais quartos com os de 4Dorm.; b) segundo padrão (faixa de valor), são 7 faixas, do Econômico (até o teto do MCMV) ao Super Luxo, ticket médio acima de R\$ 2 milhões. Ou seja, o critério para estratificação é o ticket médio do empreendimento. Dessa forma, pode ocorrer de existirem unidades no empreendimento acima ou abaixo do mínimo e máximo para pertencer a determinado padrão, pois o que importa é o ticket MÉDIO do empreendimento;
- ✓ Preço ou Ticket Médio: Determinado pelo VGV total estimado dividido pelo total de unidades do empreendimento;
- ✓ Preço por Metro Quadrado (privativo): Determinado pela média do preço por empreendimento com vendas ativas e não por unidade do estoque.

- ✓ VGV Estimado: total de unidades de cada tipologia multiplicado preço médio das tipologias, ou seja, $VGV\ Total = unidades\ por\ tipologia \times preço\ por\ tipologia$. O mesmo é estimado, pois o total de vagas de garagem, por exemplo, pode ser diferente para cada unidade habitacional, porém para o cálculo considera-se a unidade com maior ocorrência, ou seja, se a maioria delas possuir apenas 1 vaga, para o cálculo do VGV estimado todas as unidades serão consideradas com apenas 1 vaga;
- ✓ Determinação da Oferta Final: Calculada diretamente na tabela de vendas dos empreendimentos no mês referência da pesquisa;
- ✓ Determinação do Total de Unidades Vendidas: Calculada a partir do estoque imediatamente anterior menos o estoque final, portanto consideram-se apenas as vendas líquidas de distratos. Obs.: Os distratos serão calculados num segundo momento, quando a base pesquisada estiver consolidada.;
- ✓ Trato de Empreendimentos Faseados: Os empreendimentos faseados, se estiverem num mesmo RI, serão considerados na base de dados integralmente, mesmo que nem todas as torres tenham sido abertas para vendas. No caso de serem RI diferentes, serão considerados como 2 ou mais lançamentos distintos.

- ✓ Mês Referência para Determinação da Data de Lançamento: Considerado a partir da abertura das vendas, em geral após obtenção do RI. É possível que ocorra pequena variação temporal, entre a divulgação e o registro, não deve ser superior a 1 mês e, certamente, NUNCA superior a 2 meses de diferença para os futuros lançamentos. Para os empreendimentos coletados neste primeiro momento, e que foram lançados há muito tempo, esta informação não possui a mesma precisão decorrente da perda de histórico na empresa pesquisada;
- ✓ Empreendimento Vertical em Comercialização: Consideram-se empreendimentos verticais em comercialização todos os empreendimentos de incorporação imobiliária em um dado mercado que, com 4 ou mais pavimentos, mantinham no mês de referência da pesquisa, unidades ainda em comercialização no seu ciclo primário. Não são considerados os número de torres. O faseamento apenas muda o total de empreendimentos quando ocorre mais de 1 RI;
- ✓ Desta forma, empreendimentos que, independentemente do seu ano de lançamento, ainda possuíam estoques de venda pelo incorporador (e não por revendas de terceiros adquirentes) são mapeados e georreferenciados.

- ✓ Oferta Lançada: Total de unidades (ou de VGV) de um empreendimento no momento do lançamento. Este número não se altera ao longo do tempo;
- ✓ Oferta Final: Mede o número de unidades e de valor em dinheiro que estava disponível para ser comercializado ao final do mês de referência da pesquisa. Ou seja, a oferta final de um empreendimento ou de um mercado mede o tamanho efetivo do estoque em mãos dos incorporadores no período de referência;
- ✓ Disponibilidade Sobre a Oferta: Fórmula que avalia a relação entre a Oferta Final e a Oferta Lançada, podendo ser expressa em percentuais pela seguinte expressão: $\text{Oferta Final} / \text{Oferta Lançada} \times 100$. Retrata, portanto, quanto falta vender em relação ao volume lançado. Pode ser expressa em unidades e em VGV.

✓ Padrão do Imóvel: Classificação do padrão de valor de um empreendimento conforme o preço final de vendas de suas unidades em termos de faixas de valor. As classificações de faixas de valor seguem referências de preço comumente reconhecidas por entidades do setor e empresas privadas, respaldando-se em uma lógica de associação de padrões de preço com produtos típicos. As faixas de valor seguem descritas no trabalho, mas ressalte-se a especificidade da assim chamada faixa “Especial” que contempla ao menos 50% de suas unidades com imóveis pequenos de estúdios, lofts e 1 dormitório, não tendo uma classificação prévia de preço, mas sim de tipologia. Isolou-se essa tipologia por compreender que sua lógica de preço deve ser avaliada em particular por ser um produto residencial porém com “menor” característica familiar e mais de investimento. O padrão Econômico terá como limite superior o teto do programa Minha Casa Minha Vida de cada cidade na ocasião da pesquisa.

- ✓ Preço: Sempre por metro privativo da unidade avaliada por tipologia em um andar médio, e, sempre que possível, considerando o preço médio de venda das unidades na oferta atual de cada empreendimento;
- ✓ Tipologia: divisão por número de dormitórios, separadas em 4 grupos: 1, 2, 3 e 4 ou mais quartos. Tipologias especiais como loft e estúdios (estes últimos agrupados com a tipologia de 1 dormitório);
- ✓ Uso: Mercados Residencial e Comercial (este, de salas de escritórios e de lajes corporativas quando estas são vendidas e não locadas). Empreendimento mistos são registrados separadamente nos 2 critérios acima;
- ✓ VGV: Sigla para Valor Geral de Vendas, isto é, o valor total colocado à venda a preços do mês de referência da pesquisa, tanto na oferta lançada quanto na final.

- ✓ Lançamentos: lançamentos imobiliários verticais com data de lançamento com até 6 meses de comercialização;
- ✓ Em Obras: Considerados os empreendimentos em comercialização entre o 7º e o 36º de comercialização;
- ✓ Prontos: Para efeito de análise geral, considerados a partir do 37º mês de comercialização. Eventuais ajustes podem ser realizados quando o prazo de obra for mais longo;
- ✓ Vendas: Total de vendas de unidades no período analisado descontados os distratos;
- ✓ Vendas Sobre a Oferta (VSO mensal): é a relação em unidades das VENDAS no mês sobre a OFERTA TOTAL do mês, ou seja, mede o percentual (%) do estoque vendido no mês de referência da pesquisa.



Obrigado.

BRA!N

Rua Coronel Airton Plaisant, 307, Santa Quitéria
Curitiba-PR, CEP 80310-160
41 3243-2880

