



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
INSTITUTO DE ESTUDOS SÓCIO-AMBIENTAIS
PROGRAMA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**DINÂMICA IMOBILIÁRIA E ESTRUTURAÇÃO INTRA-URBANA:
ESTUDO DE CASO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NO SETOR SUL
DE UBERLÂNDIA (MG)**

DIEGO NOGUEIRA BOTELHO

Orientador: Prof. Dr. João Batista de Deus

Goiânia, GO

2008

DIEGO NOGUEIRA BOTELHO

**DINÂMICA IMOBILIÁRIA E ESTRUTURAÇÃO INTRA-URBANA:
ESTUDO DE CASO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NO SETOR SUL
DE UBERLÂNDIA (MG)**

Dissertação apresentada ao Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Geografia como requisito parcial para obtenção do título de mestre.

Área de Concentração: Natureza e Apropriação do Cerrado.

Orientador: Prof. Dr. João Batista de Deus.

Goiânia, GO

2008

DIEGO NOGUEIRA BOTELHO

**DINÂMICA IMOBILIÁRIA E ESTRUTURAÇÃO INTRA-URBANA:
ESTUDO DE CASO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NO SETOR SUL
DE UBERLÂNDIA (MG)**

GOIÂNIA – GO

Dissertação defendida em 16 de dezembro 2008.

Banca Examinadora

Prof. Dr. João Batista de Deus – Presidente da Banca (IESA-UFG)

Prof. Dr. Fausto Miziara - Examinador Externo (FCHF-UFG)

Profa. Dra. Celene Cunha M. Antunes Barreira – Examinadora Interna (IESA-UFG)

Prof. Dr. Eguimar Chaveiro Felício- Membro Suplente (IESA-UFG)

Dados Internacionais de Catalogação-na-Publicação (CIP)
(GPT/BC/UFG)

Botelho, Diego Nogueira.
B748d Dinâmica imobiliária e estruturação intra-urbana
[manuscrito]: estudo de caso de condomínios no setor sul de
Uberlândia (MG) / Diego Nogueira Botelho. – 2008.
xiii, 168 f. : il., color., qds., figs.

Orientador: Prof. Dr. João Batista de Deus.

Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Goiás,
Instituto
de Estudos Sócio-Ambientais, 2008.

Bibliografia: f. 141-145.

Inclui lista de figuras, tabelas, quadros e gráficos.

1. Geografia urbana – Uberlândia (MG) 2. Condomínios
Horizontais 3. Espaço urbano 4. Mercado Imobiliário I. Deus, João
Batista. II. Universidade Federal de Goiás, **Instituto de Estudos**
Sócio-Ambientais. III. Título.

CDU: 347.238.3(815.1)

**Aos meus pais,
meus irmãos,
minha namorada,
pelo estímulo, carinho,
amor e compreensão.**

AGRADECIMENTOS

São muitos aqueles que eu gostaria de agradecer, em primeiro lugar a “Deus”, por permitir minha existência e minha vontade de vencer os obstáculos do dia a dia;

A minha família, meus pais e irmãos, que nem sempre me entenderam, mas sempre incentivaram minhas escolhas e decisões, mesmo que às vezes duvidosas;

Minha namorada Paula pelo amor incondicional e incentivo, mesmo no momento em que eu precisei estar longe;

Ao meu orientador que entendeu minha “pressa” e meus “desaparecimentos” de Goiânia;

A Professora Beatriz Ribeiro Soares, que sempre me incentivou e encorajou nas mais diferentes caminhadas, desde a graduação;

E ainda à todos que direta e indiretamente me ajudaram nessa dura caminhada

“O rio atinge seus objetivos porque aprendeu a contornar obstáculos” (Lao Tse)

RESUMO

Este trabalho visa compreender o papel desempenhado pelo mercado imobiliário na dinâmica da estruturação intra-urbana de Uberlândia. Para isso analisamos as transformações provocadas pelos loteamentos fechados no espaço urbano uberlandense, associado ao mercado imobiliário no período compreendido entre 2000-2005. Diante da importância que o setor imobiliário exerce no processo de expansão do tecido urbano, nas últimas décadas o produto que merece uma posição de destaque são os loteamentos fechados, já que estes foram os principais responsáveis por profundas transformações no mercado imobiliário local.

Esse “novo” produto começa a se proliferar na paisagem uberlandense a partir dos anos 2000, e de acordo com a Prefeitura Municipal atualmente existem 42 condomínios horizontais localizados principalmente no setor sul da cidade, a chamada “área nobre”, que historicamente foi criada para abrigar a classe dominante e por muito tempo permaneceram escassamente povoados, no entanto, esse tipo de empreendimento já aparece na paisagem urbana desde a década de 1980, ocupando parcelas significativas do tecido urbano, alterando sua configuração, reduzindo o número de lotes previstos para a área e substituindo as fachadas por barreiras físicas.

Palavras-chave: mercado imobiliário, condomínios horizontais, estruturação intra-urbana, Uberlândia.

ABSTRACT

This work aim to comprehend the role played by the housing market in the urban dynamic structure of Uberlândia. For it we analyse the transformations provocade by the closed allotted land in the Uberlândia urban space, associated to the market within the period of 2000-2005.

Due to the importance that the housing market sector have in the expansion process of the urban landscape, in the last decades the product that deserves an enhanced position are the closed allotted land, as they were the main responsible by deep transformations in the local housing market.

This “new” product start to spread in the Uberlândia landscape form 2000’s, and according to the Council, there are currently 42 horizontal closed allotted land, located mainly in the city south, the so called “nobel area”; that historically was created to house wealth class and for a long time were scarcely in habited although this type of investment, has already been in the urban landscape since the 80’s, occupying significatives parts of urban landscape, changing it’s geometric for, reducing the number of foreseen lands for each specific area and substituting the front view for walls.

Key-works: housing market, horizontal closed allotted land, urban dynamics structure.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Uberlândia (MG) – Lotes existentes/ocupados em 1938/1958.....	42
Tabela 2: Uberlândia (MG) – Número de lotes existentes para cada grupo de 1.000 habitantes – 1936/58.....	42
Tabela 3: Uberlândia (MG) – Edifícios construídos 1955/69.....	50
Tabela 4: Uberlândia (MG) – Relação de glebas e/ou áreas vazias pertencentes às imobiliárias e construtoras no Setor Leste (2001).....	58
Tabela 5: Uberlândia (MG) – Relação de glebas e/ou áreas vazias pertencentes às imobiliárias e construtoras no Setor Oeste (2001).....	58
Tabela 6: Uberlândia (MG) – Relação de glebas e/ou áreas vazias pertencentes às imobiliárias e construtoras no Setor Sul (2001).....	59
Tabela 7: Uberlândia (MG) – Rendimento Nominal Mensal por Setor (2000)	69
Tabela 8: Uberlândia (MG) – População total por Setor – 2000/2007.....	70
Tabela 9: Uberlândia (MG) – Relação área loteada por incorporador/proprietário (2007).....	82
Tabela 10: Uberlândia (MG) – CUB/m ² de construção de alto padrão (2000-2005).....	115
Tabela 11: Uberlândia (MG) – Aumento no valor do lote padrão (2000-2005)	120

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Uberabinha – Planta da Vila Operária.....	39
Figura 2: Uberabinha – Vila Operária.....	39
Figura 3: Planta da cidade de Uberabinha (1927).....	40
Figura 4: Uberlândia (MG) – Vila Martins.....	41
Figura 5: Uberlândia (MG) – Agentes produtores do espaço urbano (1994).....	46
Figura 6: Uberlândia (MG) – Localização dos edifícios com mais de 5 andares 1955/1969.....	52
Figura 7: Uberlândia (MG) – Prolongamento Avenida Nicomedes Alves dos Santos.....	88
Figura 8: Uberlândia (MG) – Avenida dos Vinhedos.....	88
Figura 9: Uberlândia (MG) – Antigas instalações do Ubershopping e atual Campus FPU.....	89
Figura 10: Uberlândia (MG) – Clínica de estética Studio Corpo.....	90
Figura 11: Uberlândia (MG) – Loja de decoração e restaurante The House.....	91
Figura 12: Uberlândia (MG) – Hotel escola Bebê Conforto.....	91
Figura 13: Uberlândia (MG) – Salão de beleza Evaldo Faria Hill.....	92
Figura 14: Uberlândia (MG) – Cachaçaria Água Doce.....	92
Figura 15: Uberlândia (MG) – Padaria Nosso Pão.....	93
Figura 16: Uberlândia (MG) – Ponte Cícero Naves de Ávila.....	94

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Uberlândia (MG) – Evolução média do CUB (2000-2005).....	116
Gráfico 2: Uberlândia (MG) – Percentual de valorização do lote padrão (2000-2005).....	120

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Uberlândia (MG) – Quadro comparativo com as principais características dos condomínios horizontais.....	107
Quadro 2: Uberlândia (MG) – Valores médios estimados para imóveis no Setor Sul.....	118

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Uberlândia (MG) – Evolução dos loteamentos 1940/1990.....	44
Mapa 2: Uberlândia (MG) – Bairros integrados.....	61
Mapa 3: Uberlândia (MG) – Zoneamento do uso e ocupação do solo.....	73
Mapa 4: Uberlândia (MG) – Eixos de expansão urbana.....	76
Mapa 5: Uberlândia (MG) – Quantidade de terras disponíveis.....	85
Mapa 6: Uberlândia (MG) – Localização dos condomínios Horizontais Fechados e alterações no mapa de acessibilidade.....	97

SUMÁRIO

Introdução.....	2
Capítulo 1: Processos econômicos intra-urbanos: arcabouço teórico	
1.1 Estrutura urbana e o equilíbrio de mercado: abordagem neoclássica.....	10
1.2 Capitais incorporadores e estruturação intra-urbana: ótica da economia política.....	14
1.2.1 Descrição da atividade de incorporação imobiliária.....	23
1.3 A Lógica Heterodoxa.....	26
1.3.1 As convenções Urbanas.....	33
Capítulo 2: A cidade de Uberlândia – gênese do mercado imobiliário, estratégias dos incorporadores, divisões espaciais e estruturação intra-urbana	
2.1 A gênese do mercado imobiliário em Uberlândia-MG.....	40
2.2 As estratégias utilizadas pelos incorporadores.....	50
2.3 Divisões espaciais de Uberlândia-MG.....	61
2.4 A estruturação do espaço intra-urbano uberlandense.....	66
2.5 Caracterização socioespacial das regiões de Uberlândia-MG.....	68
2.6 Estruturação do sistema viário de Uberlândia-MG.....	74
Capítulo 3: A dinâmica imobiliária na região Sul: o caso dos Bairros Jardim Karaíba, Morada da Colina, Jardim Inconfidência e Nova Uberlândia	
3.1 A atuação dos agentes imobiliários na expansão territorial do setor Sul.....	84
3.2 A atuação dos “novos” agentes imobiliários.....	90
3.3 Estratégias de diversificação espacial: as inovações mercadológicas.....	103
3.4 A expansão do ambiente construído, motivações e preferências nos deslocamentos.....	109
3.5 A dinâmica imobiliária dos Bairros Jardim Karaíba, Morada da Colina, Jardim Inconfidência e Nova Uberlândia	112
Considerações Finais.....	123
Referências Bibliográficas.....	127
Anexos.....	132

INTRODUÇÃO

A atual dinâmica de acumulação do capital demonstra que o aspecto financeiro predomina diante das formas de atuação dos principais agentes econômicos na produção do espaço urbano. Por isso uma análise intra-urbana tem, necessariamente, que considerar as relações existentes entre os movimentos dos capitalistas pela cidade e o mercado imobiliário.

Para Lefèbvre (1976) estudar o mercado imobiliário é fundamental para a compreensão da produção do espaço urbano, tendo em vista que este setor, sobretudo nos momentos de crise do circuito principal, torna-se o mais importante segmento da economia urbana.

Em países com desenvolvimento relativamente fraco do mercado de capitais, a propriedade imóvel tende a ser considerada a maneira mais segura de progresso patrimonial em longo prazo, porém pessoas que não têm poupança ou capacidade de endividamento podem passar toda a sua vida morando “de aluguel”, isto é, pagando ao proprietário da moradia uma renda mensal pelo direito de usá-la.

A expectativa que move os proprietários de solo é a de máxima valorização de seus terrenos, resultante principalmente dos investimentos públicos e privados, que fazem deles localizações desejadas por potenciais compradores e usuários. A possibilidade de obtenção de ganhos extraordinários em forma de renda do solo transforma construtores em incorporadores e faz dos bancos sócios destes últimos nos negócios imobiliários.

Os estudos sobre a atividade imobiliária, no Brasil, reduzem o mercado imobiliário à atividade da construção civil, mais especificamente sua articulação com políticas macroeconômicas, ou seja, na resultante da atividade imobiliária, sem discutir as características deste mercado (ABRAMO, 1988).

Apesar disso o contexto macroeconômico revela alguns aspectos importantes para o setor imobiliário, como: relativos às políticas habitacionais, principalmente a partir da elaboração do primeiro Plano Nacional de Habitação e da criação do BNH, políticas de fomento ao emprego urbano, políticas monetárias, regime cambial, entre outros.

Nos anos mais recentes, em algumas cidades, já é comum encontrar certos espaços que ganham destaque na paisagem urbana, como os condomínios horizontais fechados. Atraindo a atenção de vários estudiosos como: geógrafos, sociólogos, economistas, arquitetos, urbanistas e etc., sendo geralmente discutidas suas origens, causas e conseqüências.

No entanto o impacto causado por esses empreendimentos podem se refletir no processo de mudança nos padrões de ocupação, valorização/desvalorização de algumas áreas, alteração nos mapas de acessibilidade, além outros citados na literatura.

Nesse sentido Kosch (2008) afirma que é no interior da estrutura urbana que os efeitos das transformações produzidas nas esferas socioeconômicos e físico-espaciais se reproduzem, materializando um modelo de desenvolvimento urbano fundamentado na redefinição dos espaços públicos e no acréscimo da urbanização privada e fechada. Assim, a moradia, enquanto produto apresenta modificações em seus princípios de produção, com o surgimento dos condomínios fechados com acesso controlado.

Por isso, estudar o processo de crescimento urbano das cidades capitalistas, através da incorporação de novas áreas, é considerado uma das chaves para a compreensão da configuração urbana e da localização dos diversos setores sociais nesta estrutura.

Na cidade capitalista a cada momento uma grande variedade de imóveis são negociados, se por um lado, este fluxo de transações imobiliárias indica os tipos, usos, a localização e os preços dos imóveis levados ao mercado por outro lado, estas variáveis relacionam-se com as características das áreas, ou com as mudanças que estão ocorrendo em seu interior, o que seria consequência de como este espaço urbano está constituído e como se transforma. Estes fluxos imobiliários, então, podem ser tomados como indicadores das características da organização interna da cidade.

Deste modo, a produção do espaço urbano, de maneira geral é orientada por diversos fatores e agentes que realizam suas práticas socioespaciais a partir de iniciativas especulativas, próprias da produção imobiliária, das decisões de interesses políticos e/ou econômicos do poder público e do potencial de expansão da área urbana, fruto de uma maior demanda da população.

Diante disso, a temática na qual este trabalho está inserido refere-se à estruturação interna das cidades e, mais especificamente, ao papel desempenhado pelo mercado imobiliário na dinâmica da estruturação intra-urbana.

Por estruturação intra-urbana entende-se o processo de transformação do uso do solo e, mais especificamente, as alterações espaço-temporais do padrão de expansão territorial. Alterações estas que, a cada momento reorganizam o espaço intra-urbano e podem ser apreendidas como decorrentes de uma situação anteriormente dada e que condicionarão alterações futuras (MELAZZO, 1993).

Por isso, o mercado imobiliário representa o instrumento eficaz através do qual as acessibilidades são distribuídas sem restrições, conformando certa separação espacial entre comunidades ou vizinhanças com significativo grau de homogeneidade interna.

Neste trabalho, as relações apontadas acima entre as características e movimentos do mercado imobiliário e a estruturação intra-urbana serão discutidas tendo por base o caso da cidade de Uberlândia – MG. Analisando as transformações provocadas pelos loteamentos fechados neste espaço urbano, associadas ao mercado imobiliário no período compreendido entre 2000-2005.

Soares (1995) em seus estudos aponta que uma das características marcantes de Uberlândia é o intenso processo de expansão do tecido urbano através da atividade imobiliária, nas últimas décadas o produto que merece uma posição de destaque são os loteamentos fechados, já que estes foram os principais responsáveis por profundas transformações no mercado imobiliário local.

Esse “novo” produto começa a se proliferar na paisagem uberlandense a partir dos anos 2000, no entanto, esse tipo de empreendimento já aparece na paisagem urbana desde a década de 1980, ocupando parcelas significativas do tecido urbano, alterando sua configuração, reduzindo o número de lotes previstos para a área e substituindo as fachadas por barreiras físicas.

As condições topográficas e o pouco rigor da lei facilitaram a expansão deste tipo de empreendimento, para regularizar a situação dos antigos e dos novos loteamentos, a Prefeitura Municipal aprova a Lei Complementar 245/2000 reconhecendo e estabelecendo normas para a construção deste tipo de loteamento, no perímetro urbano.

De acordo com a Prefeitura Municipal de Uberlândia, atualmente existe em Uberlândia 42 condomínios horizontais, localizados principalmente no setor sul da cidade, a chamada “área nobre”, que historicamente foi criada para abrigar a classe dominante e por muito tempo permaneceram escassamente povoados. Portanto, dentre os bairros que compõem a zona sul, os selecionados para análise (recorte espacial) foram os Bairros Jardim Karaíba, Jardim Inconfidência, Nova Uberlândia e Morada da Colina, e recorte temporal estabelecido foi de 2000-2005.

Desta maneira surgem algumas questões, como: Qual o papel dos agentes imobiliários nessa “nova” dinâmica urbana? Qual comportamento geral dos preços imobiliários neste setor: aumento real ou flutuações? Qual a regularidade de

lançamentos? Quais as inovações mercadológicas de cada empreendimento? Qual impacto que esses empreendimentos causam no mapa de acessibilidade da região?

Responder essas questões não é tarefa fácil, ainda mais se pensarmos que muito pouco foi escrito acerca da temática. E, quando isso ocorreu, os registros foram feitos geralmente por outras áreas, que não propriamente a geografia. Por isso um dos mais sérios obstáculos ao aprofundamento das pesquisas sobre espaço urbano e seu processo de estruturação refere-se às fontes e as características das informações disponíveis para pesquisas desta natureza, pois na maioria das vezes os dados utilizados não fornecem um quadro confiável e atualizado das transformações que se processam no interior da cidade como um todo.

Visando a obtenção de dados desta natureza, foi realizada uma intensa revisão bibliográfica acerca da temática, além disso, foi necessário à coleta de informações sobre o tipo de imóvel negociado na área escolhida para o estudo, as características físicas dos imóveis e também a variação dos preços ao longo dos anos, em jornais, imobiliárias, com corretores de imóveis, incorporadoras e construtoras.

Por se tratar de dados anteriores ao atual, bastante restritos, e ditos confidenciais, fomos “obrigados” a utilizar a “estratégia” de nos passarmos por comprador, ou seja, entrei em contato com diversos corretores e incorporadoras me fazendo passar por comprador, dizendo que estava interessado em adquirir um imóvel, com isso consegui informações de grande relevância para a construção do trabalho, principalmente no que se refere às flutuações (valorização/desvalorização) dos preços dos imóveis no período escolhido.

Com as informações e o referencial bibliográfico “em mãos” pudemos então construir o trabalho, que ficou dividido em três capítulos, a saber:

O primeiro capítulo baseado nos estudos de Abramo (1988/2000/2007), Smolka (1992/1987), Paixão (2005), Almeida (1982) e Melazzo (1993), apresenta o arcabouço teórico sobre o processo de estruturação intra-urbana, privilegiando, dentro da literatura sobre o urbano, aquelas que destacam as forças econômicas como elementos fundamentais na organização da cidade.

No segundo capítulo apresentamos a gênese do mercado imobiliário em Uberlândia e seus desdobramentos como as estratégias utilizadas pelos incorporadores imobiliários na transformação do uso do solo, as divisões espaciais estabelecidas pela Prefeitura Municipal e que é seguida ao longo do trabalho, estruturação do espaço intra-urbano uberlandense, caracterização socioespacial de Uberlândia e a estruturação do

sistema viário, pois acreditamos que todas essas condicionantes influenciam na atuação dos capitais incorporadores, e nas escolhas das famílias.

O terceiro capítulo foi dedicado a pesquisa empírica sobre a influência dos loteamentos fechados no mercado imobiliário dos bairros Morada da Colina, Jardim Karaíba, Jardim Inconfidência e Nova Uberlândia no período compreendido entre 2000-2005. Para tanto foi analisado o papel dos agentes imobiliários tradicionais, e dos “novos” agentes na produção e expansão territorial destes bairros, posteriormente analisamos as inovações mercadológicas propostas pelos incorporadores imobiliários a fim de diferenciar seu produto, no caso a habitação, e atrair a demanda, causando a expansão do ambiente construído dos bairros, o que é analisado logo em seguida, e finalizando o terceiro capítulo analisamos a dinâmica imobiliária, ou seja, a valorização dos imóveis na área de influência dos loteamentos fechados.

Por fim, nas considerações finais procurou-se sintetizar as principais transformações provocadas pelos loteamentos fechados no mercado imobiliário local e no espaço urbano da cidade.

Apesar das dificuldades, a elaboração deste trabalho mostrou-nos o quanto é necessário se produzir mais a respeito do mercado imobiliário de Uberlândia, para que possamos apreender mais a respeito das relações entre o funcionamento do mercado imobiliário e a dinâmica da estruturação intra-urbana.

CAPÍTULO I

PROCESSOS ECONÔMICOS INTRA-URBANOS: ARCABOUÇO TEÓRICO

São diversos os caminhos para entender os movimentos de valorização do capital imobiliário e sua articulação com o processo de estruturação urbana, ou seja, as transformações no ambiente construído urbano. Em geral, os estudos a respeito dessa temática se inserem na tradição do debate da economia urbana, na medida em que procura entender a cidade a partir de relações econômicas.

Os estudos críticos em geral procuram romper com as abordagens naturalizantes da espacialidade urbana, identificando na ação do Estado um elemento fundamental para a compreensão da “questão urbana”. O Estado seja produzindo as condições gerais para a produção capitalista, seja mediando conflitos que surgem na produção e distribuição do excedente urbano, tem sido o foco principal dos estudos urbanos.

É comum em estudos sobre o capital imobiliário e sua articulação com o processo de estruturação urbana a apresentação dos autores com os quais o trabalho pretende dialogar. Esses interlocutores são divididos em dois grupos: os aliados e os adversários.

Os primeiros partem da crítica à lógica interna da economia urbana neoclássica e o segundo se filia a tradição do debate marxista da sociologia urbana francesa. Farret (1985) propõe a análise a partir de dois paradigmas: do equilíbrio e do conflito. O mesmo afirma que

No paradigma do equilíbrio, a estruturação do espaço é vista como o resultado da ação de unidades decisórias individuais, pessoas ou firmas, interagindo dentro de um quadro institucional definido pelo funcionamento de um mercado imobiliário livre, neutro e perfeito e pela ação equidistante do Estado em relação aos agentes envolvidos. Assim esse paradigma se apóia nas idéias de equilíbrio, liberdade individual de escolha e harmonia social de sorte que os eventuais interesses conflitantes destes agentes seriam intermediados pelo mercado imobiliário que, por sua “neutralidade” agiria como único árbitro no encaminhamento e resolução destes conflitos (FARRET, 1985 p.75).

O mesmo autor acrescenta:

O segundo paradigma, o do conflito, está apoiado nos modelos weberiano e marxista de conflito, este paradigma explica a estruturação do espaço urbano pelo lado da oferta, enfatizando as noções de desequilíbrio, funcionamento imperfeito do mercado, interesses e conflitos sociais, questionando até mesmo a suposta equidistância do Estado em relação aos agentes envolvidos no processo (FARRET, 1985 p.75).

1.1 – Estrutura urbana e o equilíbrio de mercado: abordagem neoclássica

A análise neoclássica pode ser decomposta segundo Abramo (1988) em dois níveis. O primeiro relaciona os usos do solo e a renda fundiária urbana e o autor de referência é Alonso (1964). O segundo nível é introduzido a preocupação com a variação das densidades residenciais da estrutura urbana onde Muth e Mills são as principais fontes.

Entretanto, ambos estabelecem que os indivíduos, agindo dentro da racionalidade econômica, adquirem espaço (área) e acessibilidade (tempo e custo de locomoção), em proporções variáveis, visando a maximizar os benefícios de sua decisão locacional intra-urbana, decisão esta sujeita tão somente aos limites de seu orçamento familiar.

Segundo Alonso o espaço urbano caracterizar-se-ia por um gradiente de densidades e valores imobiliários negativamente relacionados com a distância ao centro da cidade (FARRET, 1985).

Nesta concepção, portanto, as forças competitivas entre a oferta e a demanda se encarregam de organizar o espaço intra-urbano, a partir da ação do mercado sobre cada firma ou indivíduo. Por conseguinte, a decisão de localização residencial está diretamente ligada às preferências e limitações orçamentárias das famílias, condicionando a oferta de habitação dos capitalistas imobiliários, que se tornam dependentes das solicitações da demanda por habitação.

A síntese neoclássica aponta duas maneiras de chegar a localização de equilíbrio das famílias, a primeira delas proposta por Alonso (1964), seria a partir da noção da oferta de renda, onde o valor da terra torna-se um obstáculo ao equilíbrio residencial, transformando-se no principal determinante da segregação social. Portanto, o padrão da segregação se explica através da questão da acessibilidade.

A segunda forma de se chegar à localização de equilíbrio é a proposta por Muth (1985) se refere à perspectiva marshalliana, quando se baseia nos termos de um equilíbrio parcial do mercado. O equilíbrio seria resultado do processo de concorrência espacial, pelo qual cada indivíduo é um ser racional e suas decisões provêm da confrontação no mercado entre as necessidades de satisfação de suas funções utilidades/objetivos e as imposições do mercado.

Nesse sentido, a determinação da renda fundiária se torna um passo necessário para a definição das densidades prediais, pois define o preço relativo do fator terra.

Para Abramo (1988, p. 31):

A renda fundiária, ou aluguel, surge em função da redução nos custos de deslocamento que uma localização com acessibilidade mais favorável produz. Os indivíduos se dispõem a pagar uma renda para terem acesso a essa localidade, mas esta decisão de consumo espacial será pautada pela relação entre os custos de transporte e o aluguel pago por uso do solo, mediada pelas preferências por densidade, lazer e outras amenidades e devidamente diferenciadas pelos estratos de renda. A escolha da localização ótima obedecerá ao critério da substituição com vantagem (*trade-off*) entre aluguel e custos em transporte (ABRAMO, 1988 p. 31).

Por conseguinte, a renda fundiária seria um racionalizador de usos do solo, indicando a melhor alocação dos usuários dos lotes urbanos, mas constituindo-se, também, em importante elemento na definição das densidades urbanas, pois indica o preço relativo do fator produção terra. De acordo com Abramo (1988), para os neoclássicos, o produtor de habitações estabelece um elo entre as famílias e o consumo de solo urbano. A demanda de terra se traduz como uma demanda por habitação e a produção de habitações responde a esta procura das famílias (demanda derivada)

Os capitalistas, ao medirem o consumo de terra pelas famílias através da produção de habitação, procura escolher os métodos que otimizam os fatores (terra e capital) necessários à produção do bem moradia. O critério da escolha seguirá os preceitos da alocação ótima dos recursos dado os preços relativos dos fatores.

Melazzo (1993, p. 18) aponta que:

O resultado final da alocação de terra aos consumidores se dá única e exclusivamente através das forças de mercado (demandantes e ofertantes). E mais, que tais forças, tendendo sempre ao equilíbrio através dos ajustes de preços seriam capazes de alocar, de maneira eficiente, as melhores localizações àqueles que se dispusessem a pagar a renda fundiária correspondente, como resultado obtém-se a racionalização do uso do solo. (MELAZZO, 1993 p. 18).

O mesmo ainda aponta que:

A determinação simultânea dos preços e das localizações a serem transacionadas leva a supor que a cada transação de compra e venda de uma parcela de terra ou habitação, todas as parcelas teriam, ao mesmo tempo, seus preços reavaliados, como se também tivessem sido objeto de negociação. Seria, então, como se todo o estoque fosse renegociado a cada momento, “informando”, a ofertantes e demandantes, os melhores usos e os maiores preços obteníveis na cidade (MELAZZO, 1993 p.18).

No entanto, Abramo (1988) afirma que a oferta imobiliária, apesar de definir as densidades urbanas, é completamente passiva em relação aos determinantes da demanda, seja pelo volume de produção, seja na definição do local da produção e níveis de densidade indicados via mercado fundiário. Temos então que o grau de utilização da terra, ou melhor, a intensidade relativa do fator terra está relacionada inversamente ao preço deste fator.

Desta maneira, pode-se dizer que os adensamentos construtivos e populacionais serão encontrados no interior da cidade naquelas áreas onde os preços da terra forem maiores (áreas centrais). Isto é, as melhores localizações seriam alvo de uma maior disputa pelo uso do solo, o que refletirá nos seus preços e na intensificação de seu solo.

Para Cunha e Smolka (1980):

A elevação do preço da terra, decorrente de sua crescente escassez, faz com que firmas escolham técnicas de produção mais intensivas nos demais fatores (capital e trabalho). Esse processo de substituição de insumos implica no aumento da densidade de ocupação das áreas mais acessíveis e é o que levou Mills a afirmar que a substituição de fatores é a característica mais marcante da estrutura urbana. (Cunha e Smolka, 1980)

Assim, os agentes responsáveis pela oferta de terra e de habitação assumem a função de converter a terra em habitação de acordo com as preferências dos consumidores, ou simplesmente operam a intensificação do uso através da substituição da terra-capital, de maneira a otimizá-los.

Deste modo, o “*trade off*” entre preços de terrenos e acessibilidade gera um gradiente decrescente de preços do centro para a periferia e a substituição de terra por capital, com objetivo de maximização da utilização e aproveitamento das terras mais caras, gerando um adensamento decrescente do centro para periferia urbana, adensamento este tanto de construções, como de população.

Portanto, a estrutura urbana resultante deste modelo apresenta uma cidade onde a expansão urbana, ao valorar os terrenos periféricos, a partir da necessidade de sua ocupação, altera todos os preços da terra na cidade, modificando as densidades do centro para a periferia de acordo com a intensidade de uso do solo.

Em resumo, a análise neoclássica dos usos do solo urbano e sua espacialização no interior da cidade contribui na medida em que se estabelece alguns parâmetros necessários como ponto de partida para a discussão da espacialização da cidade, entretanto, os marcos da soberania do consumidor e da eficiência do mercado em alocar acessibilidades, localizações e usos da terra urbana, os preços e intensidades de uso do

solo conformam um quadro restritivo, pois desconsidera as relações sociais subjacentes à disputa pelo solo urbano, seja pela ênfase na concorrência perfeita do mercado imobiliário, seja ainda por confinar as transformações da espacialidade urbana a simples mudanças de patamares seqüenciais de equilíbrio entre a demanda e a oferta.

De acordo com Harvey (1985, p.175)

Os modelos de Muth-Alonso não levam em conta, em muitos importantes aspectos, o caráter monopolista do espaço, e suas análises se baseiam de fato em um determinado ponto de vista do espaço e do tempo, assim como em certas abstrações do marco institucional da economia capitalista (HARVEY, 1985, p.175)

Portanto, para Abramo (1988) nas análises neoclássicas, as mudanças no ambiente construído são, logo, alterações em direção a um novo ponto de equilíbrio ótimo, isto é, são ajustes intertemporais que tendem a restabelecer a normalidade alocativa. A estrutura urbana é vista a partir de uma análise de estática comparativa em que os ajustes são transitórios.

1.2 – Capitais incorporadores e estruturação intra-urbana: ótica da economia política

Enquanto os modelos de estruturação urbana neoclássicos levam em conta a idéia de equilíbrio, eficiência do mercado e neutralidade dos capitais, devido à soberania do consumidor, os estudos derivados das análises da corrente de sociologia urbana marxista, desenvolvida a partir da década de 1960, possuem um enfoque radicalmente contrário ao modelo neoclássico.

Nas análises sobre estruturação do espaço, proposta por esta escola, considera a participação ativa da oferta imobiliária, ou seja, o comportamento dos capitalistas, como gerador de desequilíbrio e imperfeições no mercado, devido a diferentes interesses que interagem no processo.

Diante disso, novos elementos são anexados à discussão, criticando a soberania da demanda, e também o equilíbrio do mercado na definição da espacialidade urbana. O rompimento com a soberania do consumidor se dá através do reconhecimento de que a estrutura urbana é resultado de ações contraditórias ou coerentes, de múltiplos agentes que nela atuam.

Segundo Soares (2006, p. 161):

Os interesses sobre a promoção imobiliária recaiu especialmente sobre os limites e entraves de sua integração à economia capitalista, uma vez que a indústria da construção civil e seu principal produto, a mercadoria casa, apresentam características distintivas das demais atividades e mercadorias capitalistas. Entre essas, suas relações com a propriedade da terra, as limitações ao progresso tecnológico na indústria da construção, a habitação como valor de uso e como valor de troca, o intervalo entre o tempo de produção e o tempo de consumo da construção (o período de rotação” do capital aplicado na construção) e a intervenção do Estado no mercado imobiliário (SOARES, 2006 p.161).

O crescimento da importância da promoção imobiliária no interior da economia capitalista levou alguns estudiosos a se concentrarem na atuação dos promotores imobiliários como agentes da “produção social do espaço urbano” surgindo, assim, diversas tendências explicativas do lugar na produção imobiliária no processo geral da acumulação capitalista.

Nesse momento se torna importante identificar os principais autores que classificaram e descreveram os responsáveis pela produção capitalista da moradia, para isso utilizaremos os estudos de Almeida (1982) sobre a cidade do Rio de Janeiro.

Smith (1971) analisa o processo de filtragem, que, significa um mecanismo de localização/relocalização urbana, onde a seletividade é o fator que gera a segregação residencial. A grande preocupação do autor está voltada para o comprador, a sua dita racionalidade de escolha. O agente Estado também foi enfocado, principalmente as agências de âmbito federal ligados a habitação.

A contribuição de Kaiser e Weiss (1971) focaliza a cadeia de decisões que os agentes modeladores operam para tornar efetivamente viável a ocupação residencial numa área urbana em potencial. Os autores analisam os estágios por que passa uma dada área urbana e descrevem o papel de cada agente nos diversos estágios. Eles enfatizam a figura do proprietário da terra, do empresário imobiliário e do consumidor. São vistos também três tipos de fatores que influenciam as decisões de cada agente, que são: os fatores contextuais (socioeconômicos e das políticas públicas), os vinculados aos agentes de decisão e as características da propriedade.

Já o trabalho de Bahiana (1978) explora o processo pelo qual se dá a luta pela posse do solo urbano, quem são os agentes dessa luta e suas diferentes estratégias. O autor evolui ao tentar elaborar uma tipologia dos agentes, baseando-se na visão de autores como Form (1971), Capel (1974), Clichevsky (1975), Harvey (1973) e Borja (1975).

Cada um dos autores define seus agentes e suas estratégias que modelam o uso do solo. Form (1971) define os seguintes agentes: indústria imobiliária, proprietários industriais, proprietários individuais e inquilinos e o setor público, cada um dos quais apresentando estratégias específicas. A indústria imobiliária, a partir da maximização dos lucros, informa a disponibilidade de solo, tenta um controle de valores e organiza um mercado de solo urbano, visando uma não paralisação dos seus lucros maximizados. Os proprietários industriais procuram maximizar uma localização em termos de custos mínimos de transferência tanto de matéria prima quanto de mão de obra de distribuição. Os proprietários individuais e inquilinos apresentam como preocupação básica a qualidade do ambiente onde vivem e a manutenção da melhoria dessa qualidade ambiental tanto para uso quanto para troca. O setor público aparece aqui como mediador entre os demais agentes ou como um agente dotado de parcialidade, e decide em função de sua capacidade de formular leis e posturas para executá-las e fiscalizar o cumprimento destas. Para Form (1971) a análise detalhada das situações conflitantes como, por exemplo, as posições dos proprietários industriais, proprietários individuais e inquilinos em relação a localização de indústrias poluentes.

Capel (1974) define as grandes empresas industriais e de serviços, os proprietários do solo, agentes imobiliários do solo, agentes imobiliários e empresas construtoras e o Estado. Tais agentes apresentam suas próprias estratégias como: as grandes empresas industriais e de serviços procuram localização ótima com um mínimo de custos de transferência, enquanto proprietários do solo procuram o uso mais rentável possível, utilizando-se dos mecanismos da especulação por vias legais e ilegais. Os agentes imobiliários e empresas construtoras, por sua vez, produzem moradias para as diversas classes e manipulam esse mercado em relação ao consumidor e em relação ao poder público. O Estado é um agente duplo, pois pode decidir favoravelmente para qualquer um dos agentes em pauta ou ser um mediador imparcial nos conflitos interagentes.

Clichevsky (1975) e seu estudo sobre o crescimento periférico de Buenos Aires considera como agentes os proprietários rurais, investidores independentes e as empresas urbanizadoras e/ou comercializadoras. Os proprietários rurais especulam com o solo rural na periferia rural-urbana, normalmente através de empresas imobiliárias ligadas à família, enquanto os investidores independentes constituem-se em especuladores que pode ou não estar ligados a empresas imobiliárias, dependendo da escala da especulação. As empresas urbanizadoras e/ou comercializadoras são as que

realmente lideram o mercado do solo urbano, possuem capital para a compra e para a geração de infra-estrutura exigida pelo poder público, podendo estar ligada a capitais estrangeiros ou não.

Já Harvey (1973), em seu estudo sobre Baltimore, considera como agente os proprietários individuais de residência ou inquilinos, agentes imobiliários, os proprietários da terra e de imóveis, a indústria da construção civil, instituições financeiras e instituições governamentais. Para o autor, os proprietários individuais e inquilinos estão preocupados com o valor de uso do imóvel, o valor de troca só afeta os proprietários quando este quer vendê-lo. Os agentes imobiliários, por sua vez, estão preocupados com o valor de troca do imóvel, tendo este valor como referência para suas operações, visando gerar valor de uso para outros. Já para os proprietários da terra e de imóveis o referencial mais importante é o valor de troca do imóvel e, de certa forma, são eles que regem a especulação fundiária e imobiliária. As instituições financeiras geram condições de criação do valor de uso ou de valor de troca através do financiamento para aquisição ou construção do imóvel. Finalmente as instituições governamentais intervêm direta ou indiretamente no mercado imobiliário através de mecanismos instrumentais de controle.

Borja (1975) considera que agentes urbanos dominantes, a população e agentes capitalistas privados, definindo três tipos de conflitos entre eles:

- agentes urbanos dominantes X população – como representante dos agentes urbanos dominantes está o Estado. O conflito se dá sob a forma de pressões que a população faz em relação ao uso dos equipamentos coletivos da cidade e as prioridades em termos de alternativas que o Estado determina;

- agentes capitalistas privados X Estado – o conflito se dá sob a forma de pressões dos agentes capitalistas privados nos mecanismos que o Estado usa para orientar o uso do solo urbano.

- agentes capitalistas X agentes capitalistas – o conflito emerge sob a forma de lutas concorrenciais entre esses agentes em busca do espaço de maior valor na cidade, isto é, o espaço de menor custo e de maior lucro. Outros trabalhos importantes foram compilados por Castells (1974), onde estes mostram os agentes já classificados, operando geralmente num contexto monopolista, e mostram também o agente Estado sendo operado por essa estrutura monopolizada ou oligopolizada.

Vetter, Massena e Rodrigues (1979) enfocam as relações existentes entre a estrutura interna do Rio de Janeiro, o valor do solo e a equidade dos investimentos

públicos em infra-estrutura. Autores como Valladares (1978), Chinelli (1979), Beozzo de Lima (1979), Bolaffi (1979) e Lefèvre (1979) trataram do problema por outros meios, enfocando como no caso de Valladares, a análise do programa de remoção de favelas do Rio de Janeiro. Chinelli e Beozzo de Lima estudaram os loteamentos de periferia, a primeira dando especial atenção ao promotor imobiliário e suas relações com outros agentes como o Estado, os proprietários da terra e os moradores; a segunda enfatizando as ações dos moradores/construtores e suas relações com os loteadores, a indústria da construção civil e o Estado.

Bolaffi (1979) trata os relacionamentos do agente Estado, principalmente na instância federal com os outros agentes, principalmente com os produtores de moradias. O autor ainda analisa a política de uso do solo, as ações do agente indústria da construção civil e propõe o estudo de algumas políticas fiscais.

Já Lefèvre (1979) estuda as estratégias dos incorporadores nos mecanismos de valorização do preço dos terrenos urbanos em localização diferenciada fazendo uma análise da lucratividade que é conseguida em diferentes situações, principalmente no caso dos terrenos mais baratos situados na periferia imediata às áreas mais valorizadas da cidade.

Topalov (1979) realiza uma análise dos sistemas de produção capitalista das mercadorias imobiliárias e explica o ciclo do capital no setor imobiliário, que inclui a indústria da construção e todas as atividades capitalistas que intervêm no ciclo do capital no setor: a promoção imobiliária, os rentistas imobiliários e o crédito imobiliário. A partir da formação da taxa lucro do promotor imobiliário, o autor analisa o ciclo da promoção imobiliária, onde um promotor compra um terreno e concebe um projeto; busca um arquiteto para desenhar o projeto e uma empresa para construir os edifícios, que uma vez construídos são vendidos recuperando através desta venda, os capitais comprometidos na operação além do lucro. Portanto, a distinção funcional entre os capitais construtores e incorporadores levanta um ponto importante não considerado nas análises neoclássicas: a possibilidade dos capitais de apropriarem, de forma recorrente, ganhos superiores ao normal.

Algumas análises consideram a promoção imobiliária como um “circuito secundário” do capital, atuante em períodos de crise como um refúgio aos investimentos capitalistas que buscariam posições “seguras” em épocas de redução das taxas de lucro das atividades tipicamente capitalistas.

De acordo com Soares (2006), Lefèbvre no final dos anos 1960 considerava a tendência do imobiliário em converter-se em setor dominante do capitalismo, por se tratar de uma indústria nova e menos submetida aos entraves e às saturações das indústrias tradicionais, pois estaria subordinada ao fluxo de capitais oriundos de outros setores. Como demonstra Lefèbvre *apud* Soares (2006, p.162) “o investimento no imobiliário e na construção ainda é proveitoso porque a atividade utiliza-se de uma proporção muito superior de capital variável sobre o capital constante”.

Harvey (1990) ao analisar o movimento de transferência de capitais ao mercado imobiliário assinala que a necessidade de circulação do capital no ambiente construído deu origem a um tipo especial de produção e realização, definindo novos papéis para os agentes econômicos. Nesse sistema os proprietários recebem renda, os promotores imobiliários recebem incrementos da renda, os construtores recebem os lucros da empresa, o sistema financeiro proporciona o capital-dinheiro em troca de juros e o Estado utiliza-se dos impostos presentes e futuros.

Diante do exposto Harvey (1990) diz:

Quando os capitalistas compram terra, fracionam-na e constroem sobre ela usando recursos próprios, estão assumindo múltiplos papéis; assim, quando mais capital adiantado à atividade imobiliária, menor disponibilidade para o processo de produção direta (HARVEY, 1990 p.162).

Assim, o capital incorporador¹ se valoriza operando mudanças no uso do solo urbano o que significa, necessariamente, a alteração das materialidades edificadas sobre os lotes urbanos. Desta maneira, procuram alterar os padrões de ocupação de áreas, operando conversões nos usos do solo, modificando suas características e, alterando as características dos imóveis ali localizados. Portanto, a produção de moradias está subordinada à estratégia dos capitais incorporadores modificarem o uso do solo urbano, para se valorizarem, ou seja, é na apropriação de rendas fundiárias urbanas que os capitais incorporadores extraem a possibilidade de auferir sobrelucros de forma sistemática.

Smolka (1987) se refere a contínua transformação produzida por estes capitais na forma de inovações do produto (padrão arquitetônico, a existência de amenidades como a existência de garagens, sauna, piscina no interior dos lançamentos imobiliários) e, até mesmo “modificações nos fatores subjetivos da demanda” (como apelo para

¹ Smolka (1989) define capital incorporador como sendo aquele que opera a mudança no uso do solo com vistas a obtenção de lucros, ou ainda, aquele que desenvolve o espaço geográfico, organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações.

segurança, áreas verdes, etc.) como práticas utilizadas no sentido de atrair segmentos da demanda para a realização/comercialização destes produtos. Ou seja, são capazes de induzir a demanda para o consumo de novas localizações.

A criação de tais diferenças no espaço intra-urbano com o objetivo de “adequar áreas a determinados segmentos sociais” pode ser demonstrado a partir da afirmação abaixo:

Bairros tidos como indesejáveis podem ser promovidos a segmentos superiores através de diligente modificação e ajuste nos tipos de empreendimentos oferecidos. Assim, por exemplo, a implantação de um grande shopping Center em certa área pode provocar uma valorização dos imóveis existentes expulsando paulatinamente a população original cujo rendimento não permite atualizar os aluguéis. Esta valorização pode também acelerar a depreciação “moral” de certos imóveis, abrindo com isto espaço para novos empreendimentos. Processo similar pode ser iniciado a partir da instalação de alguma benfeitoria pública, ou simplesmente pela atuação direta do Estado como no caso de certos desenvolvimentos de áreas que envolvam a remoção compulsória de grupos sociais e vice-versa; ou seja, certas áreas são facilmente degradadas por empreendimentos destinados a extratos sociais inferiores principalmente quando se pretende criar demanda para novas áreas mais nobres atraindo residentes destas áreas em deterioração (SMOLKA, 1987 p.74-75)

Ou seja, os capitais imobiliários ao terem como uma de suas principais formas para obtenção de lucro a mudança no uso do solo, se vêem obrigados a investirem onde houver possibilidade de tal transformação, sendo assim, o movimento do capital imobiliário é limitado por uma estrutura espacial pré-existente. Logo, a valorização do capital imobiliário depende do seu deslocamento para áreas onde possam alterar seus padrões de ocupação.

Faria (1997) acrescenta:

Com base nesta lógica, a estruturação intra-urbana em geral, e a residencial em particular, têm como determinante a ação dos capitais imobiliários, que pelo movimento de procura de valorização, acabam por configurar uma estrutura intra-urbana que apresenta áreas com diferentes estágios de ocupação, determinando os ciclos de vida das áreas. Estes ciclos são identificados pelas variações nos índices de densificação e verticalização de determinadas áreas da cidade e são definidos pelas características da legislação urbanística de cada área, no entanto, são alterados pelas decisões de investimentos dos empreendedores imobiliários movidos por duas lógicas: a primeira consiste na concentração das decisões devido a imprevisibilidade quanto a estrutura urbana futura, com isto, têm garantido o sucesso do investimento deslocando a demanda e a segunda consiste na inovação, ou seja, a diferenciação do produto moradia. (FARIA, 1997 p.45)

Segundo Abramo

O sucesso de um empreendimento imobiliário depende da capacidade dos capitais de definirem um uso futuro do solo, que consiga deslocar a demanda para a região onde estão investindo. Porém a decisão das famílias em adquirir um imóvel nessa região dependerá dos atrativos deste imóvel-localização em relação a outras áreas da estrutura urbana (ABRAMO, 1988 p. 149)

Por isso o ganho do capitalista imobiliário estará diretamente vinculado a sua capacidade de previsão sobre as transformações que ocorrerão na área onde está localizado o terreno. As condições dessa previsão dependerão do estágio do ciclo de vida da área.

Após realizar a etapa de aquisição do terreno com o proprietário fundiário, o capitalista imobiliário precisa vender o produto de seu investimento, a moradia, para isso é necessário deslocar a demanda para as áreas onde o seu produto está sendo ofertado. Logo, o capitalista imobiliário utiliza como estratégia de atração da demanda a inovação da habitação no que diz respeito aos atributos físicos e de acessibilidade, incluindo nesta inovação um estilo de moradia e implantação de serviços que por se tornarem diferentes do estoque existente, serão capazes de atrair esta demanda.

Faria (1997) acrescenta:

Ao mesmo tempo em que a inovação imobiliária produz diferenças em determinada área em relação à cidade, ela, por um processo de difusão, tende a homogeneizar o espaço construído na cidade. Ao se deslocarem no espaço os capitais imobiliários alteram a estrutura interna de determinadas áreas através das inovações, atraindo a demanda de maior renda (FARIA, 1997, p.45).

Harvey (1980) argumenta que o processo de criação do espaço é cheio de contradições e tensões e que as relações de classes nas sociedades capitalistas geram, inevitavelmente, fortes conflitos e correntes cruzadas. Tais conflitos são aqueles que se relacionam com a produção e o uso do ambiente construído - casas, ruas, fábricas, escritórios, sistema de esgoto, parques, equipamentos culturais e educacionais - segundo ele, a sociedade capitalista precisa criar uma massa de recursos físicos construídos pelo homem às finalidades da produção e do consumo.

Daí a necessidade constante de construção, destruição e reconstrução do ambiente construído: “as ondas de especulação e a criação de novas configurações espaciais são tão vitais para a sobrevivência do capitalismo como outras formas de especulação” (Harvey, 1990 p.163).

1.2.1 - Descrição da atividade de incorporação imobiliária

A confusão entre especulação imobiliária e incorporação dominou “a teoria e a leitura das questões urbanas no Brasil”, conforme lembra Fonseca (2003). Em seus estudos o autor, esclarece que não se pode confundir o proprietário de terra urbana como “suporte para valorização do capital”, com a categoria dos incorporadores. Estes utilizam o lote urbano para reproduzir seu capital, vendendo cotas-parte e realizando a obra, ou compondo o custo do imóvel construído, da forma a melhor viabilizar a sua venda, diminuindo seus riscos (Topalov, 1974 *apud* Fonseca, 2004).

O incorporador no Brasil é definido pela Lei n.º 4591 de 16 de dezembro de 1964, como “pessoa jurídica ou física, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissa e efetiva a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob o regime condominial, ou que meramente aceite a proposta para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela” entrega em prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas.

Segundo Ribeiro (1994), a lei tem como finalidade fixar a responsabilidade jurídica do incorporador. Ele é o “chefe da orquestra”, tendo como função coordenar o processo produtivo e assumir as responsabilidades pela comercialização. Então os agentes envolvidos na realização do empreendimento imobiliário têm o papel de iniciador e organizador do processo de produção da moradia.

Miles, Berens e Weiss (2000) apresentam uma boa síntese sobre os conceitos do negócio incorporação imobiliária, para eles “a incorporação imobiliária é a continua reconfiguração do ambiente construído para satisfazer as necessidades da sociedade”. A necessidade da população por ambientes construídos é continua, porque demografia, tecnologia e preferências pessoais estão sempre mudando.

Na construção do ambiente, o setor público e o privado dividem as atividades, com intenções diferentes. O setor privado busca não só a minimização dos riscos e a maximização dos objetivos pessoais ou institucionais, essencialmente o lucro, mas também objetivos não financeiros. Já o setor público visa encorajar o desenvolvimento de projetos de interesse das coletividades urbanas, incentivando o crescimento econômico e a igualdade no acesso a bens e serviços. Pode-se dizer que a incorporação

é a materialização de uma idéia, por meio da utilização dos recursos de produção necessários, como “terra, trabalho, capital, gerenciamento e empreendedorismo”.

A atividade de incorporação é complexa, fruto da ação de muitos especialistas e fornecedores de recursos, como agentes financeiros, arquitetos, construtores, engenheiros, planejadores urbanos, vendedores, publicitários, artistas gráficos e advogados. Cabe ao incorporador a implantação e a coordenação desses trabalhos (MILES, BERENS e WEISS, 2000).

Weiss (1987) em seus estudos sobre o mercado imobiliário nos Estados Unidos afirma que a atividade foi dividida em cinco: (1) corretagem de propriedades e seguros; (2) administração de propriedades e construções; (3) financiamento imobiliário; (4) desenvolvimento de terras e construção de casas e (5) avaliação de imóveis.

Miles, Berens e Weiss (2000) propõem um modelo de oito estágios que, ainda sujeito a algumas especificidades, pode ser generalizado para representar a atividade de incorporação. Embora o modelo seja linear, a mente do incorporador está em constante mudança no que tange a administração dos recursos e à interação entre as partes envolvidas. Para isso ele usa a lógica e a intuição, devendo ser, portanto, criativo e persistente ao mesmo tempo.

De acordo com estes autores o modelo de oito estágios é assim descrito:

- 1- Concepção da Idéia: utilizando sua experiência, o incorporador busca demanda possíveis no mercado;
- 2- Refinamento da idéia: busca de terrenos para implantação (viabilidade física), estudos arquitetônicos, sondagem de profissionais da área, obtenção de opção de compra da área;
- 3- Estudo de viabilidade: análises de viabilidade comercial (verificação da demanda), financeira (custos do projeto, fontes de recursos) e legal.
- 4- Negociação dos contratos: escolha do projeto de arquitetura, do construtor, das fontes recursos, aprovação do projeto e obtenção do alvará de construção.
- 5- Formalização dos acordos: assinatura de todos os contratos
- 6- Construção: acompanhamento das obras visando a manutenção dos custos dentro do orçamento e cronograma inicial, aprovação de eventuais ajustes;
- 7- Finalização e operacionalização: estruturação da equipe de operação, publicidade e vendas;
- 8- Administração das propriedades e dos ativos: administração do uso, adequações, reformas e manutenções, controle de rentabilidade.

Até o estágio quatro, o processo é cíclico em função da viabilidade ou não de cada etapa, podendo inclusive ser abortado com prejuízos calculados. Mudanças após o quinto estágio são traumáticas. Para conviver com tal grau de incerteza e complexidade, o incorporador deverá ser determinado e raciocinar no longo prazo (MILES, BERENS e WEISS, 2000).

Fonseca (2004) propõe um agrupamento para os diversos tipos de incorporadores atuantes no contexto brasileiro, em: (a) pequenos investidores (que constroem menos de 10 residências por ano); (b) construtores de bairro (pessoas jurídicas que atuam circunscritas a uma determinada região) e (c) grandes incorporadores (que tem a possibilidade de alocar recursos de outras fontes que não o seu próprio investimento). O autor se remete também a Topalov, para quem o promotor imobiliário (incorporador) nem sempre é o proprietário dos capitais, podendo ser apenas o gestor desses capitais. A captação de recursos, pelo incorporador, ocorre de várias formas: por meio de investimentos privados, abertura de capital na Bolsa de Valores, financiamentos bancários, fundos imobiliários de risco, securitização de recebíveis.

Com isso os incorporadores modificam sensivelmente sua forma de atuação e seu tamanho ao longo do tempo, segundo sua capacidade de investimento ou mesmo das possibilidades do mercado. Além disso, deve-se considerar o grau de verticalidade, ou seja, quando o incorporador também é construtor. Isto porque, de acordo com a sua conveniência (disponibilidade de recursos para investir e disposição para o risco), o empresário pode optar em se tornar menos incorporador e mais prestador de serviços de construção, ainda que mantenha sua denominação original.

1.3 – A lógica heterodoxa

A abordagem heterodoxa está baseada na proposta metodológica da economia urbana heterodoxa keynesiana, que procura explicar como surge a regularidade da configuração residencial urbana (estrutura urbana) a partir da ação dos indivíduos no mercado. Segundo Paixão (2005) a princípio, essa é a pretensão teórica de qualquer escola do pensamento econômico que lida com o espaço urbano. O que distingue esse projeto dos demais é a visão de mundo e o instrumental utilizado para descrevê-lo.

De acordo com o mesmo, a teoria da renda fundiária é o que está por trás dos discursos clássicos e neoclássicos da economia urbana. O primeiro, apoiando-se na teoria do excedente, julga que o poder de monopólio de uma classe social determinada,

os proprietários, é capaz de gerar uma estrutura residencial segregada em que a renda cobrada por esses é o fato gerador de segregação. A luta de classes no mercado imobiliário é caracterizada por uma distribuição de renda às avessas, em que a classe burguesa é capaz de se apropriar de todo benefício gerado pelo espaço urbano, tese esta defendida por Harvey (1980).

O segundo se funda a partir da síntese entre a teoria da renda da terra, Von Thünen, e o paradigma do equilíbrio geral walrasiano. Nesse contexto, renda fundiária é determinada pelo lado da demanda, a partir das propostas feitas pelos indivíduos aos proprietários para habitar em determinada localização. Cada indivíduo faz sua proposta raciocinando em termos de acessibilidade e do tamanho do terreno em que irão habitar “*vis a vis*” o consumo de outros bens. Os proprietários aceitam automaticamente a maior proposta por seu terreno (imóvel), tendo uma postura passiva no mercado de localizações urbanas (ABRAMO, 2001).

No discurso clássico a luta de classes propicia a segregação por meio da imposição da renda da terra, enquanto para os neoclássicos essa segregação é o resultado das ações individuais isoladas quanto ao uso do solo urbano. Segundo Abramo (2001) no paradigma walrasiano a cidade que surge das escolhas egoístas individuais é a melhor possível, pois a ordem urbana é a ordem de um equilíbrio único, estável e ótimo. O mercado imobiliário seria a “mão invisível urbana” que transforma vícios egoístas individuais em uma virtude social.

A visão heterodoxa keynesiana também lida com um espaço urbano caracterizado por localizações homogêneas socialmente. Ao conceber uma ordem espacial residencial a partir da confrontação de famílias de diferentes rendimentos que tomam suas decisões de localização através de uma “procura de aglomeração”, isto significa que as tomadas de decisão de localização são determinadas pelos rendimentos das famílias, ou seja, elas procuram se localizar entre seus iguais.

Ao se livrar da imposição da idéia de equilíbrio, o objeto de estudo desta corrente, passou a ser como se dá a escolha locacional dos atores do mercado urbano em uma economia monetária de produção. Abramo (1996) nesse sentido, afirma que o mercado passa a ser uma forma institucional na qual se organiza a vida coletiva, e a regularidade surge das ações individuais não sendo automaticamente estável e nem ótima.

Segundo este mesmo autor, em uma economia das antecipações urbanas faz emergir a dimensão crucial do tempo, que segue o curso histórico-cronológico, ou seja, é irreversível, fazendo com que as escolhas individuais tenham um caráter crucial.

O espaço urbano é assombrado pela incerteza dos indivíduos quanto à configuração urbana futura (incerteza urbana). Essa configuração é crucial para a escolha residencial do ator urbano, pois ele deseja habitar em um local homogêneo socialmente, ou seja, o indivíduo recorre ao mercado imobiliário buscando majoritariamente uma externalidade de vizinhança, que grosso modo corresponde a morar juntos a pessoas de mesma renda.

Porém, a espacialidade urbana é o resultado das decisões tomadas pelos atores, daí as decisões que são tomadas anteriormente visam a uma ordem urbana que só se configurará posteriormente (PAIXÃO, 2005). A escolha residencial pode ser retratada como uma “economia das antecipações”, na qual cada ator tem que adivinhar o que os demais estão pensando.

O ator urbano, ou seja, aquele vai adquirir, apropriar ou comprar o imóvel, busca antecipar as escolhas residenciais das famílias de mesma renda (tipo), em um ambiente especulativo, para poder usufruir das externalidades de vizinhança.

A lógica do jogo especulativo urbano é cada um escolher a localização que ele imagina que os outros, de mesma renda, irão escolher. Porém, ninguém sabe de antemão o que se passa na cabeça do outro, e por isso, é preciso que os indivíduos adotem uma forma de comportamento que alivie essa falta de conhecimento. Para isso surgem as convenções urbanas.

Abramo (2001) acrescenta:

O mercado, enquanto mecanismo de coordenação espacial será visto como produtor, não mais de uma ordem estável e eficiente, mas como movimento caleidoscópico no qual a imagem da estrutura urbana estará mais próxima de uma dinâmica de uma ordem-desordem e a renda fundiária já não será considerada como o principal mecanismo de coordenação espacial, uma vez que será substituída neste papel, pelo que chamamos de convenção urbana (ABRAMO, 2001 p.212-213).

Para que uma externalidade de vizinhança se realize é preciso que famílias do mesmo tipo escolham residir em uma mesma localidade urbana. A adoção da racionalidade mimética permite que o maior desejo do ator urbano se concretize. Portanto, a convenção urbana nada mais é que o conjunto de sinais que guiam o ator urbano, ou ainda é uma crença sobre o tipo de família que é suposto se instalar numa

localização determinada (externalidade de vizinhança), segundo as inovações espaciais (diferenciação do bem residência) proposta por capitalistas.

Como os capitais imobiliários tomam suas decisões em função de mudanças na estrutura urbana, torna-se imprescindível observar o mercado, escolhendo um ator específico que será tido como o mais bem informado. A escolha recai então sobre o empreendedor urbano, pois, oferecendo bens residenciais no mercado, os atores julgam esse ator como quem melhor conhece a escolha locacional dos diversos tipos de famílias. O fato de esse ator desempenhar uma atividade susceptível aos riscos do mercado imobiliário induz as famílias a julgarem-no como mais bem informado. Entretanto esse é um julgamento puramente subjetivo, pois esses atores como, qualquer outro, estão sujeitos à incerteza urbana.

As convenções urbanas são temporárias, sendo que os empresários urbanos constantemente aplicam o recurso da inovação/diferenciação urbana, que destrói a convenção em vigor, retornando à incerteza urbana, para posteriormente, estabelecer uma nova convenção.

A dupla face do empreendedor urbano deriva do fato de ele agir como um empresário shumpeteriano, ao lançar inovações urbanas (produto e localização) e como um especulador keynesiano, ao ser o profissional que antecipa as convenções. Essa dupla função permite que o empreendedor urbano possa usufruir dos ganhos extras do mercado (*mark up* urbano). O empreendedor só se transforma em especulador pelo fato de impor uma inovação/diferenciação do produto residencial (PAIXÃO, 2005).

Abramo (1995) acrescenta que são os próprios empreendedores que reforçam a idéia de que eles detêm mais informações.

O processo de destruição “criativa” via inovação espacial, cria a ordem/desordem caleidoscópica. A fragilidade das convenções urbanas e seu caráter dinâmico fazem com que o retorno ao estado de incerteza urbana seja uma constante na dinâmica da estrutura urbana. Para o ator urbano resta seguir o pensamento da maioria, imposta pela nova convenção, e amargar os prejuízos da depreciação fictícia do estoque residencial, causado pela mudança de tipo de famílias que residem na localização.

Para criar as condições necessárias para o deslocamento espacial da demanda solvável, os capitalistas imobiliários devem então propor inovações nos padrões de ocupação que depreciem os estoques residenciais existentes a fim de distinguir o produto-moradia para romper a rigidez imposta pelo longo tempo de depreciação dos imóveis ao deslocamento da demanda solvável e caracterizar um novo padrão de

ocupação da área de atuação dos capitais e antecipar os ganhos fundiários (depreciação física do estoque para reutilização do solo suporte segundo o novo padrão de ocupação).

Assim, a inovação passa a ser uma arma que os capitais se utilizam para superar a barreira da durabilidade do bem imóvel e a conseqüente rigidez ao retorno da demanda ao mercado. Por outro lado, uma atitude inovadora tende a ser imitada, Abramo (2007) denomina essa imitação de racionalidade mimética, pois possibilita ganhos excepcionais. Essa utilização seqüencial de uma mesma inovação operadora de mudanças nos ciclos de vida das várias áreas da cidade é o processo de difusão desta inovação.

A difusão espacial de uma inovação tende a homogeneizar o espaço construído da cidade, enquanto que a introdução de uma inovação reintroduz a diferenciação da estrutura urbana. A demanda de maior poder aquisitivo é então deslocada/atraída pelas inovações em algumas áreas, enquanto os outros segmentos da demanda são deslocados pela difusão espacial da inovação passada.

É através das inovações nos padrões de ocupação que são depreciados os estoques residenciais existentes em uma determinada localidade, deslocando espacialmente a demanda para as novas áreas de investimentos.

A produção de um imóvel tem um caráter irreversível, dada a sua durabilidade, além do mais, a produção do imóvel se dá em três etapas temporais distintas: decisão, produção e entrega do bem. Os empreendedores urbanos se lançam na produção de imóveis, em uma dada localização, tendo em vista um *mark up* urbano decorrente das externalidades de vizinhança. Para isso é preciso que uma convenção urbana esteja em vigor, coordenando as decisões das famílias (PAIXÃO, 2005).

Uma localização da cidade é tida como uma “externalidade de vizinhança” em potencial. Isso quer dizer que os atores urbanos imaginam que essa localização deve ser habitada por famílias de um tipo diferente, com renda superior à atual, e com um estoque residencial compatível com esse tipo de família. Haverá então uma corrida dos empresários urbanos para transformar essa virtualidade em realidade material.

Devido à autonomia das decisões de investimento e sua inércia temporal, o empreendedor urbano não tem informação exata de quando deve parar de investir na produção de determinada área. Paixão (2005):

O processo produtivo permite a materialização de uma configuração residencial segundo certa “crença” quanto ao futuro de uma localização conduzirá não somente à realização desta crença, mas também à abertura do

processo de destruição dessa mesma convenção urbana (ABRAMO *apud* PAIXÃO, 2005 p. 33)

No espaço urbano a convenção atua de forma dinâmica, abrindo possibilidade para ganhos extraordinários de determinados atores, devido à interdependência das escolhas que permite ao empreendedor urbano lançar mão de sua criatividade inovadora para guiar o mercado. Ao propor uma inovação ele está gerando um processo de destruição criativa das convenções em vigor, o que no espaço urbano repercute como uma depreciação fictícia do estoque residencial urbano. Sendo assim, a dinâmica espacial ocorre em dois níveis distintos, o macro urbano, que envolve toda a estrutura urbana, e o micro urbano, que é restrito a uma localização específica nessa estrutura.

Do ponto de vista macro urbano a inovação espacial tem como efeito alterar a hierarquia socioespacial da cidade. Tais inovações ocorrem visando atender à população de maior renda, que é a demanda mais solvável. Porém, a interdependência das decisões individuais faz com que todos os tipos de famílias mudem sua percepção quanto à externalidades de vizinhança. A mobilidade residencial é a consequência da mudança na convenção em vigor, e a inovação espacial gera um processo de destruição criativa, que no espaço urbano ocorre de maneira indireta como depreciação fictícia dos imóveis urbanos. Essa depreciação é resultado da destruição da convenção passada e o nascimento de uma nova convenção, que faz com que a estrutura material da cidade permaneça a mesma, exceto na área inovada.

O ambiente construído se altera apenas na localidade eleita pelos empreendedores, proporcionando um aquecimento no mercado primário urbano da localização eleita. A diferenciação no estoque residencial, ocasionada pela inovação tende a se difundir no espaço por meio das práticas de imitação. Com o tempo, os empreendedores urbanos vão levando para outras localizações a inovação pretérita que serviu como sinal para atrair as famílias mais abastadas.

O espaço urbano tende então a uma homogeneidade de seu estoque residencial, o que inibe a mobilidade residencial, por um lado, e, por outro, incentiva outras atitudes inovadoras. A estrutura urbana passa a ser caracterizada por abrigar inovações espaciais datadas, sendo que quanto maior a renda potencial dos habitantes de uma localização mais esta estará na vanguarda em termos do ambiente construído.

Do ponto de vista micro urbano, a dinâmica espacial atua noutro sentido. O processo de difusão das inovações espaciais altera a estrutura residencial da localização. Primeiramente a mudança na convenção urbana acarreta uma reestruturação social que é

imperceptível em termos do estoque residencial das localizações urbanas preteridas. No entanto num segundo momento, empreendedores urbanos imitadores tentam extrair um *mark up* urbano transferindo as inovações espaciais para outras localizações do espaço urbano. Do ponto de vista de uma localização da cidade, essa dinâmica altera a composição do estoque residencial, fazendo com que o ambiente construído se torne mais diverso, enquanto a cidade em geral sofre um processo de homogeneização.

O processo de alteração do estoque residencial é denominado “ciclo de vida da localização”, que diz respeito ao nascimento, vida e morte das localizações.

Logo, a cidade é estruturada segundo uma ordem caleidoscópica (ABRAMO, 2007), dada a fragilidade e a dinâmica que caracterizam as convenções urbanas. O desejo que os outros atores urbanos têm de habitar uma área homogênea socioeconomicamente e a incerteza quanto a possibilidade de esse desejo concretizar fazem da estrutura urbana um sistema instável, abrindo a possibilidade de lucros para os empreendedores urbanos que se empenham para coordenar esse mercado.

A fragilidade dessa coordenação reside no fato de que a incerteza urbana atinge todos, o empreendedor urbano então na luta para se manter como profissional da antecipação urbana acaba por lançar mão a destruição criativa da inovação urbana, que destrói a convenção em vigor, trazendo no bojo a possibilidade do retorno à incerteza radical.

1.3.1 – As convenções urbanas

Várias definições de convenções existem ao mesmo tempo na teoria contemporânea, no entanto, algumas dessas definições são apenas interpretações dadas ao significado de convenção atribuído a Keynes.

Possas (1994) identifica a convenção primariamente como sendo a conformidade com a opinião média, ou seja, a projeção do presente e do passado recente no futuro é considerada como uma das possíveis opiniões convencionais. A projeção da situação existente poderia ser então, um padrão específico na expectativa que as pessoas podem adotar.

A convenção então seria um sistema de expectativas recíprocas sobre as competências e os comportamentos dos agentes envolvidos na mesma. Os comportamentos esperados não precisam ser concebidos antecipadamente e depois

coordenados para serem obtidos, estando neste aspecto a diferença básica entre convenção e contrato.

Nesse sentido, observa-se uma aproximação à definição do conceito de convenção urbana proposta por Abramo (2001: 164),

A convenção urbana é uma crença referente ao tipo de família que, supostamente, vai se instalar numa determinada localização (externalidade de vizinhança), conforme as inovações espaciais (diferenciações do bem-moradia) proposta por capitalistas (ABRAMO, 2001 p.164).

Logo, o conceito de convenção urbana sob uma perspectiva heterodoxa permite compreender a justaposição das diferentes paisagens, usos da terra e significados vistos em um primeiro momento de sua apreensão, como um espaço fragmentado.

A atuação dos diversos agentes modeladores do espaço urbano, tanto no que diz respeito à circulação e consumo originam os fragmentos que compõem o grande “mosaico” urbano que caracteriza a cidade moderna. Entretanto, essa fragmentação não se realiza de uma vez para sempre refeita nos movimentos do espaço e do tempo.

Então, o espaço e o tempo são considerados elementos inseparavelmente vinculados ao observador, tornando-se objeto de suas análises sobre os fenômenos de transformação da organização espacial intra-urbana que, a cada momento, apresenta movimentos tanto no sentido da difusão como de homogeneização de novos aspectos relacionados ao seu respectivo padrão espacial.

Captar os sentidos desses movimentos direciona os esforços para a compreensão da dinâmica espacial sob uma perspectiva heterodoxa do mercado de localização residencial, conforme proposto por Abramo (1998), já que à medida que os movimentos do sistema se ampliam, este pode chegar a determinadas condições nas quais a evolução futura pode tomar vários caminhos diferentes dentro do seu padrão de organização.

Assim, a antecipação do futuro é uma característica da dinâmica de funcionamento do mercado imobiliário, Becker propõe que a decisão de localização não passa de um mero investimento familiar, o que nos remete ao problema crucial da incerteza urbana (ABRAMO, 2001).

Apesar de carregado de incertezas, o comportamento de qualquer objeto tende a expressar determinados padrões logicamente interpretados e analisados, que decorrem das circunstâncias históricas e da lógica de funcionamento e interação.

Abramo (2001) afirma que a convenção urbana é uma antecipação (crença) não apenas acerca das localizações, mas também dos estoques residenciais que lhes caracterizam, e sua realização efetiva acontecerá em decorrência de uma temporalidade

histórica que exige a permanência da crença durante o tempo necessário à construção dos bens imobiliários, os quais, por sua vez, permitem a externalidade de vizinhança se concretizar ou não.

Os incorporadores imobiliários, pela própria definição como agente da ação transformadora do uso do solo e das características dos estoques imobiliários, terão todo interesse em criar, em localidades diferenciadas, novas concepções de apropriação espacial, no sentido de antecipar e assegurar frente aos demais empreendedores, a coordenação espacial na transformação da estrutura espacial urbana.

Esse movimento incessante de transformação espacial, no nível interno da própria localidade, de acordo com Abramo (1995), permitirá conhecer o “ciclo de vida” da localização, enquanto no plano da estrutura espacial agregada, as inovações espaciais podem se deslocar no espaço, produzindo as transições regulares no interior desse ciclo de vida.

A convenção urbana, nesse sentido, permite o processo de coordenação. De um lado, uma articulação das ofertas e de outro, uma coordenação das ações em torno de um padrão de configuração do estoque e de suas características.

Em uma ordem global, o resultado agregado das inovações espaciais, tanto da ação dos empreendedores urbanos como na suas estratégias de antecipação do *mark up* urbano que eles poderiam impor a uma determinada área, quanto a depreciação “fictícia”, isto é, deslocamento provocado pela saída de uma família para outra localização, gerando acesso a outra família de renda inferior, permitindo modificar a externalidade de vizinhança.

A proposição de uma nova convenção urbana visando mudar as características dos bens residenciais e a externalidade de vizinhança de uma certa localização poderá repercutir no conjunto da configuração urbana de uma determinada cidade.

Em vista disso, pode-se estabelecer uma relação entre as mudanças ao nível local e as modificações que essas mudanças incitam na configuração das externalidade de vizinhança da estrutura intra-urbana geral, ressaltando-se o papel determinante das inovações espaciais enquanto estratégia de desestabilização da ordem urbana antecedente.

Na qualidade de componente do mercado imobiliário, a inovação espacial revela, segundo Abramo (1988), a simbiose existente entre a lógica de ordem e desordem espacial urbana: de um lado, ela provoca o movimento de mudança em direção às novas ordens residenciais (a dinâmica), e de outro, ela tem a capacidade de

desordenar as externalidades existentes (retorno da incerteza urbana) e de bloquear a coordenação necessária a sua recomposição, logo engendrar uma desordem espacial.

É justamente este conjunto de inovações espaciais (considerado como o vetor da diferenciação do espaço) e suas imitações na forma de processos de difusão (considerado como o vetor de homogeneização do espaço), que constituem a dinâmica espacial.

A dinâmica espacial definida dessa maneira seria portadora de vários processos de difusão das inovações. Cada um desses processos, ainda com base em Abramo (1988), teria uma “inovação datada” em tempos diferenciados, mas continuando a transformar as características dos estoques imobiliários. Acrescentando o fato de que a demanda é composta por “tipos” de famílias que se distinguem segundo seus níveis de renda, pode-se supor que a dinâmica de inovação impulsionada pelos empreendedores imobiliários focalizará, primordialmente, as famílias de renda mais alta, por apresentarem uma demanda mais solvável.

Assim, os diferentes processos de difusão das inovações datadas ao se articularem com o processo de configuração das externalidades de vizinhança, conformará uma estrutura espacial não apenas como um mosaico dessas externalidades, mas também, um mosaico de características espaciais estabelecidas segundo o mesmo critério.

Sob a perspectiva alternativa apresentada, a configuração espacial intra-urbana é compreendida por meio dos movimentos de verticalização/desvalorização coordenada por convenções urbanas, ou seja, é o resultado da interdependência de decisões de localização estratégicas e cruzadas dos agentes envolvidos.

Em resumo, a teoria da renda fundiária é o que está por trás dos discursos clássicos e neoclássicos da economia urbana, como apresentado anteriormente. A teoria clássica, apoiando-se na teoria do excedente, julga que o poder de monopólio de uma classe social determinada, os proprietários, é capaz de gerar uma estrutura residencial segregada em que a renda cobrada por esses é o fato gerador de segregação. A luta de classes no mercado imobiliário é caracterizada por uma distribuição de renda às avessas, em que a classe burguesa é capaz de se apropriar de todo benefício gerado pelo espaço urbano.

A teoria neoclássica se funda da síntese entre a teoria da renda da terra, Von Thünen, e o paradigma geral walrasiano. Nesse contexto, a renda fundiária é determinada pelo lado da demanda, a partir das propostas feitas pelos indivíduos aos

proprietários para habitar em determinada localização. Cada indivíduo faz sua proposta raciocinando em termos de acessibilidade e do tamanho do terreno que irão habitar *vis a vis* o consumo de outros bens. Os proprietários aceitam automaticamente a maior proposta por seu terreno (imóvel), tendo uma postura passiva no mercado de localizações urbana (ABRAMO,2001).

No discurso clássico a luta de classes propicia a segregação por meio da imposição da renda da terra, enquanto para os neoclássicos essa segregação é o resultado das ações individuais isoladas quanto ao uso do solo urbano. Pelo paradigma walrasiano a cidade que surge de escolhas egoístas individuais é a melhor possível, pois a ordem urbana e a de um equilíbrio púnico, estável e ótimo.

Ao contrário das outras abordagens, a heterodoxa keynesiana, se livra da “grade de ferro” imposta pela idéia de equilíbrio, não aceitando a tese de que a ordem (regularidade) que surge das ações individuais não é automaticamente estável e ótima, como nas abordagens clássicas e neoclássicas.

Diante disso, nos próximos capítulos utilizaremos os conceitos que norteiam a teoria heterodoxa keynesiana para analisar a dinâmica imobiliária e a expansão intra-urbana uberlandense, visto que as teorias clássicas e neoclássicas acima discutidas não oferecem argumentos suficientes que expliquem tal dinâmica.

CAPÍTULO II

A cidade de Uberlândia – gênese do mercado imobiliário, estratégias dos incorporadores, divisões espaciais e estruturação intra-urbana

2.1- A gênese do mercado imobiliário em Uberlândia

Uberlândia foi fundada a partir do desbravamento do Sertão da Farinha Podre, em meados do século XIX, em terras pertencentes ao município de Uberaba (Soares 1988). Com o passar dos anos formou-se um núcleo de habitação denominado Fundinho (primeiro bairro da cidade), e em 1851, uma fazendeira local, vendeu uma extensão de 100 alqueires de terra para o Patrimônio da Capela de Nossa Senhora do Carmo de São Sebastião da Barra, possibilitando o crescimento do arraial.

A partir dessa transação de terras configurou-se, então, uma área sob proteção da Igreja. Nesse momento não havia formação de um mercado de terras, pois as terras eram uma concessão, não sendo negociadas e possuindo um caráter de reversibilidade. A partir de então foi se formando um povoado que era apenas uma extensão do campo.

Nas terras urbanas, a Igreja foi a responsável pelo ordenamento urbano (FRIDMAN, 1999).

Na ausência de “normas civis específicas para a conformação urbana, as leis eclesiásticas tornaram-se definidoras do estabelecimento das atividades e dos caminhos da expansão territorial. O clero impôs normas expressas para os assentamentos dos edifícios e das propriedades sagradas” (FRIDMAN, 1999, p. 13).

O Arraial, em 1858, contava com mais de quarenta residências, com casinhas rústicas e desalinhadas, abrigando uma população de baixa renda, próximo às chácaras nos limites da zona rural. No largo da Igreja estavam localizadas as melhores construções, onde morava a classe dirigente.

Em 1883 o sítio urbano foi aumentado, através da doação de 12 alqueires de terras ao Patrimônio de Nossa Senhora da Abadia, dando origem ao bairro Patrimônio da Abadia. O bairro abrigou os trabalhadores de baixa renda, após a abolição da escravatura, conseguiram a cessão de terrenos, pela Paróquia.

Quando a influência da Igreja na ordenação urbana declina, surge, a necessidade de ordenamento público realizado pelo Estado que se manifesta nas “necessidades, até então desprezadas, de dar maior precisão ao loteamento, sua frações e sua dimensões, o alinhamento das fachadas, o nivelamento das vias e o que era chão público ou privado” (MARICATO, 1996, p. 37).

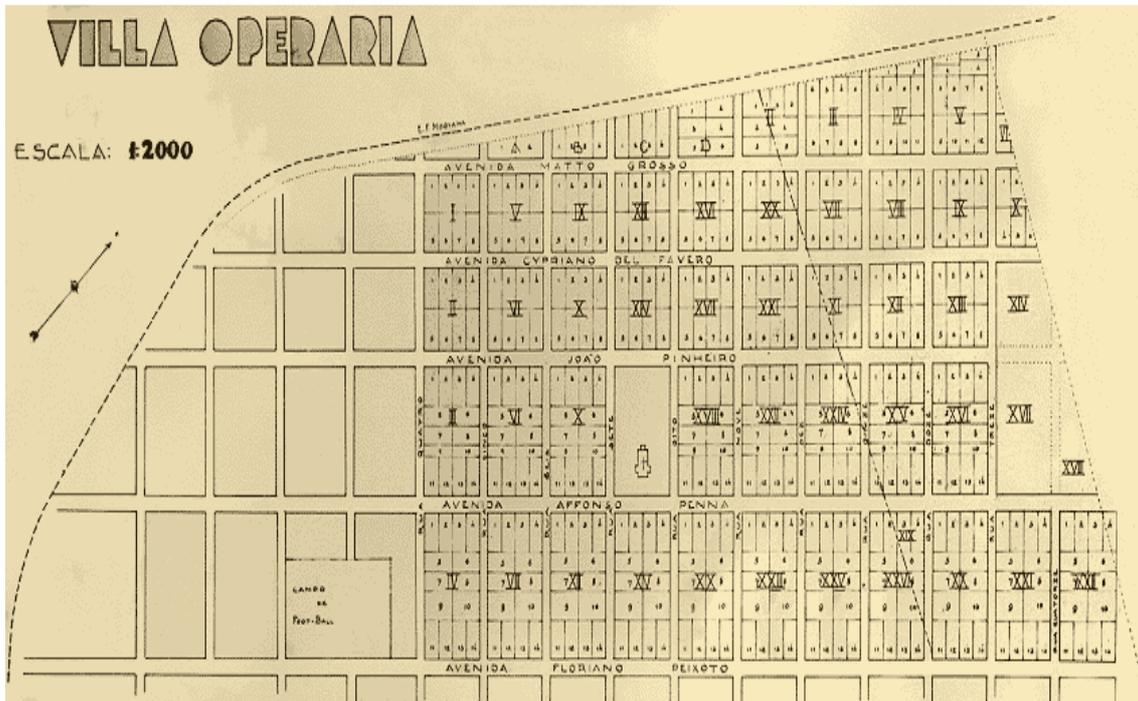
São Pedro de Uberabinha, em 1888, é elevada a categoria de município, devida a sua condição socioeconômica e por conter uma população de 14 mil habitantes. Já no início do século XX Uberabinha além das charqueadas, que constituíam o ramo industrial que mais se destacava na cidade, recebe vários serviços e equipamentos urbanos. Como consequência verificou-se um aumento de população e de moradias, que provocou alterações na forma e no conteúdo da cidade.

Com isso o seu espaço urbano passa a apresentar uma estrutura espacial estratificada em termos de classes sociais, com a expulsão da população de baixa renda das áreas mais centrais, tal expulsão acontece devido a instalação dos novos equipamentos coletivos, estabelecendo outro padrão de habitação (SOARES, 1988).

A partir de 1920, o crescimento populacional do município lhe impôs novas necessidades, caracterizadas, principalmente pela incorporação de novas áreas agrícolas ao sítio urbano e à intensa construção de moradias.

Em 1925 três empresários adquiriram terrenos próximos a estação ferroviária, abriram as primeiras ruas e construíram diversas casas populares, o bairro foi denominado Vila Operária (Figuras 01 e 02). Por estarem localizados próximo a fábrica de tecidos foi então o bairro preferido pelo operariado que vivia na cidade. Segundo Soares (1988) a Vila Operária juntamente com o Patrimônio constituíam os subúrbios da cidade.

FIGURA 1: Uberabinha - Planta da Vila Operária



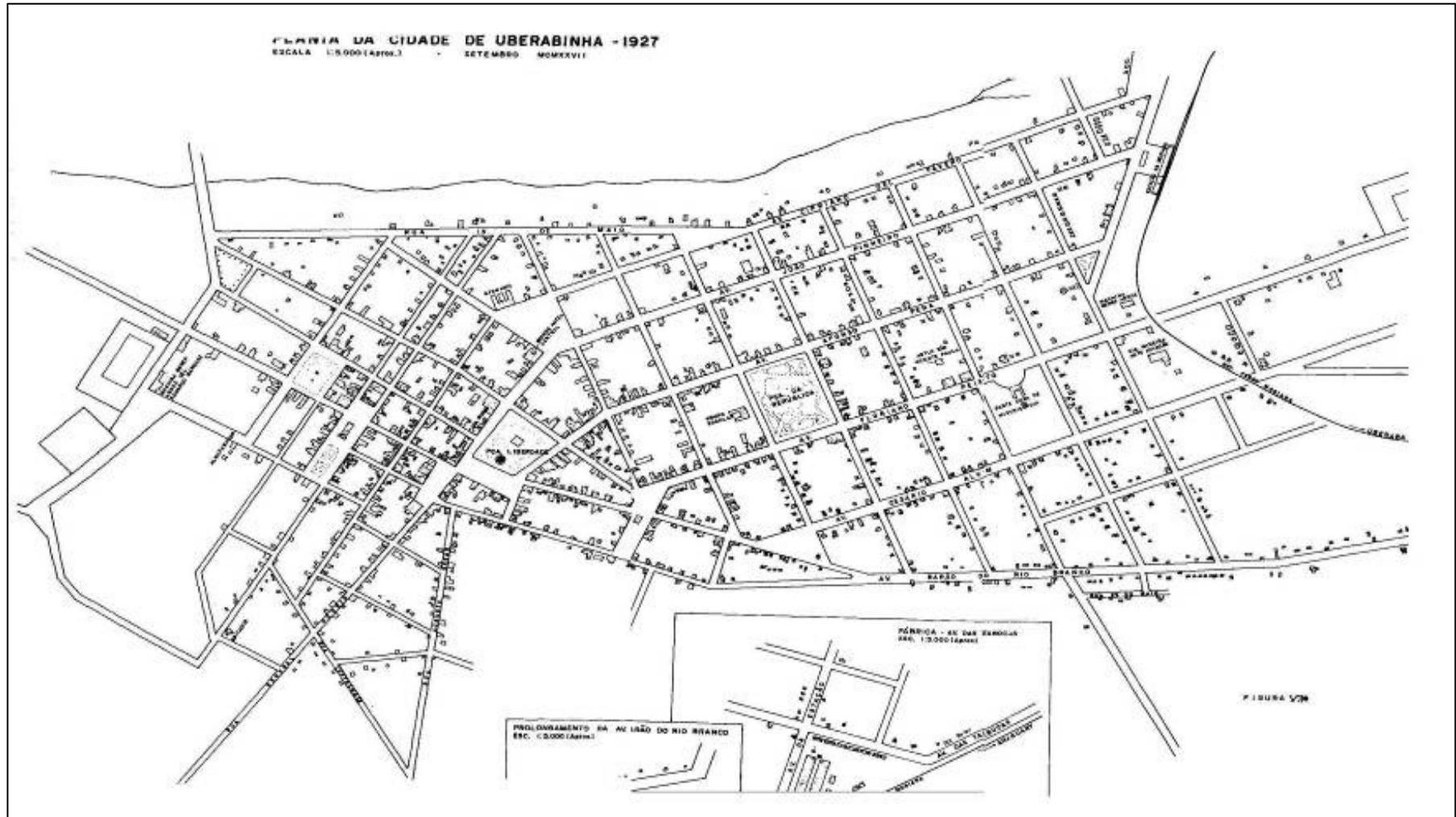
Fonte: Imobiliária Tubal Vilela (s/d)

FIGURA 2: Uberabinha – Vila Operária



Fonte: Soares (1995)

Figura 3: Planta da cidade de Uberabinha (1927)



Fonte: Soares (1995)

Com o crescimento da cidade as chácaras, localizadas nos limites da zona rural, foram sendo incorporadas ao espaço urbano, formando-se novos bairros como a Vila Martins (FIGURA 4), em 1925, a Vila Osvaldo, em 1938 e a Vila Carneiro, ao norte do bairro anterior

FIGURA 4 – Uberlândia (MG) – Vila Martins



Fonte: Soares (1995)

A partir desse momento o capital incorporador passa a intervir diretamente no processo de expansão urbana, aumentando consideravelmente o perímetro urbano, ocorrendo à criação de diversos bairros, geralmente em áreas afastadas do centro. A corrida pela casa própria levou a consolidação de empresas imobiliárias, como por exemplo, a de Tubal Vilela, considerada a primeira empresa imobiliária da cidade. Na década de 1950 Tubal Vilela, se elege prefeito, sendo responsável por grande parte dos loteamentos que surgiram nesse período, o empresário e político ainda deu início ao crescimento vertical da cidade.

Durante os anos de 1938 a 1954, a intensidade do processo especulativo em Uberlândia é bastante significativa, uma vez que o número de lotes vagos espalhados pela cidade é muito superior à necessidade da época, como mostra as TABELAS 1 e 2.

TABELA 1: Uberlândia (MG) - Lotes existentes/ocupados em 1938/1958

ANOS	POPULAÇÃO URBANA	LOTES EXISTENTES	TAXA DE OCUPAÇÃO
1.938	20.114	7.100	0,708

1.939	20.596	7.100	0,725
1.940	21.077	7.100	0,742
1.943	25.694	7.100	0,905
1.944	27.233	7.998	0,851
1.945	28.772	12.193	0,589
1.946	30.311	13.443	0,564
1.947	31.850	13.590	0,586
1.951	40.000	13.590	0,736
1.952	43.500	14.167	0,768
1.953	47.042	23.626	0,498
1.954	50.567	26.075	0,485

Fonte: Soares (1995)

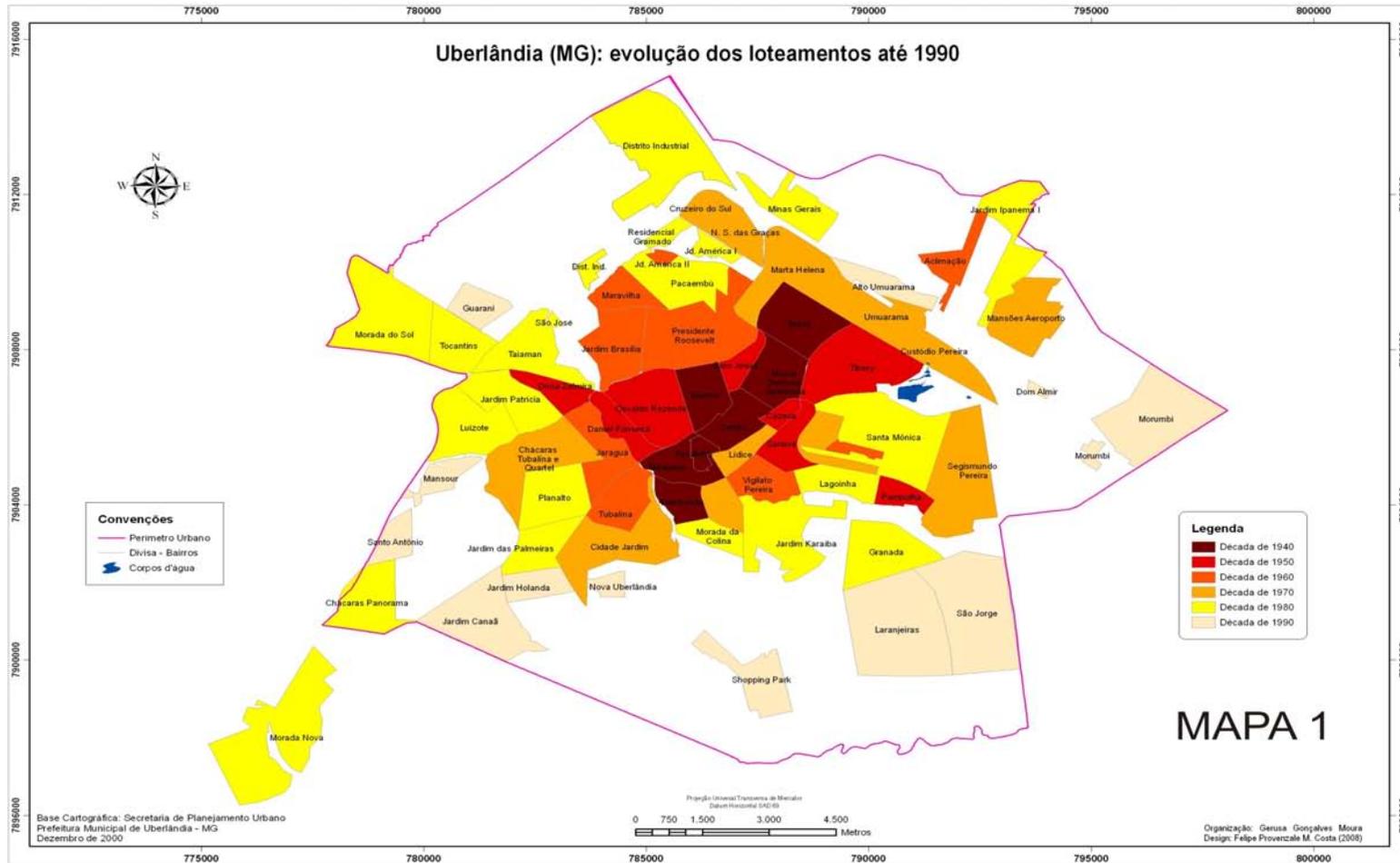
TABELA 2: Uberlândia (MG) - Número de lotes existentes para cada grupo de 1.000 habitantes - 1936/58.

ANO	LOTES/1000 HAB.
1.938	353
1.939	345
1.940	337
1.943	276
1.944	294
1.945	424
1.946	443
1.947	424
1.951	340
1.952	326
1.953	502
1.954	516

Fonte: Soares (1995)

A partir dos anos de 1970 o processo de ocupação e reprodução do solo urbano ocorreu de forma acelerada como mostra a Mapa 1, principalmente, em função do expressivo crescimento econômico e populacional, da ausência de leis que regularizassem o uso do solo, e também com a atuação e incremento dos agentes produtores do espaço, em especial a empresa imobiliária.

MAPA 1: Uberlândia (MG) – Evolução dos loteamentos 1900/1990



MAPA 1

Em toda sua história, é registrado que a terra urbana foi parcelada de acordo com os interesses dos agentes imobiliários, principalmente os proprietários fundiários e incorporadores, e com conivência do Poder Público local. Nesse sentido Ribeiro (1982) afirma que o mercado imobiliário age de forma livre, porque não tem um governo capaz de regular de forma eficiente o mecanismo de valorização da terra.

Martins e Ramires (1995) afirmam que na estruturação do espaço urbano uberlandense cinco grupos principais se destacam, entre elas, as empresas imobiliárias, o Estado, a Igreja e sociedades beneficentes, os proprietários individuais e as empresas construtoras, como mostra a FIGURA 5 a seguir.

A ação das empresas imobiliárias, iniciada no fim da década de 1930 tendo a *Empresa Uberlandense de Imóveis* como pioneira, está presente em todas as fases da expansão da cidade, ou seja, desde o desenvolvimento do núcleo central, até a estruturação das periferias distantes. Segundo Soares (1988)

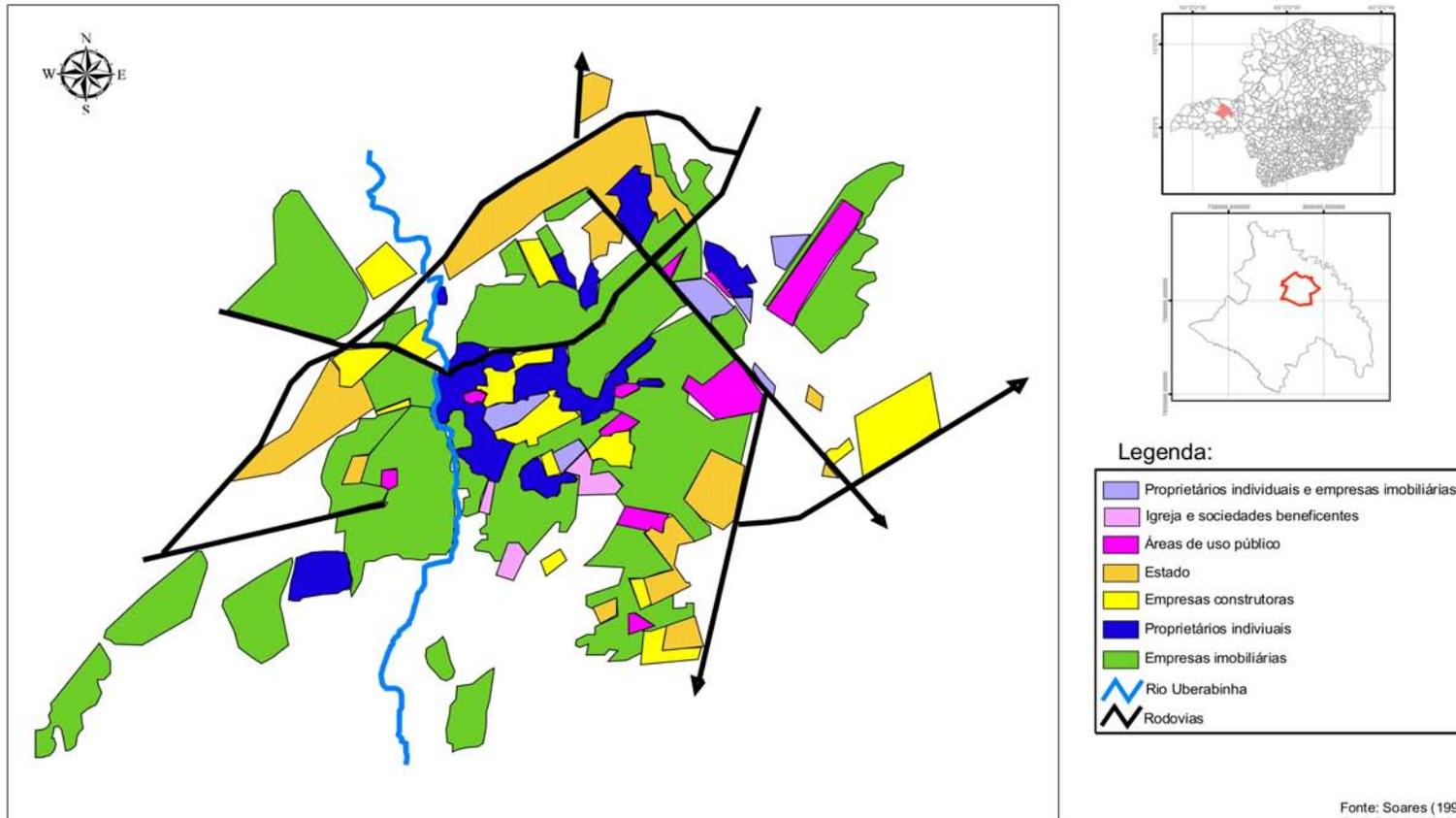
Esta empresa fundada pelo empresário Tubal Vilela foi a principal responsável pela expansão periférica de Uberlândia, comercializando principalmente com a classe trabalhadora de baixa renda, financiando seus lotes e casas a preços muito baixos.

Segundo Soares (1988) em 16 anos, a partir de 1936, ela vendeu mais de 30.000 lotes e construiu aproximadamente 1.000 casas residenciais, aumentando consideravelmente a área suburbana da cidade.

Nesse momento a presença do Estado também é bastante significativa, sendo responsável pela criação do Distrito Industrial e de áreas de lazer, bem como de conjuntos habitacionais e loteamentos nas áreas periféricas. É importante lembrar que o Estado se torna um importante agente na produção e reprodução do espaço, uma vez que possui a seu favor o marco jurídico, podendo atuar basicamente de duas formas: através do financiamento aos consumidores e as firmas construtoras aumentando a demanda solvável, e também através da construção de habitações pelo próprio Estado.

FIGURA 5: UBERLÂNDIA (MG) - AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO (1994)

Uberlândia (MG): Agentes produtores do espaço urbano (1994)



Ao analisar o núcleo central, percebemos que como na maioria das cidades brasileiras, sua estruturação está vinculada às ações das elites locais, do Poder Público e da Igreja. Esta última era proprietária de grandes parcelas de terra urbana na área central da cidade que foram gradativamente, loteadas. Já os proprietários individuais contribuíram para a expansão do entorno da área central, e as empresas construtoras restringiram-se à “periferia”.

Diante dessa realidade é possível afirmar que o processo de expansão da mancha urbana uberlandense foi condicionado ao desenvolvimento das forças produtivas (comercial e industrial), subordinado à propriedade privada da terra. As articulações dos agentes modeladores, em particular da empresa imobiliária e do poder público, possibilitaram a expansão da malha urbana da cidade.

Todas essas mudanças ocorridas no espaço urbano de Uberlândia vêm de encontro aos desejos das elites uberlandenses que sonhavam com o “progresso” da cidade, dessa forma os interesses de alguns grupos que se aproveitavam das condições topográficas e pouco rigor das leis facilitaram a atuação dos agentes imobiliários.

Aproveitando-se desta situação o capital incorporador, na figura do empresário imobiliário, começa a introduzir no ambiente construído novos produtos imobiliários, nesse contexto surge a diferenciação dos bens, ou seja, os empresários urbanos passam a ter um papel ativo na oferta de bens residenciais, introduzindo sobretudo inovações de produto, a fim de impor um *mark up* urbano, o que Abramo (2007) denominou de empresário shumpeteriano.

2.1 - As estratégias utilizadas pelos incorporadores

A partir da década de 1930, conforme afirma Soares (1988), um novo agente de produção do espaço passa a figurar em Uberlândia – a empresa imobiliária – que elege áreas específicas de valorização no urbano, sendo esta a principal responsável pela expansão suburbana da cidade, já que comercializava principalmente com a classe trabalhadora de baixa renda financiando seus lotes e casa a preços baixos, com isso tal empresa passa a ser o principal agente modelador do espaço intra-urbano uberlandense.

Com a expansão da cidade, o capital imobiliário se diversifica, apropriando-se do solo urbano e impondo uma forma desorganizada de uso, elegendo certas áreas para implantar investimentos, dotando então o solo urbano de novos valores. Os empresários locais passam a investir em imóveis comerciais nas avenidas Afonso Pena e Floriano

Peixoto; e na construção de belas e luxuosas residências, nas avenidas Cipriano Del Fávero e João Pinheiro.

Essas avenidas rapidamente receberam serviços públicos básicos, tais como: redes de distribuição de água e de coleta de esgoto sanitário, arborização, iluminação pública e calçamento, para que pudessem ser ocupadas, principalmente, por prédios comerciais e de serviços e residências de luxo.

Em meados dos anos 1950 o capital incorporador inicia o processo de verticalização do ambiente construído da cidade, valorizando-se e operando mudanças no uso do solo urbano. Desta maneira, ao alterar os padrões de ocupação de áreas, operando conversões nos usos do solo, modificam suas características e, alteram as características dos imóveis ali localizados. Portanto, os capitais incorporadores modificam os usos do solo para se valorizarem possibilitando extraírem sobrelucros de forma sistemática.

Segundo Soares (1995), as antigas residências ali existentes foram, pouco a pouco, desocupadas e demolidas, pois o ambiente construído urbano apresenta uma relativa rigidez, ou seja, a durabilidade dos investimentos feitos no passado impõe sua permanência por longos períodos de tempo no cenário urbano, constituindo-se em marcos a partir dos quais se efetivam os processos de mudança na estrutura urbana.

Essa “remodelação” com vistas à readequação da cidade às novas exigências só pôde ser efetuada à custa de uma aceleração da depreciação, o que não é viável a qualquer momento, dado o alto valor unitário imobilizado em ativos fixos produzidos em situações passadas.

Nesse sentido Melazzo (1993) afirma que:

O ambiente construído passado impõe um padrão de organização dos usos do solo no interior da cidade que se transformam em barreiras às mudanças do perfil dos imóveis, de seus preços relativos no mercado, da composição socioeconômica da população localizadas nestas áreas (MELAZZO, 1993 p.35).

Smolka (1987) se refere a continua transformação produzida por estes capitais na forma de inovações do produto, como práticas utilizadas no sentido de atrair segmentos da demanda para a realização/comercialização destes novos produtos, ou seja, são capazes de induzir a demanda solvável para o consumo de novas localizações. Logo, as famílias que tem rendimentos mais altos podem “expulsar” as de mais baixa

renda, criando uma dinâmica de exclusão que produzirá uma estrutura de cidade mais segmentada.

Ao introduzir uma inovação surgida no mercado o capital incorporador promove uma diferenciação entre o estoque novo e o antigo, Abramo (2007) acrescenta:

Em geral, a inovação de processo esta ligada às inovações tecnológicas *stricto senso*, o que remete a novas possibilidades que permitem ganhos de produtividade e/ou viabilidade econômica até então inconcebíveis. Nesse sentido podemos imaginar empresários urbanos que inovem quanto à produção de bens habitacionais mediante a introdução de técnicas ligadas à arte de construir [...] (ABRAMO, 2007 p. 68.)

Então a inovação introduzida pelos incorporadores foi a construção em altura, verticalizando o ambiente construído, segundo Soares (1995), o marco da verticalização em Uberlândia foi a construção do edifício Drogasil, com projeto e construção de Morse & Bierrenbach, localizado na Avenida Afonso Pena, entre as ruas Olegário Maciel e Santos Dumont. Era apenas um edifício de sete andares, com elevador, de apartamentos residenciais nos andares superiores e a drogaria no andar térreo.

Em 1955, o capital incorporador lança no mercado o Edifício Tubal Vilela, localizado na Avenida Afonso Pena esquina com Rua Olegário Maciel, possuía dezesseis andares de apartamentos de um, dois e três quartos, sendo que no andar térreo e nas sobrelojas, seriam instalados restaurantes, bares e escritórios, que seriam apenas alugados. Na década de 1960 segundo Ramires (1998) este processo se acentua com a criação do Hotel Presidente, e os prédios Rosa Maria, Valentina Itacolomy e Itaporã, além desses, vários prédios para instalação de bancos foram construídos, como mostra TABELA 3.

TABELA 3 – Uberlândia (MG) - Edifícios construídos 1955/69

NOME DO EDIFÍCIO	NÚMERO DE PAVIMENTOS	UNIDADES RESIDENCIAIS
Drogasil	07	14
Tubal Vilela	16	112
Valentina	12	48
Jenny Faria	11	33
Antonio M. Guimarães	11	33
Condomínio Ed. Uberlândia	12	60 salas
Aristides Bernardes	12	48

Bolivar de Carvalho	21	42
Banco do Brasil	09	-
Banco Com. Indust. de MG	12	24
Sandoval Guimarães	22	44
Caixa Econômica Federal	13	24
Itaporã	12	36
Hotel Presidente	12	147 apartamentos
Rosa Maria	12	48
Avelina Moreira	07	70 salas
Guiomar de Freitas	12	12
Romenos Simão	12	24
Itacolomy	15	45

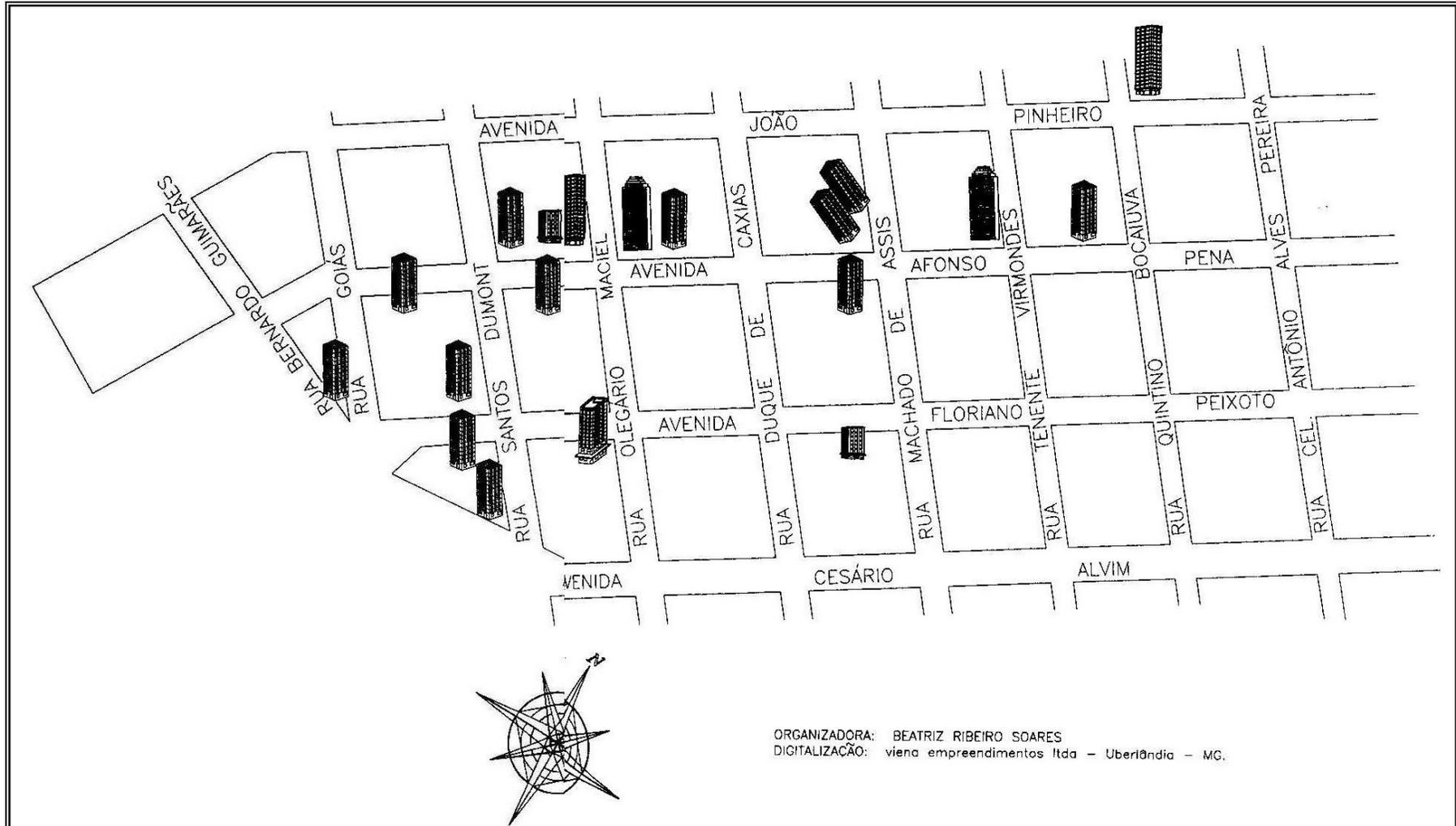
Fonte: Soares (1995)

A configuração de edifícios com mais de cinco andares ficou restrita, até os anos 1980, às principais avenidas comerciais da cidade, como mostra a FIGURA 6 a seguir, nas quais encontravam-se localizados, prédios residenciais, cujos andares térreos e sobrelomas eram ocupados por lojas, bares e escritório, e, alguns poucos, exclusivamente pelo setor terciário da economia.

Soares (1995) afirma que

Num primeiro momento, sua localização concentrava-se no núcleo central, nas principais avenidas da cidade - Afonso Pena, João Pinheiro e Floriano Peixoto, espraiando-se, a partir dos anos 80, nos bairros Martins, Fundinho, Copacabana, Santa Mônica, Roosevelt, Jaraguá, Lídice, Santa Maria, General Osório, Daniel Fonseca e Brasil. Esse processo reforçou a idéia do progresso, fosse pelo discurso político ou pelas inovações tecnológicas que caminharam junto a sua verticalização (Soares, 1995 p.172).

FIGURA 6: Uberlândia (MG) – Localização dos Edifícios com mais de 5 andares 1955/1969



Fonte: Soares (1995)

No início dos anos de 1980 foram lançados edifícios com mais de 12 andares, em apartamentos com três ou mais dormitórios, suítes, garagens, varanda, dependências de empregada, área de recreação, piscina. Esse tipo de empreendimento era direcionado principalmente para grupos de rendas mais altas, já que os prédios de 3 e 4 pavimentos eram destinados à classe média e construídos em áreas próximas ao centro.

Abramo (2001) assinala que a concorrência capitalista introduz, cada vez mais, uma lógica de diferenciação dos objetos oferecidos, como podemos observar nas tabelas anteriores, com isso a dinâmica inovadora é traduzida em termos de diversificação dos produtos, tornando-se de fato um importante componente da estratégia mercantil da empresa.

Ao final da década de 1970 algumas experiências de condomínios fechados de apartamentos começam a surgir na cidade, às margens da Avenida Rondon Pacheco, onde já se nota o apelo dos agentes imobiliários pela segurança, mesmo a cidade ainda tendo baixos índices de criminalidade. Essa atitude dos agentes imobiliários pode ser vista como uma tentativa de antecipar a ordem urbana futura, na busca de obter ganhos fundiários extras (*mark up* urbano).

Segundo Ramires (1998) os anos de 1980 marca a consolidação da expansão vertical da cidade, nesse momento ocorre um “boom” imobiliário na cidade, já que até a década de 1970 havia apenas 37 prédios na cidade, e nos anos de 1980 é possível verificar quase 90 empreendimentos, Por isso a década de 1980 ficou marcada como grande “divisor de águas” do processo de verticalização da cidade, devido ao expressivo crescimento do setor. Segundo a teoria heterodoxa, analisada no capítulo I, podemos afirmar que a partir da consolidação do processo de verticalização uma nova convenção urbana é estabelecida, ou seja, a atuação dos agentes modeladores transformou o ambiente construído no sentido de difundir e homogeneizar o padrão espacial

A forte articulação entre os agentes imobiliários e o Poder Público Municipal na cidade foi um importante negócio não apenas para os incorporadores, mas, para as famílias proprietárias dos terrenos que gerenciavam o processo de produção do ambiente construído da cidade.

Ao final da década de 1980 uma nova legislação é produzida, em função da dimensão que a cidade assumiu, bem como os problemas decorrentes deste crescimento “desordenado”, em outras palavras, o Poder Público na tentativa de “disciplinar” o uso e ocupação do solo em Uberlândia sanciona a Lei 5.013/89 onde prevê o zoneamento do

espaço em áreas com usos pré-definidos e já que no ano anterior foi sancionada a Lei 4808/88 que institui o Código de Obras do município.

Ramires (1998) afirma que

É importante ressaltar que existe um grande vácuo entre a legislação urbana e sua implementação, principalmente quando o processo envolve os interesses dos grupos que lidam com o mercado imobiliário e a especulação da terra urbana, e quando estes são bem representados nas esferas do legislativo e do executivo municipal. A legislação urbana poderia ser um instrumento mediador desse processo, mas, no entanto, as fortes vinculações do setor público e o mercado imobiliário são extremamente estreitas na cidade, fazendo com que seus interesses mais imediatos sejam de alguma forma contemplados ou simplesmente burlados a olhos vistos (Ramires, 1998 p.200).

Diante da afirmação podemos observar e concluir a força que as elites locais exerciam junto ao Poder Municipal, ao ponto de descumprirem a legislação e não sofrerem nenhum tipo de sanção legal, sendo-lhes permitido atuar de forma a atender seus interesses.

Com a aceleração do processo de ocupação e expansão territorial, foram lançados no mercado, loteamentos para abrigar grupos de maior poder aquisitivo, as chamadas chácaras de lazer com “lotes mansão” de até 5000 m² com equipamentos como guaritas e clubes privativos. Segundo Soares (1988), nesses locais, são construídas mansões e casas de altos muros, com áreas de recreação e esportes em seu interior, guardadas por cães, seguranças, rede interna de TV, nesse momento os capitais incorporadores dirigem seus investimentos para as regiões onde são maiores as possibilidades de realizarem lucros.

Segundo Santos (1985) a produção de loteamentos estabelece novas relações (ou transforma as existentes) dando novos contornos a paisagem, nova atribuições na fase em que se inaugura.

Logo, o crescimento da cidade fez com que a área central não fosse mais capaz de atender todas as necessidades da população, pois a alta densidade populacional, trânsito muito congestionado, degradação ambiental e do patrimônio histórico, poluição sonora, expansão de um comércio ambulante pelas calçadas de suas principais avenidas faz com que os promotores imobiliários redirecionem a construção das residências mais “finas” para novas áreas, afastadas da área central, criando novos focos de valorização do espaço urbano. Em outras palavras, quando uma área se consolida, a estrutura urbana da cidade se modificou, e, ao mesmo tempo, esgotaram-se as possibilidades do capital imobiliário extrair sobrelucros nesta área. A fim de adiantarem as rendas fundiárias e de

imporem *mark up*, os capitalistas imobiliários procurarão outras áreas da cidade, onde será possível orquestrar os processos de mudanças de uso do solo e dos objetos imobiliários.

Ao atrair a demanda de maior poder econômico, as residências deixadas se tornam a opção existente para a população de menor renda, pois este estoque apresentará um valor depreciado (ABRAMO,1988).

Com isso o capital imobiliário ao reorientar a demanda para uma nova oferta faz com que os antigos imóveis percam a capacidade concorrencial, pois o objetivo da estratégia de diferenciação é produzir uma mudança no quadro de preferências das famílias, uma espécie de efeito de moda, nesse sentido a inovação-diferenciação confere aos empresários certos poderes que lhes permitirão impor um “*mark-up*” ao mercado da demanda, livrando-os da concorrência das produções do passado (os estoques)

As inovações-diferenciações desempenham um papel de dinâmico no ambiente urbano, pois ao depreciarem os estoques existentes, os empresários urbanos poderão recuperar a capacidade de oferecer novas localizações.

Logo, quando as famílias decidem consumir o bem moradia, pensam mais em uma lógica de localização do que pelo produto em si, sendo assim as diferenciações do produto habitação serão utilizadas mais frequentemente para propor novas localizações que possam reunir famílias de um tipo particular e produzir uma nova externalidade de vizinhança em outro lugar.

Em razão da imobilidade existente entre o bem moradia e a localização, a inovação-diferenciação surge como instrumento poderoso nas operações espaciais, dessa maneira ao depreciarem o produto habitação, os empresários podem também depreciar as áreas residenciais.

Para atrair a demanda, essas inovações de produto devem ser capazes de oferecer bens residenciais que tenham a mesma característica de localização (externalidade) dos estoques que elas tencionam depreciar, ou seja, é preciso que a externalidade de vizinhança resultante da homogeneidade das famílias seja produzida em outro local.

Ao introduzir no mercado novos produtos, os edifícios e os lotes mansão, o incorporador imobiliário assume certo risco (incerteza), ligado ao produto em si, mas também espacial, pois não sabem se a inovação terá a capacidade de seduzir as famílias-alvo, e assim estabelecer em outro local a externalidade prevista.

Na construção de empreendimentos imobiliários é importante que a opinião média sobre as expectativas de valorização do loteamento sejam positivas. É isto que permite que esses bens se valorizem. Afinal, a mercadoria habitação é tida no imaginário social como um investimento seguro. Assim, todos acabam acreditando que o empreendimento tem futuro. Por isso, não basta só estar convencido que o empreendimento dará certo, é preciso que os outros também estejam convencidos e compartilhem, portanto, dessa opinião.

Portanto os incorporadores imobiliários arriscam-se ao lançar no mercado imobiliário os lotes mansão, pois estes se localizam nas regiões mais “periféricas” da cidade, onde a disponibilidade e o tamanho das terras são maiores, no entanto é nessa periferia que a população de mais baixa renda reside isso faz com que o capital imobiliário seja capaz de alterar a histórica relação centro-rico X periferia-pobre.

2.3 - As divisões espaciais de Uberlândia-MG

Uberlândia desde sua fundação até por volta da década de 1980, cresceu de forma “espontânea”, com pouca ou nenhuma legislação que ordenassem ou direcionasse o uso e ocupação do solo, surgindo então vários loteamentos que se transformaram em bairros. Esta situação permanece até por volta de 1988, como apontado anteriormente.

O município atualmente conta com uma área urbana de 219 quilômetros quadrados, com intuito de racionalizar a quantidade de bairros existentes na cidade a Secretaria de Trânsito e Transporte propôs no fim da década de 1980, juntamente com a implementação de um Plano Diretor, o Projeto de Lei Bairros Integrados, com uma nova proposta de regionalização da cidade, visando amenizar a subdivisão irracional da cidade, com número excessivo de bairros, gerando uma distribuição aleatória dos equipamentos urbanos.

Em termos de critérios de subdivisão da malha urbana foram considerados a homogeneidade, os limites naturais e permanentes, características geográficas e o sistema viário. O intuito desta nova regionalização seria racionalizar a prestação dos

serviços públicos como luz, água, segurança, correios, facilitando assim o trabalho dos órgãos públicos e das entidades privadas, unificando a nomenclatura dos bairros

A cidade, então, foi dividida em cinco setores, a saber: central, norte, sul, leste e oeste². O setor central possuía antes da integração 36 loteamentos, após a integração passou a possuir 5 bairros, já o setor norte contava com 85 loteamentos ou parte de loteamentos, após a integração passou a ter 17 bairros.

O setor leste antes da integração possuía 42 loteamentos, após passou a ter 13 bairros, como apontado por Mota (2001) esse setor possui 23% da sua área vazia, pertencente a imobiliárias ou construtoras, como mostra a TABELA 4, a seguir.

TABELA 4: Uberlândia (MG) - Relação de glebas e/ou áreas vazias pertencentes às imobiliárias e construtoras no Setor Leste (2001)

PROPRIETÁRIO	ÁREA (ha)
Agropecuária Jardim Umuarama Ltda.	419,94
Angra Empreendimentos Ltda.	63,52
Construtora e Empreendimentos América	56,00
Empreendimentos Imobiliários do Triângulo Ltda.	25,74
Paula Tavares Empreendimentos	9,18
Delta Administração e Participação	392,27
Imobiliária Tubal Vilela	47,38

Fonte: Mota (2001)
Org: Botelho (2008)

O setor oeste possui 12% de sua área, glebas ou áreas vazias, nas mãos de imobiliárias e construtoras como demonstra a TABELA 5. Este setor antes da integração contava com 59 loteamentos, após a integração passou a ter 16 bairros.

TABELA 5: Uberlândia (MG) - Relação de glebas e/ou áreas vazias pertencentes às imobiliárias e construtoras no Setor Oeste (2001)

PROPRIETÁRIO	Área Total (ha)
Agropecuária Jardim Umuarama Ltda.	23,18
Angra Empreendimentos Ltda.	35,81
CR Sabbag Empreendimentos Ltda.	156,34

² Ver relação dos bairros que integram cada setor no ANEXO I

Construtora e Empreendimentos América	17,20
Paula Tavares Empreendimentos	16,36
Imobiliária Centro Oeste Ltda.	65,15
Construtora Caiapó Ltda.	12,37
R.Freitas Empreendimentos Ltda.	25,21
Cidade Jardim Sociedade Imobiliária	18,25
Oesteval Agro Pastoril Ltda.	432,00
Estilo Engenharia e Construções Ltda.	53,32
Viga Empreendimentos Imobiliários	93,48
RC Empreendimentos e Participações	35,61
Tocantins Empreendimentos Ltda.	31,02
Imobiliária Tubal Vilela	96,68

Fonte: Mota (2001)
Org: Botelho (2008)

Segundo Mota (2001) as imobiliárias e construtoras em Uberlândia detém 46% das áreas vazias pertencentes ao setor sul, como mostra a TABELA 6, demonstrando a forte influência do setor imobiliário na expansão da malha urbana da cidade. O setor sul também era o que contava com o maior número de loteamentos, 83, após a integração esse número foi reduzido a apenas 17 bairros.

TABELA 6: Uberlândia (MG) - Relação de glebas e/ou áreas vazias pertencentes às imobiliárias e construtoras no Setor Sul (2001)

PROPRIETÁRIO	Área Total (ha)
Angra Empreendimentos Ltda.	2,86
ARC Imóveis Ltda.	7,71
CR Sabbag Empreendimentos Ltda.	128,67
Construtora e Empreendimentos América	259,42
Paula Tavares Empreendimentos	3,74
Realiza Construtora Ltda.	7,73
Construtora Brasiminas Ltda.	4,48
Construtora Caiapó Ltda.	9,75
Viga Empreendimentos Ltda.	41,59
RC Empreendimentos e Participações	18,57

Ribeiro Cunha Empreendimentos Ltda.	38,64
Imobiliária Jardim da Colina Ltda.	28,56
F. Moya Empreendimentos e Participações	73,03
Minas Moya Ltda.	33,81
Eldorado Minas Construtora	83,70
Gávea Empreendimentos Ltda.	93,69
Santa Tereza Loteadora	38,22

Fonte: Mota,H.M (2001)
Org: Botelho, D.N (2008)

Para Mota (2001)

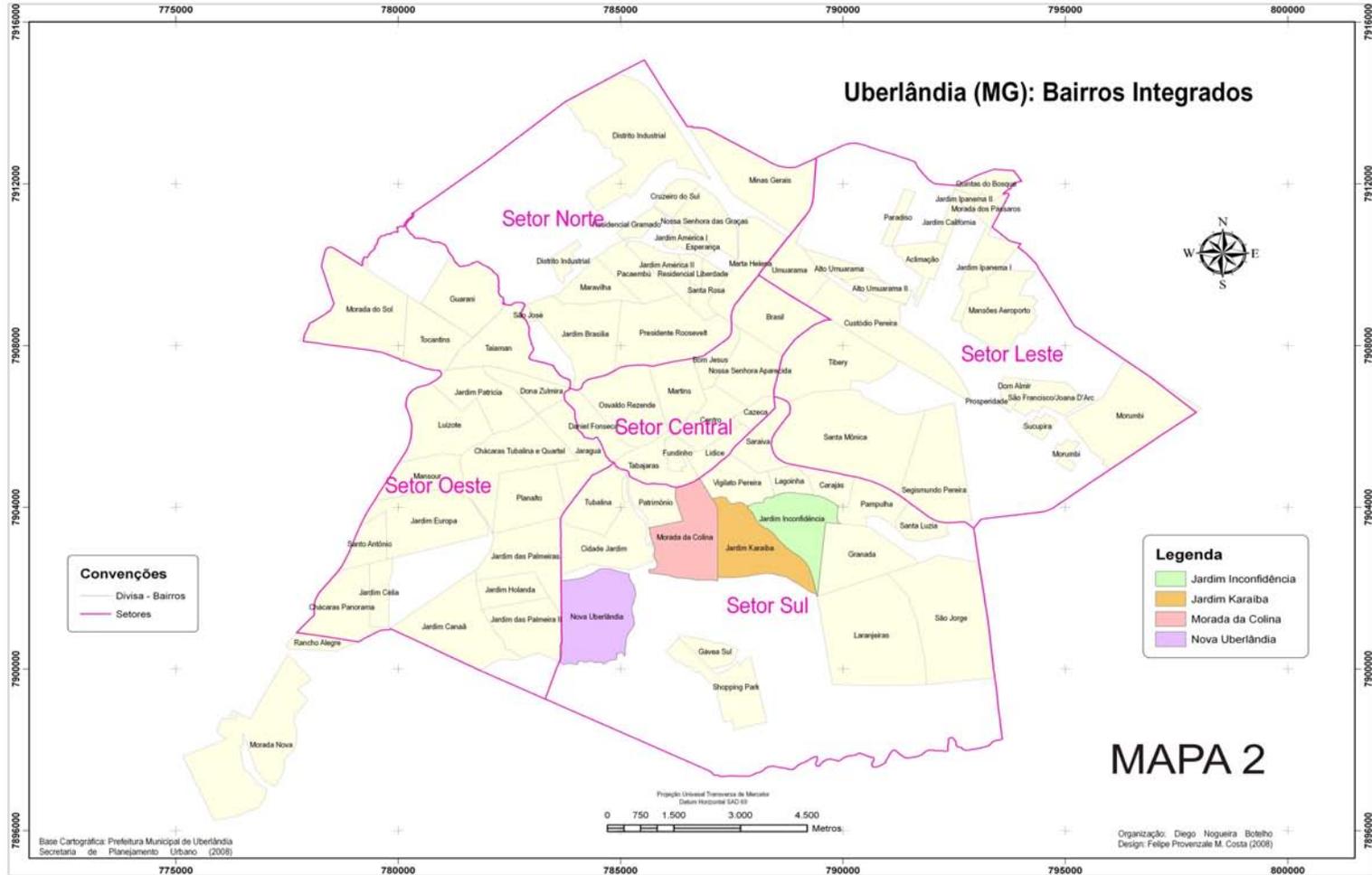
[...] em Uberlândia o número de proprietários particulares que possuem áreas com mais de 10 hectares, ou seja, acima de 100.000 m², é significativo. É nesse universo de proprietários, em torno de 65%, a despeito de estarem classificados como pessoa física no cadastro imobiliário, possuem empresas de construção civil, imobiliárias, atacadistas ou, como pessoa física trabalham com venda de terras, loteamentos e incorporações de imóveis. Possuem, portanto, áreas muito provavelmente destinadas ao comércio de terras à especulação (MOTA, 2001 p.54).

É importante ressaltar que o setor sul historicamente foi “guardado” para ocupação das elites, e começa a ser mais intensamente ocupado a partir dos anos de 1980 com a implantação de um *shopping center* na região, o que impulsionou sua ocupação.

Santos (2002) afirma que a má localização do empreendimento em relação à cidade e ao mercado consumidor, fez com que seu entorno demorasse a ser ocupado, isso explica o bairro ser formado basicamente por vazios urbanos dotados de toda infraestrutura, pois muitos moradores estavam diretamente ligados a Administração Municipal, beneficiando o setor.

No Mapa 2 ,a seguir, apresenta a configuração espacial da cidade após sua divisão em setores. Ao observarmos atentamente é possível notar a grande quantidade de vazios urbanos que existente em todos os setores da cidade, geralmente áreas pertencentes a empresas imobiliárias ou construtoras, como foi mostrado nas tabelas anteriores.

MAPA 2 : Uberlândia (MG): Bairros Integrados



2.4 - A estruturação do espaço intra-urbano uberlandense

Na estruturação do espaço intra-urbano das cidades, alguns fatores merecem destaque, como, as vias regionais de transporte (estradas) e a localização das famílias de alta renda (elites), as vias regionais, apesar de sua importância na estruturação do espaço intra-urbano, foram construídas para o fluxo regional de bens e serviços, porém, essas vias tiveram como efeito tornar certas localizações da cidade mais acessíveis³ que outros.

Villaça (1998) afirma que o fator mais importante na estruturação do espaço intra-urbano brasileiro é a localização das famílias mais abastadas (elites), os fatores determinantes na escolha do setor de expansão foram em primeiro lugar, a acessibilidade a área central da cidade, e em segundo a atratividade do sítio.

O autor não se preocupa em explicar porque os bairros são homogêneos socialmente, mas sim por que eles se localizam (aglomeram) em uma região específica da cidade. A tese desenvolvida pelo autor é que as elites têm a necessidade de manter a acessibilidade (ditada pela utilização do automóvel particular) e na pequena dimensão das classes média e alta frente à maioria da população.

Abramo (1988) acrescenta a atuação dos empreendedores urbanos, à tese de Villaça (1998), que para minimizar o risco de sua atividade (sujeita à incerteza urbana radical), localizam as inovações espaciais (que visam à demanda solvável, famílias abastadas) em área (bairros) contíguas as já habitadas por famílias de alta renda. Em termos espaciais esse fenômeno se repercutiu no desenvolvimento de áreas comerciais ao longo das principais avenidas radiais localizadas no setor de expansão das elites, como será apontado no Capítulo 3.

Como subproduto da localização das elites em um único setor da cidade, da preponderância das vias, da utilização do automóvel particular, do abandono do centro da cidade como local de consumo e trabalho para as classes médias e altas, começou a ocorrer o fenômeno da “deterioração do centro”, ou seja, “popularização do centro” (VILLAÇA, 1998).

Progressivamente (mais ainda não totalmente) abandonado pelas camadas de alta renda, os centros tradicionais foram deixados deteriorar. Os “pontos” centrais não eram mais tão bons como outrora, pois a nova mobilidade territorial criou novos “pontos” para serviços pessoais, lazer, profissionais

³ Segundo Villaça (1998) a acessibilidade de determinada localidade depende da existência de alguma via de transporte (rodovia, rua, avenida, ferrovia) ligando essa localidade ao local de origem da cidade e a existência de meio de transporte a preço compatível.

liberais e lojas da burguesia. Os edifícios do centro tradicional, abandonados, perderam seu valor imobiliário e foram deixados deteriorar. Assim ao contrário do que essas classes afirmam, foi seu abandono que fez com que os edifícios se deteriorassem, pois não compensava mais mantê-los. Não foi a deterioração que provocou o abandono. (VILLAÇA, 1998, p.282).

Do ponto de vista da economia espacial heterodoxa, o fenômeno da deterioração do centro é uma das manifestações da “destruição criativa” provocada pela lógica das inovações espaciais/externalidades de vizinhança. O fato de o centro tradicional ter passado a ser freqüentado predominantemente pelas classes populares, pode ser descrito como manifestação do fenômeno da depreciação fictícia, que só posteriormente se traduziu em depreciação física do estoque imobiliário.

O espaço intra-urbano de Uberlândia foi ocupado da seguinte maneira: a área Sul da cidade, às margens do rio Uberabinha e Córrego São Pedro, ficou reservada aos loteamentos de luxo, clubes campestres e as áreas leste/oeste para loteamentos periféricos e conjuntos habitacionais, onde se concentra uma parcela significativa da população assalariada uberlandense. Ao norte, para o Distrito Industrial, o futuro Porto Seco, as distribuidoras de petróleo, as cerealistas. Na área mais central, estão localizados os serviços e o comércio, os grandes edifícios, e os bairros de ocupação mais antiga (SOARES, 1995).

A área sul da cidade, a chamada área nobre, representou a junção dos interesses do Estado e do capital imobiliário na tentativa de atrair famílias de alta renda via valorização simbólica de uma localização. Embora os bairros que compõe tal área permanecessem escassamente povoados, consegue atrair a expansão da elite uberlandense em direção ao setor sul. Conforme explica Villaça (1998) a definição das famílias de alta renda se deve à acessibilidade de determinado local em um sentido amplo, isto é, como uma:

[...] teia de inter-relações espaciais que se desenvolve (...), acentuando cada vez mais uma “amarração” entre os diversos bairros (os da burguesia, no caso) e outros elementos vitais definidores dos deslocamentos espaciais (...). Abandonar a área de maior segregação significa ficar longe “de tudo”, ficar “fora de mão”. Abandonar a direção radial significa piorar a acessibilidade. (VILLAÇA, 1998 p.202-203).

O autor conclui que a localização das famílias não é definida nem pelo Estado e nem pelo interesse do capital imobiliário, conforme a economia heterodoxa espacial anuncia.

No entanto acreditamos que a localização das famílias não se dá de forma aleatória no espaço urbano, como aponta os discursos clássicos e neoclássicos, mas sim na busca de usufruir de uma externalidade de vizinhança, que grosso modo corresponde a morar junto de pessoas de mesma renda, por isso na próxima seção analisaremos alguns indicadores socioespaciais que podem influenciar na escolha residencial das famílias.

2.5 - Caracterização socioespacial das regiões de Uberlândia-MG

A atual configuração de Uberlândia está fortemente enraizada no seu passado, embora não haja uma relação direta entre distância e hierarquização socioespacial, os bairros mais afastados do centro da cidade são aqueles em que a média da população é mais pobre. Ao analisar alguns indicadores socioespaciais dos bairros que compõem os setores da cidade, percebemos a vulnerabilidade que vive sua população.

A população do Setor Norte é de 83.651 habitantes. É o setor com a maior densidade populacional de Uberlândia: 0,31 hab./km². É composto de 10 bairros integrados, sendo o Presidente Roosevelt o mais populoso, com 20.666 habitantes (IBGE, 2000).

Alguns bairros, a exemplo do Residencial Liberdade (integrado ao bairro Santa Rosa), foram estruturados por programas de financiamento da casa própria, e possui características socioeconômicas diferentes daquelas existentes nos bairros Cruzeiro do Sul (integrado ao bairro Nossa Senhora das Graças) e Residencial Gramado, cuja população possui um poder aquisitivo superior ao de bairros como o Esperança (integrado, igualmente, ao Santa Rosa). É importante ressaltar que o Esperança é um dos bairros mais temidos pela população uberlandense devido à sua fama de bairro violento, sobretudo no que se refere ao tráfico de drogas.

De acordo com estudos realizados por Santos (2006) no setor norte, o bairro Jardim Brasília foi o que apresentou o maior número de homicídios, seguido do bairro Marta Helena e Presidente Roosevelt, já o bairro Nossa Senhora da Graças foi o que apresentou as menores taxas (17,32 ‰ habitantes), no entanto os bairros Residencial Gramado e São José não tiveram nenhuma ocorrência de homicídios no período de 2000 a 2003.

Ao analisar os dados de rendimento nominal mensal por pessoa responsável pelo domicílio (IBGE,2000), temos que o bairro Presidente Roosevelt é o que possui o

maior rendimento, na faixa entre 5 a 10 salários mínimos⁴ representando 20,46 % da população. A maior parte da população residente desse setor apresenta rendimento entre 3 a 5 salários mínimos.

O setor sul apresenta 87.335 habitantes, e a densidade populacional, de 0,27 hab./km². É constituído de 17 bairros integrados, sendo o bairro São Jorge o mais populoso, com 21.364 habitantes (IBGE, 2000). Nele se localizam três instituições de ensino superior particulares: a Universidade do Triângulo (UNITRI), Faculdade Politécnica (FPU), Uniminas e recentemente a UNIESSA.

Parte do Setor Sul é constituída por grupos de renda mais elevada, como Cidade Jardim, Nova Uberlândia, Jardim Inconfidência, Morada da Colina e Jardim Karaíba, sendo que o Bairro Morada da Colina apresenta 26,24% da população residente com rendimento superior a 30 salários mínimos. Nestes bairros as moradias são cercadas por muros altos e com proteção de fios elétricos, bem equipadas com sistemas de vigilância patrimonial, e também é onde se localizam grande parte dos loteamentos fechados da cidade.

A maior incidência de crimes é de roubos à mão armada de veículos automotores, por sua vez, os homicídios não são considerados nesses bairros (Santos, 2006).

Por outro lado, têm os bairros São Jorge, Laranjeiras e Lagoinha⁵, que compõe o setor sul, também apresentam elevado número de ocorrências relacionadas a roubos à mão armada. Além disso, o número de homicídios e de tráfico de drogas também é elevado. Esses bairros possuem um baixo poder aquisitivo, sendo que no São Jorge, 48,47% da população tem um rendimento entorno de um a três salários mínimos; no Laranjeiras, 48,89% da população tem essa mesma renda.

O setor oeste é o mais populoso, com 119.282 habitantes, tendo o bairro Luizote de Freitas a maior representatividade populacional – 18.614 habitantes, além de apresentar a segunda maior densidade populacional: 0,29 hab./km², (IBGE, 2000). A estrutura deste setor é bastante diversificada: existem chácaras (Chácara Tubalina e Quartel, Panorama), conjuntos habitacionais (Luizote de Freitas e Guarani), condomínios fechados (Morada do Sol, Jardim Holanda) e bairros residenciais comuns.

⁴ O Salário Mínimo no ano 2000 era R\$ 151,00 ou U\$ 276,33.

⁵ Não há dados referentes ao rendimento neste bairro.

Esse setor apresentou o segundo maior número de homicídios da cidade em 2003, sendo os Luizote de Freitas e Planalto com o maior número de incidências

Já o setor leste, de acordo com dados do censo IBGE (2000), sua população é de 116.035 habitantes, sendo o bairro Santa Mônica o mais populoso, com 27.824 habitantes. A densidade populacional do setor é de 0,22 hab./km². Segundo Santos (2006, p. 51):

O setor apresenta uma configuração espacial diversa, com bairros que apresentam uma série de problemas urbanos de infra-estrutura, falta de equipamentos, segurança. Ramires e Silva (2000) afirmam que “[...] o Setor Leste é composto por um mosaico de usos e conteúdos sociais, constituindo-se várias periferias dentro do próprio setor”. Isso porque, apesar da presença de bairros com um poder aquisitivo mais elevado, como é o caso do bairro Mansões Aeroporto (condomínio fechado), existem os conjuntos habitacionais (Morumbi, Alvorada), os assentamentos urbanos (Dom Almir, Joana D’arc e Aclimação – Não Integrados) e uma extensa área de vazios urbanos, que constantemente é invadida por sem-tetos (SANTOS, 2006, p. 51).

Nesse setor é onde estão localizados importantes equipamentos urbanos, como por exemplo, aeroporto, Universidade Federal de Uberlândia, Center Shopping, Parque do Sabiá, Estádio Municipal João Havelange, esses proporcionaram uma intensa ocupação das áreas adjacentes a eles, permitindo intensa valorização da área.

Porém, como apresenta SANTOS (2006) em seus estudos, o setor leste foi o que apresentou maior número de ocorrências policiais no sendo a maior concentração nos bairros Morumbi e Tibery.

Logo ao analisarmos os dados de rendimento mensal deste setor, temos que os bairros mais violentos, Morumbi e Tibery, são os que possuem os menores rendimentos, variando de 1 ½ a 2 salários mínimos e 3 a 5 salários mínimos respectivamente.

No restante dos outros bairros do setor, Alto Umuarama, Morada dos Pássaros e Mansões Aeroporto, a taxa de violência é mínima, de acordo com estudos de SANTOS (2006) não sendo registrado nenhum homicídio. Nestes bairros, o rendimento mensal é de 5 a 10 salários mínimos por pessoa responsável pelo domicílio.

O setor menos populoso de Uberlândia é o central com 83.373 habitantes, sendo o bairro Osvaldo Rezende o maior em termos populacionais – 19.947 habitantes. Esse setor apresenta, também, a menor densidade populacional: 0,16 hab./km², pois nessa área há uma predominância de comércios e serviços.

Nos bairros do setor central a movimentação durante o dia é intensa, todavia, à noite, observa-se uma considerável diminuição quanto à circulação de pessoas. Dessa

forma, esse espaço se esvazia à noite, notadamente onde a concentração de comércios é maior. Ferreira (2002 p.159), nesta direção afirma:

Nos espaços públicos das ruas da área central de Uberlândia, durante o dia, ocorre uma concentração de pessoas e atividades diversas, principalmente, em função da ainda elevada concentração de instituições financeiras, apesar de que estas vêm, aos poucos, estabelecendo mecanismos de auto-atendimento em outras áreas da cidade, como shoppings, postos de gasolina, supermercados ou mesmo através de atendimento via Internet ou telefone, diminuindo o atendimento direto ao cliente. Há, no entanto, com a modificação paulatina das atividades comerciais para atender as camadas mais populares, uma intensidade de fluxos de pessoas que procuram nessa região serviços diversos. Porém, no final do horário comercial, a partir das 17:30 horas, ocorre um esvaziamento generalizado desses espaços, que ficam subutilizados até o início da manhã do outro dia. Reservado nesse período a poucos transeuntes, quase sempre escolares ou solitários em busca de aventuras e alguns mendigos, o espaço público da rua se torna no centro, com exceção de um pequeno trecho da Av. Floriano Peixoto próximo à Praça Rui Barbosa, vazio, “perigoso” do ponto de vista da segurança, sem “vida” (FERREIRA, 2002 p.159).

O mesmo acrescenta:

Em relação à moradia, nessa área [...] ocorre uma paulatina migração de residentes de renda média e alta [...]. Os bairros onde agora se concentra essa população são: Cidade Jardim, Morada da Colina, Karãba, Itapema. Há ainda, nesse período, uma revalorização da área do bairro Fundinho, com a construção de edifícios de apartamentos de luxo e abertura de museus, galeria de arte, restaurantes requintados, atelieres de arte, academias de ginástica e dança, escritórios de arquitetura e outros, que deram um novo conteúdo a esse bairro, tornando-o condizente com as aspirações de uma classe média local. (FERREIRA, 2002, p.108)

Ressalta-se que todos os bairros citados pelo referido autor localizam-se no Setor Sul de Uberlândia. Neles, mais de 30% da população têm uma renda situada entre 10 e 20 salários mínimos (PMU/SEDUR, 2002).

Os bairros do Setor Central de Uberlândia que apresentam maiores problemas quanto à violência são: Martins, Brasil e Centro, com destaque para os homicídios, e roubos. As altas taxas de criminalidade, bem como a insegurança nos bairros centrais de Uberlândia, igualmente são causa e efeito do esvaziamento desse espaço.

A TABELA 7, a seguir, sintetiza o percentual dos rendimentos nominais mensais por pessoa responsável por domicílio nos setores em Uberlândia. E a TABELA 8, apresenta a evolução da população total de Uberlândia em cada setor, nos anos 2000 e 2007.

TABELA 7: Uberlândia (MG) - Rendimento Nominal Mensal por setor (2000)

Setores	Rendimento Nominal Mensal – Salário Mínimo (%)														
	Até 1/4	+1/4 a 1/2	+1/2 a 3/4	+3/4 a 1	+1 a1 1/4	+1 1/4 a 1 1/2	+1 1/2 a 2	+2 a 3	+3 a 5	+5 a 10	+ 10 a 15	+15 a 20	+20 a 30	+30	s/r
Central	0,04	0,17	0,04	9,02	0,88	3,22	9,34	10,63	15,70	21,22	7,60	6,45	3,92	6,60	4,81
Norte	0,06	0,31	0,90	10,59	1,52	4,46	14,50	15,12	20,10	18,84	3,90	2,12	0,92	0,76	5,80
Sul	0,06	0,30	0,54	8,90	1,34	5,16	13,92	14,44	17,10	15,62	4,80	4,06	2,71	3,90	7,15
Leste	0,05	0,21	0,67	9,50	1,30	4,60	12,85	14,23	18,31	19,43	5,60	3,5	2,03	1,70	5,94
Oeste	0,10	0,36	0,86	10,96	1,83	6,35	17,14	17,31	19,56	13,90	2,30	1,00	0,42	0,40	7,51

Fonte: PMU/IBGE(2000)

Org.: Botelho (2008)

TABELA 8: Uberlândia (MG) - População total por setor – 2000/2007

SETORES	POPULAÇÃO TOTAL (2000)	POPULAÇÃO TOTAL (2007)
CENTRAL	83.373	106.013
NORTE	83.651	105.221
SUL	87.335	109.563
LESTE	116.035	134.960
OESTE	119.282	137.769

Fonte: PMU/IBGE (2000)

Org.: Botelho (2008)

Após a apresentação e análise do perfil socioespacial das regiões de Uberlândia, podemos afirmar de acordo com a teoria heterodoxa, que os empreendedores imobiliários não pulverizarão seus investimentos em toda a cidade, pois o receio quanto ao ambiente construído urbano futuro em alguns bairros, faz com que tenham uma atitude mais cautelosa e decidam alterar o uso do solo na área onde alguns capitais já estão atuando, diminuindo assim os riscos de seus investimentos (incerteza urbana). Temos que ressaltar ainda que altos índices de criminalidade em determinadas regiões criam certas barreiras ao avanço do capital imobiliário, pois algumas famílias recorrem ao mercado imobiliário buscando majoritariamente uma externalidade de vizinhança.

Villaça em seus estudos aponta que a acessibilidade é o definidor primordial do setor de expansão das elites brasileiras, e por ser considerado um vetor de expansão da atividade imobiliária, na próxima seção analisaremos a estruturação do sistema viário (vias regionais) de Uberlândia,

2.6 – Estruturação do sistema viário de Uberlândia - MG

Villaça (1998) aponta em seus estudos que transportes intra-urbanos são os maiores transformadores do espaço interno das cidades, as vias de transporte têm enorme influência não só no arranjo interno das cidades, mas também sobre os diferenciais de expansão urbana.

O autor ainda afirma que “o primeiro efeito de uma via regional é provocar nos terrenos adjacentes a melhoria de sua acessibilidade e daí, sua valorização

(VILLAÇA, 1998 p. 80)”. No entanto, o mesmo alerta que uma via, por si, não provoca nem crescimento nem desenvolvimento urbano.

O aumento da acessibilidade leva àqueles localizados em suas proximidades uma economia de transporte aos eventuais ocupantes, mas para que isso se concretize é necessário um sistema viário eficaz, com vias de fácil acesso aos lugares mais atrativos da cidade.

Assim, a simples presença da via já significa, imediata e automaticamente, melhoria de acesso, em virtude dessa facilidade para concretizar o acesso, principalmente do automóvel, provocam um tipo de expansão urbana que é mais rarefeito e menos nucleado.

À medida que a cidade cresce, as vias regionais de transporte passam a constituir um poderoso elemento na atração e expansão urbana com isso a acessibilidade passa a ser um definidor primordial do setor de expansão das elites brasileiras.

Por isso, entender a organização do sistema viário é essencial para o entendimento da dinâmica intra-urbana das cidades.

Em Uberlândia o sistema viário básico foi regulamentado pela Lei Complementar 078 de 27 de abril de 1994, compatibilizando a Legislação de Parcelamento e Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo com o Sistema Integrado de Transporte Coletivo Urbano, de acordo com o estabelecido e aprovado pelo Plano Diretor do Município em 1994.

A presente Lei Complementar tem por objetivo:

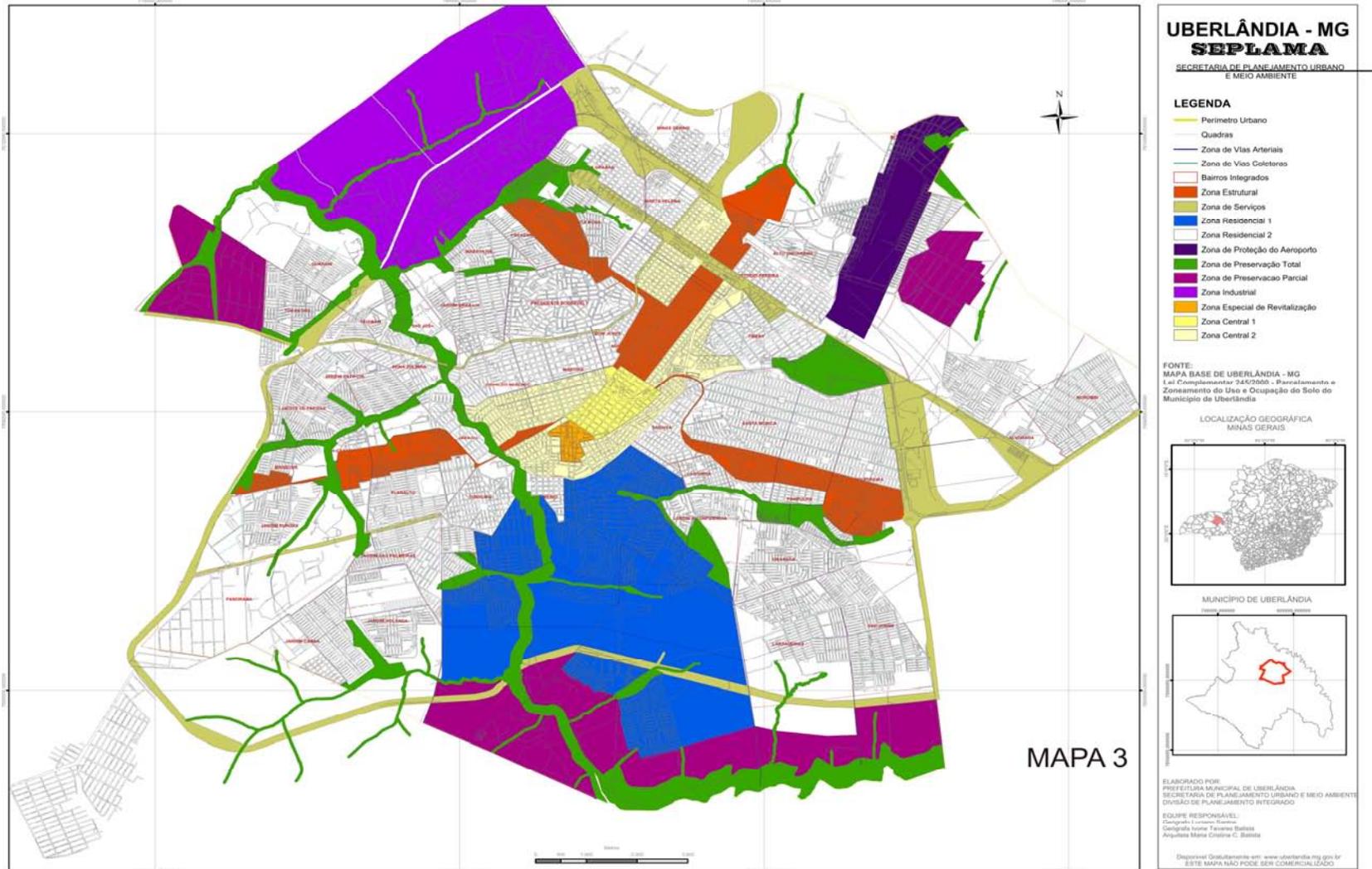
- Estabelecer a hierarquização do sistema viário a partir da estruturação urbana definida no Plano Diretor do Município;
- Estabelecer funções diferenciadas para todo o conjunto de vias urbanas, priorizando o transporte coletivo;
- Estabelecer a capacidade física de cada via constante do sistema viário básico;
- Caracterizar a circulação viária segundo grau de fluidez e velocidade;
- Disciplinar os deslocamentos na malha urbana.

A estrutura hierárquica do sistema viário⁶ da cidade foi estabelecida em função da capacidade de tráfego e grau de fluidez de cada via, compatibilizando-as com os usos estabelecidos pela Lei de Parcelamento e Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo

⁶ Ver hierarquia viária no Anexo II

(MAPA 3), com isso as vias foram classificadas em: Rodovias e Anel Viário; Rápida; Estrutural; Arterial de Penetração; Arterial de Ligação; Transposição; Coletora; Local; Ciclovia; para Pedestres.

MAPA 3: Uberlândia (MG) - Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo



Para isso foram definidos alguns conceitos importantes, como:

- Anel viário: via que se caracteriza por circundar a malha urbana, possibilitando o tráfego de veículos de passagem sem adentrar na área central da cidade;
- Ciclovias: é a via que se destina ao tráfego de bicicletas;
- Ciclofaixas: faixa que se destina ao tráfego de bicicletas, inseridos ao longo de uma via;
- Prolongamento: abertura de vias garantindo-se a continuidade de vias já existentes, mantendo-se o eixo das mesmas;
- Rodovia: estrada que converge para a malha urbana e permite conectar Uberlândia com outras cidades ou regiões;
- Via estrutural: a que dá suporte ao transporte coletivo urbano ao longo dos eixos estruturais, e as vias estruturais constituem a ossatura principal do Sistema Viário;
- Via rápida: é constituída por vias de elevada capacidade de tráfego e fluidez, com a função de permitir deslocamentos rápidos sem cruzar o centro da cidade;
- Via arterial de ligação: via que permite a ligação entre áreas da cidade extra-centro, conectando vias de diferentes hierarquias, formando anéis concêntricos;
- Via arterial de penetração: aquela que permite uma conexão radial, com origem no centro e destino na periferia, ou vice-versa; via coletora: via que coleta e distribui o tráfego oriundo de vias locais, permitindo-se também os itinerários de transporte coletivo dentro de cada bairro;
- Via de transposição: aquela que permite a ligação entre as vias rápidas na área central, e que operam, geralmente, em binários; via local: é a via com lotes de uso predominantemente residencial, que dá suporte ao tráfego local;
- Via marginal: é a via implantada às margens das rodovias, anel viário, ferrovias e cursos d'água e vias rápidas permitindo-se a circulação e acesso às edificações estabelecidas ao longo das mesmas, sem prejudicar a fluidez e segurança das vias que margeiam;
- Via para pedestres: destina-se a circulação de pedestres, constituindo-se nos calçadões, permitindo a circulação de veículos com acesso controlado, quando necessário.

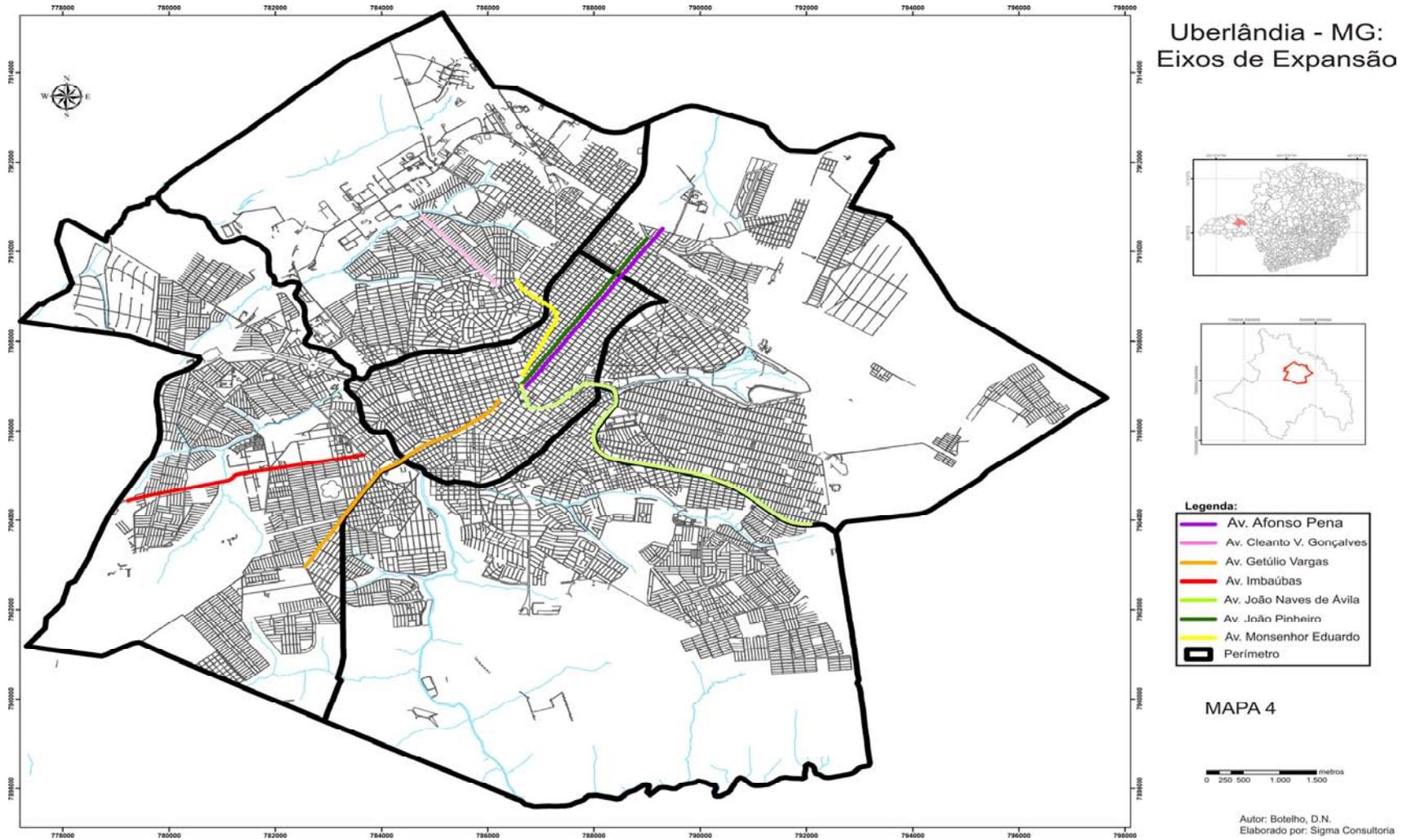
A partir da hierarquização das vias, a equipe técnica responsável pela elaboração do Plano Diretor (1994) estabeleceu cinco eixos de expansão (MAPA 4) do espaço urbano, são eles:

- Eixo Estrutural Nordeste – composto pelas Avenidas Afonso Pena e João Pinheiro, ligando o Centro ao bairro Umuarama;
- Eixo Estrutural Sudeste – composto pela Avenida João Naves de Ávila, ligando o centro aos bairros Santa Mônica, Segismundo Pereira e Santa Luzia.
- Eixo Estrutural Norte – composto pela Avenida Monsenhor Eduardo e Três de Outubro indo para o Distrito Industrial;
- Eixo Estrutural Oeste – constituído pelas Avenidas Getúlio Vargas e Imbaúbas, ligando o centro ao Luizote de Freitas e Mansour.

Outro eixo que não é destacado no Plano Diretor (1994), mas que merece destaque é o Eixo Sul, em direção à Avenida Nicomedes Alves dos Santos. Segundo os critérios adotados pelo Plano Diretor (1994) o eixo de expansão em direção ao sul não seria considerado um “eixo estrutural”, constituído a partir da Avenida Nicomedes Alves dos Santos. Esse setor da cidade era caracterizado por uma ocupação mais rarefeita com residências de alto padrão, no entanto em toda sua história foi considerado um dos principais endereços nobres dos uberlandenses.

Apesar do setor sul não ter sido considerado um “eixo estrutural”, Ramires (1998) em seus estudos já apontava que a médio/longo prazo este seria um importante eixo de expansão do espaço urbano de Uberlândia.

MAPA 4: Uberlândia (MG) - OS EIXOS DE EXPANSÃO URBANA



A atuação dos capitais imobiliários faz com que a região sul passe a exercer um importante papel na estruturação intra-urbana do município, confirmando assim a tese apontada por Ramires (1998) em seus estudos sobre Uberlândia.

A extensão territorial das cidades de porte médio, como Uberlândia, possibilita que as distâncias não se tornem um grande problema, como acontece nas grandes metrópoles (SPOSITO, 2006). Por esse motivo não podemos aceitar que ordem espacial residencial seja definida exclusivamente pensando na necessidade de manter o acesso ao “centro” da cidade, mas sim a partir de uma “procura de aglomeração”, como propõe a perspectiva heterodoxa.

No próximo capítulo analisaremos, a partir da perspectiva heterodoxa, as transformações provocadas pelos loteamentos fechados nos Bairros Jardim Karaíba, Morada da Colina, Jardim Inconfidência e Nova Uberlândia, destacando o mercado imobiliário.

CAPÍTULO III

A DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO SETOR SUL: O CASO DOS BAIROS JARDIM KARAÍBA, MORADA DA COLINA, JARDIM INCOFIDÊNCIA E NOVA UBERLÂNDIA

Apontou-se, nos capítulos anteriores, as matrizes teóricas que embasam a discussão sobre o mercado imobiliário, e as inter-relações da estrutura espacial recente de Uberlândia com análise dos principais elementos que afetam a evolução da estrutura urbana. Desta maneira, a análise empírica visa, a partir de formulações teóricas, descrever o objeto de análise do pesquisador e confrontar os fatos com as proposições teóricas. Em termos da prática científica, isso equivale a descer degraus na escala de abstração, partindo do nível mais alto de abstrações (proposições teóricas) para o nível mais baixo (análise empírica).

Nesta perspectiva, e para desenvolvimento da presente pesquisa, alguns procedimentos metodológicos foram adotados para alcançar os objetivos propostos. Tais procedimentos encontram-se divididos essencialmente em três etapas, a saber: a primeira etapa consta da estruturação do arcabouço teórico-metodológico e da realização de pesquisa bibliográfica, cartográfica e documental; a segunda constitui da elaboração e procedimentos a serem utilizados na pesquisa empírica; a terceira etapa compreende a tabulação, organização, interpretação e reflexões a partir dos dados e informações obtidos.

Logo este capítulo tem por objetivo analisar as transformações provocadas pelos loteamentos fechados no espaço urbano de Uberlândia, com destaque para o mercado imobiliário da cidade. Por se tratar de um assunto pouco ou nada estudado na cidade, fizemos um recorte espacial, enfocando os bairros Jardim Karaíba, Morada da Colina, Jardim Inconfidência e Nova Uberlândia, ambos localizados no setor sul da cidade. Este recorte também se justifica pela grande quantidade de loteamentos fechados existentes em Uberlândia (49) e por serem estes os bairros preferidos pelos incorporadores para construir este tipo de empreendimento já que esta área é conhecida como “área nobre” da cidade.

Além do recorte espacial, foi estabelecido também um recorte temporal, definido entre os anos 2000-2005, este recorte foi escolhido por vários motivos, dentre eles devemos destacar que este é o período que a Prefeitura Municipal reconhece legalmente o loteamento fechado em sua legislação, é neste período também que a paisagem do setor começa a ser transformada radicalmente com a construção de diversos

condomínios horizontais, alterando não só a paisagem física, mas também, os preços dos imóveis (terrenos e casa), os mapas de acessibilidade, usos do solo, etc.

A inexistência de estudos sistematizados sobre o mercado imobiliário de Uberlândia fez com que optássemos por trabalhar com dados tradicionais, como: o número de lançamentos, licenças para construir, planta de valores imobiliários, periodicidade dos lançamentos e o custo unitário básico de construção. A análise desses indicadores nos revela algumas posições do mercado ao longo de um período de tempo.

Smolka (1992) lembra que:

A maior parte dos dados utilizados concentra-se sobre segmentos específicos do mercado (por exemplo: unidades de alto valor para grupos de alta renda); ou um tipo comum de propriedade (ex: construções multi-familiares); ou sobre regiões particulares da cidade (ex: novos loteamentos); ou sobre períodos definidos de tempo (ex: quando certos tipos de financiamento estiverem disponíveis) ou mesmo, somente para certas variáveis (ex: licenças para construir normalmente não incluem valores, classificados de jornais raramente especificam a idade da construção ou sua localização precisa) (SMOLKA, 1992 p.7).

Kandir (1983), Lima *et alli* (1988) e Smolka (1990) em seus estudos afirmam que a própria dificuldade de se obter informações sobre o mercado imobiliário tem contribuído para que seu funcionamento se dê livre de quaisquer restrições ou interferências no sentido de uma regulação/normatização por parte do Estado.

Smolka (1991) propõe outra fonte de informações para analisar o comportamento do mercado imobiliário, segundo este, a utilização dos dados presentes nas guias de recolhimento do ITBI-IV, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – Inter vivos, tem se mostrado eficaz.

No entanto a utilização das informações do ITBI-IV se mostrou inviável, por se tratar de um período passado (2000-2005) e também pela indisponibilidade de acesso às guias, pois a Prefeitura de Uberlândia não dispõe de um arquivo organizado com as guias do período escolhido. Então as informações que precisávamos foram extraídas basicamente em jornais (Correio de Uberlândia e Jornal da Cidade), na Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, Sindicato da Habitação de Uberlândia (SECOVI), Sindicato da Indústria da Construção Civil do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba (SINDUSCON-TAP), Cartório de Registro de Imóveis e na sede e/ou site das Imobiliárias e Construtoras responsáveis pela construção e/ou venda dos loteamentos fechados.

As informações e dados obtidos nos órgãos acima relacionados foram tabulados e armazenados em um pequeno banco de dados, sendo possível cruzar os dados de diferentes origens. Posteriormente os dados e informações foram exportados e organizados em tabelas, gráficos e quadros, para serem analisados e interpretados nas próximas seções.

3.1 – A atuação dos agentes imobiliários na expansão territorial do setor sul de Uberlândia - MG

A produção do espaço urbanizado da cidade de Uberlândia foi promovida, predominantemente, pelo mercado imobiliário local (incorporadoras, construtoras, proprietários fundiários, corretoras), trata-se, na maioria das vezes, do parcelamento de glebas e a venda de lotes, onde a ocupação se dá em diferentes períodos de tempo.

Em toda sua história a terra urbana de Uberlândia foi dividida e parcelada segundo os interesses do mercado imobiliário, principalmente os proprietários fundiários e incorporadores, com a anuência do Poder Público Municipal. Soares (1995) afirma que esse parcelamento determinado pelas imobiliárias cria novos loteamentos e também novas áreas urbanas

Com isso a cidade passa a crescer horizontalmente, ou seja, as incorporadoras imobiliárias são as principais responsáveis pela ampliação do perímetro urbano de Uberlândia, em seus estudos Soares (1995) destaca que a partir dos anos de 1950 há uma explosão do número de lotes existentes na cidade, porém com baixa a taxa de ocupação. Nesse período o solo urbano passa ser a mercadoria com maior participação no mercado imobiliário, indicando o dinamismo do mercado de terras.

Essa predominância do mercado de terrenos nos remete de imediato à presença da expansão territorial, no quadro mais geral das transformações internas da cidade. A relação entre a estrutura intra-urbana e o mercado imobiliário revela-se, assim, como uma relação onde as características básicas do mercado refletem as singularidades presentes no espaço urbano de Uberlândia, ou seja, a expansão territorial e a preponderância dos terrenos no mercado imobiliário estão articulados.

A TABELA 9, a seguir, demonstra a grande intermediação de setores empresarialmente organizados no processo de incorporação de terras, fato marcante no mercado imobiliário de Uberlândia.

TABELA 9: Uberlândia (MG) - Relação área loteada por incorporador/proprietário (2007)

NOME	ÁREA LOTEADA (ha)	INCORPORADORA/PROPRIETÁRIO
Altamira I/II	300.98	Urbanização Altamira S/C
Bosque Karaíba	17.43	R.Freitas Empreendimentos Ltda.
Morada Colina I/II	15.36	Imobiliária Colina S/C e Viga Empreendimentos Imobiliários
Jardim Karaíba	23.74	Karaíba Imobiliária Ltda.
Jardim Indaiá	16.62	Imobiliária e Incorporadora Jardim Umarama Ltda.
Jardim das Acácias	26.02	Sociedade São Vicente de Paulo
Gávea	95.01	Imobiliária Gávea S/A
Itapema Sul	42.51	RS Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Karaíba Imobiliária
Jardim Colina A/B	44.76	Virgínia Rodrigues da Cunha
Nova Uberlândia	55.58	Santa Paula Loteadora S/C
Jardim Inconfidência	86.52	Francisco Moya Neto, Oswaldo Moya e Giovanni Batista Giuliano
Vila do Sol*	15.74	Ribeiro Cunha Empreendimentos Ltda.
Gávea Hill I/II	36.38	Gávea Empreendimentos Imobiliários S/A
Jardins Barcelona	46.71	FGR Construtora Ltda.
Jardins Roma	42.30	FGR Construtora Ltda.
Royal Park Residence	17.48	Santa Paula Loteadora Ltda.
Vila Real	9.04	Santa Paula Loteadora Ltda.
Villagio da Colina	4.48	Meta Empreendimentos e Participação

Fonte: PMU/Cartório de Registro de Imóveis (2007)

Org.: Botelho (2007)

*Parte aberto parte loteamento fechado

Dos 1.361,26 hectares loteados, apenas 9,64% foram loteados por pessoas físicas (131,28 hectares), é o caso dos loteamentos Jardim Colina e Jardim Inconfidência, em contraposição registra-se a maciça presença de pessoas jurídicas atuando no processo de incorporação com 90,36% do total incorporado, o que equivale a 1.229,98 hectares.

É possível então inferir, de acordo com os dados apresentados acima, que o processo de incorporação de terras encontra-se sob o comando de empresas especializadas, em contraposição às ações particulares de famílias ou indivíduos que, mesmo buscando a obtenção de lucros através de sua propriedade, atuam esporadicamente no mercado imobiliário.

Os dados apresentados na Tabela 9, sugere um processo de intensificação de corte capitalista para o acesso à terra e a habitação em Uberlândia, já que o processo de incorporação de novos terrenos urbanos passam cada vez mais pelas mãos de segmentos capitalistas que buscam a transformação do uso do solo como instrumento de valorização de seus capitais.

A grande quantidade de áreas incorporadas por pessoas jurídicas, num curto período de tempo, poderia ser inicialmente tomado como um reflexo da expansão territorial urbana de Uberlândia, comandada pela ação destes segmentos capitalistas que atuam diretamente sobre o solo urbano. No entanto a quantidade de áreas loteadas não corresponde à efetiva ocupação dos terrenos, já que o ritmo de parcelamento destas áreas não está associado à quantidade de terrenos vendidos, ou seja, as áreas foram apenas adicionadas ao ecúmeno urbano.

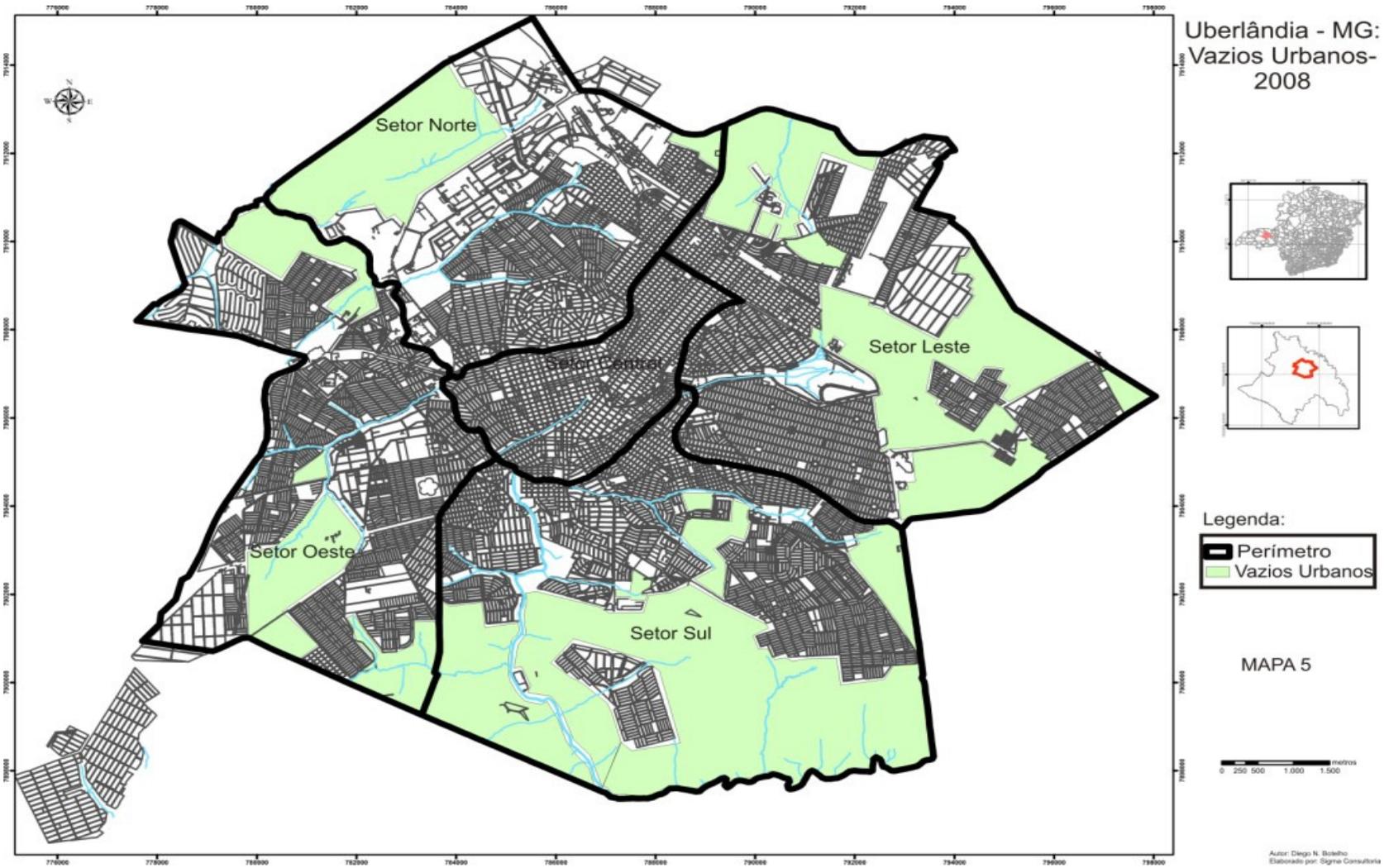
As pessoas jurídicas se deslocam no interior da cidade dinamizando áreas paulatinamente e, como já apontado anteriormente, sem que os estoques disponíveis em áreas anteriormente abertas estejam completamente comercializados, reforçando a idéia de que estes agentes desempenham papel fundamental no processo de crescimento territorial da cidade, isto é, induzem a expansão territorial.

Melazzo (1993) lembra que este papel é fundamental, mas não exclusivo. Várias outras práticas e agentes concorrem para a determinação do sentido e da intensidade do crescimento territorial e, por extensão, das transformações intra-urbanas. A ocupação clandestina de áreas públicas ou privadas, as ações do Estado em seus diferentes níveis e através de diversos mecanismos, são exemplos de ações que se espacializam na cidade, traçando complexas inter-relações entre si. A análise destas questões fugiria, entretanto dos objetivos deste trabalho.

A intensidade da atuação dos agentes empresariais indica que estes não desencadeiam suas ações em qualquer ponto do espaço urbano, mas seguem tendências colocadas em cada momento. Abramo (1988) afirma que o fato de esse capital dispor do solo urbano para fins diferenciados lhe confere o poder de decisão sobre o uso futuro do solo urbano.

O ritmo acelerado de incorporação de terras pode ser explicado, de um lado, pela dinâmica da expansão territorial que atrai grande quantidade de estruturadores, ou ainda pela grande quantidade de terras disponíveis, como podemos observar no MAPA 5 a seguir na área e com perspectiva de valorização futura.

MAPA 5: Uberlândia (MG): Terras disponíveis



Em relação a este último ponto a preferência pela incorporação de terras está diretamente relacionada às características assumidas pela terra enquanto um título não monetário que assume o caráter de reserva de valor, ou seja, patrimônio que os indivíduos podem em determinados momentos do tempo converter em ativos monetários ou simplesmente moeda.

Mas, Abramo (1988) afirma que o terreno urbano não pode ser visto apenas como uma reserva de valor, ele é um ativo que reflete na sua expressão mercantil as alterações (reais ou previstas) no ambiente construído ao longo do tempo.

Portanto, estes capitais ao investirem na produção de novos loteamentos atuam na configuração do urbano, alterando o ambiente construído através de lançamentos imobiliários que, além de direcionarem os eixos para onde a cidade se expande, acabam por definir o perfil de áreas, atraindo demanda (seja para usos habitacionais ou para a formação de estoques com vistas à valorização futura), realocando parcelas da população no interior da cidade e liberando outras áreas para novos usos e segmentos da demanda.

3.2 - Atuação dos “novos” agentes imobiliários

Vimos que a oferta de novas áreas urbanas no mercado imobiliário é uma das opções que compõem a carteira de negócios dos agentes imobiliários, já que estes são considerados agentes transformadores do uso e ocupação do solo e das características dos estoques imobiliários, por isso terão todo interesse em criar, em localidades diferenciadas, novas concepções de apropriação espacial, no sentido de antecipar e assegurar frente aos demais empreendedores, a coordenação espacial na transformação da estrutura espacial urbana.

Então alguns incorporadores imobiliários na busca por sobrelucros e pela antecipação da estrutura espacial futura, passam a diversificar seus investimentos, atuando no mercado de loteamentos fechados. Logo esses agentes podem ser denominados “novos” agentes imobiliários, não por serem realmente novos, mas por incluírem em sua carteira de negócios novos investimentos, os condomínios horizontais.

Na medida em que novas áreas são adicionadas ao mercado a cada momento conseqüentemente, provoca alterações nos preços relativos e nas acessibilidades no interior da cidade, são geradas expectativas da possibilidade de ganhos fundiários no futuro, o que alimenta a demanda por terras, não somente daquelas recém incorporadas,

mas também daqueles situados em áreas já ocupadas em períodos passados, mas que permanecem vazios.

Nesse sentido a partir do ano 2000 a região sul, começa a se desenvolver, impulsionado pela inserção na estrutura urbana dos condomínios horizontais Gávea Hill e Vila do Sol, que desencadearam um processo de alteração territorial na região. Os dois empreendimentos foram incorporados pelas empresas Gávea Empreendimentos e Meta Empreendimentos, respectivamente, que em toda sua história de atuação no mercado uberlandense priorizaram os loteamentos abertos, ou seja, seus investimentos estavam canalizados em apenas um segmento imobiliário, os loteamentos abertos, por isso podem ser considerados “novos” agentes imobiliários.

A construção do condomínio Gávea Hill I e II e do novo Campus do Centro Universitário do Triângulo (UNITRI), no antigo bairro Gávea atual Morada da Colina, provocou grandes alterações na geografia da região sul, principalmente no padrão de acessibilidade. Para atender a nova demanda gerada pelos empreendimentos, o Poder Público Municipal interveio na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, considerada a principal via de acesso a região. Dentre as intervenções destaca-se o prolongamento da referida avenida, e a construção de uma nova via ligando o condomínio Gávea Hill à Avenida Nicomedes Alves dos Santos, a Avenida dos Vinhedos como mostra as FIGURAS 7, 8 adiante.

FIGURA 7: Uberlândia (MG) - Prolongamento Avenida Nicomedes Alves dos Santos



Autor: Botelho, 2008

FIGURA 8: Uberlândia (MG) - Avenida dos Vinhedos



Autor: Botelho, 2008

Após a construção do Campus da Unitri, outras duas faculdades também se instalaram na região, sendo elas a Faculdade Politécnica de Uberlândia (FPU) e a União Educacional de Minas Gerais (Uniminas) nos bairros Jardim Karaíba e Morada da Colina.

Para implantar seu campus, no Bairro Jardim Karaíba, a FPU utilizou-se da infra-estrutura deixada após a desativação do antigo Ubershopping como mostra a FIGURA 9, já a Uniminas em parceria com a construtora CIMA implantou seu campus ao lado dos condomínios Gávea Hill e Villagio da Colina, aproveitando-se de toda infra-estrutura construída para atender os moradores dos condomínios fechados.

FIGURA 9: Uberlândia (MG) - Antigas instalações do Ubershopping e atual Campus FPU



Autor: Botelho, 2008

É importante destacar que a migração das faculdades para a região foi feita após a construção dos condomínios horizontais, pois essa nova tipologia residencial desencadeou um processo de alteração do território, ou seja, produziu alterações no padrão de acessibilidade, avanço no processo de urbanização, caracterizado pela ocupação dos vazios, ampliação dos usos residenciais qualificados, valorização dos terrenos em seu entorno e pelo surgimento de novos usos comerciais voltados à alta renda.

Vários serviços especializados se instalaram na região sul, principalmente nas Avenidas Nicomedes Alves dos Santos (via estrutural) e Francisco Galassi (via

coletora) visando atender as necessidades dos “novos” moradores. Dentre os serviços oferecidos podemos destacar a Clínica de Estética Studio Corpo (FIGURA 10); loja de decoração e restaurante The House (FIGURA 11), Hotel Escola Bebê Conforto (FIGURA 12), salão de beleza Evaldo Faria Hill (FIGURA 13), Cachaçaria Água Doce (franquia de bar especializado em cachaças, FIGURA 14) e ainda uma filial da maior padaria da cidade, Nosso Pão (FIGURA 15), que oferece uma grande diversidade de pães e quitandas, produtos de rotisseria, kits de café da manhã entre outras opções de alimentos e bebidas.

FIGURA 10: Uberlândia (MG) - Clínica de estética Studio Corpo



Autor: Botelho, 2008

FIGURA 11: Uberlândia (MG) - Loja de decoração e restaurante The House



Autor: Botelho, 2008

FIGURA 12: Uberlândia (MG) - Hotel Escola Bebê Conforto



Autor: Botelho, 2008

FIGURA 13: Uberlândia (MG) - Salão de beleza Evaldo Faria Hill



Autor: Botelho, 2008

FIGURA 14: Uberlândia (MG) - Cachaçaria Água Doce



Autor: Botelho, 2008

FIGURA 15: Uberlândia (MG) - Padaria Nosso Pão



Autor: Botelho, 2008

O empresário proprietário da padaria, em entrevista ao *Jornal Correio*⁷, explica o motivo da escolha do ponto para montar a filial da loja: “observamos os lançamentos de vários condomínios horizontais nesta região, que está puxando o desenvolvimento da cidade.” Essa afirmação mostra que não só os incorporadores imobiliários têm conhecimento do potencial que os condomínios possuem de desenvolver a região onde se instalam. Acreditando nesse potencial alguns empresários investem em serviços específicos visando atender as necessidades desses novos moradores.

A crescente demanda por esse tipo de empreendimento atraiu a atenção da empresa FGR Construtora, que em 2003 lança no mercado o condomínio Jardins Barcelona, e no ano seguinte, 2004, o Jardins Roma, ambos no bairro Nova Uberlândia. Cabe lembrar que tanto os Jardins Barcelona como os Jardins Roma estão localizados no Bairro Nova Uberlândia, que foi loteado pela empresa Santa Paula Loteadora, atualmente conhecida como GSP, no entanto as áreas que os condomínios ocupam pertenciam a FGR antes mesmo da GSP dar início a construção do loteamento Nova Uberlândia.

Os Jardins, denominação dada aos condomínios da FGR, transformaram de maneira expressiva o bairro Nova Uberlândia, principalmente no que concerne a acessibilidade, já que somente após a construção dos loteamentos fechados que a

⁷Reportagem veiculada no *Jornal Correio*, no caderno Economia edição 01/07/2004.

Prefeitura Municipal constrói a Ponte Cícero Naves de Ávila, com 70 metros de extensão (FIGURA 16), ligando a Avenida dos Vinhedos (Morada da Colina) e a Rua Papoulas (Cidade Jardim), tornando-se a principal via de acesso aos dois loteamentos e aos Bairros Nova Uberlândia e Cidade Jardim.

FIGURA 16: Uberlândia (MG) - Ponte Cícero Naves de Ávila



Autor: Botelho, 2008

A FGR foi responsável ainda, pela construção das Avenidas dos Jardins e dos Pica-Paus, vias de acesso aos condomínios, e que juntamente com a Avenida das Papoulas e a nova ponte Cícero Naves Ávila formam um importante conjunto de vias que interliga os bairros Cidade Jardim e Nova Uberlândia ao setor sul da cidade.

A construção da nova ponte beneficiou diretamente os moradores dos condomínios fechados, pois “encurtou” a distância entre os Bairros Nova Uberlândia, Morada da Colina e Jardim Karáfa.

Para concorrer com os empreendimentos das outras empresas incorporadoras, e ampliar sua carteira de negócios diversificando seus investimentos, a GSP em 2003 investe parte de seu capital em dois loteamentos fechados no Bairro Jardim Inconfidência (antigo City Uberlândia).

O primeiro empreendimento construído pela empresa foi o Vila Real, em 2003, no entanto por problemas judiciais a empresa foi impedida de realizar o lançamento

comercial do empreendimento, ou seja, o condomínio não foi colocado a venda no mercado imobiliário formal, permanecendo fechado até os dias atuais.

Apesar dos problemas enfrentados, em 2004 a empresa lançou no mercado imobiliário formal o condomínio Royal Park Residence, ao lado do Vila Real, e para atrair “novos” moradores a incorporadora GSP melhorou o acesso ao Bairro Jardim Inconfidência, principalmente com o prolongamento da Avenida Geraldo Abrão (via arterial de ligação) que terminava no parque de exposições agropecuária (CAMARU), pavimentou e duplicou a Alameda Padre Manuel Costa (via arterial de penetração) via de acesso ao Bairro Jardim Karaíba e ainda construiu a Rua Ana Cardoso de Miranda que circunda e separa os dois empreendimentos. Esta última foi construída para atender os prováveis moradores dos lotes que fazem divisa com o Royal Park Residence.

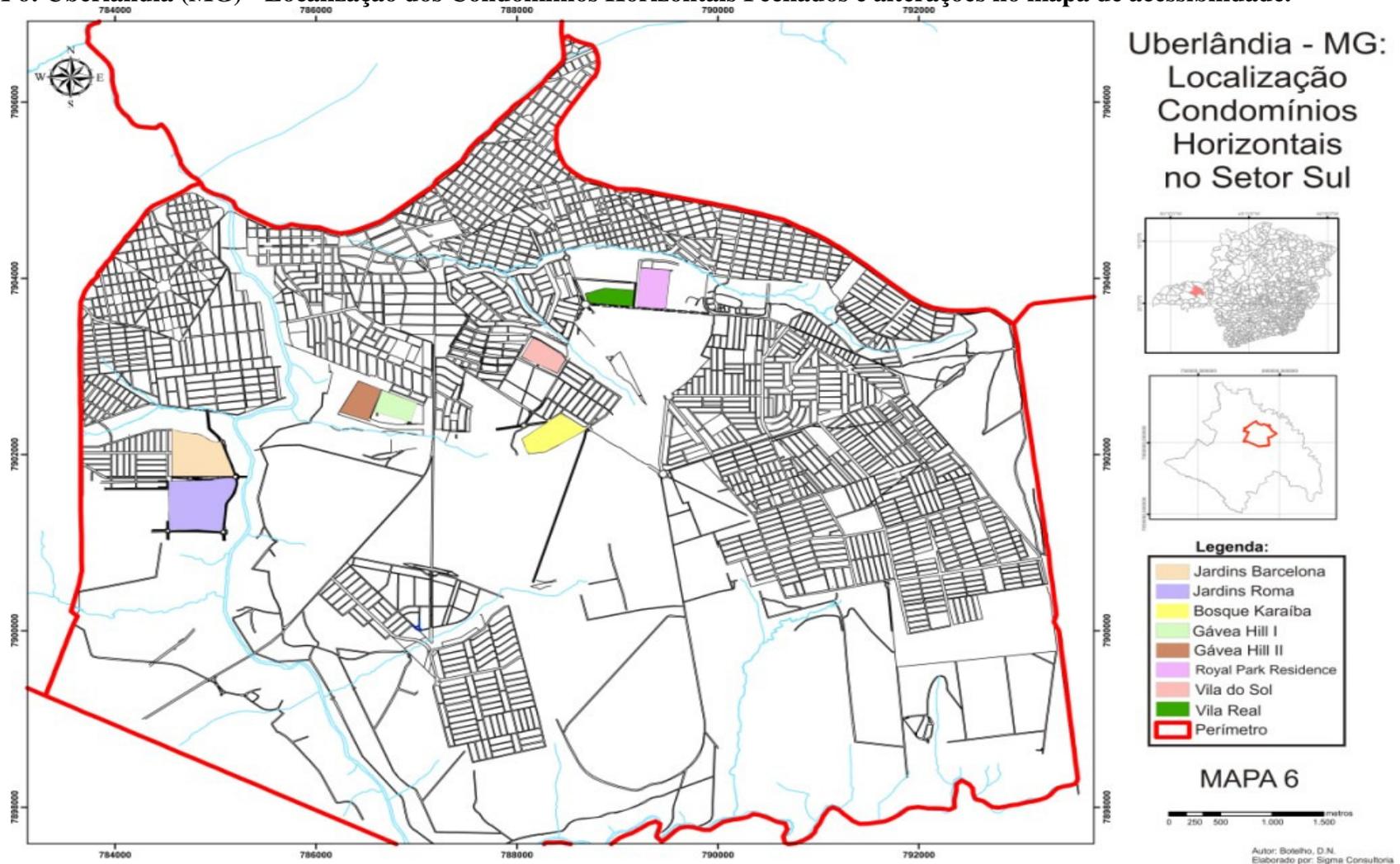
Os novos acessos ao Bairro Jardim Inconfidência juntamente com a proximidade com aos Bairros Jardim Karaíba (menos de 1 km), as Faculdades (média 2 km), ao Bairro Morada da Colina (média 2 km), serviram como um dos atrativos para atrair os novos moradores ao bairro.

A R. Freitas Empreendimentos empresa tradicional no ramo de loteamentos abertos foi a última, dentro do recorte temporal escolhido para análise, a diversificar sua atuação no mercado imobiliário de Uberlândia. Em 2005 a empresa inaugura o loteamento fechado Bosque Karaíba, na Avenida Seme Simão (via arterial de ligação), no entanto foi necessário que a empresa construísse um prolongamento da referida avenida ligando-a a Avenida Rafael Marino Neto.

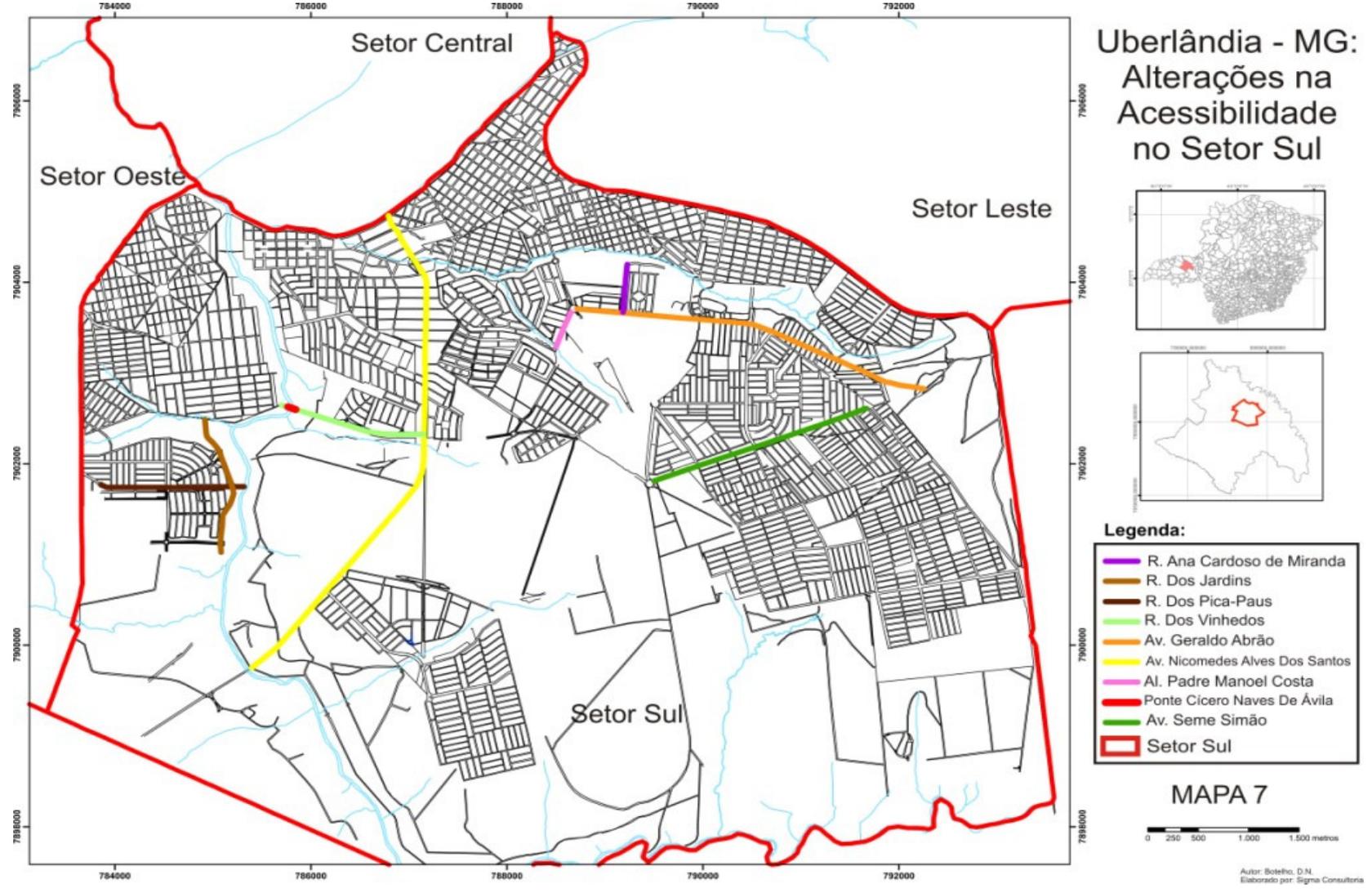
O prolongamento foi necessário para que os moradores do loteamento fechado tivessem acesso às principais avenidas dos Bairros Jardim Karaíba e Morada da Colina, além dos moradores do loteamento Bosque Karaíba, os moradores do Bairro Granada, Laranjeiras e São Jorge também foram beneficiados com o prolongamento da Avenida Seme Simão, pois podem ter acesso a região central da cidade mais rapidamente, já que os serviços oferecidos na região sul não tem como público alvo os moradores do Bairro Granada.

O MAPA 6 mostra a localização dos condomínios horizontais no setor sul, e o MAPA 7 sintetiza as alterações na acessibilidade no ocasionadas principalmente pela construção dos condomínios horizontais fechados.

MAPA 6: Uberlândia (MG) - Localização dos Condomínios Horizontais Fechados e alterações no mapa de acessibilidade.



MAPA 7: ALTERAÇÕES NA ACESSIBILIDADE DO SETOR SUL



Fica claro então, que o entorno dos loteamentos fechados se torna um espaço atrativo para muitas atividades econômicas, onde a presença de investimentos em estoques residenciais (dinâmica imobiliária) teve um papel fundamental, que juntamente com a acessibilidade foram elementos responsáveis pelas grandes alterações e pela atual conformação da área.

3.3 - Estratégia da diversificação espacial: as inovações mercadológicas

Vimos que os capitais tendem a deslocar espacialmente suas decisões de investir quando há possibilidades de antecipação das rendas fundiárias, para isso operam mudanças no padrão de ocupação dessas novas áreas deslocando e induzindo a demanda a consumir novas moradias-localizações.

Então o agente imobiliário introduz no mercado inovações espaciais, como estratégia para desestabilizar a ordem urbana antecedente, ou seja, as inovações espaciais propostas pelos agentes imobiliários reorientam a demanda para uma nova oferta, provocando mudanças na dinâmica espacial. Cabe lembrar que a dinâmica de inovação impulsionada pelos empreendedores imobiliários focalizará, primordialmente, as famílias de mais alta renda, por representarem a demanda mais solvável.

Para atrair a demanda os incorporadores imobiliários provocam alterações no ambiente urbano capazes de deslocarem as preferências das famílias para imóveis com “novos” serviços de habitação, e/ou aumentando a atratividade dos ativos imobiliários que estão sendo produzidos-emitidos.

No mercado imobiliário a inovação é um dos elementos que os capitais utilizam para “revolucionar-alterar” os padrões de ocupação das regiões da cidade e produzir à destruição criadora das moradias, nesse sentido a inovação cria as condições necessárias para o deslocamento espacial da demanda (Abramo, 1998).

A introdução de inovações é vista como uma estratégia que os empresários utilizam para ter acesso a um lucro excepcional e/ou aumentarem seu poder sobre o mercado.

Nesse sentido o capital incorporador, na busca do lucro pelo viés da inovação, lança no mercado uma “nova” forma de morar, o condomínio horizontal fechado na tentativa de diferenciar o novo produto habitacional do estoque existente. Por isso aqui analisaremos as inovações propostas pelos incorporadores a fim de diferenciar seus produtos e induzindo a demanda a se deslocar para as novas áreas.

No ano 2000 a Gávea Empreendimentos introduz no mercado imobiliário formal um novo bem, os condomínios horizontais Gávea Hill I e II no Morada da Colina, ocupando uma área de 36,38 ha com 258 lotes, medindo aproximadamente 590 m².

De acordo com informações dos incorporadores o Gávea Hill é o primeiro condomínio a introduzir no mercado de condomínios horizontais alguns equipamentos como: pista de *cooper*, quadra de tênis e área verde interna, além de portaria com segurança e controle de entrada e saída de veículos e visitantes e altos muros (3m de altura).

Seguindo a mesma estratégia, em 2001, a RC Empreendimentos “imitando” a Gávea Empreendimentos, lança no mercado o Condomínio Vila do Sol no Jardim Karaíba, esse empreendimento ocupa área de 15,74 ha e está dividido em 127 lotes medindo aproximadamente 540 m². Segundo representante da RC Empreendimentos o Condomínio Vila do Sol “inova o mercado de condomínios horizontais em Uberlândia”, pois oferece além de oferecer área de lazer projetada para crianças e adolescentes, possui ainda sistema de comunicação interna entre as residências (PABX) e rede de energia, telefone e TV a cabo totalmente subterrâneo que conforme dizeres do próprio corretor “este projeto foi pioneiro em Minas Gerais”.

Em 2002 a FGR Construtora “revolucionaria” o mercado de condomínios horizontais ao lançar o Condomínio Jardins Barcelona, em uma área de 46,71 ha localizado no bairro Nova Uberlândia. O empreendimento possui 347 lotes com área média de 600 m², podendo ser considerado o maior condomínio lançado, no período analisado.

O Jardins Barcelona é tido como revolucionário não só pela grandeza do empreendimento, mas pela quantidade de inovações introduzidas no intuito de diferenciar seu produto dos demais e atrair demanda. As principais inovações do Jardins Barcelona são: complexo de portarias (3 blocos) com local para recepção de proprietários em reuniões, salas para o administrador e arquiteto, sala de monitoramento, sala de armas e estacionamento para veículos de segurança, todo esse complexo possui 780 m² de área construída; a área de lazer também possui equipamentos diferenciados como: quadras de peteca, 2 campos de futebol society além da pista de “cooper” e das quadras de tênis.

A GSP, antiga Santa Paula Loteadora, constrói em 2003 o Condomínio Vila Real, e em 2004 o Royal Park Residence, ambos no Jardim Inconfidência (antigo City Uberlândia). Como já analisado, o primeiro por problemas judiciais não teve seus lotes

colocado a venda no mercado imobiliário formal, no entanto segundo informações da empresa ocupa uma área de 9,04 ha e será dividido em 110 lotes com área média de 440 m², já o Royal Park ocupa uma área de 17,48 ha dividido em 271 lotes com área média de 330 m².

Esses dois empreendimentos incorporados pela GSP não introduz nenhum equipamento inovador que possa diferenciá-lo dos outros condomínios. A grande inovação proposta pela GSP fica por conta do tamanho, segundo o responsável pela empresa a opção por condomínios menores é para “atender um ‘público diferenciado’ que busca certa privacidade num lugar com menos moradores com conforto e segurança.”

A FGR volta a atuar no mercado imobiliário de Uberlândia em 2004, com o lançamento do Condomínio Jardins Roma, localizado também no Bairro Nova Uberlândia, ocupando uma área de 42,30 ha dividido em 397 lotes de 500 m². Além dos equipamentos semelhantes ao do Jardins Barcelona, o Jardins Roma ainda oferece sala de fitness, circuito de skate, 4 playgrounds e um mirante com vista da cidade, todas essas “novidades” podem ser consideradas inovações introduzidas pelo incorporador a fim de diferenciar seus produtos dos demais, atrair a demanda e conseqüentemente alterar os usos do solo em seu entorno.

O Bosque Karaíba é o último condomínio a ser analisado, incorporado pela R. Freitas Empreendimentos e lançado no mercado imobiliário em 2005. O empreendimento localizado no Bairro Jardim Karaíba ocupa área de 17,43 ha divididos em 156 lotes medindo aproximadamente 400 m². Segundo informações obtidas com corretor que trabalha pra empresa, o Bosque Karaíba tem conceito inspirado nas vilas européias, por isso a empresa responsável optou por um ambiente mais verde, “mais próximo da natureza”, ao invés de grandes áreas de lazer equipadas com inúmeros equipamentos, como utilizados em outros empreendimentos.

De acordo com o mesmo corretor a grande inovação está no sistema de identificação do morador, através de um chip eletrônico, além de outros equipamentos comum aos outros loteamentos, como cerca elétrica, segurança motorizada, rede subterrânea de energia, TV a cabo e internet.

O QUADRO 1, a seguir mostra todos os condomínios lançados no período de 2000-2005, com seus respectivos incorporadores, área total loteada, área dos lotes, o número de lotes disponíveis, ano de lançamento e as inovações introduzidas por cada incorporador, sendo possível visualizar as diferenças entre eles.

QUADRO 1: Uberlândia (MG) - Quadro comparativo com principais características dos condomínios horizontais (2008).

CONDOMÍNIO	INCORPORADOR	ÁREA TOTAL (ha)	ÁREA LOTES (m ²)	NÚMERO DE LOTES	ANO DE LANÇAMENTO	INOVAÇÕES
Gávea Hill I/II	Gávea Empreendimentos	36,38	590	258	2000	Pista de <i>cooper</i> , quadra de tênis e área verde interna, além de portaria com segurança e controle de entrada e saída de veículos e visitantes e altos muros
Vila do Sol	R.C Empreendimentos	15,74	540	127	2001	Rede subterrânea de energia, telefone e TV a cabo, PABX
Jardins Barcelona	FGR Construtora	46,71	600	347	2002	Complexo de portarias; lotes maiores; área de lazer com quadra de tênis e peteca, campo de futebol.
Vila Real	GSP	9,04	440	110	2003	Menor nº de lotes, lotes maiores
Jardins Roma	FGR Construtora	42,30	500	397	2004	Sala de fitness, circuito de skate, 4 playgrounds e um mirante com vista da cidade
Royal Park Residence	GSP	17,48	330	271	2005	Lotes menores
Bosque Karaíba	R. Freitas Empreendimentos	17,43	350	156	2006	Chip de identificação do morador

Fonte: Empresas Incorporadoras
Org.: Botelho (2008)

O quadro não apresenta todas as características dos condomínios, mas sim, aquelas que os corretores ou incorporadores destacaram como sendo as principais. Vários condomínios oferecem os mesmos equipamentos, por esse motivo, optamos por destacar como inovação àquelas que foram introduzidas no mercado antes, ou seja, aquele incorporador que apresentou a “novidade” primeiro.

Encontramos nos estudos de Abramo (1988) a explicação para nossa escolha...

Uma atitude inovadora, na medida em que possibilita ganhos excepcionais, tende a ser imitada pelos agentes econômicos. No mercado imobiliário, é comum uma inovação ser introduzida em determinada área, mas essa mesma inovação pode ser re-utilizada em outras áreas a fim de distinguir a oferta imobiliária do estoque local e dar início a um novo processo de transição no ciclo de vida da região. A utilização sequenciada de uma mesma inovação, que vem operando mudanças nos “ciclos de vida” das várias áreas da estrutura urbana da cidade, é o processo de difusão desta inovação. É o que poderíamos chamar de inovação fictícia (grifo do autor), pois, na realidade, é reprodução (imitação) de uma inovação que já foi utilizada em outra área da cidade. (ABRAMO, 1988 p.161)

Podemos então distinguir os incorporadores imobiliários em “inovadores”, quando introduzem uma inovação e produzem a diferenciação na estrutura urbana e “imitadores”, quando difundem uma inovação homogeneizando o espaço construído. Todos os empreendedores que atuam no mercado de condomínios horizontais possuem as duas características, inovadores e imitadores, pois ao lançar o empreendimento no mercado imitam algumas características de algum empreendimento que já está no mercado, e inovam, na medida em que acrescentam “novidades” aos seus produtos.

As inovações que revolucionam a estrutura urbana “destruindo” a antiga e criando uma nova, alteram os padrões de ocupação nas regiões onde são introduzidas, pois cria as condições necessárias para o deslocamento espacial da demanda.

3.4 - A expansão do ambiente construído, motivações e preferências nos deslocamentos

A introdução de novas características no produto imobiliário produz certa obsolescência nos estoques existentes, essa depreciação induz as famílias a alterarem suas preferências pelos serviços de habitação. A demanda capaz de consumir os novos atributos que estão sendo oferecidos pelos capitais tende a se deslocar para a nova área de atuação da oferta em detrimento de sua antiga moradia-localização.

Sendo assim a ação dos capitais imobiliários desloca as famílias no interior da malha urbanizada da cidade, produzindo avanço no processo de urbanização dos “novos” espaços, caracterizando assim a expansão do ambiente construído.

Para os capitais só interessa atrair demanda cuja renda seja compatível com os preços praticados no mercado em expansão, por isso a introdução da tipologia condomínio horizontal marca a retomada dos investimentos na região sul. Com esses empreendimentos os promotores buscam retomar os investimentos no bairro promovendo mudanças no padrão de ocupação da área, redefinindo alguns usos passados.

A construção dos loteamentos fechados em Uberlândia provocou alterações no padrão de acessibilidade da região sul, como descrito anteriormente, também o avanço no processo de urbanização, caracterizado pela expansão do ambiente construído. Por isso acreditamos que os capitais imobiliários são capazes de induzir a demanda a consumir novas moradias-localizações.

O capital imobiliário, na figura do incorporador imobiliário, ao expandir o ambiente construído induz o deslocamento da demanda para as “novas” áreas. Nesse sentido Abramo (1988) afirma que há duas motivações básicas capazes deslocar a demanda e influenciá-la em suas decisões locacionais, a primeira relaciona-se aos acessos que o imóvel produz aos serviços de habitação; e a segunda, pelo fato da habitação representar, também, um ativo que no futuro poderá se valorizar, viabilizando, assim a mudança da família.

Assim os capitais ao se deslocarem espacialmente recuperam os atributos diferenciadores socioespaciais, para isso direcionam a demanda solvável para novas áreas onde os atributos físicos, sociais, simbólicos, etc., reponham as características supostamente originais de seu antigo local de residência.

Simons *apud* Campos (2003) em seu trabalho sobre a realidade socioespacial americana aponta três questões básicas relacionadas com as motivações que levam as pessoas empreenderem mudanças de residência na cidade: Quem muda? Por que mudam? Para onde mudam?

Para os grupos de alta renda, o principal fator que impulsiona a mudança residencial é a busca por maior qualidade de vida em áreas aprazíveis, menos densas, detentoras de características físicas e sociais típicas de seu alto padrão de consumo.

A partir da implantação dos condomínios horizontais na região, principalmente nos Bairros Karaíba, Morada da Colina, Jardim Inconfidência e Nova Uberlândia, o grau de densificação habitacional destes aumenta consideravelmente.

O Jardim Karaíba no período analisado (2000-2005) teve um acréscimo de 404 unidades habitacionais, com isso sua área construída aumentou em 116.003 m². Essa expansão se deve entre outros fatores, pela introdução de uma inovação espacial no bairro, os condomínios horizontais (Vila Sol e Bosque Karaíba), ou seja, ao construir estes empreendimentos os incorporadores criam novos desejos e necessidades de diferenciação.

No Morada da Colina houve um aumento de 252 unidades habitacionais, aumentando sua área construída em 78.731, no entanto, esse bairro tem dois períodos de maior destaque, o primeiro em 2000 quando a empresa Gávea Empreendimentos introduz no mercado imobiliário os condomínios Gávea Hill I e II, e o segundo em 2004 quando ocorre a migração de alguns serviços especializados para o bairro (Av. Francisco Galassi). Esse deslocamento expande o ambiente construído, já que os empresários que decidiram investir nesse local necessitaram de construir a estrutura física para abrigar seus negócios.

O Bairro Nova Uberlândia neste período tem sua área construída aumentada em 50.819 m², ou seja, a Prefeitura autorizou a construção de 420 unidades habitacionais. É importante frisar que esse bairro foi incorporado em 1998, apenas dois anos antes do recorte temporal escolhido para análise, além abrigar dois dos maiores condomínios horizontais de Uberlândia (os Jardins Barcelona e Roma), isso explica a grande quantidade de unidades habitacionais construídas num período de apenas cinco anos.

O Jardim Inconfidência, segundo informações da Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, teve aumento de 30 unidades habitacionais o que equivale a 5.886 m². Este bairro apresenta um pequeno crescimento habitacional, devido sua recente incorporação (2002), sendo o ano de maior crescimento o de 2005, ano posterior ao lançamento do Condomínio Royal Park Residence, quando a Prefeitura concede licença para construção de 20 unidades habitacionais.

O resultado agregado das inovações espaciais e da expansão do ambiente construído altera as externalidades de vizinhança destas localidades específicas, repercutindo no conjunto da configuração urbana de Uberlândia. Por isso morar próximo a uma inovação, no caso um condomínio horizontal, pode abrigar outras

lógicas tais como, por exemplo, a representação de status social e econômico que determinado endereço no interior da cidade denota.

Por conseqüência, as transformações do ambiente construído conjugadas à demanda compostas por “tipos” de famílias que se distinguem segundo os seus níveis de renda, atividade ocupacional e composição etária, engendra uma espécie de mosaico de externalidades de vizinhança.

Harvey (1982) nesse sentido afirma:

O caráter fixo e imóvel ambiente construído acarreta a produção e uso de mercadorias sob condições de competição monopolística espacial, com fortes efeitos de vizinhança ou de externalidades. Muitas das disputas que ocorrem referem-se a externalidades (o valor de uma residência é determinado em parte pelas condições das que a rodeiam) e cada proprietário está, portanto, muito interessado em assegurar que a vizinhança em conjunto seja bem conservada. (HARVEY, 1982 p.22).

Em resumo, morar próximo ou dentro de condomínio fechado simboliza status, prestígio e hierarquia, além de valorizar o produto habitação (ativo) que está nas proximidades, ou seja, as externalidades são incorporadas ao valor dos imóveis definindo assim, o acesso diferenciado das famílias.

3.5 – Dinâmica imobiliária dos Bairros Jardim Karaíba, Morada da Colina, Jardim Inconfidência e Nova Uberlândia

Vimos que as áreas da cidade estão continuamente sendo objeto de atuação dos capitais incorporadores que, tendo no ganho fundiário um componente importante para a valorização de seus capitais, dirigem seus investimentos para as regiões onde são maiores as possibilidades de realizarem lucros.

Campos (2003) afirma que a “mercadoria habitação” possui especificidades em relação aos outros bens econômicos que influencia a dinâmica de funcionamento desse mercado. Dentre essas características podem ser destacadas:

- i) o estoque de habitações é marcadamente heterogêneo;
- ii) habitação é um bem fixo no espaço, pois na maioria dos casos é impraticável mover as habitações de uma localidade para outra;
- iii) habitação é um bem de alto valor, pois para a aquisição de uma moradia um chefe de família típico tem que recorrer a grandes financiamentos;
- iv) habitação é um bem durável; e,
- v) os custos de mudança de uma habitação para outra são relativamente altos.

A primeira característica, a habitação como um bem heterogêneo, significa atribuir a cada unidade habitacional um preço diferente, dependente de características locais/espaciais e de construção.

Com relação à segunda característica, a habitação como um bem fixo no espaço, significa que o consumidor ao escolher uma habitação implica, também, em escolher uma vizinhança, e uma escolha de acesso a uma variedade de serviços e facilidades, constituindo-se, assim, a posição residencial em um componente do pacote imobiliário.

Dentre os atributos de uma localidade podem ser destacadas:

i) a acessibilidade, ou seja, os locais diferem quanto ao acesso ao trabalho, aos pontos de diversão, à provisão de serviços tais como escola, creches, entre outros;

ii) a qualidade ambiental, ou seja, os locais diferem em níveis de qualidade do ar e de ruído, de paisagem;

iii) a provisão de serviços públicos tais como policiamento, telefonia, postos de saúde; e,

iv) as características exteriores de vizinhança, ou seja, os efeitos de vizinhança produzidos pela modificação da aparência das moradias uma determinada localidade.

A terceira característica, habitação como um bem caro, implica na dependência de políticas de financiamento, a qual, por sua vez, está condicionada pelo contexto macroeconômico no que diz respeito entre outros aspectos, a uma política de juros, ao controle fiscal, à curva inflacionária, etc. Para o consumidor, a habitação geralmente constitui uma fração substantiva do orçamento doméstico, implicando financiamentos de longo prazo.

As duas últimas especificidades do bem habitação têm importantes conseqüências na estruturação da cidade e são características essenciais para o entendimento do funcionamento do mercado habitacional. O fato habitação ser um bem durável e possuir um alto custo de transação confere um papel importante aos estoques imobiliários, ou seja, a produção de novas moradias representa apenas uma pequena fração do estoque imobiliário total em um dado período, conseqüentemente, produzem impacto na configuração espacial se considerado um tempo mais longo, sendo importante considerar no entendimento dessa dinâmica a questão das transformações e permanências espaciais.

Por isso o valor que cada imóvel adquire é determinado pelos preços relativos dos imóveis na cidade, sendo estes, na verdade, uma expressão das rendas fundiárias

sancionados pelos processos de mudança na estrutura urbana e regulados pela produção capitalista de moradias.

Os capitais imobiliários ao se deslocarem para região sul de Uberlândia alteram seus padrões de ocupação, como analisado anteriormente, com isso os preços relativos dos imóveis na área como um todo sofrem alterações. As inovações introduzidas pelos capitais imobiliários impõem novos patamares de preços nestas localizações já que estes tendem a subirem, inclusive os do estoque, pois com a “reutilização” do uso da área estes imóveis se tornam mais líquidos.

Segundo Abramo (1988) a rápida valorização destas áreas se deve a dois motivos:

1 – lançamentos que estão operando mudanças do uso do solo com rendas fundiárias antecipadas;

2 – estoques que se tornam mais líquidos e tendem a ter seu preço regulado pelos preços dos imóveis novos.

Isto faz com que os adquirentes, que também compram um título com expectativa de valorização futura, dirijam-se para as áreas onde a valorização tende a ser maior.

No entanto, há enormes dificuldades para o estabelecimento de alguma expectativa normativa em relação aos preços, a qual, nem as sofisticadas técnicas estatísticas de análises resolvem, dado o número enorme de variáveis na determinação dos mesmos de uma maneira confiável.

Por esse motivo escolhemos trabalhar com as seguintes variáveis: CUB/m² (Custo Unitário Básico⁸), pois segundo o Presidente do SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil) "o CUB/m² é um indicador essencial no dia-a-dia das empresas de construção civil. É através dele que podemos realizar o registro de nossas incorporações imobiliárias e é através dele também que podemos verificar o custo básico de nossos empreendimentos", e também com a Planta de Valores Imobiliários

⁸ O Custo Unitário Básico (CUB/m²) teve origem através da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. O CUB/m² possui um aparato legal que é a Lei 4.591/64 e também seu aparato técnico, conforme esclarecido pelo artigo 53 da referida Lei. Atualmente a Norma Brasileira que estabelece a metodologia de cálculo do CUB/m² é a ABNT NBR 12721:2006, portanto, este é o arcabouço técnico do CUB/m². De acordo com o item 3.9 da Norma Brasileira ABNT NBR 12721:2006, o conceito de Custo Unitário Básico é o seguinte: “Custo por metro quadrado de construção do projeto-padrão considerado, calculado de acordo com a metodologia estabelecida em 8.3, pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil, em atendimento ao disposto no artigo 54 da Lei nº 4.591/64 e que serve de base para a avaliação de parte dos custos de construção das edificações.”

definida pela Prefeitura Municipal de Uberlândia, que estabelece os valores do lote padrão (12x30) para cálculo do Imposto Territorial Urbano e Predial (IPTU).

A região sul de Uberlândia historicamente sempre abrigou a classe de maior poder aquisitivo, demanda mais solvável, por isso analisaremos apenas os dados referentes a imóveis (unidades residenciais novas) com alto padrão construtivo do tipo térreo e com três dormitórios, pois é o tipo de residência mais comum nesta área.

Segundo dados do SINDUSCON o custo médio por m² de construção de alto padrão e com três dormitórios variou como mostra a TABELA 10 a seguir

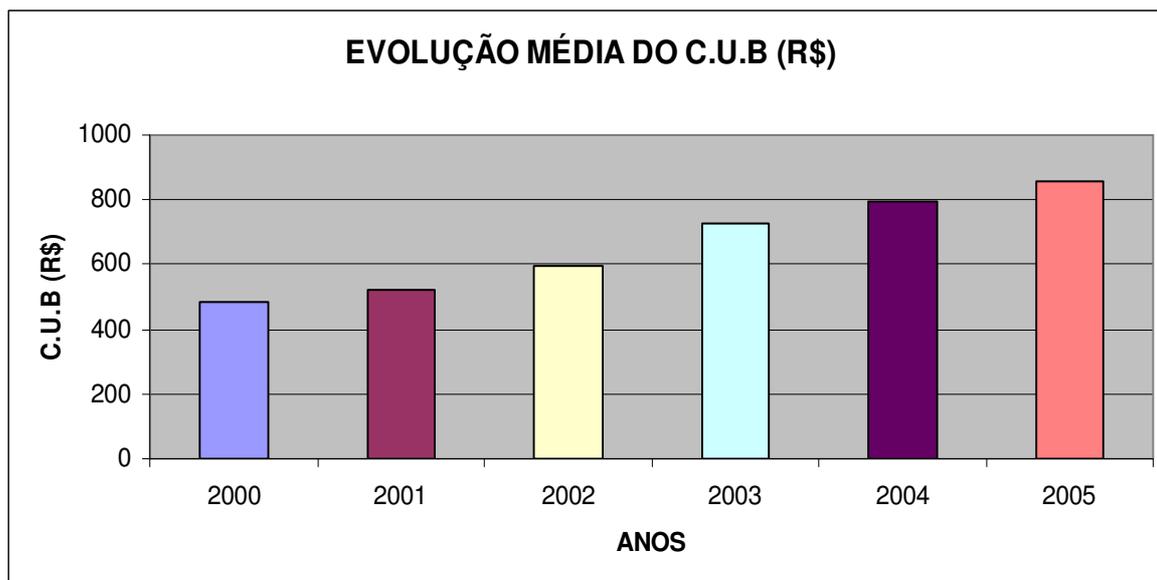
TABELA 10: Uberlândia (MG) - CUB/m² de construção de alto padrão (2000-2005)

PADRÃO	TIPO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Alto	3 dorm.	483,06	524,62	593,92	728,61	796,87	858,97

Fonte: SINDUSCON-TAP
Org.: Botelho (2008)

Essa elevação do CUB reflete no aumento do padrão habitacional e também no preço final da habitação, ou seja, provocam mudanças nos usos do solo e dos objetos imobiliários, com isso o proprietário tem a possibilidade de extrair sobrelucros nestas áreas. Segundo informações de alguns corretores, o aumento do preço da construção se deve não só por fatores macroeconômicos, como elevação dos preços da matéria prima usada na construção civil, mas pelo advento de novos estilos arquitetônicos, influenciado principalmente pelos condomínios horizontais. O GRÁFICO 1 abaixo ilustra de forma mais clara a elevação do CUB no decorrer do período.

GRÁFICO 1: Uberlândia – MG: Evolução média do CUB (2000-2005)



Fonte: SINDUSCON
Org.: Botelho, (2008)

Para Jameson existem estreitas ligações entre os modelos culturais e a produção imobiliária, entre arquitetura e especulação imobiliária. Para o autor, a especulação imobiliária e o novo aumento da demanda na construção civil abrem um espaço no qual um novo estilo arquitetônico pode surgir. (JAMESON *apud* SOARES, 2006 p.163)

O uso de novas tecnologias em todo processo de construção ditam um novo estilo de moradia, elevando o preço dos imóveis em média 20% a 30%, no entanto o preço de um imóvel no interior de um condomínio é em média 40% mais alto.

De acordo com dados levantados junto as Imobiliárias e corretores que atuam no setor, o preço médio de um imóvel no Bairro Jardim Karaíba com três dormitórios era em média R\$ 120.000,00, antes da construção do condomínio Vila do Sol e Bosque Karaíba, após sua construção a mesma residência era vendida por valor acima de R\$ 180.000,00. Após a consolidação do condomínio⁹, foi possível encontrar imóveis com valores superiores a R\$ 300.000,00, lembrando que esses valores correspondem a imóveis localizados na área externa aos Condomínios, e muitas vezes estão na área contígua ao condomínio, ou seja, são vizinhos.

No Bairro Morada da Colina o preço médio de um imóvel com três dormitórios era de R\$ 170.000,00, com o lançamento do Condomínio Gávea Hill, um imóvel com as mesmas características e com mesmo padrão construtivo foi vendido a um preço

⁹ Consolidação do condomínio está sendo usado como sendo relativo à sua ocupação efetiva, com moradias e moradores.

superior a R\$ 280.000,00, e após a consolidação do Condomínio foi possível encontrar imóveis acima R\$ 500.000,00 ao seu redor.

A valorização do Bairro Jardim Inconfidência se deu num ritmo relativamente menor, principalmente por se tratar de um loteamento “novo”, no entanto o lançamento do Condomínio Royal Park empurra os preços dos imóveis para cima. De acordo com informações de alguns corretores que atuam no bairro, antes do lançamento do condomínio o preço médio de um imóvel era de R\$ 50.000,00 após o lançamento o mesmo imóvel podia ser vendido por preço acima de R\$ 80.000,00 e dependendo da proximidade com o condomínio alguns chegam a serem vendidos por valores acima de R\$ 100.000,00.

O Nova Uberlândia apresentou um ritmo de valorização modesto comparado aos outros bairros, o preço médio de um imóvel com três dormitórios no bairro era em média R\$ 47.000,00. Com a construção dos condomínios da FGR (Jardins Barcelona e Roma) os preços dos imóveis aumentaram, sendo vendidos acima de R\$ 90.000,00.

O Quadro 2 abaixo mostra a variação média do preço dos imóveis, antes da introdução da inovação, após a introdução da inovação e o valor (médio) do imóvel no interior do condomínio (inovação). Como se trata de uma análise pretérita é difícil estabelecer o valor exato do imóvel, por isso optou-se por trabalhar com as médias aproximadas que os corretores informaram, no entanto devemos lembrar que a avaliação de pode variar de um corretor para outro, pois cada um utiliza um método para avaliar os imóveis.

QUADRO 2: Uberlândia – MG: Valores médios estimados para imóveis na região sul (2000-2005).

BAIRROS	VALOR (MÉDIO) ANTES DA INOVAÇÃO	VALOR (MÉDIO) DEPOIS DA INOVAÇÃO	VALOR (MÉDIO) DOS IMÓVEIS NO INTERIOR DOS CONDOMÍNIOS
Jardim Karaíba	150.000,00	> 180.000,00	>350.000,00
Morada da Colina	200.000,00	> 280.000,00	>400.000,00
Jardim Inconfidência	60.000,00	> 80.000,00	>200.000,00
Nova Uberlândia	55.000,00	> 90.000,00	>300.000,00

Fonte: Pesquisa direta
Org. Botelho (2008)

Na produção capitalista da habitação há um meio de produção, sobre o qual se processa a edificação, o solo urbano, cujo caráter não-reprodutível o coloca como objeto diferenciado dos demais.

Portanto, toda atividade produtiva tem necessidade de uma base espacial; logo, todo produtor deve dispor de um poder de propriedade do solo, contudo a produção habitacional é o único setor para o qual cada processo produtivo implica o uso de um novo solo. Por ser um elemento não reprodutível e objeto de apropriação privada por parte de um agente social, torna-se passível de ser monopolizado.

Por se tratar de uma área supervalorizada, os terrenos que compõem o estoque dos bairros também sofrerão os efeitos da valorização dos imóveis, permitindo aos proprietários extraírem maiores ganhos fundiários no momento da venda.

Em 2000 no Bairro Jardim Karaíba o lote padrão (360m²) foi avaliado em R\$ 2.072,17, após as transformações ocorridas no bairro o mesmo lote, em 2005, valia R\$ 9.270,44, ou seja, o lote teve uma valorização de R\$ 7.198,27, sem que o proprietário fizesse qualquer investimento no terreno.

A valorização ocorrida no Bairro Morada da Colina foi menor que no Karaíba, em 2000, o lote padrão foi avaliado em R\$ 2.486,52 já em 2005 após as transformações ocorridas no bairro o mesmo lote foi avaliado em R\$ 7.416,39, portanto, o proprietário teve seu terreno valorizado em R\$ 4.929,87.

O Bairro Jardim Inconfidência por ser um loteamento incorporado recentemente, apresentou uma valorização pequena no período analisado. Em 2000 o lote padrão valia R\$ 2.072,17, após as transformações ocorridas nos bairros vizinhos (Jardim Karaíba e Morada da Colina) e no interior do próprio Jardim Inconfidência o lote padrão passou a valer R\$ 3.090,12. A valorização foi de apenas R\$ 1.017,95, ou seja, os proprietários dos terrenos tiveram um ganho fundiário menor que nos outros bairros analisados.

A análise para o Nova Uberlândia foi prejudicada, pois não há dados específicos referentes ao período de 2000-2004, apenas para o ano 2005, segundo informações do setor técnico da Prefeitura isso se deve ao fato da grande semelhança existente entre os Bairros Cidade Jardim e o Nova Uberlândia, por isso a avaliação era feita com base nos valores referentes ao Cidade Jardim. De acordo com essa informação utilizamos os dados referentes ao Bairro Cidade Jardim para “completar” a análise.

Então os lotes do Cidade Jardim/Nova Uberlândia tiveram uma valorização de R\$ 646,62 durante o período analisado, ou seja, no ano 2000 o lote padrão foi avaliado em R\$ 621,72 e no final do período o mesmo lote valia R\$ 1.268,34.

Os dados podem ser melhor representados na TABELA 11 e no GRÁFICO 2, que apresenta a variação no preço do lote padrão em cada bairro estudado durante o período 2000-2005, e a valorização que o lote sofreu nesse mesmo período, respectivamente.

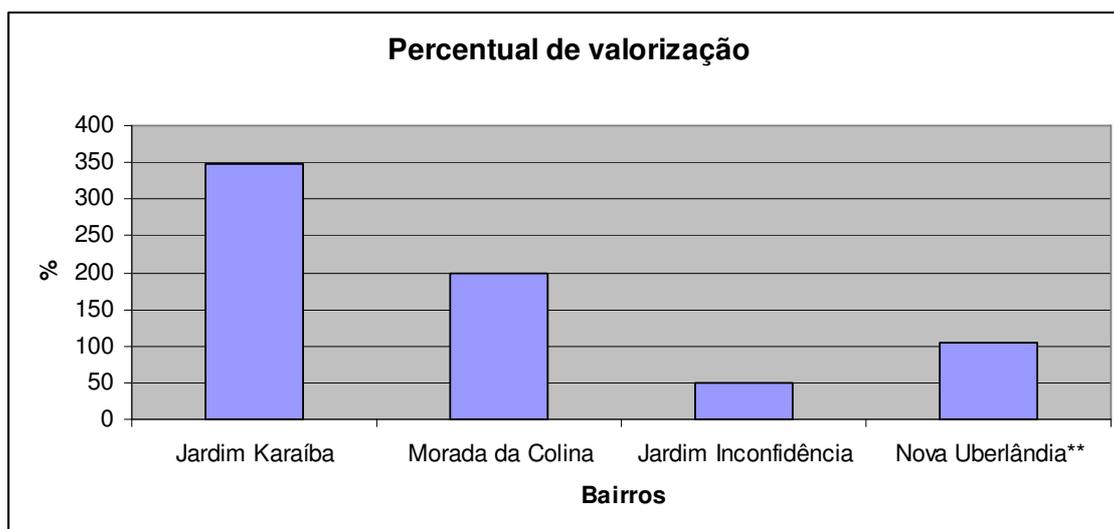
TABELA 11: Uberlândia – MG: Aumento do valor do lote padrão (2000-2005)

Bairros	Valor lote padrão (12x30) (R\$)*		%
	2000	2005	
Jardim Karaíba	2.072,17 –	9.270,44	347,38
Morada da Colina	2.486,52 –	7.416,39	198,26
Jardim Inconfidência	2.072,17 –	3.090,12	49,12
Nova Uberlândia**	621,72 –	1.268,34	104,01

*Definido pela P.M.U;

**Não há valores específicos para anos 2000-2004, sendo utilizados os dados do Bairro Cidade Jardim para o período.

GRÁFICO 2: Uberlândia MG – Percentual de valorização do lote padrão (2000-2005)



Fonte: PMU
Org.: Botelho, (2008)

Podemos concluir que a repentina valorização dos imóveis no novo vetor de atuação dos capitais é um efeito da prática da antecipação do ganho fundiário futuro. Os incorporadores ao definirem seus empreendimentos/investimentos, estabelecem os preços imobiliários antecipando as possíveis rendas fundiárias quando a área atingir seu novo estágio de ocupação. É por isso que os bairros analisados apresentam valorização crescente, e as famílias, atraídas por esta valorização, deslocam-se para a “nova” área, esperando que esta prossiga no futuro.

Assim quanto maior for a intensidade de ocupação destas áreas, maior atratividade seus ativos imobiliários exercerão sobre a demanda, pois os patamares de preços se alteram mais rapidamente, indicando para as “famílias-investidoras” bons negócios. No entanto, quanto mais intenso for o processo de densificação da área mais cedo se alcançará o novo padrão de ocupação, com isso os investimentos deslocarão para novas fronteiras, alterando a atratividade dos imóveis.

Parece não haver dúvida de que as mudanças espaciais promovidas pelos agentes imobiliários levaram a mudanças sociais principalmente em termos de produção de desigualdades, já que a atuação de tais agentes pode valorizar ou desvalorizar a terra em determinado local.

Como analisado anteriormente, os agentes incorporadores sempre atuaram de forma bastante marcante na produção do espaço urbano de Uberlândia, “separando” determinadas regiões da cidade para atender aos anseios de uma parcela específica da população, demanda solvável. Para atrair esta demanda, os agentes imobiliários

provocam mudanças no espaço urbano, que com a ajuda de campanhas publicitárias “agressivas” valorizam espaços que antes ofereciam pouco ou nenhum atrativo físico ou natural (amenidades), no entanto foge aos objetivos aqui propostos analisar as campanhas publicitárias adotadas pelos incorporadores imobiliários ao lançarem no mercado um condomínio horizontal, mas, reconhecemos que tais campanhas exercem forte “poder/influência” nas escolhas das famílias.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho procurou analisar de que maneira o mercado imobiliário de loteamentos fechados, com sua dinâmica, contribuiu para o processo de transformação do espaço urbano em Uberlândia.

Esta dinâmica foi caracterizada, fundamentalmente, por um padrão de expansão territorial que, a cada momento, incorpora novas áreas ao espaço urbano, em ritmo superior o crescimento da população. Além disto, verificou-se a produção de novas áreas e a conseqüente oferta terrenos e imóveis sem que as áreas antigas tenham esgotado seu potencial de ocupação.

Ao longo do trabalho procuramos demonstrar que as decisões de investir dos capitalistas que organizam a oferta de moradias têm um impacto sobre a estrutura urbana, sobre os preços dos imóveis e também sobre as escolhas das famílias.

Vimos que o deslocamento espacial dos capitais para os bairros Morada da Colina, Jardim Karáfa, Nova Uberlândia e Jardim Inconfidência na região sul de Uberlândia, nada mais é que a busca de novas opções para transformação de usos do solo e alteração dos padrões de ocupação, comandado fundamentalmente pela possibilidade de maiores lucros imobiliários.

A introdução de inovações no ambiente construído foi e ainda continua sendo a principal estratégia dos incorporadores imobiliários para alterar as externalidades de vizinhança de algumas localidades da cidade, e atraindo assim a demanda para novas áreas.

Os capitais ao se deslocarem espacialmente antecipam seus ganhos e operam mudanças no padrão de ocupação dessas novas áreas induzindo as demandas a consumirem novas moradias-localizações aumentando a densidade habitacional destes bairros, já que morar entre iguais é uma das principais motivações das famílias na escolha residencial.

Morar perto ou dentro dos condomínios horizontais passa então a simbolizar status social, prestígio e hierarquia, além de valorizar o produto habitação que se encontra na área de influência de cada condomínio.

Seria possível então afirmar que as relações entre os loteamentos fechados e seu entorno vai além da vontade dos moradores de estarem entre iguais, mas passam por relações mercantis comandadas por segmentos especializados na produção e comercialização do espaço urbano.

A partir dos elementos apontados pode-se concluir, também, que ao comprar um imóvel (casa ou lote) próximo ou dentro de um loteamento fechado as famílias se tornam “famílias-investidoras”, pois tem a possibilidade de no futuro extraírem sobrelucros de localização.

O peso dos loteamentos fechados na estruturação intra-urbana de Uberlândia pode ser tomado como uma singularidade que não se resumiria apenas às transformações provocadas nas áreas onde são construídas e no mercado imobiliário, mas estariam inseridas num quadro mais amplo de condicionantes, tais como a história de sua urbanização, a posição estratégica do município, o tamanho da população, bem como das bases da economia local.

Todavia, independente das especificidades da dinâmica imobiliária imposta em cada área da cidade pelos agentes capitalistas, a constatação é que se está frente a um mercado imobiliário organizado, que comanda mais que as transações mercantis de compra e venda de imóveis, a valorização capitalista do espaço urbano. O mercado parece realizar cada vez mais, o filtro de acesso à mercadoria habitação, adaptando o espaço urbano às expectativas de rentabilidade dos agentes que o comandam e determinando, internamente à cidade, “lugares” diferenciados para classes sociais distintas.

Tão importante quanto às constatações apresentadas no decorrer do trabalho, são as possibilidades abertas à análise e à elaboração de políticas no campo habitacional, no campo da tributação imobiliária ou ainda no campo da legislação urbanística, já que os agentes imobiliários têm bastante força política na definição desta última.

O percurso realizado nesta dissertação, como vimos, é apenas uma trajetória parcial, onde foi possível sistematizar algumas questões necessárias para entendermos a dinâmica do mercado imobiliário em Uberlândia, no entanto, há várias outras questões suficientes para outros trabalhos, como: qual o papel da Prefeitura Municipal (Estado) diante da expansão dos condomínios na cidade? O pouco rigor da legislação urbanística de Uberlândia facilita a construção desse tipo de empreendimento? Há algumas décadas atrás a “moda” era morar em edifícios verticais, atualmente a “moda” são os condomínios horizontais, qual será a próxima “moda” lançada pelos incorporadores imobiliários? Quais instrumentos urbanísticos podem ser adotados pela Prefeitura para que alguns bairros não se tornem redutos de condomínios?

REFERÊNCIAS

REFERÊNCIAS:

ABRAMO, P. **A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

ABRAMO, P. A convenção urbana: a dinâmica cognitiva da coordenação espacial urbana pelo mercado. **In: ENCONTRO NACIONAL ANPUR**, 1997. Anais...Brasília: Associação Nacional de Pós Graduação em Planejamento Urbano e Regional, v.6, 1995^a, p.459-478.

ABRAMO, P. **Dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana**. 1988. 312 f. Dissertação (Mestrado) - IPPUR, Rio de Janeiro, 1988.

ABRAMO, P. **Mercado e ordem urbana: do caos à teoria da localização**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

ABRAMO, P.; FARIA, T. Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário. **In: Anais do XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais da ABEP**. São Paulo, (2000)

ALMEIDA, R.S de. Agentes espaciais da ação recente dos incorporadores imobiliários no Rio de Janeiro. **In:Revista brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro, v 2, n. 44, 1982.

ALONSO, W. **Location and Land Use**. Cambridge: Havard University Press (1964).

BAHIANA, L.C da C. Agentes modeladores e uso do solo urbano. **In: Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros**. São Paulo, V. XIX, p. 53-62, 1978.

BEOZZO DE LIMA, M.H. Em busca da casa própria: auto-construção na periferia do Rio de Janeiro. **IN: Valladares, L.P. Habitação em questão**, Zahar Editores, Rio de Janeiro, p. 69-79, 1974.

BOLAFFI, G. Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema. **In: Maricato, E. A produção capitalista da casa (da cidade) no Brasil industrial**, Editora Alfa-ômega, São Paulo, p. 37-70, 1979.

BORJA, J. **Movimentos sociales urbanos**. Argentina (B.A). Ediciones Siap (Planteos), p.28-54, 1975.

BRASIL. **Lei 4591** de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em <<http://www.lei.adv.br>>. Acesso em 10 julho de 2008.

CAMPOS, N. **Mudança no padrão de distribuição social a partir da localização residencial: Brasília, década de 90**. 2003. 196f. Tese (Doutorado) – UFRJ, Rio de Janeiro, 2003.

CAPEL, H. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. **In: Revista de Geografia**, Barcelona, 8 (1 e 2): 19-55. Janeiro-Dezembro, 1974.

CASTELLS, M. **Movimientos sociales urbanos**. Madri: Siglo XXI, 1974.

CHAPIN, F.. **Planificación del uso del suelo urbano**. Barcelona: Oikos-Tau Ediciones (1977).

CHINELLI, F. Os loteamentos de periferia. **In: Valladares, L.P. Habitação em questão**, Zahar Editores, Rio de Janeiro, p. 49-69, 1979.

CLICHEVSKY, N. El mercado de tierras en el área de expansión de Buenos Ayres: su funcionamiento e insidência sobre setores populares, Argentina, **In: Revista Panamericana de planificación**, p. 98-131, março 1975.

CUNHA, P.V; SMOLKA, M.N. Notas críticas sobre a relação entre rendas fundiárias e o uso do solo urbano. **Estudos CEBRAP**, nº 27. São Paulo, 1980.

FARIA, T.C. **Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: tendências e estratégias de localização dos indivíduos no espaço urbano**. 1993. Dissertação (mestrado) – IPPUR, Rio de Janeiro, 1997.

FARRET, R. L., et al.. Dinâmica Imobiliária e Estruturação Intra-Urbana: afinal para que serviu a propriedade pública do solo em Brasília?. **In: Anais do VI Encontro Nacional da ANPUR**. Brasília: ANPUR (1995).

FARRET, R.L., et al. **O espaço da cidade. Contribuição à análise urbana**. São Paulo: Projeto, 1985.

FERREIRA, W.R. **O espaço público nas áreas centrais: a rua como referência - um estudo de caso em Uberlândia-MG**. (tese de doutorado). FFLHC/USP. 2002.

FONSECA, A.C.P da. **A promoção imobiliária privada e a construção da cidade de São Paulo – 1970-2002**. 2004. Tese (Doutorado em Urbanismo)-Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo.

FORM,W. The place of social structure in the determination of land use: some implications for theory of urban ecology. **In. BOURNE, L.S. Internal structure of the city. Readings on space and environment**. 5ª Ed., New York, Oxford University Press, III cap., p. 180-187, 1971.

FRIDMAN, F. **Donos do Rio em nome do rei: uma história fundiária da cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor e Garamond, 1999.

GONÇALVES, Juliano Costa. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso**. 2002. 139 f. Dissertação (Mestrado) - Unicamp, Campinas, 2002.

HARVEY, D.. **Condição Pós-Moderna**. São Paulo: Edições Loyola (1990) 1992.

_____. **The urbanization of capital**. Oxford: Basil Blackwell Ltd, 1985.

_____. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, (1973) 1980.

KAISER, E.J., WEISS, S. F. Public and the residential development process. In **Bourne, L. S. Internal structure of the city, Readings on space and environment**, 5ª edição, New York, Oxford University Press., III cap., p. 188-199, 1971.

KOCH, M. R. **Condomínios Fechados: as novas configurações do urbano e a dinâmica imobiliária**. Indicadores Econômicos FEE, v. 35, p. 99-115, 2008.

LEFÉBVRE, H. **Espacio y Política**. Barcelona: Península, 1976.

LEFÈVRE, R. Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo. In: **MARICATO, E. A produção capitalista da casa (da cidade) no Brasil industrial**. Editora: Alfa Omega, São Paulo, p. 95-116, 1979.

MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo**. Estudos urbanos 10. São Paulo:

MELAZZO, E. S. **Mercado Imobiliário, Expansão Territorial e Transformações Intra-Urbanas: o caso de Presidente Prudente**. 1993. 144 f. Dissertação (Mestrado) - IPPUR, Rio de Janeiro, 1993.

MILES, M. E; BERENS, G; WEISS, M.A. **Real estate development – Principles and process**. Washington, DC: Urban Land Institute, 2000, Third Edition.

MOTA, H.M. **Evolução urbana de Uberlândia: uma cidade do Triângulo Mineiro de porte médio em contínuo crescimento**. 2001. 157f. Dissertação (Mestrado) – PUC, Campinas, 2001.

MUTH, R. **Models and land use, housing, and rent: an evaluation**. 1985. Journal of Regional Science, 25, 593-606.

PAIXÃO, Luiz Andrés Ribeiro. **A estruturação do espaço intra-urbano de belo horizonte, 1994-2003: um estudo das decisões locacionais dos agentes econômicos sob o paradigma das externalidades de vizinhança**. 2005. 158 f. Dissertação (Mestrado) - IPPUR, Rio de Janeiro, 2005.

POSSAS, M.L.. **A Dinâmica da Economia Capitalista: uma abordagem teórica**. S. Paulo: Brasiliense, 1994.

RAMIRES, J.C. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação**. 1998. Dissertação (Mestrado em Geografia). FFLCH/USP. São Paulo, 1998.

RIBEIRO, L.C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Ed. Civilização Brasileira. IPPUR, UFRJ, 1997.

SANTOS, M. **Espaço e Método**. Ed. Nobel, 1985.

SANTOS, M.A. **Análise da espacialização dos homicídios na cidade de Uberlândia/MG**. 2006. 261f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2006.

SMITH, W. F. Filtering and neighborhoods change. In: **Bourne – Internal Structure of the city. Readings on space and environment**, 5ª edição, New York, Oxford University Press., III cap., p. 170-179.

SMOLKA, M. Mobilidade intra-urbana no Rio de Janeiro: da estratificação social à segregação residencial no espaço. In: **Revista Brasileira de Estudos Populacionais**, 9(2). 1992.

SMOLKA, M.O.(1987) "O capital incorporador em seus momentos de valorização" In **Cadernos PUR/UFRJ**. Jan/Abril: Ano II, nº 1. Rio de Janeiro, IPPUR/UFRJ

SOARES, B.R. **Uberlândia: da Cidade Jardim ao Portal do Cerrado: imagens e representações no Triângulo Mineiro** (tese de doutorado) FFLCH/USP, São Paulo, 1995.

SOARES, B.R. **Habitação e produção do espaço em Uberlândia**. 1988. 225 f. Dissertação (Mestrado) - Usp, São Paulo, 1988.

SOARES, P.R.R. A produção imobiliária e o crescimento urbano em cidades médias: Pelotas e Rio Grande (RS). In: **SILVEIRA, R. L. L. de, et al (Org.). Dinâmica Imobiliária e Reestruturação Urbana na América Latina. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006.**

SPOSITO, E.S; SPOSITO, M.E.B; SOBARZO. O (Org). **Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional**. 1ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 376.

TAPALOV, C. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. In: **FORTI, R. Marxismo e urbanismo capitalista**. São Paulo: Ciências Humanas, 1979. p. 6-38.

Uberlândia. **Prefeitura Municipal de Uberlândia**. Lei complementar 245 de janeiro de 2000. Dispões sobre a construção de loteamentos fechados, no perímetro urbano.

Uberlândia. **Prefeitura Municipal de Uberlândia**. Lei complementar 078 de 27 de abril de 1994. Dispões sobre o sistema viário.

Uberlândia. **Prefeitura Municipal de Uberlândia**. Lei orgânica.

Uberlândia. **Prefeitura Municipal de Uberlândia**. Plano Diretor (1994).

VALLADARES, L do P. **Passa-se uma casa: análise do Programa de Remoção de Favelas do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, Zahar, 1978.

VETTER, D; MASSENA, R. e RODRIGUES, E. (1979). "Espaço, valor da terra e equidade dos investimentos em infra-estrutura no Município do Rio de Janeiro". **Revista Brasileira de Geografia**, vol. 41 (1-2), pp. 32-71.

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

WEISS, M.A. **The rise of the community builders. The American Real Estate Industry and land planning**. Columbia University Press, 1987

WOLPERT, J. **Behavioral Aspects of the Decision to Migrate**. Papers of the Regional Science Association, v. 15. (1965).

Outras Fontes:

JORNAL CORREIO DE UBERLÂNDIA

JORNAL DA CIDADE

SINDUSCON

SECOVI

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA

IBGE

ANEXOS

BAIRROS INTEGRADOS POR SETOR

BAIRROS INTEGRADOS DO SETOR CENTRAL - 2000

LOTEAMENTOS	BAIRRO INTEGRADO	INTEGRAÇÃO	
		LEI	DATA
Não identificado	Fundinho	6297	26.04.95
Vila Osvaldo (parte) Outros não identificados	Centro	6292	26.04.95
Vila Povia (parte) Vila Ribeirinho Vila Dr. Vasco Giffoni (parte)	Lídice	6479	28.12.95
Cazeca (parte) Erlan	Cazeca	5826	28.12.95
Tabajaras Maracanã Copacabana (parte) General Osório Altamira (parte)	Tabajaras	6309	19.05.95
Vila Higino Guerra Vila de Fátima (parte) Vila Osvaldo (parte)	Martins	5872	01.11.93
Vila Osvaldo (parte) Rezende Lourdes José Tomaz Rezende Vila Carneiro Daniel Fonseca (parte) Vila de Fátima (parte) João de Souza (parte)	Oswaldo Rezende	5873	01.11.93
Daniel Fonseca (parte) Chaves Rezende Junqueira João de Souza (parte)	Daniel Fonseca	6271	20.03.95
Fluminense (parte) São Pedro Vila Esplanada	Nossa Senhora Aparecida	5901	21.12.93
Fluminense (parte) Custódio Pereira (parte) Vila Santa Terezinha Vila Brasil (parte)	Brasil	5843	21.10.93

BAIRROS INTEGRADOS DO SETOR NORTE - 2000

LOTEAMENTOS	BAIRRO INTEGRADO	INTEGRAÇÃO	
		LEI	DATA
Vila Presidente Roosevelt	Presidente Roosevelt	5853	21.10.93
Jardim Metrópole Residência Jardim Brasília Jardim Brasília Jd. Brasília prolongamento e St. F. Chácaras Industrial Tietê	Jardim Brasília	5897	10.12.93
São José	São José	5916	23.10.93
Marta Helena Das Indústrias (casas populares) Jacob Jardim Umuarama (parte)	Marta Helena	5844	21.10.93
Maravilha Maravilha Setor B Conj. Habitacional Dona Maria Rezende	Maravilha	5857	21.10.93
Pacaembu Pacaembu I Pacaembu II Pacaembu III Pacaembu Remanescente Oliveira Vila Maria Vila Sat�elite Vila Maria Remanejamento (parte)	Pacaembu	6482	28.12.95
Cruzeiro do Sul Jardim América I (parte) Nossa Senhora das Graças (parte)	Nossa Senhora das Graças	8651	29.04.04
Residencial Gramado	Residencial Gramado	6033	21.06.94
Minas Brasil Marta Helena (parte) Jardim Umuarama II Jardim Umuarama II - Prolongamento Novo Umuarama Jardim Umuarama (parte)	Minas Gerais	5889	03.12.93
Esperança Esperança II Jd América I (parte)/ Jd. América II Nossa Senhora das Graças (parte) Residencial Liberdade Santa Rosa Santa Rosa Prolongamento Vila Maria Remanejamento (parte)	Santa Rosa	8649	29.04.04

BAIRROS INTEGRADOS DO SETOR SUL - 2000

LOTEAMENTOS	BAIRRO INTEGRADO	INTEGRAÇÃO	
		LEI	DATA
Tubalina Setor Colônia (parte)	Tubalina	5858	21/10/1993

Vila Cilene (parte)			
Cidade Jardim Cidade Jardim Ampliação Cidade Jardim Setor A Vila Cilene (parte)	Cidade Jardim	6000	28/04/1994
Copacabana (parte) Copacabana - Setor Omega Chácara Recreio Nossa Senhora da Abadia-"Patrimônio"	Patrimônio	5917	23/12/1993
Altamira (parte) Morada da Colina II Jardim da Colina Gávea Morada da Colina Partes I e II Jardim da Colina B Villagio da Colina (Prol. Gávea) Gávea Hill 1 e 2	Morada da Colina	6243	11/01/1995
Vigilato Pereira Vila Póvoa (parte) Jardim Nosso Recanto Altamira (parte) Jardim Ozanan (parte)	Vigilato Pereira	6293	02/05/1995
Vila Belo Horizonte Santa Maria Cazeca (parte) Santo Antônio (Saraiva) Vila Presidente Vargas Vila Dr. Vasco Giffoni (parte) Vila Saraiva (parte)	Saraiva	6272	20/03/95
Altamira (parte) Jardim Inconfidência (parte) Jardim Indaiá Jardim das Acácias Vila do Sol Jardim Karaíba Itapema Sul	Jardim Karaíba	6270	20/03/1995
Santa Mônica Remanejamento Conjunto Habitacional St. Luzia (parte)	Santa Luzia	6475	22/12/1995
Parque Granada Buritys Jardim dos Gravatas Jardim Botânico Parque Residencial Camaru	Granada	7284	03/05/1999
Pq. São Jorge I (parte) Pq. São Jorge III - Prolongamento Pq. São Jorge V Remanescente do Quinhão 2 Jardim das Hortências Primavera Parque (parte) Residencial Campo Alegre Conjunto Residencial Viviane Parque São Gabriel Parque das Seringueiras	São Jorge	6286	20/04/1995
Parque das Laranjeiras			

Parque São Jorge II Parque São Jorge IV Parque das Paineiras Jardim Aurora - Setor A,B Primavera Parque (parte) Parque São Jorge I (parte)	Laranjeiras	6322	05/06/1995
Shopping Park I,II Gávea Sul Sítios de Recreio Ibiporan Sítios de Recreio N. S. Aparecida (parte)	Shopping Park	8546	19/02/2004
Nova Uberlândia Jardins Barcelona Jardins Roma	Nova Uberlândia	9029	26/08/2005
Jardim Inconfidência (parte) Vila Real Santa Paula Royal Park Residence	Jardim Inconfidência	8644	29/04/2004
Pampulha	Pampulha	8402	29/08/2003
Vila Saraiva (parte) Vila Saraiva II Vila Saraiva Prolongamento I (parte) Vila Saraiva Prolongamento II Leão XIII Jardim Ozanan (parte)	Lagoinha	8403	29/08/2003
Residencial Carajás Jardim Xangrilá Vila Saraiva Prolongamento I (parte) Santo Antônio Vila Saraiva (parte)	Carajás	8404	29/08/2003

BAIRROS INTEGRADOS DO SETOR LESTE - 2000

LOTEAMENTOS	BAIRRO INTEGRADO	INTEGRAÇÃO	
		LEI	DATA
Tibery Vila Ana Angélica Vila Corrêa Eduardo Rende	Tibery	5830	23/03/1993
Santa Mônica - Setor A, B, C Conjunto Universitário			

Jardim Parque Sabiá Jardim Finotti Progresso Fábio Felice Santos Dumont - Prolongamento Vila Santos Dumont	Santa Mônica	5900	21/12/1993
Conj. Habitacional Segismundo Pereira Santa Mônica - Setor D	Segismundo Pereira	5192	20/12/1990
Jardim Umuarama (parte) Novo Horizonte Vila Brasil (parte)	Umuarama	5851	21/10/1993
Custódio Pereira (parte) Jardim Panorama	Custódio Pereira	6676	27/06/1996
Chácaras Mansões Aeroporto 05/05/77 Sítios Mansões Aeroporto 31/03/80 Sítios Mansões Aeroporto 07/04/80 Sítios Mansões Aeroporto 11/09/80	Mansões Aeroporto	8628	23/04/2004
Jd. Ipanema I/ Jd. Ipanema II (parte) Jardim Califórnia Sítios de R. Morada dos Pássaros (parte) Sítios de R. Quintas do Bosque II (parte) Aeroporto	Jardim Ipanema	8629	23/04/2004
Custódio Pereira (parte) Girassol Alto Umuarama/ Alto Umuarama II	Alto Umuarama	8637	26/04/2004
Sítios de Recreio Quintas do Bosque I Jardim Ipanema II (parte) Sítios de R. Quintas do Bosque II (parte) Sítios de Recreio Morada dos Pássaros (parte)	Morada dos Pássaros	8636	26/04/2004
Santa Mônica II - Setor A,B,C	Morumbi	6371	30/08/1995

BAIRROS INTEGRADOS DO SETOR OESTE - 2000

LOTEAMENTOS	BAIRRO INTEGRADO	INTEGRAÇÃO	
		LEI	DATA
Jaraguá Valleé Jaraguá Prolongamento Tubalina Setor Colônia (parte)	Jaraguá	6673	27.06.96
Planalto/ Planalto I Tancredo Neves (Núcleo Res. Uberlândia)	Planalto	5888	03.12.93
Tubalina Residencial Ouro Verde Res. Am. do Sul e América do Norte	Chácaras Tubalina e Quartel	6238	11.01.95
Jardim das Palmeiras Santo Inácio São Lucas Jardim Flórida	Jardim das Palmeiras	6360	17.08.95
Jardim Canaã/Jd. Canaã II Chácaras Bela Vista Santo Antônio	Jardim Canaã	6674	27.06.96

Chácaras Jardim Holanda Tolerância Decisão Parque Trianon Jardim das Palmeiras II	Jardim Holanda	6675	27/6/1996
Jardim Célia Chácaras Panorama/ Chácaras Panorama I/II	Panorama	7069	05.01.98
Mansour I	Mansour	5855	21.10.93
Conjunto Residencial Nosso Lar Luizote de Freitas 2ª /3ª etapa Luizote de Freitas/ Luizote de Freitas II/III	Luizote de Freitas	5856	21.10.93
Jd. Patrícia (parte)/ Jd. Patrícia II (parte) Moinho de Vento Pq. dos Eucaliptos (parte)/Pq dos Eucaliptos II	Jardim Patrícia	5852	21.10.93
Dona Zulmira Jd. Patrícia (parte)/ Jd. Patrícia II (parte) Parque dos Eucaliptos (parte)	Dona Zulmira	6474	21.12.95
Jaguara Taiaman / Taiaman Prolongamento Residencial Jaguara IV Residencial Aruanã	Taiaman	6357	09.08.95
Parque Guarani I/II/III/IV	Guarani	5854	21.10.93
Talismã Tocantins 1,2/ Tocantins Prolongamento	Tocantins	6240	11.01.95
Condomínio Morada do Sol	Morada do Sol	6237	11.01.95
Conj. Hab. Parque Santo Antônio Mansour I Prolongamento Jardim Europa	Jardim Europa	8250	25.02.03

HIERARQUIA VIÁRIA

RODOVIAS

- Rodovia BR-050 (trecho compreendido entre o Rio Uberabinha, passando pelo Trevo com a BR-365 até o Anel Viário Norte)
- Rodovia BR-365 (trecho compreendido entre o Anel Viário Leste previsto , passando pela BR-050 até o Anel Viário Norte)
- Rodovia BR-365/452 (trecho compreendido entre o Anel Viário Aírton Senna e o Córrego Fundo)

ANEL VIÁRIO

- Anel Viário Aírton Senna
- Anel Viário Norte (futura implantação)
- Anel Viário Sul (em implantação)

VIAS RÁPIDAS

- Antônio Thomaz Ferreira de Rezende, Av.
- BR 050 (trecho compreendido entre o Trevo com BR-365 até o Trevo com o Anel Viário Aírton Senna)
- BR-365/452 Rodovia (trecho compreendido entre o Trevo Régis Bittencourt e Anel Viário Aírton Senna).
- BR 452 (trecho compreendido entre Trevo com a BR-365 e o Trevo com a BR-050)
- BR-497 (trecho compreendido entre o Anel Viário Aírton Senna e Av. Getúlio Vargas).
- Getúlio Vargas, Av. (trecho compreendido entre as vias marginais ao Rio Uberabinha e BR-497).
- Rondon Pacheco, Av.
- Vias marginais ao Rio Uberabinha

VIAS ESTRUTURAIS

- Afonso Pena, Av . (toda extensão e seu prolongamento)
- Arlindo Teixeira, Rua (trecho compreendido entre a Av. Fernando Vilela e Av. Getúlio Vargas)
- Aspirante Mega, Av. (trecho compreendido entre a Av. Getúlio Vargas e Av. Imbaúba)
- Barão de Camargos, Rua (trecho compreendido entre Rua General Osório e Av. Cesário Alvim)
- Bernardo Guimarães, Rua
- Cel Severiano, Rua (trecho compreendido entre Rua Olavo Bilac e Rua Barão de Camargos)
- Cesário Alvim, Av. (trecho compreendido entre a Rua Barão de Camargos e BR 050)
- Cipriano Del Fávero, Av. (trecho compreendido entre Rua Princesa Isabel e Praça Sérgio Pacheco)
- Complexo Viário ligação das Av. Getúlio Vargas, Av. Monsenhor Eduardo e Av. João

Naves de Ávila (futuro)

- Fernando Vilela , Av. (trecho compreendido entre a Rua Arlindo Teixeira e Av. Monsenhor Eduardo)
- Floriano Peixoto, Av. (trecho compreendido entre a Rua Goiás e BR 050)
- Getúlio Vargas , Av. (trecho compreendido entre a Rua Arlindo Teixeira e Av. Aspirante Mega)
- Goiás , Rua (trecho compreendido entre a Av. Getúlio Vargas e Rua Princesa Isabel)
- Ignez Favato, Rua
- Imbaúba, Av. (toda extensão e seu prolongamento)
- João Naves de Ávila, Av.
- João Pessoa, Av. (trecho compreendido entre a Av. Fernando Vilela e Av. Afonso Pena)
- João Pinheiro, Av. (toda extensão e seu prolongamento)
- Manaus , Rua
- Monsenhor Eduardo, Av. (trecho compreendido entre a Praça Sérgio Pacheco e Rua Manaus)
- Nicomedes Alves dos Santos, Av. (toda extensão e seu prolongamento)
- Olavo Bilac, Rua (trecho compreendido entre a Av. Getúlio Vargas e Rua Cel Severiano)
- Primeiro de Janeiro, Rua
- Princesa Isabel, Rua (trechos compreendidos entre a Rua Goiás e Av. Cipriano Del Fávero e entre Av. Paes Leme e Rua Teixeira Santana)
- Rio Mississipi, Av.
- Sérgio Pacheco, Praça
- Teixeira Santana , Rua
- Cleanto Vieira Gonçalves, Av.
- Vasconcelos Costa, Av. (trecho compreendido entre a Rua Arlindo Teixeira e Av. João Pessoa)

VIAS ARTERIAIS DE PENETRAÇÃO

- Abelardo Pena, Rua
- Adhemar Margonari, Av.
- Adriano Bailoni, Av.
- Aírton Borges da Silva , Av.
- Anselmo Alves dos Santos, Av. (toda extensão e seu prolongamento)
- Aruã Rua (trecho compreendido entre a Av. Seme Simão e o Córrego Mogi)
- Aspirante Mega, Av. (trecho compreendido entre a Av. Imbaúba e Rua Diamante e seu prolongamento até a BR-365/452)
- Av. a ser implantada sobre o leito do ramal ferroviário (trecho compreendido entre a Av. Monsenhor Eduardo e Av. José Andraus Gassani)
- Namen Muchail, Rua (Conjunto D. Maria Rezende)
- Benjamim Alves dos Santos, Rua (trecho compreendido entre o Córrego Lagoinha e a Rua Havaí)
- Brasil, Al.- B. Mansões Aeroporto (toda extensão e seu prolongamento até a BR-452/365)
- Bruxelas, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Rua Sacadura Cabral)
- Cel. José Teófilo Carneiro, Av. (trecho compreendido entre a Av. Moisés de Freitas e o Anel Viário Aírton Senna e seu prolongamento noroeste)
- Clarinda de Freitas, Praça

- Comendador Alexandrino Garcia, Av. (trecho compreendido entre a Rua Alagoas e seu prolongamento até o Anel Viário Airton Senna)
- Constelação, Av. (trecho compreendido entre a Rua Paulo de Tarso e Viaduto Eleuzipo Rezende Vieira)
- Décio Spirandelli Carvalho, Rua (toda extensão e seu prolongamento)
- Dolorita Elias do Nascimento, Rua
- Dos Flamingos, Rua (trecho compreendido entre a BR-497 e limite do perímetro urbano)
- Dos Taróis, Rua (trecho compreendido entre o Anel Viário Airton Senna e a Rua 27 do Residencial Aruanan)
- Duque de Caxias, Rua (trecho compreendido entre a Av. Rondon Pacheco e Rua Havaí)
- Engenheiro Azeli, Rua
- Estrada da Ponte de Arame (trecho compreendido entre a Av. Seme Simão e o limite do perímetro urbano)
- Estrada do Clube de Caça e Pesca
- Estrada do Pau-Furado (trecho compreendido entre o Anel Viário Norte -futuro e Av. José Lopes Filho)
- Getúlio Vargas, Av. (trecho compreendido entre a Av. Santa Maria e BR-497 - Uberlândia-Prata)
- Haia, Rua
- Vereador C. Cordeiro, Av. (trecho compreendido entre o Córrego Lagoinha e Al. Padre Manoel da Costa)
- Jaime de Barros, Av.
- João Jorge Cury, Praça
- João Pessoa, Av. (trecho compreendido entre Viaduto Elias Simão e Av Fernando Vilela)
- Lecostia, Rua
- Moisés de Freitas, Av. (trecho compreendido entre a Av. Cel. José Teófilo Carneiro e Av. Osvaldo Rezende)
- Olegário Maciel, Rua (trecho compreendido entre a Av. Rondon Pacheco e Rua Havaí)
- Orlandina Ondina, Av. (trecho compreendido entre Anel Viário Norte -futuro até a Rua Sacadura Cabral))
- Osvaldo Rezende, Av. (trecho compreendido entre a Rua Eurípedes Barsanulfo e BR-365/452)
- Pe. Manoel da Costa, Al.
- Pirapora, Rua
- Rafael Marino Neto, Rua (toda extensão e seu prolongamento)
- Raul Petronilho de Pádua, Al.
- Sacadura Cabral, Rua (toda a sua extensão e seu prolongamento até a Rua Bruxelas)
- Santa Maria, Av. (toda extensão e seu prolongamento)
- Segismundo Pereira, Av. (toda extensão e seu prolongamento)
- Seme Simão, Av. (trecho compreendido entre a Rua Dolorita Elias do Nascimento e Al. Raul Petronilho de Pádua)
- Serra da Bodoquena, Av. (toda extensão e seu prolongamento até o limite do Perímetro Urbano)
- Sideral, Av. (toda a sua extensão e seu prolongamento)
- Simão Pedro, Rua (trecho compreendido entre a Av. Constelação até o Córrego Liso)
- Raulino Cotta Pacheco, Av.

- Taylor Silva, Av.
- Via a ser implantada adjacente à Cia de Cigarros Souza Cruz S/A e seu prolongamento noroeste até o limite do perímetro urbano .
- Via a ser implantada junto às redes de distribuição da CEMIG, ligando a Estrada do Pau-furado com a Av. Segismundo Pereira.
- Via a ser implantada ligando a Estrada da Ponte de Arame com a Av. Vereador C. Cordeiro.
- Via a ser implantada sobre o leito do ramal ferroviário (trecho compreendido entre a Av. Monsenhor Eduardo e Av. Airton Borges da Silva).

VIAS ARTERIAIS DE LIGAÇÃO

- A, Av. - Residencial Jardim Brasília
- Alagoas, Rua (trecho compreendido entre a Av. Comendador Alexandrino Garcia e Av. Rondon Pacheco)
- Amoroso Costa, Rua (trecho compreendido entre a Rua Oliveira Viana e Av. João Naves de Ávila)
- Antônio Carrijo, Rua
- Babel , Av.
- Bálsamo, Av. (trecho compreendido ente a Av. Presidente Kennedy e Córrego do Óleo)
- Benjamim Magalhães, Av.
- Claudemiro José de Souza, Rua (trecho compreendido entre a Av. Comendador Alexandrino Garcia e Av. Rondon Pacheco)
- Comendador Alexandrino Garcia, Av. (trecho compreendido entre a Av. Monsenhor Eduardo e Rua Alagoas)
- Das Alamandas, Rua (trecho compreendido entre a Rua das Juritis e Rua das Primaveras)
- Das Juritis, Rua (trecho compreendido entre RM-455 e Rua das Alamandas)
- Das Mães, Rua
- Das Papoulas, Rua (trecho compreendido entre o Rio Uberabinha e Rua das Primaveras)
- Dimas Machado, Av. (trecho compreendido entre a Av. Imbaúba e BR-497)
- Do Estivador, Rua
- Do Níquel, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Av. Cel. José Teófilo Carneiro)
- Dos Eucaliptos, Av .
- Dos Pássaros, Av.
- Dos Taróis, Rua (trecho compreendido entre a BR-365 /452 e Rua 27 do Residencial Aruanan)
- Dos Titos, Av. (toda extensão e seu prolongamento até o Rio Uberabinha)
- Dr. Vicente Salles Guimarães, Av. (trecho compreendido entre a Av. José Andraus Gassani e Rua Sacadura Cabral)
- Fernando Vilela, Av . (trecho compreendido entre Av. Marcos de Freitas Costa e Rua Vieira Gonçalves)
- Genarino Cazabona, Rua (trecho compreendido entre o Córrego do Óleo e Av. José Fonseca e Silva)
- Geralda Francisca Borges, Av. (toda extensão e seu prolongamento até a BR-050)
- Geraldo Abrão, Av. (trecho compreendido entre o prolongamento da Rua Saldanha Marinho e Av. Vereador C. Cordeiro)

- Jardim Holanda, Al.
- Jericó, Av. (trecho compreendido entre a Av. Babel e seu prolongamento até a BR-497)
- João Balbino , Rua
- João Mendes, Av.
- Joaquim Leal de Camargos, Rua
- José Andraus Gassani , Av. (toda extensão e seu prolongamento até a Av. Dr. Vicente Salles Guimarães)
- José Antônio Lopes, Al. (toda extensão e seu prolongamento até a Av. Seme Simão)
- José Fonseca e Silva, Av. (toda extensão e seu prolongamento até a BR-497)
- José Lélis França, Rua (toda a sua extensão e seu prolongamento até a Av. Anselmo Alves dos Santos)
- Juracy Junqueira Rezende, Av. (trecho compreendido entre Av. João Mendes e Alameda Uberaba)
- Lineu Anterino Mariano, Rua (trecho compreendido entre a Av. Cel. José Teófilo Carneiro e Av. José Andraus Gassani)
- Luiz Ferreira Lima , Rua
- Marcos de Freitas Costa, Av.
- Morum Bernardino, Av.
- Olímpio de Freitas, Av. (toda extensão e seu prolongamento até o Rio Uberabinha)
- Oliveira Viana, Rua (Trecho compreendido entre a Rua Saldanha Marinho e Rua Amoroso Costa)
- Osvaldo Samora, Av.
- Padre Nilo Tabuquini, Al. (toda extensão e seu prolongamento até o Rio Uberabinha)
- Paulo Avelino Franco, Rua
- Rio Doce, Rua
- Rondônia , Rua
- Saldanha Marinho, Rua (seu prolongamento no trecho compreendido entre a Rua Oliveira Viana a Av. Geraldo Abrão)
- Seme Simão, Av. (toda extensão e seus prolongamentos)
- Senador Camilo Chaves, Praça
- Topázio, Av. (trecho compreendido entre a BR-365 e Rua do Níquel)
- Uberaba, Al. (trecho compreendido entre Av. Juracy Junqueira Rezende e Rua 14 do Residencial Carajás)
- Vasconcelos Costa, Av. (trecho compreendido entre a Av. Marcos de Freitas Costa e Rua Vieira Gonçalves)
- Via a ser implantada adjacente ao Camaru, ligando a Av. Juracy Junqueira Resende com a estrada da ponte de arame.
- Via a ser implantada marginal à Ferrovia (trecho compreendido entre o prolongamento da Rua Bruxelas e o prolongamento da Av. Anselmo Alves dos Santos)
- 14, Rua - Residencial Carajás (trecho compreendido entre Al . Uberaba e seu prolongamento até a Estrada da Ponte de Arame)
- 37, Rua - Residencial Aruanan (toda extensão e seu prolongamento até o Rio Uberabinha)

VIAS COLETORAS

- Argemiro Evangelista Ferreira, Av.-L.Shopping Park
- A, Av. (trecho compreendido entre o anel viário e Av. Juscelino Kubitschek)
- Acre, Rua (trecho compreendido entre Av. João Pinheiro e Rua Bruxelas)

- Alexandre Guimarães, Rua (trecho compreendido entre a Rua dos Carrijos e Av. Vitalino Rezende do Carmo)
- Alexandrino Alves Vieira, Av.
- Alípio Abrão, Av. (entre a Rua Jayme Tannus e seu prolongamento até Av. Seme Simão)
- Amazonas , Av. (trecho compreendido entre a Av. Monsenhor Eduardo e Rua Dr. Luiz Antônio Waack)
- André Luiz, Av.
- André Rebouças, Av. (trecho compreendido entre a Av. Antônio Thomaz de Ferreira e Av. José Andraus Gassani)
- Angelino Favato, Av.
- Ângelo Cunha, Rua
- Angelo Zóccolli, Rua
- Antônio Crescêncio, Rua (trecho compreendido entre a Av. Monsenhor Eduardo e Av. Rondon Pacheco)
- Antônio Francisco Lisboa , Av.
- Antônio Francisco Rosa, Rua (toda extensão e seu prolongamento até o Anel Viário Norte futuro)
- Antônio Jorge Isaac, Av.(toda extensão e seu prolongamento até a Al. Brasil)
- Antônio Marques Póvoa Jr., Rua
- Antônio Oliveira e Silva , Rua
- Antônio Pacheco, Rua (trecho compreendido entre a Av. Cesário Crosara e Rua Dr. Antônio Santa Cecília)
- Antônio Vicente Ferreira, Rua
- Araguari, Av .
- Argemiro E. Ferreira, Av.
- Aristides Fernandes Moraes, Rua
- Arlindo Massaro , Rua
- Arnaldo Godoy de Souza, Rua
- Ásia, Al. -Mansões Aeroporto (toda extensão e seus prolongamentos até o Anel Viário Norte futuro e até a ferrovia)
- Atháide de Deus Vieira, Av.(trecho entre a Av. Noruega e Rua Montreal)
- Aldina Carrijo, Al.
- Azul, Rua (trecho compreendido entre a Rua Bandeira e Av. Anselmo Alves dos Santos)
- Boulanger Fonseca, Av. - L. Shopping Park
- Paulo Luiz Rotelli, Rua ? Luizote
- Bandeira, Rua (trecho compreendido entre a Rua Costa Rica e Rua Azul)
- Belém, Rua (trecho compreendido entre a Av. Monsenhor Eduardo e Av. Rondon Pacheco)
- Belo Horizonte, Av. (trecho compreendido entre a Av. João Pessoa e Rua Lambari)
- Bento Gonçalves, Av. (trecho compreendido entre a da Av . Antônio Thomaz Ferreira de Resende e Av. José Andraus Gassani)
- Bernardo Sayão , Rua
- Boa Esperança, Rua
- Borborema, Rua
- Brigadeiro Sampaio, Av.
- Caçamba , Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Rua José Liberato Andrade)
- Cachoeira Dourada, Rua
- Caiapó, Rua

- Cambuquira, Rua (trecho compreendido entre a Av. Fernando Vilela e Av. Vasconcelos Costa)
- Capitão Pedro Machado Silveira, Av. (trecho compreendido entre a Rua João Severiano Rodrigues da Cunha e Rua José de Paula Dias)
- Ceará, Rua (trecho compreendido entre a Av. Prof. Minervina Cândida de Oliveira e Av. Afonso Pena)
- Cel. Ernesto Rodrigues da Cunha, Rua (toda extensão e sua ligação com a Al. Maríilha de Dirceu)
- César Finotti, Av.
- Cesário Crosara, Av.
- Chapada dos Guimarães, Av. (toda extensão e seu prolongamento até a Av. Seme Simão).
- Clássica, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a futura marginal do Rio Uberabinha)
- Claudio Bernardes, Rua
- Clésio Cunha Resende, Rua
- Conrado de Brito, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Av. Dr. Vicente Salles Guimarães)
- Continental, Av.
- Costa Rica, Rua (trecho compreendido entre a Rua Niteroi e Rua Bandeira)
- Feliciano Donata de Macedo, Rua (toda extensão e seus prolongamentos até a Av. Cel. José Teófilo Carneiro e ligação com a Rua Ninfa Araújo) ? Conjunto Hab. D. Maria Rezende
- Da Carióca, Rua (trecho compreendido entre a Rua Ten. Rafael de Freitas e seu prolongamento até a marginal do Córrego Vinhedo)
- Da Derrama, Al.
- Da Enfermeira, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Rua do Edil)
- Da Fartura, Rua (trecho compreendido entre a Av. José Andraus Gassani e anel viário Airton Senna)
- Da Polka, Rua (toda extensão e seus prolongamentos até os Córregos Beija-Flor e dos Cavalos)
- Da Secretária, Rua
- Da Soja, Rua (toda extensão e seu prolongamento até o Anel Viário Airton Senna)
- Da Telefonista, Rua
- Das Camélias, Rua - Chácaras Panorama (toda extensão e seus prolongamentos)
- Das Gameleiras, Av.
- Das Juritis, Rua (trecho compreendido entre a Rua das Camomilas e Av. Uirapuru)
- Das Orquídeas, Rua (Chácaras Panorama - toda extensão e seus prolongamentos)
- Das Palmeiras, Av. Morada do Sol
- Das Palmeiras, Rua - Quintas do Bosque
- Das Perdizes, Rua
- Das Primaveras, Rua (trecho compreendido entre a Rua Arnaldo Godoy de Souza e Rua das Alamandas) e (da Rua dos Pica-Paus e seu prolongamento até a arterial de ligação projetada)
- Denizard Ferreira de Sá, Rua
- Diabase, Rua
- Do Advogado, Rua
- Do Arroz, Rua (toda extensão e seu prolongamento até o Anel Viário Ayrton Senna)
- Do Bancário, Rua
- Do Batão, Rua (toda extensão e seus prolongamentos até a futura via marginal do Rio

Uberabinha e do Córrego Beija-Flor)

- Do Carpinteiro, Rua
- Do Cedro, Rua - Morada dos Pássaros
- Dos Jardins, Av. (toda a sua extensão e seu prolongamento até a via arterial projetada)
- Do Motorista, Rua
- Do Óleo, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a via marginal do Rio Uberabinha)
- Do Pescador, Rua
- Do Paiol, Rua (toda extensão e seu prolongamento até o Anél Viário Ayrton Senna)
- Do Pinho, Av. (trecho compreendido entre a Rua Márcio Ribeiro da Silva e Av. Aspirante Mega)
- Do Rádio, Rua
- Dom Almir Marques Ferreira, Rua
- Dom Pedro II , Av. (toda extensão e seu prolongamento até o prolongamento da Av. Sacadura Cabral)
- Dos Andes, Al.
- Dos Municípios, Av.
- Dos Periquitos, Rua (trecho compreendido entre a Av. Getúlio Vargas e Av. dos Pássaros)
- Dos Pica Paus, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Av. Nicomedes Alves dos Santos)
- Dos Pinheiros, Rua Chácaras Panorama (toda extensão e seus prolongamentos)
- Dos Sabiás, Rua
- Dr . Antônio Santa Cecília, Rua (trecho compreendido entre a Av. Olívia de Freitas e Rua Antônia Pacheco)
- Dr. Enodes de Oliveira, Av. (prolongando-se do anel viário Norte futuro até o viaduto Dr. Hélio Minecucci)
- Dr. Laerte Vieira Gonçalves , Av.
- Dr. Luiz Antônio Waack, Rua (trecho compreendido entre a Av. Minervina Cândida de Oliveira e Av. Afonso Pena)
- Dr. Manoel Thomaz T. de Souza, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a futura via marginal do Rio Uberabinha)
- Dr . Sérgio Oliveira Marques, Rua (trecho compreendido entre a Av. Taylor Silva e Rua Clésio Cunha Resende)
- Dr. Vicente Sales Guimarães, Av. (trecho compreendido entre a Av. Afonso Pena até o prolongamento da Av. José Andraus Gassani)
- Edgard Oliveira Castro, Av.
- Eduardo L. Vieira, Rua
- Elis Regina, Av.(toda extensão e seu prolongamento até a Av. Balaiadas)
- Ernestina Cândida Alves, Rua (trecho compreendido entre a Av. Sideral e Rua Aeronauta)
- Espanha, Av. (trecho compreendido entre a Av. Rondon Pacheco e Av. Expedicionários)
- Espatódia, Rua (trecho compreendido entre a Rua Santa Barbara e Rua Flamboyant - Morada do Sol)
- Espigão, Rua (toda extensão e seu prolongamento até o Anél Viário Norte futuro)
- Esplendor, Rua (toda extensão e seu prolongamento até o Anél Viário Norte futuro)
- Estela Saraiva Peano, Rua
- Estrela do Sul, Rua
- Europa, Av.

- Everest, Al.
- Felipe Calixto Milken, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Al. Brasil)
- Felisberto Carrijo, Rua (trecho compreendido entre a Rua Cel. Severiano e Av. Rondon Pacheco)
- Filadélfia, Av.
- Fioravante Pilizer, Rua (seu prolongamento entre a Rua Eduardo L. Vieira e o prolongamento da Rua das Orquídeas)
- Flamboyant, Rua - Morada do Sol (trecho compreendido entre Rua Ipê e Rua Espatódia)
- Flávio de Oliveira , Rua (trecho compreendido entre a Rua. Sideral e Rua Aeronauta)
- Florestano de Macedo Tibery, Rua
- Francisco Belório, Av.
- Francisco Bernardes Assis, Rua
- Francisco Galassi, Av.
- Francisco Ribeiro, Av.
- Francisco Rodrigues Serralha, Rua (trecho compreendido entre a Av. Imbaúbas e Av. do Pinho)
- Francisco Vicente Ferreira, Rua
- Francisco Zumpano, Rua
- G, Av.
- Gabriela Junqueira de Freitas, Rua (trecho compreendido entre a Rua Eucaliptos e Av. Juscelino Kubitschek)
- Genarino Cazabona, Rua (trecho compreendido entre a Av. José Fonseca e Silva e seu prolongamento até o Anél Viário Airton Senna)
- General Osório, Rua (trecho compreendido entre a Av. Rondon Pacheco e Rua Barão de Camargos)
- Geraldo Abrão , Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Av. Seme Simão)
- Globo, Rua (trecho compreendido entre Rua Mercúrio e Rua Sebastião M. da Silva)
- Guatemala, Rua
- Iguazú, Rua (trecho compreendido entre Av. João Pinheiro e Rua Bruxelas)
- Indaiá , Av.
- Ipanema, Rua (trecho compreendido entre a Av. Oscarina Cunha Chaves e seu prolongamento até a marginal do Córrego Vinhedo)
- Ipê Amarelo, Av.- Morada do Sol (trecho compreendido entre a Av. das Palmeiras e Rua Flamboyant)
- Iraque , Rua (toda extensão e seus prolongamentos até a Av. Itaipu até a Rua Transição)
- Israel , Av. (toda extensão e seu prolongamento até a Av. Vereador Calixto Cordeiro e até a Av. Nicomedes Alves dos Santos)
- Itaipú, Av.(toda extensão e seu prolongamento até a Av. Vereador Calixto Cordeiro)
- J.A. 52, Rua (trecho compreendido entre a da Av. Olímpica e Av. Elis Regina)
- Jacarandá, Av.
- Jairo Marquez Andrade , Rua
- Jambo, Rua
- James Siqueira, Av.
- Jandyro Vilela Freitas, Rua
- Jerônima Lucas de Barros, Rua
- Jeronimo J. Alves, Av.
- Jerusalém, Av. (com prolongamento até Rod. Uberlândia - Prata BR 497)
- João Bernardes Souza, Av.

- João Jorge Coury, Pç (toda extensão e seu prolongamento até a Rua Mária Quitéria)
- João Costa Azevedo, Rua - L. São Francisco/Joana Darc (toda extensão e seu prolongamento até o Anél Viário Norte futuro)
- João Leão, Al.
- João Rodrigues de Castro , Rua (trecho compreendido entre a Rua Maximiliano Carneiro e Rua Gabriela Junqueira de Freitas)
- João Severiano Rodrigues da Cunha, Rua
- João Vital Ferreira , Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Av. Dr. Vicente Salles Guimarães)
- Joaquim Cordeiro, Rua
- Joaquim Ferreira Rodrigues, Rua
- Joaquim Moreira Santos, Rua (trecho compreendido entre a Rua Mário Ribeiro e Rua José Cruz Rezende)
- Joaquim Paiva, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a BR 050)
- Jorge Cauhy, Rua
- Jornalista João de Oliveira, Rua
- José Custódio Sobrinho, Rua
- José Cyrillo Neves, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a BR 365/452)
- José de Oliveira Pinto, Rua
- José de Paula Dias, Rua
- José Gil Grama, Rua
- José Gomes Ribeiro, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Rua Flamboyant)
- José Liberato Andrade, Rua (toda extensão e seu prolongamento até via marginal as redes da CEMIG)
- José Lopes Filho, Av. (trecho compreendido entre a estrada do Pau Furado e anel viário norte futuro)
- José Maria Ribeiro, Av.(toda extensão e seu prolongamento até a BR 452)
- Judá, Rua (toda extensão e seu prolongamento até Rod. Uberlândia - Prata BR 497)
- Juhen Cecílio Jorge, Av.
- Juscelino Kubitschek, Av.
- Lázara A. Ferreira, Av.
- Leste, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a República Piratini)
- Liberdade, Av. (trecho compreendido entre a Av. Hermes Fonseca Carneiro e Av. Francisco Galassi)
- Lincoln, Praça
- Luiz José Alves, Rua (trecho compreendido entre a Av. Rio Nilo até Rua Maximiliano Carneiro)
- Maestro Villa Lobos, Av. (trecho compreendido entre a Av. Getúlio Vargas e Av. Sílvio Rugani)
- Manoel Maurício Araújo, Rua
- Maranhão, Av. (trecho compreendido entre a Av. Monsenhor Eduardo e Av. Pernambuco)
- Márcio Ribeiro da Silva, Rua
- Marginal, Rua - L.Shopping Park
- Maria Augusta Moraes, Rua
- Maria das Dores Dias, Rua
- Maria Quitéria, Rua
- Maria M.da Silva, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Estrada da Ponte de Arame)
- Marília de Dirceu, Al.

- Mário Rezende Ribeiro, Rua
- Max Nodau Rezende Alvino, Rua
- Maximiliano Carneiro, Rua
- Menfins, Rua (trecho compreendido entre a Av. Palestina e Rua Nilo)
- Mercurio, Rua (trechos compreendidos entre a Rua D e Av. Rural e entre a Rua Mundia e Rua Universal)
- Minervina Cândida de Oliveira, Av.
- Monjolo, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Av. Jaime Siqueira)
- Monteiro Lobato, Rua (trecho compreendido entre a Rua da Fatura e seu prolongamento até a futura marginal da ferrovia)
- Montreal, Rua (trecho compreendido entre a Praça Senador Camilo Chaves e Av. Rondon Pacheco)
- Mundial, Rua
- Munhós da Rocha, Rua
- Netuno, Rua
- Neusa Magnino Cardoso, Rua (trecho compreendido entre a Al. Aldina Carrijo e Av. Antônio Thomaz Ferreira de Rezende)
- Nilo, Rua
- Ninfa Araújo, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Rua 7 de setembro)
- Niterói, Rua (trecho compreendido entre a Av. Monsenhor Eduardo e Rua das Antilhas)
- Nordau Gonçalves de Melo, Rua
- Norte, Rua (trecho compreendido entre a Rua Leste e Rua Oeste)
- Noruega, Av. (trecho compreendido entre a Av. Rondon Pacheco e Rua Rotary Club)
- Nossa Senhora do Carmo, Av.
- Nova Era, Rua (toda sua extensão e seus prolongamentos até a BR 452/365 e limite do perímetro urbano)
- Nupotira Sales, Rua
- Odilon Alves Martins, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a BR 050)
- Odorico Araújo Pinto, Rua (trecho compreendido entre a Rua Mário Faria e Rua José Cruz Resende)
- Oeste, Rua (trecho compreendido entre a Rua Norte e Rua Borborema)
- Olímpica, Av.
- Olinto Soares, Rua (trecho compreendido entre a Rua Docelino de Freitas Costa e Rua Dr. Manoel Thomaz T. de Souza)
- Ordália Carneiro Oliveira, Rua
- Oscar Gomes Moreira, Rua (trecho compreendido entre a Av. Getúlio Vargas e Praça São Francisco de Paula)
- Oscarina Cunha Chaves, Rua
- Oswaldo Cunha, Rua
- Paiol, Av. (toda extensão e seu prolongamento até o Anél Viário Norte futuro)
- Palestina, Av. (toda extensão e seu prolongamento até Rod. Uberlândia - Prata BR-497)
- Pará, Av. (trecho compreendido entre a BR 050/365/452 e Rua República do Piratini)
- Paraná, Rua
- Paulo de Frontin, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Av. Dr. Vicente Salles Guimarães)
- Paulo Luiz Rotelli, Rua (toda extensão e seu prolongamento até o Anél Viário Airton Senna)
- Paulo Roberto Cunha Santos, Av.

- Pedra Polida , Av.
- Pedro Quirino Silva, Rua (trecho compreendido entre a Av. João Jorge Couhy e Av. Paulo Roberto Cunha Santos)
- Pedro Zanata, Rua (trecho compreendido entre a Av. Afonso Pena e Av. Dom Pedro II)
- Pernambuco, Rua.
- Pio XII, Rua (trecho compreendido entre a Rua Duque de Caxias e Av. João Naves de Avila)
- Polidoro Freitas Rodrigues, Rua
- Porto Alegre, Rua
- Presidente Kennedy, Av.(trecho compreendido entre Av. Ipê e via marginal do Rio Uberabinha)
- Prof. Benedito Marra da Fonseca, Rua (trecho compreendido entre o anel viário Airton Senna e Rua B7)
- Prof. Leônidas Castro Serra, Rua (trecho compreendido entre a Av. Cesário Crosara e Av. Adhemar Margonari)
- Prof. Minervina Cândida de Oliveira, Av.
- Progresso , Av.
- R, Rua
- Rebelião Praieira, Av. (trecho compreendido entre a Av. Antônio Thomaz Ferreira de Rezende e via a ser implantada sobre o leito ferroviário)
- República Piratini, Rua (trecho compreendido entre a Av. João Jorge Couhy e Av. Afonso Pena)
- Rio Branco, Av.
- Rio Corumbá, Rua (toda extensão e seu prolongamento até Rod. Uberlândia - Prata BR-497 e anel viário)
- Rio Jaguari, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Av. Santa Maria e até a BR 497)
- Rio Jequitinhonha , Rua (toda extensão e seu prolongamento até a marginal do Córrego do Óleo)
- Rio Nilo, Av.
- Rio Solimões, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Av. Santa Maria e até o Anel Viário Airton Senna)
- Roberto Margonari, Rua (toda extensão e seu prolongamento até o Anel Viário Airton Senna)
- Rodrigo Pereira Jr., Rua
- Rolande Bruno, Rua
- Rotary Club, Rua
- Rural, Av (toda extensão e seu prolongamento até a Av. Cel. José Teófilo Carneiro)
- Salto Ozório, Rua (trecho compreendido entre a Rua Boa Esperança e seu prolongamento até a Av. Vereador C . Cordeiro)
- Santa Barbara, Rua - Morada do Sol
- Santa Barbara, Rua - Chácara Panorama (toda extensão e seu prolongamento até a BR 497)
- Santos Reis, Av.
- São Francisco de Assis, Rua
- São João, Rua (trecho compreendido entre a Av. Teófilo Alves e Rua Benjamin Alves dos Santos)
- São Paulo, Rua
- São Simão, Rua

- Sebastião Francisco Santos, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Av. Seme Simão)
- Sebastião Manoel Barbosa, Av.
- Sebastião Rangel, Rua (trecho compreendido entre Av. Salomão Abrahão e Av. Anselmo Alves dos Santos)
- Serra da Canastra, Av.
- Serra do Espinhaço, Av.
- Serra do Mar, Av.(toda extensão e seu prolongamento até a futura marginal do Rio Uberabinha)
- Serra Pacaraima, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a futura marginal do Rio Uberabinha)
- Sétimo Spini, Rua
- Sílvio Romero , Rua (trecho compreendido entre a Rua da Fartura e seu prolongamento até a futura via marginal à ferrovia)
- Sílvio Rugani, Av.
- Simão Pedro, Av. (trecho compreendido entre a Rua Constelação e Av. Cesário Crosara)
- Solidariedade, Av.(toda extensão e seus prolongamentos até a Al. Brasil e até as redes da CEMIG)
- Bruno Serato , Rua (trecho compreendido entre a Av A e seu prolongamento até a Av. Nicomedes Alves dos Santos)
- SP 33, Rua (trecho compreendido entre a Av. B e seu prolongamento até a futura via marginal do Rio Uberabinha)
- Aziza Nicolau Daud, Rua (toda extensão e seu prolongamento até a futura via marginal do Rio Uberabinha)
- SP 80, Rua (toda extensão e seus prolongamentos até a Anél Viário Sul e até a futura via marginal do Rio Uberabinha)
- SP 94, Rua
- Suiça, Av.
- Tamoios, Rua (trecho compreendido entre a Rua Olegário Maciel e Rua dos Carrijos)
- Tenente Rafael de Freitas, Rua (trecho compreendido entre a Rua dos Municípios e Rua da Carióca)
- Teófilo Alves , Av.
- Toledo, Av. (toda extensão e seu prolongamento até o Anél Viário Sul)
- Transição , Rua (toda extensão e seu prolongamento até a Av. Vereador C. Cordeiro)
- Tupaciguara , Rua (trecho compreendido entre a Rua Marciano de Ávila e Av. Monsenhor Eduardo)
- Uberaba , Al.
- Uirapuru, Av.
- Universal, Rua
- Valsas, Rua (toda extensão e seus prolongamentos até os Córregos Beija-Flor e dos Cavalos)
- Via Marginal a Rod . Uberlândia - Prata BR-497 (do anel viário até Rua do Motorista)
- Via a ser implantada entre a marginal do Rio Uberabinha e a Estrada do Clube Caça e Pesca, ligando a marginal do Córrego Vinhedo e o Anél Viário Sul
- Via a ser implantada ligando a Av. Santa Maria à Al. Jardim Holanda, distando aproximadamente 700,00m da Av. Olímpio de Freitas
- Via a ser implantada paralela à BR 497 entre a referida rodovia e a Rua Rio Mississipi, ligando a marginal do Córrego do Óleo e o Anél Viário Airton Senna
- Via a ser implantada paralela à Estrada da Ponte de arame, a leste da mesma, distando

aproximadamente 1000,00m

- Via a ser implantada paralela à rua Bruxelas, a sudeste da mesma, distando aproximadamente 700,00m
- Via a ser implantada paralela à Rua da Soja, a noroeste da mesma, distando aproximadamente 500,00m
- Via a ser implantada paralela à Rua SP 67, ao sul da mesma, distando aproximadamente 500,00m
- Via a ser implantada paralela a Rua SP80, a leste da mesma, distando aproximadamente 700,00m
- Via a ser implantada entre a Av. Cleone Carlos Gomes e BR 050 (ligando a Av. Salomão Abrahão com BR 050)
- Via marginal do Córrego do Cavalo (trecho compreendido entre o Rio Uberabinha e Av. Taylor Silva)
- Via marginal do Córrego Lagoinha (trecho compreendido entre o Camaru e Av. Vereador C. Cordeiro)
- Vias a serem implantadas adjacentes ao Clube das Palmeiras, ligando a Al. Jardim Holanda à Rodovia Municipal RM 455
- Vias a serem implantadas as margens do Córrego do Óleo
- Vias a serem implantadas paralelas a RM 455 entre a referida rodovia e o loteamento Canaã, distando 500,00m e 1000,00m respectivamente
- Vias a serem implantadas paralelas a Rua Clássica, a aproximadamente 1200,00m 1700,00m e 2100 ,00m de distância, respectivamente
- Vias a serem implantadas paralelas ao Anel Viário Sul, a aproximadamente 500,00m e 1000,00m respectivamente, ligando a BR 050 a Estrada da Ponte de Arame
- Vias marginais às Rodovias e ao Anel Viário
- Vias a serem implantadas às margens do Rio Uberabinha (trecho compreendido entre o Anel Viário Airton Senna e o Córrego Boa Vista - limite do perímetro urbano)
- Vias existentes e a serem implantadas marginais as ferrovias
- Vias existentes e a serem implantadas, marginais as rodovias e anel viário
- Vinícius de Moraes, Av .
- Virgílio Carrijo, Rua (trecho compreendido entre a Av. Airton Borges da Silva e Rua do Trigo)
- Vitalino Rezende do Carmo, Av.
- 4, Av. (trecho compreendido entre a Rua São Simão e Rua Jayme Tannús)
- 7 de Março, Rua
- 7 de Setembro, Rua (trecho compreendido entre a Rua 25 de Dezembro e Av. Olívia de Freitas Guimarães)
- 10, Av. (trecho compreendido entre a Av. das Moedas e Rua Libra)
- Antônio Martins de Lima, Rua (trecho compreendido entre a Rua Mário Faria e Rua Orlandina Ondina) Jardim Ipanema/Califórnia
- Jeronimo Cardoso, Rua (trecho compreendido entre a R. Orlandina Ondina e seu prolongamento até o prolongamento da Av. Afonso Pena) Jardim Ipanema
- 25 de Dezembro, Rua
- 25, Av.

VIAS DE TRANSPOSIÇÃO

- Afrânio Rodrigues da Cunha, Av.
- Arlindo Teixeira, Rua (trecho compreendido entre a BR 365/452 e Av. Fernando Vilela)

- Buriti Alegre, Rua (trecho compreendido entre a BR-365 /452 e Av. Mauá)
- Carmo Gifoni, Rua (trecho compreendido entre a Rua Higino Guerra e Av. Getúlio Vargas)
- Cel. Antônio Alves Pereira, Rua (trecho compreendido entre a Rua Rivalino Pereira e Av. Rondon Pacheco)
- Duque de Caxias, Rua (trecho compreendido entre a Av. Getúlio Vargas e Av. Rondon Pacheco)
- Higino Guerra, Rua (trecho compreendido entre a Rua Rodrigues da Cunha e Rua Carmo Gifoni)
- Itumbiara, Rua
- Mauá, Av.(trecho compreendido entre a Rua Buriti Alegre e Rua Itumbiara)
- Olegário Maciel, Rua (trecho compreendido entre a Av. Getúlio Vargas e Av. Rondon Pacheco)
- Osvaldo Rezende, Rua (trecho compreendido entre a BR365/452 e Av. Paes Leme)
- Paes Leme, Av. (trecho compreendido entre a Rua Osvaldo Rezende e Av. Afrânio Rodrigues da Cunha)
- Prata, Rua (trecho compreendido entre a Rua Brasília e Av . João Naves de Ávila)
- Quintino Bocaiuva, Rua (trecho compreendido entre Av. Getúlio Vargas e Av. Rondon Pacheco)
- Rivalino Pereira, Rua
- Rodrigues da Cunha, Rua (trecho compreendido entre a BR-365/452 e Av. Getúlio Vargas)