

O PLANEJAMENTO URBANO

É REAL?

AS INCOMPATIBILIDADES ENTRE A LEI
DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 525/2011
E A FORMA URBANA
DA CIDADE DE UBERLÂNDIA-MG,
E SEUS IMPACTOS SOCIOESPACIAIS



MARIA FERNANDA ZUMPANO FRANÇA

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

UBERLÂNDIA | 2025

MARIA FERNANDA ZUMPANO FRANÇA

**O PLANEJAMENTO URBANO É REAL? AS INCOMPATIBILIDADES ENTRE A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 525/2011
E A FORMA URBANA DA CIDADE DE UBERLÂNDIA-MG, E SEUS IMPACTOS SOCIOESPACIAIS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação
em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de
Uberlândia, para obtenção do título de Mestra em
Arquitetura e Urbanismo.

Área de Concentração: Projeto, espaço e cultura.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Maria Eliza Alves Guerra

UBERLÂNDIA
2025

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

F826 França, Maria Fernanda Zumpano, 1988-
2025 O planejamento urbano é real? [recurso eletrônico] : As
incompatibilidades entre a Lei de Uso e Ocupação do Solo
525/2011 e a forma urbana da cidade de Uberlândia-MG, e seus
impactos socioespaciais / Maria Fernanda Zumpano França. - 2025.

Orientadora: Maria Eliza Alves Guerra.
Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Uberlândia,
Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo.

Modo de acesso: Internet.
DOI <http://doi.org/10.14393/ufu.di.2025.349>
Inclui bibliografia.
Inclui ilustrações.

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

CDU: 72

Bibliotecários responsáveis pela estrutura de acordo com o AACR2:
Gizele Cristine Nunes do Couto - CRB6/2091
Nelson Marcos Ferreira - CRB6/3074



ATA DE DEFESA - PÓS-GRADUAÇÃO

Programa de Pós-Graduação em:	Arquitetura e Urbanismo				
Defesa de:	Dissertação de Mestrado Acadêmico PPGAU				
Data:	onze de julho de 2025	Hora de início:	14:15	Hora de encerramento:	16:15
Matrícula do Discente:	12322ARQ013				
Nome do Discente:	Maria Fernanda Zumpano França				
Título do Trabalho:	O planejamento urbano é real? As incompatibilidades entre a Lei de Uso e Ocupação do Solo 525/2011 e a forma urbana da cidade de Uberlândia-MG, e seus impactos socioespaciais				
Área de concentração:	Projeto, Espaço e Cultura				
Linha de pesquisa:	Projeto, Tecnologia e Ambiente: processos e produção				
Projeto de Pesquisa de vinculação:	Cidades na contemporaneidade, urbanismo e urbanização: padrões de dispersão/fragmentação e as dinâmicas de [re]estruturação intraurbana em cidades médias				

Reuniu-se de forma presencial na sala de reuniões da FAUeD, bloco 1I, Campus Santa Mônica, da Universidade Federal de Uberlândia, a Banca Examinadora, designada pelo Colegiado do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, assim composta: Isabella Soares Nascimento - SEPLAN/PMU, Glauco de Paula Coccozza - PPGAU.FAUeD.UFU e Maria Eliza Alves Guerra - PPGAU.FAUeD.UFU orientador(a) do(a) candidato(a).

Iniciando os trabalhos o(a) presidente da mesa, Prof.^a Dr.^a Maria Eliza Alves Guerra, apresentou a Comissão Examinadora e o(a) candidato(a), agradeceu a presença do público, e concedeu ao(à) Discente a palavra para a exposição do seu trabalho. A duração da apresentação do(a) Discente e o tempo de arguição e resposta foram conforme as normas do Programa.

A seguir a senhor(a) presidente concedeu a palavra, pela ordem sucessivamente, aos examinadoras, 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 Mestre.

O competente diploma será expedido após cumprimento dos demais requisitos,

conforme as normas do Programa, a legislação pertinente e a regulamentação interna da UFU.

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 **Maria Eliza Alves Guerra**, **Professor(a) do Magistério Superior**, em 11/07/2025, às 16:23, 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 **Isabella Soares Nascimento**, **Usuário Externo**, em 14/07/2025, às 17:14, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Glauco de Paula Coccozza**, **Professor(a) do Magistério Superior**, em 15/07/2025, às 08:21, 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 **6503646** e o código CRC **52631C3D**.

Referência: Processo nº 23117.047723/2025-27

SEI nº 6503646

DEDICATÓRIA

Dedico às minhas pessoas essenciais, de cá e de lá.

AGRADECIMENTOS

Acredito que aquilo que produzo é reflexo de quem eu sou, assim como acredito não ser uma só. Somos a soma de vários.

Com certeza essa crença veio de algum canto por aí, assim como outros trechos nestes agradecimentos, mas nesse item vou me dar o direito de não buscar de onde vieram tantas reflexões. Por sermos vários, somos a soma das nossas experiências, dos nossos encontros, das músicas que ouvimos e das pessoas que nos cercam, seja pelo convívio ou pela admiração. Das pessoas que me somam, agradeço à Ana Flávia, pela amizade de uma vida e por aquele “empurrãozinho” inicial; agradeço à Isabela, pela troca diária de incentivos e conversas sobre esta pesquisa; e às amigas de convívio diário, por trocarem seus dias de férias, revisarem meus textos ou simplesmente estarem lá para me ouvir e elogiar cada vez que eu mostrava um pedacinho desse trabalho.

E por falar em elogios, agradeço à professora Maria Eliza por me estimular, incentivar e direcionar neste processo. Orientar não é uma tarefa fácil, mas ela a exerce com sabedoria e assertividade. Além disso, agradeço pelo seu exemplo. Admiro a maneira como defende e acredita em uma sociedade mais justa, e como utiliza de seu conhecimento na contribuição para um espaço urbano de qualidade para todos. Dizem, em mais uma de minhas reflexões, que uma sociedade se desenvolve bem quando plantamos árvores de cujas sombras, por vezes, não utilizaremos. E Maria Eliza “planta árvores”, seja na defesa do direito à cidade, seja nos ensinamentos aos alunos e a sociedade. Acho que faz parte do ser professora, até porque, conheço outra professora que não só “planta árvores” como me ensinou a plantá-las também: minha mãe.

Mais do que somar, há pessoas que nos são essenciais. Nos somam tanto que nos moldam, e parte delas se confunde com nosso próprio eu. Então, tudo que faço, é um pouco por causa deles também: meus pais e meu irmão. Por isso, agradeço a cada um de vocês. À minha mãe, pela maneira como olha para o mundo, pelo ar questionador e pelo exemplo de mulher, com sua força... que não é bruta. Ao meu irmão, pela sua disciplina modelo, parceria e pela maneira como olha para mim, com orgulho e admiração. E ao meu pai, pela maneira como vive em mim e por ter me ensinado a construir o presente e aproveitá-lo com responsabilidade, leveza e diversão. Dia a dia construí esse trabalho, e agora finalizo esta etapa e atravesso mais essa ponte, na expectativa de que do outro lado, novos caminhos, oportunidades e estudos surgirão.

Por fim, agradeço pela experiência deste trabalho, que de certa forma me ajudou a seguir em frente depois do fim.

“...não pense que a cabeça aguenta se você parar”

“us and them, and after all, we’re only ordinary men...
with, without, and who’ll deny it’s what the fighting’s all about?”

*nós e eles, e afinal, somos apenas homens comuns...
com, sem, e quem vai negar que é por isso que se luta?*

Pink Floyd
The Dark Side of the Moon, 1973.

RESUMO

A Lei Complementar nº525 de 2011 defini parâmetros de zoneamento, usos urbanos e índices urbanísticos para cidade de Uberlândia-MG. Ao longo de sua vigência, diversas alterações de caráter pontual ou substancial foram aplicadas a normativa e permitiram a inserção de formas urbanas na cidade, ainda não previstas e regulamentadas. A questão central desta pesquisa sustenta que essas alterações produziram incompatibilidades entre os cenários urbanos pretendidos e a forma urbana efetivamente construída, resultando em impactos socioespaciais relevantes. Com o objetivo de identificar esses impactos socioespaciais decorrentes das incompatibilidades, este trabalho inclui duas dimensões de análise: a dimensão das políticas públicas urbanas e a dimensão espacial urbana. Sua metodologia inclui pesquisas bibliográficas, documental, explicativa e empírica. A fundamentação teórica articula autores como Lefebvre, Harvey, Villaça, Bertaúd, Lamas, Conzen e Panerai, enquanto a pesquisa explicativa e empírica investiga a lei objeto central de estudo, espacializando as alterações vigentes e definindo cinco regiões para estudo de caso aprofundado. A análise destes estudos é estruturada em três etapas complementares: análise legislativa, análise morfológica e análise urbana. A análise legislativa comprehende o levantamento documental, com o objetivo de compreender os fundamentos normativos e identificar os locais afetados pelas alterações. A análise morfológica, baseada no método Conzeniano (2022 [1969]), aplica os referenciais de Vítor Oliveira (2015, 2018, 2022) para estudar a forma urbana das áreas selecionadas, a partir da leitura de componentes da paisagem urbana como plano de cidade, tecido edificado e uso do solo. Enquanto a análise urbana, fundamentada nos trabalhos de Panerai (2006), busca identificar transformações na vivência cotidiana, ambiência e na dinâmica de apropriação do espaço, indo além da análise isolada dos componentes urbanos. Identifica-se impactos socioespaciais como verticalização, descentralização, demolições, mudanças de usos, escalas e ambiências, sistematizados como resultado do estudo. Ao trabalhar com o objeto lei e o objeto cidade existente, a pesquisa apresenta a incompatibilidade entre legislação urbana e produção do espaço urbano, refletida no descompasso entre planejamento e gestão urbana, e propõe diretrizes para aproximação do planejamento urbano das ações cotidianas de gestão urbana, em favor de uma cidade democrática.

Palavras chave: Legislação urbana. Impactos socioespaciais. Planejamento urbano. Gestão urbana. Morfologia urbana. Uberlândia-MG.

ABSTRACT

Complementary Law No. 525 of 2011 established zoning parameters, urban uses, and urban planning indices for the city of Uberlândia, MG, Brazil. Throughout its validity, several changes, both minor and substantial, were introduced, enabling the emergence of urban forms not originally foreseen or regulated by the law. The central issue of this research argues that these legal changes created incompatibilities between the urban scenarios intended by the law and the actual urban form produced, resulting in significant socio-spatial impacts. To identify these impacts, the study includes two analytical dimensions: urban public policies and urban spatial configuration. The methodology combines bibliographic, documentary, explanatory, and empirical research. The theoretical framework is based on authors such as Lefebvre, Harvey, Villaça, Bertaúd, Lamas, Conzen, and Panerai. The explanatory and empirical research investigates the law as the central object of study, mapping its amendments and selecting five regions for case studies. The study is structured into three complementary stages: legislative analysis, morphological analysis, and urban analysis. The legislative analysis involves the interpretation of the law and its amendments to understand its normative foundations and identify affected areas. The morphological analysis, based on the Conzenian method (2022 [1969]), uses the work of Vítor Oliveira (2015, 2018, 2022) to study the urban form of the selected areas by examining components of the urban landscape such as city plans, built plans and land use. Urban analysis, grounded in the work of Panerai (2006), investigates transformations in everyday life, ambiance, and spatial appropriation dynamics, going beyond the isolated analysis of urban elements. The research identifies socio-spatial impacts such as verticalization, decentralization, demolitions, changes in land use, and changes in scale and ambiance, all systematically presented as research findings. By working with both the law and the existing city as objects of study, the research reveals a dysfunction between urban legislation and the actual production of space, reflecting a mismatch between urban planning and urban management. Finally, the study proposes guidelines to bring urban planning closer to the daily practices of urban management, in favor of building a more democratic city.

Keywords: Urban legislation. Socio-spatial impacts. Urban planning. Urban management. Urban morphology. Uberlândia-MG.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Mapa de localização: Triângulo Mineiro no Estado de Minas Gerais, Município de Uberlândia no Triângulo Mineiro e setores no Município de Uberlândia	22
Figura 2 - Mapa de Expansão Urbana em Uberlândia-MG, de 1985 a 2022	27
Figura 3 - Mapa de localização dos bairros no setor Sul	28
Figura 4 - Mapa de localização do Fundinho no setor Central.....	31
Figura 5 - Mapa de localização do Patrimônio no setor Sul.....	32
Figura 6 - Mapa de localização dos trechos alterados em Lei de Uso e Ocupação do Solo de Uberlândia	48
Figura 7 - Mapa de localização das regiões selecionadas para Estudo de Caso	49
Figura 8 - Atributos de feição: lote.....	56
Figura 9 - Atributos de feição: edificação	57
Figura 10 - Desenho esquemático dos elementos da análise urbana.....	59
Figura 11 - Região A: Perímetro e Zoneamentos (2011 e 2025)	65
Figura 12 - Região A: Mapa de Cheios e Vazios (2011 e 2025)	67
Figura 13 - Região A: Mapa de Gabaritos (2011 e 2025)	68
Figura 14 - Região A: Análise Urbana - Avenida Liberdade (2011 e 2025).....	69
Figura 15 - Região A: Registros Fotográficos – Avenida Liberdade (2021 e 2025).....	70
Figura 16 - Região A: Análise Urbana – Rua da Paz (2011 e 2025).....	72
Figura 17 - Região A: Mapa de Uso do Solo (2011 e 2025)	73
Figura 18 - Região A: Análise Urbana – Mudança de Uso na Avenida Liberdade (2011 e 2025)	74
Figura 19 - Região A: Análise Urbana – Avenida Francisco Galassi (2011 e 2025)	75
Figura 20 - Região A: Mapas de Transformação Urbana	76
Figura 21 - Região A: Análise morfológica temporal.....	77
Figura 22 - Região B: Perímetro e Zoneamentos (2011 e 2025)	80
Figura 23 - Região B: Mapa de Cheios e Vazios (2011 e 2025).....	82
Figura 24 - Região B: Mapa de Gabaritos (2011 e 2025)	83
Figura 25 - Região B: Análise Urbana – Rua Rafael Marino Neto (2011 e 2025)	84
Figura 26 - Região B: Mapa de Uso do Solo (2011 e 2025)	85
Figura 27 - Região B: Análise Urbana – Ruptura Tecido Urbano (2011 e 2025).....	86
Figura 28 - Região B: Mapas de Transformação Urbana	87

Figura 29 - Região B: Análise Urbana – Setores (2011 e 2025).....	88
Figura 30 - Região B: Análise morfológica temporal.....	90
Figura 31 - Região C: Perímetro e Zoneamentos (2011 e 2025).....	93
Figura 32 - Região C: Mapa de Cheios e Vazios (2011 e 2025).....	95
Figura 33 - Região C: Mapa de Gabaritos (2011 e 2025).....	96
Figura 34 - Região C: Mapa de Uso do Solo (2011 e 2025).....	97
Figura 35 - Região C: Mapas de Transformação Urbana	98
Figura 36 - Região C: Análise morfológica temporal	99
Figura 37 - Região C: Análise Urbana – Relação edificação e espaço público (2011 e 2025).....	101
Figura 38 - Região C: Análise Urbana (2011 e 2025).....	102
Figura 39 - Região D: Perímetro e Zoneamentos (2011 e 2025).....	105
Figura 40 - Região D: Mapa de Cheios e Vazios (2011 e 2025).....	107
Figura 41 - Região D: Mapa de Gabaritos (2011 e 2025).....	108
Figura 42 - Região D: Mapa de Uso do Solo (2011 e 2025)	109
Figura 43 - Região D: Mapas de Transformação Urbana	110
Figura 44 - Região D: Análise morfológica temporal	112
Figura 45 - Região D: Análise Urbana (2011 e 2025).....	113
Figura 46 - Região E: Perímetro e Zoneamentos (2011 e 2025)	117
Figura 47 - Região E: Mapa de Cheios e Vazios (2011 e 2025)	119
Figura 48 - Região E: Mapa de Gabaritos (2011 e 2025)	120
Figura 49 - Região E: Mapa de Uso do Solo (2011 e 2025)	121
Figura 50 - Região E: Análise Urbana – Mudança de Uso (2011 e 2025)	122
Figura 51 - Região E: Mapas de Transformação Urbana	123
Figura 52 - Região E: Análise morfológica temporal.....	124
Figura 53 - Região E: Análise Urbana – Processos de Demolição (2011 e 2025)	125
Figura 54 - Região A: Cenário Utópico – Perspectiva Avenida Rondon Pacheco	133
Figura 55 - Região A: Cenário Utópico – Perspectiva Avenida Francisco Galassi e das Américas	134
Figura 56 - Região B: Cenário Utópico – Perspectiva Rua Rafael Marino Neto.....	136
Figura 57 - Região B: Cenário Utópico – Perspectiva Avenida dos Vinhedos	137
Figura 58 - Região B: Tipos de parcelamento – Croquis comparativos	138
Figura 59 - Região C: Cenário Utópico.....	139

Figura 60 - Região D: Cenário Utópico.....	141
Figura 61 - Região E: Cenário Utópico.....	143

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Definições dos parâmetros urbanísticos	53
Tabela 2 - Correlação: morfologia urbana e parâmetros urbanísticos em lei	55
Tabela 3 - Modelo de tabela de análise legislativa desenvolvida para cada região de estudo	60
Tabela 4 - Modelo de tabela comparativa de parâmetros urbanísticos	61
Tabela 5 - Quadro-síntese dos procedimentos metodológicos	61
Tabela 6 - Síntese das análises e Impactos Socioespaciais por Região.....	130
Tabela 7 – Tabela Analítica: Lei Complementar nº525/2011 e suas alterações.....	162
Tabela 8 - Região A: Tabela de análise legislativa	174
Tabela 9 - Região A: Tabela comparativa de parâmetros urbanísticos	177
Tabela 10 - Região B: Tabela de análise legislativa	180
Tabela 11 - Região B: Tabela comparativa de parâmetros urbanísticos	182
Tabela 12 - Região C: Tabela de análise legislativa	185
Tabela 13 - Região C: Tabela comparativa de parâmetros urbanísticos	187
Tabela 14 - Região D: Tabela de análise legislativa	189
Tabela 15 - Região D: Tabela comparativa de parâmetros urbanísticos	190
Tabela 16 - Região E: Tabela de análise legislativa	192
Tabela 17 - Região E: Tabela comparativa de parâmetros urbanísticos	194

ÍNDICE DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ADEI – Área de Diretrizes Especiais I

ADEII – Área de Diretrizes Especiais II

C1 – Comércio Varejista Local

C2 – Comércio Varejista Diversificado

C3 – Comércio Especial e/ou Atacadista

E1 – Equipamentos de Âmbito Local

E2 – Equipamentos de Âmbito Geral

E3I – Equipamentos Especiais I

E3II – Equipamentos Especiais II

H1 – Habitação Unifamiliar

H2H – Habitação Multifamiliar Horizontal

H2V – Habitação Multifamiliar Vertical

H3 – Habitação de Interesse Social

I1 – Indústria de Pequeno Porte

I2 – Indústria de Médio Porte

S1 – Serviços Locais

S2 – Serviços Diversificados

SVA – Setor de Vias Arteriais

SVC – Setor de Vias Coletoras

SVE – Setor de Vias Estruturais

ZC1 – Zona Central 1

ZCF – Zona Cultural do Fundinho

ZR1 – Zona Residencial 1

ZR2 – Zona Residencial 2

ZR3 – Zona Residencial 3

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	17
CAPÍTULO 1	22
1. O CONFLITO ENTRE O DISCURSO E A PRÁTICA: O PLANEJAMENTO URBANO <i>VERSUS</i> A GESTÃO URBANA	22
1.1. UBERLÂNDIA: CONFIGURAÇÃO URBANA E PLANEJAMENTO URBANO DA CIDADE	22
1.1.1. CONFIGURAÇÃO E EXPANSÃO URBANA.....	22
1.1.2. LEGISLAÇÕES URBANAS E POLÍTICAS DE PLANEJAMENTO URBANO	28
1.2. A DIMENSÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	33
1.2.1. CONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: PLANEJAMENTO E GESTÃO.....	33
1.2.2. A LEI COMPLEMENTAR N° 525/2011 E SUAS ALTERAÇÕES	42
1.2.3. ESPAÇO URBANO PRODUZIDO: OS ESTUDOS DE CASO	48
CAPÍTULO 2	50
2. AS ALTERAÇÕES DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO N°525/2011 E SEUS IMPACTOS SOCIOESPACIAIS	50
2.1. A DIMENSÃO ESPACIAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	50
2.1.1. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS: ANÁLISE MORFOLÓGICA.....	54
2.1.2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS: ANÁLISE URBANA	57
2.1.3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS: ANÁLISE LEGISLATIVA	60
2.2. ESTUDO DE CASO 1	62
2.2.1. REGIÃO A: CARACTERIZAÇÃO ESPACIAL DA REGIÃO.....	62
2.2.2. REGIÃO A: ANÁLISE MORFOLÓGICA E URBANA.....	66
2.2.3. REGIÃO B: CARACTERIZAÇÃO ESPACIAL DA REGIÃO.....	78
2.2.4. REGIÃO B: ANÁLISE MORFOLÓGICA E URBANA.....	81
2.3. ESTUDO DE CASO 2	92

2.3.1. REGIÃO C: CARACTERIZAÇÃO ESPACIAL DA REGIÃO.....	92
2.3.2. REGIÃO C: ANÁLISE MORFOLÓGICA E URBANA.....	94
2.3.3. REGIÃO D: CARACTERIZAÇÃO ESPACIAL DA REGIÃO	103
2.3.4. REGIÃO D: ANÁLISE MORFOLÓGICA E URBANA	106
2.4. ESTUDO DE CASO 3	115
2.4.1. REGIÃO E: CARACTERIZAÇÃO ESPACIAL DA REGIÃO	115
2.4.2. REGIÃO E: ANÁLISE MORFOLÓGICA E URBANA	118
CAPÍTULO 3	127
3. O PLANEJAMENTO URBANO PODE SER REAL? RESULTADOS E DIRETRIZES PARA APROXIMAÇÃO DO PLANEJAMENTO URBANO E DAS AÇÕES EM GESTÃO URBANA	127
3.1. IMPACTOS SOCIOESPACIAIS IDENTIFICADOS	127
3.2. CENÁRIOS UTÓPICOS.....	132
3.2.1. CENÁRIO UTÓPICO: ESTUDO DE CASO 1	132
3.2.2. CENÁRIO UTÓPICO: ESTUDO DE CASO 2.....	138
3.2.3. CENÁRIO UTÓPICO: ESTUDO DE CASO 3.....	142
3.3. CONSIDERAÇÕES FINAIS: APROXIMAÇÃO ENTRE DISCURSO E PRÁTICA	144
3.3.1. A PRÁTICA DO ZONEAMENTO URBANO FUNCIONA?.....	145
3.3.2. DIRETRIZES NA DIMENSÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS: O FOCO NO MONITORAMENTO E GESTÃO URBANA	148
3.3.3. DIRETRIZES NA DIMENSÃO ESPACIAL: O FOCO NO DESENHO URBANO	151
3.3.4. CONCLUSÕES.....	153
REFERÊNCIAS.....	154
ANEXO A	161
ANEXO B	173

ANEXO C	179
ANEXO D	184
ANEXO E	188
ANEXO F	191

INTRODUÇÃO

A forma urbana das cidades é resultado de um processo histórico dinâmico, influenciado por fatores políticos, econômicos, sociais e culturais. No contexto brasileiro, esse processo se manifesta de maneira particular, uma vez que o desenvolvimento urbano ocorre frequentemente em condições de fragmentação espacial e desigualdade socioeconômica. Nesse sentido, a legislação urbanística desempenha um papel fundamental na configuração do espaço urbano, estabelecendo diretrizes para o uso e ocupação do solo, que, por sua vez, impactam diretamente a forma da cidade e as dinâmicas sociais nela inseridas.

Uberlândia, cidade cuja expansão territorial ocorreu de maneira acelerada ao longo das últimas décadas, apresenta um mosaico de formas urbanas que, em muitos casos, não parecem compatíveis com às disposições da legislação originalmente planejada. Assim, observa-se uma tensão entre as normativas urbanísticas e a prática da ocupação urbana, revelando desafios tanto para o planejamento quanto para a gestão urbana.

Publicada em 14 de abril de 2011, a Lei Complementar nº 525/2011 é a legislação que “dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Uberlândia” (Uberlândia, 2011).

Como objeto central deste estudo, essa norma foi analisada em relação aos parâmetros de zoneamento, usos urbanos e índices urbanísticos que estabelece, explorando o impacto das alterações normativas sobre as características socioespaciais do ambiente urbano.

A **questão inicial** da pesquisa foi fundamentada na premissa de que existem perceptíveis incompatibilidades entre a legislação inicialmente planejada, concebida dentro de um contexto político de social-democracia com participação de vários agentes sociais e estudos técnicos, e a forma urbana existente, validada pelas alterações efetivadas em lei, que parecem afastar a cidade de suas diretrizes pretendidas. Compreendendo que as normas que regulam o uso e ocupação do solo são elaboradas, para definir indicadores e parâmetros para equilíbrio ideal nas relações de causas e efeito na cidade (Montrezor e Bernardini, 2019), a pesquisa questionou como a modificação de tais parâmetros planejados em lei geram impactos no desenvolvimento urbano. Em outras palavras, como as alterações na Lei de Uso e Ocupação do Solo 525/2011, enquanto causas, geram efeitos socioespaciais, tais como processos de adensamento, verticalização, demolições, mudanças de usos e alteração da ambiência urbana?

Milton Santos (2006), em seu livro *A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção*, destaca a percepção de que o meio urbano é formado de “coisas e pessoas”, enfatizando que a construção do lugar se dá por práticas socioespaciais e pela subjetividade espacial. Esta última refere-se ao sentimento em relação ao meio, bem como à interação entre lugares e atores sociais (Araya Ramírez, 2018). Dessa forma, a problemática da pesquisa identificou aqueles efeitos socioespaciais, relacionados aos parâmetros urbanos definidos em lei, que ordenam a forma urbana.

A identificação de incompatibilidades no âmbito da política pública, representada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo 525/2011, e a forma urbana existente no âmbito espacial, conduziu a uma suposição verificada nesta pesquisa quanto ao tipo espacial de cidade definido em cada um desses elementos, quais sejam planejados ou existentes. Essa percepção emergiu da experiência profissional da autora como arquiteta e urbanista, atuando como analista técnica na Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Uberlândia. O contato cotidiano com legislações urbanas permitiu acompanhar tanto as alterações pontuais quanto as mudanças mais significativas na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Frequentemente, percebeu-se que essas modificações não incluíam estudos técnicos aprofundados por urbanistas, aparentando atender prioritariamente aos interesses de agentes imobiliários ou detentores de capital. Essa constatação conduz a **hipótese** que o planejamento

urbano ampara um regime político democrático, enquanto a gestão urbana, auxilia um regime econômico capitalista, em que os agentes da produção espacial urbana, detentores de capital, protagonizam as decisões urbanas. Como destaca Samson (1980, apud Corrêa, 2016), “a atuação do Estado insere-se no contexto econômico, político e social de cada momento da dinâmica socioespacial da região em que se situa”.

Compreender os processos de alteração legislativa permite evidenciar uma negligência quanto às contribuições técnicas dos planejadores e à participação de outros agentes sociais na criação do ambiente urbano, o qual deveria ser objeto de uma construção compartilhada. Magalhães (2007), afirma que para construção da cidade democrática e sustentável deve-se compreender a noção de cidade compartilhada, reconhecendo-a como produção própria do coletivo, governos e sociedade. Corrêa (2016) reforça essa perspectiva ao afirmar que a produção do espaço decorre da atuação de agentes sociais portadores de interesses específicos, estratégias e práticas espaciais próprias, cuja ação é marcada por contradições internas e conflitos tanto entre si quanto em relação a outros grupos sociais.

Diante dessa problemática, o **objetivo geral** desta pesquisa foi identificar os impactos socioespaciais decorrentes das incompatibilidades entre a Lei de Uso e Ocupação do Solo 525/2011 e a forma urbana resultante das alterações legislativas, em

Uberlândia-MG. Para tal, a pesquisa se desenvolveu na **dimensão das políticas públicas urbanas** e na **dimensão espacial urbana**.

A estrutura da dissertação reflete essa abordagem, contemplando estudos em ambas as dimensões, que, além de fundamentarem-se individualmente, interrelacionam-se na produção do espaço urbano. O trabalho foi realizado em etapas distintas, que, por vezes, ocorreram de maneira simultânea. Trata-se de uma pesquisa fundamentada no método científico hipotético-dedutivo, uma vez que partiu da identificação de incompatibilidades evidentes entre os cenários analisados. A abordagem metodológica adotou os seguintes procedimentos e técnicas: fundamentação teórica, pesquisa explicativa, pesquisa empírica, estudos de caso, análise de conteúdo e síntese de resultados.

A fundamentação teórica baseou-se em dados ou categorias teóricas já trabalhados por outros pesquisadores, sendo assim se define como pesquisa bibliográfica e documental (Severino, 2013). Esse processo garantiu a revisão teórica e o embasamento do estudo, permitindo um aprofundamento sobre legislações urbanas e conceitos vinculados às políticas públicas, como planejamento e gestão urbana, além de aspectos relacionados à dimensão espacial, como forma urbana e padrões morfológicos.

A pesquisa explicativa foi conduzida na fase inicial do estudo e investigou a lei objeto central deste estudo e suas alterações. Segundo Gil (2002), “essas pesquisas têm como preocupação

central identificar os fatores que determinam ou que contribuem para a ocorrência dos fenômenos”. Nessa etapa, a investigação legislativa identificou recortes geográficos que evidenciassem as incompatibilidades entre lei e forma urbana existente, delimitando o universo de estudo e considerando o conhecimento empírico. De acordo com Gerhart e Silveira (2009), o conhecimento empírico se trata do conhecimento adquirido no cotidiano, por meio de nossas experiências. A vivência profissional da autora como técnica analista na Secretaria de Planejamento Urbano possibilitou o acompanhamento de alterações pontuais na Lei de Uso e Ocupação do Solo ao longo dos anos, assim como o conhecimento de parte dos projetos arquitetônicos desenvolvidos para as áreas objeto de alteração. A pesquisa empírica, embasada na experiência e na observação, envolveu também a leitura da paisagem urbana e de aspectos subjetivos, como percepções de ambiência urbana e escala humana.

Para um estudo aprofundado sobre a relação entre legislação e cidade, o método de pesquisa adotado foi o estudo de caso (Gil, 2002). Na definição dos casos estudados, consideraram-se os prazos de execução do trabalho, assegurando tempo suficiente para a análise de conteúdo e a síntese dos resultados. Esta análise de conteúdo envolveu uma metodologia que incluiu análise morfológica, urbana e legislativa, devidamente conceitualizadas no Capítulo 2. Sucintamente a abordagem morfológica fundamenta-se nos

trabalhos de autores como José Lamas (2010) e Vitor Oliveira (2015, 2018, 2022), com ênfase na escola Conzeniana, permitindo compreender a evolução da estrutura urbana a partir de critérios como tipos de ocupação e usos do solo para o tecido edificado. Complementarmente, a abordagem urbana, baseada nos estudos de Philippe Panerai (2006), possibilita a análise dos padrões de crescimento, tecidos urbanos e suas tipologias, articulando aspectos formais e funcionais do espaço urbano. O objetivo das análises foi avaliar os impactos socioespaciais das transformações ocorridas entre os diferentes cenários – da legislação originalmente planejada em 2011 e da forma urbana existente em 2025.

A síntese dos resultados, por sua vez, apresentou a avaliação desses impactos, destacando as dinâmicas urbanas observadas em cada estudo de caso. Foram ainda desenvolvidos cenários utópicos, como instrumento crítico para representação da forma urbana da cidade, caso as alterações legislativas não tivessem se efetivado. A partir da compreensão do cenário atual e das possibilidades do cenário utópico, foram propostas diretrizes para mitigar as incompatibilidades identificadas. O objetivo destas é aproximar o discurso e a prática do planejamento e gestão urbana, definindo um caminho comum para ambos.

Caracterizada como pesquisa predominantemente qualitativa, a metodologia da pesquisa focou, portanto, em análises centradas no entendimento e explicação das dinâmicas das relações sociais

(Gerhardt e Silveira, 2009), especialmente no que tange aos impactos socioespaciais no ambiente urbano. Dessa forma, o estudo se apresenta como um referencial teórico para o poder público, contribuindo para o resgate dos parâmetros idealizados em lei e alinhados ao desenvolvimento urbano democrático. Considerando a influência política na elaboração e modificação de legislações, muitas alterações ocorrem sem a devida análise técnica, mesmo quando há corpo técnico qualificado no Estado. O acúmulo de funções e a sobrecarga dos profissionais dificultam a realização de estudos aprofundados, o que, em algumas situações, resulta na formulação de leis sem a participação técnica adequada. Assim, a pesquisa pretende fornecer ao Estado diretrizes que auxiliem os técnicos na formulação de futuras legislações e no diálogo com os agentes políticos, como vereadores e chefes do Executivo.

Isto posto, o trabalho foi estruturado em três capítulos, cada um contendo uma fundamentação teórica específica para o tema abordado. O Capítulo 1, intitulado **“O conflito entre discurso e prática: o planejamento urbano versus a gestão urbana”**, contextualiza a configuração urbana da cidade de Uberlândia e as políticas públicas urbanas. O capítulo aborda a formação inicial, configuração e expansão urbana da cidade, compreendendo sua espacialidade. No âmbito das legislações urbanas, apresenta uma contextualização das leis, indicando a cronologia de formulação e aplicação das normativas urbanas para cidade. Além disso, discute

a incompatibilidade entre cidade planejada e cidade construída, destacando o papel do Estado nas ações de gestão urbana, e dos demais agentes sociais. São apresentados referenciais teóricos que compreendem a necessidade de aproximação entre discurso e prática para qualidade do desenvolvimento urbano, indicando ações para alinhar planejamento e gestão urbana.

Ademais, este capítulo apresenta a lei objeto central de estudo – Lei de Uso e Ocupação do Solo nº525/2011 – identificando as premissas consideradas na sua elaboração e os parâmetros urbanos definidos, tais como a zoneamentos, usos urbanos, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento. Também investiga as alterações realizadas na Lei Complementar nº525/2011, mapeando-as espacialmente na cidade e definindo as áreas para estudo de caso. Uma vez selecionados, os estudos de caso foram analisados no Capítulo 2.

O Capítulo 2 – **“As alterações da Lei de Uso e Ocupação do Solo nº525/2011 e seus impactos socioespaciais”** enfoca na dimensão espacial da pesquisa. Apresenta a conceitualização de elementos morfológicos vinculados aos parâmetros urbanos previstos na lei, visando compreender como esses parâmetros moldam a espacialidade urbana. Os estudos de caso são delimitados e caracterizados, com representações gráficas para análise morfológica e urbana das regiões estudadas. Nessas representações, são comparadas a forma urbana da cidade

existente em 2011 e 2025. A partir desses modelos, foram desenvolvidas análises sobre o espaço urbano produzido, discorrendo quanto aos impactos socioespaciais das transformações entre os cenários.

Por fim, o Capítulo 3 intitulado **“O planejamento urbano pode ser real? Uma aproximação do planejamento urbano e das ações em gestão urbana”** apresenta uma análise integrada dos estudos de caso, evidenciando os impactos socioespaciais decorrentes das alterações na Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2011 em Uberlândia. A partir dos resultados das análises legislativa, morfológica e urbana, o capítulo discute a desconexão entre os princípios estabelecidos na legislação e os efeitos práticos das transformações urbanas recentes, revelando processos de fragmentação, flexibilização normativa e subordinação do planejamento urbano a interesses privados. Com base nesse diagnóstico, foram desenvolvidos cenários utópicos que demonstram a viabilidade de uma urbanização mais ordenada e coerente com os parâmetros originalmente estabelecidos, caso estes tivessem sido respeitados. A partir disso, propõem-se diretrizes para reaproximar o planejamento urbano da gestão urbana em duas dimensões (políticas públicas e espacial) destacando o papel do Estado como mediador de interesses e a centralidade do desenho urbano e da morfologia como instrumentos estratégicos para a construção de uma cidade mais justa e democrática.

CAPÍTULO 1

1. O CONFLITO ENTRE O DISCURSO E A PRÁTICA: O PLANEJAMENTO URBANO *VERSUS* A GESTÃO URBANA

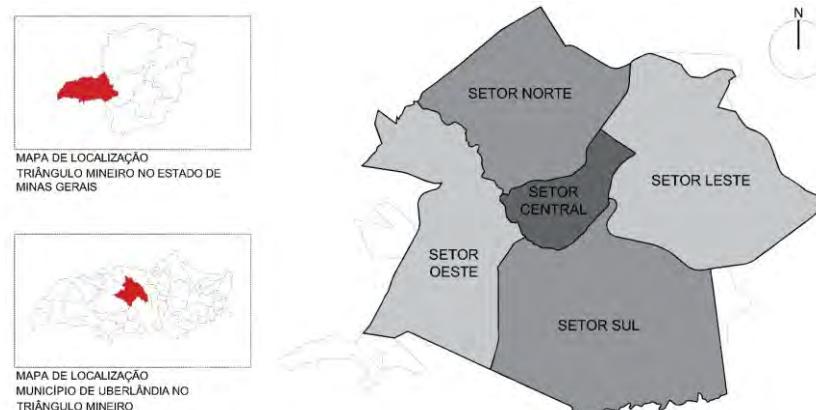
1.1. UBERLÂNDIA: CONFIGURAÇÃO URBANA E PLANEJAMENTO URBANO DA CIDADE

1.1.1. CONFIGURAÇÃO E EXPANSÃO URBANA

Situada no Estado de Minas Gerais, na região do Triângulo Mineiro, a cidade de Uberlândia possui uma população de 713.224 habitantes (IBGE, 2022), área territorial de 4.115,206km² (IBGE, 2022), sendo sua área urbanizada de 172,85km² (IBGE, 2019) e densidade demográfica de 173,31 habitantes por quilômetro quadrado (IBGE, 2022). Compreendida como uma cidade média, sendo a segunda maior cidade do Estado, quanto ao critério populacional, sua urbanização inclui diversos períodos evolutivos desde a formação da cidade até a atualidade (Figura 1).

O primeiro período evolutivo da cidade de Uberlândia é marcado pela constituição de um pequeno núcleo urbano, que se desenvolveu em torno de uma igreja católica, que servia como um marco central.

Figura 1 - Mapa de localização: Triângulo Mineiro no Estado de Minas Gerais, Município de Uberlândia no Triângulo Mineiro e setores no Município de Uberlândia



Fonte: arquivo DWG adaptado e elaborado pela autora (2024), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2024).

Em 1851, a Sra. Francisca Alves Rabelo vendeu para o Patrimônio da Capela de Nossa Senhora do Carmo e São Sebastião da Barra, uma extensão de terra neste núcleo, que possibilitou o crescimento do pequeno arraial existente na região. O núcleo de habitação é considerado o primeiro bairro de Uberlândia e denomina-se Fundinho (Justino, 2016), área de fundamental importância na configuração urbana da cidade. Destaca-se que, desde o início da constituição do povoado, a escolha pelas terras foi baseada nas ideias de ordem e progresso. Essas foram as condições que

determinaram a escolha do local onde seriam construídos os primeiros marcos que simbolizariam a organização social e política do que viria a se tornar a cidade: como a capela, o cemitério, a cadeia e as praças, que desempenharam um papel central na organização do espaço público (Lopes, 2008) (Cocozza e Guerra, 2022).

Em 31 de agosto de 1888, o povoado, até então denominado São Pedro de Uberabinha foi transformado em município (Justino, 2016). Em seu segundo período evolutivo, o município passou por um crescimento econômico, com conexão com regiões produtoras através das linhas férreas, devido a construção, em 1895, da Estação Ferroviária Mogiana (Cocozza e Guerra, 2022). Visando impulsionar esse crescimento econômico, a cidade se transformou, tendo como principal objetivo ajustar o desenvolvimento urbano às oportunidades de acumulação de capital, de forma que representasse o progresso e refletisse as novas condições econômicas promovidas pelo comércio. Com base nessa concepção, foi desenvolvido, entre os anos 1907 e 1908, um plano urbanístico para a cidade. Esse plano propôs a criação de uma nova paisagem para a cidade, estabelecendo uma nova área central composta por amplas avenidas arborizadas e ruas transversais, organizadas em um padrão de tabuleiro de xadrez, distinta da paisagem até então predominante no núcleo originário da cidade, de ruas estreitas e tortuosas (Soares, 2008).

As evidências sugerem que as primeiras ruas dessa “cidade nova”, resultante do plano urbanístico elaborado à época, foram abertas com o objetivo de expandir espacialmente a cidade até os trilhos da Mogiana, uma vez que, naquele momento, esse projeto simbolizava a possibilidade de conexão política e financeira do município com a região. As novas construções surgiram a partir da atual Praça Clirimundo Carneiro, onde até então se situava o cemitério, dando início a um processo de transformação do espaço, que se consolidaria nos anos seguintes (Lopes, 2008). A paisagem urbana sofreu grandes mudanças à medida que a cidade crescia, acompanhando o novo traçado proposto das avenidas. Nos anos 1930 e 1940, a área consolidou-se como centro de comércio e serviços, e local de habitação da elite política e econômica (Soares, 2008). Atualmente, trata-se da região onde se situa o bairro Centro, em área contígua ao bairro Fundinho.

Após essa época, impulsionado pela construção de Brasília e pela modernização da agricultura, o terceiro período evolutivo da cidade, entre os anos 1960 e 1980, garantiu investimentos em infraestrutura de transporte e comunicação, e um aumento da população urbana, que influenciaram a configuração do espaço urbano (Cocozza e Guerra, 2022). O avanço tecnológico possibilitou processos de verticalização, sobretudo na área central da cidade, com o uso de técnicas construtivas aprimoradas. Aliado a isto, o processo de expansão urbana se tornou mais evidente, com a

abertura de loteamentos afastados da área central. Algumas reformulações espaciais foram implantadas neste período, como parte de um plano de urbanização desenvolvido na década de 1950¹. Entre elas a realocação da estação ferroviária para região leste da cidade, no bairro Custódio Pereira, em 1972, e a transferência do Centro Administrativo para o bairro Santa Mônica, em 1993 (Justino, 2016). Como resultado dessa última intervenção urbana, o edifício que abrigava a sede do Poder Legislativo, localizado na Praça Clarimundo Carneiro, anteriormente mencionada, foi transformado em Museu Municipal, e a Câmara de Vereadores ocupou as instalações do Centro Administrativo.

Em seu quarto período evolutivo, a cidade recebe políticas de descentralização da ocupação urbana, com expansão para área periféricas, criando loteamentos desconectados da área central (Cocozza e Guerra, 2022). Nesse período, destaca-se a inserção e popularização do automóvel, que tornou possível a expansão física da cidade, assim como o rápido crescimento da população urbana, com a mecanização rural e o consequente esvaziamento do campo. Além disso, o crescimento populacional incentivou o setor atacadista da cidade. É possível afirmar que a demanda da população aliada à localização estratégica da cidade no Triângulo Mineiro, consolidou,

nas décadas de 1980 e 1990, a cidade de Uberlândia como um centro atacadista, reafirmando-a como um ambiente favorável aos negócios e desenvolvimento econômico.

Nesse contexto, lapidada como uma cidade empresarial, pautada em símbolos de progresso, lucro e ordem, a história do crescimento urbano de Uberlândia se entrelaça aos anseios da elite política e econômica da cidade. Desde o princípio, observa-se a produção de planos urbanísticos, elaborados pelo Estado, aliados aos interesses das classes detentoras de capital. Ademais, em meados da década de 1930, um novo agente da produção do espaço torna-se ator fundamental na dinâmica urbana da cidade: a incorporadora imobiliária überlandense. Portanto, faz-se necessário compreender a atuação desse agente e como se deu o processo de expansão imobiliária na cidade.

Uberlândia iniciou oficialmente sua expansão imobiliária na década de 1930, impulsionada pelo empresário Tubal Vilela, que foi prefeito da cidade entre 1952 e 1955. A partir desse período, observa-se que a maioria dos prefeitos eleitos estava vinculada ao setor imobiliário, acumulando as funções de gestores públicos e empreendedores. Esses líderes eram frequentemente proprietários de grandes extensões de terra, oriundas de vastas fazendas que

¹ Segundo Justino (2016), em 1952, “o engenheiro Otávio Roscoe foi contratado para elaborar um plano de urbanização para a cidade. Esse pretendia reordenar o espaço urbano não só em relação à aparência, mas também ao conteúdo, de modo

a proporcionar à cidade novas funções e assegurar à população saúde, segurança, condições de trabalho e bem-estar geral”.

foram gradualmente incorporadas ao perímetro urbano através do processo de loteamento (Silva, 2012). Nesse período, teve origem o bairro Tubalina no setor Sul, incorporado pela Imobiliária Tubal Vilela S/A, de propriedade do empresário citado, assim como foram incorporadas áreas de terra no setor Oeste, como os bairros Jaraguá (1964) e Planalto (1982). A empresa Viga Empreendimento Imobiliários foi responsável pelo parcelamento do bairro Carajás (1940), do Bairro Luizote de Freitas e do Loteamento Altamira II, aprovado em 17/01/1973, sendo de propriedade de Virgílio Galassi, prefeito da cidade em quatro gestões (1971/1972, 1977/1982, 1989/1992 e 1997/2000) e proprietário de terras no município. Renato de Freitas, prefeito em duas gestões (1967/1970 e 1973/1976), atuou como empresário e teve papel significativo no desenvolvimento urbano. A título de exemplo, investiu na urbanização e infraestrutura do bairro Presidente Roosevelt, no setor Norte da cidade. Além desses, empresários como Aldorando de Souza e Carlos Sabagg figuraram enquanto proprietários de terras e de imobiliárias, que influenciaram a expansão urbana, com a implantação de loteamentos no setor Sul, como Cidade Jardim (1978) e Shopping Park (Motta, 2015). Dessa forma, pode-se afirmar que a cidade de Uberlândia foi planejada e desenvolvida com base em uma lógica de mercado, onde a exploração da terra urbana precisava ser altamente lucrativa, beneficiando os proprietários e

incorporadores imobiliários, gestores do espaço urbano (Soares, 2008).

Como elucidado anteriormente, o processo de ocupação e desenvolvimento do solo urbano na cidade ocorreu de maneira acelerada a partir da década de 1970. Esse crescimento foi impulsionado não somente pelo aumento populacional e econômico, mas também pela ausência de legislação reguladora do uso do solo e pelo já citado interesse e atuação de agentes produtores do espaço, especialmente as empresas imobiliárias. A terra urbana foi subdividida conforme os interesses desses agentes imobiliários, notadamente os proprietários fundiários e incorporadores, com a conivência do Poder Público local. A atuação das empresas imobiliárias, iniciada no final da década de 1930, esteve presente em todas as fases de expansão da cidade, desde o desenvolvimento do núcleo central até a estruturação das periferias distantes, promovendo uma intensa expansão da área urbana (Bessa e Silva, 2021).

A especulação imobiliária tem, desde então, desempenhado um papel significativo na urbanização dispersa de Uberlândia. O fato remonta à década de 1930, com a percepção de uma prática de expansão horizontal da cidade, em que se destacam períodos de crescimento desproporcional na relação população e lotes existentes. Estudos identificam que a oferta de lotes, em 1954, atingiu um número elevado, com disponibilidade de 516 terrenos

para cada 1.000 habitantes. Assim, considerando quatro indivíduos por família, a cidade oferecia dois lotes por família, evidenciando um processo especulativo (Soares, 2008). Segundo Michelotto e Sobrinho (2018), essa forma de apropriação do espaço urbano na cidade tem deixado vazios à espera da valorização, o que tem levado à especulação imobiliária a antecipar, em alguns locais, a própria urbanização. Isso resulta em um padrão de crescimento urbano disperso, avançando cada vez mais em áreas de cerrado. Em estudos realizados para o setor Oeste e Sul da cidade, a prática é comprovada a partir da análise de dados relativos aos vazios urbanos. Por exemplo, no setor Oeste, constatou-se uma porcentagem de 14,8% de sua área total caracterizada como vazio urbano privado² (Guimarães, 2023). No setor Sul, os vazios são ainda mais evidentes, com uma porcentagem de 25% da área total do setor configurando-se como vazios urbanos privados (Souza, 2019). Neste setor, os vazios ocupam prioritariamente áreas localizadas entre loteamentos consolidados, aqueles contínuos à área central e os que margeiam o perímetro urbano, evidenciando um processo especulativo.

² Os vazios urbanos privados referem-se a vazios de domínio privado, conforme classificação disponibilizada pela Secretaria de Planejamento do Município de Uberlândia (Souza, 2019).

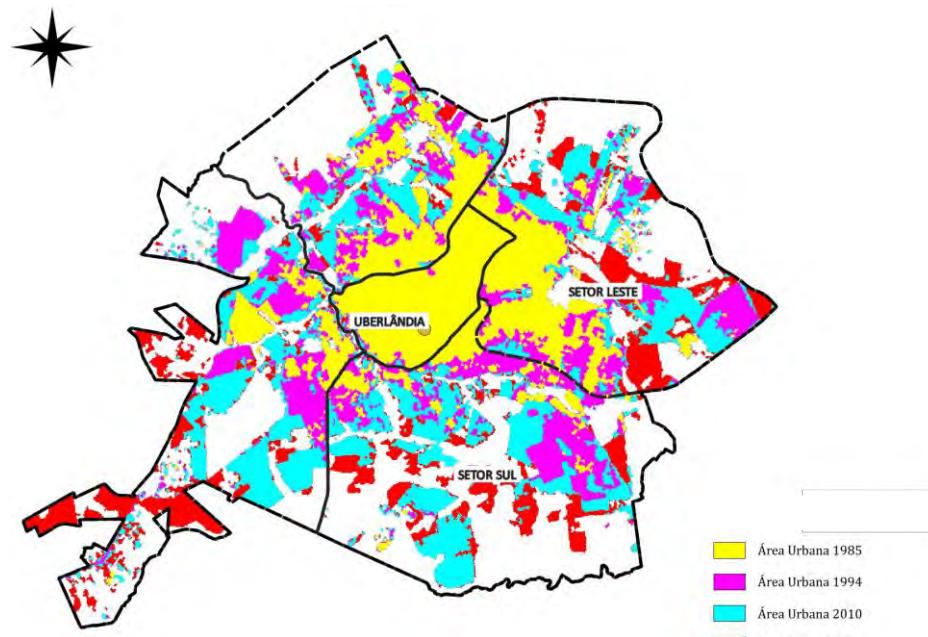
³ As classes elitistas se referem ao grupo de pessoas com acesso a recursos financeiros significativos, pertencentes a estratos de renda mais altos, que exercem influência nas decisões políticas, econômicas e culturais.

De um modo geral, nas cidades brasileiras, a (re)produção do espaço urbano é predominantemente orientada pelos interesses do capital, das classes elitistas³, do Poder Público e das empresas imobiliárias. A partir da análise espacial, o espaço urbano revela as práticas sociais e espaciais dos diferentes grupos que o produzem, circulam, consomem e vivenciam em seu cotidiano. Por isso, é fundamental considerar e analisar os processos de estruturação do espaço urbano de Uberlândia em sua totalidade (Figura 2), incluindo a evolução da mancha urbana ao longo do tempo (Bessa e Silva, 2021).

Em estudos e mapas elaborados para desenvolvimento de artigo científico⁴ durante o processo inicial de fundamentação teórica desta pesquisa, foi possível compreender a evolução da área urbana da cidade de Uberlândia. A ocupação de áreas mais próximas às bordas do perímetro urbano, seja por incorporadoras imobiliárias ou por loteamentos destinados a habitações populares, gerou demandas de investimento urbano em transporte público coletivo, infraestrutura e asfaltamento.

⁴ Artigo desenvolvido por Júlio Cesar Lavrador Andreo, Maria Fernanda Zumpano França e Fernando Garrefa, intitulado “Impactos da expansão urbana na exclusão social: análise das condições de mobilidade por estratos de renda”, em processo de avaliação por revista científica.

Figura 2 - Mapa de Expansão Urbana em Uberlândia-MG, de 1985 a 2022



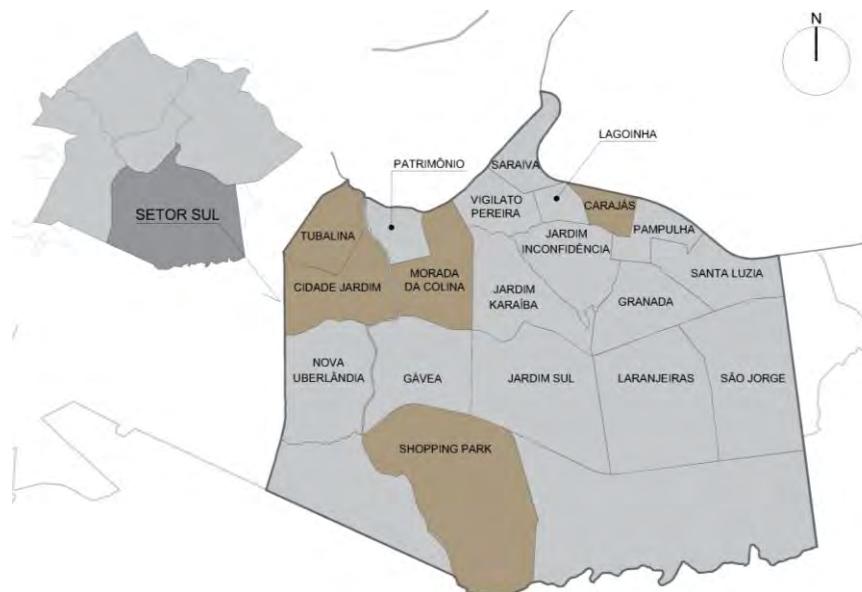
Fonte: elaborado com dados obtidos por imagens LandSAT/MapBiomass (2024).

O mapa demonstra como a cidade de Uberlândia é evidenciada por sua configuração de evolução dispersa, entre os anos de 1985 e 2022. São apresentadas três fases dessa expansão: a partir da área urbana consolidada até 1985 (primeiros dados de imagens LandSAT disponíveis); de 1985 a 1994 (fase anterior ao primeiro Plano Diretor de 1994); de 1994 a 2010 (dados disponíveis do censo IBGE); e de 2010 à 2022 (última fase de expansão registrada com imagens

LandSAT). A segunda fase de expansão, entre 1994 e 2010, apresenta áreas urbanas próximas ao limite do perímetro urbano, nos setores Leste, Sul e Oeste, criando vazios urbanos, sobretudo no setor Sul, anteriormente mencionado. Os vazios começam a ser ocupados apenas na terceira fase de expansão, evidenciando os processos de especulação imobiliária. Observa-se que a percepção dos grandes vazios está relacionada às áreas em branco dentro do perímetro urbano, o que corrobora os percentuais anteriormente apresentados, como o índice de 25% da área total do setor Sul configurando-se como vazio urbano privado.

Nesse sentido, os estudos demonstraram que há uma tendência de expansão em Uberlândia que favorece alguns setores em detrimento de outros, como o setor Sul da cidade. A valorização da região se manifesta através do crescente adensamento dessas áreas, o que resulta em uma dispersão territorial cada vez mais pronunciada, incluindo a ocupação e degradação de vastas extensões de cerrado. Essa expansão é impulsionada principalmente por investimentos imobiliários e pela melhoria da infraestrutura pública, evidenciando a atual dinâmica de desenvolvimento urbano da cidade (Michelotto e Araujo Sobrinho, 2018).

Figura 3 - Mapa de localização dos bairros no setor Sul



Fonte: arquivo DWG adaptado e elaborado pela autora (2024), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2024).

Ainda, destaca-se a intensificação na aprovação de loteamentos de alto padrão⁵ no setor Sul a partir da década de 1980, a qual pode ser atribuída ao fato de que muitas dessas propriedades eram de posse dos gestores da Administração Pública e empresários, que

⁵ Os loteamentos de alto padrão são aqueles destinados a população de alta renda. Proporcionam um alto nível de conforto e luxo, e são símbolos de status para seus proprietários.

integravam a oligarquia agrária da cidade. As figuras mencionadas, como Tubal Vilela da Silva, Virgílio Galassi, Aldorando de Sousa e Carlos Sabagg, eram proprietários de vastas áreas no setor Sul, como aquelas que originaram os bairros Tubalina, Carajás, Cidade Jardim, Shopping Park e Morada da Colina⁶ (Figura 3). Logo, à medida que a terra urbana se tornou mais valorizada e lucrativa em comparação com a terra rural, os grandes proprietários de fazendas direcionaram seus investimentos para a subdivisão das propriedades e a comercialização de terrenos destinados ao uso urbano (Silva, 2012), estimulando sobretudo a expansão urbana ao Sul da cidade.

1.1.2. LEGISLAÇÕES URBANAS E POLÍTICAS DE PLANEJAMENTO URBANO

É sabido que o município de Uberlândia elaborou legislação urbana específica anterior ao Estatuto da Cidade de 2001, com destaque para a Lei Orgânica do Município de Uberlândia/MG de 5 de junho de 1990. A lei teve notável participação da comunidade, sendo que alguns registros indicam o envolvimento de instituições e agentes da sociedade civil na participação nas discussões da redação da lei. Houve, inclusive, o recolhimento de assinaturas da

⁶ O Loteamento Altamira II, parcelado em 1973, pela Viga Empreendimentos Imobiliários é situado no bairro Morada da Colina.

população para participação direta nas propostas de emenda da lei. Em seu Capítulo II, a Lei Orgânica (Uberlândia, 1990), dispõe acerca do desenvolvimento e políticas urbanas, e estabelece que a política de desenvolvimento urbano no município será promovida pela adoção de determinados instrumentos, o que inclui a elaboração e execução do Plano Diretor. Trata-se de ação poderosa para nortear as políticas de planejamento urbano da cidade e até mesmo considerada pioneira, pois surge em um período recente de redemocratização e antecede políticas nacionais que surgiram posteriormente, como o próprio Estatuto da Cidade.

Ao determinar a elaboração do Plano Diretor da cidade, a Lei Orgânica do Município de Uberlândia/MG dispõe sobre suas especificidades, indicando que este deve:

Estabelecer diretrizes de organização do território, resguardada a proteção do patrimônio ambiental, cultural e científico e a adequação entre as densidades e formas de uso e ocupação do solo e as infraestruturas e serviços urbanos existentes ou passíveis de implantação no horizonte do plano (Uberlândia, 1990).

Dessa forma, considerando tais diretrizes, foi estabelecido e aprovado o primeiro Plano Diretor do Município de Uberlândia, conforme Lei Complementar nº 78 de 27 de abril de 1994. Como consequência do Plano Diretor, o Município desenvolve e estabelece

legislações relativas ao Parcelamento e Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Uberlândia, como a Lei Complementar nº 224 de 23 de dezembro de 1999, que seria revogada pela Lei Complementar nº 245 de 30 de novembro de 2000.

Em vigência por um período superior a dez anos, o citado Plano Diretor de 1994 foi revisado no ano de 2006. Após processo de revisão, foi sancionada a Lei Complementar nº 432 de 19 de outubro de 2006 que “aprova o Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação” (Uberlândia, 2006). Tal plano, em seu Artigo 4º define que “todos os instrumentos legais complementares necessários à implantação das diretrizes de desenvolvimento estabelecidas no Plano Diretor deverão ser revisados no prazo máximo de quatro anos”, incluindo a Lei de Uso e Ocupação do Solo, somente revisada e publicada em 2011, cinco anos após a sanção do Plano Diretor (Uberlândia, 2006).

A cronologia legislativa apresentada conduz à lei objeto de estudo desta pesquisa, que foi analisada, com o objetivo de identificar suas alterações. Trata-se da Lei Complementar nº 525 de 2011 que “dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo do município de Uberlândia” (Uberlândia, 2011). A lei em si, bem como suas alterações posteriores, trouxeram significativas mudanças ao Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município

de Uberlândia, com destaque para a criação da Zona Cultural do Fundinho, Zona Residencial 3, Setor de Vias de Serviço e Setor de Vias Estruturais (Consórcio Cidadania, 2024). Em vigor desde o ano de 2011, a lei aguarda a revisão do próprio Plano Diretor da cidade, ainda não concluída⁷, para que possa ser então revisada.

Considerando que durante a pesquisa documental, o Município de Uberlândia passou por processo de revisão do Plano Diretor Municipal, a participação em eventos e em fóruns regionais foram fundamentais para compreender os desafios e trazer à superfície áreas de interesse e conflito entre agentes sociais que produzem o espaço urbano. Nesse contexto, as áreas centrais, sobretudo a Zona Cultural do Fundinho, e as áreas em setor Sul, como bairro Patrimônio e Morada da Colina, foram foco de discussões conflitantes, em que parte dos agentes sociais visa a preservação do patrimônio histórico destas áreas e outra parte, a flexibilização de normas.

Com relação a Zona Cultural do Fundinho, seus limites coincidem, em parte, com o núcleo fundador da cidade de Uberlândia. Sendo assim, como o princípio mencionado, a história do bairro Fundinho está intimamente ligada as origens da cidade. Sua diversidade histórica e cultural se manifesta na presença de

reconhecidas edificações tombadas, de relevante valor arquitetônico e cultural. Com uma infraestrutura e localização privilegiadas, nas proximidades do centro da cidade (Figura 4), o bairro sofreu transformações em seu espaço urbano ao longo dos anos, resultado de processo de especulação imobiliária tão característico da cidade. Dessa forma, nos anos de 1980, um crescente processo de verticalização marcou o bairro, e alterou suas funções e estruturas originais, especialmente na parte norte, próximo à Praça Clarimundo Carneiro, devido à sua topografia plana e a mencionada proximidade com o Centro (Justino, 2016).

Desde então, em face da intensa verticalização do Fundinho, diversos debates acerca da preservação do bairro se evidenciaram. Em 1986, durante a gestão do prefeito Zaire Rezende, foi criado um anteprojeto de lei para proteger o bairro desse processo (Justino, 2016). No entanto, reitera-se que a criação da Zona Cultural do Fundinho, com o intuito de proteger seu patrimônio histórico, se deu somente com a Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2011. Logo, ao longo dos anos, o Fundinho apresentou um caráter polarizador dentro do conjunto urbano. A especulação imobiliária, já manifestada na década de 1980, se faz evidente atualmente, com a transformação e descaracterização do bairro, observadas por

⁷ O processo de revisão do Plano Diretor de Uberlândia foi realizado no ano de 2024, no entanto, aguarda tramitação para votação na esfera legislativa.

processos de demolição e abandono de edificações na região, e pela pressão imobiliária para verticalização do bairro. O fórum do setor Central realizado em processo de revisão do Plano Diretor da cidade, reafirma a polarização em torno do Fundinho, visto que o mesmo número de participantes optou tanto pela proteção eficiente do gabarito no bairro, quanto pela sua verticalização (Consórcio Cidadania, 2024).

Figura 4 - Mapa de localização do Fundinho no setor Central



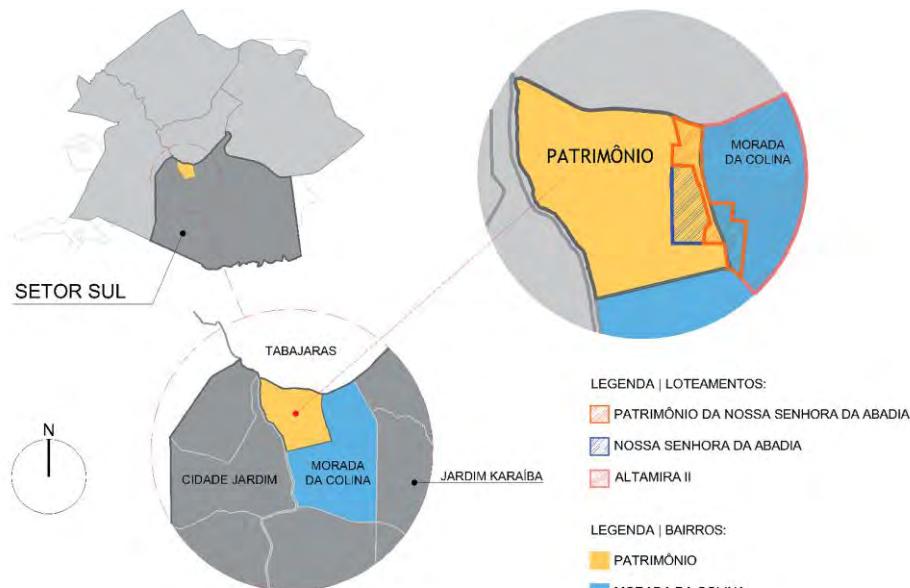
Fonte: arquivo DWG adaptado e elaborado pela autora (2024), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2024).

Como anteriormente afirmado, outra região foco de polarização e debates nos fóruns regionais, é o bairro Patrimônio e Morada da Colina (Figura 5), localizados no setor Sul da cidade. O bairro Patrimônio é a primeira área ocupada neste setor, e sua ocupação coincide com a formação de Uberlândia. São parte do bairro as áreas do Loteamento Patrimônio da Nossa Senhora da Abadia e Loteamento Nossa Senhora da Abadia, estabelecidas em 1883, decorrentes da doação do proprietário das terras de 12 alqueires para Patrimônio de Nossa Senhora da Abadia, tornando possível a venda de terrenos a preços acessíveis. Em meados de 1888, após a abolição da escravatura, o local passou a ser habitado predominantemente por negros e mulatos livres, juntamente com trabalhadores assalariados brancos, que ocuparam essa área periférica da cidade. Dessa forma, deu-se início ao povoamento e à formação da primeira periferia de Uberlândia, a época, São Pedro de Uberabinha (Motta, 2015).

Entre os anos seguintes de 1891 e 1892 destaca-se a construção do primeiro Matadouro Modelo Municipal, localizado na “entrada” do bairro. Tal denominação se refere ao acesso pela ponte do Córrego São Pedro, que passaria a ser conhecida como Ponte do Matadouro, possibilitando a conexão com a área central da cidade (Travençolo, 2024). Outros loteamentos no setor Sul, como Saraiva e Lagoinha, também abrigaram a população de baixa renda,

dispondo de condições precárias de saneamento, ausência de pavimentação da malha viária e de iluminação nas vias públicas.

Figura 5 - Mapa de localização do Patrimônio no setor Sul



Fonte: arquivo DWG adaptado e elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2024).

Ao longo dos anos, o bairro Patrimônio se integrou ao tecido urbano da cidade e sofreu diversas transformações urbanas. Em 1986, coincidindo com as discussões acerca da preservação do bairro Fundinho, houve tentativas de preservar a identidade histórica

do bairro. Nesse período, alguns equipamentos culturais foram implantados e consolidados no bairro, como o “Fios do Cerrado – Centro de Tecelagem” e o “Terrerão do Samba”. O Terrerão é um símbolo da rica herança cultural do bairro e da comunidade local, tendo como foco, o samba, originado a partir das tradições africanas trazidas pelos escravizados e misturado com elementos da cultura brasileira. Quanto ao Centro de Tecelagem destaca-se sua edificação como patrimônio cultural de Uberlândia e sua finalidade de apoiar e promover a arte de fiar e tecer manualmente, preservando técnicas tradicionais no campo têxtil.

Destaca-se ainda, na extremidade do bairro Patrimônio, o Praia Clube, transformado em clube de direito desde 1945 (Site Praia, 2024). Clube tradicional e emblemático, contribuiu para o potencial crescimento econômico e imobiliário da região. Este crescimento é evidenciado por intenso processo de verticalização e valorização habitacional que se verifica atualmente no bairro Patrimônio, processos estes que, no entanto, não dialogam com os anseios da população pela preservação do bairro histórico do Patrimônio da Nossa Senhora da Abadia e do próprio Terrerão do Samba.

No fórum do setor Sul (parte do processo de revisão do Plano Diretor), diversas foram as propostas da sociedade civil nesse sentido (Consórcio Cidadania, 2024), que conflitam com as alterações legislativas realizadas pelo poder público, e os processos de especulação imobiliária promovidos pelos agentes sociais

detentores de capital. Atualmente, o bairro é composto pelos loteamentos: Copacabana, Copacabana – Setor Ômega, Chácaras Recreio, Nossa Senhora da Abadia e Patrimônio da Nossa Senhora da Abadia. Neste último, juntamente com parte do loteamento Altamira II, localizado no bairro Morada da Colina, está situado o núcleo originário do bairro, foco destas diversas alterações legislativas (Figura 5).

Os interesses conflitantes identificados para as áreas citadas, em reuniões e fóruns regionais para revisão do Plano Diretor de Uberlândia, são percebidos ao analisar a lei objeto de estudo desta pesquisa. A Lei Complementar nº 525/2011 sofreu 47 alterações desde sua implantação, dentre estas, alterações significativas na Zona Cultural do Fundinho e nos bairros Patrimônio e Morada da Colina, que possibilitaram e possibilitam a implantação de edificações e processos de especulação imobiliária que não atendem às normativas para preservação do patrimônio histórico e da ambiência destas áreas.

Por conseguinte, a compreensão dos processos de configuração e expansão urbana da cidade de Uberlândia, assim como a participação em assembleias de revisão do Plano Diretor da cidade, levaram o foco desta pesquisa ao setor Sul e aos bairros anteriormente citados. Aliado a isto, o conhecimento empírico das dinâmicas espaciais e legislativas que se deram ao longo dos anos, evidenciou a importância do bairro Patrimônio, que impulsiona o

vetor de crescimento do setor Sul, assim como do bairro Fundinho e Centro que passam por processo de descentralização, com o deslocamento de suas atividades a novos empreendimentos no setor Sul.

Dessa forma, determina-se espacialmente setores e bairros a serem analisados nesta pesquisa, sendo o setor Sul e Central, com evidência para os bairros Patrimônio e Morada da Colina, e Fundinho. Nesse contexto, os conflitos observados nestas regiões geraram questionamentos acerca do papel das políticas públicas urbanas na produção do espaço, sendo necessário aprofundamento nesta dimensão e na maneira como o Estado e os demais agentes sociais se estabelecem ao moldar o ambiente urbano.

1.2. A DIMENSÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

1.2.1. CONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: PLANEJAMENTO E GESTÃO

Consequência da ação de agentes sociais distintos, como os proprietários fundiários, os proprietários dos meios de produção, os empreendedores imobiliários, os grupos socialmente excluídos e o Estado, a produção do espaço urbano se dá por agentes produtores do ambiente urbano que possuem contextos históricos, interesses e

estratégias próprias, e, por isso, carregam contradições e conflitos tanto entre si quanto com outros grupos da sociedade (Corrêa, 2016). Nessa condição, surge a figura do Estado como responsável por planejar e gerir a ação dos agentes e solucionar seus confrontamentos. O Estado, também entendido nessa pesquisa como poder público, detém a autoridade e meios para implementar políticas públicas que possam moldar o ambiente urbano, garantindo justiça social e adequada regulação do uso do solo, bem como acesso a serviços e infraestruturas urbanas fundamentais a população. A habilidade do Estado em atuar de forma efetiva no planejamento e gestão do espaço urbano e de seus agentes, é essencial no âmbito das políticas públicas urbanas no Brasil (Ferreira, 2022).

Ao contextualizar a configuração espacial da cidade de Uberlândia, a figura do empreendedor imobiliário se fez presente, por vezes, se mesclando com a figura do Estado, uma vez que os proprietários das empresas atuavam como políticos e gestores da cidade. O fato não é singular ao Município de Uberlândia, mas é característico do crescimento de cidades médias no Brasil, em que há proximidade dos agentes imobiliários com o poder público. Tal

circunstância parece ser reflexo de uma sociedade brasileira marcada pela lógica do patrimonialismo.

Na sociedade brasileira patrimonialista, os interesses públicos e privados frequentemente se misturam, e o Estado é constantemente utilizado pelos setores dominantes para satisfazer seus interesses particulares, em detrimento dos princípios de bem-estar social. Ainda que se destaque as potencialidades do planejamento, dos planos e outros instrumentos da ação estatal, se descuida da natureza do Estado que os promove, que parece beneficiar uma elite social, na manutenção de um padrão de domínio por meio dos espaço (Ferreira, 2022). A forma urbana que resulta dessa sociabilidade específica pode ser compreendida pela teoria da derivação do Estado, abordagem teórica que contribui na análise da formação do espaço urbano nas cidades médias.

Autores como Henri Lefebvre e David Harvey discutiram sobre a relação entre Estado, sociedade e espaço urbano, explorando como as dinâmicas políticas, econômicas e sociais influenciam a produção do espaço urbano e as políticas urbanas. Lefebvre foi um filósofo e sociólogo que cunhou o termo "direito à cidade" em sua obra de 1968⁸. O autor reflete sobre a problemática urbana a partir da consolidação do modo de produção capitalista e da industrialização,

⁸ O direito à cidade é expressão proposta inicialmente por Henri Lefebvre no livro publicado em 1968 intitulado *Le Droit à la ville*.

enfatizando a necessidade de um espaço urbano que atenda às necessidades de todos os cidadãos. O direito à cidade é entendido pelo autor como o direito à vida urbana, essencial ao humanismo e à democracia. Lefebvre (2011) explica que o desenvolvimento de uma sociedade só pode ser entendido no contexto da vida urbana, pela prática de uma sociedade voltada para ações que atendam as demandas sociais, humanas e urbanas. Para tal, é crucial a presença de forças sociais e políticas que possam viabilizar essas ações (Borges e Oliveira, 2018).

Como um dos principais teóricos que desenvolveram a teoria da derivação do Estado no contexto do planejamento urbano, o filósofo e sociólogo afirma que o Estado não é um ente neutro e autônomo, mas um reflexo das relações sociais e econômicas vigentes, particularmente aquelas vinculadas ao capitalismo. Dentro desse contexto, o Estado procura regular a vida social a fim de preservar a ordem e a estabilidade que beneficiam a acumulação de capital. Assim, as políticas públicas frequentemente acabam refletindo e reforçando os interesses das classes dominantes, detentoras de capital (Reis, 2020). Lefebvre posiciona de forma clara seu pensamento e enxerga o papel do Estado na produção do espaço urbano, como o de um agente ativo, que se articula conforme os anseios do capital e dos elos de poder.

David Harvey corrobora com a visão de Lefebvre criticando a maneira como o Estado se ajusta a lógica capitalista e como prioriza

o crescimento econômico em detrimento da justiça e do bem-estar social (Borges e Oliveira, 2018). Influente geógrafo e teórico social contemporâneo, Harvey examina as relações entre capital e Estado, atentando para a mercantilização do espaço urbano, promovida pelo neoliberalismo. O geógrafo afirma que o sistema neoliberal leva a projetos políticos que favorecem as elites, em uma aliança entre capital e Estado (Martínez, 2023).

Os conceitos abordados são evidenciados na dinâmica de desenvolvimento de cidades médias, em que um significativo crescimento econômico e populacional potencializa processos de especulação imobiliária e atrai investimentos (Barcella e Melazzo, 2020). Por esta razão, a teoria da derivação do Estado se faz presente no contexto da cidade de Uberlândia, uma vez que o agente social privado, detentor de capital, parece predominar enquanto força econômica, e o Estado se afasta de sua atuação como ente autônomo.

No âmbito das políticas públicas urbanas, reafirma-se seu entendimento enquanto iniciativas dos agentes políticos, para dar respostas a questões urbanas e às pressões dos demais agentes que produzem o espaço urbano, com suas distintas ideologias e interesses (Gonçalves e Montenegro, 2019). Destaca-se o dever do Estado em regular e planejar o crescimento urbano, o que envolve a elaboração de leis, e demais políticas públicas que orientam o desenvolvimento das cidades. No entanto, em aproximação ao

discurso de Lefebvre, ao orientar tais políticas públicas, o Estado tende a focar no crescimento econômico e na acumulação de capital (Borges e Oliveira, 2018). É notório o desafio do Estado em equilibrar as demandas dos diversos agentes da produção espacial urbana, no entanto, é necessário que tal função seja bem executada, sem ceder prioritariamente à influência econômica.

Nessa perspectiva, a resposta do Estado a este desafio é expressa tanto no planejamento urbano quanto na gestão urbana, compreendendo-os como faces de uma política pública urbana. No entanto, observa-se uma desconexão entre as ações desenvolvidas pelo Estado no âmbito do planejamento urbano, resumido nas legislações urbanas originalmente elaboradas, e no âmbito da gestão urbana, observada nas alterações realizadas nas leis e na espacialidade existente na cidade. As 47 alterações realizadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Uberlândia, desde sua implantação, corroboram com tal compreensão, na hipótese de que o planejamento urbano ampara um regime político democrático, enquanto a gestão urbana, favorece um regime econômico capitalista, em que os agentes da produção espacial urbana, detentores de capital, protagonizam as decisões urbanas.

No Estado Democrático de Direito, o papel do Estado é essencialmente garantir a preservação dos direitos e liberdades fundamentais dos cidadãos, assegurando que as leis sejam criadas e aplicadas de maneira justa e equitativa. No entanto, frente ao

sistema capitalista, esse papel é abafado por grupos economicamente poderosos com maior capacidade de influenciar decisões políticas, minando a igualdade democrática. Tal dinâmica tende à captura do Estado por interesses privados, enfraquecendo a representatividade e a equidade no processo democrático. De fato, “existe uma profunda relação entre o ‘poder econômico’ e o ‘poder político’, assim, a classe que possui os meios de produção, em razão do seu poder econômico, tem o Estado como instrumento de dominação social” (Gonçalves e Montenegro, 2019).

Ao mencionar a face do planejamento urbano amparada pelo regime democrático, destaca-se seu caráter estratégico e teórico, focado em criar bases para o crescimento sustentável e organizado das cidades. O planejamento refere-se à formulação de políticas e diretrizes que orientam o espaço urbano, utilizando-se de instrumentos legais, como planos diretores, zoneamento e regulamentos de uso do solo, para tal. Nesse aspecto, respeita os trâmites democráticos, desde a promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 com objetivo de estabelecer “um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça” (Brasil, 1988). Em seus artigos 182 e 183, a Constituição versa sobre a política urbana e torna o plano diretor “obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes”, definindo-o como “instrumento básico da política de

desenvolvimento e expansão urbana" (Brasil, 1988). Corroborando com a necessidade de criação de planos diretores, o Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257 de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, transfere aos municípios a regulamentação do solo urbano, devendo garantir "a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade" (Brasil, 2001). Como destacou-se anteriormente, no Município de Uberlândia, foi notório o uso dos trâmites democráticos nas ações de planejamento urbano anteriores ao Estatuto da Cidade de 2001, como a Lei Orgânica de 1990 e o Plano Diretor de 1994.

A elaboração das legislações urbanas é um dos principais resultados da teoria do planejamento urbano, enquanto garantir a sua implementação e adequada aplicação constitui o foco das ações em gestão urbana. Nesse sentido, a gestão urbana pode ser compreendida como a administração cotidiana da cidade, focada em monitorar e fiscalizar o cumprimento das normativas elaboradas pelo planejamento. Trata-se de uma face operacional e prática das políticas públicas urbanas, que lida com as necessidades e desafios diários da cidade e, por isso, reflete a estreita relação entre economia, poder público e espaço urbano. Seu caráter operacional encurta os caminhos para que a tomada de decisões urbanas, por vezes, não considere todos os agentes produtores do espaço, sendo um facilitador para a promoção de benefícios aos detentores de

capital, em um sistema capitalista. À vista disso, mesmo com diretrizes e proposta em planejamento urbano voltadas à função social da cidade e ao direito à vida urbana, a influência direta na prática da gestão urbana, por agentes privados, tende a perpetuar desigualdades.

Isto posto, é importante recapitular a dinâmica de desenvolvimento urbano em Uberlândia, em que o agente imobiliário e os responsáveis pela gestão urbana, sobretudo prefeitos e demais figuras do poder executivo, se confundem nas duas esferas. Segundo Maricato (2008), é no nível municipal que essas relações se tornam ainda mais estreitas, e ocorrem, de fato, as disputas e tensões em torno do nó da terra. Neste contexto municipal é ainda mais evidente como os agentes imobiliários controlam o ciclo urbano do mercado imobiliário, desempenhando um papel crucial na transformação do ambiente construído e na direção de investimentos privados, que resultam na valorização de suas propriedades (Barcella e Melazzo, 2020). A alocação de recursos e a implementação de políticas públicas, incluindo as decisões sobre o uso do solo, são moldadas por relações de poder e interesses econômicos (Corrêa, 2016).

Sob a intervenção do mercado imobiliário, a cidade se transforma em produto, levando à separação entre o uso do espaço e seu valor de troca. Trata-se de uma mercantilização do espaço que tem como desdobramento a fragmentação da cidade pelo mercado

imobiliário. O espaço-mercadoria é usado e vivido em fragmentos, e seu valor de troca tende a superar o seu valor de uso. Assim, o alinhamento do Estado à mercantilização do espaço se dá em ações em gestão urbana que visam renovar a cidade, mas de fato, incentivam o setor imobiliário e geram espaços de acumulação (Carlos, 2020). As ações são tomadas sob a ótica de uma cidade fragmentada, com uma visão limitada da cidade, e não objetivando seu desenvolvimento integral e equilibrado. Nesta perspectiva, compreendo-as enquanto ações em gestão urbana, as alterações legislativas, pontuais e específicas, em determinadas áreas da cidade de interesse do mercado imobiliário, fragmentam o espaço urbano e desequilibram o uso do tecido urbano, causando impactos socioespaciais.

É notório que o mercado procure reduzir as regulamentações existentes que possam restringir suas atividades, pressionando por flexibilizações nas leis e normas urbanísticas (Soares, 2019), e busque construir alianças e proximidade com a esfera pública, para que a tomada de decisões do Estado beneficie seus interesses (Barcella e Melazzo, 2020). Logo, embora haja críticas em relação ao papel do capital produtivo na produção do espaço, é importante revisitar o papel do Estado no ordenamento territorial. No contexto

do neoliberalismo no Brasil, o Estado desempenha um papel crucial na definição de grandes investimentos que precedem, orientam e regulam os investimentos privados. Essa cadeia de recursos é fundamental para a transformação do território e deve ser avaliada pelo seu impacto nas relações e nos conflitos em torno do controle da terra (Tavares, 2022).

Otília Arantes⁹, Carlos Vainer¹⁰ e Ermínia Maricato em sua coletânea de textos apresentada na obra *A Cidade do Pensamento Único – Desmanchando consensos* criticam o modelo de urbanização que se alinha ao neoliberalismo e destacam como as cidades são moldadas por interesses econômicos que priorizam o capital sobre as necessidades sociais. Em seu capítulo *Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas*, Otília Arantes explora a transformação da gestão urbana sob o neoliberalismo, evidenciando sua subordinação às exigências do capital. Segundo a autora, o sistema neoliberal desenvolveu uma estratégica parceria entre o planejamento urbano e os empresários, banqueiros, e demais agentes privados, a fim de produzir uma autenticidade urbana, nomeada como “culturalismo de mercado”. O termo alude a “uma reviravolta cultural em favor do mercado” (Arantes, 2002) e uma produção espacial de projetos urbanos que visam mais a

⁹ Otília Arantes é crítica do urbanismo contemporâneo, questiona as novas gestões urbanas e o impacto da cultura neoliberal na transformação das cidades.

¹⁰ Carlos Vainer é sociólogo urbano, e analisa as dinâmicas de poder e resistência no espaço urbano.

construção de uma imagem da cidade do que a resolução de problemas sociais e urbanos.

A obra ainda destaca como o “pensamento único” se manifesta nas políticas urbanas contemporâneas, entendendo-o como o consenso neoliberal que desregula, privatiza e mercantiliza o espaço urbano. Vainer argumenta que essa abordagem resulta na exclusão social, na segregação espacial e na diminuição dos espaços públicos, transformando as cidades em mercadorias e os cidadãos em consumidores (Vainer, 2002).

Ora, se a configuração do espaço urbano abarca a dimensão das políticas públicas, que envolvem o planejamento e a gestão urbana, e tais políticas estão inseridas em um sistema neoliberal, o estudo da produção espacial urbana não deve negar o contexto em que se insere. Nesse sentido, a fundamentação teórica apresentada deixa evidente que na disputa entre necessidades e interesses dos agentes que produzem o espaço urbano, o Estado, enquanto mediador, se aproxima e cede aos anseios do agente privado, sobretudo o agente imobiliário. Daí a mercantilização do espaço urbano se faz evidente, na percepção de que as políticas públicas e as próprias legislações urbanas se rendem às vontades do mercado, e estes, em realidade, moldam a cidade.

Uma vez abordado o ponto de vista crítico quanto a instrumentalização do Estado pelo mercado, é válido discorrer sobre o planejamento e gestão urbana do ponto de vista neoliberal, a fim

de buscar estratégias e méritos nessa visão que possam auxiliar no adequado desenvolvimento urbano, sem se afastar dos objetivos democráticos e de justiça social. Com esse intuito, se destaca a obra de Alain Bertaude, *Ordem sem Design – Como os mercados moldam as cidades*.

Alain Bertaude é engenheiro e economista, crítico de abordagens tradicionais do planejamento com restrições excessivas ao desenvolvimento urbano e à mobilidade. Por isso, defende políticas de maior flexibilidade para os agentes do mercado e uma atuação integrada entre planejador e economista urbano. Naturalmente, seu pensamento neoliberal, reitera a influência das forças do mercado no sistema urbano, compreendendo como uma vantagem. O estudo desenvolvido neste trabalho não vai de encontro a esse entendimento, porém, utiliza-se de algumas reflexões de Bertaude, sobretudo relativas ao monitoramento e fiscalização urbana, e a importância do Estado em atuar em infraestrutura e definição de equipamentos públicos.

Em harmonia com esta pesquisa, o autor afirma não ser contrário as regulações urbanas, mas acredita que deve haver auditorias regulares dos impactos dessas regulações, para que possam ser suprimidas aquelas que passem a ser irrelevantes ou nocivas ao desenvolvimento urbano. Segundo Bertaude (2023), “monitorar as regulações urbanas é como podar uma árvore de tempos em tempos: o objetivo não é cortar seus galhos, mas permitir

que ela se desenvolva plenamente". Evidencia-se a necessidade de ser realizar gestão urbana pelo viés técnico e não somente político, afinal, monitorar e fiscalizar a cidade é uma ação fundamental, uma vez que "sem dados, qualquer um que faça qualquer coisa pode reivindicar sucesso" (Bertaud, 2023). Além disso, a obra indica como tarefa do planejador urbano o desenvolvimento de novas normas para o uso do solo e planos de expansão urbana, além da revisão das regulamentações existentes.

Em segundo ponto de destaque, o autor enfatiza o dever do Estado em atuar na infraestrutura e na produção e gestão do espaço público. Conforme argumenta o urbanista, o mercado não atua nessas instâncias porque elas não geram lucro ou consumo, sendo obrigação do Estado. Embora a questão e a justificativa do autor sejam suficientemente complexas para incorrerem em diversas discussões, destaca-se aqui a importância do Estado enquanto gestor do espaço público. Por vezes, o planejamento urbano se apoia em regulações de espaços privados formais, facilmente alteradas pela gestão urbana aliada ao mercado, e deixa de pensar a cidade com foco no espaço público, como infraestrutura, calçadas, ciclovias e parques. Tais estudos tendem a ficar no papel, como planos de arborização, mobilidade e drenagem.

Evidentemente, a defesa de Bertaud exclui o Estado de todas as decisões de uso e ocupação do solo, em uma abordagem *laissez-faire*, refutada por esta pesquisa. No âmbito do urbanismo, uma

abordagem *laissez-faire* significaria permitir que o mercado imobiliário e outros agentes econômicos definissem amplamente a forma e o desenvolvimento das cidades, com pouca interferência ou orientação do Estado ou dos planejadores urbanos. Esse cenário pode levar a uma dinâmica em que as forças de mercado desempenham um papel predominante na definição do uso do solo, das densidades, dos padrões de desenvolvimento e do acesso aos serviços urbanos, exacerbando desigualdades e injustiças sociais.

Perante o exposto, da ótica neoliberal de Alain Bertaud destaca-se a necessidade em monitorar, fiscalizar e regulamentar o espaço urbano tecnicamente, assim como a importância do Estado em planejar as áreas públicas, sejam elas espaços, praças, parques e vias, onde ao mercado não interessa atuar. Em contrapartida, pela crítica ao neoliberalismo, evidencia-se a importância de afastar as ações em gestão urbana da influência direta dos detentores de capital, que tendem a privilegiar grupos economicamente favorecidos e prejudicar o coletivo.

Na obra *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*, Raquel Rolnik (2013) analisa como as leis e regulamentos urbanísticos afetaram a distribuição espacial da cidade de São Paulo. Favorável a teorias anteriormente abordadas, a autora destaca como a legislação urbana não é neutra e é influenciada pelos interesses do capital imobiliário. Rolnik demonstra que a lógica do mercado imobiliário molda o espaço urbano,

utilizando-se da flexibilização de leis de zoneamento, por exemplo, para facilitar o processo de valorização imobiliária. Em consonância com essa discussão, Ermínia Maricato (2014), arquiteta e urbanista, critica a falta de efetividade das políticas urbanas no Brasil e indica que o Estado tem desempenhado um papel ambíguo na urbanização. Segundo a urbanista, há tentativas de implementar políticas públicas que promovam a justiça social, porém o Estado cede, por vezes, às pressões do mercado, com políticas que perpetuam a desigualdade e beneficiam o capital imobiliário. Nota-se que, ambas as autoras, possuem uma visão crítica sobre o papel do Estado na urbanização das cidades brasileiras em um contexto neoliberal, em consonância com esta pesquisa.

Sucintamente, observa-se que a disputa e as tensões entre os interesses do mercado, do Estado e da sociedade em geral, levam a dinâmicas de uso do espaço nas quais cada agente atua de maneira distinta, sendo maior o benefício àqueles com maior poder econômico. Nessa disputa, apresentam-se duas tendências, o enfraquecimento de instituições existentes e o surgimento de novas regulações institucionais e gestão do Estado. No âmbito do planejamento urbano, tais tendências têm constituído uma forma de “destruição criativa”, fomentada pelo mercado (Soares, 2019). Nota-

se que, há tempos, as formas capitalistas de urbanização implicam processos de destruição criativa (Brenner, 2014).

A “destruição criativa”¹¹ é um conceito que se refere ao processo pelo qual a inovação e o desenvolvimento econômico ocorrem através da destruição de estruturas antigas para dar lugar a novas. Alguns processos espaciais estão relacionados a este conceito, como a gentrificação, as mudanças de usos urbanos e a perda da vitalidade urbana em áreas centrais. A compreensão do fenômeno e do mercado enquanto agente nesses processos é necessária para a avaliação da legislação urbana e de suas alterações. A gestão urbana que modifica as regulações de uso e ocupação do solo com frequência, age em áreas específicas, favorecendo o agente privado e a especulação imobiliária, corroborando com transformações urbanas e processos urbanos vinculados a “destruição criativa” da cidade. Nesse sentido, os impactos socioespaciais investigados nessa pesquisa evidenciam alguns processos espaciais que reforçam esse conceito.

Ao analisar a Lei de Uso e Ocupação do Solo da cidade de Uberlândia enquanto uma ação em planejamento urbano, e investigar suas alterações enquanto ações em gestão urbana, objetivou-se demonstrar como estas ações parecem surgir de

¹¹ Destrução criativa é um termo cunhado por Joseph Schumpeter, economista austríaco, referindo-se à transformação de áreas urbanas de maneira disruptiva, o

que resulta tanto em inovação quanto em exclusão social ou perda de patrimônio cultural.

anseios do capital imobiliário e como impactam socialmente e espacialmente o ambiente urbano. Monitorar e fiscalizar os impactos dessas ações é fundamental para conhecer os problemas e propor soluções adequadas para um desenvolvimento urbano mais justo, inclusivo e democrático, em que o Estado e seu corpo técnico assumam um papel mais proativo e inclusivo.

1.2.2. A LEI COMPLEMENTAR Nº 525/2011 E SUAS ALTERAÇÕES

A Lei de Uso e Ocupação do Solo é, em suma, uma ação do Estado sobre os destinos urbanos e uma atividade política que atualiza o ambiente construído quanto aos volumes e usos relativos à propriedade privada. Segundo Magalhães (2007), “neste sentido, a composição do ambiente coletivo não pode ser simplesmente caudatária dos interesses individuais”. O próprio Plano Diretor de Uberlândia, em seu Artigo 5º (Uberlândia, 2006), destaca como uma de suas premissas a de “resguardar a função social da cidade” e a “prevalência do interesse coletivo sobre o individual”, assim como sinaliza uma cidade sustentável, definindo como premissa a proteção ao meio ambiente e o “desenvolvimento local equilibrado, nas dimensões sociais, econômica e ambiental”. A própria Lei Orgânica já prevê que o objetivo da política de desenvolvimento do Município é ordenar o pleno desenvolvimento das funções urbanas

e garantir o bem-estar da comunidade através do controle do uso do solo de forma a evitar: “usos incompatíveis ou inconvenientes” (Uberlândia, 1990). Estas premissas são compatíveis com os anseios atuais, inclusive são sinalizadas no processo de revisão do Plano Diretor. Em apresentação da empresa responsável pelo processo, alguns princípios fundamentais para o plano foram mencionados, como o da sustentabilidade, humanização da cidade e participação social e governança pública. Ainda, as diretrizes vão de encontro aos apelos globais atuais esboçados pelos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas (ODS/ONU). Os Objetivos se referem a 17 metas propostas para desenvolvimento sustentável do planeta, que devem ser prioridades nas políticas públicas nacionais e internacionais até 2030. Em seu Objetivo 11 para cidades e comunidades sustentáveis, os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável indicam o aumento da “urbanização inclusiva e sustentável, e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamento humanos participativos, integrados e sustentáveis, em todos os países” (2015).

A Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2011, embora não integralmente assertiva quanto às premissas de cidade democrática e sustentável, é resultado de estudo e definições que caminham nesse sentido, definindo os limites do perímetro urbano, usos e índices urbanísticos, e zoneamentos com objetivos e diretrizes específicas. Sua compreensão aprofundada, indicando suas

diretrizes pretendidas e parâmetros urbanísticos, assim como a investigação de suas alterações, teve o intuito de aproximar a dimensão da política pública urbana e a dimensão espacial. Na lei objeto de estudo, identificou-se que seus parâmetros de zoneamento, usos urbanos e índices urbanísticos definidos, caracterizam-se como parâmetros morfológicos e funcionais, relacionados à ocupação do solo, aos volumes construídos e aos serviços urbanos (Magalhães, 2007). Dentre seus objetivos, destaca-se o de ordenar o uso e ocupação do solo urbano de maneira a promover seu desenvolvimento sustentável e garantir qualidade de vida à população (Uberlândia, 2011).

A maneira encontrada para tal ordenamento é fundamentada na definição de zoneamentos para áreas da cidade. O zoneamento define diferentes zonas de urbanas, em que cada zona possui regras específicas sobre o que pode ser construído e como deve ser utilizado o solo. A delimitação de um zoneamento possibilita a determinação de parâmetros urbanísticos a serem respeitados por cada zona proposta. Nesse contexto, a Lei de Uso e Ocupação do Solo é uma legislação que aplica o modelo tradicional de

¹² Urbanista e professor, Villaça analisou a segregação socioespacial nas cidades brasileiras e as limitações do planejamento urbano. Em *Ilusões do Plano Diretor* (Villaça, 2005), critica o zoneamento como instrumento ineficaz na promoção de cidades mais justas.

¹³ Sociólogo urbano francês, Ascher estudou os desafios da regulação do espaço urbano e questionou a rigidez do zoneamento frente às novas dinâmicas urbanas.

zoneamento amplamente criticado por autores como Flávio Villaça¹², François Ascher¹³ e Bernardo Secchi¹⁴. Estas críticas são relevantes e colaboram com as discussões da pesquisa, uma vez que destacam os impactos socioespaciais negativos gerados por um sistema regulatório frequentemente apropriado por interesses privados, desatualizado e desprovido de mecanismos eficazes de monitoramento e adaptação.

Villaça (2005) destacou como a legislação urbanística frequentemente é manipulada por lobbies imobiliários que pressionam por alterações normativas em áreas estratégicas, favorecendo a especulação e a valorização de terrenos. Anthony Ling¹⁵ (2014) em suas discussões e contribuições urbanistas divulgadas no portal *Caos Planejado* reforça a crítica, apontando como mudanças legislativas são frequentemente radicais e abruptas, transformando zonas residenciais unifamiliares em áreas de alta densidade sem planejamento gradual, o que intensifica impactos socioespaciais.

Além disso, segundo Villaça (2005), o modelo tradicional de zoneamento frequentemente privilegia soluções voltadas ao

¹⁴ Secchi, urbanista e professor italiano, analisou os efeitos do planejamento tradicional, destacando a ineficácia do zoneamento tradicional frente à complexidade urbana.

¹⁵ Anthony Ling aborda a flexibilização das regras urbanas e seus impactos no crescimento das cidades e na oferta habitacional. O arquiteto e urbanista fundou a plataforma digital *Caos Planejado*, que divulga análises e debates sobre urbanismo, mercado imobiliário e planejamento urbano.

consumo privado, negligenciando o papel do espaço público como local de convivência e inclusão social. O autor destaca que o modelo ignora a dinâmica do espaço público e reforça a priorização do espaço privado, resultando na desvalorização de áreas coletivas. Corroborando essa discussão levantada, Ascher (2010) critica o foco excessivo nas regulamentações individuais. Estas incidem majoritariamente no espaço privado, no lote e nas edificações que moldam a forma urbana da cidade, através da definição específica de parâmetros urbanísticos conforme zoneamento.

Os principais parâmetros urbanísticos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo incluem: i) usos permitidos e tolerados, que especificam os tipos de atividades permitidas em cada zona e usos tolerados sob certas condições; e ii) índices urbanísticos, contemplando coeficiente de aproveitamento, que define a relação entre a área construída e a área do terreno; taxa de ocupação, que se refere ao percentual máximo da área do terreno que pode ser ocupado pela edificação; gabarito, relativo ao limite máximo de altura das edificações; e recuos, com indicação de distâncias mínimas entre a edificação e os limites do terreno.

Tais parâmetros têm uma relação direta com a morfologia urbana e influenciam a forma física e a organização espacial da cidade. O zoneamento influencia a distribuição espacial das funções urbanas e cria áreas com características morfológicas específicas, como zonas de alta densidade residencial ou áreas industriais de

baixa densidade. Quanto aos índices urbanísticos, comprehende-se que o coeficiente de aproveitamento influencia a intensidade do uso do solo, uma vez que um alto coeficiente possibilita a inserção de edificações mais altas e uma maior densidade construída. Enquanto a taxa de ocupação impacta no quantitativo de áreas livres e na permeabilidade do solo no terreno, pois define a porcentagem máxima do terreno que pode ser construída. Já os usos urbanos promovem padrões de uso distintos a depender dos parâmetros legais permitidos, promovendo uma estrutura urbana diversificada com usos mistos, ou áreas mono funcionais.

Os parâmetros urbanísticos definidos pela Lei Complementar nº 525 de 2011 são fundamentais para moldar a morfologia e a espacialidade urbana da cidade. Eles estabelecem diretrizes que influenciam a forma física, a organização espacial e a funcionalidade das áreas urbanas, contribuindo para um desenvolvimento urbano mais planejado e democrático. Esses parâmetros objetivam garantir que a expansão e o uso do solo ocorram de maneira ordenada, como anteriormente mencionado, respeitando a diversidade funcional, o direito à cidade, a preservação ambiental e as necessidades de infraestrutura, resultando em uma morfologia urbana que atende aos objetivos de qualidade de vida e justiça espacial.

Isto posto, o Estado deve se estabelecer enquanto agente na produção espacial visando regular e garantir o respeito às normativas previstas na legislação urbana, que consequentemente

moldam a forma urbana, atuando enquanto aparato técnico e aparato político. No que diz respeito ao aparato técnico, o município possui estrutura institucional na Secretaria de Planejamento Urbano para atuar enquanto gestor do espaço urbano. A Secretaria possui uma Diretoria de Urbanismo com Núcleo de Uso e Ocupação do Solo, que “tem por finalidade monitorar o uso e ocupação do solo de acordo com a legislação vigente” (Uberlândia, 2023). A finalidade de corpo técnico é fazer cumprir a legislação, inclusive no caso de sua alteração.

Na prática, a função de monitoramento tem sido abafada pelas funções burocráticas que sobrecarregam o corpo técnico da Secretaria. Na realidade, não são disponibilizados mecanismos para o monitoramento contínuo da produção do espaço urbano, defendido por Alain Bertaud. Como mencionado na pesquisa, o autor indica a necessidade de desenvolver indicadores para avaliar os impactos das políticas públicas, propondo uma gestão dinâmica que se baseie em dados atualizados regularmente. Em Uberlândia, a falta de estudos frequentes e de uma gestão urbana efetiva impede que as decisões urbanas sejam avaliadas em relação à qualidade de vida da população. A prática de revisar planos diretores apenas a cada dez anos (prática esta que, neste caso, nem mesmo se aplica dada a vigência de um plano elaborado há quase vinte anos) é insuficiente para responder às dinâmicas urbanas contemporâneas, resultando

em um planejamento que não corrige suas próprias falhas e parece perpetuar desigualdades estruturais.

Nesse contexto, a ausência de uma gestão urbana técnica e contínua tende a favorecer a força do aparato político no âmbito do planejamento urbano. Por isso, é importante compreender se as alterações na Lei de Uso e Ocupação do Solo, que incluem proposições e aprovações legislativas, se configuram como instrumento político do Estado, que podem distanciar a configuração urbana das diretrizes fundamentais da lei, que visam resguardar a função social da cidade e a prevalência do interesse coletivo sobre o individual.

Nesta busca, na investigação da Lei Complementar nº 525/2011 foram verificadas diversas modificações, o que levanta questionamentos sobre a frequência dessas mudanças em uma lei complementar que requer maioria absoluta para ser aprovada. Essas normas alteradas apresentam conteúdo muito semelhante, com ajustes mínimos em aspectos específicos. Ao analisar seu conteúdo, percebe-se que a motivação legislativa é atender casos e demandas pontuais, seja em relação a índices urbanísticos ou pequenas variações de zoneamento e usos (Consórcio Cidadania, 2024).

É importante ressaltar que uma característica essencial da norma jurídica é sua abstração, pois ela deve ser elaborada para regular situações de forma geral, abrangendo o maior número possível de casos semelhantes, e não para tratar de situações

específicas. No contexto do planejamento urbano, essa abstração é crucial, uma vez que a norma deve ser pensada para a cidade como um todo, sem precisar ser alterada constantemente para atender novas demandas. Múltiplas alterações legislativas pontuais tendem a indicar a fragilidade do planejamento urbano na cidade (Consórcio Cidadania, 2024). Nesta perspectiva, as críticas apresentadas anteriormente, tanto relativas ao papel do Estado no contexto neoliberal quanto referentes a ferramenta do zoneamento urbano capturada por interesses econômicos, parecem se encaixar no contexto da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Uberlândia. As características das mudanças em normativa demostram o ajuste em itens e parâmetros específicos na lei, que sugerem o atendimento as vontades de agentes sociais singulares.

Portanto, a fim de selecionar as alterações legislativas que se configuraram como áreas de estudo desta pesquisa, foi desenvolvida uma tabela analítica (Anexo A – Tabela 7). Esta inclui a localização espacial das alterações verificadas, com o objetivo de vincular a dimensão espacial e dimensão da política pública urbana. Uma vez relacionada a localização da alteração foi possível compreender se o foco destas alterações coincidiu com os processos de expansão

urbana e conflitos entre os agentes produtores do espaço urbano destacados: setor Sul e Central, incluindo os bairros Fundinho e Patrimônio.

O desenvolvimento da tabela se deu por uma leitura completa da Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, com destaque em suas alterações aprovadas. A tabela não incluiu as alterações relativas as Zonas de Urbanização Específica por tratar-se de zonas inseridas na área urbana, e não alterações em parâmetros pré-existentes (Seção II – das zonas de urbanização específica). Com relação aos anexos da lei¹⁶, optou-se por identificar e inserir em tabela apenas as alterações vinculadas aqueles artigos da lei alterados. Ainda, a tabela não incluiu a descrição de alterações em classificação de uso, pela dificuldade em caracterizá-los como parâmetro espacial, sendo que a análise da adequabilidade do uso se dará através de seu vínculo com o zoneamento. Destaca-se que as descrições de perímetro de zoneamento urbano também não foram incluídas em tabela, uma vez que a análise das alterações das manchas de zoneamento é mais eficaz através da leitura dos mapas de zoneamento urbano.

¹⁶ Anexo I: Mapa do Zoneamento Urbano; Anexo II: Mapa do Macrozoneamento do Município de Uberlândia; Anexo III: Classificação dos Usos; Anexo IV: Descrição do zoneamento urbano; Anexo V: Áreas de Diretrizes Especiais; Anexo VI – Tabela 1 – Quadro de adequação dos usos às zonas; Anexo VII – Tabela 2 – Volumetria;

Anexo VIII – Tabela 3 – Área mínima de estacionamento; Anexo IX – Parâmetros Urbanísticos para Zona Rural e Zona de Expansão Urbana.

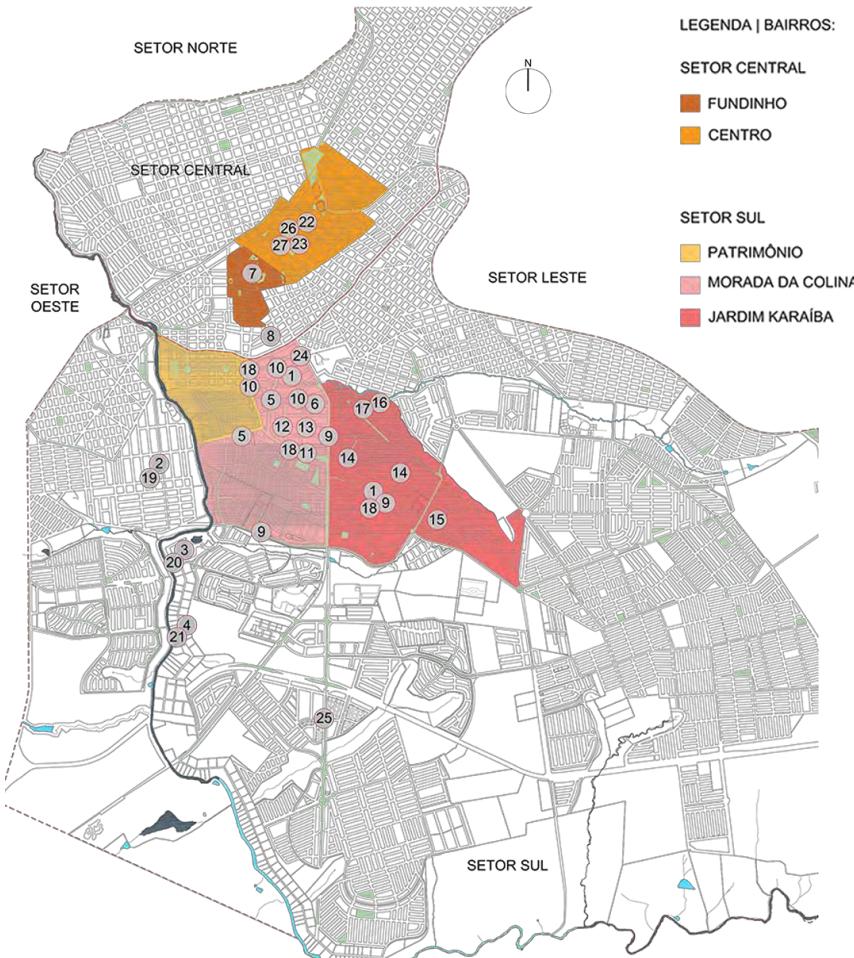
A tabela desenvolvida contém a identificação de todos os capítulos e seções da lei que sofreram alteração, indicando o texto original previsto pela Lei Complementar nº 525/2011, assim como o número, ano e texto da lei responsável pela alteração. Além disso, a tabela contém dados relativos à localização e situação da lei, sendo classificada como revogada ou vigente (Anexo A – Tabela 7). No geral, trata-se de alterações propostas pelo poder executivo e legislativo, sem a apresentação de estudos técnicos que justifiquem tais mudanças. Neste ponto, a tomada de decisões sobre o desenvolvimento urbano muitas vezes não é dominada pelos planejadores urbanos. Em vez disso, outras partes interessadas, como governos locais, empreendedores imobiliários e outros grupos de interesse, têm um papel significativo na formação da cidade (Abd Elrahman e Asaad, 2021).

Ao avaliar a tabela desenvolvida ficou evidente que as alterações pontuais na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Uberlândia se deram majoritariamente nos setores Sul e Central. O fato corrobora a fundamentação teórica apresentada neste trabalho, desde a pesquisa bibliográfica e documental sobre a dinâmica de expansão urbana da cidade, ao conhecimento empírico, leitura de paisagem e participação em debates acerca da revisão do Plano Diretor. Nesse contexto, uma vez identificadas as alterações na lei ao longo dos anos, foi necessário espacializá-las. Dessa forma, todas as alterações referentes ao setor Sul e Central foram

numeradas em tabela e indicadas em mapa. Os números foram inseridos nos locais que correspondem ao artigo da lei alterado, por isso, repetem-se nos casos em que o texto inclui mais de um local, seja uma via ou loteamento.

O Mapa de localização dos trechos alterados na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Uberlândia (Figura 6) demonstra que as alterações legislativas ocorreram, em sua maioria, nos bairros Fundinho e Centro, no Setor Central, e nos bairros Patrimônio, Morada da Colina e Jardim Karaíba, no setor Sul, caracterizados como vetores de crescimento. Tais vetores são compreendidos como foco de conflitos e decisões urbanas, em que os agentes sociais produtores do espaço figuram, entre eles os detentores de capital e o poder público. Em uma derivação do Estado, sua atuação nas mudanças da lei, parece evidenciar alterações pontuais que priorizam o interesse individual, e não coletivo. A partir dessa compreensão, foram delimitadas as regiões para estudo específico nesta pesquisa. Concomitantemente, a seleção das áreas inclui um processo de leitura de paisagem.

Figura 6 - Mapa de localização dos trechos alterados em Lei de Uso e Ocupação do Solo de Uberlândia



Fonte: arquivo DWG adaptado e elaborado pela autora (2024), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2024).

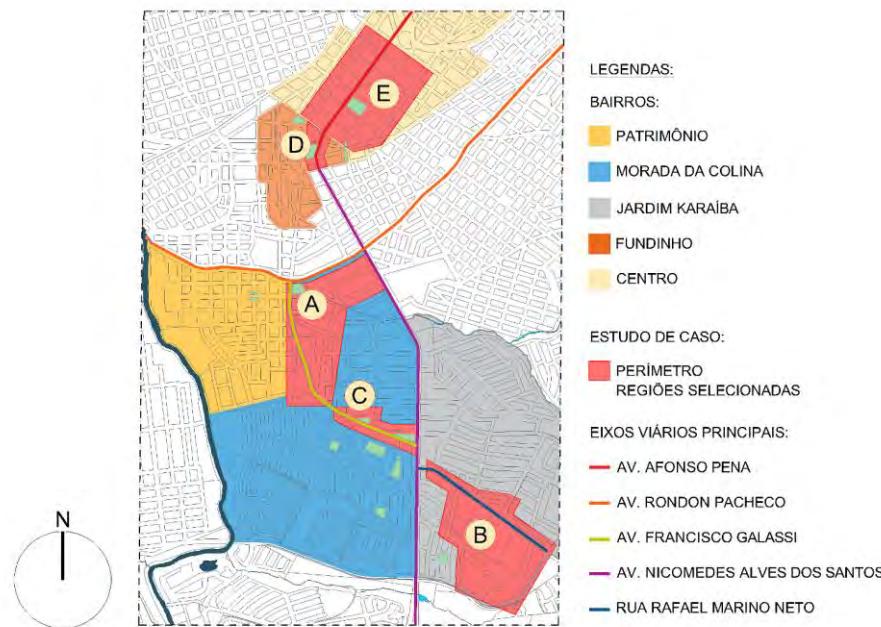
1.2.3. ESPAÇO URBANO PRODUZIDO: OS ESTUDOS DE CASO

A leitura de paisagem possibilita enxergar as dinâmicas de transformação da forma urbana, o que inclui a percepção da tipologia das edificações, suas escalas e usos, e das práticas e processos espaciais. Compreendendo que a análise de todas as alterações verificadas no setor Central e Sul da cidade é inviável para uma única pesquisa, foram selecionadas aquelas em que a leitura de paisagem evidenciou práticas e processos espaciais semelhantes.

As práticas espaciais referem-se a ações específicas realizadas por agentes sociais em locais específicos, visando alcançar seus objetivos individuais. Essas ações são geralmente pontuais no espaço e no tempo, não seguindo necessariamente uma regularidade ou padrão predefinido. Enquanto os processos espaciais moldam a estrutura geral da cidade ao longo do tempo, as práticas espaciais representam intervenções individuais que podem influenciar a diferenciação socioespacial, seja mantendo-a, alterando-a ou anuncianto mudanças. Quanto aos processos espaciais, estes representam um conjunto de dinâmicas em ação ao longo do tempo, influenciando as localizações, realocações e permanências de atividades e populações dentro do espaço urbano (Corrêa, 2007). Em vista disso, foram selecionadas cinco regiões para estudo de caso (Figura 7), posteriormente agrupadas em três estudos de caso, devido à semelhança de práticas e processos

espaciais entre elas, como: processos de adensamento, demolições, verticalização, mudanças de usos e alteração da ambiência urbana. Dessa forma, os estudos de caso ficam abaixo relacionados com identificação das regiões, e práticas e processos espaciais observados.

Figura 7 - Mapa de localização das regiões selecionadas para Estudo de Caso



Fonte: arquivo DWG adaptado e elaborado pela autora (2024), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2024).

- **Estudo de Caso 1:**

Região A – Situada no bairro Patrimônio e Morada da Colina: inclui os loteamentos Patrimônio da Nossa Senhora da Abadia e Altamira II.

Região B – Situada no bairro Jardim Karaíba.

Identificados processos de adensamento e verticalização.

- **Estudo de Caso 2:**

Região C – Situada no bairro Morada da Colina.

Região D – Situada no bairro Fundinho.

Identificados processos de alterações de usos e ambiências.

- **Estudo de Caso 3:**

Região E – Situada no bairro Centro.

Identificados práticas de demolições e transformações tipológicas.

Salienta-se que os processos apontados foram verificados em leitura de paisagem inicial, aprofundada no decorrer das análises dos estudos de caso e de seus impactos socioespaciais. Para desenvolvimento destas, a fundamentação teórica acerca da dimensão espacial na produção do espaço urbano se fez fundamental. O capítulo seguinte se dedicou a investigar esta dimensão, com foco na relação entre os parâmetros legais e as formas resultantes, tendo como base os fundamentos da morfologia urbana.

CAPÍTULO 2

2. AS ALTERAÇÕES DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº525/2011 E SEUS IMPACTOS SOCIOESPACIAIS

2.1. A DIMENSÃO ESPACIAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A definição dos estudos de caso, a partir da leitura de paisagem e da identificação de práticas e processos espaciais recorrentes, permitiu reconhecer transformações morfológicas relevantes no tecido urbano de Uberlândia. Essas transformações, observadas em diferentes regiões da cidade, evidenciam dinâmicas espaciais que não podem ser compreendidas apenas pela leitura empírica da forma urbana, por isso exigem uma análise mais aprofundada.

A produção do espaço urbano é um processo dinâmico e multifacetado, no qual interagem distintos agentes e fatores históricos, econômicos e sociais. Para compreender essa produção, torna-se essencial a abordagem da morfologia urbana, que permite analisar a materialização do espaço urbano ao longo do tempo e identificar os elementos estruturantes da cidade. Nesta pesquisa, a fundamentação teórica perpassa pelo entendimento de conceitos relativos à forma física da cidade. Tal conceitualização baseia-se nas

contribuições de José Lamas (2010), que propõe uma leitura da cidade a partir da sua forma e evolução, considerando a morfologia urbana como um campo que investiga a configuração do espaço urbano e sua transformação histórica.

Lamas (2010) distingue a *morfologia urbana* da *forma urbana* para esclarecer seu escopo analítico. A morfologia urbana é definida como a disciplina que estuda a estrutura e a configuração das formas urbanas, considerando tanto sua dimensão física quanto sua evolução histórica. Trata-se de um campo de estudo que investiga os processos de formação, transformação e organização do espaço urbano. Já a forma urbana é o objeto de estudo da morfologia urbana. Ela abrange os elementos materiais e funcionais que constituem o espaço urbano, incluindo a organização espacial de ruas, lotes, edificações, espaços abertos e sua relação com o ambiente construído. Essa distinção é fundamental, pois a morfologia busca compreender os processos e dinâmicas que deram origem às formas urbanas, enquanto a forma urbana se refere à materialidade e configuração do espaço em um dado momento. É importante acrescentar que a forma urbana refere-se ao todo, em realidade, são “as leituras que seccionam e dela podem extrair ou evidenciar certos aspectos ou partes da estrutura” (Lamas, 2010).

Nesse contexto, considerando que a definição dos estudos de caso desta pesquisa se deu tanto através da investigação da Lei de Uso e Ocupação do Solo e suas alterações, quanto pela leitura de

paisagem, a delimitação das regiões de estudo são, na prática, a delimitação das seções da forma urbana nas quais se pretende extrair e evidenciar aspectos relevantes de sua estrutura.

A paisagem, nesse sentido, é a expressão sensorial do território, combinando aspectos físicos, culturais e estéticos. O território pode ser compreendido como o espaço físico onde ocorrem as intervenções humanas, enquanto a cidade se configura como um ambiente geográfico e social composto por edificações, no qual a maior parte da população exerce suas atividades (Lamas, 2010). Sua evolução é um processo contínuo, por isso deve ser compreendido como “organismo vivo”, em que a forma é o resultado de um conjunto de fatores socioeconômicos, políticos e culturais (Lamas, 2010).

Todavia, para compreensão desses fatores, e no âmbito dessa pesquisa, que pretende verificar os impactos socioespaciais causados por alterações na legislação urbanística, um primeiro grau de leitura da cidade é fundamental, sendo este físico-espacial e morfológico. Posteriormente se junta a este, outros níveis de leitura que se façam necessários, com conteúdo distintos, como

contextualização histórica, econômica e social. No entanto, seja qual leitura se dê, o objeto lido é o mesmo: a forma urbana.

A interpretação e a estruturação das formas urbanas ou do território ocorrem em distintos níveis, os quais se diferenciam pelas unidades utilizadas para leitura e concepção. Nesse contexto, o espaço pode ser segmentado em partes distintas e identificáveis, sendo que os critérios para essa subdivisão derivam tanto dos processos de leitura e análise quanto das dinâmicas que orientam a produção do espaço. Logo, considerando que a dimensão espacial da pesquisa está diretamente vinculada a dimensão das políticas públicas urbanas, sob a ótica da Lei de Uso e Ocupação do Solo da cidade, as partes a serem analisadas devem dialogar com os parâmetros definidos em lei, que visam ordenar o espaço urbano.

Nesse sentido, a análise da morfologia urbana pode ser organizada em três dimensões espaciais, mencionadas por Lamas (2010). O autor traz as classificações previamente apontadas por Tricart¹⁷, retomadas por Aldo Rossi¹⁸ em sua obra *A arquitetura da cidade*, e apresenta três dimensões espaciais: i) a dimensão setorial (a escala da rua), que se refere ao espaço percebido pelo indivíduo em um ponto específico da cidade, com foco na experiência do

¹⁷ Jean Tricart foi um geógrafo francês cujos estudos sobre paisagem e estrutura territorial influenciaram diretamente abordagens da morfologia urbana. Seu entendimento da paisagem como síntese entre natureza e ação humana serviu de base para autores como Lamas e Rossi.

¹⁸ Aldo Rossi foi um dos principais teóricos da arquitetura do século XX. Em sua obra *A Arquitetura da Cidade* (1966), propõe uma leitura da cidade enquanto fato arquitetônico, destacando a importância da forma urbana e da memória coletiva no entendimento da estrutura urbana.

pedestre; ii) a dimensão urbana (a escala do bairro), que compreende a organização dos elementos como quarteirões, ruas e praças, formando conjuntos funcionais e morfológicos; e iii) a dimensão territorial (a escala da cidade), que aborda a cidade como um todo (Lamas, 2010).

Compreendidas essas dimensões, a leitura do espaço se dá a partir da identificação dos elementos morfológicos observáveis em cada escala. Segundo Lamas (2010), os principais elementos compreendem: i) o solo/pavimento, entendido como a base física do território; ii) os edifícios, enquanto componentes fundamentais na definição do espaço urbano; iii) o lote, compreendido pela parcela fundiária que delimita áreas privadas; iv) o quarteirão que se refere as unidades maiores, delimitadas por vias públicas, que organizam o tecido urbano; v) a fachada que traz em si a relação do edifício com o espaço público; vi) o logradouro; vii) o traçado/rua que desenha o plano, definindo conectividade e fluxo urbano; viii) a praça, como lugar intencional do encontro e da permanência; ix) o monumento; x) a árvore e vegetação; e xi) o mobiliário urbano. Esses elementos estruturam e organizam o espaço, e muitos deles também aparecem como referências simbólicas e funcionais na leitura da paisagem.

No contexto desta pesquisa, destaca-se que a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Uberlândia identifica parâmetros de zoneamento, usos urbanos e índices urbanísticos que incidem sobre determinados elementos morfológicos a serem analisados. Há uma

relação direta entre os parâmetros da lei com os **edifícios e lotes**, embora os demais elementos sejam indiretamente afetados pela dinâmica desses dois citados. Uma vez que cada edificação contribui para a forma, função e ambiência do lugar, a alteração de parâmetros urbanísticos previstos em lei, modificam as possibilidades de existir dessas edificações e influenciam na percepção do espaço. Nesse aspecto, justifica-se através do próprio conceito da normativa, o olhar aos elementos “edificação” e “lote”, uma vez que a lei rege o uso, que é atribuído a edificação, e a ocupação do solo, que abarca a relação edificação e lote.

A referida Lei delimita a cidade em zonas, definidas como “porção da cidade com uma conceituação específica e sujeita a regimes urbanísticos próprios” (Uberlândia, 2011). A definição das zonas afeta áreas urbanas, que incluem elementos como lotes, quarteirões, logradouros, ruas e praças. No entanto, por determinarem regimes urbanísticos, estas refletem diretamente nas possibilidades dos **lotes**, enquanto parcelas fundiárias, pois são eles que carregam as definições de zoneamento propostos, incluindo aquelas relativas aos chamados “setores de vias” (Uberlândia, 2011).

Embora o termo “setor de vias” não seja conceituado diretamente pela legislação, Carlos Nelson dos Santos (1988) em sua obra *A cidade como um jogo de cartas* auxilia na sua compreensão. Segundo Santos (1988) “o conjunto de ruas forma o

sistema viário de uma determinada cidade", configurando um sistema dinâmico, pois cada rua tem sua vocação, dessa forma se organizam hierarquicamente. Determinadas vias possuem relevância apenas para dado setor, enquanto outras atingem todas as partes da cidade, por isso de acordo com "sua largura, a carga de trânsito que devem suportar e suas funções, as vias urbanas são classificadas em artérias, coletoras e locais" (1988). A Lei de Uso e Ocupação do Solo de Uberlândia adota essa lógica, vinculando o zoneamento ao sistema viário e determinando regimes distintos para áreas e lotes lindeiros às vias, conforme sua hierarquia funcional (Uberlândia, 2011). Novamente, o elemento lote se apresenta como sujeito aos regimes urbanísticos definidos pelos setores de vias.

No entanto, embora o lote seja o objeto direto do zoneamento, são as **edificações** que materializam os parâmetros urbanísticos, seja em si mesmas ou em relação com o lote. Assim, para cada zona e/ou setor de vias, a lei define índices urbanísticos como: taxa de ocupação máxima (%), coeficiente de aproveitamento máximo, afastamento frontal mínimo (m), afastamento lateral e fundo mínimo (m), testada mínima (m), área mínima do lote (m), e usos adequados ou proibidos. A Tabela 1 apresenta um resumo conceitual desses parâmetros com base na legislação vigente (Uberlândia, 2011).

A Lei Complementar nº525/2011 e suas alterações, foram analisadas espacialmente à luz desses conceitos. A correlação entre forma urbana e os parâmetros normativos fornece base teórica e

técnica que destaca os elementos morfológicos lote e edificação. Tal compreensão e entrelace entre lei e forma urbana possibilitou uma análise profunda e precisa das transformações urbanas decorrentes das alterações legislativas, verificadas a partir de dois procedimentos metodológicos complementares. A análise morfológica fundamentada na abordagem Conzeniana, com base nos trabalhos de Vitor Oliveira (2018, 2022; 2015), e a análise urbana, centrada na abordagem proposta por Philippe Panerai (2006), que considera aspectos formais, funcionais e perceptivos da cidade. Ambas as abordagens permitiram observar, em diferentes escalas, como alterações legais impactam na configuração, no uso e na ambiência do espaço urbano.

Tabela 1 - Definições dos parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	
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
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	É o fator numérico pelo qual se multiplica a área do lote para obtenção da área total máxima permitida de construção
USO ADEQUADO	É o uso compatível com a conceitualização da zona na qual está implantado
USO PROIBIDO	É o uso incompatível com a conceitualização da zona e que não pode ser implantado

Fonte: elaborado pela autora (2025), conforme Lei Complementar nº525/2011 (Uberlândia, 2011).

2.1.1. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS: ANÁLISE MORFOLÓGICA

A abordagem Conzeniana se refere a uma estrutura analítica abrangente para compreender a forma física da cidade. Nesta pesquisa, ela é incorporada por meio dos trabalhos desenvolvidos por Vitor Oliveira (2015, 2018, 2022) que sintetizam a abordagem, definindo uma metodologia robusta para análise morfológica.

Fundamentada no trabalho pioneiro de M. R. G. Conzen, especialmente em seu estudo sobre *Alnwick, Northumberland – a study in town-plan analysis*¹⁹ (Conzen, 2022 [1969]), a abordagem propõe uma estrutura de leitura que tem como um dos principais elementos a divisão tripartida da paisagem urbana (Oliveira e Monteiro, 2015). Conzen define a paisagem urbana a partir de três componentes principais: **o plano da cidade, o tecido edificado e o uso do solo**.

O plano da cidade refere-se à organização topográfica e estrutural da área urbana, abrangendo a configuração das ruas, as parcelas de terreno e a distribuição dos edifícios. Essa organização é essencial para compreender como a cidade é projetada e como os diferentes elementos urbanos se conectam e se articulam. O tecido edificado, por sua vez, diz respeito à disposição das edificações, seu

alinhamento, densidade e relação com o espaço público. E o uso do solo trata das funções atribuídas a diferentes áreas urbanas, como zonas residenciais, comerciais, de serviços ou institucionais.

A mensagem central da obra é que as inúmeras características morfológicas dos lugares, em todas as escalas, podem ser reduzidas a um sistema lógico de explicação, o que pode levar a uma compreensão profunda e detalhada da relação entre a estrutura urbana e os processos sociais que a transformam ao longo do tempo (Conzen, 2022 [1969]). No contexto desta pesquisa, implica compreender como as alterações na Lei de Uso e Ocupação do Solo impactam e transformam a forma urbana.

Sob essa ótica, a metodologia Conzeniana apresenta uma divisão que se correlaciona com elementos morfológicos ora mencionado e com os parâmetros urbanísticos da lei. A partir de unidades de análise espacial, ou seja, as regiões de estudo de caso, são consideradas duas escalas de percepção: a dimensão setorial (escala da rua) e a dimensão urbana (escala do bairro), conforme definidas anteriormente por Lamas (2010) e Rossi (2001).

Destaca-se que a divisão tripartida é parte do modelo de aplicação da chamada abordagem histórico-geográfica da Escola Conzeniana, que visa compreender a evolução das formas urbanas

¹⁹ *Alnwick, Northumberland – A Study in Town-Plan Analysis* (1969) é o estudo de M. R. G. Conzen que deu origem à chamada Escola Conzeniana de morfologia urbana. A obra apresenta a estrutura tripartida da paisagem urbana e propõe uma

metodologia sistemática de análise das transformações urbanas, a partir da evolução morfológica de Alnwick, uma pequena cidade inglesa.

ao longo do tempo, identificando os processos que moldaram a configuração atual das cidades (Oliveira e Monteiro, 2015). Nesse sentido, a aplicação do método nesta pesquisa permite comparar a forma urbana nos marcos temporais de 2011 (data da promulgação da Lei Complementar nº525/2011) e 2025 (contexto atual após as alterações legislativas), evidenciando transformações induzidas pela legislação urbanística.

O Urban Morphology Research Group (UMRG) da University of Birmingham, fundado por Jeremy Whitehand²⁰ em 1974, contribuiu para o refinamento da abordagem Conzeniana. O grupo introduziu o conceito de grau de persistência dos atributos morfológicos, sugerindo que o plano da cidade tende a apresentar persistência elevada, o tecido edificado, persistência variável, e o uso do solo, persistência reduzida (Oliveira e Monteiro, 2015). Essa classificação justifica, nesta pesquisa, o foco analítico nos elementos que apresentaram maior mutabilidade diante das alterações legais — principalmente o tecido edificado e os usos.

Isto posto, foi elaborada uma correlação entre os parâmetros urbanísticos definidos em lei e os elementos morfológicos identificados por Lamas (2010) e Conzen (2022 [1969]), permitindo uma representação cartográfica precisa da forma urbana. A Tabela

2 apresenta elemento morfológico, componente da paisagem urbana pela visão Tripartite, parâmetro urbanístico previsto em lei e representação gráfica utilizadas nas análises.

Tabela 2 - Correlação: morfologia urbana e parâmetros urbanísticos em lei

Elemento Morfológico (Lamas)	Componente paisagem urbana (Conzen)	Parâmetro Urbanístico (Lei)	Representação cartográfica (Mapa)
LOTE (PARCELA)	PLANO DE CIDADE	Zonas e Setores	Zoneamento
		Vias	(2011/2025)
EDIFICAÇÃO	TECIDO EDIFICADO	Taxa de Ocupação	Cheios e Vazios (2011/2025)
	USO DO SOLO	Coeficiente de Aproveitamento	Gabarito (2011/2025)
		Usos permitidos	Uso do Solo (2011/2025)

Fonte: elaborado pela autora (2025).

Foram gerados mapas comparativos para cada um desses elementos com intuito de evidenciar as transformações espaciais ocorridas antes e após as alterações legislativas. A metodologia morfológica contemplou os seguintes aspectos:

²⁰ Jeremy Whitehand é um dos principais estudiosos da morfologia urbana contemporânea. Deu continuidade e aprofundamento à abordagem desenvolvida

por Conzen, com destaque para a noção de persistência morfológica e a organização dos componentes urbanos conforme sua durabilidade no tempo.

1) Plano de Cidade:

- a. **Mapa de Zoneamento:** identifica as alterações de zoneamento por lote e os parâmetros urbanísticos que se aplicam em 2011 e 2025.

2) Tecido Edificado:

- a. **Mapa de Cheios e Vazios:** indica a ocupação do solo e possíveis modificações na densidade construída.
- b. **Mapa de Gabarito:** permite identificar alterações nas alturas das edificações e sua relação com o entorno.

3) Uso do Solo:

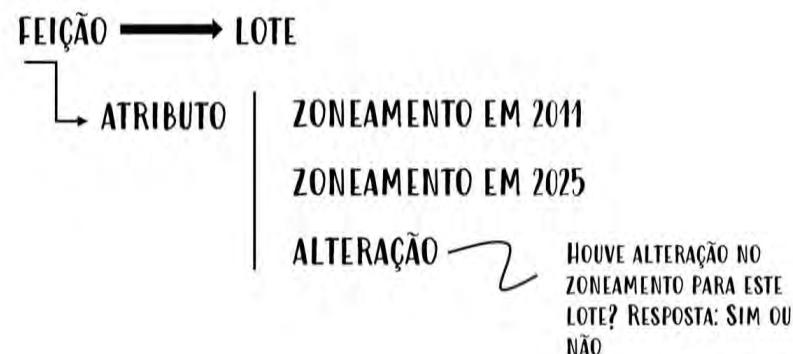
- a. **Mapas de Uso do Solo:** apresenta a distribuição espacial dos usos e sua transformação ao longo do tempo.

A **dimensão temporal** também foi considerada como variável fundamental, permitindo observar a evolução das formas urbanas e verificar se os processos de transformação morfológica estão correlacionados às datas de alteração da legislação. Para isso, foram desenvolvidos mapas que indicam o ano e o tipo de transformação observada em cada edificação, possibilitando investigar situações potenciais de causa e efeito. A representação do tipo de transformação urbana foi apresentada em dois mapas distintos: 1) destaca as transformações relativas a edificações pré-

existentes, como práticas de demolição e mudança de uso; 2) evidencia a inserção de novas formas urbanas, através da ampliação ou construção (finalizada ou em andamento) de edificações. Destaca-se que aquelas que não passaram por processo de transformação urbana ao longo do período temporal analisado foram identificadas como edificações “sem alteração”.

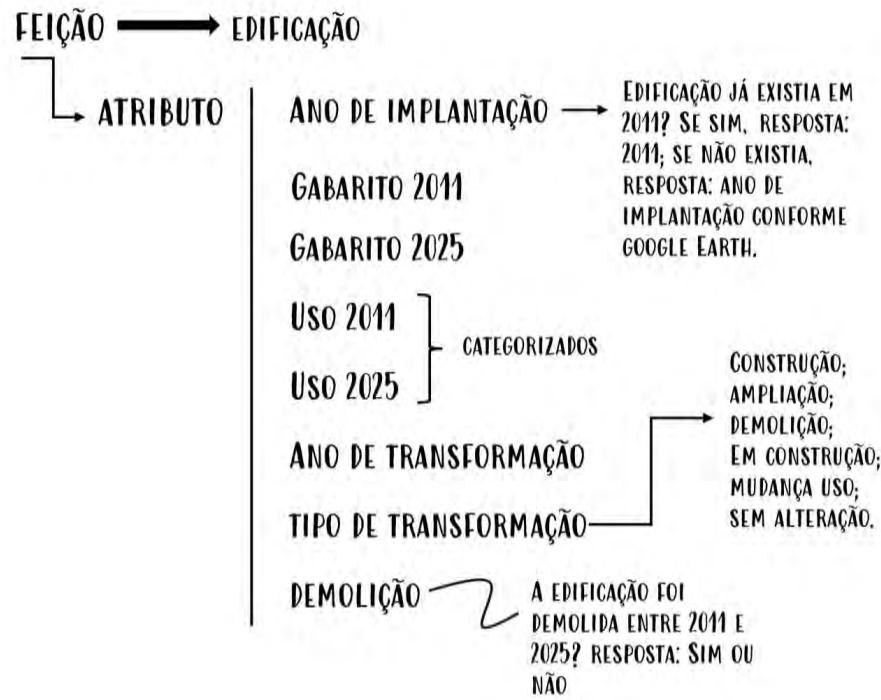
A base de dados morfológicos foi estruturada no software QGIS, a partir da inserção de atributos para cada elemento, denominados feições, representados cartograficamente. Os desenhos esquemáticos (Figuras 8 e 9) apresentam os atributos inseridos nos arquivos digitais.

Figura 8 - Atributos de feição: lote



Fonte: elaborado pela autora (2025).

Figura 9 - Atributos de feição: edificação



Fonte: elaborado pela autora (2025).

Esses dados foram comparados nos anos de 2011 e 2025, sendo este último com referência de coleta de dados do mês de janeiro, o que permitiu avaliar os efeitos das alterações legislativas na morfologia urbana. O uso das ferramentas Google Earth e Street View possibilitou a verificação temporal das transformações e a consolidação das informações visuais necessárias à análise. Ainda,

com o intuito de categorizar cada atributo, foram determinados os tipos de uso verificados, sendo: i) comercial, referente a estabelecimento de venda ao consumidor; ii) serviço, que engloba estabelecimento de prestação de serviço à população; iii) habitação unifamiliar (H1) que inclui habitação de até dois pavimentos; iv) habitação multifamiliar vertical (H2V), que se refere a habitações com mais de dois pavimentos; v) institucional, também definido como equipamento social e comunitário, que tratam de edificações que acomodam usos e atividades de interesse social e comunitário; vi) misto, incluindo somente aquelas edificações que compartilham o uso residencial com outro uso distinto; e vii) sem uso, representado edificações sem utilização e/ou desocupadas.

2.1.2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS: ANÁLISE URBANA

Distinta da análise morfológica, centrada na configuração física e funcional das áreas antes e após as alterações legislativas, a análise urbana busca identificar os impactos socioespaciais dessas transformações na vivência cotidiana, na ambiência e nas dinâmicas de apropriação do espaço. Esta etapa da pesquisa foi fundamentada na obra de Phillippe Panerai (2006) e buscou relacionar as transformações morfológicas às percepções e apropriações do espaço, integrando o âmbito da morfologia e o social. Em sua abordagem acerca da análise urbana, Panerai (2006) traz

interessantes discussões que foram utilizadas no contexto desta pesquisa, dentre elas: da análise sequencial; do tipo de adensamento urbano; do tecido urbano; e das tipologias urbanas.

Philippe Panerai (2006) propõe a análise sequencial como uma metodologia fundamental para o estudo da cidade e da arquitetura, particularmente no que se refere às modificações visuais experimentadas por um observador em deslocamento. Essa abordagem permite compreender como o espaço urbano é percebido ao longo de um trajeto, enfatizando os elementos visuais e espaciais que compõem a paisagem urbana. A análise baseia-se na identificação de planos sucessivos, que configuram quadros visuais distintos ao longo do percurso. Cada plano é delimitado por características específicas e pode sofrer modificações mínimas ou apresentar transições abruptas.

A análise sequencial é relevante para esta pesquisa à medida que oferece uma metodologia para investigar as percepções espaciais ao longo de trajetos urbanos, com intuito de analisar transições espaciais, para cada cenário, na percepção de continuidade ou interrupção visual (abertura/fechamento) e na relação entre faces opostas das edificações, podendo apresentar deferência (complementaridade), indiferença (neutralidade) ou competição (conflito visual).

Com relação ao tipo de adensamento, Panerai (2006) identifica duas formas principais de adensamento. A primeira delas é o

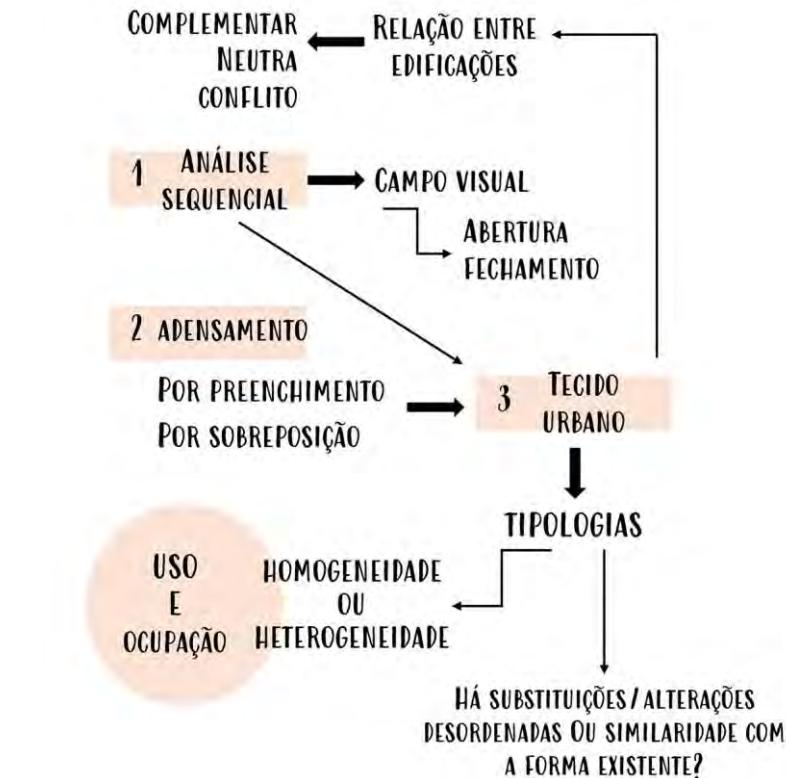
adensamento por remembramento e preenchimento progressivo, em que o tecido urbano é gradualmente consolidado por ocupações complementares, mantendo a estrutura existente. Já a segunda forma é o adensamento por sobreposição, que consiste na substituição completa das unidades existentes, o que permite renovar o tecido urbano sem necessariamente aumentar sua área. Nessa perspectiva, as regiões foram avaliadas quanto ao tipo de adensamento predominante, visando compreender padrões contínuos ou descontínuos de crescimento, entre cenários, e avaliar se as mudanças legais estimularam a substituição de edificações existentes e qual o impacto morfológico dessa prática.

Assim como os demais autores mencionados neste capítulo, Panerai (2006) apresenta o tecido urbano como um componente fundamental da forma urbana, resultado da interação entre diferentes elementos constitutivos que, em conjunto, moldam a estrutura e a dinâmica das cidades. Em sua abordagem, é essencial ir além da análise isolada dos componentes e considerar as relações sistêmicas que definem a coerência ou a ruptura de um dado tecido. Dessa forma, a análise da pesquisa concentrou-se na relação entre edificações, observando padrões de homogeneidade ou heterogeneidade no uso e ocupação, e incorporando a leitura da dimensão vertical por meio da representação tridimensional. Como afirma Panerai (2006), esta é fundamental para entender a lógica volumétrica da cidade.

Quanto às tipologias urbanas, Panerai (2006) fundamenta-se nos estudos de Saverio Muratori e Gianfranco Caniggia, inserindo-se na tradição italiana de morfologia urbana. O autor defende que a tipologia é uma ferramenta central para compreender a organização dos tecidos urbanos, suas transformações ao longo do tempo e as relações entre edificações, loteamentos e espaço público. Neste ponto, o autor apresenta o nível de leitura tipológica que foi utilizado nesta pesquisa (o nível do lote edificado), um nível mais frutífero para compreender a relação entre edifício e território urbano. O intuito foi observar se houve substituições desordenadas de tipologias ou se mantiveram uma coerência com a forma urbana existente, após as alterações legislativas.

Enquanto a análise morfológica trabalhou com mapas e dados de toda a região, a análise urbana foi conduzida a partir de amostras qualificadas, selecionadas por sua relevância na paisagem urbana e representatividade dos temas analisados. Tais amostras destacam os elementos presentes nas discussões de Panerai (2006), sintetizados na Figura 10. Estes elementos foram estudados através de registros fotográficos, da produção de croquis e perspectivas tridimensionais, desenvolvidas no software QGis e com utilização da ferramenta Street View para quantificação dos números de pavimentos de cada edificação – sendo padronizada a definição de altura de 3 metros para cada pavimento.

Figura 10 - Desenho esquemático dos elementos da análise urbana



Fonte: elaborado pela autora (2025).

A escolha destas representações gráficas se justifica pela natureza qualitativa desta etapa, voltada a leitura da paisagem e a compreensão sensível do espaço. Critérios como sensação de

conforto, ambiência, vitalidade e estética urbana foram considerados na análise, reforçando a dimensão subjetiva da vivência urbana.

Importante evidenciar que, uma vez definidos os procedimentos metodológicos da análise morfológica e urbana, entendidos neste ponto como dimensão espacial do espaço urbano, os estudos de caso foram articulados à dimensão das políticas públicas. Tal dimensão é fundamentada e incluída neste trabalho sob a ótica da Lei de Uso e Ocupação do Solo da cidade. Sendo assim, tornou-se necessário o desenvolvimento de uma metodologia própria para a análise legislativa, de forma que as alterações fossem sintetizadas e os parâmetros urbanísticos vinculados aos elementos abordados nas análises morfológicas e urbana.

2.1.3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS: ANÁLISE LEGISLATIVA

Como mencionado anteriormente, o processo de definição dos estudos de caso se deu em primeira etapa da pesquisa, após a investigação e levantamento das alterações na Lei de Uso e Ocupação do Solo do município. Esse diagnóstico inicial possibilitou a elaboração de uma espacialização das mudanças normativas, acompanhada por uma leitura preliminar da paisagem urbana, que evidenciou práticas e processos espaciais recorrentes em determinados setores da cidade. Tais observações contribuíram não apenas para delimitar as regiões de estudo, como também para

justificar o agrupamento de algumas delas sob um mesmo estudo de caso, com base em semelhanças nas dinâmicas urbanas observadas.

Uma vez definidas as regiões de estudo, a delimitação espacial de cada área foi refinada por meio de uma nova etapa de espacialização das alterações legislativas, agora com maior grau de precisão e foco territorial. Para isso, foram desenvolvidas tabelas de **análise legislativa** para cada região, contendo uma síntese de cada alteração, conforme demonstrado em Tabela 3, que indica: i) número da alteração, sendo o mesmo indicado na primeira tabela elaborada (Anexo A – Tabela 7) e representado na Figura 6; ii) texto original da Lei Complementar nº525/2011; iii) texto da lei vigente, contendo o número e ano das alterações realizadas; iv) análise das alterações, que destaca a alteração de zoneamento ou de critério determinante para dado local; v) locais afetados, que denomina a avenida, rua, trecho ou área em que a alteração de zoneamento incide, de fato.

Tabela 3 - Modelo de tabela de análise legislativa desenvolvida para cada região de estudo

Nº	TEXTO ORIGINAL LEI COMPLEMENTAR Nº525/2011	TEXTO DA LEI VIGENTE (Nº E ANOS DAS ALTERAÇÕES)	ANÁLISE DAS ALTERAÇÕES	LOCAIS AFETADOS
----	--	--	---------------------------	--------------------

Fonte: elaborado pela autora (2025).

Com base na identificação precisa dos trechos afetados pelas alterações legislativas, foi possível desenvolver uma **tabela comparativa de parâmetros urbanísticos**. Essa etapa representa o ponto de articulação entre a dimensão legislativa e a dimensão espacial na produção do espaço urbano, afinal, são estes parâmetros que se vinculam aos conceitos e abordagens trabalhadas na análise morfológica e urbana.

A tabela comparativa foi elaborada conforme modelo apresentado em Tabela 4. Foram identificados os locais afetados, o parâmetro urbanístico previsto na lei originalmente planejada e o parâmetro urbanístico da lei vigente, após sucessivas alterações. Além disso, considerando a necessidade de vincular os dados legislativos à dimensão espacial, na relação de causa e efeito, a tabela indica se houve alteração ou manutenção de cada parâmetro urbano, e a data da primeira alteração da lei. Este dado visa complementar o estudo das transformações morfológicas, sobretudo na abordagem histórico-geográfica.

Tabela 4 - Modelo de tabela comparativa de parâmetros urbanísticos

LOCais AFETADOS	PARÂMETROS URBANÍSTICOS: LEI ORIGINAL	PARÂMETROS URBANÍSTICOS: LEI VIGENTE	PARÂMETRO ALTERADO?	ANO DA 1 ^a ALTERAÇÃO
-----------------	---------------------------------------	--------------------------------------	---------------------	---------------------------------

Fonte: elaborado pela autora (2025).

Por fim, a Tabela 5 apresenta um quadro-síntese identificando os três eixos metodológicos – análise morfológica, análise urbana e análise legislativa – e suas respectivas ferramentas, autores e objetos para esta pesquisa.

Tabela 5 - Quadro-síntese dos procedimentos metodológicos

	REF. TEÓRICOS	OBJETIVO	INSTRUMENTOS/ REPRESENTAÇÕES UTILIZADAS
ANÁLISE MORFOLÓGICA	José Lamas (2010); M. R. G. Conzen (2022 [1969]); Vitor Oliveira (2015, 2018, 2022).	Compreender as transformações na forma urbana a partir da relação entre lote, edificação e uso do solo.	- Mapas de zoneamento - Mapas de cheios e vazios - Mapas de gabarito - Mapas de uso do solo - Mapas temporais
ANÁLISE URBANA	Philippe Panerai (2006);	Analizar a ambiência urbana e os impactos qualitativos das transformações sobre o cotidiano e a vivência do espaço.	- Registro fotográficos - Croquis e perspectivas tridimensionais
ANÁLISE LEGISLATIVA	Lei Complementar nº 525/2011 e suas alterações;	Investigar os efeitos das alterações legislativas sobre os elementos morfológicos e a dinâmica urbana.	- Tabelas de análise legislativa (texto original x legislação vigente) - Tabelas comparativas de parâmetros urbanísticos

Fonte: elaborado pela autora (2025).

2.2. ESTUDO DE CASO 1

A escolha das Regiões A e B para composição conjunta do Estudo de Caso 1 decorre de uma aproximação metodológica desenvolvida ainda na etapa inicial da pesquisa, com base na leitura da paisagem urbana e nas transformações morfológicas identificadas em campo. Desde o primeiro contato empírico com o território, foi possível observar, em ambas as regiões, indícios de processos de adensamento e verticalização que se evidenciaram ao longo dos anos. A análise visual do espaço urbano revelou não apenas a presença de novas tipologias construtivas com gabaritos mais elevados, mas também modificações funcionais que indicavam a inserção de usos mais complexos e diversificados. Essa similaridade de dinâmicas espaciais justificou a construção de um único estudo de caso para as duas regiões, permitindo o aprofundamento analítico a partir de critérios morfológicos, urbanos e legislativos.

2.2.1. REGIÃO A: CARACTERIZAÇÃO ESPACIAL DA REGIÃO

A **Região A**, está inserida principalmente nos loteamentos Patrimônio da Nossa Senhora da Abadia e Altamira II. O primeiro corresponde em parte à primeira área ocupada no setor Sul de

Uberlândia, estabelecida em 1883 como área periférica da cidade, e, por esta razão, não possui projeto de loteamento aprovado e/ou arquivado na Prefeitura Municipal de Uberlândia.

A origem dessa área traz um importante vínculo entre a religiosidade e a espacialidade urbana. A Capela Nossa Senhora da Abadia, edificada como resultado da doação de terras por um fazendeiro local, consolidou-se como marco territorial e de pertencimento da comunidade. Registros históricos indicam um “cruzeiro de oitenta palmos de altura”, erguido no ponto mais alto do loteamento, cuja simbologia era central à organização do bairro. No entanto, após ser destruído por um raio na década de 1960, o local de encontro religioso foi transferido para a Capela da Rua da Paz, que com o passar dos anos, tornou-se pequena para paróquia. A situação levou a construção da Matriz Nossa Senhora da Abadia, em outra extremidade do bairro, no entanto, a distância dificultou o acesso pelos populares que de fato frequentavam a comunidade religiosa. Por isso, a Capela da Rua da Paz (antiga Capela Nossa Senhora da Abadia) foi reaberta e dedicada a Nossa Senhora do Bom Parto (Travençolo, 2024).

Além da Capela, a Rua da Paz e suas proximidades abrigaram conjuntos de casas populares, enquanto a Avenida das Américas e seu entorno, outros locais simbólicos, reconhecidos na memória dos moradores. Por vezes, antigos moradores relataram que o cruzeiro localizava-se nas proximidades do Terrerão do Samba, nesta

avenida. Já destacado no início da pesquisa e compreendido como símbolo da história do bairro, o Terrerão foi residência de uma Mãe de Santo, e se destaca enquanto local de resistência cultural, frente a transformações urbanas e pressões imobiliárias cada vez mais evidenciadas na região.

A topografia elevada do local também o torna estratégico, pois permite uma visão panorâmica da cidade e conecta, visual e simbolicamente, ao setor central, incluindo o bairro Fundinho (Região C desta pesquisa). A conexão física com o centro da cidade ocorria pela Rua General Osório, atual Avenida Francisco Galassi. Neste ponto, era possível atravessar o córrego existente a época, pela já mencionada “ponte do matadouro”, garantido o acesso ao setor Central da cidade. Atualmente, o córrego São Pedro foi canalizado sob a Avenida Rondon Pacheco, eixo viário de importância não somente para região, mas estruturante para cidade.

O segundo loteamento que compõe a Região A, denominado Altamira II, teve seu projeto de loteamento aprovado em 17/01/1973 (Uberlândia, 2020a). Como mencionado no Capítulo 1, o parcelamento efetivo deste loteamento se deu pela Viga Empreendimentos Mobiliários, de propriedade do ex-prefeito da cidade de Uberlândia Virgílio Galassi. Às bordas do loteamento situa-se a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, que se conecta com a Avenida Francisco Galassi pela Avenida Presidente Médice, construída sobre o leito canalizado do córrego Lagoinha.

Embora contíguo à área histórica do Patrimônio, o Altamira II apresenta dinâmicas diferenciadas de uso e ocupação. Com uma baixa densidade ocupacional até o início dos anos 2000, a ocupação concentrava-se nas Avenidas Liberdade e Marieta de Castro Santos, predominando habitações de alto padrão. Ao longo dos anos, o loteamento consolidou-se enquanto moradia da Classe A e B da cidade (IBGE, 2020), e corroborou com a valorização imobiliária de áreas contíguas ao setor Central e com o eixo de expansão do setor Sul. Essa valorização tende a refletir no entorno imediato, provocando pressões sobre áreas com edificações precárias, fomentando a substituição do tecido urbano tradicional por novas ocupações promovidas por agentes imobiliários. Nesse contexto, o agente detentor de capital aproxima-se do Estado na busca por flexibilização da legislação urbanística, tema central desta pesquisa.

A análise da legislação urbanística aplicável à Região A (Anexo B – Tabela 8) identificou oito leis municipais que incidem nos seguintes locais: **Avenida das Américas, Avenida Presidente Médice, Avenida Oscarina Cunha Chaves, Avenida Liberdade, Avenida Francisco Galassi**, Rua Anita, Rua Belmira, Rua Marieta de Castro Santos, Rua Otilia Souza de Oliveira, Rua Professor Chafí Ayube Jacob, Rua Emigrantes, **Rua da Paz**, Avenida Nicomedes Alves dos Santos e Loteamento Altamira II. São elas: Lei Complementar nº551/2012; Lei Complementar nº583/2014; Lei Complementar nº594/2014; Lei Complementar nº599/2015; Lei

Complementar nº675/2015; Lei Complementar nº664/2019; Lei Complementar nº693/2019; e Lei Complementar nº717/2020. Na Figura 11, estão indicados os trechos alterados, os quais coincidem em parte com os eixos estruturantes e áreas com potencial de valorização identificadas na caracterização da região, o que justifica sua delimitação como área de análise.

A análise da Tabela Comparativa de Parâmetros Urbanísticos (Anexo B – Tabela 9) demonstra alterações substanciais nos parâmetros urbanísticos da região: zona, usos permitidos, taxa de ocupação máxima e coeficiente de aproveitamento máximo. A maior parte dessas modificações ocorreu em 2014, se divergindo apenas a Avenida das Américas, cuja alteração se deu no ano de 2012.

Dentre as alterações evidenciadas (Figura 11), observa-se que a principal diz respeito a caracterização do zoneamento identificado como Zona Residencial 1 (ZR1). De acordo com a Lei Complementar nº525/2011 todos os locais citados eram classificados como ZR1, um tipo de zoneamento considerado restritivo, tanto para ocupação quanto uso. Sua definição considera “a região sul da cidade, que acomoda a função habitacional de menor densidade que as demais, e atividade de pequeno porte, compatíveis com esse uso” (Uberlândia, 2011). Seus parâmetros estabelecem coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2, altura máxima de dois pavimentos e taxa de ocupação máxima de 60%. Os usos permitidos limitam-se à habitação unifamiliar (H1), comércios e serviços locais

(C1/S1), e equipamentos sociais e comunitários de caráter local (E1). Adicionalmente, parte dos locais afetados no loteamento Altamira II possuíam restrições registradas no Cartório de Registro de Imóveis pela loteadora, limitando o uso exclusivo para H1 e E1, configurando uma área homogênea com predomínio absoluto da função residencial.

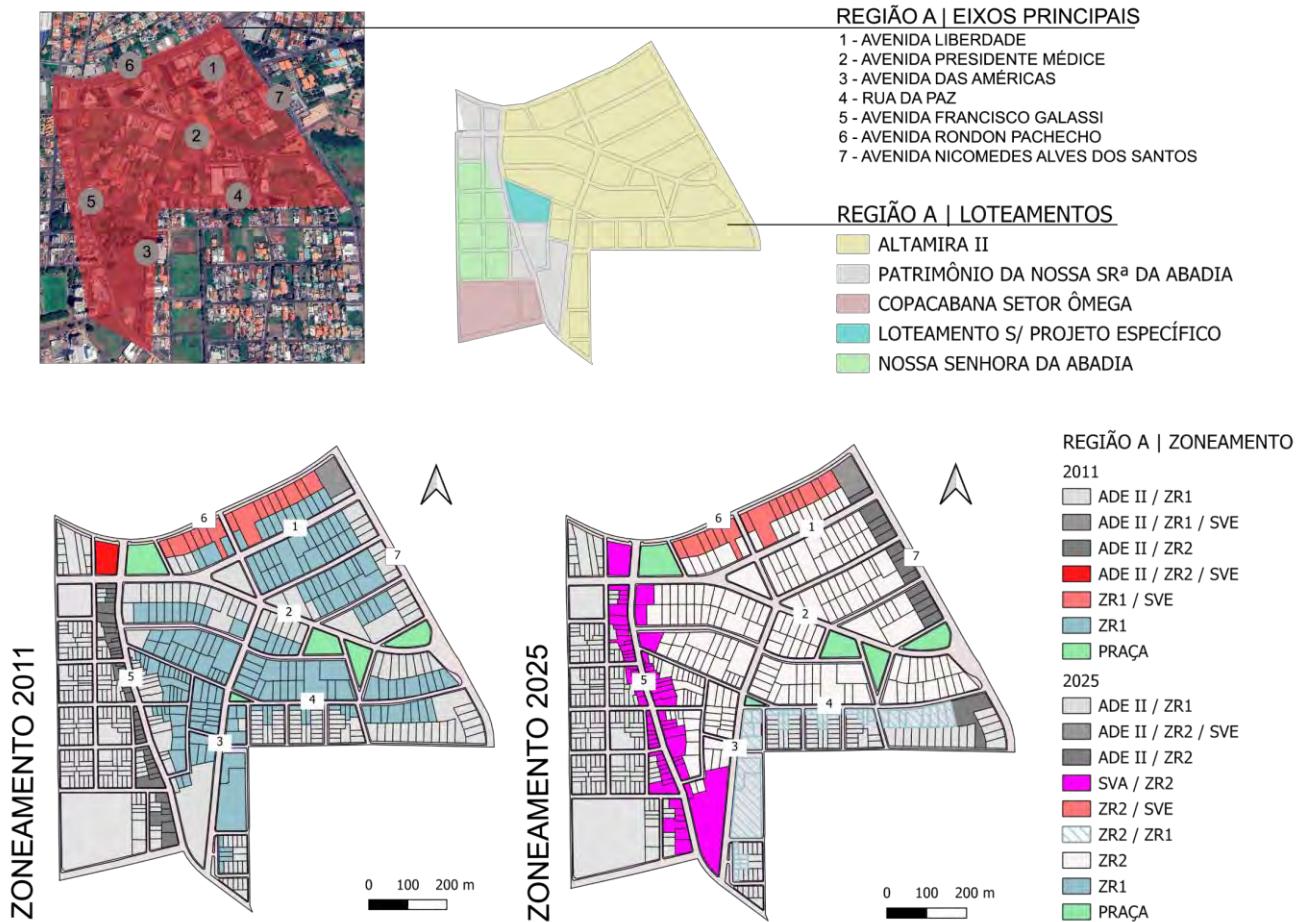
Outro zoneamento observado na região que foi suprimido após as alterações legislativas é o de Área de Diretrizes Especiais II (ADE II). Estas são definidas como “áreas que, por suas especificidades, possuem parâmetros e diretrizes urbanísticas diferenciadas” (Uberlândia, 2011). No caso da ADE II, esta refere-se ao trecho de vias coletoras, arteriais ou estruturais, quando inseridas em uma ZR1, a fim de manter a coerência funcional da malha urbana. Ou seja, elas evitam a sobreposição dos setores de vias para esta zona.

Atualmente, Região A não possui trechos em ADE II, com restrições próprias da loteadora ou ZR1 predominante. Os locais afetados passaram a compor a Zona Residencial 2 (ZR2) e Setor de Vias Arteriais (SVA), com características urbanísticas menos restritivas. A ZR2 “acomoda a função habitacional e permite atividades de pequeno e médio porte, compatíveis com o uso” (Uberlândia, 2011), enquanto o SVA permite a implantação de atividades que visam atender a uma zona ou região, como comércios e serviços diversificados (C2/S2), comércios especial e/ou atacadista

(C3), equipamento sociais e comunitários de âmbito geral e especial

(E2/E3) e atividade industrial até médio porte (I2).

Figura 11 - Região A: Perímetro e Zoneamentos (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Em resumo, as alterações legislativas na Região A possibilitaram a implantação de usos mais abrangentes, incluindo a permissão para habitação multifamiliar vertical (H2V), ampliando o coeficiente de aproveitamento máximo para 3,0, ainda que a taxa de ocupação máxima de 60% tenha sido mantida. Essas mudanças têm caráter urbanístico mais permissivo e geram repercussões significativas na morfologia urbana.

2.2.2. REGIÃO A: ANÁLISE MORFOLÓGICA E URBANA

A análise morfológica da Região A permite visualizar com clareza o processo de ocupação e transformação do espaço urbano ao longo do tempo. Conforme demonstrado no **Mapa de Cheios e Vazios** (Figura 12), no ano de 2011, a região apresentava um número significativo de lotes vagos, ou seja, sem edificações ou tecido edificado. Em 2025, percebe-se um adensamento do espaço urbano, caracterizado principalmente pelo preenchimento de vazios anteriormente existentes. Nestes casos, o modo de implantação das novas edificações é similar as anteriormente existentes no Altamira II, sobretudo no que tange a relação lote-edificação. Na Avenida Presidente Médice, verifica-se que a maioria das edificações mantém a permeabilidade exigida pela legislação, mantendo a certa homogeneidade morfológica. Esta percepção pode ser justificada

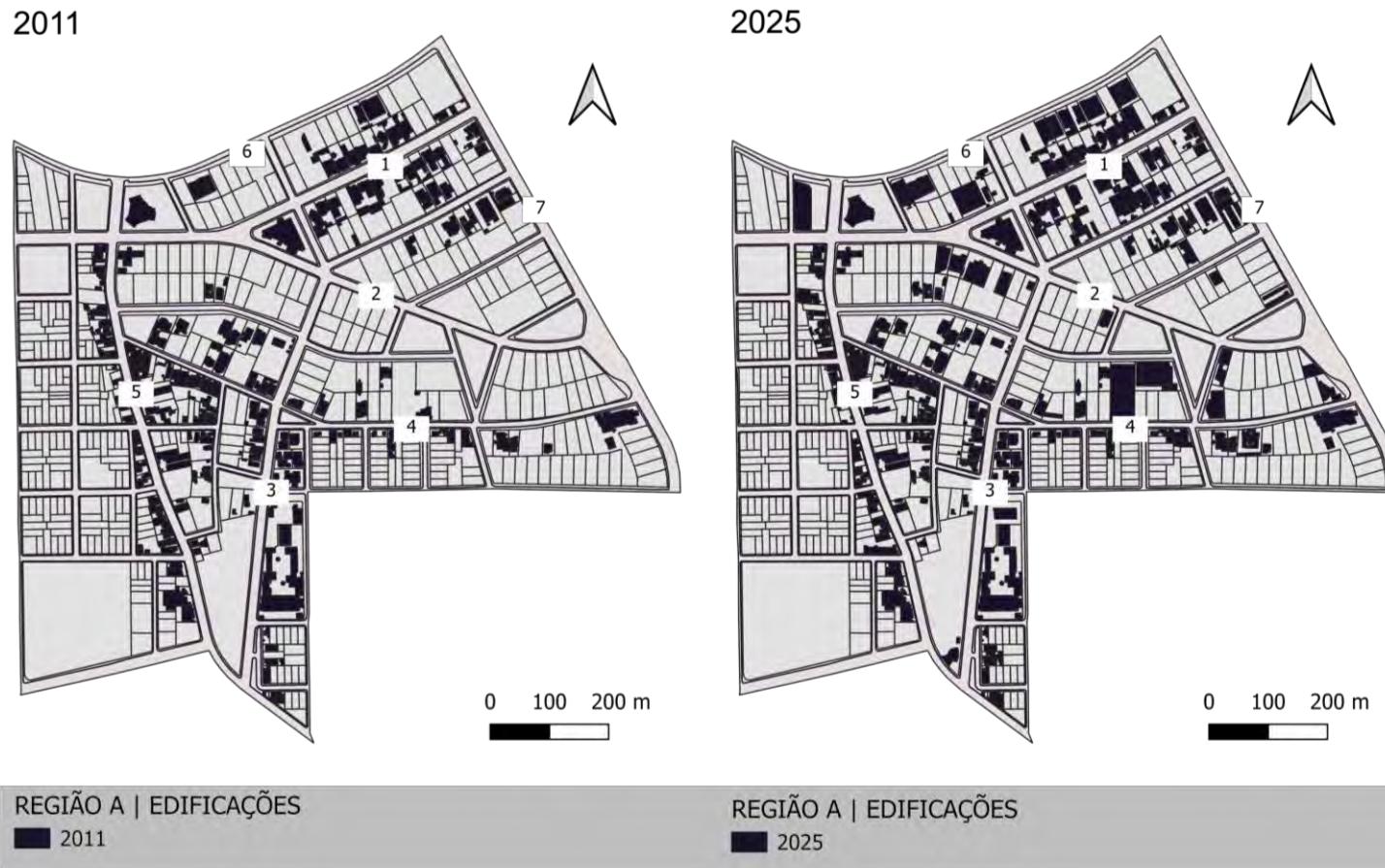
pela manutenção do parâmetro de taxa de ocupação máxima na região, que deve respeitar o valor máximo de 60%.

Distinto a este parâmetro, o **Mapa de Gabarito** das edificações (Figura 13), apresenta um cenário significativamente alterado. Este mapa, que dialoga com o parâmetro urbano de coeficiente de aproveitamento, demonstra uma transformação expressiva na forma urbana da região. Enquanto em 2011, predominavam edificações de até dois pavimentos, em conformidade com os limites estabelecidos para a Zona Residencial 1 (ZR1), em 2025 destacam-se nove edificações com gabarito considerado alto, sendo a mais elevada com 34 pavimentos. Dentre os locais impactados, destaca-se a **Avenida Liberdade**, onde se concentram três das edificações verticalizadas, próxima a outra edificação de gabarito elevado, situada a Rua Marieta de Castro Santos.

O trecho, anteriormente ocupado por habitações unifamiliares de alto padrão, passou a ser ocupado por habitações multifamiliares verticais, alterando substancialmente a paisagem urbana local. A análise sequencial da **Avenida Liberdade** (Figura 14) demonstra uma modificação tanto no campo visual como na relação entre edificações. No ano de 2011, o baixo gabarito predominante favorecia um campo visual aberto, ao passo que em 2025, observa-se um campo visual de fechamento. Relações entre as edificações, ora complementares, tornaram-se conflituosas, devido ao contraste abrupto de altura entre as edificações, com “torres” residenciais

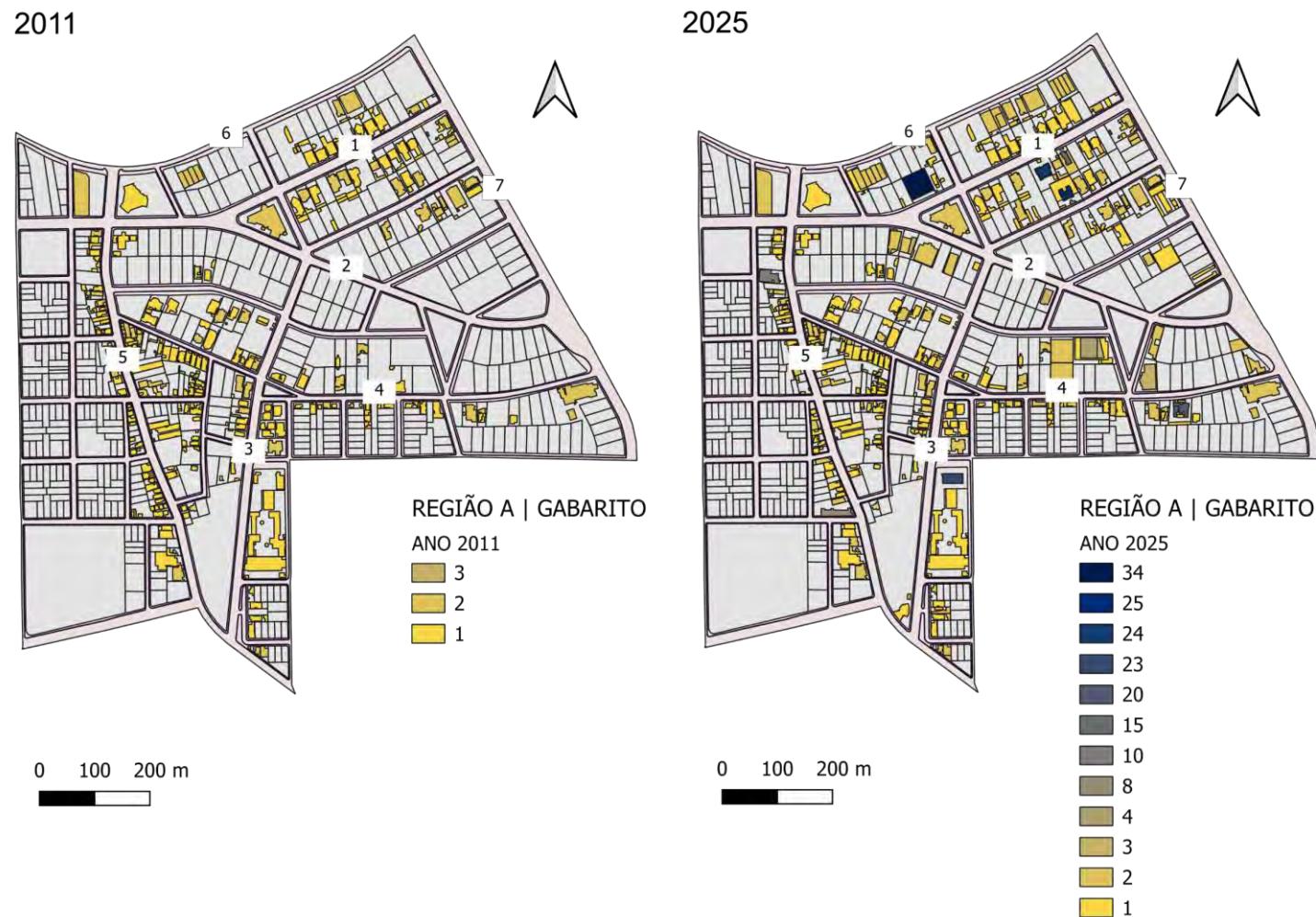
situadas ao lado de casas do tipo “sobrado”, em um processo de verticalização seletiva que causa desproporção visual.

Figura 12 - Região A: Mapa de Cheios e Vazios (2011 e 2025)



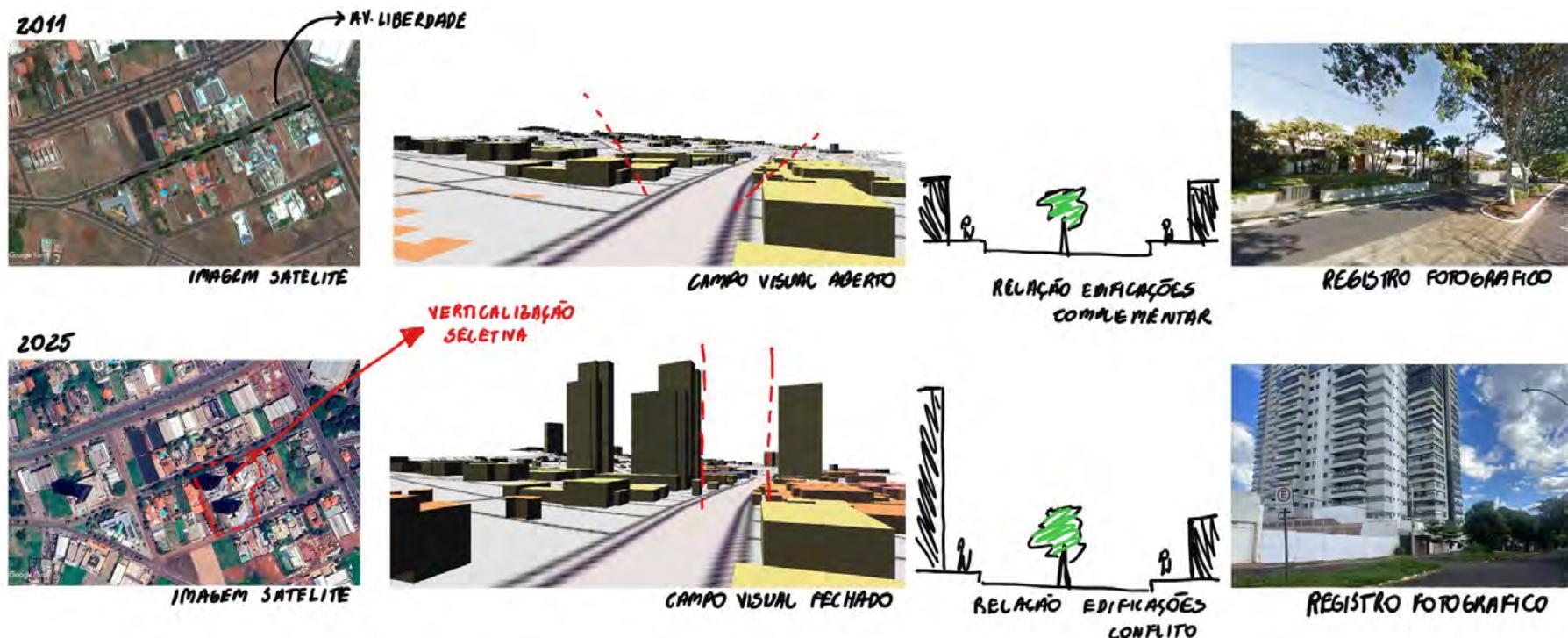
Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 13 - Região A: Mapa de Gabaritos (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 14 - Região A: Análise Urbana - Avenida Liberdade (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025).

Como destacada por Panerai (2006), relações de conflito geram ruptura da coerência morfológica, ocasionando em impactos na percepção do espaço urbano. O autor indica que o tecido urbano deve garantir certa continuidade espacial, evitando contrastes abruptos que comprometem a harmonia da paisagem e a

experiência do pedestre. A mudança brusca na escala edilícia, como neste caso, é um fator que gera desproporção visual e descompasso entre o novo padrão morfológico e o contexto preexistente. Tal percepção foi, inclusive, corroborada pelas manifestações de moradores da área à época da construção das torres residenciais,

que expressaram sentimento de prejuízo frente às alterações impostas à forma urbana. O fato foi relatado na reportagem de Sílvio Azevedo, divulgada em jornal local em 2021, que apresenta o registro fotográfico das manifestações e depoimentos dos moradores. À época, o morador afirmou que comprou seu terreno e construiu sua casa no local justamente pela ambição e qualidade de vida que dispunha a região, exclusiva para residências unifamiliares. Ele acrescenta que sentiu como se seu padrão de vida tivesse sido “roubado e vendido” para proporcionar lucro aos empresários (Azevedo, 2021). A Figura 15 apresenta a imagem divulgada pela reportagem e a imagem atual da residência deste

morador, que afirma ter buscado apoio ao Ministério Público de Minas Gerais (MPMG) e aos vereadores locais para solucionar a questão. Neste pedido, o morador afirma que relatou às instituições que a legislação mais permissiva não seguiu os trâmites legais, uma vez que não foram realizadas consultas públicas a população, assim como não há registros de avaliação pelos técnicos da Secretaria de Planejamento Urbano da cidade. As manifestações não obtiveram êxito e, com a conivência das demais instituições, as modificações legislativas foram mantidas, o que possibilitou diversas alterações de uso na **Avenida Liberdade** e demais área da Região A.

Figura 15 - Região A: Registros Fotográficos – Avenida Liberdade (2021 e 2025)



AVENIDA LIBERDADE
REGISTRO FOTOGRÁFICO | ANO 2021



AVENIDA LIBERDADE
REGISTRO FOTOGRÁFICO | ANO 2025

Fonte: Azevedo (2021) e registro da autora (2025).

O **Mapa de Uso do Solo** (Figura 17), demonstra que, em 2011, predominava na região o uso residencial unifamiliar (H1), destacando uma heterogeneidade de usos limitada a trechos específicos das avenidas Franscisco Galassi e das Américas. Nesta última, assim como na Avenida Presidente Médice, destaca-se a presença de atividades institucionais, já permitidas para região desde o ano de 2011. Na Avenida das Américas os equipamentos correspondem a atividades de ensino superior, escola municipal de educação infantil e a capela de Nossa Senhora do Bom Parto. No entanto, no ano de 2025 observa-se que a heterogeneidade de usos se intensifica, expandindo-se para praticamente toda a região. As avenidas mencionadas mantiveram edificações com usos distintos entre si, enquanto outros pontos da região foram preenchidos por edificações de uso comercial e de serviço, com destaque para a **Avenida Presidente Médice**, que dispunha apenas de uma edificação de uso institucional em 2011. O equipamento refere-se ao Instituto Federal do Triângulo Mineiro, que oferece cursos técnicos, de graduação e especialização.

Com a inserção de novos usos, observa-se uma transformação funcional da área, que requer um aprofundamento da análise sobretudo nos trechos em que tal transformação se deu por um processo de sobreposição. Panerai (2006) conceitua o adensamento por sobreposição como transformação do espaço urbano já consolidado, neste caso, intensificando o uso do solo com novas

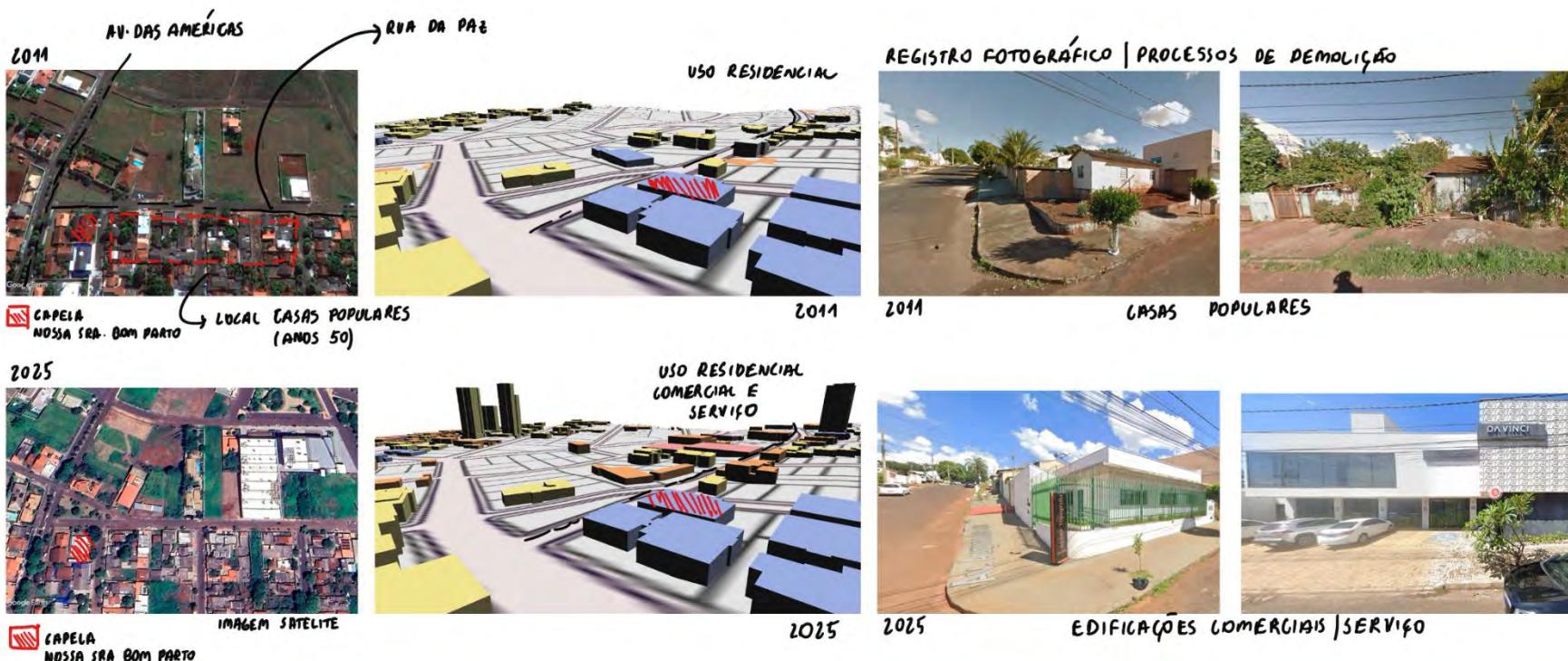
funções e atividades que reconfiguram o tecido urbano. A **Avenida Liberdade** é novamente emblemática nesse sentido, apresentando, juntamente com a **Rua da Paz**, alterações substanciais em suas características de uso. Nestes trechos, edificações previamente residenciais receberam novas funções, mas a sobreposição se deu de forma distinta. Na **Avenida Liberdade**, cujas edificações de alto padrão foram mantidas, a transformação de uso ocorreu sem substituição do tecido construído (Figura 18). Ao passo que a Rua da Paz, apresentou demolições pontuais de residências unifamiliares, para construções com outras funções urbanas (Figura 16). Essas demolições situam-se no entorno da Capela de Nossa Senhora do Bom Parto, e coincidem com algumas casas populares entregues a população de baixa renda, em meados da década de 50. Assim, neste caso, a mudança funcional foi acompanhada por uma transformação tipológica, rompendo com a identidade morfológica local e, possivelmente, com a memória coletiva do espaço.

Processos semelhantes foram observados na **Avenida Francisco Galassi**, também caracterizada por ocupação residencial unifamiliar voltada a moradores de baixa renda do Patrimônio de Nossa Senhora da Abadia. Aqui, as demolições sugerem um apagamento da história da região, facilitada por zoneamento menos restritivos. Um zoneamento com limitações de coeficiente de aproveitamento e uso, tendem a frear a especulação imobiliária,

embora não seja suficiente para manutenção de um patrimônio histórico, que requer políticas públicas e investimentos específicos para sua preservação. Nesse contexto, as alterações legislativas na **Avenida Francisco Galassi**, possibilitaram um novo perfil de ocupação, uma vez que sua caracterização enquanto Setor de Vias Arteriais (SVA) redefiniu seus parâmetros urbanos anteriormente

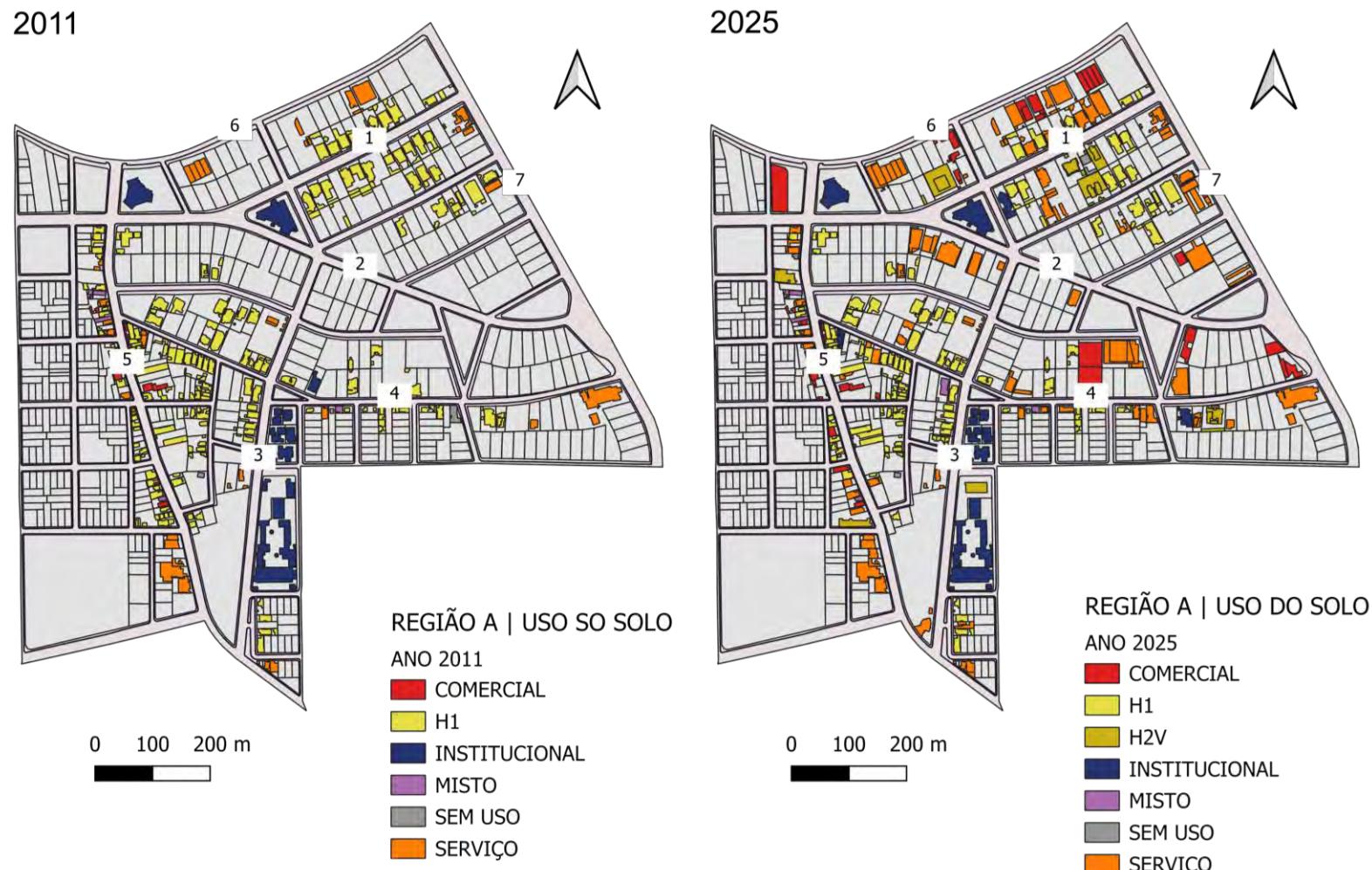
definidos como Área de Diretrizes Especiais II (ADEII). Com possibilidade de usos mais abrangentes e aumento nas taxas de ocupação máxima, de 60%, para 70%, e do coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2, para 4, o trecho passa a atrair novas tipologias construtivas.

Figura 16 - Região A: Análise Urbana – Rua da Paz (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025).

Figura 17 - Região A: Mapa de Uso do Solo (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 18 - Região A: Análise Urbana – Mudança de Uso na Avenida Liberdade (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025).

Comparando os padrões edificados antes e após as mudanças legislativas, é perceptível a transformação da forma urbana. Vitor Oliveira (2015), em seus estudos, discute que tal situação é comum em eixos viários que se tornam hierarquicamente mais relevantes enquanto estruturadores do crescimento urbano, atraindo agentes promotores de novos usos e formatos de ocupação. Nessa perspectiva e influenciado pela Escola Italiana de Morfologia Urbana, Panerai (2006) argumenta que as formas urbanas podem ser um mecanismo de exclusão espacial, mesmo sem a remoção direta da população. Em síntese, o autor destaca que essa transformação não é apenas quantitativa, vinculada a critérios socioeconômicos, mas também qualitativa. A transformação da tipologia edilícia pode gerar

um processo de segregação sutil, onde novos padrões construtivos passam a excluir determinados grupos sociais sem necessidade de remoção física. Sob esta perspectiva, as alterações vão além da mudança funcional, e o novo perfil de ocupação passa a definir um novo público alvo para região.

Colaborando com essa dinâmica, outro aspecto essencial na análise da **Avenida Francisco Galassi** é a relação do pedestre face as novas construções erguidas. O novo padrão construtivo adota afastamentos frontais com estacionamentos descobertos, priorizando o uso do automóvel e fragilizando o espaço público. Essa configuração torna este espaço público da rua menos atrativo para usos cotidiano e contribui para seu esvaziamento social (Figura 19).

Figura 19 - Região A: Análise Urbana – Avenida Francisco Galassi (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025).

Novamente, o perfil de ocupação e o público alvo se altera, compreendendo que a população que acessa a região com automóvel se difere daquela que utiliza transporte coletivo ou caminha pelas ruas.

Quanto à **análise morfológica temporal** (Figura 21), nota-se que apenas dez das transformações se deram entre os anos de 2011 e 2014, data das alterações na Lei de Uso e Ocupação do Solo mais significativas para a região (Anexo B). Após 2014, observa-se acentuação nas **transformações urbanas**, que incluem processos de construções, mudanças de uso e demolições, associadas diretamente à flexibilização dos parâmetros legais (Figura 20).

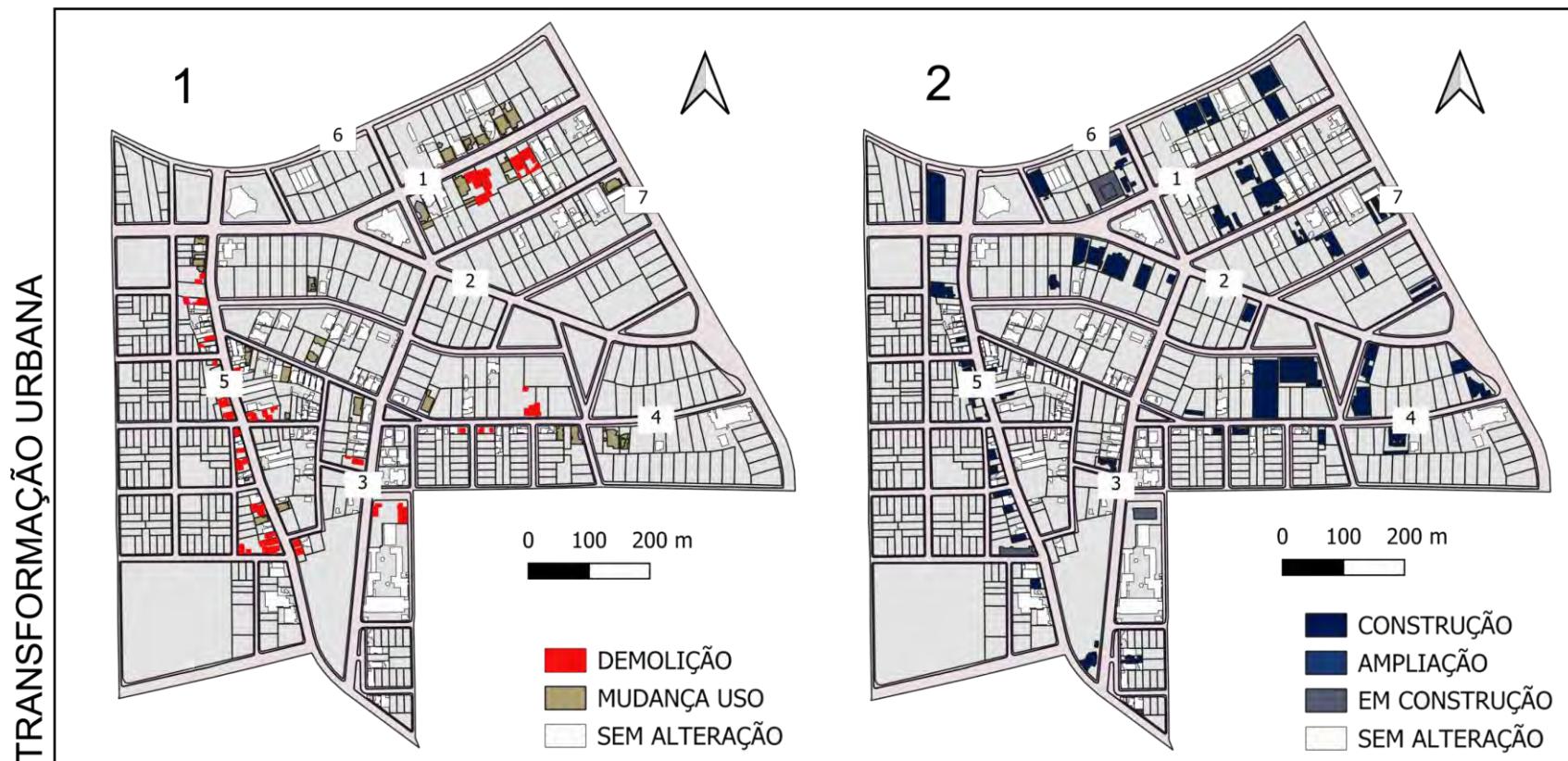
Em síntese, as alterações legislativas na Região A possibilitaram a verticalização, a expansão dos usos não

residenciais e a intensificação da lógica de valorização fundiária, sendo que na **Avenida Liberdade, Rua da Paz e Avenida Francisco Galassi** se concentram os impactos mais expressivos, tanto morfológica quanto funcionalmente. Tal dinâmica ainda se faz evidente, com identificação de construções em andamento, que não surpreendem ao se tratar justamente de processos de verticalização situados as avenidas **Francisco Galassi, Liberdade e das Américas**. Esta última, situada a frente do Térreiro do Samba, em um ponto valorizado devido a sua topografia favorável, que proporciona vista ampla da cidade e do setor Central. Por se tratar da implantação de um empreendimento de alto padrão, é provável o conflito com festividades e manifestações culturais que se fazem presentes no local. Novamente, a transformação do tecido urbano

tende a gerar tensões culturais e socioespaciais, que levantam o questionamento acerca do direito à cidade por parte de grupos

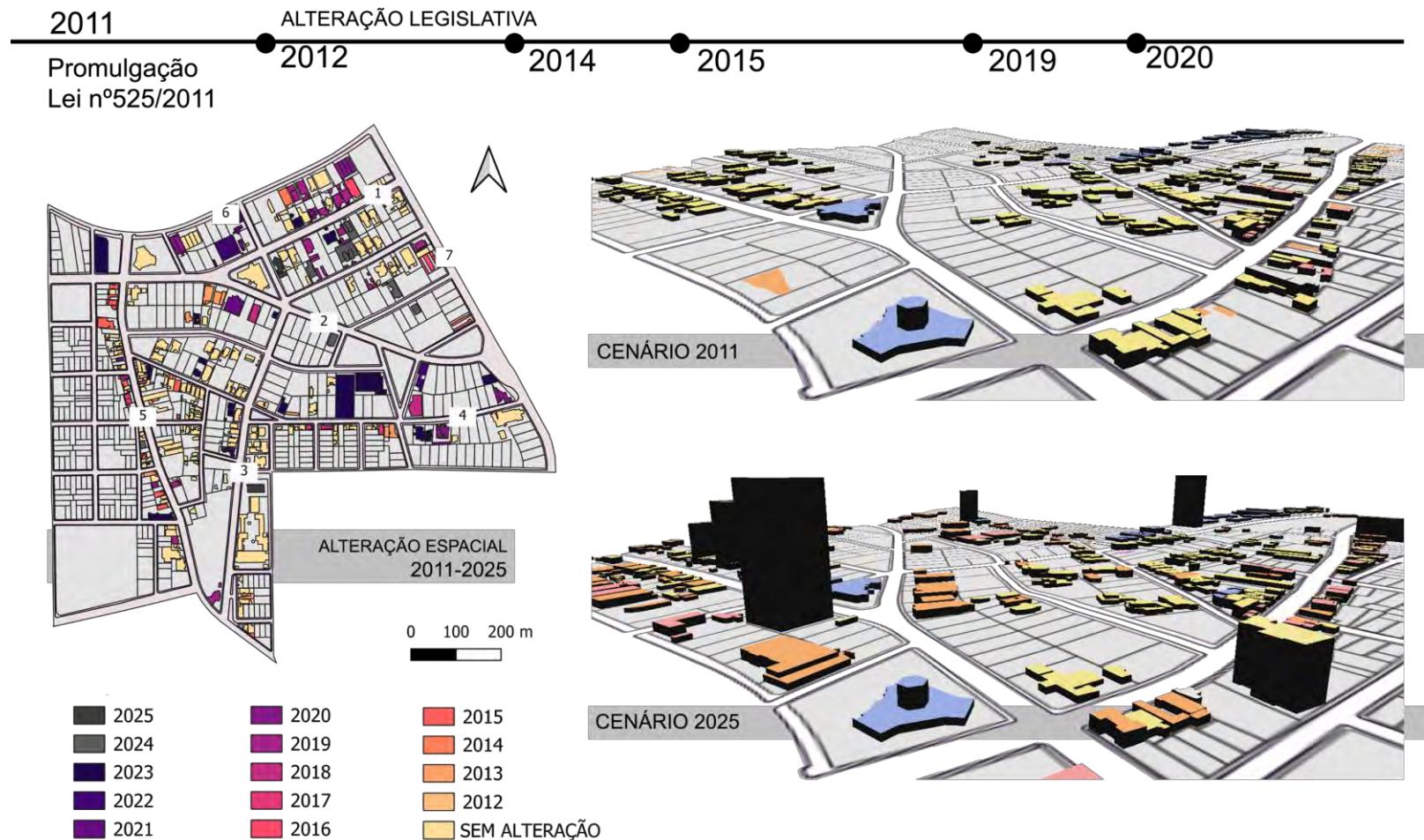
históricamente enraizados no território, redefinindo quem pode ou não pertencer a aquele espaço.

Figura 20 - Região A: Mapas de Transformação Urbana



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 21 - Região A: Análise morfológica temporal



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

2.2.3. REGIÃO B: CARACTERIZAÇÃO ESPACIAL DA REGIÃO

Composta por moradores com renda familiar igual ou superior a 15 salários mínimos (Classe A) (IBGE, 2010), a **Região B** está situada no bairro Jardim Karaíba, e inclui os Loteamentos Jardim das Acáias, Jardim Indaiá, Jardim Karaíba e Acáias Uberlândia. Os três primeiros aprovados no início da década de 1980, nos anos de 1982, 1981 e 1980, respectivamente. O loteamento Acáias Uberlândia, por sua vez, teve sua aprovação em partes realizada no ano de 2011 e 2012 (Uberlândia, 2020a). Inicialmente composto prioritariamente por glebas – ou seja, áreas não parceladas –, a ocupação do Acáias Uberlândia ocorreu somente após a aprovação formal do projeto de loteamento. Contudo, é importante destacar que a aprovação não significou a definição de eixos viários, que foram posteriormente definidos conforme projeto de parcelamento das glebas.

Coincidente com a aprovação deste loteamento, foi promulgada a Lei Complementar nº525/2011, que instituiu um novo zoneamento para esta área, criando a Zona Residencial 3 (ZR3). Definida como zona em “região sul da cidade, que acomoda a função habitacional, propícia a receber o uso multifamiliar vertical e atividade compatíveis com este uso” (Uberlândia, 2011), a ZR3 estabelece um coeficiente de aproveitamento máximo de 3,0 para habitações multifamiliar, e de 1,2 para os demais usos. Tal distinção de índices urbanísticos

evidencia o objetivo pretendido para o zoneamento: promover seu adensamento com processos de verticalização, em um perímetro cercado por áreas em Zona Residencial 1 (ZR1), tradicionalmente mais restritivas.

Loteadas nos anos 80, as áreas em ZR1 foram parceladas com restrições próprias da loteadora, que tinham o objetivo comum de garantir homogeneidade com uso exclusivo residencial unifamiliar. Embora distintas em alguns parâmetros, as restrições visavam garantir uma ambiência urbana de qualidade, com ruas arborizadas e afastamento frontal superior ao usual, utilizado como área verde de uso comum entre os moradores. Essa configuração é observada no Loteamento Jardim Karaíba, contíguo ao Jardim Indaiá, cujos projetos buscavam manter coerência de traçado urbano.

Em contraponto, o Loteamento Jardim das Acáias, embora situado em posição oposta aos dois anteriores, também preserva a homogeneidade de uso, mesmo sem a indicação formal de áreas verdes em sua configuração original. Dessa forma, há similaridade na forma urbana entre essas áreas, cujo eixo viário que as articula é a Rua Rafael Marino Neto. Em área contígua aos loteamentos, esta rua recebeu o primeiro shopping center da cidade de Uberlândia, inaugurado em 1988 (Sousa, 2015). Implantado em uma edificação térrea, o shopping buscava consolidar-se como centro de comércio e serviços para a população local, embora tenha sido desativado décadas depois.

Atualmente, após promulgação de Lei de Uso e Ocupação do Solo em 2011, essa área passou a ser enquadrada como ZR3, apesar de não possuir projeto de loteamento reconhecido ou arquivado na Prefeitura Municipal de Uberlândia. Além desta, o loteamento Acácias Uberlândia, permanece com sua classificação como ZR3 inalterada desde sua criação. Contudo, outros trechos da Região B passaram por alterações legislativas que modificaram significativamente seu zoneamento (Anexo C – Tabela 10).

A **Rua João Marçal Dionísio**, situada no loteamento Jardim Karaíba e originalmente classificada como ZR1, foi inserida na ÁREA de Diretrizes Especiais II (ADEII), conforme disposto na Lei Complementar nº 664/2019 (Uberlândia, 2019a). Já a **Alameda Paulina Margorari**, também anteriormente caracterizada como ZR1, passou a integrar o Setor de Vias Coletoras (SVC), segundo a Lei Complementar nº 594/2014 (Uberlândia, 2014b). Por sua vez, a **Rua Rafael Marino Neto**, antes classificada como ADE II, foi inserida no Setor de Vias Arteriais (SVA), conforme Lei Complementar nº 737/2022 (Uberlândia, 2022) (Figura 22).

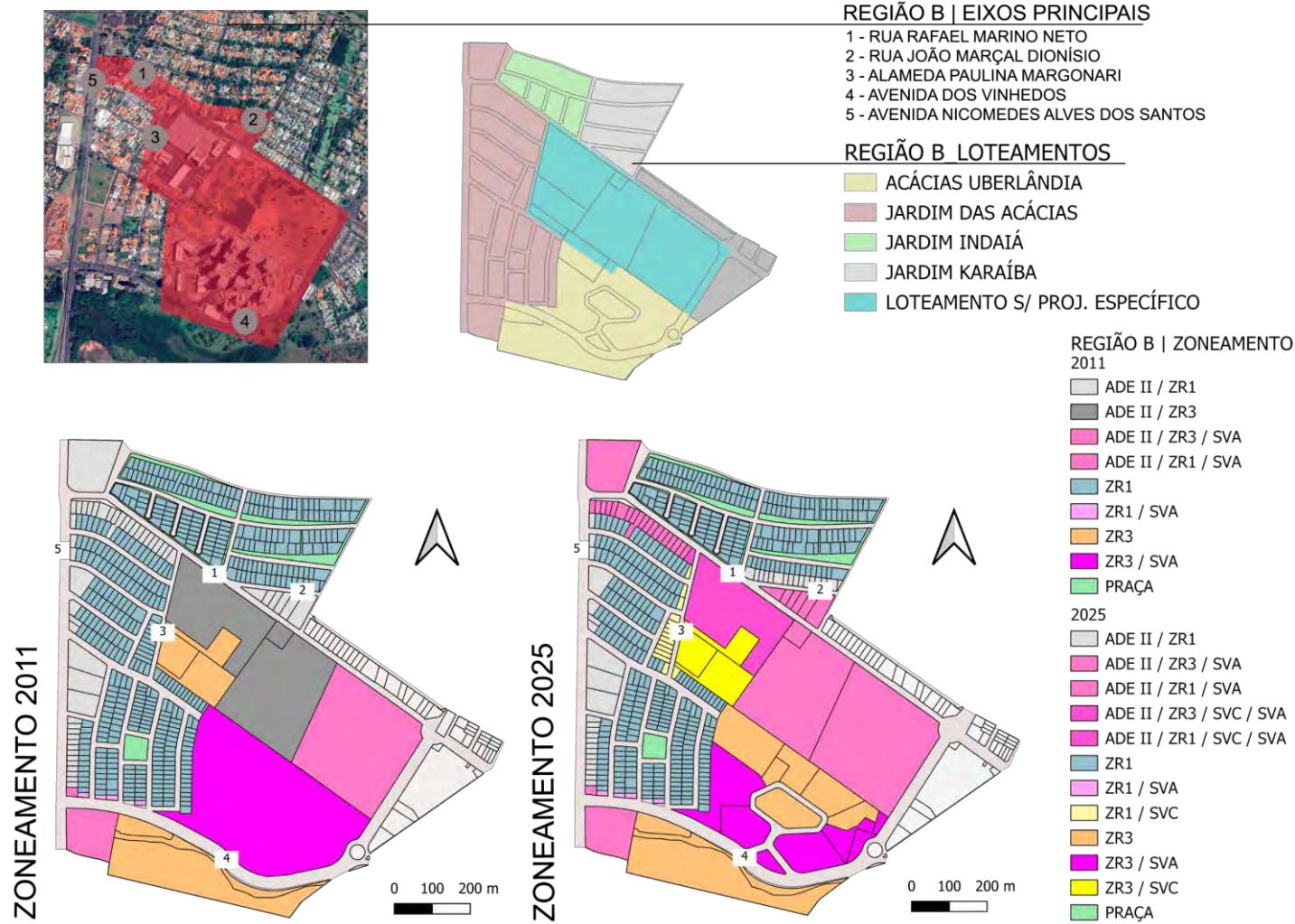
Novamente, as alterações demonstram uma tendência de flexibilização normativa em trechos específicos de áreas caracterizadas como ZR1, sobretudo para eixos viários estruturadores. Como já mencionado, a classificação em Setor de Vias permite maiores permissividades nos parâmetros urbanísticos,

incluindo o aumento da taxa de ocupação, do coeficiente de aproveitamento e a possibilidade de inserção de novos usos. No entanto, esta modificação não foi a única que possibilitou implantação de novos usos no local.

Particularmente relevante para região é a alteração promovida pela Lei Complementar nº 636/2017, que redefiniu os usos permitidos na ADE II, autorizando no trecho da **Rua Rafael Marino Neto** a implantação de Equipamentos Sociais e Comunitários de Âmbito Especial (E3I). Estes equipamentos incluem, por exemplo, atividades hospitalares com e sem pronto-atendimento (Uberlândia, 2017).

No caso da **Rua João Marçal Dionísio**, embora tenha sido enquadrada como ADE II, a **Tabela Comparativa de Parâmetros Urbanísticos** (Anexo C – Tabela 11) não indica alterações nos índices urbanísticos (taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento), mas amplia as permissões de uso frente à ZR1. Enquanto, na **Alameda Paulina Margonari**, a nova classificação como SVC passou a permitir usos como Comércio Varejista Diversificado (C2), Serviços Diversificados (S2) e Equipamentos Sociais e Comunitários de Âmbito Geral (E2) e Especiais (E3I), como, por exemplo, atividade de “educação profissional de nível técnico e tecnológico” (Uberlândia, 2011).

Figura 22 - Região B: Perímetro e Zoneamentos (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Em síntese, a Região B apresentou alterações pontuais focadas em trechos lineares (ruas, avenidas e alameda), que incluíram a ampliação dos usos permitidos e potencialização dos parâmetros urbanísticos. A Figura 22 delimita o perímetro da região e destaca os locais afetados pelas mudanças legislativas. A inclusão de áreas adjacentes, como do loteamento Acácias Uberlândia, se dá pela necessidade de compreender se tais alterações refletiram na dinâmica urbana destas áreas.

2.2.4. REGIÃO B: ANÁLISE MORFOLÓGICA E URBANA

O **Mapa de Cheios e Vazios** da Região B (Figura 23), permite a visualização de um tecido edificado amplamente consolidado nas áreas originalmente classificadas como ZR1 (2011), com baixa incidência de lotes vagos. Em comparação com o cenário de 2025, destaca-se o adensamento por preenchimento de vazios, concentrado, sobretudo, nos trechos da então criada ZR3 e nos locais afetados pelas alterações legislativas. Além da ocupação da área, nota-se o parcelamento de glebas e a estruturação de novos eixos viários na ZR3.

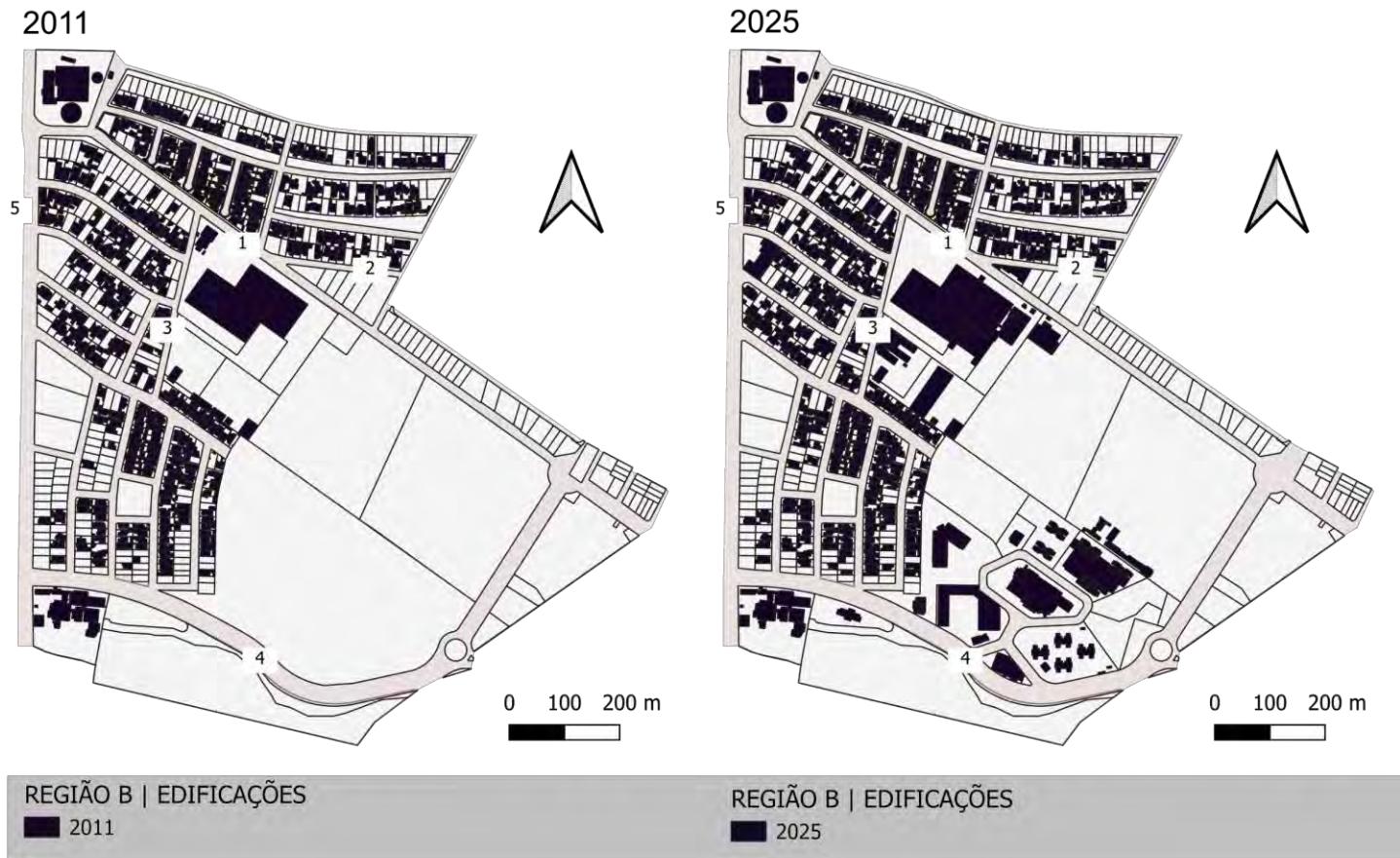
Similar ao processo espacial observado na Região A, a verticalização se destaca ao analisar o **Mapa de Gabarito** (Figura 24). Porém, distinto do “pipocar” de torres residenciais da primeira

região, esta é concentrada e focada na área de ZR3, demonstrando que o objetivo previsto para a zona foi bem-sucedido. A configuração urbana resultante apresenta dois setores bem definidos: um composto por edificações “baixas”, com até três pavimentos acima do nível do logradouro, e outro por torres residenciais que alcançam até 34 pavimentos. Quanto à altura, há uma relação de complementaridade entre as edificações nos setores, no entanto, a transição entre eles é marcada por uma ruptura do tecido urbano.

As edificações de gabarito elevado situadas na **Rua Rafael Marino Neto**, próximas às glebas anteriormente desocupadas, geram uma relação de imposição perante as construções terreas ou de dois pavimentos da ZR1. Essa relação de imposição, descrita por Magalhães (2007), se dá pela discrepância de escala e volumetria, provocando uma ruptura da escala pré-existente (Figura 25).

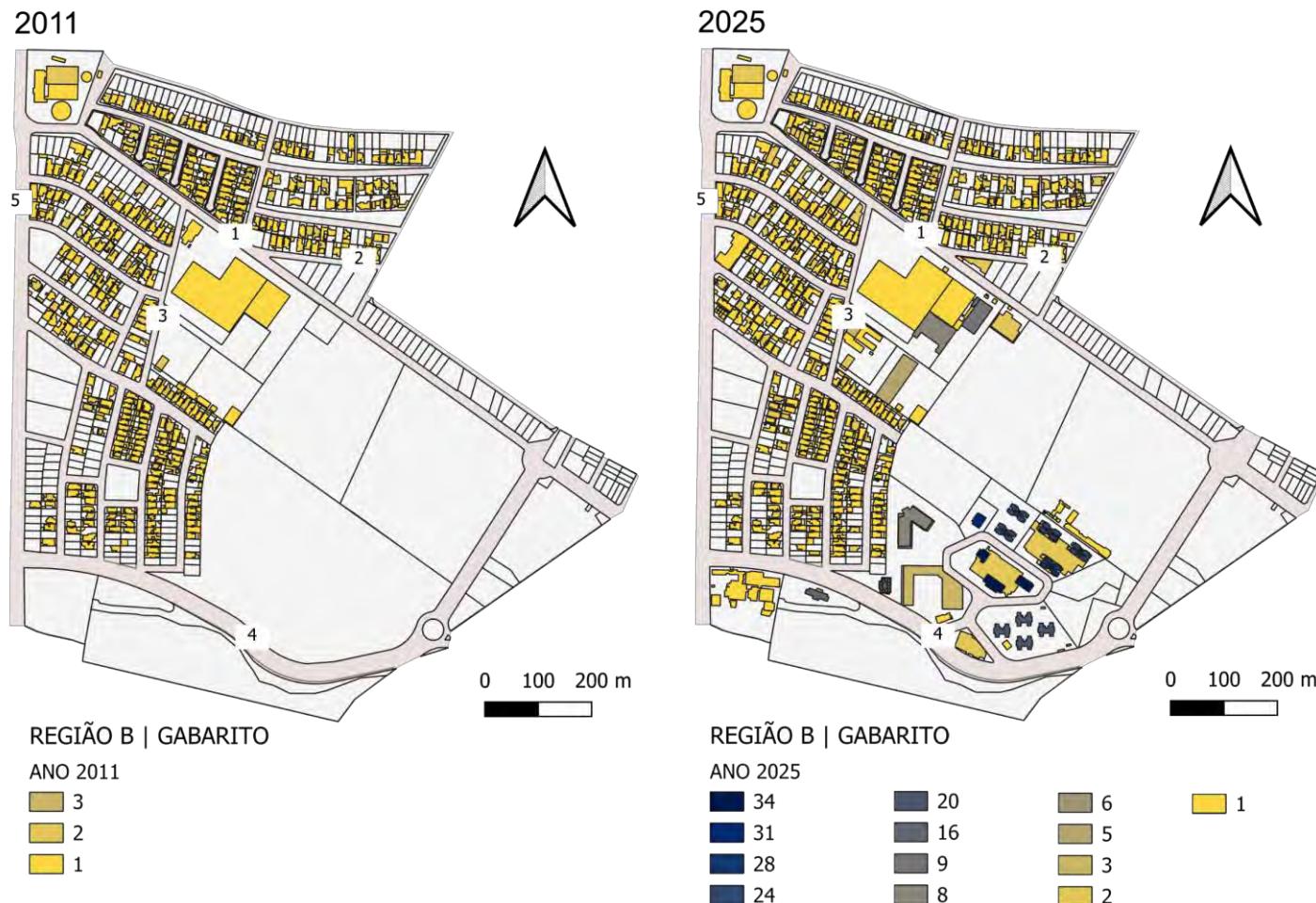
Com relação ao **uso do solo**, a Figura 26 demonstra total transformação urbana neste trecho. A **Rua Rafael Marino Neto**, antes ocupada por residências unifamiliares, passou a abrigar predominantemente atividades comerciais e de serviços, característica de uma via arterial. Naturalmente, a expansão urbana sentido setor Sul da cidade contribuiu com a nova dinâmica urbana deste eixo viário, que redefiniu sua morfologia urbana e criou rupturas no tecido urbano existente.

Figura 23 - Região B: Mapa de Cheios e Vazios (2011 e 2025)



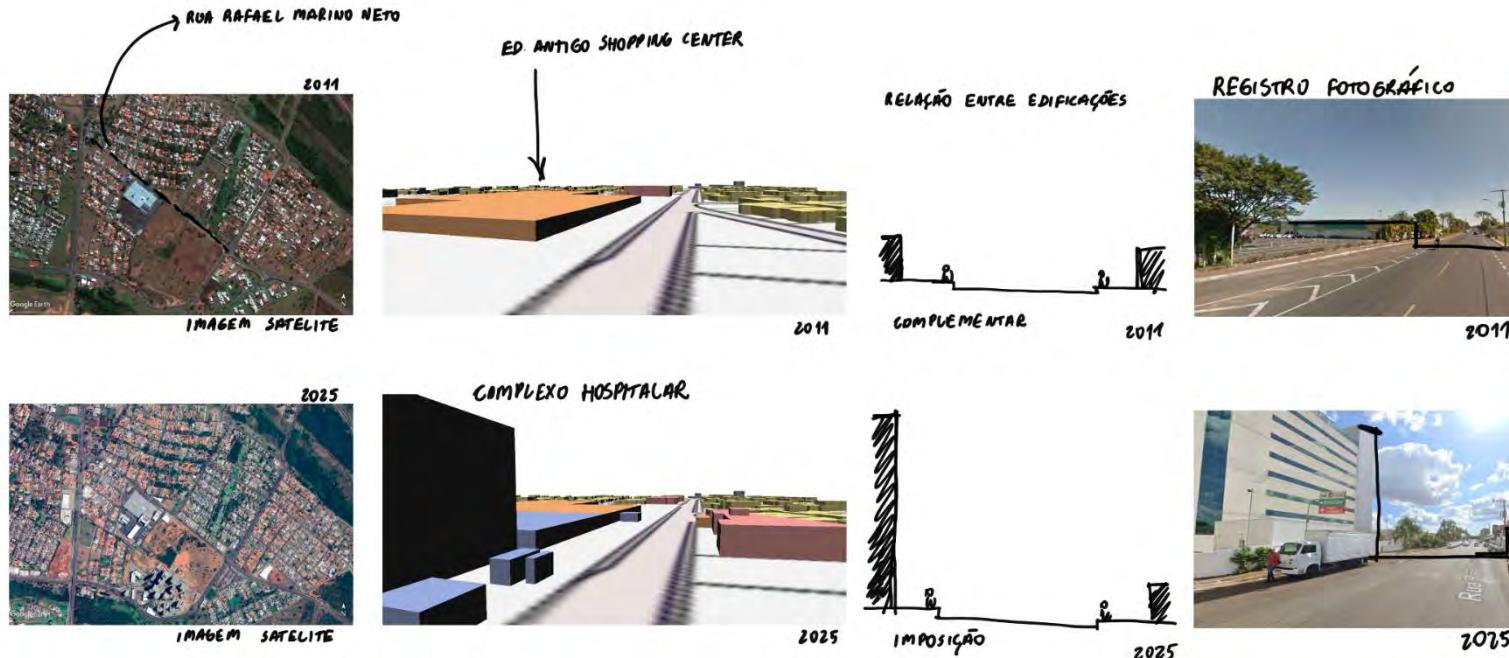
Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 24 - Região B: Mapa de Gabaritos (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 25 - Região B: Análise Urbana – Rua Rafael Marino Neto (2011 e 2025)

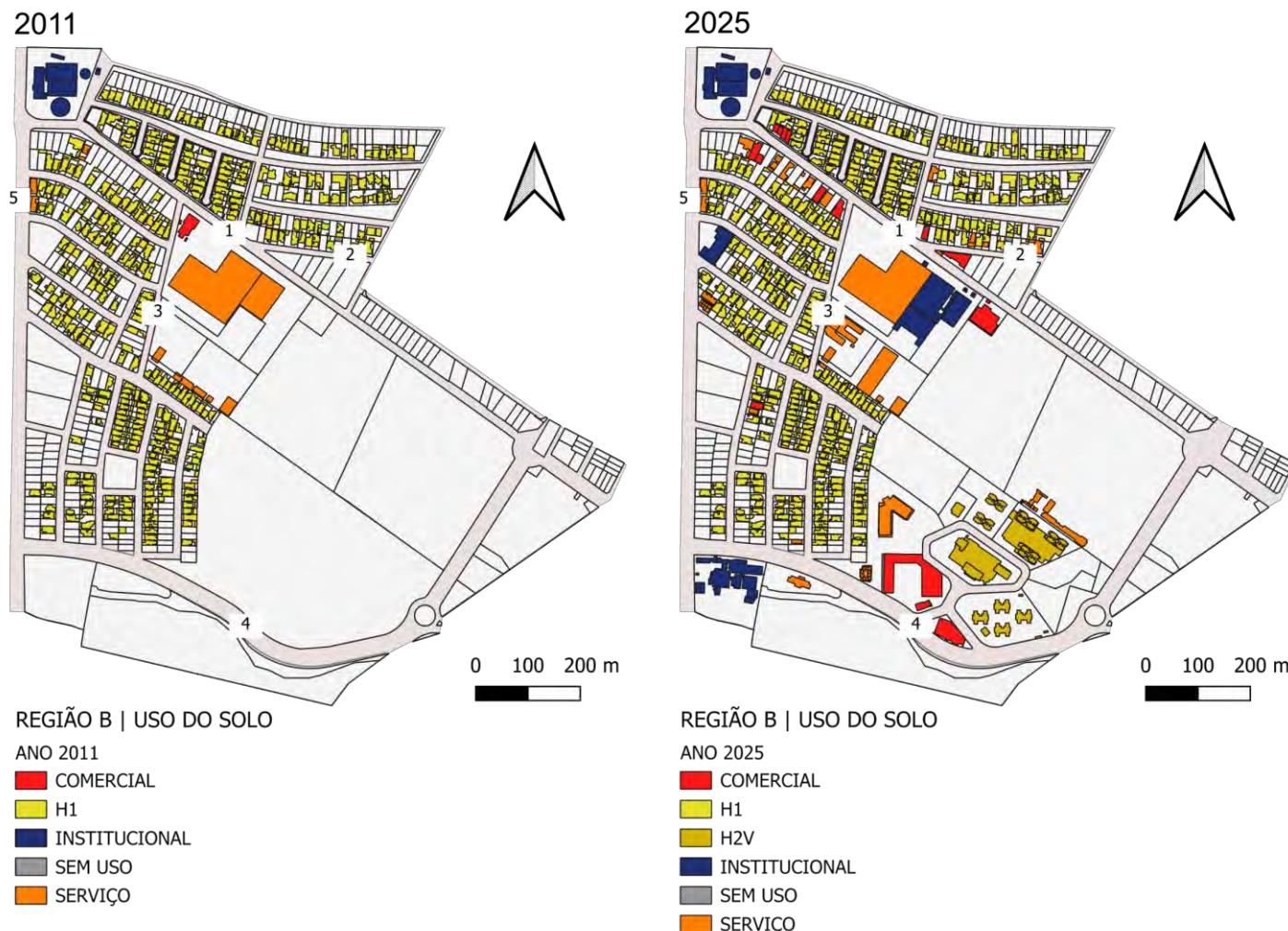


Fonte: elaborado pela autora (2025).

Segundo Panerai (2006), estes eixos podem atuar como barreiras físicas e perceptivas, separando setores antes integrados. Com isso, a via se organiza para atender ao tráfego e ao comércio, enquanto o uso residencial no entorno sofre impactos negativos, com a fragmentação da coesão do bairro, que torna a travessia de pedestres mais difícil e desestimula a mobilidade ativa na região

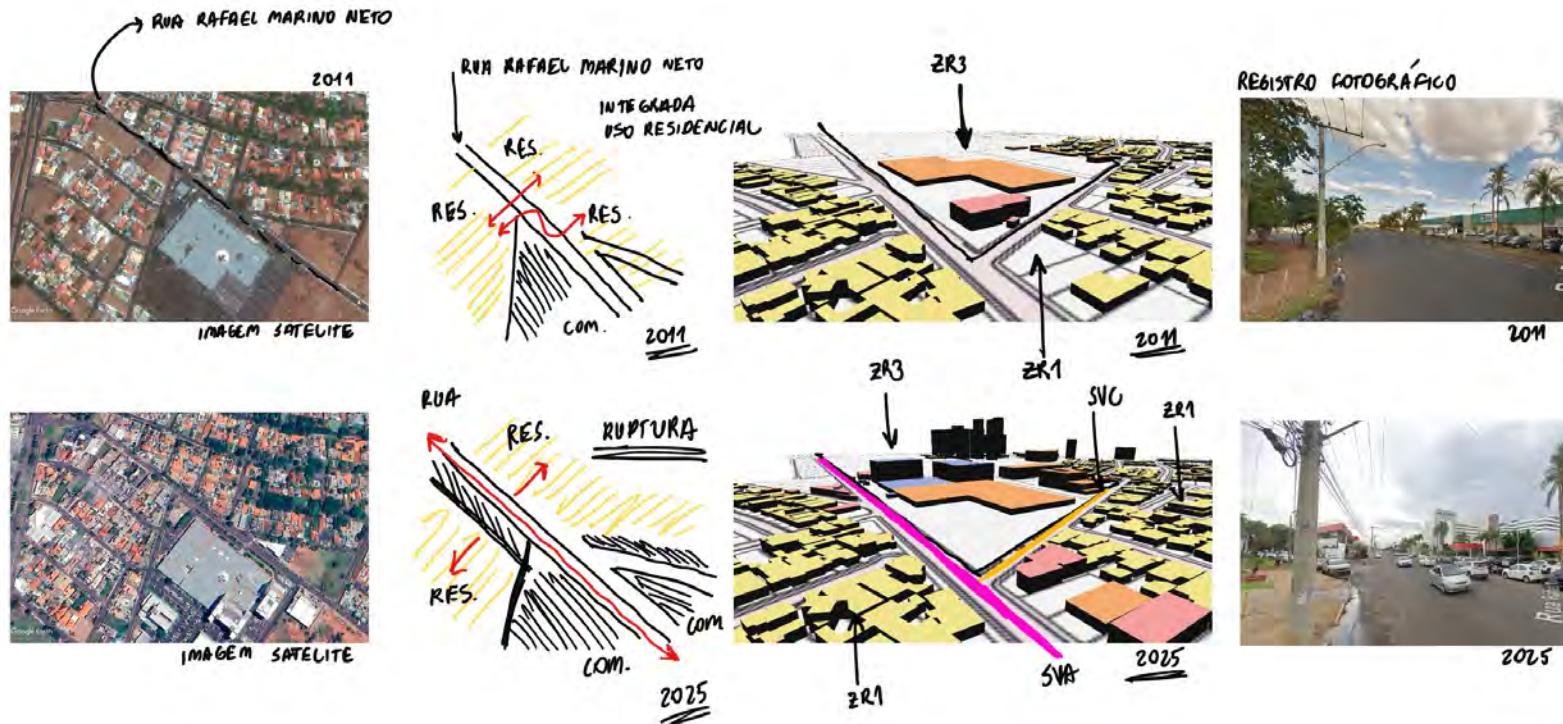
(Figura 27). Em consonância, Campos Filho (2010), em *Reivente seu bairro*, indica o prejuízo de uma via de fluxo acentuado às unidades ambientais de moradia, estabelecidas como “ilhas de tranquilidade”. O conceito de ruptura é ilustrado pela via arterial “rompendo” o tecido urbano, assim como nas demais áreas afetadas pelas mudanças legislativas.

Figura 26 - Região B: Mapa de Uso do Solo (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 27 - Região B: Análise Urbana – Ruptura Tecido Urbano (2011 e 2025)

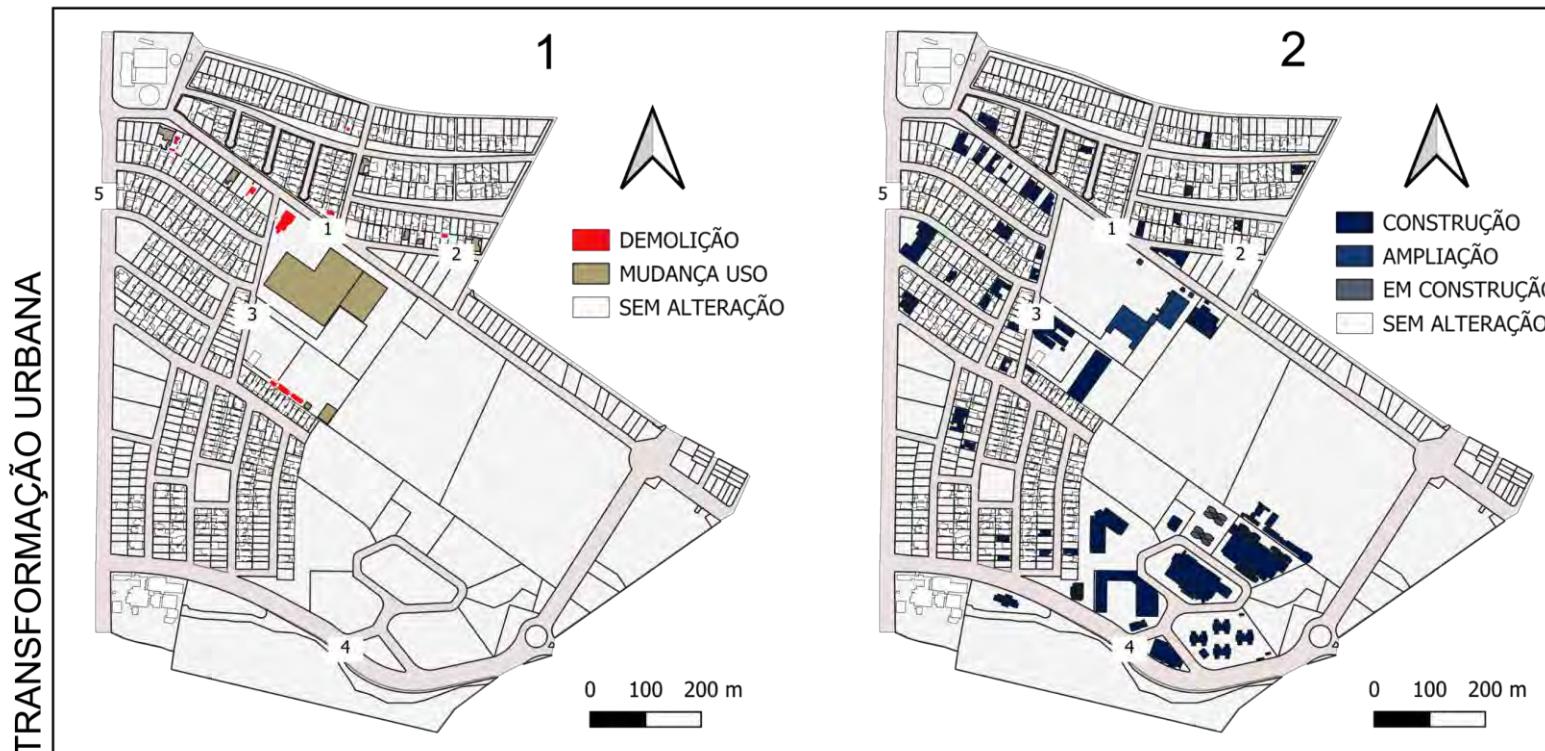


Fonte: elaborado pela autora (2025).

As alterações realizadas na **Alameda Paulina Margonari** e **Rua João Marçal Dionísio** criaram ramificações e “avançaram” sobre as “ilhas de tranquilidade” (ZR1). As modificações nestes trechos, embora não tenham alterado índices urbanísticos, permitiram novos usos que se traduziram, na prática, em processos de transformação

por sobreposição e ampliação. Conforme indica a Figura 28, essas transformações envolvem a adaptação de edificações preexistentes para usos comerciais e de serviços, com poucas ocorrências de demolição.

Figura 28 - Região B: Mapas de Transformação Urbana



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Esse conjunto de transformações gera setores morfológicamente distintos, cuja delimitação espacial pode ser interpretada, segundo Panerai (2006), a partir dos conceitos de

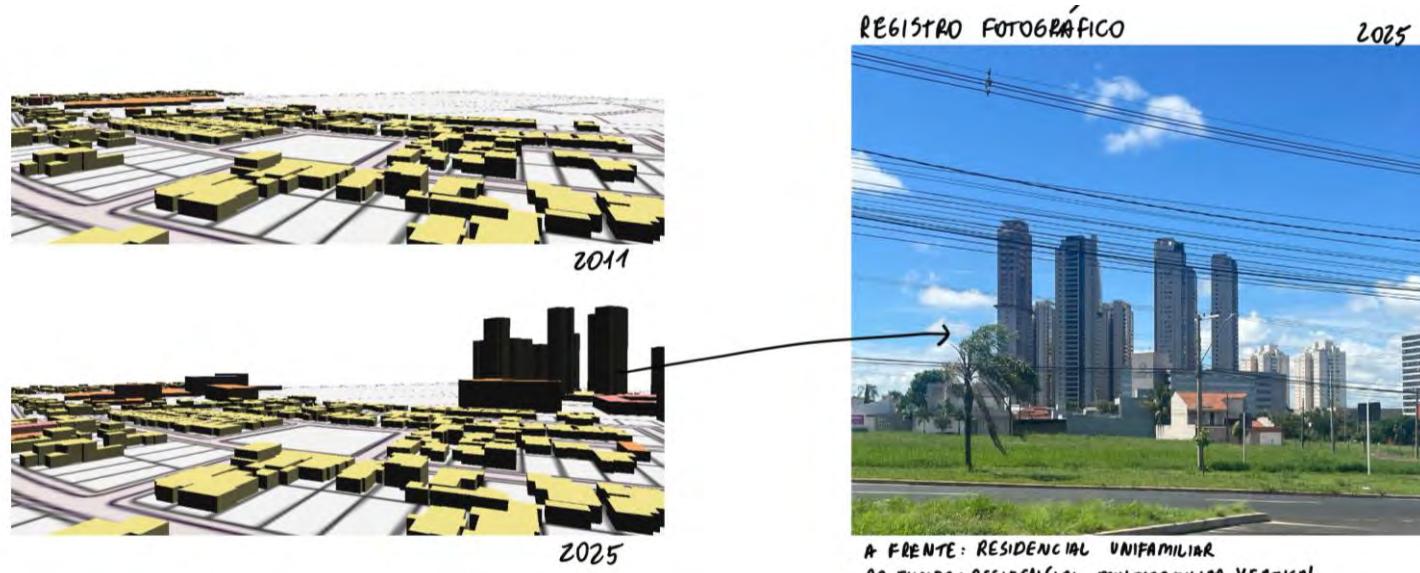
elementos da paisagem urbana propostos por Kevin Lynch²¹, como setores, limites e núcleos. As Figura 27 e 29 evidenciam dois setores com características morfológicas contrastantes, separados por

²¹ Kevin Lynch foi arquiteto e urbanista norte-americano, autor da obra *A Imagem da Cidade* (1960), onde introduziu uma leitura da paisagem urbana baseada na

percepção dos usuários, destacando elementos como marcos, percursos e setores para compreender a estrutura e a legibilidade do espaço urbano.

limites coincidentes com os locais afetados pelas alterações normativas.

Figura 29 - Região B: Análise Urbana – Setores (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025).

Em uma análise sequencial, entende-se que a passagem de um setor a outro pode ocorrer de forma contínua e gradual, através de sobreposição de planos, ou pela ruptura completa que modifica o campo visual em um deslocamento mínimo (Panerai, 2006). Neste caso, pode-se afirmar que a ruptura se dá em um núcleo,

caracterizado como ponto estratégico da paisagem urbana, localizado na convergência de vários percursos.

A **análise morfológica temporal** (Figura 30) reforça esse entendimento e traz, neste núcleo, a primeira transformação significativa na área. Esta ocorreu em 2014, com a reforma do

edifício que anteriormente abrigava o primeiro shopping center da cidade, convertido em um centro médico (Uberlândia Medical Center, 2024). Embora esta edificação tenha sido utilizada por duas instituições de ensino superior, que se classificavam como atividade proibida para aquele local à época, a permanência do uso, até a implantação do centro médico, foi possível pela previsão legal que permite a manutenção de atividades inseridas antes da lei de 2011. Neste caso, novas edificações não poderiam receber este uso até a promulgação da Lei Complementar nº 594/2014, que redefiniu o zoneamento da área como Setor de Vias Coletoras (SVC), permitindo novos usos, como atividades de “educação superior” (Uberlândia, 2011), então construída e implantada no ano de 2015 na Alameda Paulina Margonari.

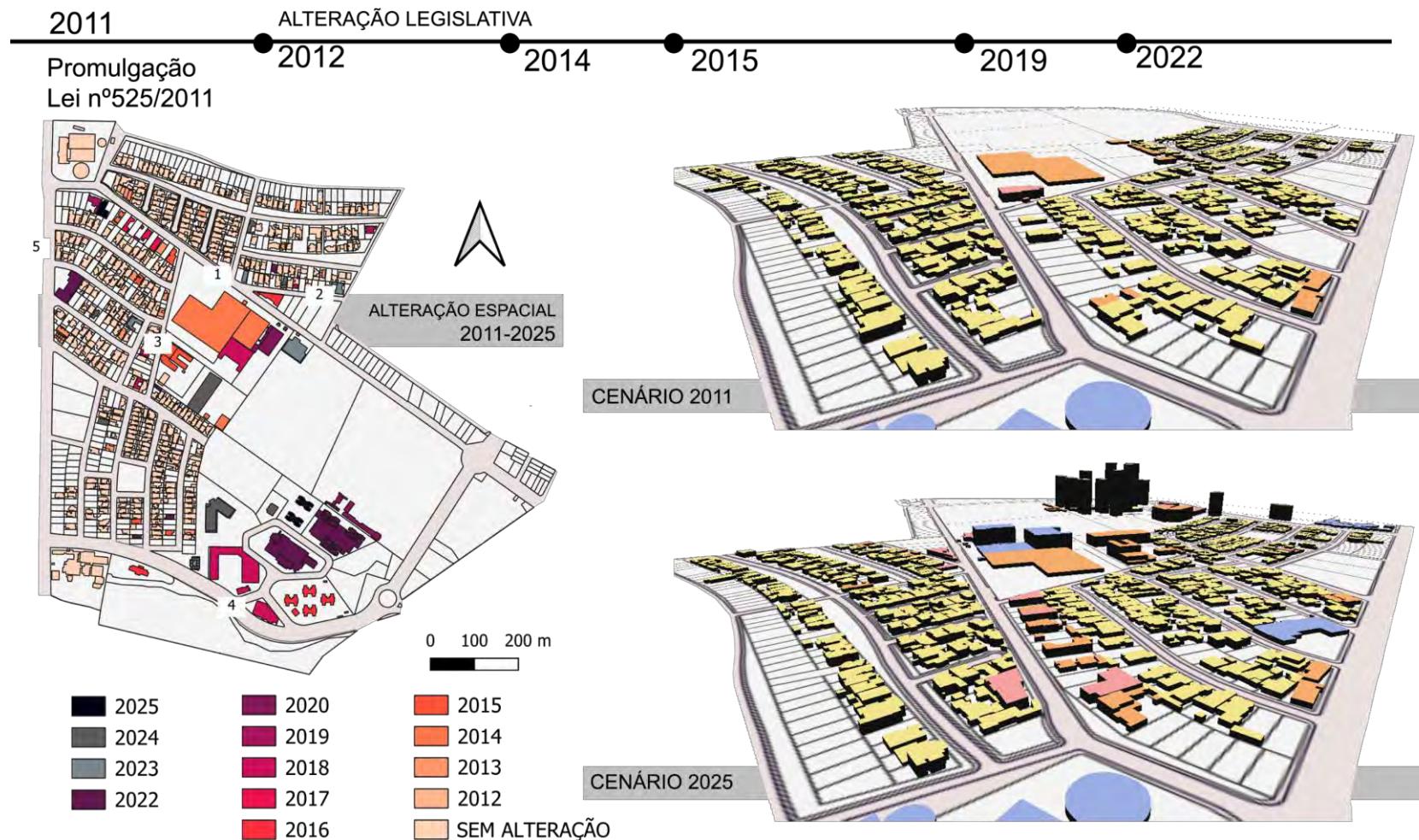
O Mapa de Alteração Espacial da Região B (Figura 30), evidencia que as modificações na forma urbana se intensificaram a partir de 2016, com movimentos de transformação por sobreposição e preenchimento. Já conceitualizada para Região A, a transformação por sobreposição modifica o uso e/ou ocupação de edificações pré-existentes, como notado na ampliação do centro médico. Possibilitada devido a alteração legislativa de 2017, que permitiu para o trecho da ADE II na **Rua Rafael Marino Neto** a “atividade de atendimento em pronto-socorro e unidades hospitalares para atendimento a urgências” (Uberlândia, 2017), a inauguração do pronto atendimento do centro médico foi efetivada em 2018, e desde

então tem ampliado sua estrutura de atendimento e se estabelecendo como complexo hospitalar da região (Uberlândia Medical Center, 2024).

Coincidente com o processo de ampliação do complexo hospitalar, o processo de transformação por preenchimento da área próxima à **Avenida dos Vinhedos** se estabeleceu, com a construção de oito, das nove edificações existentes. Este processo de adensamento, responde tanto aos estímulos normativos da ZR3 quanto à atuação de agentes privados interessados em consolidar a centralidade emergente da região.

Tal dinâmica traz à discussão os conceitos de prática e processo espacial ora mencionado no Capítulo 1. De acordo com Corrêa (2007), a prática espacial é resultado das estratégias adotadas por agentes sociais em função de seus interesses e das oportunidades contextuais. Neste caso, a instalação de equipamentos de saúde de grande porte, como o centro médico, atua como vetor de valorização fundiária, atraindo investidores e promovendo a transformação da morfologia urbana. O mercado imobiliário, ao identificar a possibilidade de capitalização sobre a infraestrutura existente, impulsiona a verticalização e diversificação de usos, inclusive em áreas já regulamentadas com altos coeficientes desde 2011, como a Zona Residencial 3 (ZR3) que permite a inserção de habitações multifamiliares (H2) com coeficiente máximo de 3,0.

Figura 30 - Região B: Análise morfológica temporal



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Ao observar a ocupação na Região B é possível supor que a prática espacial, de fato, anunciou mudanças e evidencia o potencial do agente privado em transformar o espaço urbano. Como discute Oliveira (2018), a defasagem entre a promulgação da lei e a efetiva transformação urbana evidencia que o tempo é uma variável essencial para compreender ritmos desiguais de consolidação morfológica no tecido urbano. Nesse sentido, Bertaud (2023) argumenta que o potencial normativo de uma área, como altos coeficientes de aproveitamento, só se realiza efetivamente quando há demanda de mercado. Ou seja, não basta a permissividade legal: é a ação dos agentes econômicos que efetiva a transformação do território. Na Região B, esse movimento se intensificou a partir de 2018, revelando um processo espacial orientado por dinâmicas econômicas.

Nessa perspectiva, as transformações morfológicas no limite entre os setores (foco das alterações legislativas), assim como a implantação das torres residenciais na ZR3, constituem um processo espacial de centralidade. Tal processo, conforme definido por Corrêa (2007), envolve múltiplos agentes e se prolonga ao longo do tempo, moldando a estrutura urbana de forma contínua.

Em resumo, a Região B apresenta um caso emblemático de transformação urbana condicionada por alterações legais e práticas espaciais articuladas ao capital imobiliário. A sobreposição de funções e a concentração de equipamentos estruturadores

constituem um processo de centralidade que altera profundamente a dinâmica socioespacial da região. Adicionalmente, a ruptura da coerência morfológica entre setores é compreendida como uma imposição de resultado em um espaço e se distingue do conceito de contiguidade buscada no urbanismo, uma vez que não há reconhecimento das pré-existências (Magalhães, 2007).

2.3. ESTUDO DE CASO 2

Assim como observado no estudo de caso anterior, a definição do Estudo de Caso 2 se deu a partir da leitura de paisagem realizada nas fases iniciais da pesquisa, que permitiu identificar, nas Regiões C e D, processos convergentes de alteração de usos e transformação da ambiência urbana. Embora distintas em termos de ocupação e contexto histórico, ambas compartilham elementos fundamentais para a análise urbana proposta, sobretudo no que se refere à relação do pedestre com o espaço público. Nessas áreas, a presença de praças como elementos estruturantes da paisagem urbana se mostra central, configurando-se não apenas como espaços de permanência, mas como marcos visuais e sociais que influenciam diretamente a vivência cotidiana. As alterações legislativas verificadas nessas regiões incidiram em trechos específicos, mas cujos efeitos se estendem à ambiência e à dinâmica espacial dos arredores, afetando a apropriação dos espaços coletivos.

2.3.1. REGIÃO C: CARACTERIZAÇÃO ESPACIAL DA REGIÃO

Localizada entre as Regiões A e B, a Região C está situada no bairro Morada da Colina, abrangendo parte do Loteamento Altamira

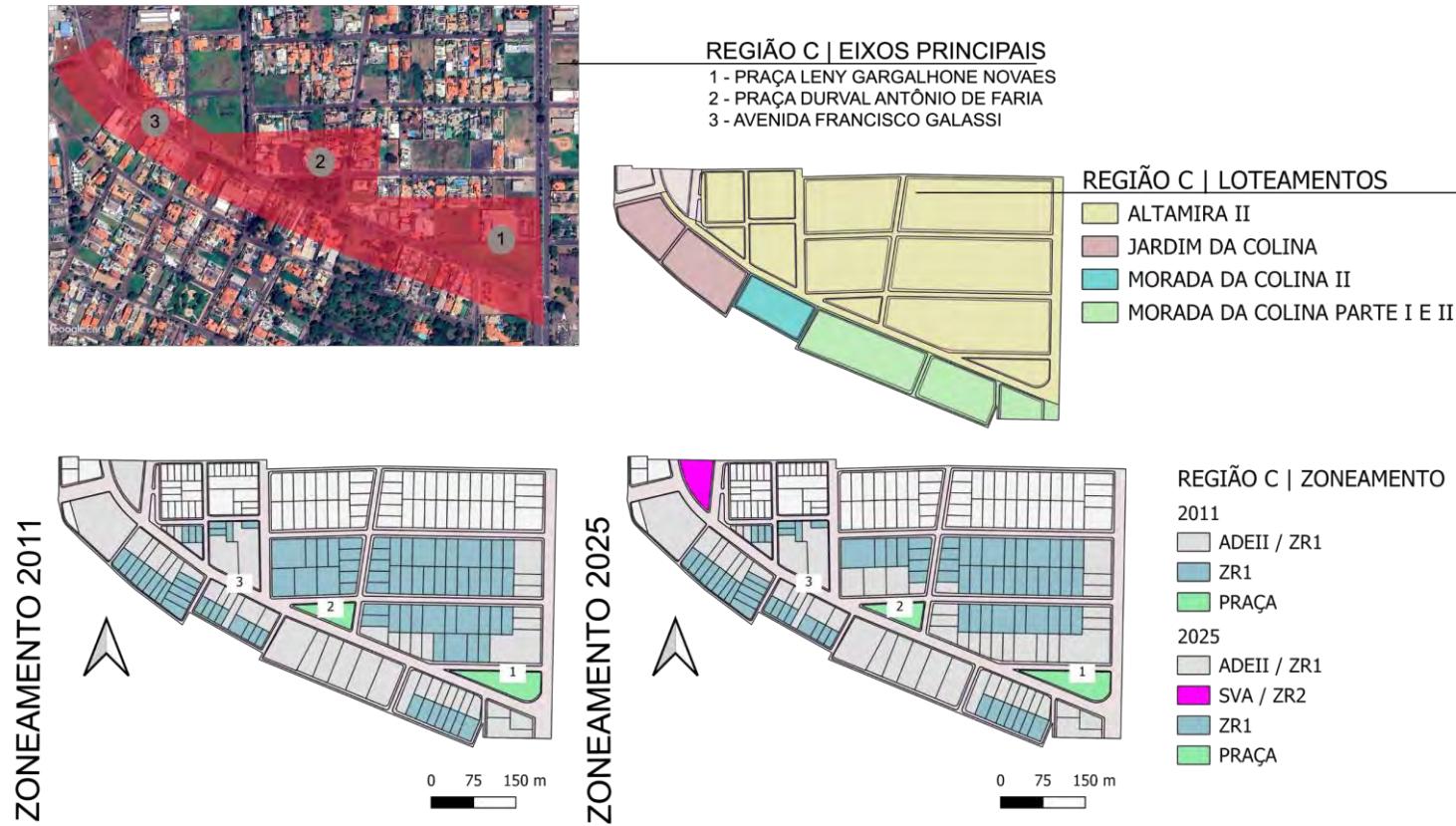
II, Morada da Colina – Partes I e II, Jardim da Colina e Morada Colina II. O Altamira II, anteriormente citado, teve seu projeto de loteamento aprovado em 1973, enquanto os demais foram aprovados em 1979, 1981 e 1982, respectivamente (Uberlândia, 2020a). Ressalta-se que, assim como nas demais regiões analisadas, há áreas no bairro cujos loteamentos não possuem projeto específico aprovado ou arquivado pelo Município de Uberlândia.

A Região C apresenta um perfil socioeconômico semelhante àquele identificado em outras áreas classificadas como Zona Residencial 1 (ZR1), com moradores predominantemente pertencentes à Classe A (IBGE, 2010). No momento de promulgação da Lei Complementar nº525/2011, os lotes situados no Altamira II ainda mantinham as restrições próprias da loteadora, registradas em cartório, que limitavam as permissões de uso do solo apenas para Habitação Unifamiliar (H1) e Equipamentos Sociais e Comunitários de Âmbito Local (E1). Essa característica distingue o Altamira II dos demais loteamentos da Região C, que permitem a implantação não somente de H1, mas também de comércio e serviços de âmbito local (C1 e S1), conforme previsto na legislação urbanística vigente à época (Uberlândia, 2011).

Entre os espaços de destaque da Região C, destaca-se o trecho da **Avenida Francisco Galassi**, contíguo aquele analisado na Região A, e as **Praças Durval Antônio de Faria e Leny Gargalhone Novaes** (Figura 31). De acordo com análise legislativa realizada

(Anexo D – Tabela 12) essas Praças, juntamente com parte do Altamira II, constituem os principais locais afetados por alterações na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Figura 31 - Região C: Perímetro e Zoneamentos (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

A primeira mudança normativa relevante se deu pela Lei Complementar nº594/2014, que revogou as restrições urbanísticas registradas no Cartório de Registro de Imóveis para os lotes com frente voltada para as praças, inserindo tais áreas no zoneamento denominado Áreas de Diretrizes Especiais II (ADEII) (Uberlândia, 2014b). Essa alteração permitiu a ampliação dos usos permitidos para esses trechos, e posteriormente inclui as demais áreas do loteamento Altamira II, conforme definido pela Lei Complementar nº607/2015 (Uberlândia, 2015).

Entretanto, é importante destacar que essa última legislação específica que a alteração aplica-se “apenas e somente quanto aos índices urbanísticos, permanecendo as restrições quanto ao uso estabelecidas pela loteadora” (Uberlândia, 2015). Na prática, portanto, esta mudança não afeta os parâmetros de uso e ocupação permitido para o loteamento Altamira II. Como demonstra a **Tabela Comparativa de Parâmetros Urbanísticos** (Anexo D – Tabela 13), os parâmetros urbanísticos referentes às taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo seguem os mesmos definidos para a ZR1. Com relação aos usos, uma vez que a lei indica que devem ser mantidos aqueles previstos pelo registro em cartório, somente as praças tiveram a permissão de usos ampliadas para os critérios da ADEII. Nesses locais, passaram a ser permitidos usos como Habitações Horizontais Multifamiliares (H2H), Comércio Varejista Diversificado (C2) e Serviços Diversificados (S2).

No que diz respeito ao trecho da **Avenida Francisco Galassi**, anteriormente mencionado, é fundamental esclarecer que, embora contíguo ao setor analisado na Região A, este não teve seu zoneamento alterado para Setor de Vias, e permanece caracterizado como ADEII. Tal distinção será considerada nas análises morfológicas e urbanas subsequentes, a fim de verificar se a manutenção de parâmetros urbanísticos compreendidos como mais restritivos geram espaço urbano mais coeso e acolhedor.

2.3.2. REGIÃO C: ANÁLISE MORFOLÓGICA E URBANA

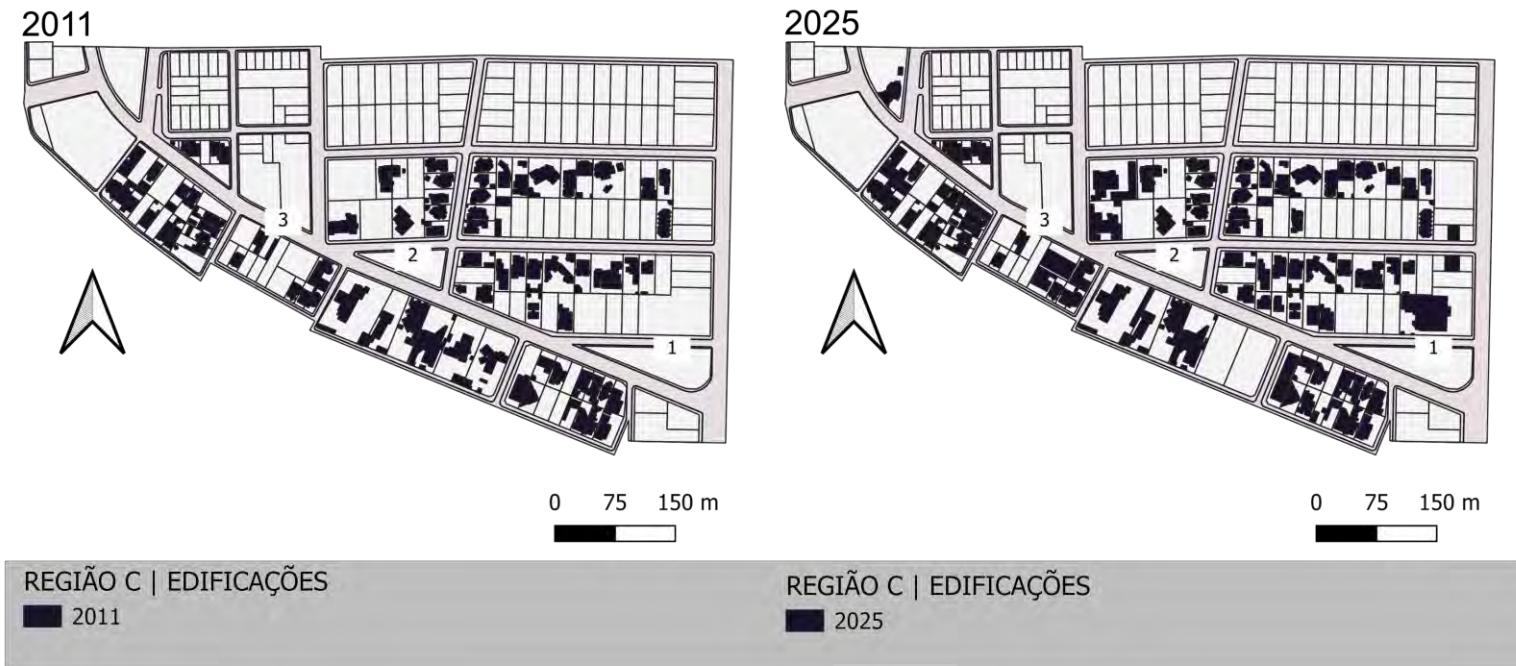
A análise morfológica da Região C tem início com a observação do processo de ocupação nos anos de 2011 e 2025, através do **Mapa de Cheios e Vazios** (Figura 32), que demonstra um adensamento progressivo da área. Este ocorre tanto nos locais diretamente afetados pelas alterações legislativas, quanto em trechos não modificados normativamente, como da Avenida Francisco Galassi e do Loteamento Altamira II.

No que se refere ao gabarito das edificações, o processo de ocupação se deu de forma homogênea em relação as pré-existentes, conforme ilustrado no **Mapa de Gabaritos** da Região C (Figura 33). A análise do tecido edificado permite compreender que a ausência de alterações nos parâmetros urbanísticos de ocupação resultou no preenchimento dos lotes com edificações de tipologia similar a forma

urbana existente. Sendo assim, observa-se a manutenção do gabarito predominante de até dois pavimentos acima do nível do logradouro, conforme o padrão estabelecido desde 2011. Os registros fotográficos (Figura 38) evidenciam a homogeneidade

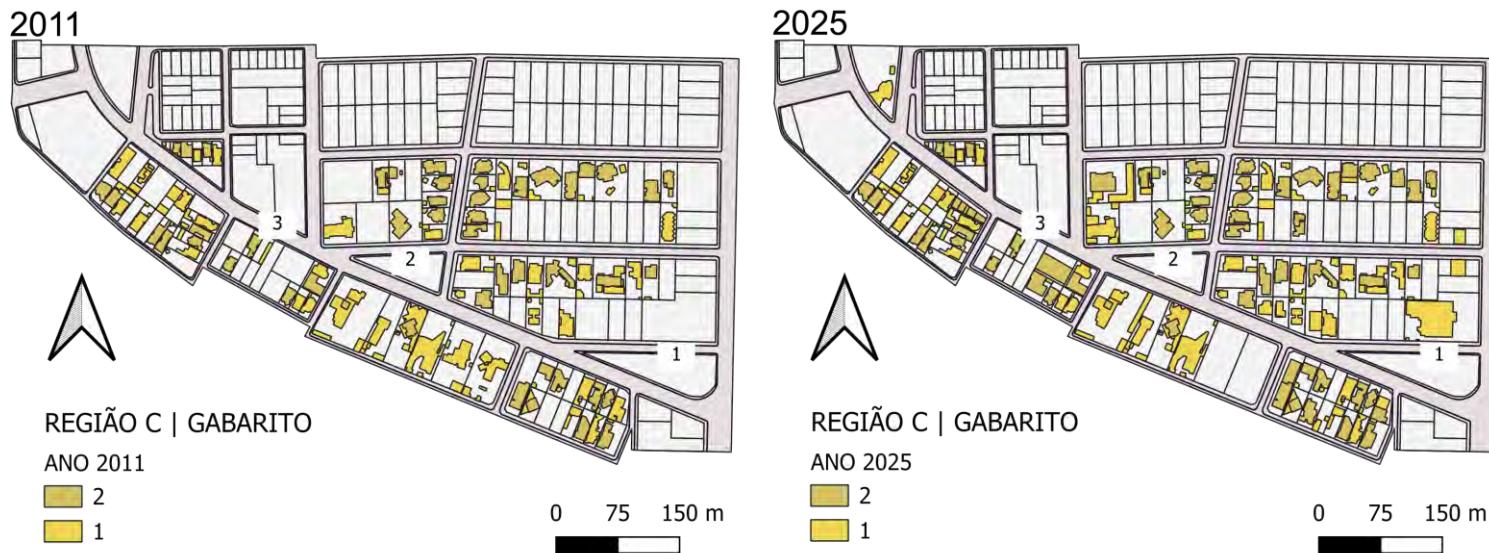
morfológica da área, uma vez que o campo visual permanece aberto e a relação de escala inalterada.

Figura 32 - Região C: Mapa de Cheios e Vazios (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 33 - Região C: Mapa de Gabaritos (2011 e 2025)

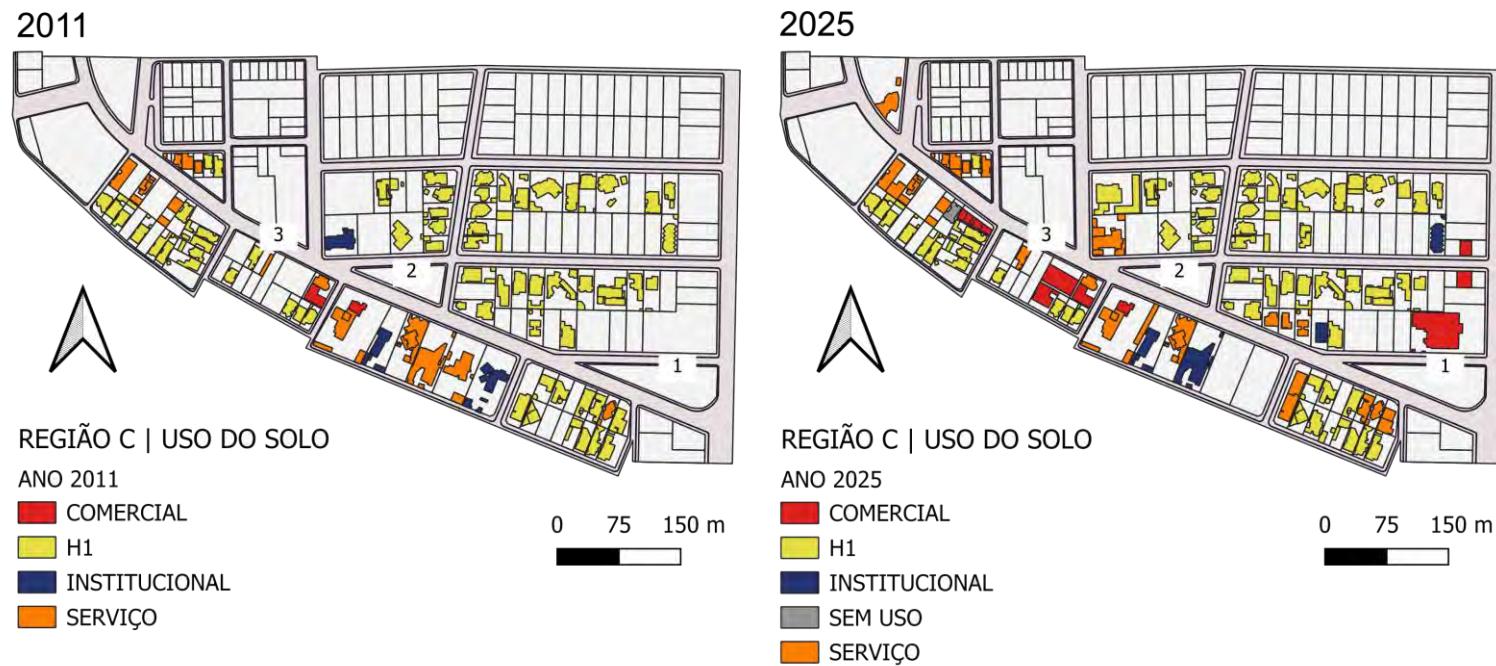


Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Distintamente do padrão de ocupação, o **uso do solo** apresentou modificações pontuais em relação às pré-existências (Figura 34). Um dos destaques recai sobre a **Praça Durval Antônio de Faria** que apresenta uma alteração de uso em uma de suas parcelas, uma vez que o uso institucional anterior (Equipamento Social e Comunitário de Âmbito Local – E1) foi substituído por Serviços Diversificados (S2), conforme possibilitado pela alteração legislativa. Adicionalmente, o trecho entre as praças recebeu novas

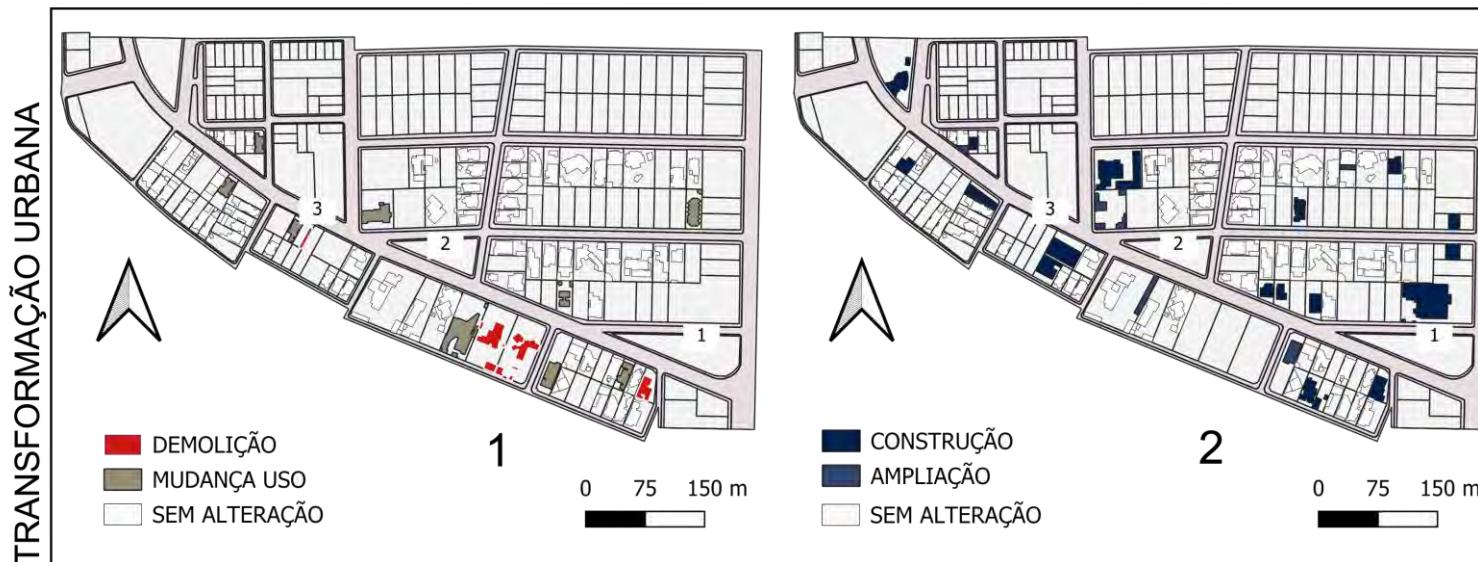
edificações voltadas para comércio e serviço de âmbito local (C1 e S1), e incluiu a mudança de uso de uma das edificações de residência unifamiliar para serviço, novamente validada pela mudança normativa. Embora pontuais, tais alterações assumem relevância em função da proporcionalidade do trecho analisado, resultando em uma heterogeneidade de usos em contraste com a predominância anteriormente residencial.

Figura 34 - Região C: Mapa de Uso do Solo (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 35 - Região C: Mapas de Transformação Urbana



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

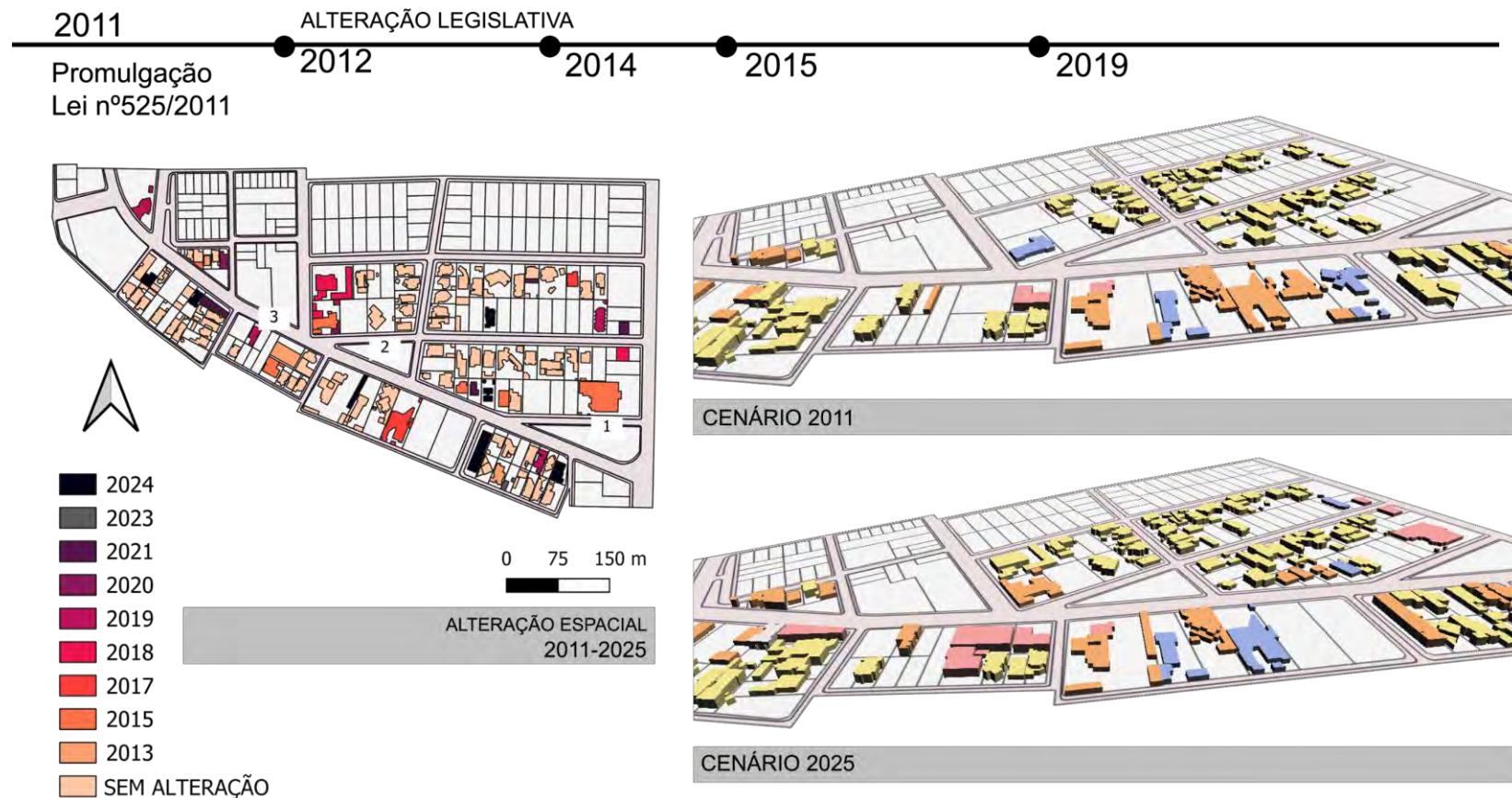
As alterações, legitimadas pelas mudanças normativas, proporcionaram complementariedade funcional entre edificações localizadas na **Avenida Francisco Galassi**. Observa-se que o trecho sul da avenida já apresentava um padrão de usos mistos, enquanto o trecho norte permanecia sob os usos restritos determinados pelas normas da loteadora. Essa heterogeneidade de uso se moldou tanto com mudanças de uso (1), como com a

construção de novas edificações (2), conforme demonstrado nos **Mapas de Transformação Urbana** da Região C (Figura 35).

A **análise morfológica temporal** (Figura 36) indica que as primeiras alterações espaciais nos locais afetados se iniciaram em 2015, um ano após a promulgação da Lei Complementar nº594/2014, que permitiu a inserção de novos usos nas praças públicas. Dentre essas modificações, destaca-se a implantação de um centro de comércio e serviços à frente da **Praça Durval Antônio**

de Faria. Posteriormente, novas intervenções foram registradas nos anos de 2021 e 2024, marcadas sobretudo pela inserção de atividades vinculadas ao setor de serviços.

Figura 36 - Região C: Análise morfológica temporal



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Especificamente quanto ao centro de comércio e serviços, localizado em lote anteriormente ocupado por uma escola, observa-se, com base na Figura 36, que a edificação passou por ampliações nos anos de 2017 e 2020. Conforme os níveis de leitura tipológica propostos por Panerai (2006), a análise urbana de um lote edificado deve incluir tanto a edificação quanto os espaços abertos associados. Nesse sentido, as ampliações ocupam o afastamento frontal anteriormente destinado a vagas de estacionamento (Figura 37), resultando em uma configuração que favorece a ambiência urbana e melhora a experiência do pedestre. Esta transformação também influenciou o uso do lote adjacente, atualmente utilizado como estacionamento privado descoberto, evidenciando uma relação morfológica de interdependência entre parcelas vizinhas.

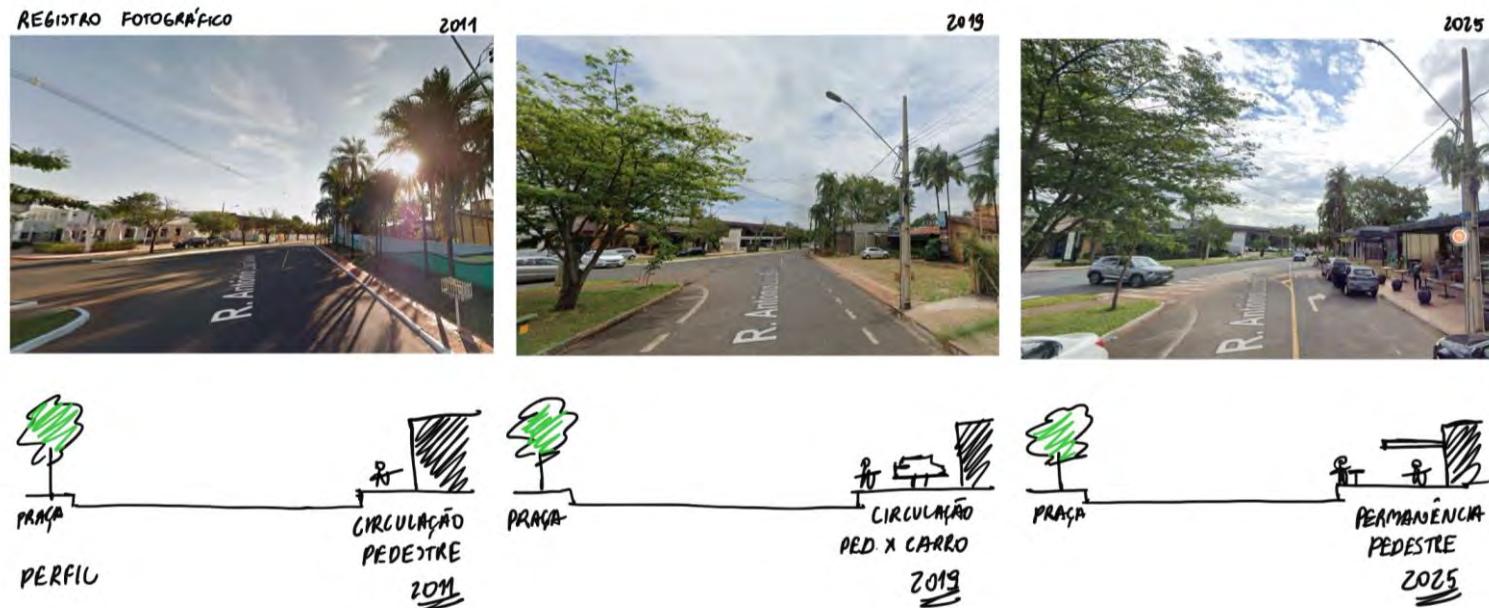
Ainda segundo Panerai (2006), dentre as lições fundamentais dos estudos tipológicos de Saverio Muratori, o tipo não pode ser analisado isoladamente, mas depende de sua aplicação em um contexto construído. Aplicando tal premissa à leitura da área, observa-se um campo visual aberto e a presença da praça como elemento da paisagem urbana compreendida como um marco. Como tal, se sobressai no tecido urbano, atuando como ponto de

referência visual e espacial, capaz de estruturar a memória coletiva e servir como núcleos de apropriação coletiva (Panerai, 2006).

Embora não apresente forte apropriação coletiva, a praça exerce papel indireto na configuração da ambiência urbana. Sua vegetação consolidada influencia positivamente a percepção espacial do pedestre, e seu posicionamento (entre a Avenida Francisco Galassi, de tráfego intenso, e a edificação analisada) cria uma zona de transição entre fluxos viários e percursos pedonais, promovendo uma separação sutil e funcional entre veículos e pedestres (Figura 38).

Outro aspecto relevante refere-se à localização estratégica do centro de comércio e serviços, posicionado em um ponto de cruzamento entre a praça e as vias do entorno. Essa posição fortalece seu papel de ligação e conexão urbana, atuando como elo entre os dois lados da Avenida Francisco Galassi. Tal condição é intensificada pelos usos implantados no trecho, associados ao lazer noturno, que contribuem para a vitalidade urbana no período da noite e favorecem a sociabilidade e a permanência no espaço.

Figura 37 - Região C: Análise Urbana – Relação edificação e espaço público (2011 e 2025)



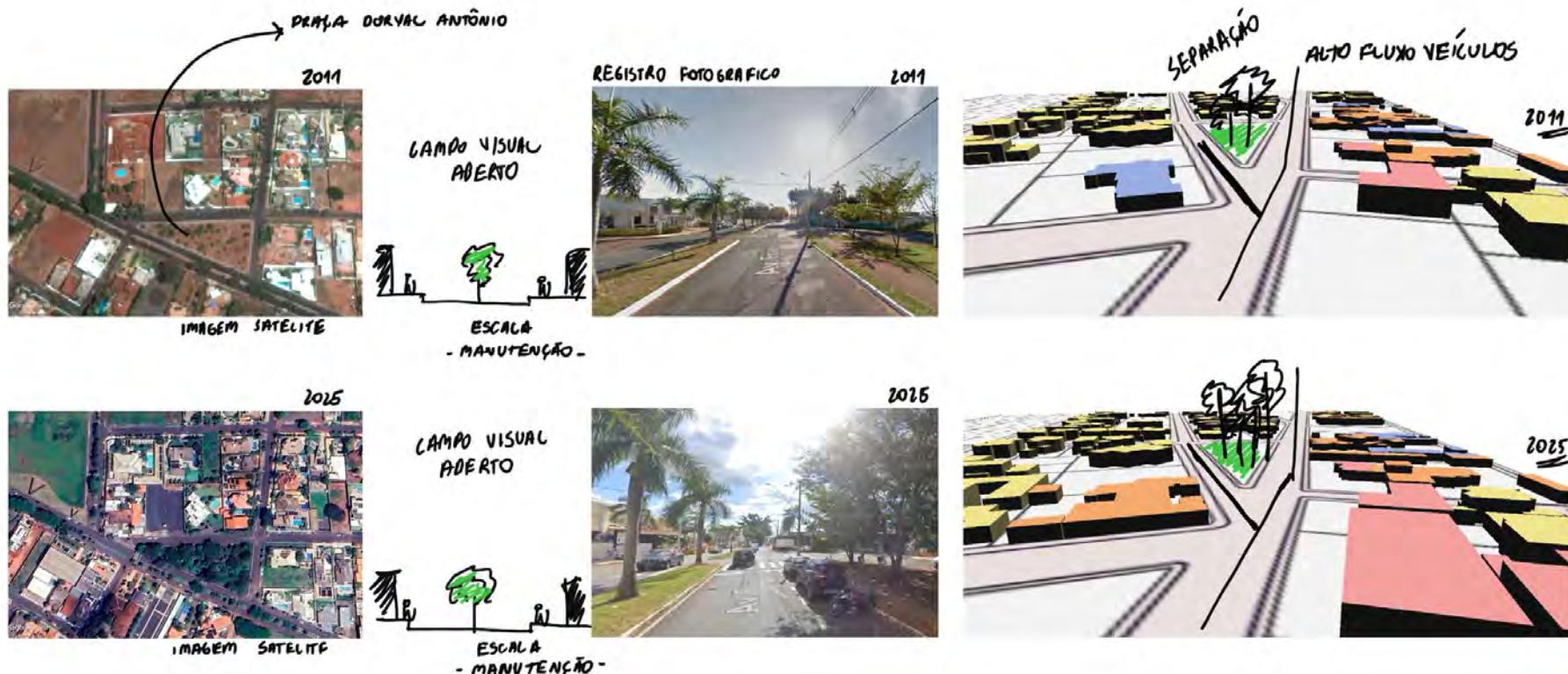
Fonte: elaborado pela autora (2025).

Nesse contexto, no exercício de vivência do espaço, é possível perceber certa obviedade na valorização da ambiência voltada ao pedestre. As edificações criam micro espaços de permanência, dialogam com os elementos naturais e urbanos do entorno e estabelecem complementariedade entre si. Como relembra Panerai

(2006), ao citar Georges Perec²², é preciso obrigar-se a escrever “aquilo que é o mais óbvio, o mais banal, o mais tênu”, pois é justamente na atenção ao cotidiano e à experiência sensível que se encontra a essência da análise urbana.

²² Georges Perec (1936–1982), escritor e ensaísta francês, influenciou abordagens urbanas como a de Panerai ao destacar a importância da atenção ao cotidiano, ao banal e à experiência sensível na leitura e compreensão do espaço urbano.

Figura 38 - Região C: Análise Urbana (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025).

Dessa forma, a análise da Região C demonstra como alterações legislativas, aparentemente pontuais, podem desencadear transformações significativas na ambiência e na morfologia urbana. A inserção de novos usos, articulada a modificações nas tipologias

edificadas e na forma de ocupação dos lotes, revela a complexidade da produção do espaço urbano. Nesse processo, a presença de elementos estruturantes, como praças e eixos viários, desempenha papel determinante na organização e vivência do território. Conforme

propõe Panerai (2006), a leitura urbana deve considerar os aspectos físicos, mas também os modos de apropriação e as relações entre os elementos urbanos, sendo esta abordagem essencial para compreender os efeitos mais sutis, e muitas vezes invisíveis, das alterações normativas sobre o espaço vivido.

2.3.3. REGIÃO D: CARACTERIZAÇÃO ESPACIAL DA REGIÃO

Situada no bairro Fundinho, a Região D corresponde a uma área coincidente com o trecho fundador da cidade de Uberlândia. Após a venda de terras destinadas ao Patrimônio da Capela de Nossa Senhora do Carmo e São Sebastião da Barra, o núcleo urbano original se concentrou no Largo da Matriz, expandindo-se, posteriormente, em direção ao leste. Este segundo momento foi marcado pela construção da igreja Nossa Senhora do Rosário, em 1856, consolidando um núcleo urbano nas imediações dos largos de duas igrejas (Moretti, 2009).

No período seguinte de expansão, já abordado no Capítulo 1, um novo plano urbanístico para a cidade foi elaborado, e a Praça Clarimundo Carneiro definiu espacialmente os limites entre “cidade velha” e “cidade nova”. Este espaço urbano passou a simbolizar o poder político local ao sediar, por anos, a Câmara de Vereadores, instalada no edifício do Palácio dos Leões até sua transferência em 1993. Atualmente, o conjunto arquitetônico composto pela Praça,

Edifício da Câmara Municipal e Coreto é tombado como bem integrante do patrimônio histórico, artístico e cultural do município, conforme Lei nº4.209 de 25 de setembro de 1985 (Uberlândia, 1985).

Especificamente à frente da praça citada, está delimitada a Região D, e se justifica devido as mudanças normativas verificadas. A **análise legislativa** (Anexo E – Tabela 14) aponta duas alterações significativas que incidiram no trecho a frente da **Praça Clarimundo Carneiro**, situado à **Avenida Afonso Pena**.

Do ponto de vista normativo, a região está inserida no zoneamento criado pela Lei Complementar nº525/2011, identificado como Zona Cultural do Fundinho (ZCF) e definida como “região do Centro Histórico da cidade de Uberlândia, denominada de Fundinho, com especificidade cultural própria” (Uberlândia, 2011). Adicionalmente, insere-se na Área de Diretrizes Especiais I (ADE-I), que abrange o Bairro Fundinho, a Área Central, a Praça Sérgio Pacheco e a Avenida Monsenhor Eduardo, e corresponde ao perímetro de requalificação urbanística (Uberlândia, 2011). A ZCF caracteriza-se por índices urbanísticos e permissões de uso específicos e, muitas vezes, mais restritivos, a fim de garantir proteção ao patrimônio cultural.

A primeira alteração legislativa ocorreu com a promulgação da Lei Complementar nº 548/2012, que incluiu no Setor de Vias Estruturais (SVE) o prolongamento da Avenida Nicomedes Alves dos Santos, passando pela Praça Clarimundo Carneiro até a Avenida

Afonso Pena (Uberlândia, 2012). O SVE abrange áreas e lotes lindeiros a eixos viários estruturantes (Uberlândia, 2011), cujos índices urbanísticos e usos permitidos se diferem daqueles previstos para ZCF, e visam estimular o adensamento e diversidade de uso nestes eixos. Entretanto, à época, essa modificação não surtiu efeitos diretos sobre o trecho, em razão do disposto no artigo 8º da própria Lei Complementar nº 525/2011, que estabelecia:

O limite para aplicação do regime urbanístico, compreendido pelos usos e índices urbanísticos, será o eixo da via de divisa das zonas, com exceção dos lotes que possuam frente para a via de divisa da Zona Cultural do Fundinho - ZCF, obedecerão os mesmos parâmetros urbanísticos desta zona (Uberlândia, 2011).

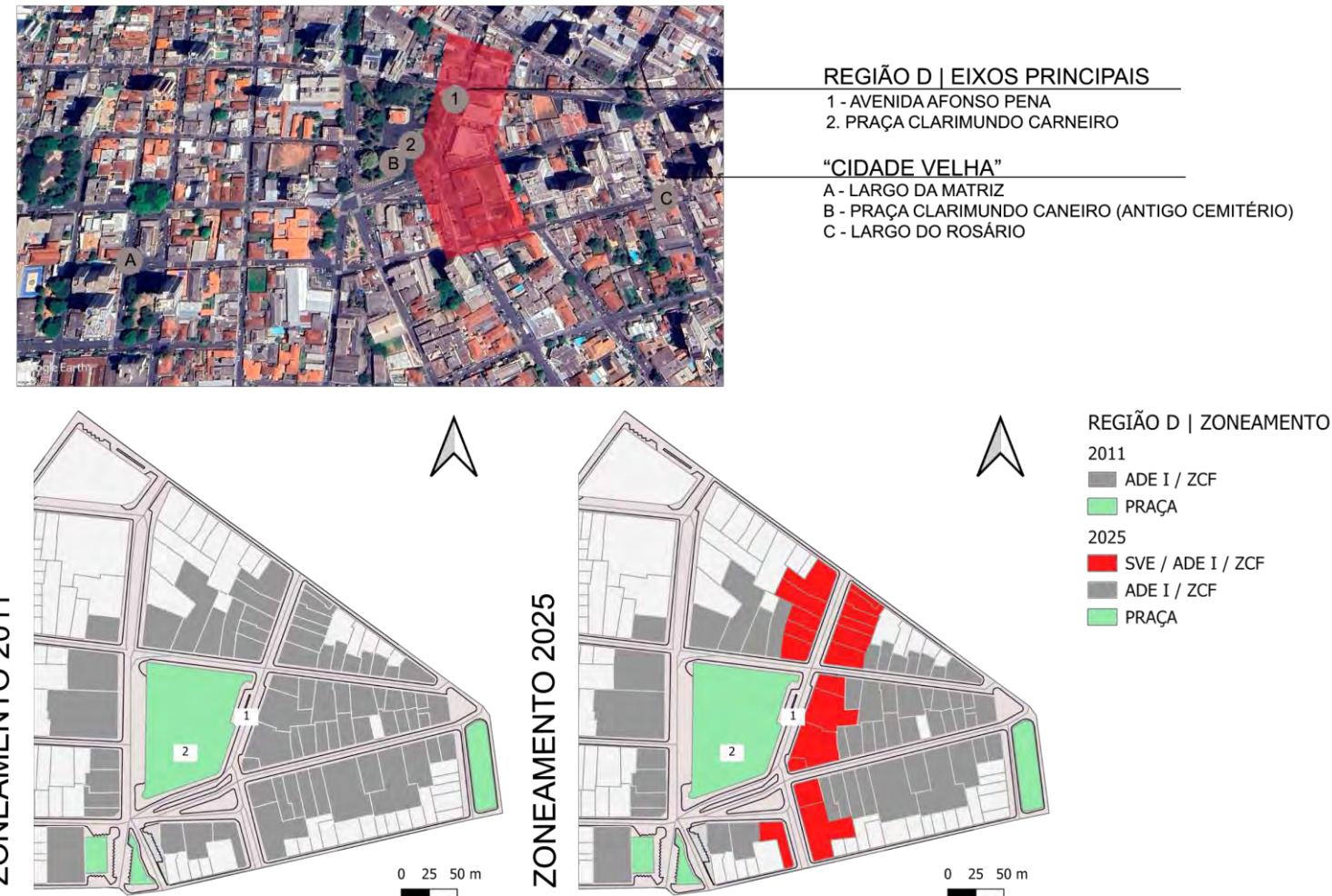
O artigo assegurava a prevalência dos parâmetros da ZCF sobre o trecho em questão, reforçando sua especificidade cultural e

urbanística. Contudo, com a publicação da Lei Complementar nº 675/2019, o conteúdo do artigo 8º foi alterado, passando a estabelecer:

O limite para aplicação do regime urbanístico, compreendido pelos usos e índices urbanísticos, será o eixo da via de divisa das zonas, sendo que para os lotes que possuam frente para essa via de divisa, prevalecem os usos e índices menos restritivos (Uberlândia, 2019b).

Essa nova redação inverte a lógica anterior, de modo que os parâmetros urbanísticos do SVE, menos restritivos, passam a reger os lotes com frente para a **Avenida Afonso Pena**, suprimindo a obrigatoriedade de atendimento aos critérios específicos da ZCF (Figura 39).

Figura 39 - Região D: Perímetro e Zoneamentos (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

A análise da **Tabela Comparativa de Parâmetros Urbanísticos** (Anexo E – Tabela 15) demonstra que os parâmetros de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo são superiores aos anteriormente permitidos na ZCF. Além disso, inclui usos urbanos antes não previstos, a exemplo de alguns Serviços Diversificados (S2), tais quais bancos comerciais, cooperativos e de investimento.

Destaca-se que a análise legislativa apresentou um detalhe interessante. Anterior a alteração do artigo 8º, foi promulgada a Lei Complementar nº666/2019 de conteúdo semelhante a lei de 2012. Esta reitera a inclusão da Avenida Afonso Pena, no trecho entre a Praça Clarimundo Carneiro e a Rua Barão de Camargo, como SVE, reforçando institucionalmente a mudança de regime urbanístico sobre a área em questão.

2.3.4. REGIÃO D: ANÁLISE MORFOLÓGICA E URBANA

Notoriamente, por se tratar do núcleo fundador da cidade, a Região D apresenta um tecido edificado consolidado com alta densidade de ocupação, característica que pouco se alterou entre os anos de 2011 e 2025, conforme evidencia o **Mapa de Cheios e Vazios** (Figura 40). Contudo, ao observar o trecho afetado pela alteração legislativa, nota-se uma transformação nas formas de ocupação dos lotes. Anteriormente implantadas de modo a ocupar

toda a parcela, as novas edificações apresentam afastamento frontal em relação à via pública, resultando em uma modificação significativa na relação entre edificação, lote e espaço público.

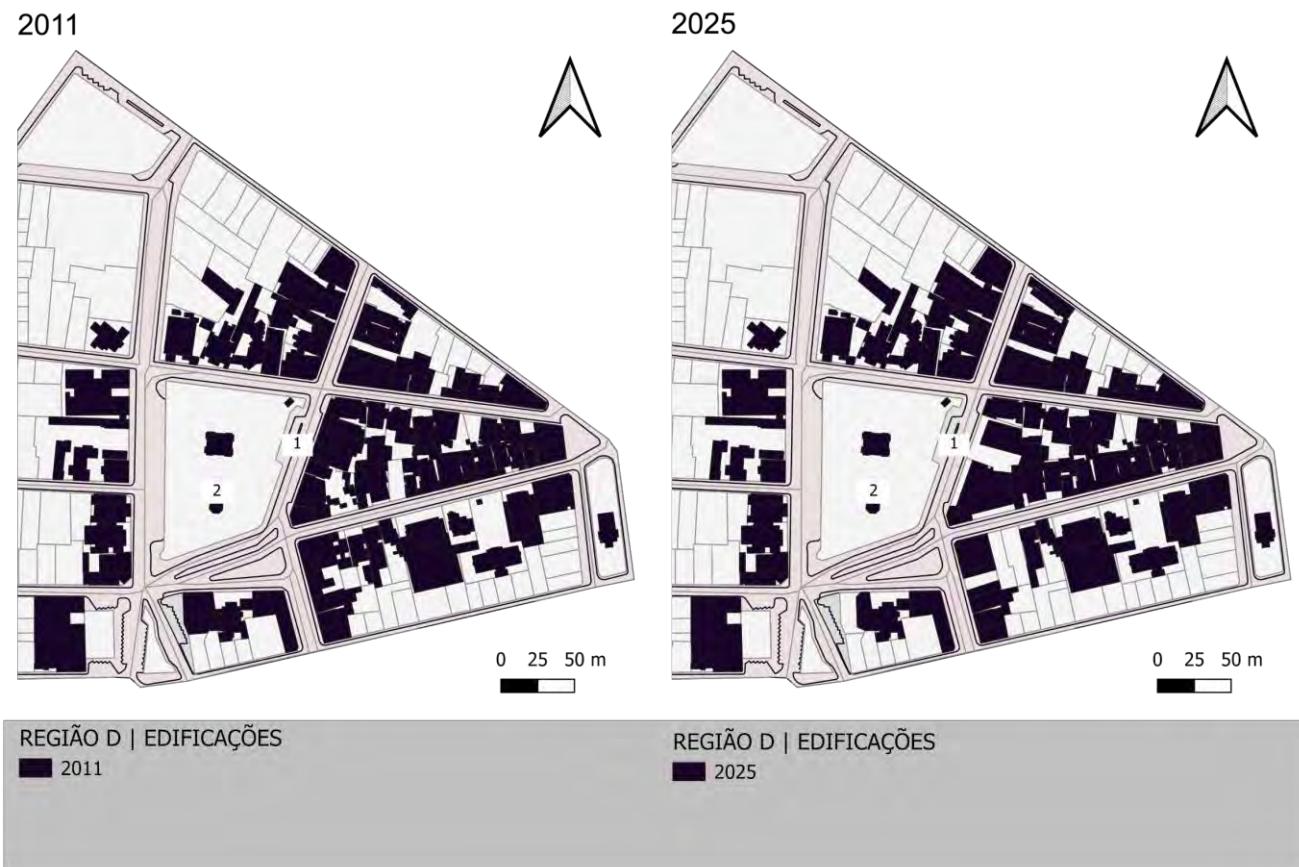
O **Mapa de Gabarito** da Região D (Figura 41) revela que, embora tenha havido transformação morfológica por sobreposição, o parâmetro de altura das edificações foi mantido, respeitando a escala do entorno e a ambiência do conjunto tombado da Praça Clarimundo Carneiro. A manutenção do gabarito indica certo cuidado em preservar a leitura volumétrica da paisagem urbana local, ainda que outros elementos, como a implantação, tenham se modificado.

Situação similar é verificada ao analisar o **Mapa de Uso do Solo** (Figura 42), que demonstra a manutenção do uso de serviço. No entanto, há um número expressivo de mudanças de uso nas adjacências da região estudada, com a substituição de habitações unifamiliares (H1) por atividades de serviço ou, em alguns casos, por edificações sem uso. A presença de imóveis inutilizados traz questionamentos quanto a eficácia de um zoneamento que deveria manter ativo o patrimônio arquitetônico da cidade.

A ZCF é resultado do Plano Diretor de 2006, citado no capítulo anterior, e teve seus parâmetros urbanísticos definidos por estudos que objetivavam garantir as especificidades culturais do local. Neste mesmo plano, surgiu a proposição de requalificação do Fundinho, com o intuito de resgatar a memória e história do bairro. No entanto, em contrapartida as políticas de preservação e resgate a identidade

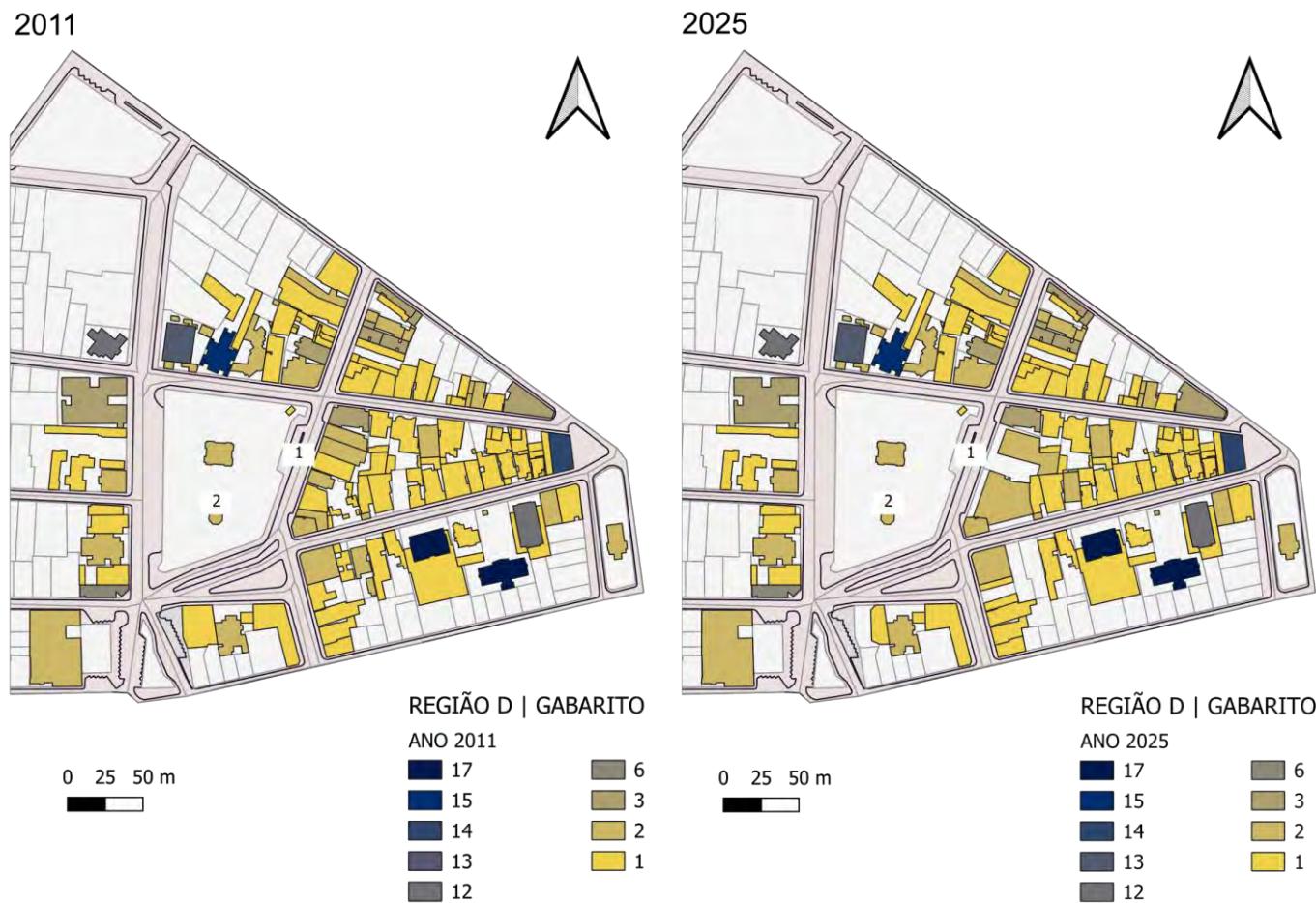
da região, o **Mapas de Transformação Urbana** da Região D (Figura 43), indica importantes processos de demolição (1), sendo que os mais evidentes situam-se no trecho da **Avenida Afonso Pena**.

Figura 40 - Região D: Mapa de Cheios e Vazios (2011 e 2025)



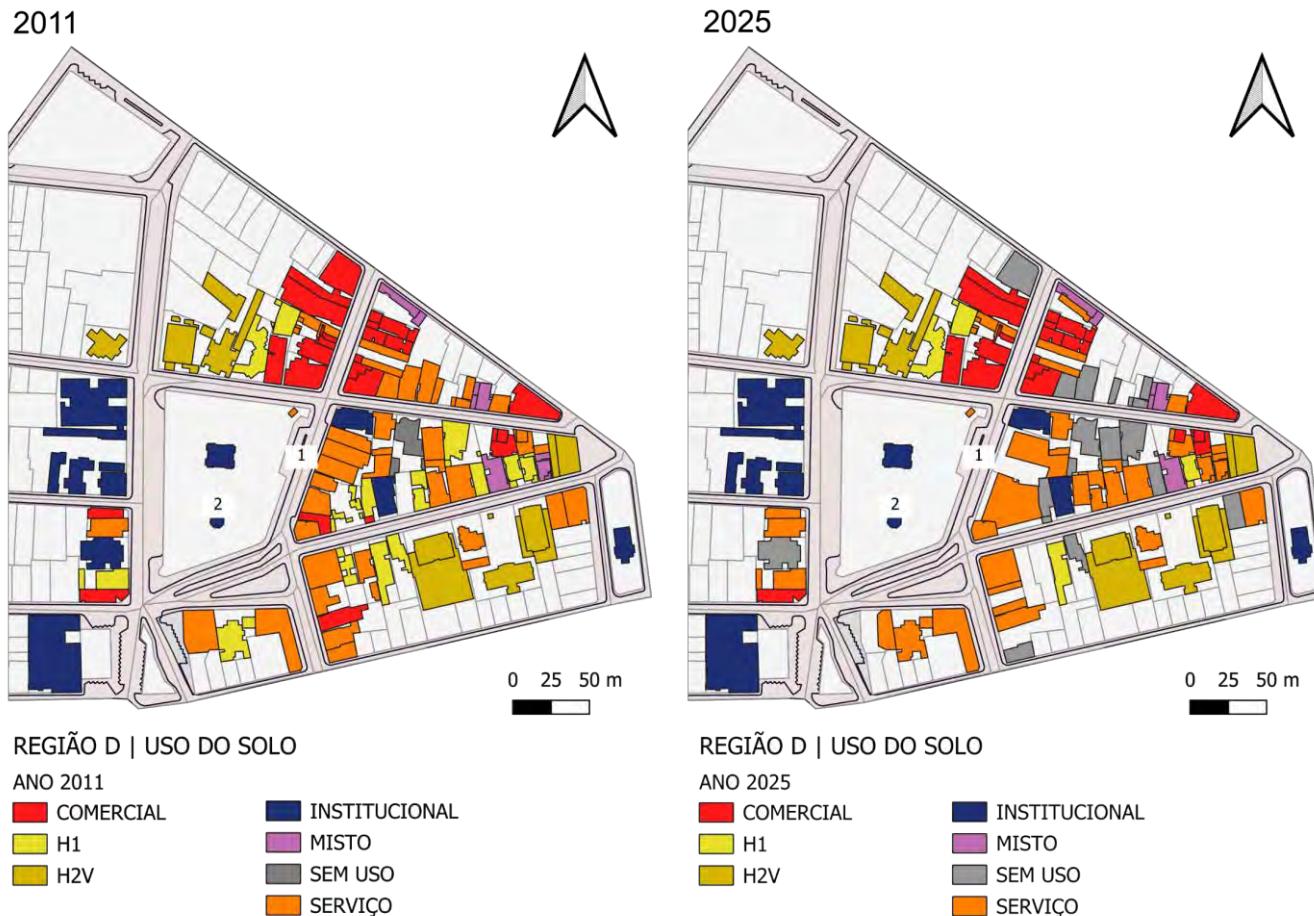
Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 41 - Região D: Mapa de Gabaritos (2011 e 2025)



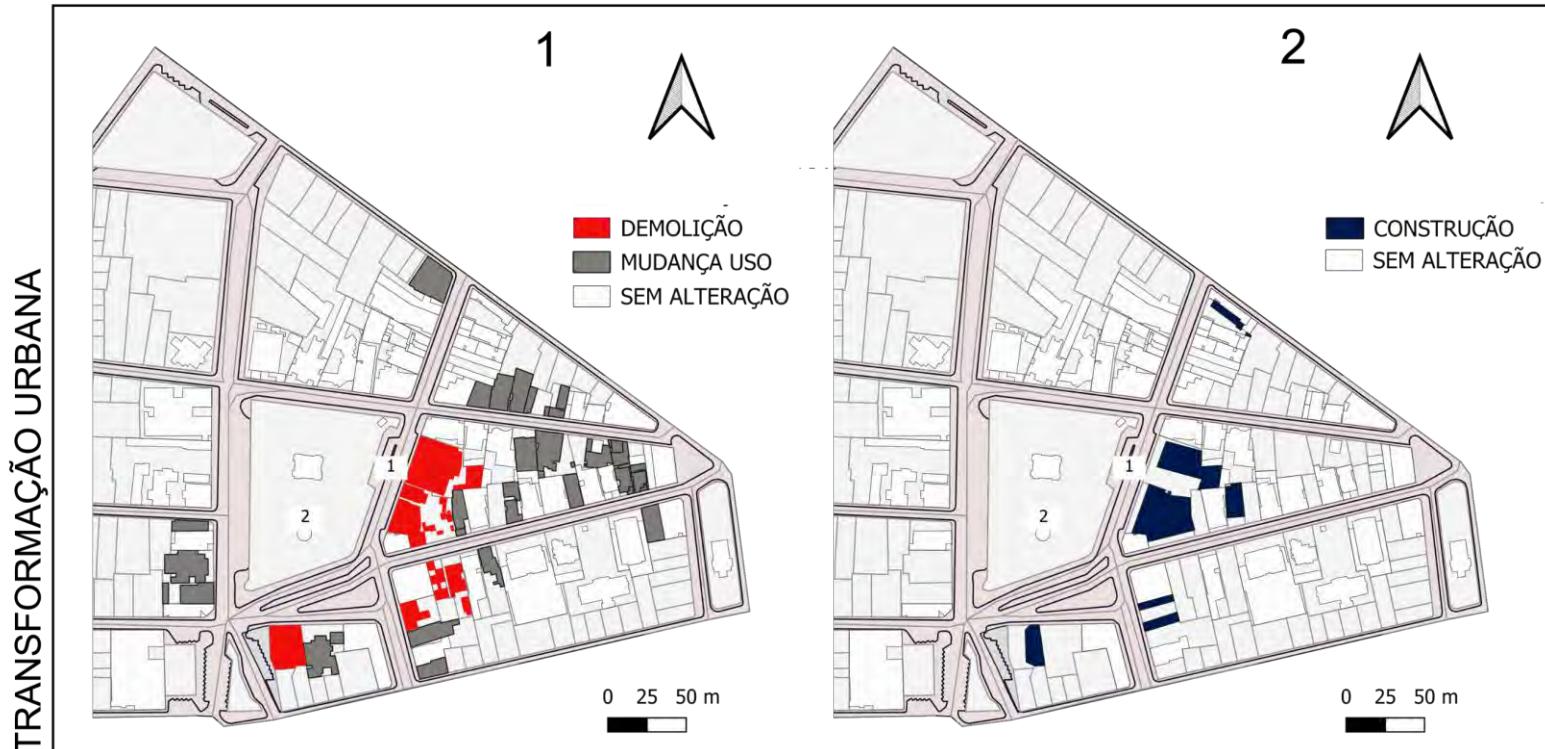
Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 42 - Região D: Mapa de Uso do Solo (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 43 - Região D: Mapas de Transformação Urbana



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Com início no ano de 2016, as demolições se estenderam pelos anos de 2017 a 2019, quando da promulgação da última lei que alterou os parâmetros urbanísticos para este trecho. Com exceção de duas edificações, todas as demais foram demolidas. As novas

construções, finalizadas em 2020 e 2023, conforme ilustrado na **análise morfológica temporal** (Figura 44), substituíram imóveis com forte valor simbólico e arquitetônico, muitos deles em estilo Art Déco e Neocolonial, que dialogavam harmoniosamente com o

conjunto tombado da Praça Clarimundo Carneiro. Apesar de as novas edificações manterem o uso de serviço, observa-se que as atividades agora exercidas, como bancos comerciais e cooperativos (autorizadas apenas em SVE), não eram permitidas no zoneamento anterior da ZCF. Ainda que não se possa afirmar que a mudança legislativa tenha sido a motivação direta para tais intervenções, é evidente que ela viabilizou juridicamente a implantação dos novos empreendimentos.

Em uma leitura tipológica, as edificações então inseridas parecem conflitar com a forma existente, tanto arquitetonicamente quanto em sua implantação no lote, como já sugerido pelo Mapa de Cheios e Vazios. Essa alteração resulta em uma ruptura morfológica, que compromete a coerência visual e simbólica da paisagem construída, especialmente em uma área de proteção cultural.

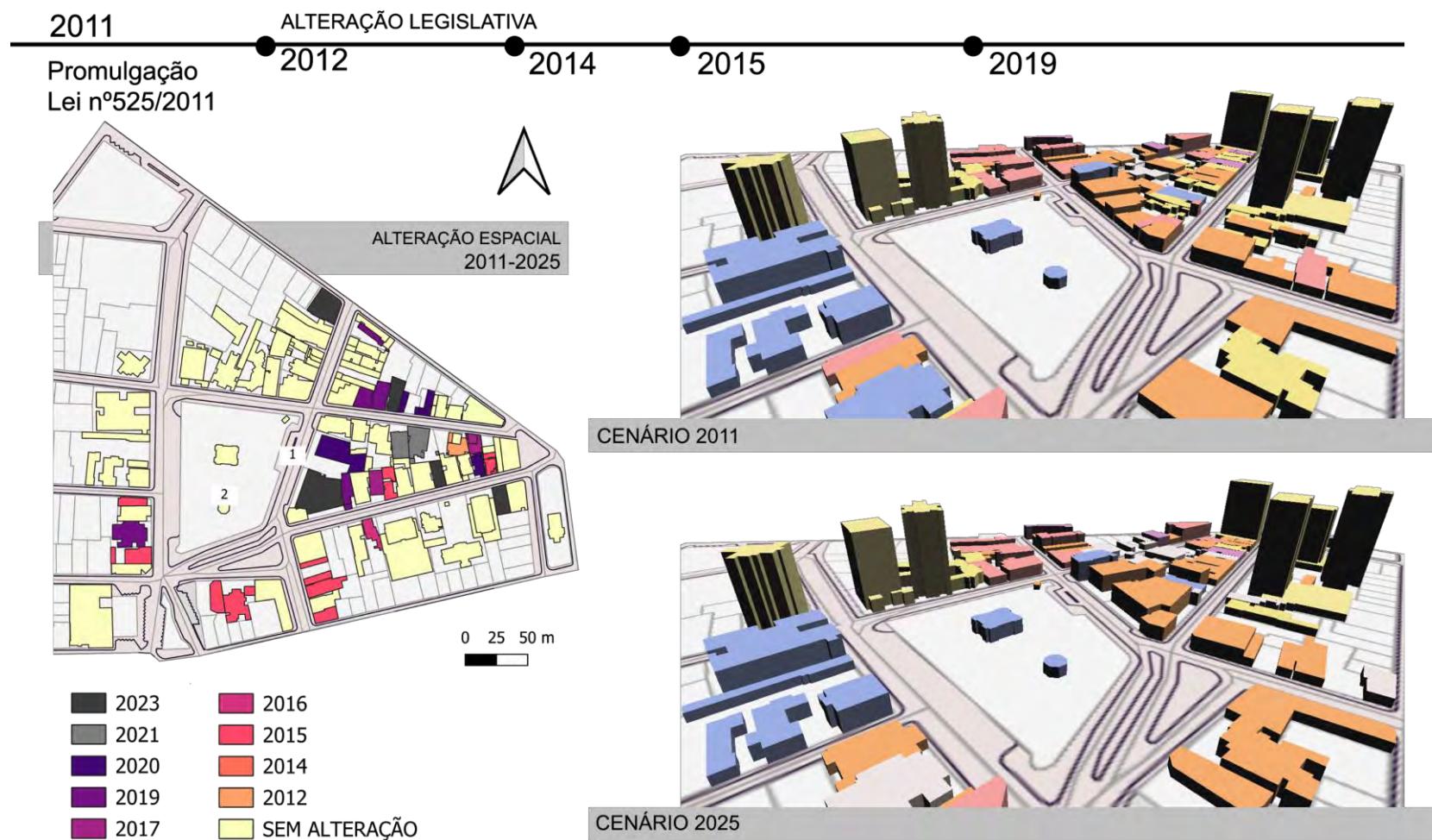
Novamente, a praça pública surge como elemento fundamental para análise urbana, embora com características distintas daquelas observadas na Região C. Aqui, a Praça Clarimundo Carneiro, em razão de seu valor simbólico, sua localização central e sua função como ponto de encontro e de conexão com o transporte coletivo, estrutura a memória coletiva e é apropriada pela população. Festividades, manifestações culturais e práticas cotidianas tornam o uso pedonal expressivo e contínuo, mesmo em meio ao intenso fluxo

viário da Avenida Afonso Pena. Logo, o espaço público, não somente da praça, mas também da rua, é abordado nesta análise.

Nessa perspectiva, a análise sequencial demonstra que cada cenário proporcionou relações distintas entre o pedestre e o espaço público. Segundo Panerai (2006), “a relação rua/parcelas é o fundamento para a existência do tecido urbano” e pode permitir que “haja uma solidariedade entre os edifícios, mesmo quando estes pertençam a épocas ou tipos diferentes”. Tal solidariedade era perceptível no cenário de 2011, quando as edificações de épocas distintas, implantadas no alinhamento dos lotes, apresentavam marquises, sacadas e elementos que favoreciam o uso do passeio público, promovendo conforto ambiental e coesão visual (Figura 45).

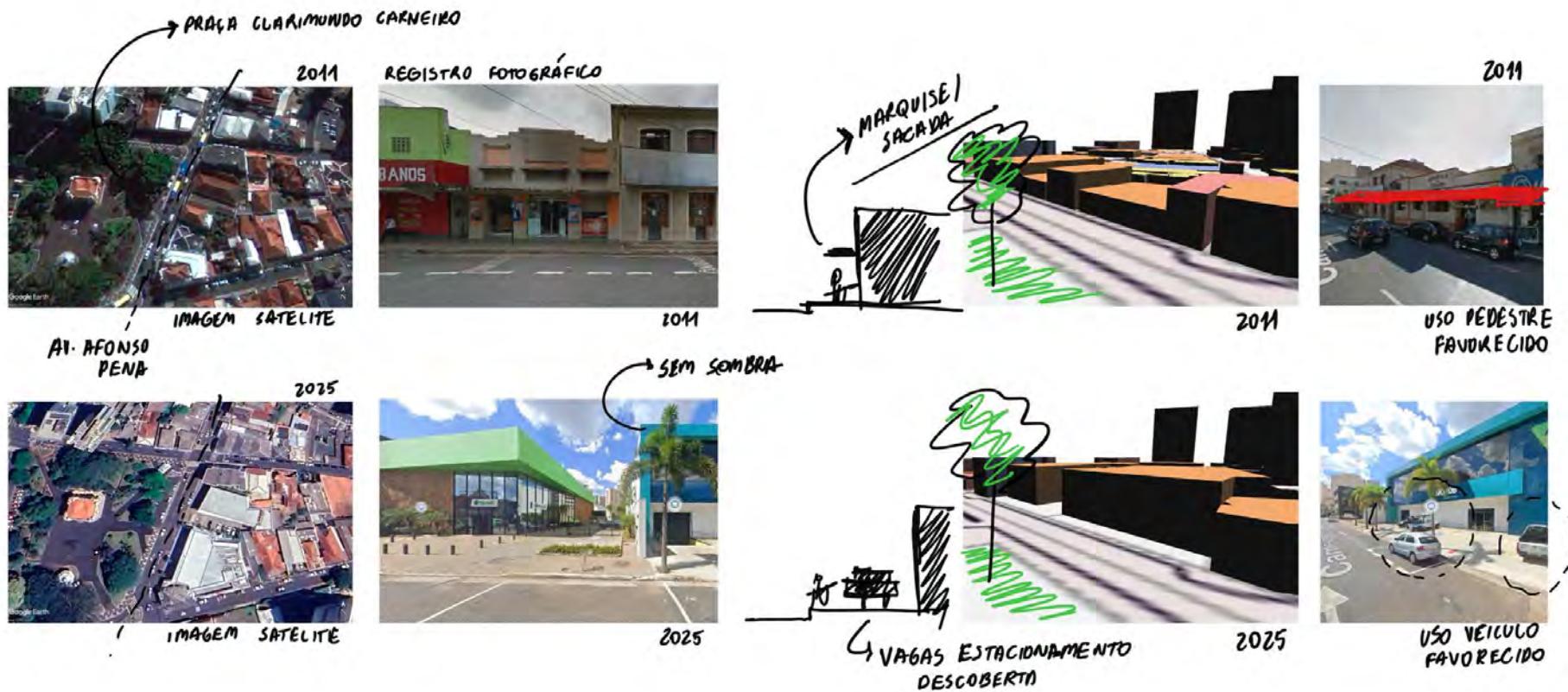
Em 2025, embora essa continuidade seja parcialmente mantida em termos volumétricos, a relação entre edificação e calçada é alterada substancialmente. O recuo frontal, utilizado prioritariamente como estacionamento de veículos, rompe com a lógica de apropriação do espaço pelo pedestre. Assim, o passeio público, território do pedestre, configura-se prioritariamente como meio de acesso do veículo, o que reduz o conforto ao caminhar e torna a relação entre o pedestre e a edificação secundarizada pela presença dos automóveis.

Figura 44 - Região D: Análise morfológica temporal



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 45 - Região D: Análise Urbana (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025).

Nesse sentido, a transformação urbana evidenciada na Região D compromete a ambiência e a qualidade do espaço urbano, especialmente para o pedestre, ao priorizar o acesso e uso do automóvel. Ademais, os princípios gerais que visam a proteção e preservação de ambientes construídos, incluindo o patrimônio histórico, estabelecidos no Plano Diretor de 2006 (Uberlândia, 2006), parecem não se sustentar diante a completa substituição do tecido edificado histórico em uma área de especial interesse cultural. Conforme argumenta Panerai (2006), o espaço urbano é, ao mesmo tempo, suporte físico e portador de significados históricos e sociais, sendo a permanência de determinadas formas e relações urbanas um elemento essencial para a leitura e apropriação do lugar.

Assim, mesmo que as novas edificações se integrem ao tecido em termos volumétricos, sua linguagem e lógica de implantação denotam um processo de “renovação urbana” que desconsidera o caráter cultural e afetivo das pré-existências, produzindo rupturas na continuidade histórica e espacial do bairro Fundinho. Citando Magalhães (2007), “a desconstrução morfológica (...) pressupõe uma desconstrução semiológica, na qual a memória coletiva ou o significado dos espaços urbanos são previamente postos em cheque”.

2.4. ESTUDO DE CASO 3

O Estudo de Caso 3 comprehende exclusivamente a Região E, inserida na área central da cidade de Uberlândia, onde se verificaram transformações urbanas vinculadas principalmente a práticas de demolição e ao esvaziamento do uso habitacional. Ao tratar-se de uma região de diretrizes especiais, a análise da Região E permite avaliar até que ponto os parâmetros urbanísticos definidos em lei têm sido capazes de garantir a requalificação urbana idealizada para o centro da cidade, e em que medida as alterações normativas vêm contribuindo para sua descaracterização.

2.4.1. REGIÃO E: CARACTERIZAÇÃO ESPACIAL DA REGIÃO

A denominada “cidade nova”, desenvolvida com base no plano urbanístico de 1907 e 1908, definiu uma área central para a cidade de Uberlândia. Conforme já mencionado neste trabalho, esta área central consolidou-se, a época, como habitação da elite política e econômica, assim como centro de comércios e serviços. Espacialmente, esse novo núcleo emergiu a partir da Praça Clarimundo Carneiro expandindo-se até a Estação Mogiana, local onde atualmente se encontra o Terminal Central, principal ponto de conexão do sistema de transporte coletivo da cidade. A malha

urbana dessa área se desenvolve ao longo de quatro eixos viários principais – **Avenidas João Pinheiro, Afonso Pena, Floriano Peixoto e Cesário Alvim** – e ruas transversais.

É nesse contexto que se insere a Região E, objeto do último estudo de caso desta pesquisa. Assim como a região anterior, a área está localizada em uma Área de Diretrizes Especiais (ADE-I), conforme definido pela Lei Complementar nº 525/2011. A ADE I define o perímetro de Requalificação Urbanística para o Centro da cidade, em conformidade com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de 2006. Entre os objetivos estratégicos desse plano, destacam-se a necessidade: de “promover a requalificação urbana da Área Central”, com base em projetos de paisagismo, readequação de calçadas, arborização adequada, uso diversificado, dentre outros; e de “descaracterizar a Área Central e o bairro Fundinho como corredor estrutural do transporte coletivo e recuperar sua qualidade de vida urbana” (Uberlândia, 2006).

Após a implementação do Plano Diretor de 2006 foi desenvolvido um projeto de requalificação para área central, que na prática, não foi efetivado. Entre suas propostas estavam a criação de calçadões nas Avenidas Floriano Peixoto e Afonso Pena, bem como nas ruas transversais, com a supressão de vagas de estacionamento nos eixos viários e a criação de bolsões subterrâneos destinados ao estacionamento, visando incentivar o uso da área central pelo pedestre.

Ainda assim, parte dessas diretrizes idealizadas foram incorporadas à Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2011. Dentre os parâmetros estabelecidos, destacam-se: o estímulo a edifício garagem e estacionamentos privativos, os quais poderiam utilizar-se de uma taxa de ocupação máxima de 100%; o incentivo a inserção de usos comerciais, serviços e uso misto com possibilidade de implantação em 80% do lote (distinto aos demais uso com valor máximo de 60%); e a permissão de implantação das edificações com afastamento frontal facultativo, permitindo a construção alinhada ao passeio e constituindo fachadas ativas voltadas ao uso comercial e de serviços. Estes parâmetros visam fomentar o uso da região central por pedestres, retirando os veículos do espaço público e tornando a rua mais convidativa à permanência e circulação a pé.

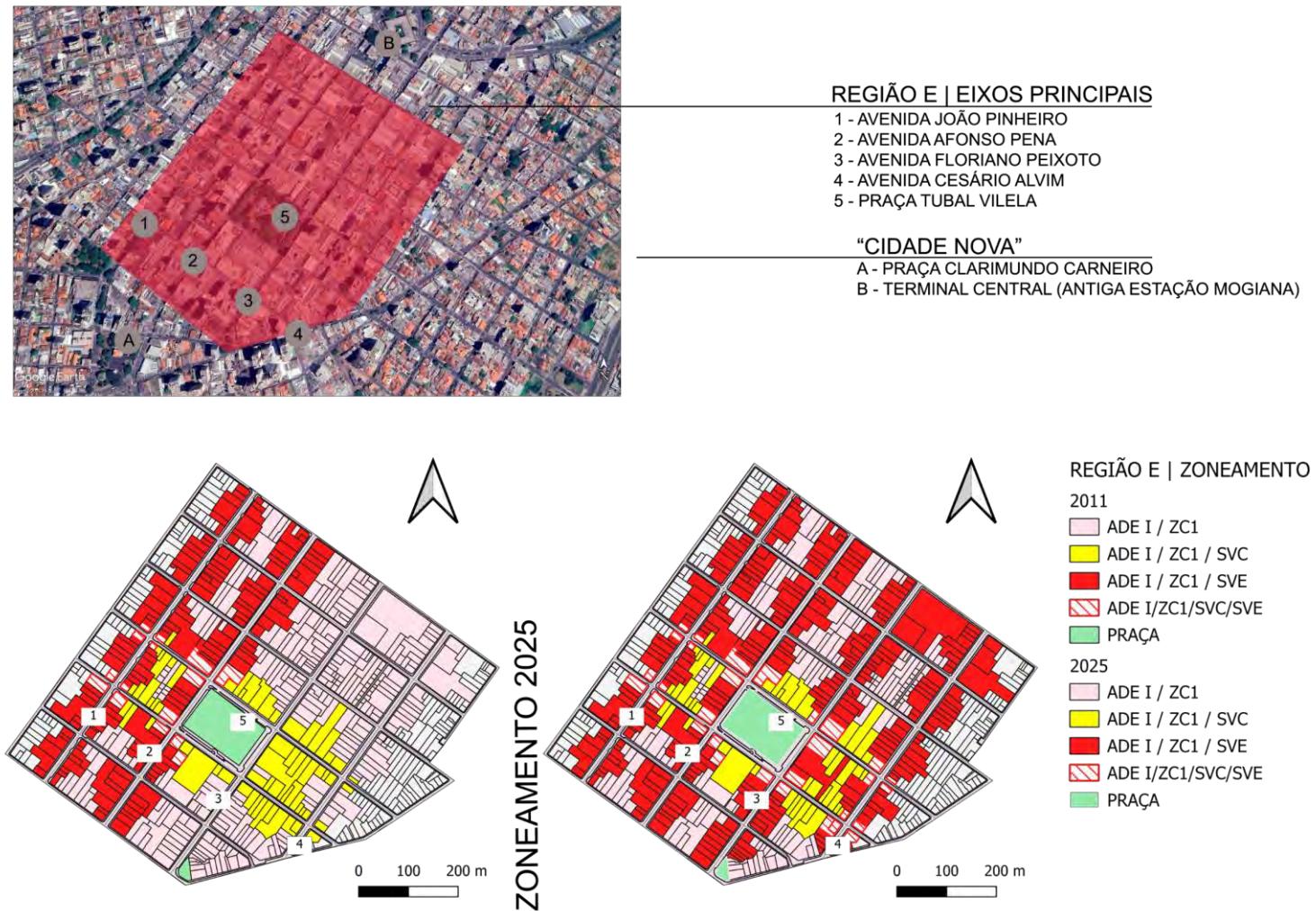
A Região E também está inserida na Zona Central 1 (ZC1) caracterizada como “hipercentro da cidade onde predominam as atividades de comércio, serviços, com expressiva densidade habitacional e diversos equipamentos sociais e comunitários” (Uberlândia, 2011). Por tratar-se de uma região de sobrezoneamento, os parâmetros urbanísticos previstos na ZC1 somam-se àqueles definidos pela ADE I.

Ao longo dos anos, as alterações legislativas impactaram diretamente nas premissas idealizadas. A **análise legislativa** da Região E (Anexo F – Tabela 16) indica que, em 2014, as **Avenidas Floriano Peixoto e Cesário Alvim** passaram a integrar Setor de

Vias Estruturais (SVE) (Uberlândia, 2014a) (Figura 46). Conforme definição da lei de 2011, os SVE “compreendem áreas e lotes lindeiros às vias estruturais, definindo um crescimento linear para a cidade ao longo dos eixos de estruturação urbana definidos pelo Plano Diretor” (Uberlândia, 2011). Até então, apenas as **Avenidas João Pinheiro e Afonso Pena**, estruturadas em sistema binário de circulação e articuladas ao transporte coletivo, eram contempladas com esse zoneamento. A inserção das demais avenidas como vias estruturais contraria as diretrizes do Plano Diretor de 2006, que previa justamente a descaracterização da área central enquanto corredor estrutural.

Posteriormente, nos anos de 2019, 2020 e 2024 outras alterações legislativas foram aplicadas à região (Anexo F – Tabela 16). A Lei Complementar nº687/2019 alterou os parâmetros urbanísticos da ZC1, possibilitando a implantação de qualquer tipologia de edificação com taxa de ocupação máxima de 100% (Uberlândia, 2019c), o que por si só não afetaria as áreas em ADE-I que devem atender as suas especificidades. Contudo, a Lei Complementar nº717/2020 estendeu essa permissão à ADE I, igualando as condições (Uberlândia, 2020b). Finalmente, a Lei Complementar nº773/2024 ajustou os artigos relativos aos afastamentos mínimos obrigatórios, afinal, uma vez que a edificação poderá ocupar 100% do lote, todos os afastamentos tornaram-se facultativos (Uberlândia, 2024).

Figura 46 - Região E: Perímetro e Zoneamentos (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Vale ressaltar que a redação da Lei Complementar nº525/2011 previa o afastamento frontal facultativo somente para os três primeiros pavimentos acima do nível do logradouro, e exclusivamente para usos não residenciais, em concordância com as propostas de fachada ativa.

2.4.2. REGIÃO E: ANÁLISE MORFOLÓGICA E URBANA

O **Mapa de Cheios e Vazios** da Região E (Figura 47) evidencia um território já densamente ocupado desde o ano de 2011, com alterações pontuais observadas até 2025. Processos de adensamento por preenchimento e por sobreposição são identificados, com a inserção de edificações que passam a ocupar integralmente as parcelas, ao passo que novos vazios urbanos surgem com a demolição de edificações anteriormente existentes.

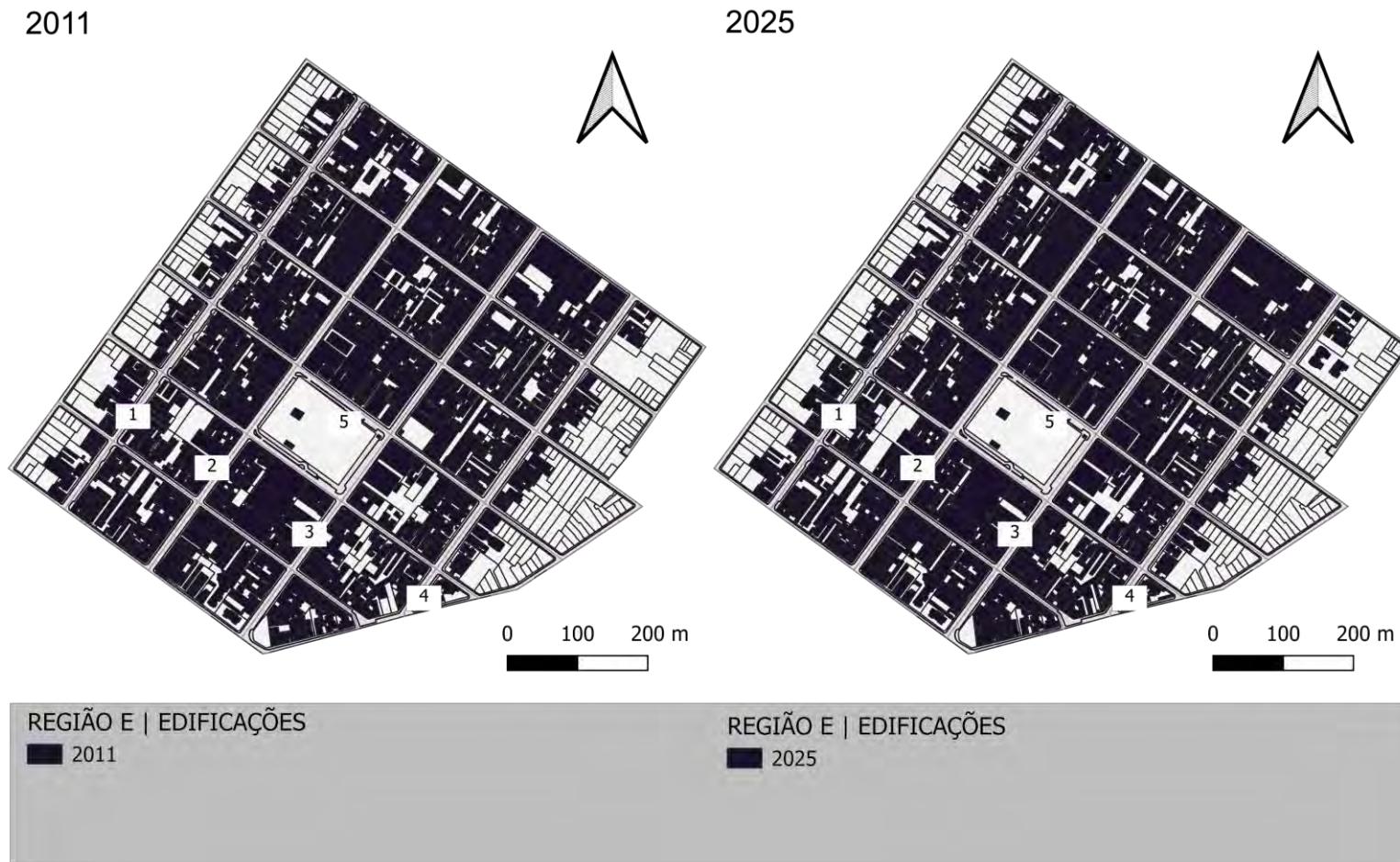
Embora a implantação das edificações tenha se modificado em diversos pontos, o tecido edificado pouco se alterou quanto ao gabarito. A Figura 48, referente ao **Mapa de Gabarito**, indica certa similaridade nas alturas das edificações ao comparar os dois anos (2011 e 2025). Os primeiros arranha céus construídos na cidade se destacam próximo a região da Praça Tubal Vilela, e verifica-se a construção de apenas duas edificações de gabarito alto, ambas situadas na **Avenida Cesário Alvim**. Estas são caracterizadas como habitação multifamiliar vertical (H2V), fenômeno que contrasta com

o processo de esvaziamento do uso residencial em outras partes da região.

Conforme demonstra o **Mapa de Uso do Solo** (Figura 49), grande parte das edificações originalmente residenciais foi convertida para atividades comerciais e de serviços. Tal transformação é evidente ao longo da **Avenida Cesário Alvim**, onde todas as quadras analisadas apresentam mudança de uso. Além disso, a análise minuciosa das proximidades da Praça Tubal Vilela demonstra a substituição de edificações de uso misto por outras com uso exclusivamente de serviço. A esse respeito Panerai (2006) dedica um item ao abordar a “questão do centro” e argumenta que “as novas modalidades de consumo e lazer engendram uma expansão da superfície urbanizada, ao mesmo tempo em que o centro antigo vai perdendo habitantes”.

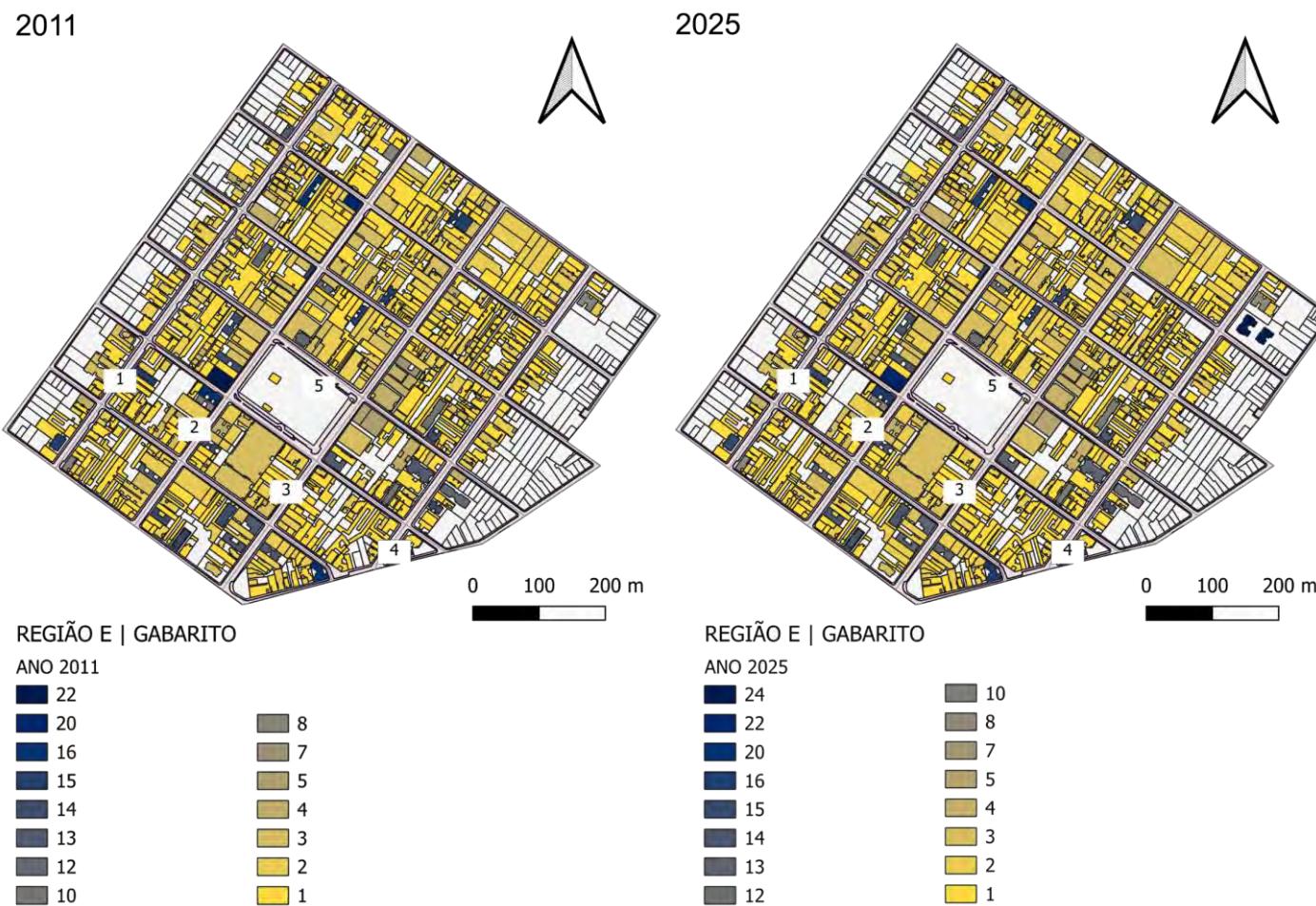
Para elucidar as transformações tipológicas observadas no tecido edificado, a análise do tipo representativa indicada pelo autor para estudos em grandes aglomerações é utilizada (Panerai, 2006). A Figura 50 demonstra essas transformações, revelando não apenas a retirada do uso residencial, mas também a inserção de elementos e comunicação visual que “escondem” a arquitetura original, descaracterizando a paisagem urbana. Paralelamente, diversos processos de demolição registrados na região corroboram com esse cenário e validam o descaso com a arquitetura pré-existente.

Figura 47 - Região E: Mapa de Cheios e Vazios (2011 e 2025)



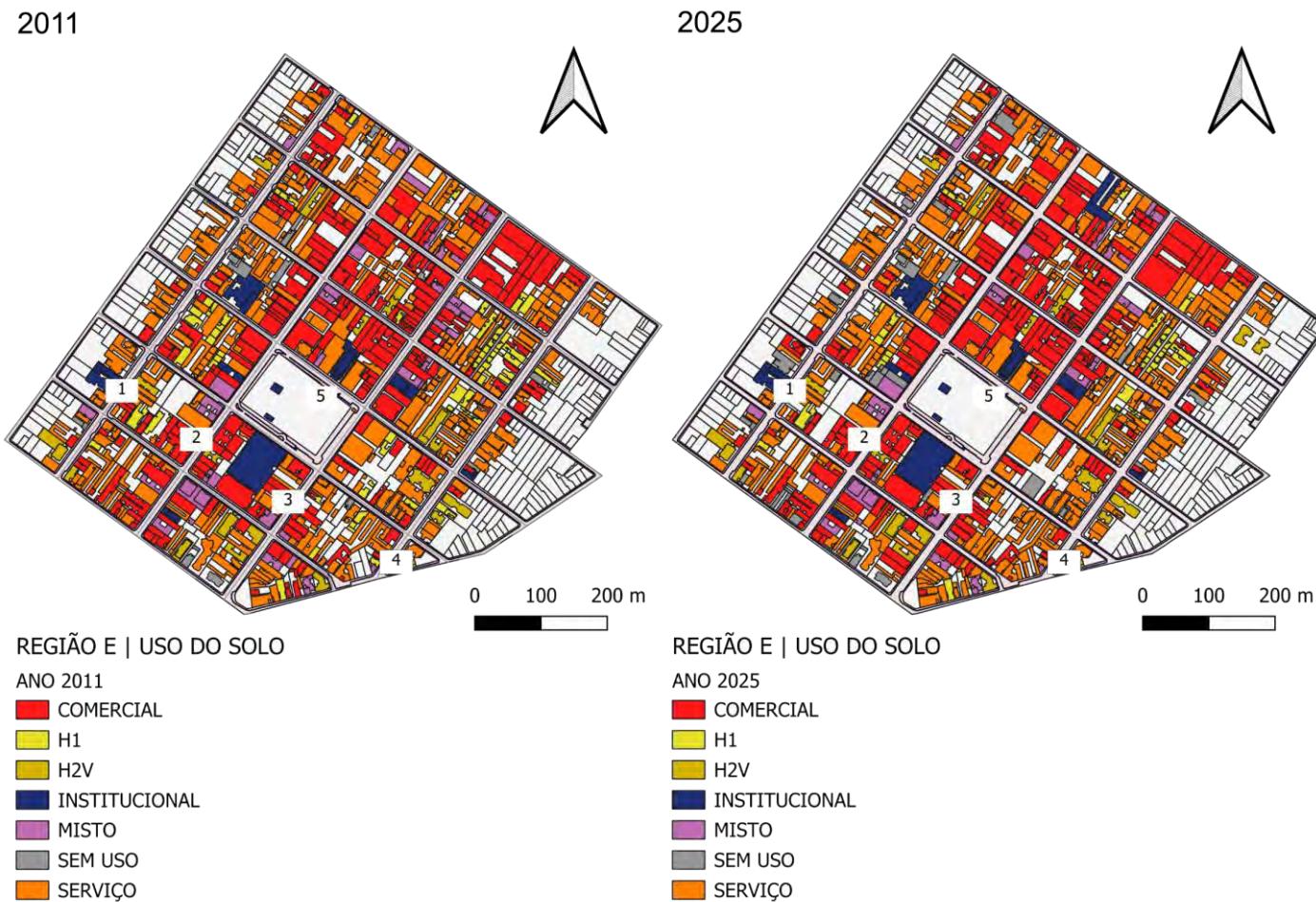
Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 48 - Região E: Mapa de Gabaritos (2011 e 2025)



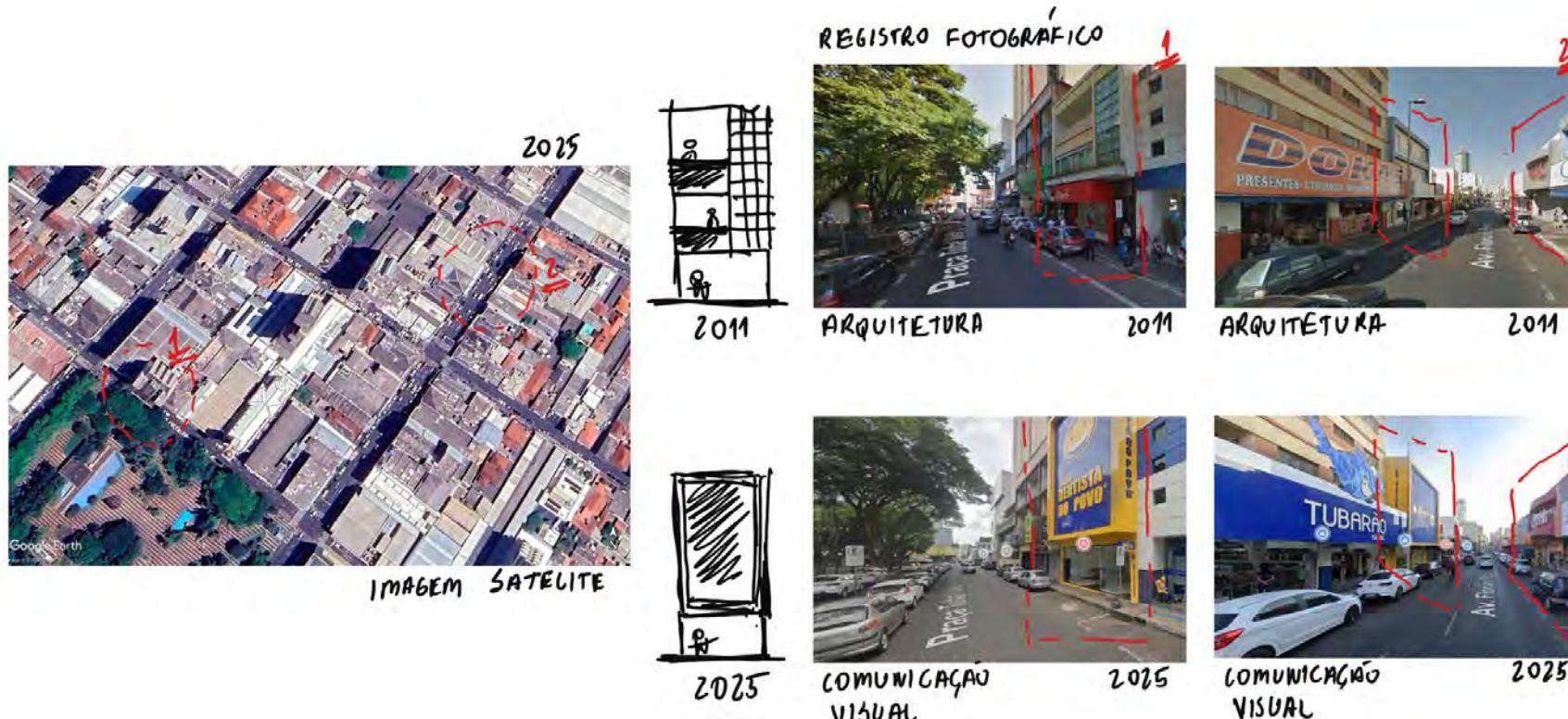
Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 49 - Região E: Mapa de Uso do Solo (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 50 - Região E: Análise Urbana – Mudança de Uso (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025).

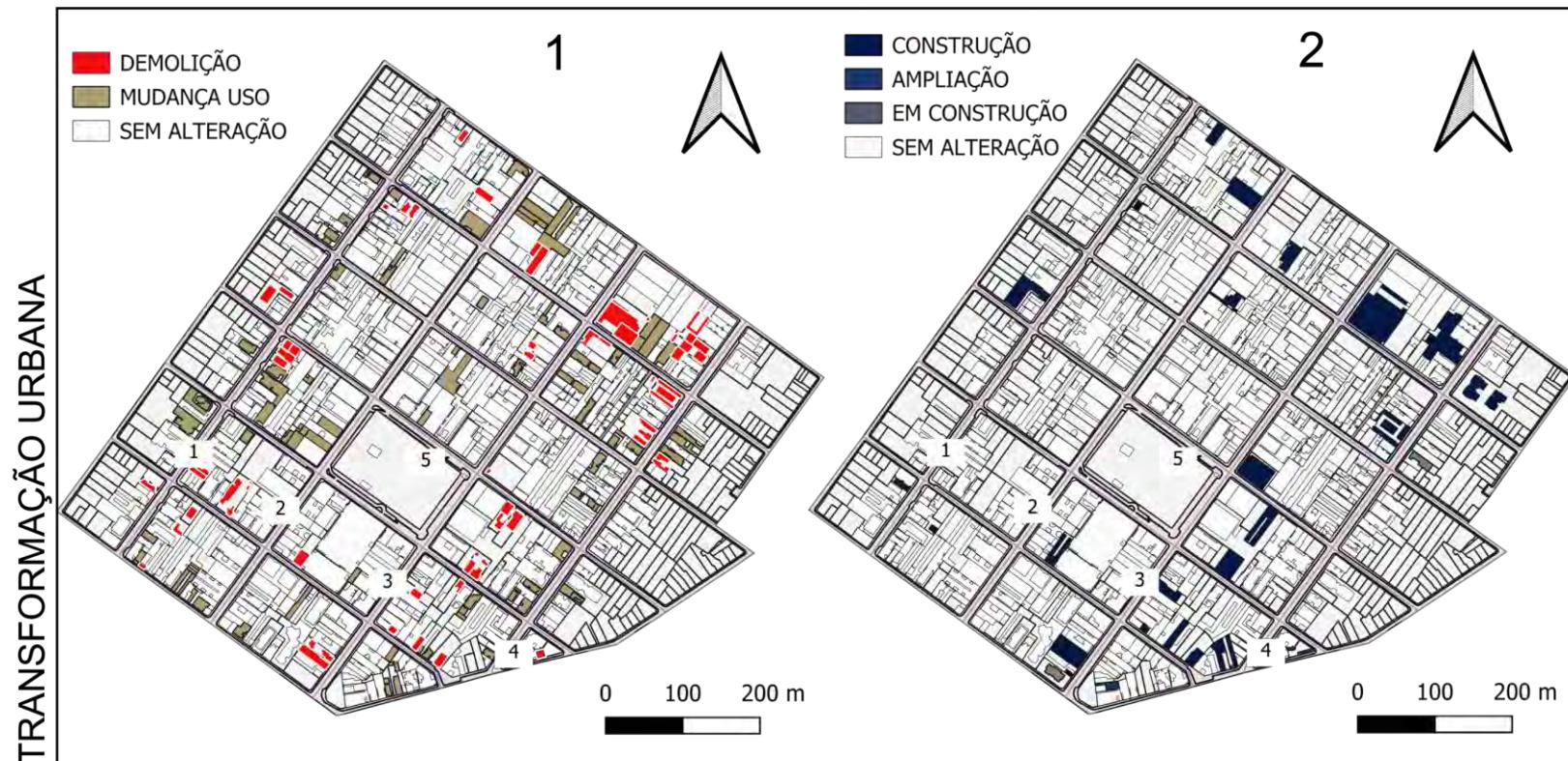
Os **Mapas de Transformação Urbana** da Região E (Figura 51) destacam tais processos de demolição e, em conjunto com a **análise morfológica temporal** (Figura 52), permitem ressaltar que das 37 demolições que se deram na região, apenas onze ocorreram antes

da alteração legislativa de 2019 que possibilitou ocupação integral do lote (100%). Em muitos desses lotes, constata-se a substituição por novas edificações (Figura 53); outros, contudo, permanecem como estacionamentos privados descobertos, com destaque para a

Avenida João Pinheiro. Esta avenida, que se configura como importante corredor de transporte coletivo, concentra também

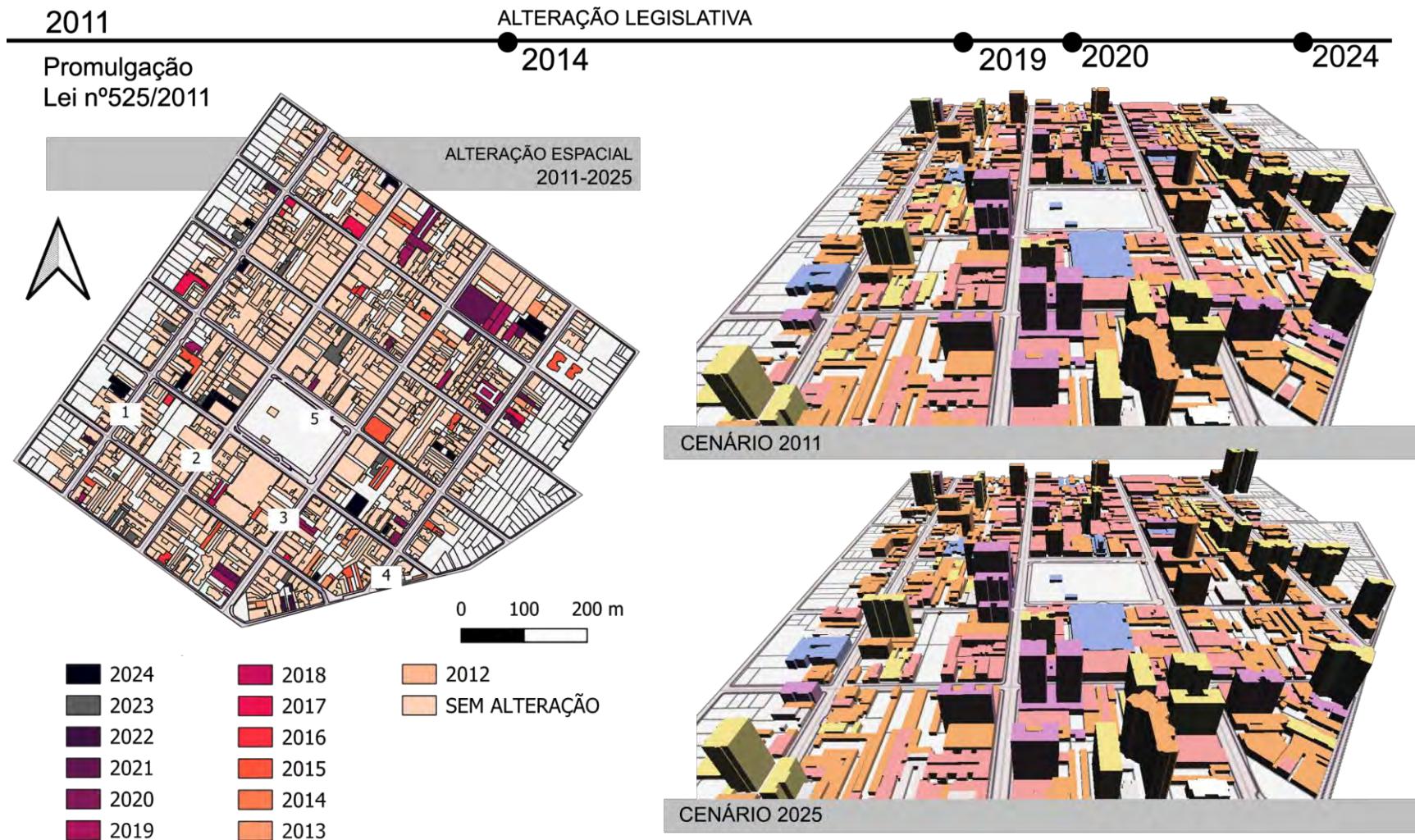
diversas edificações sem uso, inclusive aquelas que abrigaram a elite econômica da cidade.

Figura 51 - Região E: Mapas de Transformação Urbana



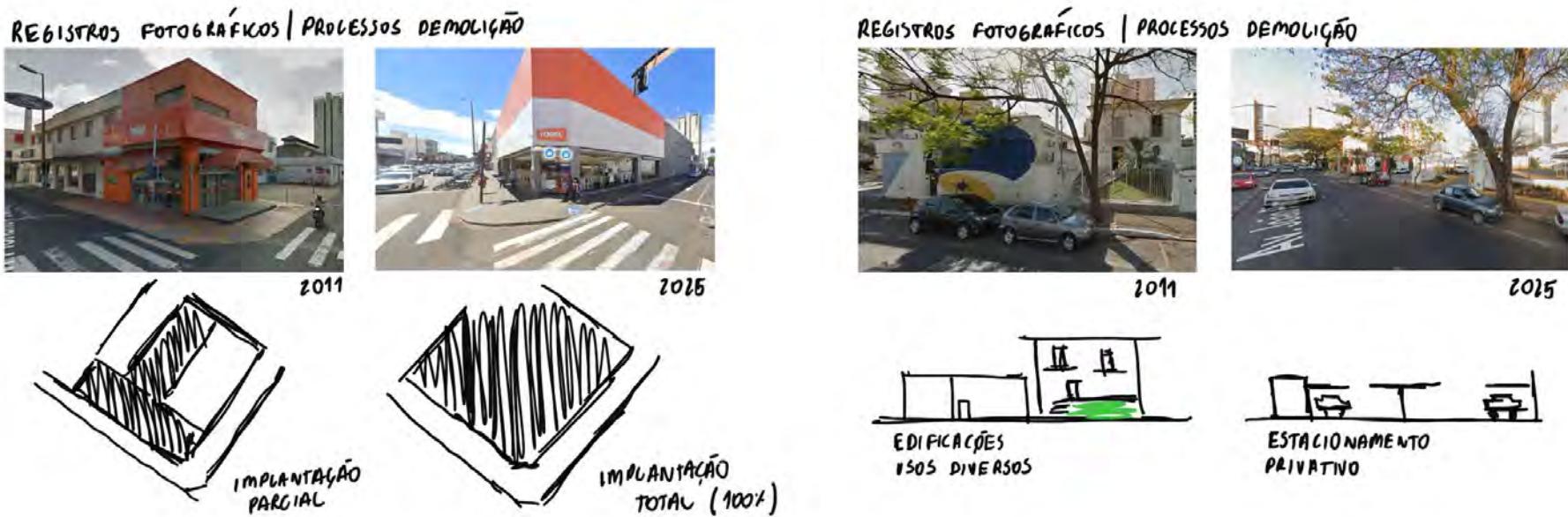
Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 52 - Região E: Análise morfológica temporal



Fonte: elaborado pela autora (2025), com arquivo base disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (2025).

Figura 53 - Região E: Análise Urbana – Processos de Demolição (2011 e 2025)



Fonte: elaborado pela autora (2025).

A partir da leitura morfológica e da experiência profissional, é possível afirmar que a preservação de edificações pré-existentes era mais recorrente antes das mudanças legislativas. Muitas dessas construções foram erguidas antes mesmo da existência de regulamentações urbanísticas formais. Por esse motivo, reformas e adaptações eram, até então, preferíveis à demolição, uma vez que novas construções exigiriam a adequação integral às normas

vigentes. Contudo, com a possibilidade de ocupação total da parcela, o aproveitamento das pré-existências deixou de ser vantajoso, incentivando processos de demolição e descaracterização do tecido edificado.

Naturalmente, estes processos não coincidem com as premissas idealizadas no Plano Diretor de 2006, que visavam a requalificação urbana da área central. Distinta à proposição de

calçadões e bolsões de estacionamento nas bordas do centro para estimular o caminhar, a multiplicação de estacionamentos privativos em praticamente todas as quadras favorece o uso do veículo individual e compromete a experiência do pedestre.

Apesar da não efetivação das estratégias voltadas à qualidade de vida urbana, a área central permanece ativa, embora permeada por uma sobreposição de acontecimentos e uma dinâmica caótica, inclusive visualmente. O alto fluxo de pessoas, dada a proximidade com o Terminal Central, associado à consolidação de comércios e serviços populares, garante a vitalidade do espaço. Como relembra Panerai (2006), a “degradação de sua massa edificada não colocam em xeque o papel do centro na definição da cidade, da qual permanece sendo um dos componentes essenciais”.

Nessa perspectiva, ainda que o centro mantenha sua centralidade funcional e intensa circulação de pessoas, nota-se um esvaziamento da experiência urbana qualificada, o que traz questionamentos acerca da eficácia do planejamento urbano (sob a ótica do Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo), como instrumento de indução de qualidade de vida na região.

CAPÍTULO 3

3. O PLANEJAMENTO URBANO PODE SER REAL? RESULTADOS E DIRETRIZES PARA APROXIMAÇÃO DO PLANEJAMENTO URBANO E DAS AÇÕES EM GESTÃO URBANA

A leitura integrada das análises legislativa, morfológica e urbana desenvolvidas para as cinco regiões selecionadas como estudos de caso permitiu a construção mais abrangente sobre os efeitos das alterações na Lei de Uso e Ocupação do Solo na cidade existente. Esta construção foi possível a partir da articulação entre a materialidade da forma urbana, analisada pela abordagem Conzeniana (Conzen, 2022 [1969]), e a vivência cotidiana e qualitativa do espaço, a partir da leitura proposta por Panerai (2006). Estas análises foram vinculadas a compreensão da lei e suas alterações legislativas, precisamente investigadas e detalhadas nas tabelas que compõem os anexos. Após desenvolvimento das análises, este capítulo complementa e sintetiza os padrões de transformação urbana observados, revelando os impactos socioespaciais que emergem da prática da gestão urbana.

A análise morfológica possibilitou a identificação das mudanças físicas no tecido urbano, como processos de adensamento,

verticalizações, alterações no uso do solo, transformações por sobreposição e distintos modos de ocupação. Já a análise urbana, vinculou as transformações morfológicas às formas de apropriação do espaço, evidenciando como tais mudanças impactaram a ambiência, a relação do pedestre com o espaço público, os padrões de ocupação dos lotes e a coerência morfológica das regiões estudadas. O foco recaiu sobre a compreensão do tecido urbano enquanto objeto de estudo central, observando suas relações estruturais — edificação, campo visual e tipologia — e seus efeitos sobre a dinâmica socioespacial. Dessa forma, a integração das leituras morfológicas e urbanas revelou que as alterações legislativas não atuaram apenas sobre parâmetros construtivos, mas modificaram, direta e indiretamente, a estrutura e o cotidiano urbano.

3.1. IMPACTOS SOCIOESPACIAIS IDENTIFICADOS

Os resultados das análises evidenciaram que a maior parte das transformações morfológicas se concentrou nos trechos diretamente afetados pelas alterações legislativas, confirmado uma relação de causa e efeito entre os novos parâmetros urbanos e a reconfiguração do espaço construído. As modificações de zoneamento, índices urbanísticos e usos permitidos, possibilitaram a implantação de novas formas urbanas, até então incompatíveis com a legislação vigente anterior. Nesse contexto, os processos de verticalização

seletiva, demolições e diversificação de uso, evidenciaram como as mudanças na legislação estimularam transformações profundas em alguns tecidos urbanos, enquanto mantiveram intocado outros. Essas transformações, embora legitimadas pela norma atual, nem sempre resultaram em melhoria da ambiência urbana ou em maior coesão territorial. Ao contrário, em muitos casos, contribuíram para a intensificação de contrastes morfológicos, ruptura de escalas, conflitos visuais e práticas sutis de exclusão.

Adicionalmente, verificou-se que os impactos socioespaciais não ocorreram de forma homogênea entre as regiões analisadas. Ao contrário, os resultados apontaram padrões recorrentes que indicam a influência decisiva das alterações legislativas sobre a forma urbana. Esses padrões dialogam com a leitura de paisagem realizada na etapa inicial da pesquisa, uma vez que as dinâmicas de transformação urbana, que definiram o agrupamento de algumas regiões em um mesmo estudo de caso, mostraram-se coerentes com os efeitos posteriormente identificados.

No Estudo de Caso 1 foram apresentadas duas regiões do setor Sul da cidade (Região A e Região B) as quais a leitura de paisagem inicial apontava processos de adensamento e verticalização. Nestas regiões, as alterações legislativas incidiram especialmente sobre o coeficiente de aproveitamento e os usos do solo. O coeficiente de aproveitamento máximo aumentou consideravelmente, ao passo que se observou uma abrangência de usos permitidos. Como

consequência, as regiões se assemelham em processos de adensamento por preenchimento e sobreposição, com implantação de usos diversos e práticas de verticalização. Adicionalmente, em ambas as regiões, a inserção de edificações de gabarito elevado junto a moradias unifamiliares gerou uma relação de imposição e ruptura, comprometendo a contiguidade do tecido urbano.

Além da dimensão física e perceptiva, as análises permitiram identificar efeitos indiretos sobre os processos de inclusão e exclusão socioespacial, sobretudo na Região A. O adensamento por substituição, ao modificar o perfil tipológico e funcional de determinadas áreas, reconfigura também o público que pode ou não permanecer nesses territórios. Tal como propõe Panerai (2006), a transformação morfológica pode operar como instrumento sutil de segregação, mesmo sem remoção direta da população.

O Estudo de Caso 2, composto pelas regiões C e D, foi inicialmente caracterizado por transformações na ambiência e nos usos do solo, sendo este último, o parâmetro alterado pela legislação. Na Região C, foram mantidos os parâmetros urbanísticos relativos à ocupação do lote, enquanto na Região D, houve modificação no coeficiente de aproveitamento máximo. No entanto, as novas edificações inseridas nesta região não utilizaram do benefício legislativo, supondo a necessidade de preservação do campo visual no entorno do bem tomado da Praça Clarimundo Carneiro.

Neste estudo de caso, as análises morfológicas e urbanas evidenciaram processos de adensamento por sobreposição e alteração tipológica. A distinção mais relevante entre as duas regiões diz respeito à ambiência urbana resultante dessas transformações. Na região C os usos implantados para atividade de lazer noturno trouxeram vitalidade urbana à região e vivência ativa de pedestres. Enquanto na região D, o uso voltado a atividades bancárias influenciou o processo de “destruição criativa”, no sentido schumpeteriano: marcado pela substituição de edificações pré-existentes por tipologias que desconsideram o patrimônio arquitetônico, priorizam o automóvel e impactam na escala do pedestre, fragilizando a ambiência histórica do lugar. Destaca-se ainda a relação distinta com as praças: na Região C, esta atua como elemento de proteção acústica e visual frente ao tráfego intenso; enquanto na Região D ela perde o diálogo com o entorno construído.

Por fim, o Estudo de Caso 3, relativo à Região E, confirmou a leitura de paisagem elaborada na fase inicial da pesquisa, que identificava práticas de demolição e transformação tipológica. As análises morfológicas e urbana demonstraram que a substituição de edificações residenciais e a consolidação de estacionamentos privados trouxeram impactos significativos à vivência do centro urbano, distanciando-se das diretrizes de requalificação previstas pelo planejamento urbano. Esse processo está diretamente relacionado à alteração legislativa que passou a permitir a ocupação

total do lote. Anteriormente, a legislação garantia o benefício de ocupação em 80% do lote para edificações voltadas ao uso comercial, de serviço ou áreas comuns de qualquer uso, com intuito de incentivar o uso misto e fachadas ativas no pavimento térreo. Com a permissão de ocupação integral para qualquer tipo de atividade inserida, houve o desestímulo à preservação das edificações existentes e à diversidade tipológica.

Em resumo, os estudos desenvolvidos em três análises simultâneas – legislativa, morfológica e urbana – e correlacionadas, permitiu identificar com clareza as relações de causa e efeito entre as alterações legislativas, forma urbana produzida e impactos socioespaciais. A fim de elucidar tais relações foi desenvolvida uma tabela síntese com os principais dados e efeitos observados em cada região (Tabela 6), conforme demonstrado anteriormente.

A leitura da tabela evidencia que os impactos socioespaciais identificados demonstram o protagonismo da gestão urbana em detrimento do planejamento urbano. A forma urbana existente responde as alterações legislativas, sugerindo o afastamento de diretrizes previamente planejadas para ordenamento territorial. Tal constatação reforça a hipótese da pesquisa de que a prática da gestão urbana na cidade de Uberlândia tende a enfraquecer o papel do planejamento enquanto instrumento de equidade e racionalidade, aproximando-se de uma lógica de gestão fragmentada, reativa e direcionada por demandas pontuais.

Tabela 6 - Síntese das análises e Impactos Socioespaciais por Região

	Região	Síntese da análise Legislativa	Síntese da análise Morfológica e Urbana – Impactos Socioespaciais Observados
ESTUDO DE CASO 1	Região A	<ul style="list-style-type: none"> - Alteração de Zoneamento: ZR1 e ADE II para ZR2 e SVA. - Ampliação de Usos permitidos (incluindo H2V, C2, S2). - Aumento do Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 1,2 para até 3,0 e 4,0 (SVA). - Manutenção do índice urbanístico de taxa de ocupação máxima. 	<ul style="list-style-type: none"> - Adensamento por preenchimento e sobreposição. - Heterogeneidade de usos: usos residenciais substituídos por usos comerciais/serviço. - Verticalização seletiva e ruptura morfológica (escala). - Homogeneidade tipo de ocupação (implantação). - Exclusão simbólica e pressão imobiliária sobre territórios populares: “novos padrões passam a excluir determinados grupos sociais sem necessidade de remoção física” (Panerai, 2006).
	Região B	<ul style="list-style-type: none"> - Alteração de Zoneamento: ZR1, ADE II e ZR3 para ADEII, SVC e SVA. - Ampliação de Usos permitidos: permissão de E2 (educação superior) e E3-I (complexo hospitalar). - Aumento da Taxa de Ocupação Máxima de 60% para 70% (exceto em Rua João Marçal Dionísio). - Aumento do Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 1,2 para até 3,5 (SVA) e 4,0 (SVA). - Manutenção dos índices urbanísticos de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo em Rua João Marçal Dionísio. 	<ul style="list-style-type: none"> - Adensamento por preenchimento e sobreposição. - Heterogeneidade de usos: usos residenciais substituídos por usos comerciais/serviço. - Verticalização concentrada e ruptura morfológica (escala). - Implantação de Complexo Hospitalar. - Rompimento de “ilhas de tranquilidade”.
ESTUDO DE CASO 2	Região C	<ul style="list-style-type: none"> - Alteração de Zoneamento com inclusão de Praças em ADE II. - Ampliação de Usos permitidos para ADE II (incluindo C1, C2, S1, S2). - Manutenção dos índices urbanísticos de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo. - Manutenção das restrições da loteadora no Altamira II, incluindo usos restritos a H1 e E1. 	<ul style="list-style-type: none"> - Adensamento por preenchimento e sobreposição. - Heterogeneidade de usos - Homogeneidade de escada (gabarito das edificações). - Complementariedade na relação praça x edificações: novos usos em torno das praças com vitalidade urbana/ambiência urbana para pedestre. - Preservação da coerência formal e escala do bairro.
	Região D	<ul style="list-style-type: none"> - Alteração de Zoneamento para trecho da Avenida Afonso Pena: ZCF para SVE. - Ampliação de Usos permitidos para trecho em SVE. 	<ul style="list-style-type: none"> - Adensamento por sobreposição. - Heterogeneidade de usos - Homogeneidade de escada (gabarito das edificações). - Demolição de edificações com valor histórico.

		<ul style="list-style-type: none"> - Alteração do Art. 8º da LC 525/2011 que determina considerar os “usos e índices menos restritivos” em caso de sobreposição de zoneamentos. - Aumento da Taxa de Ocupação Máxima de 60% para 70%. - Aumento do Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 1,5 para até 4,0 (SVE). 	<ul style="list-style-type: none"> - Implantação de usos não previstos na ZCF (bancos, serviços). - Tipologia das edificações alteradas e ruptura morfológica. - Afastamento/conflito na relação praça x edificações: novos usos a frente da praça com valorização do uso do automóvel e “renovação urbana” das edificações.
ESTUDO DE CASO 3	Região E	<ul style="list-style-type: none"> - Alteração de Zoneamento para Avenida Floriano Peixoto e Cesário Alvim, como SVE. - Alteração do índice urbanístico de Taxa de Ocupação Máxima para ADEI de 60% para 100% (retirou benefício de permissão de 80% nos 3 primeiros pavimentos para usos comercial, serviço ou áreas comuns de qualquer uso). - Manutenção do índice urbanístico de coeficiente de aproveitamento máximo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Substituição do uso residencial/misto por comércio e serviço. - Aumento de estacionamentos privativos e esvaziamento habitacional. - Processos de demolição. - Novas edificações com implantação em 100% do lote. - Manutenção do papel central, mas com perda da qualidade urbana.

Fonte: elaborado pela autora (2025).

A compreensão desta dinâmica urbana sugere que o planejamento urbano não é, de fato, real. Ou seja, a cidade existente, em sua dimensão espacial, não é resultado das diretrizes propostas na dimensão das políticas públicas, abordadas aqui sob a perspectiva da Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2011. Diante disso, tornou-se necessário questionar: qual seria, então, a cidade moldada pelo planejamento urbano, ou seja, qual forma urbana seria existente se a lei originalmente elaborada não tivesse passado por diversas alterações?

Com o intuito de elucidar a questão foram desenvolvidos cenários utópicos para cada região com base nos parâmetros da legislação originalmente proposta, sugerindo deslocar o olhar do plano para o território, e discutindo a desconexão entre a proposta normativa inicial e a realidade construída. O exercício desenvolvido não teve a pretensão de apresentar cenários precisos e determinantes, mas trouxe a possibilidade de visualizar outra “realidade” para forma urbana da cidade.

3.2. CENÁRIOS UTÓPICOS

A partir dos impactos socioespaciais identificados, propõe-se neste item um exercício teórico-analítico: a construção de um cenário utópico em que as edificações implantadas entre 2011 e 2025 (período de vigência da Lei Complementar nº525/2011 e suas alterações) tivessem sido conformadas de acordo com os parâmetros urbanísticos originalmente previstos pela legislação. Tal exercício não se trata de um retorno ao normativo enquanto fetiche regulador, mas de um artifício metodológico que visa refletir sobre as consequências espaciais de uma gestão urbana que deliberadamente afasta-se do planejamento previamente estabelecido.

Partiu-se da seguinte premissa: e se as tipologias e usos implantados fossem obrigados a respeitar o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação e os usos adequados previstos no texto original da Lei de 2011, sem as alterações flexibilizadoras posteriores? Ainda, com o intuito de não negar o contexto econômico e a atuação dos demais agentes sociais produtores do espaço, os cenários foram elaborados com base na viabilidade de empreendimentos efetivamente existente, visando demonstrar a possibilidade de sua implantação sem que acarretasse as mudanças legislativas pontuais que se deram ao longo dos anos. Essa

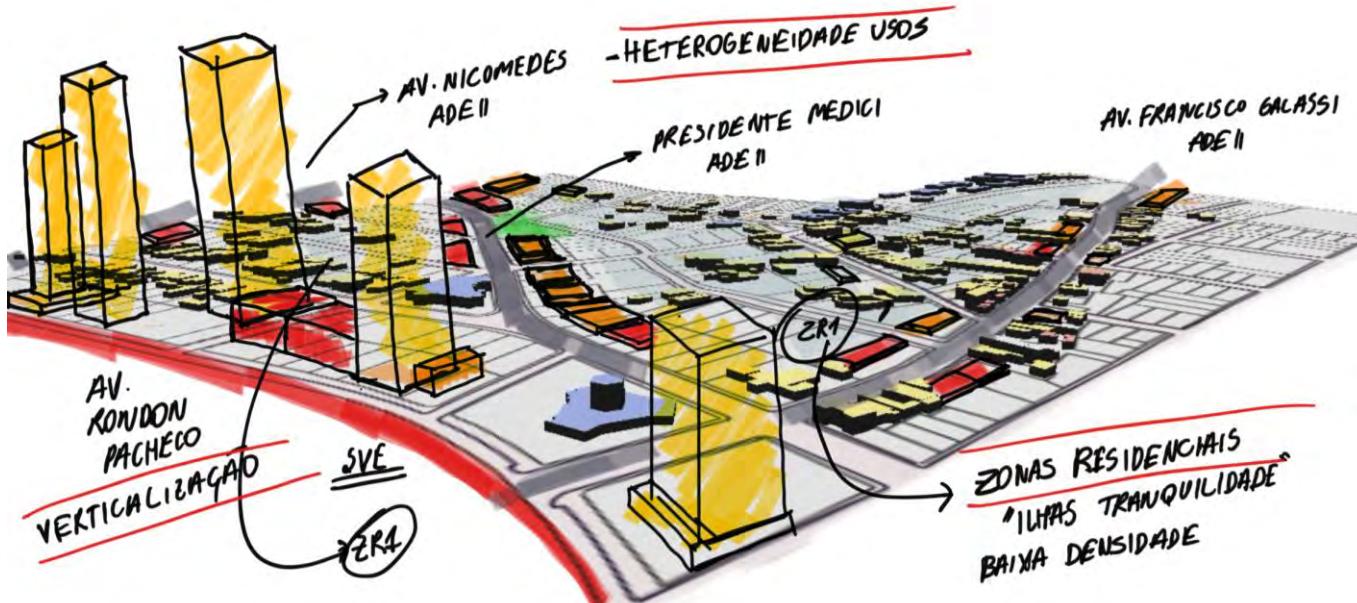
reconfiguração permitiu simular morfologias alternativas, que mantivessem maior harmonia com o tecido urbano preexistente, especialmente no que diz respeito à escala das edificações, à continuidade da paisagem e à ambiência das relações entre espaço público e privado.

3.2.1. CENÁRIO UTÓPICO: ESTUDO DE CASO 1

O cenário utópico para as Regiões A e B revela a possibilidade de adensamento por preenchimento, com limitações à verticalização seletiva e controle sobre a inserção de usos não residenciais em áreas homogêneas. Para a Região A (Figura 54), foi considerada a intenção do mercado na inserção de torres residenciais, no entanto, uma vez que a Avenida Liberdade, Francisco Galassi e das Américas possuía restrições quanto a verticalização, as torres residenciais foram implantadas na Avenida Rondon Pacheco. Caracterizada como Setor de Vias Estruturas (SVE), a avenida é a única da região com coeficiente de aproveitamento máximo (4,0) suficiente para edificações de alto gabarito. Destaca-se que o cenário utópico demonstra as possibilidades da forma urbana conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo promulgada em 2011, o que não considera demais fatores vinculados ao efeito das construções nesta avenida,

que acarretaria estudos específicos de impacto de vizinhança e ambientais.

Figura 54 - Região A: Cenário Utópico – Perspectiva Avenida Rondon Pacheco



Fonte: elaborado pela autora (2025).

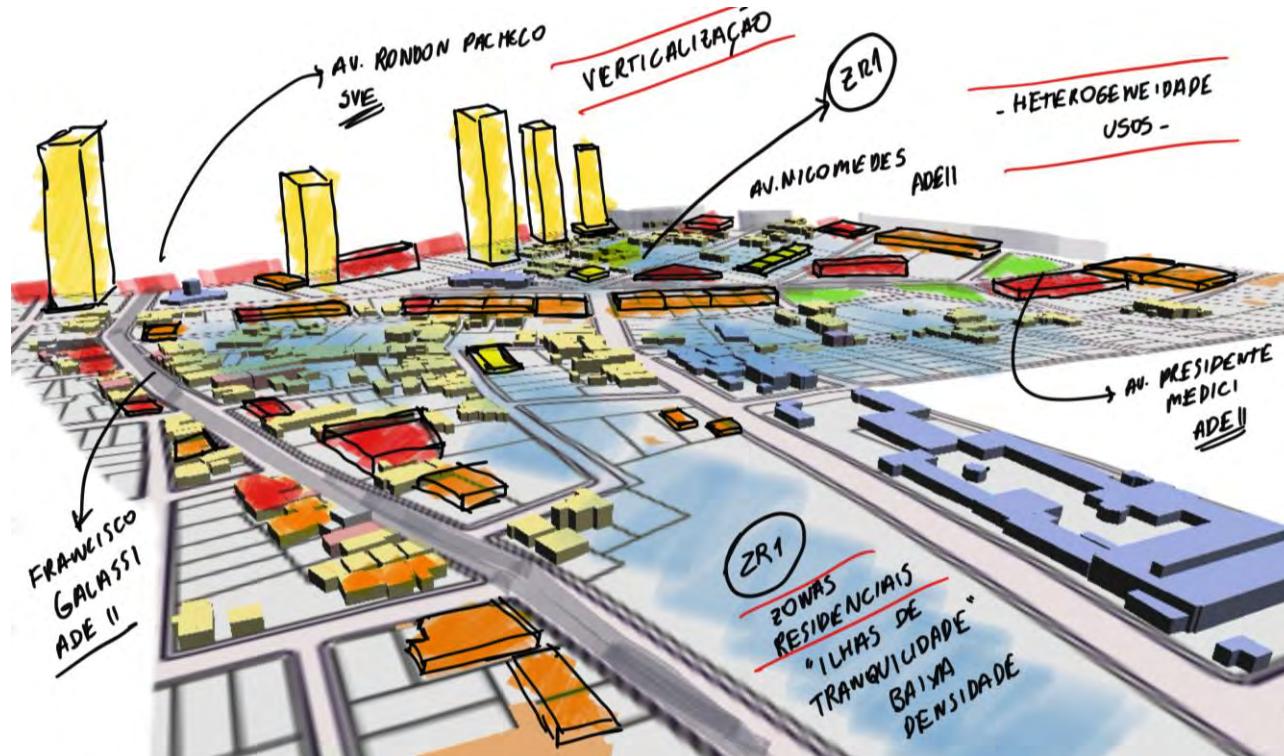
No que se refere aos usos não residenciais, o cenário utópico apresenta a possibilidade dessas inserções nas avenidas então classificadas como Área de Diretrizes Especiais II (ADEII), como a Avenida Francisco Galassi e Presidente Médice (Figura 55). As edificações implantadas nesses eixos viários respeitam o coeficiente de aproveitamento máximo (1,2) permitido, garantindo uma

contiguidade de escala e densidade em relação as áreas de uso exclusivo residencial unifamiliar. Neste cenário, a Rua da Paz e Avenida das Américas mantém o uso restrito ao residencial unifamiliar e para equipamento público. A restrição impede inserções de edificações de gabarito alto ou novos comércios e serviços, em lotes coincidentes com a área histórica do bairro Patrimônio. De certa

forma, essa restrição é entendida como resposta a diretrizes de proteção do patrimônio histórico do bairro, uma vez que afasta processos de especulação imobiliária, que tendem a descharacterizar a pré-existência. Dessa forma, uma vez mantido o uso residencial e

institucional na Rua da Paz, o cenário propôs a inserção de edificações comerciais e de serviço na Avenida Presidente Médice, evidenciando o caráter da avenida com heterogeneidade de usos.

Figura 55 - Região A: Cenário Utópico – Perspectiva Avenida Francisco Galassi e das Américas



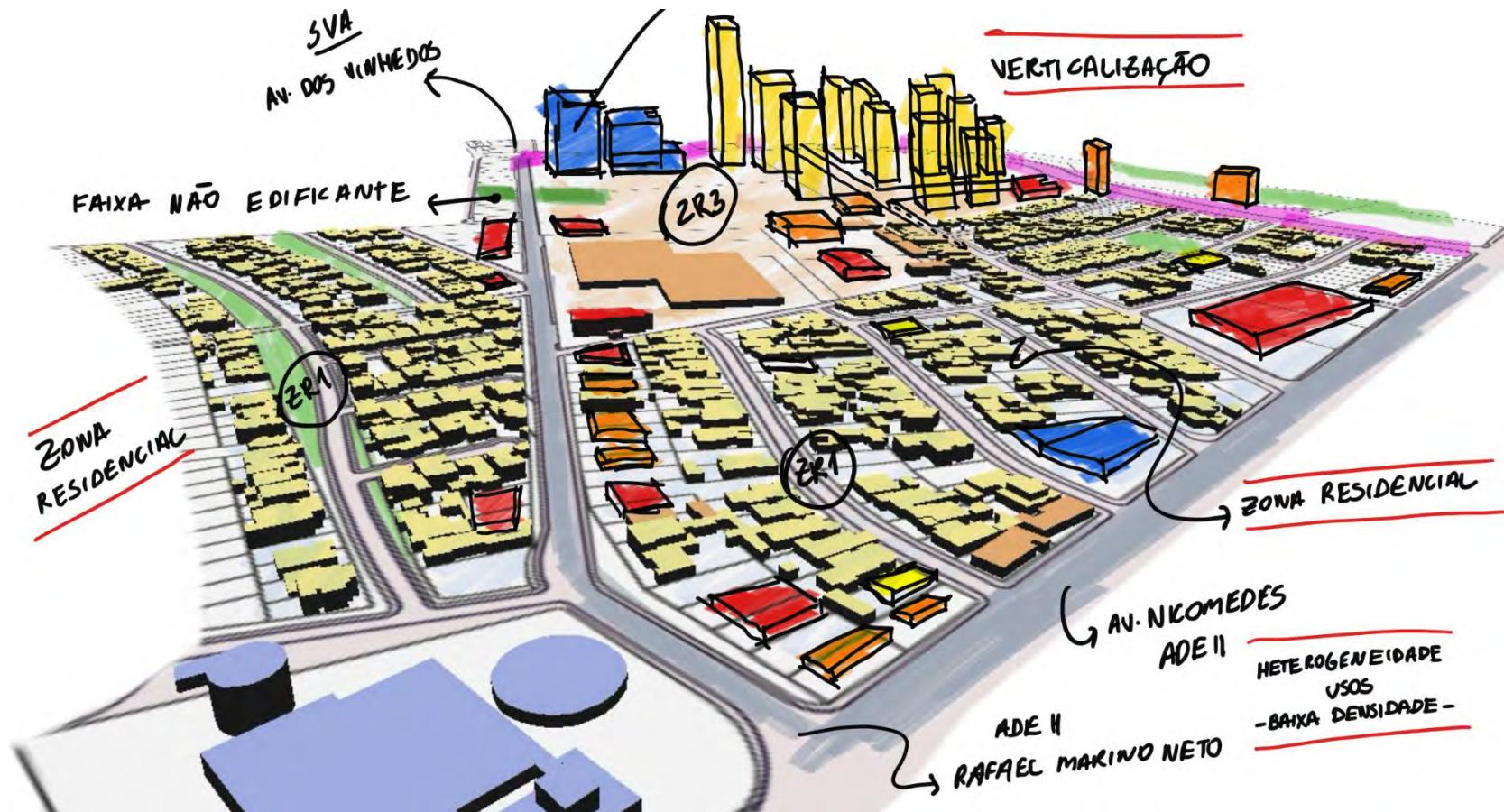
Fonte: elaborado pela autora (2025).

No âmbito geral, embora apresente práticas de verticalização, o cenário utópico da Região A evita conflitos morfológicos como a juxtaposição de torres e sobrados, o que afasta a percepção de ruptura e garante contiguidade do tecido urbano. Ainda, a heterogeneidade de usos em determinadas avenidas proporciona a caracterização de “ilhas de tranquilidade” para uso residencial, coincidente com as vontades dos moradores da região. Esta configuração urbana se assemelha ao observado para o cenário utópico da Região B, em que a fragmentação abrupta de setores consolidados por usos exclusivamente habitacionais é suavizada.

A proposta utópica mantém, para Rua Rafael Marino Neto, a inserção de edificações de uso comercial e de serviço, concomitante com a presença de habitações unifamiliares (Figura 56). No entanto, distinto ao cenário existente, a proposição utópica mantém a heterogeneidade de uso em edificações de gabarito baixo, em contiguidade com as zonas residenciais ao entorno da Área de Diretrizes Especiais II (ADEII) – Rua Rafael Marino Neto. Este cenário também revela a possibilidade de inserções deste tipo de ocupação e uso na Avenida Nicomedes Alves do Santos, que possui diversos lotes sem ocupação.

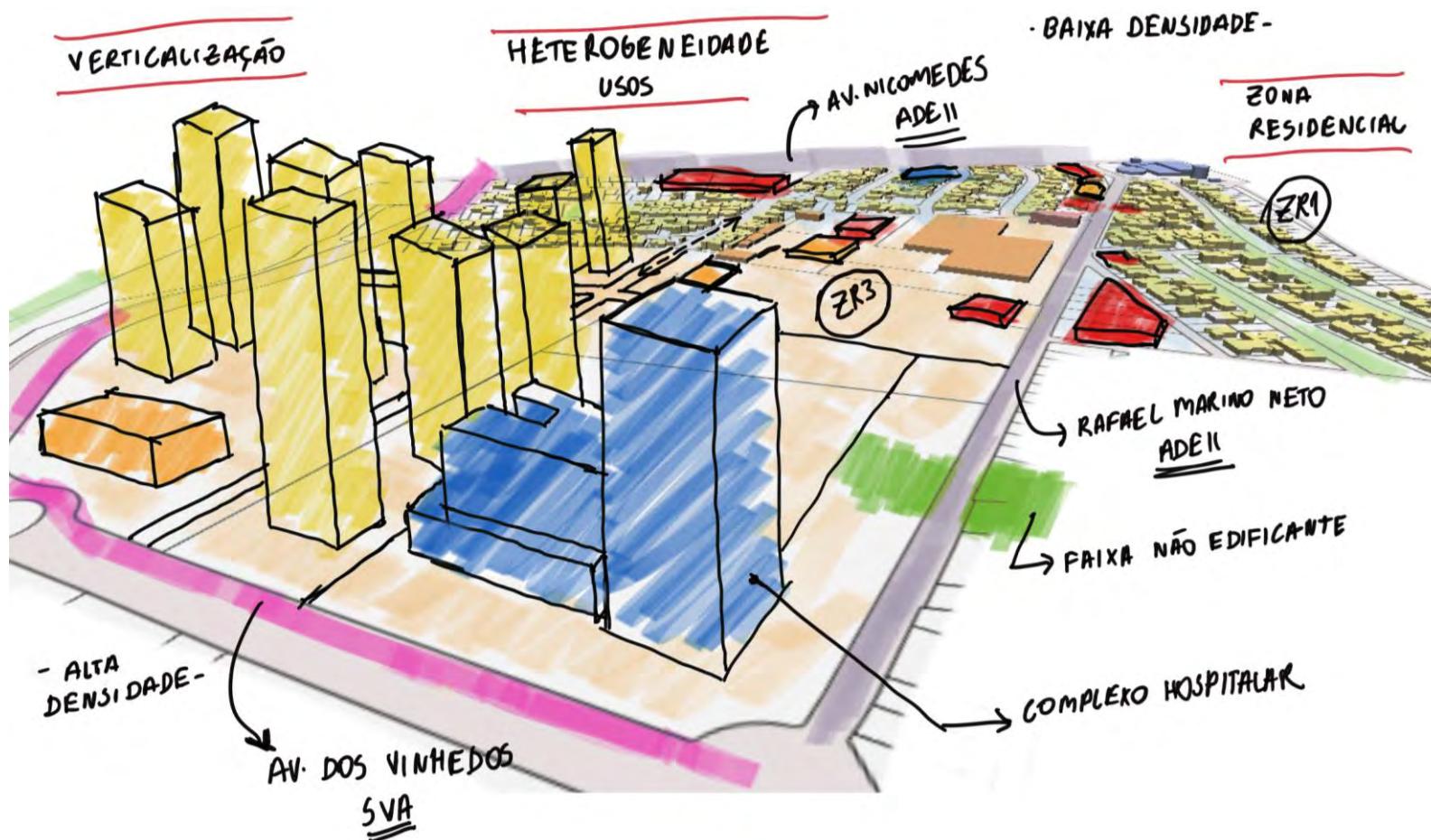
Adicionalmente, considerando a impossibilidade de implantação do complexo hospitalar em uma ADE II, sua inserção foi proposta na Avenida dos Vinhedos. Conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2011, a avenida é classificada como Setor de Vias Arteriais (SVA) que permite atividades relativas a “atendimento em pronto-socorro e unidades hospitalares para atendimento a urgências” (Uberlândia, 2011). A localização do complexo nesta avenida, demonstra uma contiguidade espacial com as demais edificações propostas para região da Zona Residencial 3 (ZR3), que se configuram majoritariamente como torres residenciais (Figura 57). Quanto a estas habitações, o cenário utópico apresenta sua inserção distinta a atualmente observada. Isto porque, por tratar-se de uma área não parcelada no ano de 2011, o cenário utópico avançou na possibilidade de garantir contiguidade não somente na forma urbana das edificações (gabarito, ocupação e uso), mas na forma das ruas e quadras parceladas. Dessa forma, este cenário revela a contiguidade do eixo viário paralelo a Rua Rafael Marino Neto, evitando a configuração de setores fragmentados (Figura 58).

Figura 56 - Região B: Cenário Utópico – Perspectiva Rua Rafael Marino Neto



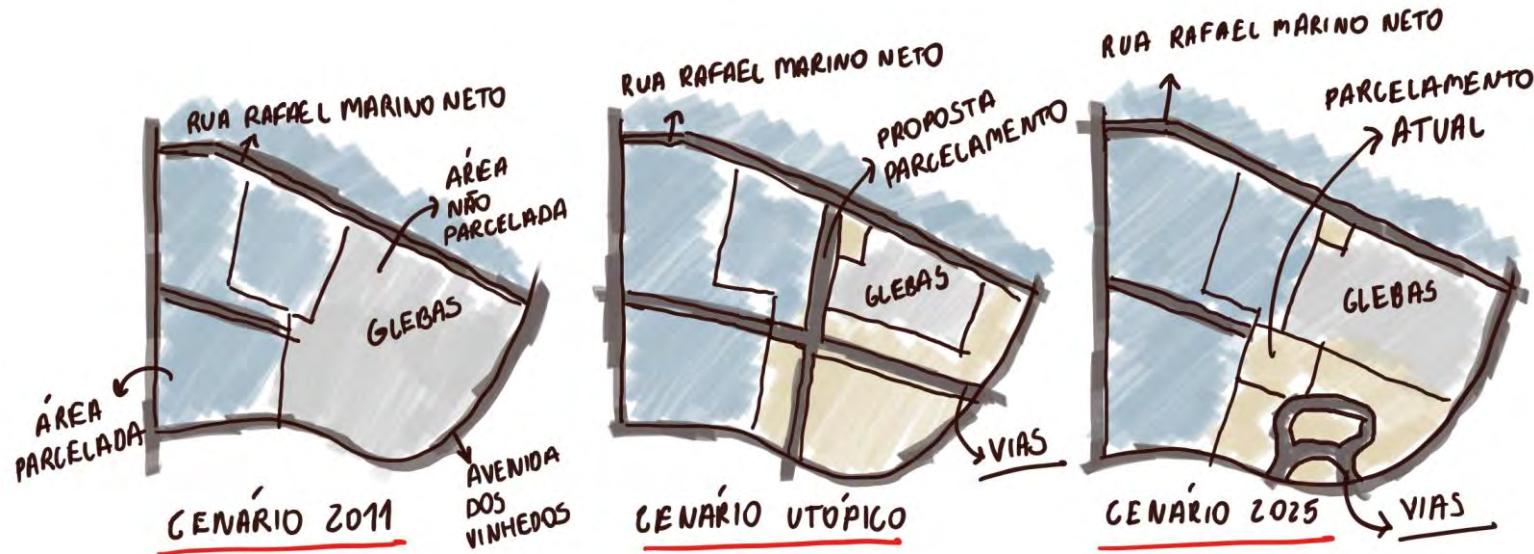
Fonte: elaborado pela autora (2025).

Figura 57 - Região B: Cenário Utópico – Perspectiva Avenida dos Vinhedos



Fonte: elaborado pela autora (2025).

Figura 58 - Região B: Tipos de parcelamento – Croquis comparativos



Fonte: elaborado pela autora (2025).

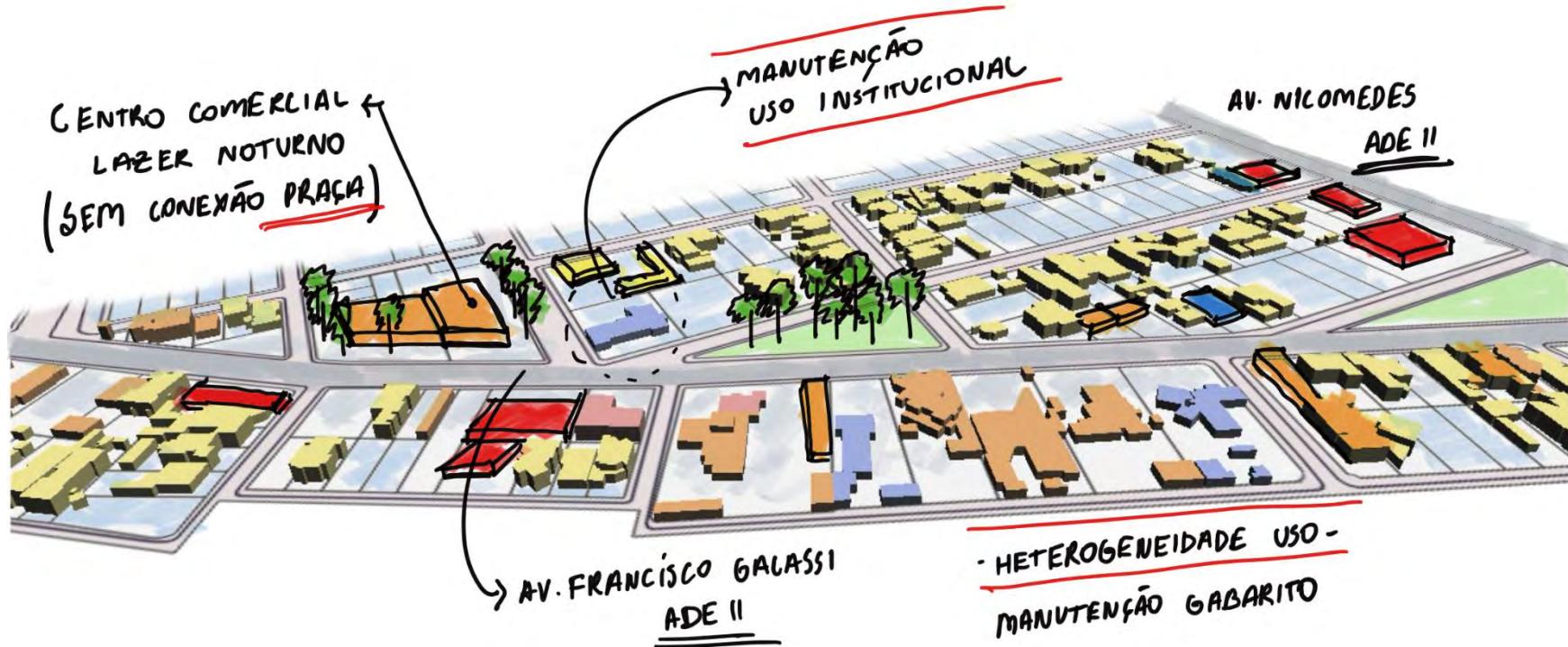
3.2.2. CENÁRIO UTÓPICO: ESTUDO DE CASO 2

Na Região C, o cenário utópico apresenta distinções mínimas em comparação a realidade da forma urbana atual, sobretudo pelo fato de que as alterações legislativas ali foram restritas ao entorno das praças. O cenário utópico demonstra a manutenção do uso institucional em lote situado em frente à Praça Durval Antônio de Faria, uma vez que a implantação de complexo comercial não é

permitida para o loteamento com restrições próprias da loteadora – Altamira II. Em contrapartida, o uso é adequado para Avenida Francisco Galassi, classificada como ADE II, tornando possível a implantação do complexo comercial em lote vago situado a frente do uso institucional mantido (Figura 59). A configuração urbana neste cenário demonstra a perda de conexão entre o complexo comercial e a praça, ao passo que contribui com a manutenção da heterogeneidade de usos da avenida. Neste ponto, a mitigação dos

ruídos da avenida de alto fluxo pode ser solucionada com tratamento paisagístico proposto no afastamento frontal do próprio lote.

Figura 59 - Região C: Cenário Utópico



Fonte: elaborado pela autora (2025).

Quanto a Região D, o cenário utópico demonstra a possibilidade de manutenção da coerência arquitetônica com a ambiência do patrimônio histórico edificado, impedindo demolições de tipologias arquitetônicas que compunham a identidade do entorno da Praça Clarimundo Carneiro. O cenário apresentado supõe que a impossibilidade de inserção da atividade bancária no trecho estudado evitaria tais demolições, em diálogo com as premissas de conservação histórica e arquitetônica do bairro Fundinho. As proposições para Zona Cultural do Fundinho (ZCF) buscam a manutenção de sua ambiência, que é dada não somente pela configuração de suas ruas, logradouros e quadras, mas pelo tecido edificado, ou seja, a tipologia e estética das edificações. Nesse contexto, por tratar-se de uma utopia, o cenário proposto se inspira em outra paisagem urbana com rigorosas regulações urbanas.

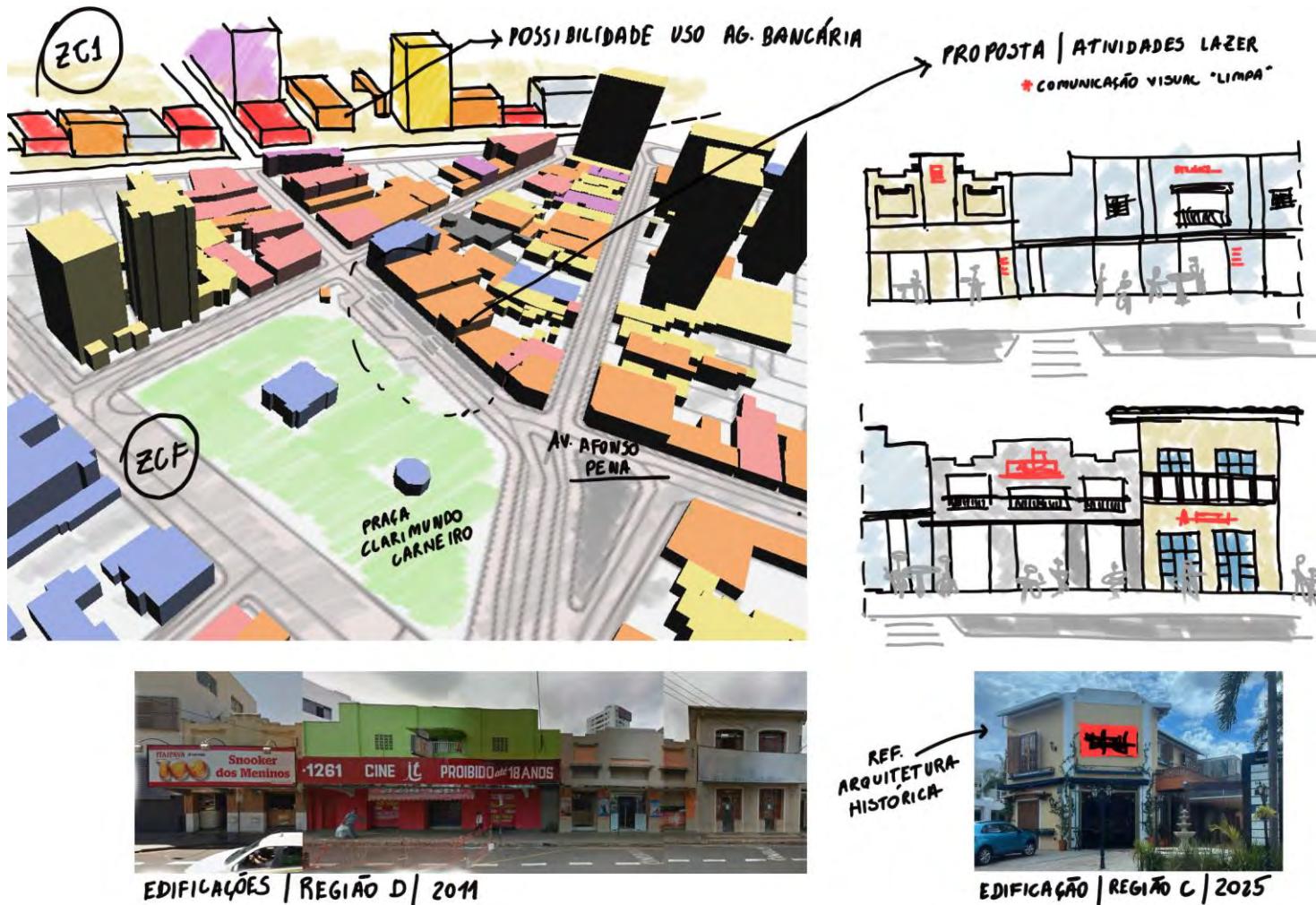
A inspiração provém das argumentações de Alain Bertaúd ao tratar da cidade de Paris. Segundo Bertaúd (2023), grande parte das regulações de uso do solo parisiense tem o intuito de preservar esteticamente a Paris histórica, ou seja, a cidade tem “a estética como função objetiva”. Apesar dos custos dessas regulações serem elevados, em termos de viabilidade econômica e liberdade construtiva, os benefícios são proporcionais: Paris é a cidade mais visitada do mundo e um ativo simbólico valorizado globalmente

(Bertaúd, 2023). Embora distante da realidade das cidades médias brasileiras e de Uberlândia, é possível transpor essa lógica de preservação estética de Paris ao bairro Fundinho.

O cenário utópico da Região D demonstra, portanto, a possibilidade de manutenção estética, com inserção de usos de maior vitalidade e conexão visual com o espaço público da praça. Paralelamente, ao relembrarmos a Região C, ficou evidente que a implantação de usos voltados a atividade de lazer e gastronomia garantiu vitalidade urbana e ambiência favorável ao uso do pedestre. Curiosamente, a Região C, possui restaurante com proposição de fachada que remete àquela arquitetura histórica tão marcante no bairro Fundinho e objeto de demolição. Logo, identifica-se ausência da compreensão da potencialidade estética e de investimento para revitalização da área (Figura 60).

No que se refere a possibilidade de inserção da atividade bancária no cenário utópico, uma vez que se trata de um uso não permitido para ZCF, conforme legislação promulgada em 2011, o cenário propõe a implantação da atividade no setor contíguo: Zona Central 1 (ZC1). A ZC1 permite a implantação de tais atividades e possui áreas livres de construções, com potencial para inserção do uso.

Figura 60 - Região D: Cenário Utópico



Fonte: elaborado pela autora (2025).

3.2.3. CENÁRIO UTÓPICO: ESTUDO DE CASO 3

Em se tratando da ZC1, o cenário utópico propõe a efetivação do uso misto como instrumento de revitalização urbana. A proposta parte do princípio de que a taxa de ocupação inferior a 100%, conforme estipulada na legislação de 2011, conteria a substituição desnecessária de edificações com potencial de preservação e mudança de uso. Nos lotes com ocupação reduzida, foram simuladas novas edificações com uso misto, articulando vitalidade urbana e diversidade funcional. Quanto às edificações já existentes, mas que suprimiram seu uso residencial, propõe-se a recuperação de sua linguagem arquitetônica original, frequentemente ocultada por excessos de comunicação visual. Essa “limpeza visual” permitiria a valorização da pré-existência edificada e afastaria tendências de padronização, como a proliferação de fachadas cegas e galpões comerciais (Figura 61).

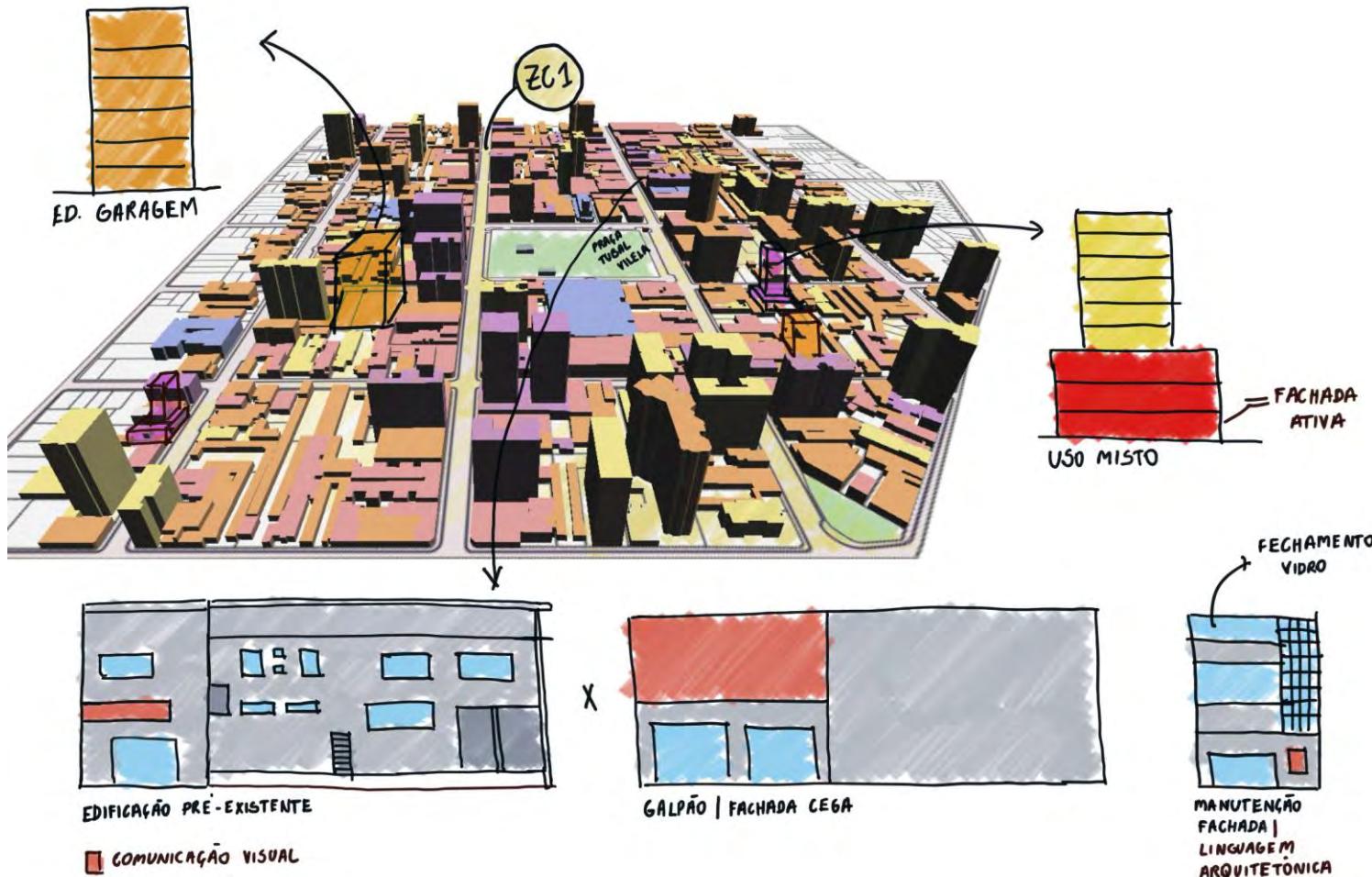
Com relação a necessidade de implantação de estacionamentos privados, evidenciada pela situação urbana atual, a implantação de edifícios garagem visa atender a demanda do mercado, utilizando-se de lotes em que a atividade já está inserida. Quanto a esta tipologia, destaca-se que a legislação implementada em 2011 possibilitava sua ocupação em 100% do lote. Tal normativa era complementar as premissas do projeto de requalificação da área

central, que propunha a inserção de bolsões de estacionamento em pontos específicos, na busca por retirar a presença do automóvel ao longo das ruas da região e priorizar a vivência do pedestre neste espaço público.

Em síntese, os cenários simulados evidenciam que, no âmbito geral, a aplicação coerente da legislação urbanística original teria potencial para gerar formas urbanas mais integradas, mais sensíveis ao contexto e, sobretudo, mais respeitosas à ambiência urbana e aos modos de apropriação do espaço. Ressalta-se, contudo, que tal resultado não se traduziria, automaticamente, em maior inclusão social, o que reforça a necessidade de compreender o limite do planejamento técnico frente às dinâmicas econômicas e políticas que permeiam a produção do espaço.

Trata-se, portanto, de um cenário utópico não no sentido ingênuo ou idealista, mas como instrumento crítico que evidencia a distância entre o que se planeja e o que se realiza. Ao propor esse confronto entre “forma possível” e “forma real”, o exercício reitera o descompasso entre planejamento e gestão urbana, e a urgência de mecanismos institucionais de monitoramento, coordenação e revisão contínua das ações urbanas. O direito à cidade, enquanto princípio, só se efetiva quando a forma urbana traduz, de fato, a diversidade de seus habitantes e os princípios democráticos do planejamento público.

Figura 61 - Região E: Cenário Utópico



Fonte: elaborado pela autora (2025).

3.3. CONSIDERAÇÕES FINAIS: APROXIMAÇÃO ENTRE DISCURSO E PRÁTICA

As análises conduzidas nesta pesquisa, assim como os cenários utópicos desenvolvidos nesse capítulo, permitem evidenciar que a forma urbana existente não se aproxima daquela originalmente proposta pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2011. Os cenários elaborados demonstram que seria possível inserir os empreendimentos e edificações atualmente implantados nas regiões estudadas sem a necessidade de alterações legislativas, desde que respeitada a lógica de ordenamento urbana proposta pelo zoneamento. Em outras palavras, a forma urbana legalmente prevista era viável, mas foi progressivamente modificada para atender à conveniência de determinados proprietários de lotes específicos, deslocando o interesse coletivo em favor de demandas pontuais.

Essa constatação revela que a propriedade privada, desempenha papel determinante na configuração do território, ou seja, o lote, compreendido como unidade básica da urbanização, torna-se um ativo financeiro cujo valor é profundamente afetado pelas normas urbanísticas. Tal dinâmica confirma as discussões apresentadas no Capítulo 1 acerca da teoria da derivação do Estado, conforme formulada por autores como Henri Lefebvre e David

Harvey. Nessa perspectiva, o Estado, embora aparente atuar de forma neutra e técnica na formulação de políticas públicas, opera sob forte condicionamento estrutural: suas ações são, em última instância, derivadas das exigências de reprodução do capital.

Como apontam Otília Arantes, Carlos Vainer e Ermínia Maricato (2002), no contexto do neoliberalismo urbano, a gestão do espaço torna-se funcional ao mercado, sendo orientada menos por objetivos coletivos do que pela manutenção da valorização imobiliária e pela seletividade das intervenções públicas. A flexibilização recorrente dos parâmetros urbanísticos, observada ao longo dos estudos de caso, confirma essa lógica: normas são adaptadas não para qualificar a cidade como um todo, mas para viabilizar interesses específicos, frequentemente ligados a proprietários e agentes do mercado imobiliário. O Estado, ao ceder sistematicamente às lógicas privatistas e à valorização diferencial do solo, compromete sua função pública e reproduz as desigualdades espaciais. Como alertam Raquel Rolnik e os demais autores críticos do urbanismo neoliberal, o espaço urbano deixa de ser compreendido como direito e passa a ser tratado como mercadoria, sendo negociado, lote a lote, conforme os interesses dos que detêm poder econômico e acesso direto aos processos decisórios. O zoneamento urbano, nesse contexto, comprovadamente deixa de ser um instrumento de organização do território e passa a operar como meio jurídico de mercantilização do espaço.

Essa prática expõe a necessidade de revisitar os fundamentos e os limites do instrumento urbanístico enquanto ferramenta do planejamento. Apesar de seu discurso técnico, os estudos de caso demonstram que os princípios que sustentam o ordenamento urbano — como a busca pela harmonia morfológica, pela contiguidade urbana, pela qualificação da ambiência e pela inclusão de usos diversos e compatíveis — não se materializaram plenamente nas formas edificadas ou nas dinâmicas urbanas observadas entre 2011 e 2025. Ao contrário, reitera-se que a flexibilização recorrente dos parâmetros urbanísticos valida uma gestão urbana marcada por ações fragmentadas, descoladas de um projeto urbano estruturante e cada vez mais condicionadas por pressões localizadas do capital fundiário. Nesse sentido, a hipótese formulada nesta pesquisa — de que o planejamento urbano expressa um discurso democrático e coletivo, enquanto a gestão urbana, quando capturada por interesses de mercado, opera sob uma lógica funcionalista e seletiva — se sustenta diante dos resultados encontrados. Nesse contexto, como já afirmava Villaça (2005), o zoneamento urbano é apropriado enquanto ferramenta que colabora com a mercantilização do espaço urbano, sendo necessário discutir acerca de sua eficácia na busca por cidades mais democráticas e justas.

3.3.1. A PRÁTICA DO ZONEAMENTO URBANO FUNCIONA?

Como discutido nesta pesquisa, a legislação urbanística, ao estabelecer parâmetros como zoneamento, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e usos permitidos, busca orientar o crescimento urbano de forma ordenada, articulando desenvolvimento territorial e bem-estar coletivo. No entanto, os resultados revelam um descompasso persistente entre os princípios normativos que estruturam a legislação urbana e as formas concretas que a cidade assume no decorrer de sua produção e transformação.

A análise das regiões estudadas demonstra que os zoneamentos idealizados raramente se sustentaram como instrumento eficaz de ordenamento do espaço urbano. Pelo contrário, os próprios dispositivos legais sofreram recorrentes alterações, que desfiguraram os objetivos iniciais do planejamento. Esta dinâmica reitera não apenas a fragilidade do zoneamento como ferramenta normativa, mas também sua captura por interesses específicos, sobretudo em contextos em que o mercado imobiliário possui papel protagonista na produção da cidade.

Essa tendência é particularmente evidente nos trechos em que a alteração de zoneamento resultou em mudanças significativas de

uso do solo ou de padrão tipológico, muitas vezes em desacordo com a ambiência e a morfologia preexistente. A prática do zoneamento, neste caso, deixa de funcionar como instrumento regulador e passa a atuar como mecanismo de viabilização de exceções, em um processo que fragiliza a coerência territorial e compromete a legitimidade do ordenamento urbano.

Autores como Flávio Villaça, François Ascher e Bernardo Secchi, que contribuíram para fundamentação teórica desta pesquisa, convergem em uma análise crítica do modelo de zoneamento, destacando os impactos socioespaciais gerados por este sistema regulatório frequentemente apropriado por interesses privados e desprovido de mecanismos eficazes de monitoramento e adaptação. Suas contribuições, alinhadas aos resultados desta pesquisa, podem ser sistematizadas em três eixos centrais:

1) O Zoneamento como instrumento do capital e seus impactos socioespaciais:

Villaça (2005) aponta que a legislação urbanística frequentemente serve a interesses de grupos econômicos que pressionam por alterações normativas em áreas estratégicas, favorecendo a especulação e a valorização fundiária. O fato é coincidente e demonstrado pela pesquisa desenvolvida, sobretudo ao realizar o paralelo entre a forma urbana existente e os cenários utópicos elaborados. Nestes cenários foi possível compreender que as edificações atuais poderiam ser legalmente implantadas em lotes

distintos, respeitando os parâmetros urbanísticos originais, que permitiam tais inserções. Isso indica que as alterações legislativas não visaram o bem comum, mas a valorização de propriedades específicas, o que reforça a ideia de um ordenamento urbano a serviço de determinados proprietários. A utilização do zoneamento como ferramenta de valorização econômica de um lote, enquanto produto de venda, é um reflexo claro do desequilíbrio entre benefícios privados e prejuízos sociais.

Essa mercantilização do solo urbano é marcada pelas transformações provocadas por essas alterações, como a conversão de zonas unifamiliares em áreas de maior densidade e fluxo. Além do estímulo a demolições e reconfigurações urbanas abruptas, muitas vezes sem relação com a estrutura preexistente, gerando impactos profundos na morfologia urbana e no tecido social.

2) Ausência de monitoramento e avaliação contínua:

A percepção que pode ser conclusiva nesta pesquisa é que a forma urbana, de fato, responde as alterações legislativas realizadas. A provocação inicial desta pesquisa referente a aparente incompatibilidade entre a Lei de Uso e Ocupação do Solo promulgada em 2011 e a forma urbana existente, foi confirmada nas análises morfológicas e urbanas. No entanto, compreender essa relação de causa e efeito não significa condená-la, uma vez que um planejamento urbano inflexível e estático não é eficiente em um sistema dinâmico, como a produção do espaço urbano. Pelo

contrário, mudanças são necessárias, mas devem ser fundamentadas em estudos técnicos abrangentes e não em interesses pontuais.

Nesta ótica, Ascher e Secchi também criticam o modelo de planejamento urbano e suas definições de zoneamento que não incorpora mecanismos de monitoramento contínuo. Alain Bertaude (2023) colabora com a crítica defendendo a necessidade de desenvolver indicadores para avaliar os impactos das políticas urbanas, propondo uma gestão dinâmica que se baseie em dados atualizados regularmente. Em Uberlândia, a ausência de estudos frequentes pelo poder público e de uma gestão urbana eficaz compromete a avaliação das decisões urbanas quanto à qualidade de vida da população. A revisão do Plano Diretor, prevista para ocorrer a cada dez anos, tornou-se ainda mais ineficaz diante do longo intervalo sem atualização, neste caso, superior a uma década. Esse distanciamento entre planejamento e realidade urbana impede a correção de falhas e contribui para a manutenção de desigualdades estruturais.

3) Priorização de interesses privados em detrimento do espaço público:

Inicialmente, este estudo destacou as críticas de Villaça (2005) e Secchi (2006) acerca do modelo tradicional de zoneamento, que tende a privilegiar a regulação do espaço privado, em detrimento de soluções para o espaço público. Em Uberlândia, essa lógica é

reiterada. A produção do espaço privado, desarticulado de uma visão integrada de cidade, não considera os impactos no espaço público. A verticalização e o adensamento, aliado a priorização de espaços voltados à circulação de automóveis em detrimento da caminhabilidade e da convivência urbana, é uma realidade que reflete essas críticas. Espaços públicos, como praças e calçadas, são frequentemente colocados em segundo plano, enquanto a forma urbana é protagonizada pelo espaço e decisões privadas, prejudicando a função social da cidade.

Diante a elucidação das críticas e os resultados da pesquisa desenvolvida, cabe questionar: a prática do zoneamento urbano, tal como operada na cidade, ainda cumpre sua função positiva de atender ao interesse público? Ou teria se tornado um artefato normativo que, em nome da flexibilidade e da "modernização", fragiliza a capacidade do planejamento de promover justiça espacial? De forma mais abrangente, o planejamento urbano, definido com base neste instrumento normativo, é real? A forma urbana existente zela pelo interesse público ou pelos interesses de uma minoria?

A resposta a essa questão não se encontra na simples rejeição do zoneamento, mas na necessidade de requalificá-lo como parte de uma estrutura mais ampla de governança urbana, capaz de articular planos, projetos, gestão e participação social. O planejamento urbano pode, sim, ser real. No entanto, não basta regular o uso e

ocupação do solo, é preciso construir instrumentos que reflitam os conflitos do território e que possibilitem a construção de consensos dinâmicos, atentos à diversidade e à complexidade da vida urbana.

Logo, comprehende-se a necessidade de pensar a cidade a partir de dois eixos: normativo e político. Normativo, porque envolve a definição de parâmetros claros e coerentes que orientem o crescimento urbano com justiça espacial e racionalidade técnica. Político, porque requer o reconhecimento de que a cidade é um campo de disputa entre agentes com poderes desiguais, e que cabe ao Estado exercer um papel mediador e coordenador dessas forças.

Dessa forma, a aproximação entre discurso e prática no planejamento urbano exige mais do que a formulação de boas leis: exige mecanismos contínuos de monitoramento, revisão, diálogo e reposicionamento das ações públicas. Exige, sobretudo, uma concepção de planejamento que ultrapasse o plano em si e se articule à prática cotidiana da cidade: no desenho dos espaços públicos, na leitura das dinâmicas territoriais e na escuta dos sujeitos que habitam e constroem a cidade. Nesse contexto, esta pesquisa apresenta como considerações finais, diretrizes para essa aproximação, organizadas nas duas dimensões trabalhadas ao longo de todo o estudo: a dimensão das políticas públicas e a dimensão espacial. Ambas são estruturadas a partir da articulação entre os achados da pesquisa e seu referencial teórico, e visam

defender a construção de um planejamento urbano efetivamente real.

3.3.2. DIRETRIZES NA DIMENSÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS: O FOCO NO MONITORAMENTO E GESTÃO URBANA

Os conceitos trabalhados nesta pesquisa indicam uma forma urbana de caráter patrimonialista em que as decisões do Estado, aqui representadas pelas políticas públicas urbanas, com foco na Lei de Uso e Ocupação do Solo, são influenciadas pelo poder econômico dos agentes sociais. Essa dinâmica urbana, como fundamentado no Capítulo 1, é discutida por autores como Henri Lefebvre e David Harvey, ao discorrerem sobre a teoria da derivação do Estado, e está presente nas críticas de Otília Arantes, Carlos Vainer, Ermínia Maricato e Raquel Rolnik, que discutem acerca da mercantilização do espaço urbano em um contexto neoliberal, em que o Estado se alinha aos interesses econômicos em detrimento ao bem-estar coletivo.

Em consonância com essas abordagens teóricas, os resultados das análises legislativa, morfológica e urbana desta pesquisa, evidenciam a urgência de redefinir o papel do Estado na condução da política urbana. O modelo atual, centrado na produção normativa

fragmentada, e muitas vezes reativa, tem revelado sua ineficácia em orientar o desenvolvimento urbano de forma justa, equitativa e integrada. No entanto, as propostas para redefinição do papel Estado não devem ser ilusórias no sentido de negar o contexto neoliberal em que se insere. De fato, o poder econômico influenciará as decisões, mas é possível que os agentes sociais compreendam que o direito à vida urbana beneficia o coletivo, o que inclui os próprios especuladores imobiliários e os agentes detentores de capital.

Nesse sentido, para ampliar essa compreensão e garantir sua efetividade prática, as diretrizes aqui propostas buscam enfatizar a necessidade de monitoramento e gestão urbana eficaz, afinal são essas esferas que incidem sobre e alteram o planejamento urbano. Em relação a este, reitera-se que a cidade de Uberlândia dispõe de legislações e políticas urbanas de planejamento urbano resultado de processos democráticos, como evidenciado pela contextualização inicial desta pesquisa. Ainda que parte desses processos não tenha sido plenamente eficazes, o principal gargalo identificado reside na ausência de um monitoramento contínuo. Prova disso é o longo intervalo, de quase vinte anos, entre as revisões do Plano Diretor, que não se sustentaria com um monitoramento efetivo dessas políticas públicas.

O monitoramento contínuo da dinâmica urbana é defendido por Alain Bertaud (2023) ao enfatizar que a função do Estado não deve

ser regular exaustivamente o espaço privado através das legislações urbanísticas, mas sim garantir a eficiência da cidade por meio de investimento, planejamento e gestão do espaço público, com base em dados atualizados e verificáveis. Para o autor, um urbanismo eficaz depende da capacidade das instituições públicas de compreender em tempo real os processos de transformação do território, a fim de intervir preventivamente, e não de forma reativa e normativa.

Nesse sentido, propõe-se que a política pública urbana incorpore como diretriz a centralidade do monitoramento urbano permanente, baseado em dados confiáveis e sistematizados, que permitam identificar tendências, transformações e conflitos. E, caso estes se consolidem na forma do território, o monitoramento eficaz permite a definição de contrapartidas para resolução desses entraves. Além disso, esse monitoramento deve estar articulado a instrumentos flexíveis de gestão, como planos urbanos integrados e revisões periódicas da legislação, que possibilitem ajustes coerentes com os objetivos públicos pactuados democraticamente. Importa destacar que as alterações legislativas em si não constituem o problema real da dinâmica urbana, mas sim a forma como ocorrem: quem as propõe, quem as aprova e em benefício de quem.

Além disso, o Estado deve assumir um papel coordenador, e não apenas regulador. Isso implica reconhecer que a produção da cidade é resultado de múltiplas esferas interdependentes – meio ambiente,

mobilidade, habitação – e de agentes sociais diversos — públicos, privados, coletivos. A ação pública precisa promover o diálogo entre eles, mediando interesses e construindo diretrizes compartilhadas. Como defende Sérgio Magalhães (2007), é necessário “governar a cidade a partir do território e dos seus conflitos”, e não de uma racionalidade normativa abstrata e centralizada.

A construção de uma política urbana mais eficaz também exige o fortalecimento institucional dos órgãos de planejamento e gestão territorial, com equipes técnicas multidisciplinares, capazes de articular desenho urbano, análise territorial e escuta qualificada da sociedade. Nesse aspecto, a revisão do Plano Diretor de Uberlândia contribui ao indicar a proposição de um Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano, que poderá atuar como articulador entre as diversas esferas envolvidas na produção do espaço urbano. Além disso, é importante destacar o potencial da Secretaria de Planejamento Urbano do Município de Uberlândia, que dispõe de equipe técnica e um banco de dados georreferenciado sobre a cidade. Este recurso precisa ser não apenas armazenado, mas efetivamente utilizado, atualizado e divulgado. Como destaca Villaça (2005), o planejamento urbano não pode se restringir a uma função burocrática, ele deve ser estratégico, territorializado e orientado à transformação da realidade urbana concreta.

Assim, propõe-se como diretrizes na dimensão das políticas públicas:

- A criação de sistemas permanentes de monitoramento urbano, integrados a instrumentos de planejamento e revisão normativa;
- O reposicionamento do Estado como articulador e mediador de interesses, com foco na produção coletiva do território;
- O fortalecimento das capacidades técnicas dos entes públicos locais, especialmente no que diz respeito à leitura e interpretação das dinâmicas socioespaciais da cidade;
- A promoção de processos decisórios participativos, que aproximem o planejamento técnico do saber cotidiano dos habitantes e ampliem a legitimidade das decisões urbanas;
- A viabilização de parcerias técnicas-institucionais com áreas afins de universidades, institutos de pesquisa, entidades profissionais e organizações da sociedade civil, de modo a ampliar a capacidade analítica, propositiva e de execução do poder público na formulação e gestão de políticas urbanas.

A efetivação dessas diretrizes supõe, não apenas uma reconfiguração dos instrumentos urbanísticos, mas uma mudança de paradigma sobre o papel do Estado no território urbano. Ele deve atuar não como instância de imposição normativa, mas como agente público comprometido com a cidade real e com o direito à cidade.

3.3.3. DIRETRIZES NA DIMENSÃO ESPACIAL: O FOCO NO DESENHO URBANO

Ao longo desta pesquisa foi possível constatar que as alterações na legislação urbanística, embora influenciem diretamente a forma urbana, não têm sido capazes de garantir coerência morfológica e qualidade ambiental. A forma resultante das transformações recentes nos estudos de caso evidencia um processo de fragmentação do tecido urbano e de rupturas entre escalas e ambiência urbanas, que afastam o uso das pessoas do espaço público. Tais impactos não decorrem apenas dos parâmetros normativos isoladamente, mas da ausência de uma diretriz espacial estruturante que oriente a ocupação da cidade de forma propositiva. Nesse contexto, e dialogando com as diretrizes em políticas públicas que indicam a necessidade de o Estado atuar em monitoramento urbano e no espaço público, as propostas relativas à espacialidade respondem a estas considerações.

Ao estabelecer esta correspondência entre diretrizes na dimensão das políticas públicas e na dimensão espacial, esta pesquisa se afasta do modelo de controle urbano baseado majoritariamente na regulamentação do espaço privado, e propõe “recolocar o desenho urbano e a morfologia urbana no centro da produção da cidade” (Lamas, 2010). A morfologia urbana, nesse

sentido, torna-se aliada do monitoramento contínuo, enquanto o desenho urbano se configura como ferramenta ativa de produção e transformação do espaço público.

Como defende José Lamas (2010), a forma urbana é uma realidade construída ao longo do tempo por múltiplos fatores, mas deve ser compreendida, analisada e também projetada. A centralidade do desenho e da morfologia na produção da cidade, portanto, não pode ser negligenciada. As análises morfológicas nesta pesquisa foram importante instrumento para compreensão da cidade existente e do contexto socioespacial, que possibilitam o desenvolvimento de contrapartidas para melhor qualidade urbana. Nesse sentido, o desenho urbano é instrumento ativo na construção de políticas urbanas, não apenas como representação de intenções futuras, mas como ferramenta técnica e política de intervenção no presente, ou seja, na cidade existente.

A dimensão espacial do planejamento urbano deve ir além da normatização do espaço privado e retomar o projeto como mediação entre a cidade existente e a cidade desejada. Portanto, é necessário adotar diretrizes espaciais que articulem forma e uso, espaço público e edificação, escala humana e estrutura territorial. Para isso, o espaço público precisa ser reposicionado como prioridade. Como reforça Alain Bertaud (2023), é papel do Estado atuar na definição do espaço público de maneira eficiente e ajustada às necessidades

da cidade real, logo, o potencial de atuação do Estado se situa neste espaço.

A leitura dos casos analisados demonstra que as transformações recentes frequentemente desconsideram o impacto das decisões privativas no espaço público. Este pode ser compreendido como o arcabouço estruturante da cidade, elemento responsável por organizar a sua forma e possibilitar a materialização da vida coletiva no território urbano. Segundo Lamas (2010), é através do desenho do espaço público (ruas, praças, parques e demais áreas abertas) que a cidade se conforma como expressão da coletividade, sendo o espaço público o suporte das relações sociais e da identidade urbana. Nesse sentido, o desenho urbano do espaço público adquire um papel central na estruturação física da cidade e na construção de ambientes urbanos mais justos e democráticos.

Dessa forma, propõem-se as seguintes diretrizes na dimensão espacial:

- Recolocar o desenho urbano como instrumento articulador entre legislação, projeto e realidade urbana, reforçando sua centralidade no processo de transformação da cidade;
- Utilizar a morfologia urbana enquanto ferramenta de análise da cidade existente para novas intervenções, garantindo continuidade, coerência e respeito ao contexto;

- Priorizar o espaço público de qualidade, com foco na experiência do pedestre, na convivência urbana e na ativação do tecido urbano consolidado;
- Incentivar a elaboração de projetos urbanos locais, especialmente em áreas de transição ou de conflito morfológico, como forma de orientar as transformações e promover justiça espacial;
- Integrar diferentes escalas de planejamento e projeto (setorial, urbana e territorial), reconhecendo a complexidade das dinâmicas urbanas e evitando soluções fragmentadas.

A construção de cidades mais inclusivas e democráticas exige, portanto, um reposicionamento do urbanismo enquanto prática espacial qualificada. Mais do que legislar sobre o solo, é preciso projetar o território, considerando suas permanências, potencialidades e contradições. O desenho urbano, nesse contexto, deixa de ser mero instrumento técnico para tornar-se uma estratégia de gestão urbana, capaz de articular políticas públicas, interesses sociais e formas urbanas em direção a uma cidade mais justa e habitável.

3.3.4. CONCLUSÕES

Por fim, a análise integrada dos estudos de caso evidencia que as transformações urbanas recentes, impulsionadas por alterações legislativas, produziram impactos significativos na forma e na vivência da cidade. Em muitos casos, as mudanças normativas reforçaram processos de fragmentação, rupturas morfológicas e apropriações desiguais do espaço urbano, afastando-se dos princípios originalmente propostos pela legislação. Tal constatação sustenta a hipótese desta pesquisa ao demonstrar que o planejamento urbano, enquanto ferramenta vinculada à construção democrática do espaço, tem sido tensionado por práticas de gestão urbana voltadas à lógica do mercado.

A superação das contradições identificadas exige uma aproximação real entre o planejamento e a gestão urbana. Essa aproximação demanda, por um lado, a redefinição do papel do Estado como coordenador de interesses diversos e promotor de uma gestão urbana voltada ao bem comum; e, por outro, a recuperação do protagonismo do desenho urbano e da morfologia como instrumentos capazes de qualificar o espaço público e promover justiça socioespacial. Nesse sentido, o trabalho define novas possibilidades de estudo que possam contribuir com a efetivação do desenho urbano como protagonista na gestão urbana, e da

morfologia e produção do espaço público como resposta a cidade existente.

Ao propor diretrizes tanto na dimensão das políticas públicas quanto na dimensão espacial, esta pesquisa buscou contribuir para a construção de uma cidade mais coerente com sua realidade morfológica e social: uma cidade onde o planejamento urbano possa, de fato, tornar-se real.

REFERÊNCIAS

ABD ELRAHMAN, A. S.; ASAAD, M. Urban design & urban planning: A critical analysis to the theoretical relationship gap. **Ain Shams Engineering Journal**, v. 12, n. 1, p. 1163–1173, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.asej.2020.04.020>

ARANTES, O. B. F. Uma estratégia fatal. A cultura nas novas gestões urbanas. In. ARANTES, O. B. F.; VAINER, C.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. 3 ed. Petrópolis: Vozes, 2002.

ARAYA RAMÍREZ, I. La espacialidad urbana en la construcción socio espacial de los lugares: una mirada desde el giro espacial. **Revista Geográfica de América Central**, v. 3, n. 61E, p. 553–568, 2018. Disponível em: <https://doi.org/10.15359/rgac.61-3.29>

ASCHER, F. **Os novos princípios do urbanismo**. Tradução de Nadia Somekh. São Paulo: Romano Guerra, 2010.

AZEVEDO, S. **Moradores do Altamira reclamam de alteração de lei que permitiu construção de prédios no bairro**. Diário de Uberlândia, 2021. Disponível em: < <https://diariodeuberlandia.com.br/noticia/29006/moradores-do-altamira-reclamam-de-alteracao-de-lei-que-permitiu-construcao-de-predios-no-bairro>>. Acesso em: 03 jun. 2025.

BARCELLA, B. L. S.; MELAZZO, E. S. Expansão urbana e dinâmica imobiliária: comparando as estratégias fundiárias dos agentes imobiliários em cidades médias. **Sociedade & Natureza**, v. 32, p. 108–125, 21 fev. 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.14393/SN-v32-2020-42908>

BERTAUD, A. **Ordem sem Design: Como os Mercados Moldam as Cidades**. Tradução de Alexandre Salvaterra. Porto Alegre: Bookman, 2023.

BESSA, K. C. F. O.; SILVA, E. A. M. “Vazios” urbanos e especulação imobiliária em Uberlândia - MG. **Sociedade & Natureza**, v.8, n.16, p. 163-169, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.14393/SN-v8-1996-62119>

BORGES, P. P.; OLIVEIRA, L. Y. Q. DE. O direito à cidade e o desenvolvimento local como base para a humanização do espaço urbano. **Interações (Campo Grande)**, v.9, n. 4, p. 739–755, 2018. Disponível em: <https://doi.org/10.20435/inter.v19i4.1630>

BRASIL. **Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm >. Acesso em: 25 ago. 2024.

BRASIL. **Lei nº10.257, de 10 de julho de 2011**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da

política urbana e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03///LEIS/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 25 ago. 2024.

BRENNER, N. Teses sobre urbanização. **Revista eletrônica de estudos urbanos**, n. 9, ano 5, p. 6–26, 2014.

CAMPOS FILHO, C. M. **Reivente seu bairro**: caminhos para você participar do planejamento de sua cidade. 2^a ed. São Paulo: Editora 34, 2010.

CARLOS, A. F. A. Henri Lefebvre: o espaço, a cidade e o “direto à cidade”. **Revista Direito e Práxis**, v. 11, n. 1, p. 349–369, 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2179-8966/2020/48199>

COCOZZA, G. DE P.; GUERRA, M. E. A. A gênese dos espaços livres em cidades médias: o caso de Uberlândia-MG. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**, v. 27, n. 41, p. 59, 2022. Disponível em: <https://doi.org/10.5752/P.2316-1752.2020v27n41p59>

CONSÓRCIO CIDADANIA. **Produto 4 - Diagnóstico Técnico - Parte 1 - Versão Final. - revisão do Plano Diretor Municipal de Uberlândia**, p. 1–556, 2024. Disponível em: <<https://www.uberlandia.mg.gov.br/prefeitura/secretarias/ planejamento-urbano/plano-diretor/>>. Acesso em: 5 jul. 2024.

CONZEN, M. R. G. **Alnwick, Northumberland**: análise do plano de cidade. Tradução de Vitor Oliveira e Cláudia Monteiro. Porto: Urban Forms, 2022 [1969].

CORRÊA, R. L. Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais. **Revista Cidades**, v. 4, n. 6, p. 62–72, 2007. Disponível em: <https://doi.org/10.36661/2448-1092.2007v4n6.12795>

CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M.; VASCONCELOS, P. DE A. (org). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. 1 ed. São Paulo: Contexto, 2016.

FERREIRA, J. S. W. A forma urbana patrimonialista: limites da ação estatal na produção do espaço urbano no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 24, n. 1, p. 1–24, 2022. Disponível em: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202228pt>

GERHARDT, T. E.; SILVEIRA, D. T. **Métodos de pesquisa**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GONÇALVES, H. F.; MONTENEGRO, R. D. Estado e Relações de Poder: notas para um debate acerca das políticas públicas. **Revista Debates**, v. 13, n. 2, p. 5–23, 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.22456/1982-5269.88619>

GUERRA, M. E. A. **As praças modernas de João Coury no triângulo mineiro**. Dissertação (Mestrado). Universidade de São Paulo, São Carlos, 1998.

GUERRA, M. E. A. Projeto de Pesquisa - **Cidades na contemporaneidade, urbanismo e urbanização**: dispersão e fragmentação - o impacto dos vazios urbanos na dinâmica da cidade de Uberlândia/MG. 2019. Não Publicado.

GUIMARÃES, Y. H. B. **Cidades na contemporaneidade**: o impacto dos vazios urbanos na dinâmica de Uberlândia/MG: estudo de caso: setor Oeste. Programa Institucional de Iniciação Científica (Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Uberlândia. 2023.

IBGE. **Censo Brasileiro de 1985 - 2022**. Rio de Janeiro, 2022. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/uberlandia/panorama>>. Acesso em: 5 jul. 2024.

JUSTINO, A. **A produção do espaço urbano e os planos diretores de Uberlândia (MG)**: um estudo do bairro Fundinho na ótica do planejamento estratégico. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Uberlândia. 2016. Disponível em: <<https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/17839>>. Acesso em: 13 maio 2025. Disponível em: <http://doi.org/10.14393/ufu.di.2016.449>

LAMAS, J. M. R. G. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. 5^a ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2010.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. 5 ed. São Paulo: Centauro, 2011.

LING, A. **Cidades brasileiras: a pior verticalização do mundo**. Caos Planejado, 2014. Disponível em: <<https://caosplanejado.com/cidades-brasileiras-a-pior-verticalizacao-do-mundo/>>. Acesso em: 03 jun. 2025.

LOPES, V. M. Q. Novos trilhos, outras trilhas. In: BRITO, D. S.; WARPECHOWSKI, E. M. **Uberlândia revisitada**: memória, cultura e sociedade. Uberlândia: Editora da Universidade Federal de Uberlândia, 2008. p. 111-139.

MAGALHÃES, S. F. **A cidade na incerteza**: ruptura e contiguidade em urbanismo. 1 ed. Rio de Janeiro: Viana & Mosley: PROURB, 2007.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. 3 ed. Petrópolis: Vozes, 2014.

MARICATO, E. **O nó da terra**. Revista Piauí, 2018. Disponível em: <<https://piaui.folha.uol.com.br/materia/o-no-da-terra/>>. Acesso em: 25 ago. 2024.

MARTÍNEZ, E. DE J. C. Contribución al pensamiento de David Harvey: la lógica del capital en la producción del espacio urbano. **Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía**, v. 32, n. 1, p. 177–193, 2023. Disponible em: <https://doi.org/10.15446/rcdg.v32n1.90853>

MICHELOTTO, L. D. G.; ARAUJO SOBRINHO, F. L. A urbanização dispersa da cidade de Uberlândia, Minas Gerais, Brasil. **Para Onde!?**, v. 9, n. 2, p. 61–67, 2018. Disponible em: <https://doi.org/10.22456/1982-0003.82789>

MONTREZOR, D. P.; BERNARDINI, S. P. Planejamento e desenho urbanos: uma conciliação possível? **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 11, p. 1–34, 2019. Disponible em: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180133>

MORETTI, R. C. **Fundinho, um novo antigo bairro**: sobre patrimônio e memória. Dissertação (Mestrado em História Social). Universidade Federal de Uberlândia. 2009. Disponible em: <<https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/16370>>. Acesso em: 13 maio 2025.

MOTTA, G. **Pensar, construir e viver a cidade Uberlândia-MG**: setor sul. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Uberlândia. 2015. Disponible em: <<https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/12271>>. Acesso em: 13 maio 2025. Disponible em: <https://doi.org/10.14393/ufu.di.2015.451>

NAÇÕES UNIDAS BRASIL. **Cidades e comunidades sustentáveis**: tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis. Nações Unidas Brasil, 2015. Disponible em: <<https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/11>>. Acesso em: 04 jun. 2025.

PRAIA CLUBE. Praia Clube, 2024. Disponible em: <<https://praiaclube.org.br/>>. Acesso em: 5 jul. 2024.

OLIVEIRA, V.; MONTEIRO, C. **Diferentes abordagens no estudo da forma urbana**. Rede Lusófona de Morfologia Urbana. FEUP Edições, 2015.

OLIVEIRA, V. **Diferentes abordagens em morfologia urbana. Contributos luso-brasileiros**. Urban Forms, 2018.

OLIVEIRA, V. **Morfologia urbana**: uma introdução ao estudo da forma física das cidades. Curitiba: PUCPRESS, 2022.

PANERAI, P. **Análise urbana**. Tradução de Francisco Leitão. Brasília: Editora da Universidade de Brasília, 2006.

REIS, A. B. O. A luta pelo direto à cidade: contribuições do debate da derivação do Estado. **Revista Direito e Práxis**, v. 11, n. 1, p. 46–63, 2020. Disponible em: <https://doi.org/10.1590/2179-8966/2019/37918>

ROLNIK, R. **A cidade e a lei**: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. 3 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2013.

- ROSSI, A. **A Arquitetura da Cidade**. Tradução de Eduardo Brandão. 2^a ed. São Paulo: Martins Fontes, 2001.
- SANTOS, C. N. F. DOS. **A cidade como jogo de cartas**. São Paulo: Projeto Editores, 1988.
- SANTOS, M. **A Natureza do Espaço: Técnica e tempo, razão e emoção**. 4 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.
- SECCHI, B. **Primeira lição de urbanismo**. Tradução de Marisa Barda e Pedro M. R. Sales. São Paulo: Perspectiva, 2006.
- SEVERINO, A. J. **Metodologia do trabalho científico**. 1 ed. São Paulo: Cortez, 2013.
- SILVA, K. **Expansão urbana do setor sul da cidade de Uberlândia-MG: um estudo dos processos de exclusão e segregação socioespacial**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Uberlândia. 2012. Disponível em: <<https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/16132>>. Acesso em: 13 maio 2025. Disponível em: <https://doi.org/10.14393/ufu.di.2012.164>
- SOARES, B. N. Comuns urbanos: constradições, conflitos e participação na construção de um urbanismo contra hegemônico. **Anais do XVI SIMPURB**, v. 1, p. 4046–4061, 2019.
- SOARES, B. R. Estruturação interna e a construção dos signos de modernidade da Cidade Jardim. In: BRITO, D. S.; WARPECHOWSKI, E. M. **Uberlândia revisitada: memória, cultura e sociedade**. Uberlândia: Editora da Universidade Federal de Uberlândia, 2008. p. 143-177.
- SOUSA, C. **Ubershopping: O Primeiro Centro de Compras da Cidade**. Museu Virtual, 2015. Disponível em: <<https://www.museuvirtualdeuberlandia.com.br/ubershopping-o-primeiro-shopping-center-da-cidade/>>. Acesso em: 26 abril 2024.
- SOUZA, L. DE P. **Cidades na contemporaneidade, urbanismo e urbanização: dispersão e fragmentação - o impacto dos vazios urbanos na dinâmica da cidade de Uberlândia/MG**. Programa Institucional de iniciação científica (Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Uberlândia. 2019.
- TAVARES, J. Compreendendo padrões regionais da morfologia urbana no Brasil. **Revista de Morfologia Urbana**, v. 10, n. 2, 2022. Disponível em: <https://doi.org/10.47235/rmu.v10i2.235>
- TRAVENÇOLO, T. A. **Entre o material e o imaterial: a preservação cultural do Bairro Patrimônio**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Uberlândia. 2023. Disponível em: <<https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/45066>>. Acesso em: 13 maio 2025. Disponível em: <http://doi.org/10.14393/ufu.di.2025.5523>

UBERLÂNDIA. **Lei Ordinária nº 4209/1985.** Modifica a Lei nº 3190 de 22/09/80 e estabelece novas disposições, de 25 de set. de 1985. Disponível em: <<http://leismunicipa.is/dnpto>>. Acesso em: 13 maio 2025.

UBERLÂNDIA. **Lei Orgânica do Município de Uberlândia.** 1990. Disponível em: <<http://leismunicipa.is/fsthm>>. Acesso em: 13 maio 2025.

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006.** Plano Diretor do Município de Uberlândia. Disponível em: <<http://leismunicipa.is/pcgot>>. Acesso em: 13 maio 2025.

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 525, de 14 de abril de 2011.** Dispõe sobre Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Uberlândia, de 14 de abril de 2011. Disponível em: <<http://leismunicipa.is/pgotf>>. Acesso em: 13 maio 2025.

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 548, de 18 de setembro de 2012.** Disponível em: <<http://leismunicipa.is/fotpg>>. Acesso em: 9 maio 2025.

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 583, de 7 de março de 2014.** Disponível em: <<http://leismunicipa.is/evjnj>>. Acesso em: 9 maio 2025. (2014a)

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 594, de 3 de dezembro de 2014.** Disponível em: <<http://leismunicipa.is/vqnjf>>. Acesso em: 9 maio 2025 (2014b)

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 607, de 18 de novembro de 2015.** Disponível em: <<http://leismunicipa.is/qemvn>>. Acesso em: 9 maio 2025.

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 636, de 20 de dezembro de 2017.** Disponível em: <<http://leismunicipa.is/pbjvt>>. Acesso em: 9 maio 2025.

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 664, de 9 de abril de 2019.** Disponível em: <<http://leismunicipa.is/qcdxa>>. Acesso em: 9 maio 2025. (2019a)

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 675, de 27 de maio de 2019.** Disponível em: <<http://leismunicipa.is/kpixr>>. Acesso em: 9 maio 2025. (2019b)

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 687, de 30 de julho de 2019.** Disponível em: <<http://leismunicipa.is/tshky>>. Acesso em: 9 maio 2025. (2019c)

UBERLÂNDIA. **Bairros integrados com seus respectivos loteamentos e reloteamentos do distrito sede. Prefeitura Municipal de Uberlândia - Fevereiro/2020.** Disponível em: <<http://docs.uberlandia.mg.gov.br/wp-content/uploads/2019/12/T-NOV-2019-Bairros-Integrados-Com-Seus-Respectivos-Loteamentos-e-Reloteamentos-do-Distrito-Sede-1.pdf>>. Acesso em: 13 maio 2025. (2020a)

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 717, de 21 de dezembro de 2020.** Disponível em: <<http://leismunicipa.is/yjqud>>. Acesso em: 9 maio 2025. (2020b)

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 737, de 18 de agosto de 2022.** Disponível em: <<http://leismunicipa.is/enyzw>>. Acesso em: 9 maio 2025.

UBERLÂNDIA. **Decreto nº 20.283, de 1º de abril de 2023.** Dispõe sobre a estrutura administrativa da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano. Disponível em: <<http://leismunicipa.is/0guex>>. Acesso em: 5 jul. 2024.

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 773, de 19 de junho de 2024.** Disponível em: <<http://leismunicipa.is/1grce>>. Acesso em: 9 maio 2025.

UBERLÂNDIA MEDICAL CENTER. Complexo de saúde UMC. Uberlândia Medical Center, 2024. Disponível em: <<https://www.umcenter.com.br>>. Acesso em: 27 de março de 2024.

VAINER, C. B. Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. In. ARANTES, O. B. F.; VAINER, C.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único:** desmanchando consensos. 3 ed. Petrópolis: Vozes, 2002.

VILLAÇA, F. **As ilusões do Plano Diretor.** 1 ed. São Paulo: Edição do autor, 2005.

ANEXO A

TABELA

LEI COMPLEMENTAR N° 525/2011 E SUAS ALTERAÇÕES

Tabela 7 – Tabela Analítica: Lei Complementar nº525/2011 e suas alterações

Nº	LEI COMPLEMENTAR Nº 525/2011	LEI	ANO	DESCRIÇÃO ALTERAÇÃO	SETOR	SITUAÇÃO
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES						
CAPÍTULO II - DO ZONEAMENTO DO USO DO SOLO URBANO						
	<i>não contém</i>	649	2018	Zona de Urbanização Específica ZUE	<i>não se aplica</i>	VIGENTE
	<i>não contém</i>	649	2018	Área de Diretrizes Especiais ADE	<i>não se aplica</i>	VIGENTE
1	Área de Diretrizes Especiais II: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, Presidente Médice, Francisco Galassi, dos Vinhedos, Ruas Rafael Marino Neto, da Paz, Anita e Avenida das Américas - ADE-II	551	2012	Área de Diretrizes Especiais II: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, Presidente Médice, Francisco Galassi, dos Vinhedos, Ruas Rafael Marino Neto, da Paz, Anita e Avenida das Américas - ADE-II	SUL	REVOGADO
		583	2014	Área de Diretrizes Especiais II: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, Presidente Médice, Francisco Galassi, dos Vinhedos, Ruas Rafael Marino Neto, da Paz, Anita e Otilia Souza Oliveira		REVOGADO
		594	2014	Área de Diretrizes Especiais II: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, Francisco Galassi, dos Vinhedos e a Rua Rafael Marino Neto		REVOGADO
		664	2019	Área de Diretrizes Especiais II: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, Francisco Galassi e dos Vinhedos e Ruas Rafael Marino Neto e João Marçal Dionísio- ADE-II		VIGENTE
2	Área de Diretrizes Especiais III: Cidade Jardim: ADE - III	717	2020	texto revogado	SUL	VIGENTE
3	<i>não contém</i>	534	2011	Área de Diretrizes Especiais V: Pólo Tecnológico de Uberlândia: ADE - V	SUL	VIGENTE
	<i>não contém</i>	580	2013	Área de Diretrizes Especiais VI: Estrada Ecológica Neuza Rezende - ADE - VI	NORTE	REVOGADO
		678	2019	texto revogado		VIGENTE
	<i>não contém</i>	652	2018	g) Área de Diretrizes Especiais VII - Campi Universidade Federal de Uberlândia - UFU, também denominada como ADE - VII, composta por: 1. Trecho 1 - Campus Educação Física; 2. Trecho 2 - Campus Santa Mônica; 3. Trecho 3 - Campus Jardim Umuarama; 4. Trecho 3.1 - Campus Jardim Umuarama - Setor Hospitalar; e 5. Trecho 4 - Campus Glória.	LESTE	VIGENTE

4	<i>não contém</i>	749	2023	Área de Diretrizes Especiais VIII: Ibiroran, também denominada como ADE - VIII	SUL	VIGENTE
---	-------------------	-----	------	--	-----	---------

SEÇÃO I - DAS DEFINIÇÕES

	V - COMÉRCIO ESPECIAL E/OU ATACADISTA DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE: são os estabelecimentos cuja atividade exige tratamento diferenciado, em função de sua natureza e do impacto no tráfego local, classificados de acordo com a dimensão do lote no qual estão e/ou serão implantados	717	2020	V - COMÉRCIO ESPECIAL E/OU ATACADISTA: são os estabelecimentos cuja atividade exige tratamento diferenciado, em função de sua natureza e do impacto no tráfego local, classificados de acordo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE	<i>não se aplica</i>	VIGENTE
	VIII - COMÉRCIO VAREJISTA LOCAL: é o estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial	717	2020	VIII - COMÉRCIO LOCAL: é o estabelecimento de venda ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial, bem como atividades de baixo risco definidas em lei	<i>não se aplica</i>	VIGENTE
	XV - INDÚSTRIA DE GRANDE PORTE: é a atividade industrial formal de grande porte, implantada em terreno com área superior a 2.000 m ² (dois mil metros quadrados)	717	2020	XV - INDÚSTRIA DE GRANDE PORTE - I3: é o desenvolvimento de atividades industriais classificadas de grande porte de acordo com a Classificação dos Usos do item 5.3 do Anexo III desta Lei Complementar	<i>não se aplica</i>	VIGENTE
	XVI - INDÚSTRIA DE MÉDIO PORTE: é atividade industrial formal de médio porte, implantada em terreno com área entre 500 m ² (quinhentos metros quadrados) e 2.000 m ² (dois mil metros quadrados)	717	2020	VI - INDÚSTRIA DE MÉDIO PORTE - I2: é o desenvolvimento de atividades industriais classificadas de médio porte de acordo com a Classificação dos Usos do item 5.2 do Anexo III desta Lei Complementar	<i>não se aplica</i>	VIGENTE
	XVII - INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE: é a atividade industrial formal de pequeno porte, não incômoda e não poluidora, implantada em terreno com área inferior a 500 m ² (quinhentos metros quadrados)	717	2020	XVII - INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE - I1: é o desenvolvimento de atividades industriais classificadas de pequeno porte de acordo com a Classificação dos Usos do item 5.1 do Anexo III desta Lei Complementar	<i>não se aplica</i>	VIGENTE
	<i>não contém</i>	567	2013	L - ZONA DE INTERESSE SOCIAL IV: são regiões ainda não parceladas, onde, no mínimo, 1/3 (um terço) da área loteável, excluindo-se as áreas públicas, será destinada a implantação de habitação de interesse social - HIS.	OESTE	VIGENTE

	Art. 5º As zonas e os setores terão seus limites descritos no ANEXO IV - Descrição do Zoneamento Urbano, constante desta lei complementar	717	2020	Art. 5º As zonas e os setores terão seus limites e características definidos no Anexo I - Mapa do Zoneamento Urbano e no Anexo IV - Descrição do Zoneamento Urbano, constantes desta Lei Complementar. § 1º Quando da aprovação do parcelamento do solo e o devido registro em Cartório de Registro de Imóveis o mapa de zoneamento da zona urbana - Anexo I da Lei Complementar nº 525, de 2011 será atualizado em arquivo digital automaticamente pelo órgão responsável pelo Planejamento Urbano no sítio eletrônico do Município. § 2º Na hipótese do § 1º do caput deste artigo o setor de vias será aprovado mediante portaria do Secretário Municipal de Planejamento Urbano.	<i>não se aplica</i>	VIGENTE
5	Art. 8º O limite para aplicação do regime urbanístico, compreendido pelos usos e índices urbanísticos, será o eixo da via de divisa das zonas, com exceção dos lotes que possuam frente para a via de divisa da Zona Cultural do Fundinho - ZCF, os quais deverão obedecer aos mesmos parâmetros urbanísticos desta Zona, e dos lotes que possuam frente para as Avenidas Oscarina Cunha Chaves e das Américas, que deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2.	583	2014	Art. 8º O limite para aplicação do regime urbanístico, compreendido pelos usos e índices urbanísticos, será o eixo da via de divisa das zonas, com exceção dos lotes que possuam frente para a via de divisa da Zona Cultural do Fundinho - ZCF, os quais deverão obedecer aos mesmos parâmetros urbanísticos desta Zona, e dos lotes que possuam frente para as Avenidas Oscarina Cunha Chaves e das Américas, que deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2.	SUL	REVOGADA
6		594	2014	Art. 8º O limite para aplicação do regime urbanístico, compreendido pelos usos e índices urbanísticos, será o eixo da via de divisa das zonas, com exceção dos lotes que possuam frente para a via de divisa da Zona Cultural do Fundinho - ZCF, os quais deverão obedecer aos mesmos parâmetros urbanísticos desta Zona, e dos lotes que possuam frente para as Avenidas Oscarina Cunha Chaves e das Américas, e para a Rua da Paz, que deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2.	SUL	REVOGADA
7	Art. 8º O limite para aplicação do regime urbanístico, compreendido pelo usos e índices urbanísticos, será o eixo da via de divisa das zonas, sendo que para os lotes que possuam frente para essa via de divisa, prevalecem os usos e índices menos restritivos, com exceção dos lotes que possuem frente para a via de divisa da Zona Cultural do Fundinho - ZCF, que deverão obedecer os parâmetros urbanísticos desta Zona.	599	2015	Art. 8º O limite para aplicação do regime urbanístico, compreendido pelo usos e índices urbanísticos, será o eixo da via de divisa das zonas, sendo que para os lotes que possuam frente para essa via de divisa, prevalecem os usos e índices menos restritivos, com exceção dos lotes que possuem frente para a via de divisa da Zona Cultural do Fundinho - ZCF, que deverão obedecer os parâmetros urbanísticos desta Zona.	CENTRAL	REVOGADA
		675	2015	Art. 8º O limite para aplicação do regime urbanístico, compreendido pelos usos e índices urbanísticos, será o eixo da via de divisa das zonas, sendo que para os lotes que possuam frente para essa via de divisa, prevalecem os usos e índices menos restritivos.	<i>não se aplica</i>	VIGENTE
	Art. 13. Os loteamentos com restrições urbanísticas registradas no Cartório de Registro de Imóveis, aprovados antes desta lei, prevalecerão sobre suas disposições, atendidos os índices urbanísticos mínimos	683	2019	Parágrafo único. Excetuam-se da restrição citada no caput deste artigo, os usos previstos na Tabela 1 - Quadro de Adequação dos Usos às Zonas do Anexo VI desta Lei Complementar e os Lotes	<i>não se aplica</i>	REVOGADA
		693	2019	Parágrafo único. Excetuam-se da restrição citada no caput deste artigo, os lotes	<i>não se aplica</i>	VIGENTE

	previstos nesta lei complementar. Parágrafo Único - Exetuam-se da restrição citada no caput deste artigo, os lotes				
8	III - com frente para Rua Augusto César, com frente para a Rua Jamil Tannus, com frente para a Avenida Liberdade, no trecho entre a Avenida Francisco Galassi e a Rua Blanche Galassi, cujos parâmetros adequados são aqueles definidos para a Zona Residencial 1	583	2014	III - com frente para a Rua Augusto César, com frente para a Rua Jamil Tannus, com frente para a Avenida Liberdade, no trecho entre a Rua Blanche Galassi e a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, cujos parâmetros urbanísticos adequados são aqueles definidos para a Zona Residencial 1	CENTRAL E SUL REVOGADA
8	III - com frente para Rua Augusto César, com frente para a Rua Jamil Tannus, com frente para a Avenida Liberdade, no trecho entre a Avenida Francisco Galassi e a Rua Blanche Galassi, cujos parâmetros adequados são aqueles definidos para a Zona Residencial 1	594	2014	III - com frente para a Rua Augusto César e com frente para a Rua Jamil Tannus, cujos parâmetros urbanísticos adequados são aqueles definidos para a Zona Central 2 - ZC 2	REVOGADA
		599	2015	III - com frente para a Rua Augusto César; com frente para Rua Jamil Tannus; com frente para a Rua Alexandrino dos Santos, entre a Rua Augusto César e a Av. Nicomedes Alves dos Santos; com frente para a Rua José Ayube, entre as Ruas Carajás e Augusto César; com frente para a Rua Carajás, entre as Ruas General Osório e José Ayube; com frente para a Rua General Osório, entre a Avenida Governador Rondon Pacheco e a Rua Carajás e com frente para a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, entre a Avenida Governador Rondon Pacheco e a Rua Alexandrino dos Santos, cujos parâmetros urbanísticos adequados são aqueles definidos para a Zona Central 2 - ZC 2	CENTRAL E SUL VIGENTE
9	IV - com frente para as Avenidas Presidente Médice, Francisco Galassi, Ruas Rafael Marino Neto, da Paz e Avenida das Américas, cujos parâmetros urbanísticos estão listados no Anexo V - Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs)	551	2012	IV - com frente para as Avenidas Presidente Médice, Francisco Galassi, Ruas Rafael Marino Neto, da Paz e Avenida das Américas, cujos parâmetros urbanísticos estão listados no Anexo V - Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs)	REVOGADA
		583	2014	IV - com frente para as Avenidas Presidente Médice, Francisco Galassi, Ruas Rafael Marino Neto, da Paz, Anita e Otilia Souza Oliveira, cujos parâmetros urbanísticos estão listados no Anexo V - Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs) desta Lei Complementar	REVOGADA
		594	2014	IV - com frente para a Avenida Nicomedes Alves dos Santos e Rua Rafael Marino Neto, cujos parâmetros urbanísticos estão listados no Anexo V - Áreas de Diretrizes Especiais - ADEs desta Lei Complementar	SUL REVOGADA
		599	2015	IV - com frente para a Av. Nicomedes Alves dos Santos; com frente para a Av. Francisco Galassi; com frente para a Av. dos Vinhedos e com frente para a Rua Rafael Marinho Neto, inseridas na Zona Residencial 1 - ZR 1, cujos parâmetros urbanísticos estão listados no Anexo V - Áreas de Diretrizes Especiais - ADEs desta Lei Complementar	REVOGADA

		664	2019	IV - com frente para a Av. Nicomedes Alves dos Santos; com frente para a Av. Francisco Galassi, com frente para a Av. dos Vinhedos e com frente para as Ruas Rafael Marino Neto e João Marçal Dionísio, inseridas na Zona Residencial 1- ZR1, cujos parâmetros urbanísticos estão listados no Anexo V - Áreas de Diretrizes Especiais - ADEs desta Lei Complementar		VIGENTE
10	não contém	583	2014	VI - com frente para Av. Liberdade, no trecho entre a Rua Blanche Galassi e a Av. Francisco Galassi, cujos parâmetros adequados são aqueles definidos para a Zona Residencial 2	SUL	REVOGADA
		594	2014	VI - com frente para a Av. Liberdade, no trecho entre as Av. Nicomedes Alves dos Santos e Francisco Galassi; com frente para a Av. Francisco Galassi, sendo no sentido centro-bairro: lado esquerdo, no trecho entre as Avenidas Governador Rondon Pacheco e das Américas, e no lado direito, no trecho entre a Av. Governador Rondon Pacheco e a R. Oscarina Cunha Chaves; com frente para Av. Presidente Médice, entre as Av. Nicomedes Alves dos Santos e Liberdade; com frente para a R. Rita, no trecho entre a Av. Nicomedes Alves dos Santos e R. da Paz; com frente para a R. Concórdia, entre a Av. Presidente Médice e a R. da Paz; com frente para a R. Anita; com frente para a Av. das Américas; com frente para a R. Belmira; com frente para a R. Blanche Galassi; com frente para a R. Marieta de Castro Santos; com frente para a R. Otília Souza de Oliveira; com frente para a R. Professor Chafi Ayube Jacob e com frente para a R. Emigrantes, cujos parâmetros urbanísticos adequados são aqueles definidos para a Zona Residencial 2		REVOGADA
		599	2015	VI - com frente para Av. Liberdade, no trecho entre as Av. Nicomedes Alves dos Santos e Francisco Galassi; com frente para a Av. Francisco Galassi, sendo no sentido centro - bairro: lado esquerdo, no trecho entre as Av. Governador Rondon Pacheco e das Américas, e no lado direito, no trecho entre a Av. Governador Rondon Pacheco e a R. Oscarina Cunha Chaves; com frente para Av. Presidente Médice, entre as Av. Nicomedes Alves dos Santos e Liberdade; com frente para a R. Rita, no trecho entre a Av. Nicomedes Alves dos Santos e a R. da Paz; com frente para a R. Concórdia, entre a Av. Presidente Médice e a R. da Paz; com frente para a R. Anita; com frente para a Av. das Américas; com frente para a R. Belmira; com frente para a R. Blanche Galassi; com frente para a R. Marieta de Castro Santos; com frente para a R. Otília Souza de Oliveira; com frente para a R. Professor Chafi Ayube Jacob; com frente para a R. Emigrantes e com frente para a R. da Paz, entre as Av. Nicomedes Alves dos Santos e das Américas, cujos parâmetros urbanísticos adequados são aqueles definidos para Zona Residencial 2 - ZR2	SUL	VIGENTE

11	<i>não contém</i>	594	2014	VII - com frente para as Praças Durval Antônio de Faria e Leny Gargalhone Novaes	SUL	VIGENTE
12	<i>não contém</i>	607	2015	VIII - pertencentes ao Loteamento Jardim Altamira - Altamira II, com menos de 1.000,00 m ² (um mil metros quadrados), apenas e somente quanto aos índices urbanísticos constantes do Anexo VII - Tabela 2 - Volumetria, permanecendo as restrições quanto ao uso estabelecidas pela loteadora	SUL	VIGENTE
13	<i>não contém</i>	665	2019	IX - com frente para a Avenida Concórdia, entre a Rua Agesilau Paschoal Greco e Rua Presidente Costa e Silva, cujos parâmetros urbanísticos adequados são aqueles definidos a Zona Residencial 1 - ZR1	SUL	VIGENTE
	<i>não contém</i>	665	2019	X - com frente para a Rua Agesilau Paschoal Greco, entre a Avenida Nicomedes Alves dos Santos e Avenida Concórdia, cujos parâmetros adequados são aqueles definidos a Zona Residencial 1- ZR1	SUL	VIGENTE
14	<i>não contém</i>	665	2019	XI - com frente para a Rua Marcolino Ribeiro, entre a Avenida Capitão Pedro Machado da Silveira e Rua Coronel Ernesto Rodrigues da Cunha, cujos parâmetros urbanísticos adequados são aqueles definidos a Zona Residencial 1 - ZR1	SUL	REVOGADA
		681	2019	não contém		VIGENTE
15	<i>não contém</i>	665	2019	XII - com frente para a Rua Pirapuã, entre a Avenida João Severiano Rodrigues da Cunha e Avenida Seme Simão, cujos parâmetros urbanísticos adequados são aqueles definidos para a Zona Residencial 1 - ZR1	SUL	VIGENTE
16	<i>não contém</i>	665	2019	XIII - com frente para a Rua Marília de Dirceu, entre a Alameda Cláudio Manoel da Costa e Avenida Nicomedes Alves dos Santos, cujos parâmetros urbanísticos adequados são aqueles definidos para a Zona Residencial 1 - ZR1	SUL	VIGENTE
17	<i>não contém</i>	665	2019	XIV - com frente para Avenida dos Alferes, entre a Alameda Marília de Dirceu e Alameda Cláudio Manoel da Costa, cujos parâmetros urbanísticos adequados são aqueles definidos a Zona Residencial 1 - ZR1	SUL	VIGENTE

Art. 14. Ficam criadas as Áreas de Diretrizes Especiais, definidas como regiões de sobrezoneamento, cujos parâmetros urbanísticos diferem das demais zonas:

18	II - Área de Diretrizes Especiais II - ADE - II: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, Presidente Médice, Francisco Galassi, dos Vinhedos e Rua Rafael Marino Neto, sendo composta de três trechos: a) 1º Trecho: Avenida Nicomedes Alves dos Santos, entre a Avenida Rondon Pacheco até a Avenida dos Vinhedos, constituído pelos lotes com	551	2012	II - Área de Diretrizes Especiais II - ADE - II: Av. Nicomedes Alves dos Santos, Presidente Médice, Francisco Galassi, dos Vinhedos, Ruas Rafael Marino Neto, da Paz, Anita e Av. da Américas. c) 3º Trecho: Av. Nicomedes Alves dos Santos, Presidente Médice, Francisco Galassi, dos Vinhedos, R. Rafael Marino Neto, da Paz, Anita e Av. das Américas, inseridas na Zona Residencial 1	SUL	REVOGADA
				II - Área de Diretrizes Especiais II - ADE - II: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, Presidente Médice, Francisco Galassi, dos Vinhedos, Ruas		REVOGADA
				Rafael Marino Neto, da Paz, Anita e Av. das Américas		

18	frente para a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, incluindo os lotes com frente para a Alameda dos Pinhais; b) 2º Trecho: Avenida Nicomedes Alves dos Santos, entre a Avenida dos Vinhedos e o Anel Viário; c) 3º Trecho: Avenidas Presidente Médice, Francisco Galassi e Rua Rafael Marino Neto, inseridas na Zona Residencial 1;			Rafael Marino Neto, da Paz, Anita e Otilia Souza Oliveira, sendo composta de três trechos: c) 3º Trecho: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, Presidente Médice, Francisco Galassi, dos Vinhedos, Ruas Rafael Marino Neto, da Paz, Anita e Otilia Souza Oliveira - inseridas na Zona Residencial 1		REVOGADA
		594	2014	II - Área de Diretrizes Especiais II - ADE - II: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, dos Vinhedos, Rua Rafael Marino Neto, sendo composta de três trechos: c) 3º Trecho: Avenida Francisco Galassi, no trecho entre a Rua Oscarina Cunha Chaves e a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, abrangendo as Praças Durval Antônio de Faria e Leny Gargalhone Novaes; Avenida dos Vinhedos, no trecho entre a Rua da Carioca e a Avenida Nicomedes Alves dos Santos e Rua Rafael Marino Neto, inseridas na Zona Residencial 1 - ZR1		
		664	2019	II - Área de Diretrizes Especiais II - ADE - II: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, dos Vinhedos, Ruas Rafael Marino Neto e João Marçal Dionísio, sendo composta de três trechos: c) 3º Trecho: Avenida Francisco Galassi, no trecho entre a Rua Oscarina Cunha Chaves e a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, abrangendo as Praças Durval Antônio de Faria e Leny Gargalhone Novaes; Avenida dos Vinhedos, no trecho entre a Rua da Carioca e a Avenida Nicomedes Alves dos Santos e Ruas Rafael Marino Neto e João Marçal Dionísio, inseridas na Zona Residencial 1 - ZR1		
19	III - Área de Diretrizes Especiais III - ADE - III: Cidade Jardim, sendo composta por região inserida no Loteamento Cidade Jardim, com predominância de lotes iguais ou superiores a 1.000,00 m ² (mil metros quadrados)	717	2020	<i>não contém</i>	SUL	VIGENTE
20	<i>não contém</i>	534	2011	V - Área de Diretrizes Especiais V - ADE - V: Pólo Tecnológico de Uberlândia: sendo, composta pela região inserida na Zona Residencial 3 - ZR3, cujo perímetro é delimitado pelo Rio Uberabinha, Sítios de Recreio Ibiporan, prolongamento da Rua da Carioca e Córrego dos Vinhedos.	SUL	VIGENTE
	<i>não contém</i>	580	2013	VI - Área de Diretrizes Especiais VI - Estrada Ecológica Neuza Rezende - ADE - VI: contempla a "Rodovia Comunitária Neuza Rezende", que se inicia no limite do perímetro urbano até o Distrito de Martinésia, nas coordenadas UTM 7 914510,5403 Norte, 7 84468,7173 Leste, Datum SAD 69, Meridiano 51.	NORTE	REVOGADA
		678	2019	<i>não contém</i>		VIGENTE
		652	2018	VII - Área de Diretrizes Especiais VII - Campi Universidade Federal de Uberlândia - UFU, composta por:	LESTE	VIGENTE

			a) Trecho 1 – (...); b) Trecho 2 – (...); c) Trecho 3 – (...); e e) Trecho 4 – (...).			
21	<i>não contém</i>	479	2023	VIII - Área de Diretrizes Especiais VIII - Ibirapuara, composta pelo loteamento Sítios de Recreio Ibirapuara - Setor A	SUL	VIGENTE
	Art. 15 Os usos e os parâmetros urbanísticos adequados para as ADEs I, II, III e IV estão relacionados no Anexo V - Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs).	652	2018	Art. 15 Os usos e os parâmetros urbanísticos adequados para as Áreas de Diretrizes Especiais de que trata o artigo 14 desta Lei Complementar estão relacionados no Anexo V - Áreas de Diretrizes Especiais.	VÁRIOS	VIGENTE
		675	2019	Parágrafo único. Nos lotes que possuam frente para o setor de vias de serviços, vias arteriais, vias coletoras, vias estruturais e vias especiais, localizados dentro da área de diretrizes especiais - ADEs, prevalecem os usos e índices urbanísticos do setor da via.		REVOGADA
	<i>não contém</i>	717	2020	não contém	VÁRIOS	VIGENTE

CAPÍTULO III - DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

	III - Macrozona de Turismo e Lazer - MZTL: contempla áreas localizadas nos entornos das Represas Capim Branco I e II, de Miranda e Rio Uberabinha à jusante do perímetro urbano, visando o desenvolvimento das atividades voltadas ao turismo e ao lazer e a proteção dos patrimônios naturais e edificados	671	2019	III - Macrozona de Turismo e Lazer - MZTL: contempla áreas localizadas nos entornos das Represas Capim Branco I e II, de Miranda e Rio Uberabinha à jusante do perímetro urbano, visando o desenvolvimento das atividades voltadas ao turismo, comércio, serviços, indústria de baixo impacto ambiental local, lazer e a proteção dos patrimônios naturais e edificados		VIGENTE
	Art. 18 São permitidos para a Zona Rural, além dos usos pertinentes às atividades rurais, os loteamentos e condomínios empresariais, os sítios ou chácaras de recreio, comércios, serviços, indústrias e equipamentos sociais, sendo vedada a construção de condomínios e loteamentos residenciais, salvo para implantação de loteamentos fechados ecológicos, nos termos definidos por esta Lei e em Lei específica.(n.r). § 4º Os loteamentos fechados ecológicos tem finalidades residenciais e de preservação ecológica, e somente poderão ser implantados na Zona de Expansão Urbana, em glebas lindeiras ao anel viário e rodovias e obedecerão às disposições contidas no Capítulo IV da Lei de Parcelamento do Solo do Município de Uberlândia.	539	2012	Art. 18 São permitidos para a Zona Rural, além dos usos pertinentes às atividades rurais, os loteamentos e condomínios empresariais, os sítios ou chácaras de recreio, comércios, serviços, indústrias e equipamentos sociais, sendo vedada a construção de condomínios e loteamentos residenciais, salvo para implantação de loteamentos fechados ecológicos, nos termos definidos por esta Lei e em Lei específica.(n.r). § 4º Os loteamentos fechados ecológicos tem finalidades residenciais e de preservação ecológica, e somente poderão ser implantados na Zona de Expansão Urbana, em glebas lindeiras ao anel viário e rodovias e obedecerão às disposições contidas no Capítulo IV da Lei de Parcelamento do Solo do Município de Uberlândia.		REVOGADA
		717	2020	Art. 18. São permitidos para a Zona Rural, além dos usos pertinentes às atividades rurais, os loteamentos e condomínios empresariais, os sítios ou chácaras de recreio, comércios, serviços, indústrias e equipamentos sociais, sendo vedada a construção de condomínios e loteamentos residenciais		VIGENTE

SEÇÃO I - DOS DISTRITOS

Art. 21. A legislação de uso do solo a ser elaborada deverá considerar a preservação do patrimônio natural, edificado e cultural de cada Distrito.

	§ 1º São permitidos nos distritos os usos da Zona Residencial 2 - ZR2.	773	2024	§ 1º São permitidos nos distritos os usos da Zona Central 2 - ZC2.	DISTRITOS	VIGENTE
	§ 2º Os usos a serem implantados que não se enquadram nos usos permitidos na ZR2, deverão ter parecer do órgão municipal de planejamento urbano.	772	2024	§ 2º Os usos a serem implantados que não se enquadram nos usos permitidos na ZC2 deverão ter parecer do órgão municipal de planejamento urbano.	DISTRITOS	VIGENTE

SEÇÃO II - DAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

seção não analisada

CAPÍTULO IV - DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS URBANOS

	a) Comércio Varejista Local (C1)	717	2020	a) Comércio Local (C1)	<i>não se aplica</i>	VIGENTE
	c) Comércio Especial e/ou Atacadista (C3P, C3M e C3G)	717	2020	c) Comércio Especial e/ou Atacadista (C3)	<i>não se aplica</i>	VIGENTE
				Art. 27-A O Poder Executivo poderá, excepcionalmente, através do órgão responsável pelo planejamento urbano, autorizar o uso diverso do zoneamento permitido in loco, mediante processo administrativo, para a permanência ou a instalação dos equipamentos públicos e privados abaixo elencados, inclusive de organizações da sociedade civil desde que parceiras do Poder Público, para: § 1º Para fins de análise do disposto no caput deste artigo, o órgão responsável pelo equipamento deverá, de modo prévio, apresentar manifestação expressa fundamentada no interesse público ao órgão municipal responsável pelo planejamento urbano.		
				§ 2º A autorização de que trata o caput deste artigo não dispensa o cumprimento das demais legislações pertinentes.		
				§ 3º Entende-se por organizações da sociedade civil parceiras do Poder Público aquelas abrangidas e definidas pela Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014 e suas alterações, bem como as qualificadas como Organizações Sociais - OSs e Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIPs que tenham firmado parcerias com o Município de Uberlândia nos termos da legislação vigente.	<i>não se aplica</i>	VIGENTE
		645	2018	II - a implantação de ecopontos conforme especificação do órgão ambiental municipal.	<i>não se aplica</i>	VIGENTE
		717	2020	I - garantir a oferta de serviços públicos nas áreas de saúde, educação, assistência social e infraestrutura de	<i>não se aplica</i>	VIGENTE
		766	2023		<i>não se aplica</i>	VIGENTE

CAPÍTULO V - DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

22	§ 2º Na Zona Central 1 (ZC1), será facultativa a implantação do afastamento mínimo nos 3 (três) primeiros pavimentos acima do nível do logradouro, exceto para os usos H1, H2 e H3.	773	2024	<i>não contém</i>	CENTRAL	VIGENTE
	II - na Zona Central 1 - ZC1 é permitida a projeção de 0,6 m (zero vírgula seis metros) sobre um dos afastamentos laterais, para circulação horizontal aberta, de uso comum, para o uso habitacional multifamiliar (H2), no pavimento tipo.				CENTRAL	

CAPÍTULO VI - DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Art. 39. As áreas de estacionamento de veículos deverão atender às exigências desta Lei Complementar, específicas a cada atividade.

	§ 2º A área a ser considerada para cálculo do número de vagas de estacionamento é a área privativa definida no parágrafo primeiro do art. 34 desta lei complementar e as áreas destinadas à recepção e espera de pessoas.	547	2012	§ 2º A área a ser considerada para cálculo do número de vagas de estacionamento é a área privativa definida no § 1º do art. 34 desta lei complementar.	<i>não se aplica</i>	VIGENTE
--	---	-----	------	--	----------------------	---------

CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXO III - CLASSIFICAÇÃO DE USOS

seção não analisada

ANEXO IV - DESCRIÇÃO DO ZONEAMENTO URBANO

seção avaliada em mapas da Lei de Uso e Ocupação do Solo

ANEXO V - ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS

Índices Urbanísticos

23	Área Central/Hipercentro: 60,00% (4)(5) 4,5 Facultativo (6) 1,50 m (6) 10,00 m 250,00 m	717	2020	Área Central/Hipercentro: 100,00% 4,5 Facultativo Facultativo 10,00 m 250,00 m	CENTRAL	VIGENTE
24	<i>não contém</i>	717	2020	6. Nos lotes localizados dentro do loteamento Altamira II, confrontantes com a ADE II nº 1º Trecho entre a Av. Rondon Pacheco e a Rua da Paz, localizados na ZR2, prevalecem os índices urbanísticos e usos que forem menos restritivos.	SUL	VIGENTE
25	<i>não contém</i>	717	2020	7. Nos lotes do loteamento Vale dos Vinhedos, confrontantes com a ADE-II - 3º Trecho localizados na ZR3, prevalecem os índices urbanísticos e usos que forem menos restritivos.	SUL	VIGENTE

ANEXO VI - TABELA 1 - QUADRO DE ADEQUAÇÃO DOS USOS ÀS ZONAS

seção não analisada

ANEXO VII - TABELA 2 - VOLUMETRIA

26	ZC1: 60(1) (11) 4,5 Facultativo (5) 1,5 (5) 10 250	687	2019	ZC1: 100 4,5 Facultativo Facultativo 10 250 (Redação dada pela Lei Complementar nº 687/2019)	CENTRAL	VIGENTE
-----------	---	-----	------	--	----------------	---------

ANEXO VIII - TABELA 3 - ÁREA MÍNIMA DE ESTACIONAMENTO

27	não contém	693	2019	3 - É facultativa a aplicação da Tabela 3 deste Anexo na Zona Central 1 - ZC1.	CENTRAL	VIGENTE
-----------	------------	-----	------	--	----------------	---------

ANEXO IX - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A ZONA RURAL E ZONA DE EXPANSÃO URBANA

seção não analisada

Fonte: elaborado pela autora (2024).

ANEXO B

TABELAS

REGIÃO A

Tabela 8 - Região A: Tabela de análise legislativa

Nº	TEXTO ORIGINAL LEI COMPLEMENTAR Nº525/2011	TEXTO DA LEI VIGENTE (Nº E ANO DAS ALTERAÇÕES)	ANÁLISE DAS ALTERAÇÕES	LOCAIS AFETADOS
1	CAPÍTULO II Art. 3º Área de Diretrizes Especiais II Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, Presidente Médice, Francisco Galassi, dos Vinhedos e Rua Rafael Marino Neto - ADE-II	Área de Diretrizes Especiais II: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, Francisco Galassi e dos Vinhedos e Ruas Rafael Marino Neto e João Marçal Dionísio- ADE-II (Alterações: <i>Lei 551/2012; Lei 583/2014; Lei 594/2014; Lei 664/2019</i>).	Lei 551/2012: inserção da Avenida das Américas como ADEII. Lei 583/2014: retirada da Avenida das Américas como ADE II. Lei 594/2014: retirada da Avenida Presidente Médici como ADE II.	Av. das Américas Av. Presidente Médici
5	SEÇÃO I – DAS DEFINIÇÕES Art. 8º O limite para aplicação do regime urbanístico, compreendido pelos usos e índices urbanísticos, será o eixo da via de divisa das zonas, com exceção dos lotes que possuam frente para a via de divisa da Zona Cultural do Fundinho - ZCF, obedecerão os mesmos parâmetros urbanísticos desta zona.	Art. 8º O limite para aplicação do regime urbanístico, compreendido pelos usos e índices urbanísticos, será o eixo da via de divisa das zonas, sendo que para os lotes que possuam frente para essa via de divisa, prevalecem os usos e índices menos restritivos (Alterações: <i>Lei 583/2014; Lei 594/2014; Lei 599/2015; Lei 675/2015</i>).	Lei 583/2014: lotes que possuam frente para as Avenidas Oscarina Cunha Chaves e das Américas , deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 2. Lei 675/2015: o limite para aplicação do regime urbanístico, compreendido pelos usos e índices urbanísticos, será o eixo da via de divisa das zonas, sendo que para os lotes que possuam frente para essa via de divisa, prevalecem os usos e índices menos restritivos .	Av. Oscarina Cunha Chaves Av. das Américas
10	Art. 13. Os loteamentos com restrições urbanísticas registradas no Cartório de Registro de Imóveis, aprovados antes desta lei, prevalecerão sobre suas disposições, atendidos os índices urbanísticos mínimos previstos nesta lei complementar. (não contém item VI)	Parágrafo único. Exetuam-se da restrição citada no caput deste artigo, os lotes (<i>Redação dada pela Lei Complementar nº 693/2019</i>): VI - com frente para Avenida Liberdade, no trecho entre as Avenidas Nicomedes Alves dos Santos e Francisco Galassi; com frente para a Avenida Francisco Galassi, sendo no sentido centro - bairro: lado esquerdo, no trecho entre as Avenidas Governador Rondon Pacheco e das Américas, e no lado direito, no trecho entre a Avenida Governador Rondon Pacheco e a Rua Oscarina Cunha Chaves; com frente para Avenida Presidente Médice, entre as Avenidas Nicomedes Alves dos	Lei 583/2014: inserção de lotes com frente para Avenida Liberdade como ZR2. Lei 594/2014: inserção de lotes com frente para: Avenida Francisco Galassi, Avenida Presidente Médice, Rua Anita, Rua Belmira, Rua Marieta de Castro Santos, Rua Otília Souza de Oliveira, Rua Professor Chafi Ayube Jacob e Rua Emigrantes como ZR2.	Av. Liberdade Av. Francisco Galassi Av. Presidente Médice, Rua Anita Rua Belmira Rua Marieta de Castro Santos Rua Otília Souza de Oliveira Rua Professor Chafi Ayube Jacob Rua Emigrantes Rua da Paz

		Santos e Liberdade; com frente para a Rua Rita, no trecho entre a Avenida Nicomedes Alves dos Santos e a Rua da Paz; com frente para a Rua Concórdia, entre a Avenida Presidente Médice e a Rua da Paz; com frente para a Rua Anita; com frente para a Avenida das Américas; com frente para a Rua Belmira; com frente para a Rua Blanche Galassi; com frente para Rua Marieta de Castro Santos; com frente para a Rua Otilia Souza de Oliveira; com frente para a Rua Professor Chafi Ayube Jacob; com frente para a Rua Emigrantes e com frente para a Rua da Paz, entre as Avenidas Nicomedes Alves dos Santos e das Américas, cujos parâmetros urbanísticos adequados são aqueles definidos para Zona Residencial 2 - ZR2 (<i>Alterações: Lei 583/2014; Lei 594/2014; Lei 599/2015</i>).		
18	<p>SEÇÃO II – ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS</p> <p>ANEXO V – ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS</p> <p>Art. 14. Ficam criadas as Áreas de Diretrizes Especiais, definidas como regiões de sobrezoneamento, cujos parâmetros urbanísticos diferem das demais zonas:</p> <p>II - Área de Diretrizes Especiais II - ADE - II: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, dos Vinhedos, Ruas Rafael Marino Neto e João Marçal Dionísio, sendo composta de três trechos: c) 3º Trecho: Avenida Francisco Galassi, no trecho entre a Rua Oscarina Cunha Chaves e a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, abrangendo as Praças Durval Antônio de Faria e Leny Gargalhone Novaes; Avenida dos Vinhedos, no trecho entre a Rua da Carioca e a Avenida Nicomedes Alves dos Santos e Ruas Rafael Marino Neto e João Marçal Dionísio, inseridas na Zona Residencial 1 - ZR1 (<i>Alterações: Lei 551/2012; Lei 583/2014; Lei 594/2014; Lei 664/2019</i>).</p>	<p>II - Área de Diretrizes Especiais II - ADE - II: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, dos Vinhedos, Ruas Rafael Marino Neto e João Marçal Dionísio, sendo composta de três trechos: c) 3º Trecho: Avenida Francisco Galassi, no trecho entre a Rua Oscarina Cunha Chaves e a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, abrangendo as Praças Durval Antônio de Faria e Leny Gargalhone Novaes; Avenida dos Vinhedos, no trecho entre a Rua da Carioca e a Avenida Nicomedes Alves dos Santos e Ruas Rafael Marino Neto e João Marçal Dionísio, inseridas na Zona Residencial 1 - ZR1 (<i>Alterações: Lei 551/2012; Lei 583/2014; Lei 594/2014; Lei 664/2019</i>).</p>	<p>Lei 551/2012: inserção das Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, dos Vinhedos, Rua Anita e Avenida das Américas como ADE II, inseridas em ZR1.</p> <p>Lei 583/2014: retirada da Avenida das Américas como ADE II;</p> <p>Lei 594/2014: retirada dos trechos da Avenida Francisco Galassi, entre as Avenidas Rondon Pacheco e Oscarina Cunha Chaves, e da Avenida dos Vinhedos entre a Avenida Nicomedes Alves dos Santos e Rua Aruã, como ADE II.</p>	<p>Av. Nicomedes Alves dos Santos</p> <p>Av. dos Vinhedos</p> <p>Rua Anita</p> <p>Av. das Américas</p> <p>Av. Francisco Galassi</p>

	Nicomedes Alves dos Santos, incluindo os lotes com frente para a Alameda dos Pinhais; b) 2º Trecho: Avenida Nicomedes Alves dos Santos, entre a Avenida dos Vinhedos e o Anel Viário; c) 3º Trecho: Avenidas Presidente Médice, Francisco Galassi e Rua Rafael Marino Neto, inseridas na Zona Residencial 1.		
24	I – Índices Urbanísticos (não contém item 6)	6. Nos lotes localizados dentro do loteamento Altamira II, confrontantes com a ADE II nº 1º Trecho entre a Av. Rondon Pacheco e a Rua da Paz, localizados na ZR2, prevalecem os índices urbanísticos e usos que forem menos restritivos (<i>Alteração: Lei 717/2020</i>).	Lei 717/2020: inserção dos lotes do loteamento Altamira II , confrontante com ADE II como parâmetros menos restritivos. .

Fonte: elaborado pela autora (2024).

Tabela 9 - Região A: Tabela comparativa de parâmetros urbanísticos

LOCAIS AFETADOS	PARÂMETROS URBANÍSTICOS: LEI ORIGINAL		PARÂMETROS URBANÍSTICOS: LEI VIGENTE		PARÂMETRO ALTERADO?	ANO DA 1ª ALTERAÇÃO
Avenida Francisco Galassi	Zona	ZR1 ADEII	Zona	SVA ZR2	Sim	2014
	Usos Permitidos	(6) H1, H2H, C1, C2, S1, S2, E1, I1	Usos Permitidos	H1, H2H, H2V, H3, C1, C2, C3, S1, S2, E1, E2, E3-I, I1, I2	Sim	
	Taxa de Ocupação Máxima	60% (1)	Taxa de Ocupação Máxima	70% (3)	Sim	
	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	1,2 (1) (2)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	4	Sim	
Avenida Presidente Médici	Zona	ZR1 ADEII	Zona	ZR2	Sim	2014
	Usos Permitidos	(6) H1, H2H, C1, C2, S1, S2, E1, I1	Usos Permitidos	H1, H2H, H2V, H3, C1, C2 (7), S1, E1, I1	Sim	
	Taxa de Ocupação Máxima	60% (1)	Taxa de Ocupação Máxima	60% (4) (5) 40% para H2V > 4 pav (4)	Sim	
	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	1,2 (1) (2)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	3	Sim	
Avenida Oscarina Cunha Chaves	Zona	ZR1	Zona	ZR2 ZR1	Sim	2014
	Usos Permitidos	H1, C1, S1, E1	Usos Permitidos	H1, H2H, H2V, H3, C1, C2 (7), S1, E1, I1	Sim	
	Taxa de Ocupação Máxima	60% (1)	Taxa de Ocupação Máxima	60% (4) (5) 40% para H2V > 4 pav (4)	Sim	
	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	1,2 (1) (2)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	3	Sim	
Avenida Liberdade, Rua Anita, Rua Belmira, Rua Marieta	Zona	ZR1, com restrições próprias da loteadora Altamira II	Zona	ZR2	Sim	2014

de Castro Santos, Rua Otília Souza de Oliveira, Rua Professor Chafi Ayube Jacob e Rua Emigrantes, Rua da Paz e Loteamento Altamira II	Usos Permitidos	H1, E1	Usos Permitidos	H1, H2H, H2V, H3, C1, C2 (7), S1, E1, I1	Sim	2012
	Taxa de Ocupação Máxima	60% (1)	Taxa de Ocupação Máxima	60% (4) (5) 40% para H2V > 4 pav (4)	Sim	
	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	1,2 (1) (2)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	3	Sim	
Avenida das Américas	Zona	ZR1, com restrições próprias da loteadora Altamira II	Zona	ZR2 ZR1	Sim	2012
	Usos Permitidos	H1, E1	Usos Permitidos	H1, H2H, H2V, H3, C1, C2 (7), S1, E1, I1	Sim	
	Taxa de Ocupação Máxima	60% (1)	Taxa de Ocupação Máxima	60% (4) (5) 40% para H2V > 4 pav (4)	Sim	
	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	1,2 (1) (2)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	3	Sim	

(1) Sujeito as restrições urbanísticas próprias da loteadora, registradas no Cartório de Registro de Imóveis.

(2) Altura máxima = Térreo + 1 pavimento

(3) Permitido 70% nos 2 primeiros pavimentos acima do nível do logradouro, para os usos comercial e ou serviços e as áreas comuns de qualquer uso. Permitido 80% no subsolo sem ocupar a projeção do afastamento frontal.

(4) Permitido 80% (oitenta por cento) nos 3 (três) primeiros pavimentos acima do nível do logradouro, para os usos comercial e/ou ou serviços e as áreas comuns de qualquer uso, com coeficiente de aproveitamento máximo de 2,4 (dois vírgula quatro) e altura máxima de 14,00 (quatorze) metros. O subsolo não poderá ocupar apenas a projeção do recuo.

(5) 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%.

(6) Permitido somente os usos especificados para ADE II.

(7) Permitido somente hotéis e apart-hotéis, centro de convenções e motéis.

Fonte: elaborado pela autora (2024).

ANEXO C

TABELAS

REGIÃO B

Tabela 10 - Região B: Tabela de análise legislativa

Nº	TEXTO ORIGINAL LEI COMPLEMENTAR Nº525/2011	TEXTO DA LEI VIGENTE (Nº E ANO DAS ALTERAÇÕES)	ANÁLISE DAS ALTERAÇÕES	LOCAIS AFETADOS
1	CAPÍTULO II Art. 3º Área de Diretrizes Especiais II Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, Presidente Médice, Francisco Galassi, dos Vinhedos e Rua Rafael Marino Neto - ADE-II	Área de Diretrizes Especiais II: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, Francisco Galassi e dos Vinhedos e Ruas Rafael Marino Neto e João Marçal Dionísio- ADE-II <i>(Alterações: Lei 551/2012; Lei 583/2014; Lei 594/2014; Lei 664/2019).</i>	Lei 664/2019: inserção da Rua João Marçal Dionísio como ADEII.	Rua João Marçal Dionísio
9	Art. 13. Os loteamentos com restrições urbanísticas registradas no Cartório de Registro de Imóveis, aprovados antes desta lei, prevalecerão sobre suas disposições, atendidos os índices urbanísticos mínimos previstos nesta lei complementar. IV - com frente para as Avenidas Presidente Médice, Francisco Galassi e Rua Rafael Marino Neto, cujos parâmetros urbanísticos estão listados no Anexo V - Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs)	Parágrafo único. Excetuam-se da restrição citada no caput deste artigo, os lotes (<i>Redação dada pela Lei Complementar nº 693/2019</i>): IV - com frente para a Avenida Nicomedes Alves dos Santos; com frente para a Avenida Francisco Galassi, com frente para a Avenida dos Vinhedos e com frente para as Ruas Rafael Marino Neto e João Marçal Dionísio, inseridas na Zona Residencial 1- ZR1, cujos parâmetros urbanísticos estão listados no Anexo V - Áreas de Diretrizes Especiais - ADEs desta Lei Complementar (<i>Alterações: Lei 551/2012; Lei 583/2014; Lei 594/2014; Lei 599/2015; Lei 664/2019</i>).	Lei 664/2019: inserção de lotes com frente para Rua João Marçal Dionísio , inseridas na ZR1, como ADE II.	Rua João Marçal Dionísio
18	SEÇÃO II – ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS ANEXO V – ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS Art. 14. Ficam criadas as Áreas de Diretrizes Especiais, definidas como regiões de sobrezoneamento, cujos parâmetros urbanísticos diferem das demais zonas: II - Área de Diretrizes Especiais II - ADE - II: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, dos Vinhedos, Ruas Rafael Marino Neto e João Marçal Dionísio, sendo composta de três trechos: c) 3º Trecho: Avenida Francisco Galassi, no trecho entre a Rua Oscarina Cunha Chaves e a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, abrangendo as Praças Durval Antônio de Faria e Leny Gargalhone Novaes; Avenida dos Vinhedos, no trecho entre a Rua da Carioca e a Avenida Nicomedes Alves dos Santos e Ruas Rafael Marino Neto e João	II - Área de Diretrizes Especiais II - ADE - II: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, dos Vinhedos, Ruas Rafael Marino Neto e João Marçal Dionísio, sendo composta de três trechos: c) 3º Trecho: Avenida Francisco Galassi, no trecho entre a Rua Oscarina Cunha Chaves e a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, abrangendo as Praças Durval Antônio de Faria e Leny Gargalhone Novaes; Avenida dos Vinhedos, no trecho entre a Rua da Carioca e a Avenida Nicomedes Alves dos Santos e Ruas Rafael Marino Neto e João	Lei 664/2019: inserção da Rua João Marçal Dionísio como ADE II, inserida em ZR1.	Rua João Marçal Dionísio

	Vinhedos e Rua Rafael Marino Neto, sendo composta de três trechos: a) 1º Trecho: Avenida Nicomedes Alves dos Santos, entre a Avenida Rondon Pacheco até a Avenida dos Vinhedos, constituído pelos lotes com frente para a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, incluindo os lotes com frente para a Alameda dos Pinhais; b) 2º Trecho: Avenida Nicomedes Alves dos Santos, entre a Avenida dos Vinhedos e o Anel Viário; c) 3º Trecho: Avenidas Presidente Médice, Francisco Galassi e Rua Rafael Marino Neto, inseridas na Zona Residencial 1.	Marçal Dionísio, inseridas na Zona Residencial 1 - ZR1 (<i>Alterações: Lei 551/2012; Lei 583/2012; Lei 594/2014; Lei 664/2019</i>).		
	SETOR DE VIAS COLETORAS – SVC São todas as áreas e lotes com frente para as seguintes vias e trechos, definidos pelo Mapa de Zoneamento da Zona Urbana	Alameda Paulina Maronari (<i>Alteração: Lei 594/2014</i>).	Lei 594/2014: inserção da Alameda Paulina Maronari como SVC.	Alameda Paulina Maronari
	SETOR DE VIAS ARTERIAIS – SVA São todas as áreas e lotes com frente para as seguintes vias e trechos, definidos pelo Mapa de Zoneamento da Zona Urbana	Rua Rafael Marino Neto (<i>Alteração: Lei 737/2022</i>).	Lei 737/2022: inserção da Rua Rafael Marino Neto como SVA.	Rua Rafael Marino Neto

Fonte: elaborado pela autora (2024).

Tabela 11 - Região B: Tabela comparativa de parâmetros urbanísticos

LOCAIS AFETADOS	PARÂMETROS URBANÍSTICOS: LEI ORIGINAL		PARÂMETROS URBANÍSTICOS: LEI VIGENTE		PARÂMETRO ALTERADO?	ANO DA 1ª ALTERAÇÃO
Rua João Marçal Dionísio	Zona	ZR1	Zona	ZR1 ADEII	Sim	2019
	Usos Permitidos	H1, C1, S1, E1	Usos Permitidos	(8) H1, H2H, C1, C2, S1, S2, E1, I1	Sim	
	Taxa de Ocupação Máxima	60% (1)	Taxa de Ocupação Máxima	60% (1)	Não	
	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	1,2 (1) (2)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	1,2 (1) (2)	Não	
Alameda Paulina Margonari	Zona	ZR1 ZR3	Zona	SVC ZR1 ZR3	Sim	2014
	Usos Permitidos	H1, H2H, H2V, H3, C1, S1, S2 (7), E1, I1	Usos Permitidos	H1, H2H, H2V, H3, C1, C2, C3, S1, S2, E1, E2, E3-I (9), I1	Sim	
	Taxa de Ocupação Máxima	ZR1: 60% (1) ZR3: 60% 45% para H2V < 4 pav. (5) 30% para H2V > 4 pav. (5)	Taxa de Ocupação Máxima	70% (6)	Sim	
	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	ZR2: 3 ZR3: 1,2 3 para H2	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	3,5	Sim	
Rua Rafael Marino Neto	Zona	ZR1 ADEII	Zona	SVA ZR1 ZR3 ADEII	Sim	2022
	Usos Permitidos	(8) H1, H2H, C1, C2, S1, S2, E1, I1	Usos Permitidos	H1, H2H, H2V, H3, C1, C2, C3, S1, S2, E1, E2, E3-I, I1	Sim	
	Taxa de Ocupação Máxima	60% (1)	Taxa de Ocupação Máxima	70% (6)	Sim	

	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	1,2 (1) (2)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	4	Sim	
--	---	-------------	---	---	-----	--

(1) Sujeito as restrições urbanísticas próprias da loteadora, registradas no Cartório de Registro de Imóveis.

(2) Altura máxima = Térreo + 1 pavimento

(3) Permitido 80% (oitenta por cento) nos 3 (três) primeiros pavimentos acima do nível do logradouro, para os usos comercial e/ou ou serviços e as áreas comuns de qualquer uso, com coeficiente de aproveitamento máximo de 2,4 (dois vírgula quatro) e altura máxima de 14,00 (quatorze) metros. O subsolo não poderá ocupar apenas a projeção do recuo.

(4) 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%.

(5) Permitido 60% nos dois primeiros pavimentos acima do nível do logradouro.

(6) Permitido 70% nos 2 primeiros pavimentos acima do nível do logradouro, para os usos comercial e ou serviços e as áreas comuns de qualquer uso. Permitido 80% no subsolo sem ocupar a projeção do afastamento frontal.

(7) Permitido somente hotéis e apart-hotéis.

(8) Permitido somente os usos especificados para ADE II.

(9) A implantação do empreendimento exige a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança a – EIV.

Fonte: elaborado pela autora (2024).

ANEXO D

TABELAS

REGIÃO C

Tabela 12 - Região C: Tabela de análise legislativa

Nº	TEXTO ORIGINAL LEI COMPLEMENTAR Nº525/2011	TEXTO DA LEI VIGENTE (Nº E ANO DAS ALTERAÇÕES)	ANÁLISE DAS ALTERAÇÕES	LOCAIS AFETADOS
11	Art. 13. Os loteamentos com restrições urbanísticas registradas no Cartório de Registro de Imóveis, aprovados antes desta lei, prevalecerão sobre suas disposições, atendidos os índices urbanísticos mínimos previstos nesta lei complementar. <i>(não contém item VII)</i>	Parágrafo único. Exetuam-se da restrição citada no caput deste artigo, os lotes <i>(Redação dada pela Lei Complementar nº 693/2019):</i> VII - com frente para as Praças Durval Antônio de Faria e Leny Gargalhone Novaes <i>(Alteração: Lei 594/2014)</i>	Lei 594/2014: retirada das restrições urbanísticas registradas no Cartório de Registro de Imóveis para os lotes com frente para as Praças Durval Antônio de Faria e Leny Gargalhone Novaes.	Praça Durval Antônio de Faria Praça Leny Gargalhone Novaes
12	Art. 13. Os loteamentos com restrições urbanísticas registradas no Cartório de Registro de Imóveis, aprovados antes desta lei, prevalecerão sobre suas disposições, atendidos os índices urbanísticos mínimos previstos nesta lei complementar. <i>(não contém item VIII)</i>	Parágrafo único. Exetuam-se da restrição citada no caput deste artigo, os lotes <i>(Redação dada pela Lei Complementar nº 693/2019):</i> VIII - pertencentes ao Loteamento Jardim Altamira - Altamira II, com menos de 1.000m ² mas somente no que se refere a volumetria e não aos usos.	Lei 607/2015: retirada das restrições urbanísticas registradas no Cartório de Registro de Imóveis para os lotes pertencentes ao Jardim Altamira – Altamira II com menos de 1.000m ² mas somente no que se refere a volumetria e não aos usos.	Altamira II
18	SEÇÃO II – ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS ANEXO V – ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS Art. 14. Ficam criadas as Áreas de Diretrizes Especiais, definidas como regiões de sobrezoneamento, cujos parâmetros urbanísticos diferem das demais zonas: II - Área de Diretrizes Especiais II - ADE - II: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, dos Vinhedos, Ruas Rafael Marino Neto e João Marçal Dionísio, sendo composta de três trechos: c) 3º Trecho: Avenida Francisco Galassi, no trecho entre a Rua Oscarina Cunha Chaves e a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, abrangendo as Praças Durval Antônio de Faria e Leny Gargalhone Novaes; Avenida dos Vinhedos, no trecho entre a Rua da Carioca e a Avenida Nicomedes Alves dos Santos e Ruas Rafael Marino Neto e João Marçal Dionísio, inseridas na Zona	II - Área de Diretrizes Especiais II - ADE - II: Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, dos Vinhedos, Ruas Rafael Marino Neto e João Marçal Dionísio, sendo composta de três trechos: c) 3º Trecho: Avenida Francisco Galassi, no trecho entre a Rua Oscarina Cunha Chaves e a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, abrangendo as Praças Durval Antônio de Faria e Leny Gargalhone Novaes; Avenida dos Vinhedos, no trecho entre a Rua da Carioca e a Avenida Nicomedes Alves dos Santos e Ruas Rafael Marino Neto e João Marçal Dionísio, inseridas na Zona	Lei 594/2014: inserção das Praças Durval Antônio de Faria e Leny Gargalhone Novaes como ADE II, inseridas em ZR1.	Praça Durval Antônio de Faria Praça Leny Gargalhone Novaes

<p>sendo composta de três trechos: a) 1º Trecho: Avenida Nicomedes Alves dos Santos, entre a Avenida Rondon Pacheco até a Avenida dos Vinhedos, constituído pelos lotes com frente para a Avenida Nicomedes Alves dos Santos, incluindo os lotes com frente para a Alameda dos Pinhais;</p> <p>b) 2º Trecho: Avenida Nicomedes Alves dos Santos, entre a Avenida dos Vinhedos e o Anel Viário;</p> <p>c) 3º Trecho: Avenidas Presidente Médice, Francisco Galassi e Rua Rafael Marino Neto, inseridas na Zona Residencial 1.</p>	<p>Residencial 1 - ZR1 (Alterações: <i>Lei 551/2012; Lei 583/2012; Lei 594/2014; Lei 664/2019</i>).</p>		
--	---	--	--

Fonte: elaborado pela autora (2024).

Tabela 13 - Região C: Tabela comparativa de parâmetros urbanísticos

LOCAIS AFETADOS	PARÂMETROS URBANÍSTICOS: LEI ORIGINAL		PARÂMETROS URBANÍSTICOS: LEI VIGENTE		PARÂMETRO ALTERADO?	ANO DA 1ª ALTERAÇÃO
Praça Durval Antônio de Faria Praça Leny Gargalhone Novaes	Zona	ZR1, com restrições próprias da loteadora Altamira II	Zona	ZR1 ADEII	Sim	2014
	Usos Permitidos	H1, E1	Usos Permitidos	(3) H1, H2H, C1, C2, S1, S2, E1, I1	Sim	
	Taxa de Ocupação Máxima	60% (1)	Taxa de Ocupação Máxima	60% (1)	Não	
	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	1,2 (1) (2)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	1,2 (1) (2)	Não	
Altamira II	Zona	ZR1, com restrições próprias da loteadora Altamira II	Zona	ZR1	Não	2015
	Usos Permitidos	H1, E1	Usos Permitidos	H1, E1	Não	
	Taxa de Ocupação Máxima	60% (1)	Taxa de Ocupação Máxima	60% (1)	Não	
	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	1,2 (1) (2)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	1,2 (1) (2)	Não	

(1) Sujeito as restrições urbanísticas próprias da loteadora, registradas no Cartório de Registro de Imóveis.

(2) Altura máxima = Térreo + 1 pavimento

(3) Permitido somente os usos especificados para ADE II.

Fonte: elaborado pela autora (2024).

ANEXO E

TABELAS

REGIÃO D

Tabela 14 - Região D: Tabela de análise legislativa

Nº	TEXTO ORIGINAL LEI COMPLEMENTAR Nº525/2011	TEXTO DA LEI VIGENTE (Nº E ANO DAS ALTERAÇÕES)	ANÁLISE DAS ALTERAÇÕES	LOCAIS AFETADOS
7	SEÇÃO I – DAS DEFINIÇÕES Art. 8º O limite para aplicação do regime urbanístico, compreendido pelos usos e índices urbanísticos, será o eixo da via de divisa das zonas, com exceção dos lotes que possuam frente para a via de divisa da Zona Cultural do Fundinho - ZCF, obedecerão os mesmos parâmetros urbanísticos desta zona.	Art. 8º O limite para aplicação do regime urbanístico, compreendido pelos usos e índices urbanísticos, será o eixo da via de divisa das zonas, sendo que para os lotes que possuam frente para essa via de divisa, prevalecem os usos e índices menos restritivos (<i>Alterações: Lei 583/2014; Lei 594/2014; Lei 599/2015; Lei 675/2019</i>).	Lei 675/2019: o limite para aplicação do regime urbanístico, compreendido pelos usos e índices urbanísticos, será o eixo da via de divisa das zonas, sendo que para os lotes que possuam frente para essa via de divisa, prevalecem os usos e índices menos restritivos.	Av. Afonso Pena
	SETOR DE VIAS ESTRUTURAIS – SVE São todas as áreas e lotes com frente para as seguintes vias e trechos, definidos pelo Mapa de Zoneamento da Zona Urbana	Avenida Afonso Pena, incluindo o trecho da Praça Clarimundo Carneiro até a Rua Barão de Camargos (<i>Alteração: Lei 548/2012; Lei 666/2019</i>).	Lei 548/2012: inserção da Avenida Afonso Pena – trecho da Praça Clarimundo Carneiro até a Rua Barão de Camargos – como SVE.	Av. Afonso Pena – trecho da Praça Clarimundo Carneiro até a Rua Barão de Camargos

Fonte: elaborado pela autora (2024).

Tabela 15 - Região D: Tabela comparativa de parâmetros urbanísticos

LOCAIS AFETADOS	PARÂMETROS URBANÍSTICOS: LEI ORIGINAL		PARÂMETROS URBANÍSTICOS: LEI VIGENTE		PARÂMETRO ALTERADO?	ANO DA 1ª ALTERAÇÃO
Avenida Afonso Pena – trecho da Praça Clarimundo Carneiro até a Rua Barão de Camargos	Zona	ZCF ADEI	Zona	SVE ZCF ADEI	Sim	2019
	Usos Permitidos	(4) H1, H2H, H2V, C1, S1, E1, I1	Usos Permitidos	H1, H2H, H2V, H3, C1, C2, C3, S1, S2, E1, E2, E3-I (5), I1, I2	Sim	
	Taxa de Ocupação Máxima	70%	Taxa de Ocupação Máxima	70% (3)	Sim	
	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	1,5 (1) (2)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	4	Sim	

(1) Passível de Transferência de Potencial Construtivo, dos bens tombados para a Zona Central 2.

(2) Permitida altura máxima da edificação de até 10,00 metros, contados a partir do nível do logradouro até a laje de forro do último pavimento.

(3) Permitido 80% (oitenta por cento) nos 3 (três) primeiros pavimentos acima do nível do logradouro, para os usos comercial e/ou ou serviços e as áreas comuns de qualquer uso, com coeficiente de aproveitamento máximo de 2,4 (dois vírgula quatro) e altura máxima de 14,00 (quatorze) metros. O subsolo não poderá ocupar apenas a projeção do recuo.

(4) Permitido somente os usos especificados para Zona Cultural do Fundinho.

(5) A implantação do empreendimento exige a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança a - EIV.

Fonte: elaborado pela autora (2024).

ANEXO F

TABELAS

REGIÃO E

Tabela 16 - Região E: Tabela de análise legislativa

Nº	TEXTO ORIGINAL LEI COMPLEMENTAR Nº525/2011	TEXTO DA LEI VIGENTE (Nº E ANO DAS ALTERAÇÕES)	ANÁLISE DAS ALTERAÇÕES	LOCAIS AFETADOS
22	<p>CAPÍTULO V - DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS</p> <p>Art. 31 O afastamento frontal mínimo, independentemente do uso, é definido pelas seguintes regras:</p> <p>§ 2º Na Zona Central 1 (ZC1), será facultativa a implantação do afastamento mínimo nos 3 (três) primeiros pavimentos acima do nível do logradouro, exceto para os usos H1, H2 e H3.</p> <p>II - na Zona Central 1 - ZC1 é permitida a projeção de 0,6 m (zero vírgula seis metros) sobre um dos afastamentos laterais, para circulação horizontal aberta, de uso comum, para o uso habitacional multifamiliar (H2), no pavimento tipo.</p>	<p><i>Não contém texto vigente (textos suprimidos)</i> <i>(Alteração: Lei 773/2024).</i></p>	<p>Lei 773/2024: retirada da possibilidade de implantação em ZC1 com afastamento frontal facultativo nos 3 primeiros pavimentos acima do nível do logradouro para usos não residenciais.</p>	Zona Central
23	<p>ANEXO V - ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS</p> <p>Índices Urbanísticos</p> <p>Área Central/Hipercentro:</p> <p>Taxa de Ocupação: 60,00% (1)</p> <p>Coeficiente de Aproveitamento: 4,5</p> <p>Afastamento Frontal Mínimo (m):</p> <p>Facultativo</p> <p>Afastamento Lateral/Fundo Mínimo (m): 1,50 m</p> <p>Testada Min. do Lote: 10,00 m</p> <p>Dim. Mín. do Lote: 250,00 m</p>	<p>Área Central/Hipercentro:</p> <p>Taxa de Ocupação: 100,00%</p> <p>Coeficiente de Aproveitamento: 4,5</p> <p>Af. Frontal Mínimo (m): Facultativo</p> <p>Af. Lateral/Fundo Min.(m): Facultativo</p> <p>Testada Min. do Lote: 10,00 m</p> <p>Dim. Mín. do Lote: 250,00 m</p> <p><i>(Alteração: Lei 717/2020).</i></p>	<p>Lei 717/2020: altera os parâmetros urbanos de taxa de ocupação e afastamentos mínimos na ADE I – Área Central/Hipercentro.</p>	Zona Central
26	<p>ANEXO VII - TABELA 2 – VOLUMETRIA</p> <p>Zona Central 1 – ZC1:</p> <p>Taxa de Ocupação: 60(2) (3)</p> <p>Coeficiente de Aproveitamento: 4,5</p> <p>Afastamento Frontal Mínimo (m):</p>	<p>Zona Central 1 – ZC1:</p> <p>Taxa de Ocupação: 100,00%</p> <p>Coeficiente de Aproveitamento: 4,5</p> <p>Af. Frontal Mínimo (m): Facultativo</p> <p>Af. Lateral/Fundo Min.(m): Facultativo</p>	<p>Lei 687/2019: altera os parâmetros urbanos de taxa de ocupação e afastamentos mínimos na Zona Central 1 - ZC1</p>	Zona Central

	Facultativo (4) Afastamento Lateral/Fundo Mínimo (m): 1,50 m (4) Testada Min. do Lote: 10,00 m Dim. Mín. do Lote: 250,00 m 10 250	Testada Min. do Lote: 10,00 m Dim. Mín. do Lote: 250,00 m (<i>Alteração: 687/2019</i>).		
27	ANEXO VIII - TABELA 3 - ÁREA MÍNIMA DE ESTACIONAMENTO (não contém item 3 em Observações)	Observações: 3 - É facultativa a aplicação da Tabela 3 deste Anexo na Zona Central 1 - ZC1 (<i>Alteração: 693/2019</i>).	Lei 693/2019: retirada a exigência de vagas de estacionamento em edificações na Zona Central 1 - ZC1 .	Zona Central
	SETOR DE VIAS ESTRUTURAIS – SVE São todas as áreas e lotes com frente para as seguintes vias e trechos, definidos pelo Mapa de Zoneamento da Zona Urbana	Avenida Floriano Peixoto (<i>Alteração: 583/2014</i>)	Lei 583/2014: inserção da Avenida Floriano Peixoto como SVE.	Av. Floriano Peixoto
	SETOR DE VIAS ESTRUTURAIS – SVE São todas as áreas e lotes com frente para as seguintes vias e trechos, definidos pelo Mapa de Zoneamento da Zona Urbana	Avenida Cesário Alvim (<i>Alteração: 583/2014</i>)	Lei 583/2014: inserção da Avenida Cesário Alvim como SVE.	Av. Cesário Alvim

(1) Permitido até 100% de taxa de ocupação para estacionamento e edifício garagem.

(2) 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 1,8 e altura máxima de 14,0m. O subsolo não poderá ocupar apenas a projeção do recuo.

(3) 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%.

(4) De acordo com o Capítulo V, da Lei Complementar nº525/2011.

Fonte: elaborado pela autora (2024).

Tabela 17 - Região E: Tabela comparativa de parâmetros urbanísticos

LOCAIS AFETADOS	PARÂMETROS URBANÍSTICOS: LEI ORIGINAL		PARÂMETROS URBANÍSTICOS: LEI VIGENTE		PARÂMETRO ALTERADO?	ANO DA 1ª ALTERAÇÃO
Zona Central	Zona	ZC1 ADEI	Zona	ZC1 ADEI	Não	2019
	Usos Permitidos	H1, H2H, H2V, H3, C1, C2, C3P, S1, S2 (3), E1, I1	Usos Permitidos	H1, H2H, H2V, H3, C1, C2, C3, S1, S2 (3), E1, I1	Não	
	Taxa de Ocupação Máxima	60% (1) (2)	Taxa de Ocupação Máxima	100%	Sim	
	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	4,5	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	4,5	Não	
Avenida Floriano Peixoto	Zona	ZC1 ADEI	Zona	ZC1 ADEI SVE	Sim	2014
	Usos Permitidos	H1, H2H, H2V, H3, C1, C2, C3P, S1, S2 (3), E1, I1	Usos Permitidos	H1, H2H, H2V, H3, C1, C2, C3, S1, S2 (3), E1, I1	Não	
	Taxa de Ocupação Máxima	60% (1) (2)	Taxa de Ocupação Máxima	100%	Sim	
	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	4,5	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	4,5	Não	
Avenida Cesário Alvim	Zona	ZC1 ADEI	Zona	ZC1 ADEI SVE	Sim	2014
	Usos Permitidos	H1, H2H, H2V, H3, C1, C2, C3P, S1, S2 (3), E1, I1	Usos Permitidos	H1, H2H, H2V, H3, C1, C2, C3, S1, S2 (3), E1, I1	Não	
	Taxa de Ocupação Máxima	60% (1) (2)	Taxa de Ocupação Máxima	100%	Sim	
	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	4,5	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	4,5	Não	

(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 1,8 e altura máxima de 14,0m. O subsolo não poderá ocupar apenas a projeção do recuo.

(2) Permitido até 100% de taxa de ocupação para estacionamento e edifício garagem.

(3) Exceto serviços de oficina e salão de festas, conforme descrito no Anexo III da Lei Complementar nº525/2011.

Fonte: elaborado pela autora (2024).