

# **A FORMAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM UBERLÂNDIA (MG)**

**Diego Nogueira Botelho**  
Mestre em Geografia pelo IESA  
Universidade Federal de Goiás  
diegonbotelho@gmail.com

**João Batista de Deus**  
Professor Doutor do IESA  
Universidade Federal de Goiás  
deus@iesa.ufg.br

## **Resumo**

Este trabalho tem por objetivo analisar os primórdios da formação do mercado imobiliário na cidade de Uberlândia, considerando o capital imobiliário mediador das ações dos agentes incorporadores, sendo responsáveis pelas mudanças no ambiente construído da cidade. Pode-se observar que o mercado imobiliário uberlandense começou a ser delineado em meados do século XIX quando foi vendida a primeira fração de terras, e com o passar dos anos o crescimento, e a emancipação da cidade despertaram novos investimentos por parte de um grupo de empresários, que adquiriram terrenos próximos a Estação Ferroviária e construíram o bairro Vila Operário, após esta iniciativa, outras sucederam, fazendo surgir novos bairros, desenvolvendo assim o mercado imobiliário. Com isso o capital imobiliário passa a atuar mais intensamente no espaço urbano uberlandense, extraindo lucros extraordinários, principalmente através do lançamento no mercado de novos produtos imobiliários, alterando de forma significativa o espaço construído da cidade.

**Palavras-chave:** Mercado imobiliário. Espaço urbano. Uberlândia.

## **THE FORMATION OF THE REAL STATE MARKET IN UBERLÂNDIA (MG)**

### **Abstract**

This paper examines the beginnings of the formation of the housing market in the city of Uberlandia, considering the real estate capital intermediary agents' actions incorporators, being responsible for changes in the built environment of the city. It is observed that the housing market uberlandense began to be outlined in mid-nineteenth century when it was sold to the first fraction of land, and over the years, growth, and the emancipation of the city attracted new investment from a group of businessmen, who purchased land near the railway station and built the Workers' Village neighborhood, after this initiative, others followed, giving rise to new districts, thereby developing the

real estate market. With this, the real estate capital starts to act more intensively in the urban uberlandense, extracting extraordinary profits, primarily through market launch of new real estate products, significantly altering the built city.

**Keywords:** Real estate market. Urban space. Uberlandia.

### **Introdução**

Ao longo da história do modo de produção capitalista o espaço, passou a fazer parte dos circuitos de valorização do capital (Botelho, 2007), deste modo, sua produção, passou a ser um elemento estratégico, sendo orientado por diversos fatores e agentes, que realizam suas práticas socioespaciais a partir de iniciativas próprias da produção imobiliária.

Para Melazzo (1993) a cidade é produto da ação de vários agentes, principalmente aqueles ligados ao mercado imobiliário, e a aparente “desordem” do ambiente construído é reflexo de ações passadas que impõe um padrão de organização dos usos do solo no interior da cidade. A cada momento uma grande variedade de imóveis são negociados, e o fluxo de transações imobiliárias pode indicar tipos, usos, a localização e os preços dos imóveis levados ao mercado. Estes fluxos imobiliários, então, podem ser tomados como indicadores das características da organização interna da cidade.

Lefèbvre (1976) em seus estudos aponta a importância do mercado imobiliário, já que em momentos de crise do circuito principal, este se torna o mais importante da economia, sendo possível então acrescentar um novo elemento a discussão do crescimento territorial e das transformações que ocorrem no ambiente urbano. A atual dinâmica de acumulação do capital demonstra que o aspecto financeiro tem predominado diante das formas de atuação dos principais agentes econômicos na produção do espaço urbano.

Diante deste cenário o capital incorporador se destaca, devido ao papel que este assume na produção do espaço urbano. Smolka (1989) define o 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. O mesmo autor lembra que nem todas as mudanças no uso do solo que acontecem na cidade são única e exclusivamente derivados da atuação deste “agente”.

Neste sentido, o presente trabalho visa compreender como se deu o processo de formação do espaço urbano de Uberlândia, com destaque para mercado imobiliário, mediado pelo capital incorporador, entretanto temos consciência de que as transformações na estrutura urbana da cidade não são operadas exclusivamente pelo mercado.

Para atingir este objetivo, dividimos o texto em três partes: a primeira parte, embasado nos estudos de Soares (1995) remontamos, de forma sintética, a formação o mercado imobiliário uberlandense, desde seus primórdios.

Na segunda parte, destacamos a atuação dos agentes incorporadores no espaço urbano de Uberlândia, já que tais agentes podem ser considerados os principais modeladores do ambiente construído da cidade, e que fazem parte da chamada elite local que historicamente sempre associou suas vontades à configuração do espaço urbano na cidade.

Por último analisaremos as principais estratégias de diversificação espacial utilizadas pelo capital imobiliário através dos agentes incorporadores, com intuito de obter lucros extraordinários introduzem no mercado novos produtos, construção em altura, ou ainda condomínios de prédios, para atrair a demanda.

### **A formação 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), então 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, sendo que 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.

Já nas terras urbanas, a Igreja foi a grande responsável pelo ordenamento urbano, pois

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).

Em 1858 o então Arraial, 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, já que a capela ocupava lugar de destaque nos pequenos núcleos, por isso o interesse da classe dirigente nesta localização (Maricato, 1998).

Em 1883, o sítio urbano foi aumentado, através da doação de 12 alqueires de terra ao Patrimônio de Nossa Senhora da Abadia, dando origem ao “bairro” Patrimônio da Abadia, abrigando os trabalhadores de baixa renda após a abolição da escravatura.

São Pedro de Uberabinha, em 1888, é elevada a categoria de município, devido a sua condição socioeconômica e por conter uma população de 14 mil habitantes. Com isso pode se observar que seu espaço urbano começa a apresentar uma estrutura espacial estratificada em termos de classes sociais, com a expulsão da população de baixa renda das áreas mais centrais, isso acontece devido à instalação dos novos equipamentos coletivos, estabelecendo outro padrão de habitação (SOARES, 1988).

Em 1920, o crescimento populacional do município lhe impôs novas necessidades, caracterizadas, principalmente pela incorporação de novas áreas agrícolas ao sítio urbano e a intensa construção de moradias. Passados cinco anos, 1925, fato novo se destaca na história da cidade, três empresários adquirem terrenos próximos a estação ferroviária, abrindo as primeiras ruas e construindo diversas casas populares, dando origem a Vila Operária, por estarem localizados próximo a fábrica de tecidos.

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, em 1925, a Vila Osvaldo, em 1938, e a Vila Carneiro, ao norte do bairro anterior. Durante os anos de 1938 a 1954, a intensidade do processo especulativo em Uberlândia é bastante significativo, uma vez que o número de lotes vagos espalhados pela cidade supera às necessidades da época, como pode ser verificado na Tabela 01 abaixo.

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

ANOS	POPULAÇÃO URBANA	LOTES EXISTENTES
1.938 .....	20.114	7.100
1.939 .....	20.596	7.100
1.940 .....	21.077	7.100
1.943 .....	25.694	7.100
1.944 .....	27.233	7.998
1.945 .....	28.772	12.193
1.946 .....	30.311	13.443
1.947 .....	31.850	13.590
1.951 .....	40.000	13.590
1.952 .....	43.500	14.167
1.953 .....	47.042	23.626
1.954 .....	50.567	26.075

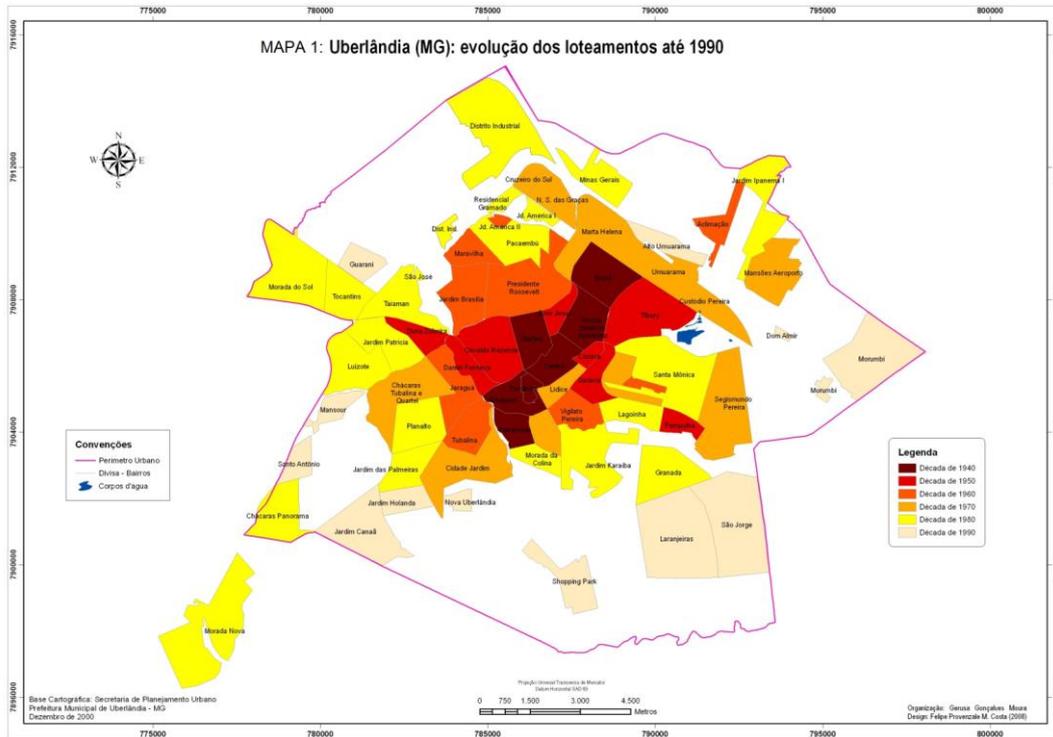
Fonte: Soares (1995)

Verifica-se que nesse momento o capital incorporador passa a intervir diretamente no processo de expansão urbana da cidade, aumentando consideravelmente o perímetro urbano, com a criação de diversos bairros, em geral localizados em áreas afastadas do centro.

A corrida pela casa própria levou a consolidação de empresas imobiliárias, com destaque para a de Tubal Vilela, considerada a primeira empresa imobiliária da cidade. Na década de 1950 o então dono da Imobiliária Tubal Vilela, é eleito prefeito, sendo responsável por grande parte dos loteamentos que surgiram nesse período.

Já nos anos de 1970 o processo de ocupação e reprodução do solo urbano ocorreu de forma acelerada, como mostra o 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.



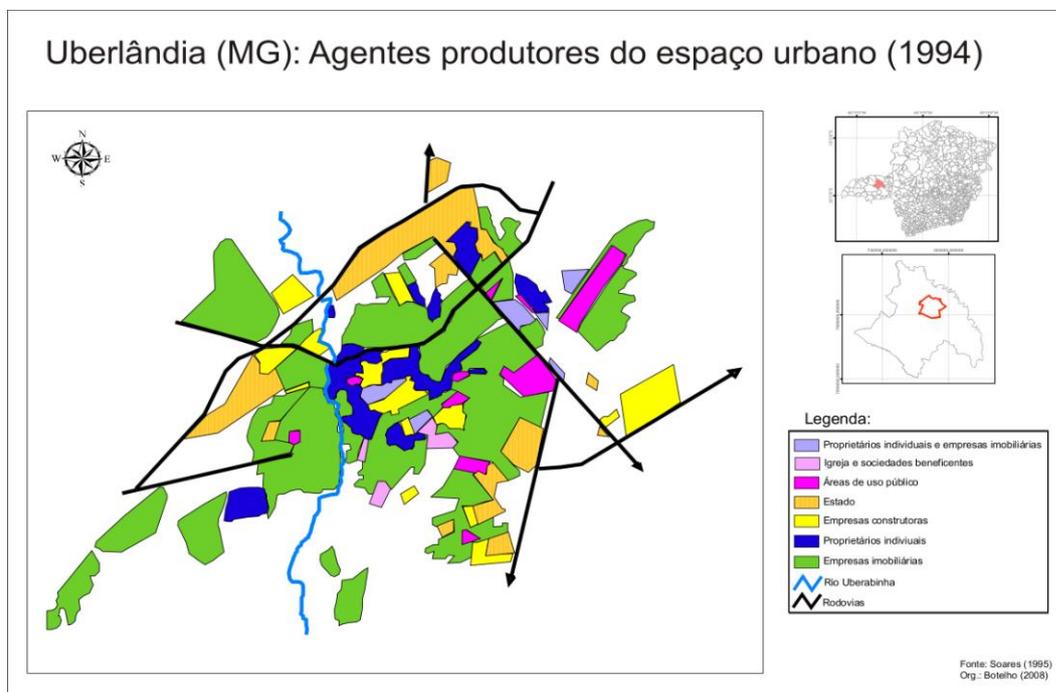
Logo, no decorrer de sua história, notamos que a terra urbana foi parcelada de acordo com os interesses dos agentes imobiliários, principalmente os proprietários fundiários e incorporadores, e com conivência do Poder Público local. Reafirmando a tese de Ribeiro (1982) que o mercado imobiliário age de forma livre, porque não tem um governo capaz de regular de forma eficiente o mecanismo de valorização da terra.

## A ação dos agentes imobiliários

A produção do espaço urbanizado da cidade de Uberlândia foi promovida, predominantemente, como descrito anteriormente, 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.

Com isso a cidade passa a crescer horizontalmente, ou seja, as incorporadoras imobiliárias passam a ser 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, como mostrado anteriormente. Nesse período o solo urbano passa ser a “mercadoria” com maior participação no mercado imobiliário, indicando o dinamismo deste mercado.

Martins e Ramires (1995) em seus estudos 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 1 a seguir.



A ação das empresas imobiliárias, iniciada no fim da década de 1930 tendo a *Empresa Uberlandense de Imóveis* (Imobiliária Tubal Vilela) 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. Sendo esta 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, esta 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 assim a demanda solvável, e também através da construção de habitações pelo próprio Estado.

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 *mark up* urbano, no intuito de extrair sobrelucros.

### **As principais estratégias de diversificação espacial**

Em meados dos anos 1950 o capital imobiliário inicia o processo de verticalização do ambiente construído de Uberlândia, 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 imobiliários modificam os usos do solo para se valorizarem possibilitando extraírem sobrelucros de forma sistemática.

Segundo Soares (1995), as antigas residências existentes no núcleo central, principalmente, foram pouco a pouco desocupadas e demolidas, já que o ambiente construído 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 do estoque disponível, o que não era 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).

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, Soares (1995) aponta que 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, é lançado 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 outros prédios para instalação de bancos foram construídos.

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 interpretada como uma tentativa de antecipar a ordem urbana futura, na busca de obter ganhos fundiários extras (*mark up* urbano).

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.

A configuração de edifícios com mais de cinco andares ficou restrita até os anos 1980, com exceção do Edifício Tubal Vilela, às principais avenidas comerciais da cidade, nas quais encontravam-se localizados, prédios residenciais, cujos andares térreos e sobrelojas eram ocupados por lojas, bares e escritório, e, alguns poucos, exclusivamente pelo setor terciário da economia.

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.

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) destaca 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).

Podemos observar a força que as elites locais juntamente com o capital imobiliário exerciam junto ao Poder Municipal, a ponto de descumprirem a legislação e não sofrerem nenhum tipo de sanção legal, sendo-lhes permitido atuar de forma a atender seus interesses.

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, faz com que os agentes imobiliários redirecionem a construção das residências mais “finas” para novas áreas, afastadas da área central, criando novos focos de valorização do espaço urbano. Por isso, 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.

Portanto, estes capitais ao investirem na produção de novas áreas 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.

Ao deslocar a demanda de maior poder econômico para as novas localizações, 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, ou ainda, quando uma área se consolida, a estrutura urbana da cidade se modifica, e, ao mesmo tempo esgotam-se as possibilidades de o capital imobiliário extrair sobrelucros nesta área, então estes deverão procurar outras áreas da cidade, onde será possível orquestrar os processos de mudanças de uso do solo e dos objetos imobiliários, a fim de adiantarem as rendas fundiárias e de imporem “mark-up” urbano.

Em vista disso podemos afirmar então, que a partir da consolidação do processo de verticalização, um novo padrão de ocupação do espaço urbano é imposto, ou ainda que uma nova convenção urbana é estabelecida, pois a atuação dos agentes imobiliários transformou o ambiente construído no sentido de difundir e homogeneizar o “novo” padrão espacial.

### **Considerações finais**

O presente artigo demonstrou que uma das características marcantes de Uberlândia é o intenso processo de expansão do seu tecido urbano, feito através da atuação do capital imobiliário, mediado pela atividade imobiliária, contudo 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.

Destarte a formação do mercado imobiliário na cidade de Uberlândia teve forte articulação dos agentes imobiliários com Poder Público Municipal, sendo este 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.

Verificamos ainda que o processo de incorporação de terras na cidade de Uberlândia esteve sob o comando de empresas especializadas, em contraposição às ações particulares de famílias ou indivíduos, ou seja, a presença de setores empresarialmente organizados no processo de incorporação de terras se mostrou um fato marcante no mercado imobiliário de Uberlândia. A grande quantidade de áreas

incorporadas por pessoas jurídicas, num curto período de tempo, pode ser tomado como um reflexo da expansão territorial urbana da cidade, comandada pela ação destes segmentos capitalistas que atuam diretamente sobre o solo urbano.

O ritmo acelerado de incorporação de terras pode ser entendido, de um lado, pela dinâmica da expansão territorial que atrai grande quantidade de estruturadores, ou ainda pela grande quantidade de terras disponíveis, e com perspectiva de valorização futura, já que o processo de incorporação passa cada vez mais pelas mãos de segmentos capitalistas que buscam a transformação do uso do solo como instrumento de valorização de seus capitais.

Portanto a concorrência capitalista introduz cada vez mais uma lógica de diferenciação dos objetos oferecidos, por isso a dinâmica inovadora é tida como principal estratégia do capital imobiliário para promover mudanças no uso do solo na cidade de Uberlândia, com isso conseguem impor “mark-up” urbano e extrair sobrelucros, já que a demanda passa a ser orientada para “consumirem” o novos produtos lançados no mercado.

## **Referências**

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.

BOTELHO, A. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **In: Caderno Metrópole**, 18, PP. 15-38. 2º sem. 2007.  
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.

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

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.

**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.

**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.