

## A PRODUÇÃO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS EM UBERABA-MG: lógicas espaciais e caracterização dos empreendimentos

Arthur Domingos Gonçalves<sup>1</sup> 

Marcos Antônio Silvestre Gomes<sup>2</sup> 

**RESUMO:** O presente trabalho aborda a produção e caracterização dos loteamentos fechados enquanto expressão da fragmentação e da segregação socioespacial em Uberaba-MG. A análise busca compreender as lógicas espaciais associadas à implantação desses empreendimentos a partir dos anos 2000, caracterizar seus agentes produtores e avaliar os padrões de valorização do solo urbano dentro e fora desses espaços. A pesquisa adota uma abordagem quali-quantitativa, utilizando-se, além de embasamento literário, leis e dados oficiais, levantamentos no mercado imobiliário, trabalhos de campo e outras análises documentais. Os resultados apontam a existência de 38 loteamentos fechados na cidade, com tendência recente de expansão em zonas periféricas, revelando um deslocamento do eixo de valorização e interesse dos agentes imobiliários para áreas cada vez mais afastadas da área urbana consolidada. Constatou-se uma significativa variação no preço do solo entre os loteamentos, com tendência à supervalorização até mesmo em áreas de baixa precificação geral do solo urbano. A análise ainda revela que as grandes incorporadoras exercem papel central na estruturação do espaço urbano, utilizando estratégias que promovem exclusividade, segurança e infraestrutura própria em seus empreendimentos. Por fim, conclui-se que os loteamentos fechados em Uberaba intensificam a fragmentação urbana, reforçam desigualdades e consolidam uma lógica de produção e apropriação do espaço urbano voltada aos interesses do mercado e à reprodução do capital em detrimento da integração e democratização socioespacial.

**Palavras-chave:** Loteamentos fechados; Legislação urbanística; Fragmentação socioespacial; Incorporadores imobiliários; Uberaba.

### THE PRODUCTION OF GATED COMMUNITIES IN UBERABA-MG: spatial logics and characterization of developments

**ABSTRACT:** This paper addresses the production and characterization of gated communities as an expression of fragmentation and socio-spatial segregation in Uberaba, Minas Gerais. The analysis seeks to understand the spatial logic associated with the implementation of these developments from the 2000s onwards, characterize their producers, and evaluate the patterns of urban land valuation inside and outside these spaces. The research adopts a qualitative-quantitative approach, using, in addition to literary sources, laws and official data, real estate market surveys, fieldwork, and other documentary analyses. The results point to the existence of 38 gated communities in the city, with a recent trend toward expansion in peripheral areas, revealing a shift in the axis of appreciation and interest of real estate agents to areas increasingly distant from the consolidated urban area. There was a significant variation in land prices between subdivisions, with a tendency toward overvaluation even in areas with generally low urban land prices. The analysis also reveals that large developers play a central role in structuring urban space, using strategies that promote exclusivity, security, and proprietary infrastructure in their developments. Finally, it is concluded that gated communities in Uberaba intensify urban fragmentation, reinforce inequalities, and consolidate a logic of production and appropriation of urban space geared toward market interests and the reproduction of capital, to the detriment of socio-spatial integration and democratization.

**Keywords:** Gated communities; Urbanistic legislation; Socio-spatial fragmentation; Real estate developers; Uberaba.

<sup>1</sup> Universidade Federal do Triângulo Mineiro (UFTM), Uberaba, Minas Gerais, Brasil – [d202110769@uftm.edu.br](mailto:d202110769@uftm.edu.br)

<sup>2</sup> Universidade Federal do Triângulo Mineiro (UFTM), Uberaba, Minas Gerais, Brasil – [marcos.antonio.gomes@uftm.edu.br](mailto:marcos.antonio.gomes@uftm.edu.br)

## LA PRODUCCIÓN DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS EN UBERABA-MG: lógicas espaciales y caracterización de los proyectos

**RESUMEN:** El presente trabajo aborda la producción y caracterización de las urbanizaciones cerradas como expresión de la fragmentación y la segregación socioespacial en Uberaba-MG. El análisis busca comprender las lógicas espaciales asociadas a la implantación de estos emprendimientos a partir de la década del 2000, caracterizar a sus agentes productores y evaluar los patrones de valorización del suelo urbano dentro y fuera de estos espacios. La investigación adopta un enfoque cualitativo-cuantitativo, utilizando, además de la base bibliográfica, leyes y datos oficiales, estudios del mercado inmobiliario, trabajos de campo y otros análisis documentales. Los resultados apuntan a la existencia de 38 urbanizaciones cerradas en la ciudad, con una tendencia reciente a la expansión en zonas periféricas, lo que revela un desplazamiento del eje de valorización e interés de los agentes inmobiliarios hacia áreas cada vez más alejadas del área urbana consolidada. Se observó una variación significativa en el precio del suelo entre las urbanizaciones, con tendencia a la sobrevaloración incluso en áreas de bajo precio general del suelo urbano. El análisis revela además que las grandes incorporadoras desempeñan un papel central en la estructuración del espacio urbano, utilizando estrategias que promueven la exclusividad, la seguridad y la infraestructura propia en sus proyectos. Por último, concluye que las urbanizaciones cerradas en Uberaba intensifican la fragmentación urbana, refuerzan las desigualdades y consolidan una lógica de producción y apropiación del espacio urbano orientada a los intereses del mercado y a la reproducción del capital, en detrimento de la integración y la democratización socioespacial.

**Palabras clave:** Urbanizaciones cerradas; Legislación urbanística; Fragmentación socioespacial; Promotores inmobiliarios; Uberaba.

### Introdução

A cidade, conforme Magrini (2013), é produto resultante das configurações propostas pelas relações sociais ao mesmo tempo em que se apresenta como o meio para que essas relações ocorram – e o seu espaço tem, cada vez mais, sofrido alterações com o desenvolvimento da lógica capitalista, sendo frequentemente visto como uma mercadoria pelos agentes que buscam a obtenção de lucros através da comercialização e valorização da terra.

Segundo Corrêa (1989, p. 7),

O espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade ou, simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado.

O espaço urbano, em constante expansão e transformação, traduz-se, através de seus agentes de produção, no resultado das ações individuais e coletivas e nas interações socioespaciais que reorganizam o espaço da cidade de acordo com suas necessidades. Dessa forma, na sociedade capitalista contemporânea onde o lucro é tido como a engrenagem central de seu funcionamento, o espaço urbano é produzido especialmente de acordo com os interesses dos agentes hegemônicos, detentores da terra e dos meios de produção e midiáticos.

Para Villaça (2001), o espaço urbano tem a sua produção realizada pelo trabalho social empenhado em construir instrumentos de relevância para a própria sociedade ou, ainda pelas palavras do referido autor, gerar valor. Portanto, para que o espaço urbano e as suas transformações possam ser compreendidos, deve-se desenvolver um olhar atento para as ações dos agentes e determinados processos que produzem e alteram esse espaço. Como aponta Corrêa (2012, p. 43),

A produção do espaço, seja o da rede urbana, seja o intraurbano, não é o resultado da ‘mão invisível do mercado’, nem de um Estado hegeliano, visto como entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora das relações sociais. É consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade.

Por conseguinte, os principais agentes sociais destacados por Corrêa (1989), como os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos, dão origem à um embate silencioso e desleal pela apropriação da terra e pelo direito à cidade, portanto, gera-se discussões não somente acerca do grau de disponibilidade dessas terras para cada fração desses grupos, mas também sobre suas formas de utilização e impacto, através de suas ações, dentro da cidade.

Um dos agentes que interessam mais diretamente a esta pesquisa constituem os promotores/incorporadores imobiliários. Para Corrêa (1989), esses possuem uma estratégia pautada em produzir empreendimentos habitacionais para sanar a demanda que possui uma capacidade efetiva de pagamento – neste caso a demanda das classes de alta renda – e buscar algum tipo de auxílio do Estado para produzir empreendimentos visando a satisfação da demanda sem uma efetiva capacidade de pagamento dos mesmos – logo, a demanda da classe baixa. Esse cenário demonstra o desinteresse do mercado imobiliário na produção habitacional direcionada ao segmento popular e pautada conjunturas que evidenciam o crescente estímulo na criação de imóveis de luxo visando, de forma clara, o lucro.

Nesse contexto, a paisagem das cidades atuais, reflexo dessa dinâmica capitalista, caracteriza-se pelos diferentes territórios que surgem de um processo histórico de construção do espaço urbano como um expoente das classes sociais e de suas respectivas condições socioeconômicas, tendo como consequência uma estrutura urbana onde a camada social de baixa renda busca sua moradia, em especial, nas zonas periféricas – em sua maioria com aparatos urbanos em condições precárias –, ampliando a segregação e a fragmentação socioespaciais. Compreende-se que, enquanto a segregação socioespacial expressa a distribuição desigual dos grupos sociais na malha urbana, a fragmentação socioespacial revela a ruptura da cidade como totalidade, marcada pela proliferação de espaços fechados por barreiras físicas e pela alteração da convivência urbana, estando, portanto, intrinsecamente ligada ao processo de segregação (SPOSITO; GÓES, 2013).

Na visão de Caldeira (2000), a urbanização enquanto baseada no padrão centro-periferia possui suas características principais pautadas na dispersão da população pelo tecido urbano, nas distâncias e isolamentos dos locais de residência das diferentes classes sociais, na obrigação homogênea das classes adquirirem sua própria moradia dentro desse espaço urbano e, por último, no uso de ônibus como o principal transporte para a classe de menor renda e automóvel para as demais classes.

O centro das cidades, definido por Silva (2008) como aquele que representa os pontos de concentração, dispersão e conexão, tradicionalmente propõe dinâmicas específicas como o alto adensamento, a valorização imobiliária e a concentração de comércios e serviços. Tal visão corrobora com a ideia de Corrêa (1989), que acredita que as diversas partes da cidade, com suas próprias relações espaciais, são integradas por uma articulação que tem seu principal nó reconhecido no centro da cidade e, dessa forma, a fragmentação do espaço urbano se torna evidente e sua composição dá-se através de um conjunto de formas e usos distintos que variam em grau e intensidade de relações.

A análise do centro e da centralidade das cidades, que não é objeto deste trabalho, é crucial para a compreensão de como os espaços urbanos organizam-se em torno desses pontos nodais e influenciam aspectos como a acessibilidade, a distribuição de serviços, comércios e o

panorama socioeconômico. Além disso, a discussão sobre policentralidade<sup>3</sup>, descentralização e recentralização<sup>4</sup> proporciona percepções valiosas acerca das transformações do espaço urbano e de seu processo de fragmentação<sup>5</sup>.

Nessa linha, Sposito (2012) afirma que a diferenciação socioespacial é, desde o princípio da urbanização, o principal traço das cidades. A articulação entre diferentes usos da terra revela a intensidade da fragmentação urbana que, ao concluir-se intrínseca à urbanização e geradora da diferenciação socioespacial, evidencia a desigualdade inerente ao espaço urbano e transforma a noção de centralidade. Logo, a valorização imobiliária, sobretudo, e essas outras dinâmicas que fortalecem a fragmentação do espaço urbano afastam a possibilidade de moradia da população de menor poder aquisitivo que, ao dispersar-se pelo restante da malha urbana, busca oportunidades de aquisição de sua terra em locais mais acessíveis economicamente em relação às zonas centrais, ou seja, neste caso, as periferias.

Contudo, nota-se, de acordo com Otero (2016), que a produção do espaço urbano, no que se refere à periferia, vem passando por modificações que implicam que a mesma, antes caracterizada generalizadamente como um espaço marginalizado ocupado pela parcela de baixa renda da população, se transformou em um local apropriado para a construção de espaços residenciais fechados destinados à população de alta renda.

Segundo Villaça (2001), as circunstâncias de apropriação do processo produtivo do espaço urbano pelas classes de alta renda são notadas a partir de três distintas situações. A primeira dessas está voltada ao caráter econômico, especificamente o mercado imobiliário. A segunda se refere ao caráter político e a administração do poder via Estado. Por último, ao caráter ideológico dessa classe social. Mediante esses três mecanismos, o autor destaca o mecanismo que controla o mercado imobiliário, cenário em que a classe de maior poderio econômico exerce de forma incisiva o seu controle, conforme seus próprios interesses, sobre a produção do espaço.

Corrêa (1989) salienta que os impactos causados pela segregação dos espaços de habitação propõem a criação de novos bairros constituídos pela classe alta. Essa camada social gera, como cita o autor, novas demandas para o mercado imobiliário de modo que o estímulo à criação de novos espaços habitacionais gere bairros que sirvam ao propósito de satisfazer essa parcela da população e, dessa maneira, criar espaços segregados.

Essa apropriação do espaço urbano por agentes que o utilizam como mercadoria, sejam quais forem eles, cria produtos imobiliários que, segundo França; Almeida; Oliveira (2014), estabelecem um novo padrão de urbanização guiado pelas modificações socioespaciais, gerando novos usos e ocupações do solo e definindo-se, finalmente, nos empreendimentos de espaços residenciais fechados conhecidos popularmente como condomínios fechados, abordados nessa pesquisa como loteamentos fechados.

Embora os loteamentos fechados sejam uma realidade marcante nas grandes cidades e metrópoles brasileiras desde a década de 1970, constituem-se novos atrativos imobiliários nas cidades médias, como Uberaba-MG, que ganharam destaque econômico, sobretudo, nas duas últimas décadas. Estas cidades tornaram-se novos espaços produtivos voltados ao segmento do agronegócio e à expansão das atividades industriais e, por consequência, passam por processos de reestruturação dos seus espaços intraurbanos, com forte atração de imigrantes e de um crescente número de empresas ligadas à construção civil e incorporação. Estes processos têm alterado profundamente as paisagens urbanas.

O presente trabalho aborda a produção e caracterização dos loteamentos fechados enquanto expressão da fragmentação e da segregação socioespacial em Uberaba-MG. Tem o objetivo de compreender as lógicas espaciais associadas à implantação desses

<sup>3</sup> Sobre essa discussão, consultar Silva (2008).

<sup>4</sup> “(...) constituem-se em processos, portanto, relacionam-se a movimentos e a tendências. (...) Um precisa estar acompanhado do outro, sendo processos simultâneos, que culminam na formação de novas áreas centrais, distribuídas, não igualmente, pelo tecido das cidades.” (SILVA, 2008, p. 3).

<sup>5</sup> Sobre essa discussão, consultar Corrêa (1989).

empreendimentos, caracterizar seus agentes produtores e avaliar os padrões de valorização do solo urbano dentro e fora desses espaços.

A metodologia do trabalho baseou-se em uma abordagem qualitativa e quantitativa, fundamentada na pesquisa bibliográfica em livros, artigos científicos, periódicos especializados e trabalhos acadêmicos que discutem a produção do espaço urbano e os loteamentos fechados. Foram realizadas consultas a legislações federais e municipais, como o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor de Uberaba, para compreender os aspectos normativos desse tipo de parcelamento do solo. Efetuou-se também levantamento de dados socioeconômicos em fontes oficiais, como o IBGE, bem como a coleta de informações sobre os loteamentos fechados através da Secretaria de Planejamento de Uberaba (SEPLAN). A pesquisa também utilizou imagens de satélite do Google Earth e mapas produzidos pela Prefeitura de Uberaba para identificar a expansão urbana e as transformações espaciais decorrentes da implantação dos referidos empreendimentos. Os dados obtidos foram organizados em tabelas e mapas, permitindo a sistematização e análise detalhada. Por fim, realizaram-se trabalhos de campo para observações *in loco* e registros fotográficos, possibilitando uma visão crítica da dinâmica socioespacial ligada à produção dos loteamentos fechados em Uberaba-MG.

O artigo encontra-se estruturado em 4 sessões além da Introdução e Considerações Finais. Na primeira sessão aborda-se aspectos da literatura e elementos da legislação federal e municipal que permitem a compreensão teórica e normativa dos loteamentos fechados. Na segunda, destaca-se aspectos socioeconômicos do município e faz-se a caracterização dos empreendimentos, destacando sua importância no processo de expansão urbana. Na terceira e quarta sessão são abordados o papel das incorporadoras imobiliárias na produção dos loteamentos fechados bem como aspectos do preço do solo dentro e fora desses empreendimentos.

### **Os loteamentos residenciais fechados: alguns aspectos teóricos e legislativos**

Para Caldeira (2000, p. 259), que trata os loteamentos fechados como enclaves fortificados, esses empreendimentos apresentam características comuns que reforçam a segregação socioespacial. Essas áreas, em sua visão, embora sejam propriedades privadas de uso coletivo, desvalorizam os espaços públicos e abertos da cidade e rejeitam a vida urbana das ruas através do seu isolamento físico. Constituem “(...) espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar. Em consequência, embora tendam a ser espaços para as classes altas, podem ser situados em áreas rurais ou na periferia, ao lado de favelas ou casas autoconstruídas.”

Os loteamentos fechados, de acordo com Esteves; Nogueira (2013), instituem mudanças nítidas na dinâmica e organização socioespacial de uma cidade, onde a forma tradicional da população de habitar o espaço urbano através de suas próprias moradias sofre uma transformação que alimenta o crescimento entre as diferenças socioeconômicas do espaço em questão.

Para além das observações iniciais dos seus impactos, a natureza desses empreendimentos gera, ainda hoje, diversas controvérsias no que tange à questão legislativa. Para que essas controvérsias sejam compreendidas, é necessária uma breve análise das leis que amparam a regulamentação dos espaços residenciais fechados.

A legislação brasileira sobre loteamentos fechados evoluiu ao longo do tempo para regulamentar o parcelamento do solo urbano. Compreende-se por loteamento uma das duas formas de parcelamento do solo regulamentadas pela Lei Federal nº 6.766/1979, na qual o loteamento corresponde a uma “(...) subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.” (BRASIL, 1979). Inicialmente, essa lei estabeleceu normas para loteamentos e desmembramentos, exigindo áreas públicas para circulação, equipamentos

urbanos e espaços comunitários (BRASIL, 1979). Alterações posteriores, como a Lei Federal nº 9.785/1999, flexibilizaram essas exigências, de tal forma que a definição das áreas públicas se tornasse de responsabilidade municipal.

A partir dessas exigências, consideraram-se irregulares muitos loteamentos fechados que promoviam a restrição ao acesso às áreas destinadas ao uso público. Para contornar essa questão, a Lei Federal nº 4.591/1964, sobre condomínios, foi utilizada pelos municípios na regularização desses empreendimentos. No entanto, essa prática gerou questionamentos como o de Lage (2017), que acredita que tais condomínios funcionavam, na prática, como loteamentos de acesso restrito.

Rodrigues (2016) discute esta questão apontando que os condomínios devem seguir a Lei Federal nº 4.591/1964, que prevê a copropriedade privada das áreas de circulação e das áreas livres aos condôminos, delegando a eles a manutenção dessas áreas, que incluem ruas e praças, e a necessidade de pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano). Já os loteamentos fechados, que inicialmente deveriam se adequar à Lei Federal nº 6.766/1979, são construídos de forma que as áreas que deveriam ser de uso público permaneçam nas dependências do espaço murado dos empreendimentos e não sejam entregues à municipalidade, como previsto pela lei, além disso, como não há a copropriedade dessas áreas prevista em lei no modelo de loteamento, não há a necessidade de pagamento do IPTU, tornando esse modelo de produto mais lucrativo para o setor da incorporação ao contornar a lei.

A Lei Federal nº 13.465/2017 trouxe uma solução ao criar a figura do "Loteamento de Acesso Controlado", permitindo a existência dos mesmos desde que regulamentados pelos municípios. Ainda, segundo a interpretação de Lage (2017), essa legislação busca equilibrar a necessidade de regularização com a manutenção das exigências urbanísticas, garantindo áreas para equipamentos urbanos, espaços comunitários e vias públicas. Ou seja, na prática a lei apenas regulamentou aquilo que já estava sendo autorizado pelos municípios de maneira inconstitucional, uma vez que a legislação municipal não pode se sobrepor à federal e, nesse sentido, antes de 2017, a Lei Federal não previa loteamentos murados.

Os loteamentos fechados, criados e guiados pelos propósitos do capitalismo na esfera imobiliária, reforçam a proposta de espaços exclusivos, com infraestrutura própria e acesso restrito, ampliando desigualdades e alterando a dinâmica da cidade. Esses empreendimentos instalam-se em zonas distantes e dispersas na malha urbana e, conforme Sposito; Góes (2013, p. 276), geram "(...) práticas, sentimentos e representações sociais de segregação" tanto pelos moradores desses espaços como também pela população que enxerga os empreendimentos pelo lado de fora de seus muros. Esse fenômeno, ao reduzir a interação entre diferentes classes sociais, dificulta o acesso equitativo a serviços e oportunidades e reforça a disparidade entre as classes nos quesitos de infraestrutura e segurança urbana, promovendo a segregação socioespacial.

O conceito de segregação das classes sociais, abordado por Villaça (2001) em um contexto de ocorrência nas metrópoles, expressa o processo segregatório como uma concentração de diferentes classes sociais em diferentes espaços dentro do tecido urbano. Villaça ainda ressalta que a homogeneidade social nesses espaços resultante da segregação social ocorre em cenários urbanos de dimensões menores, como bairros.

Do ponto de vista de Corrêa (1989), a segregação residencial, como é tratada e identificada por ele, pode ser compreendida como uma via do processo de reprodução social. Desse modo, Corrêa aponta um cenário onde o espaço urbano, enquanto produto de relações sociais, é dividido em locais de produção e locais de reprodução, sendo representados, respectivamente, pelos lugares de trabalho e pelas residências e bairros. A segregação residencial, portanto, representa um instrumento de controle da reprodução social e de vantagens para a classe de alta renda, resultando, inevitavelmente, na separação espacial das diferentes camadas sociais e no surgimento de áreas destinadas a classes específicas.

Na percepção de Esteves; Nogueira (2013), os loteamentos fechados reforçam processos de fragmentação e segregação socioespacial já presente nos espaços urbanos. Essa

percepção vai de encontro com as reflexões promovidas por Caldeira (2000), para quem os loteamentos fechados, normalmente ocupados por classes mais altas, promovem uma homogeneidade social, onde seus moradores valorizam a convivência restrita a grupos semelhantes, evitando o contato com a diversidade dos espaços urbanos exteriores e, finalmente, estabelecendo uma relação de ruptura com o restante da cidade, afastando-se do conceito de espaço público moderno e acessível.

De acordo com Sposito; Góes (2013), a fragmentação socioespacial se intensifica pela concentração de terras nas mãos de grandes incorporadores, que promovem a expansão desses enclaves fortificados, estimulando a dualidade entre uma “homogeneidade interna” dentro dos muros e uma “heterogeneidade externa” nas demais áreas urbanas que, em muitas vezes, são associadas à precariedade e à insegurança e violência urbanas. Esse fenômeno gera cidades divididas, onde a mobilidade e a interação social são limitadas por barreiras físicas e simbólicas, dificultando a construção de um espaço urbano mais integrado e democrático, retroalimentando uma narrativa que fortalece o ciclo que cada vez mais tem sido presente nas cidades médias, além do processo histórico que caracterizou as grandes cidades e metrópoles.

Estudos de cidades médias, como Londrina (MAGRINI, 2013), Bauru, Piracicaba, São José do Rio Preto (OTERO, 2016), Montes Claros (FRANÇA; ALMEIDA; OLIVEIRA, 2014) e Divinópolis (ESTEVES; NOGUEIRA, 2013), demonstram a expansão do mercado de loteamentos fechados em municípios desse porte. Essa tendência é movida pela valorização econômica e aquecimento do mercado imobiliário que origina novos padrões de consumo e moradia visando classes de alta renda, pelas ações estratégicas do mercado imobiliário atrelando os seus empreendimentos a valores como segurança e qualidade de vida e pela transformação do espaço urbano em uma mercadoria produzida e consumida sob a lógica capitalista.

Essa lógica fragmenta o tecido urbano, gera novas centralidades nas periferias e redefine as formas de apropriação e uso do espaço nas cidades médias, refletindo tendências de metrópoles adaptadas a contextos locais, ocorrendo também em função do aumento da renda nas cidades médias e dinamização de suas economias em diversos setores como agronegócio, indústria, comércio e serviços. Portanto, gera-se efeitos no mercado de trabalho e ampliação do poder de consumo das camadas de média e alta renda da população, intensificando a demanda por tipos de moradia popularmente associados à segurança, conforto e status, ou seja, favorecendo a expansão do mercado de empreendimentos como loteamentos fechados e condomínios horizontais.

Uberaba-MG foi o município do Brasil que, segundo Soares (2025) através de dados da consultoria Brain, mais lançou unidades em loteamentos fechados no ano de 2024, atingindo quase três mil. Superou cidades como Eusébio-CE, Indaiatuba-SP, Dourados-MS e Cuiabá-MT. Portanto, considera-se fundamental uma análise da dinâmica do setor imobiliário na cidade a partir da produção dos loteamentos fechados e seus impactos sobre a expansão urbana e preço do solo urbano.

## **Caracterização e análise dos loteamentos fechados em Uberaba-MG**

### *Aspectos socioespaciais do município e da expansão urbana*

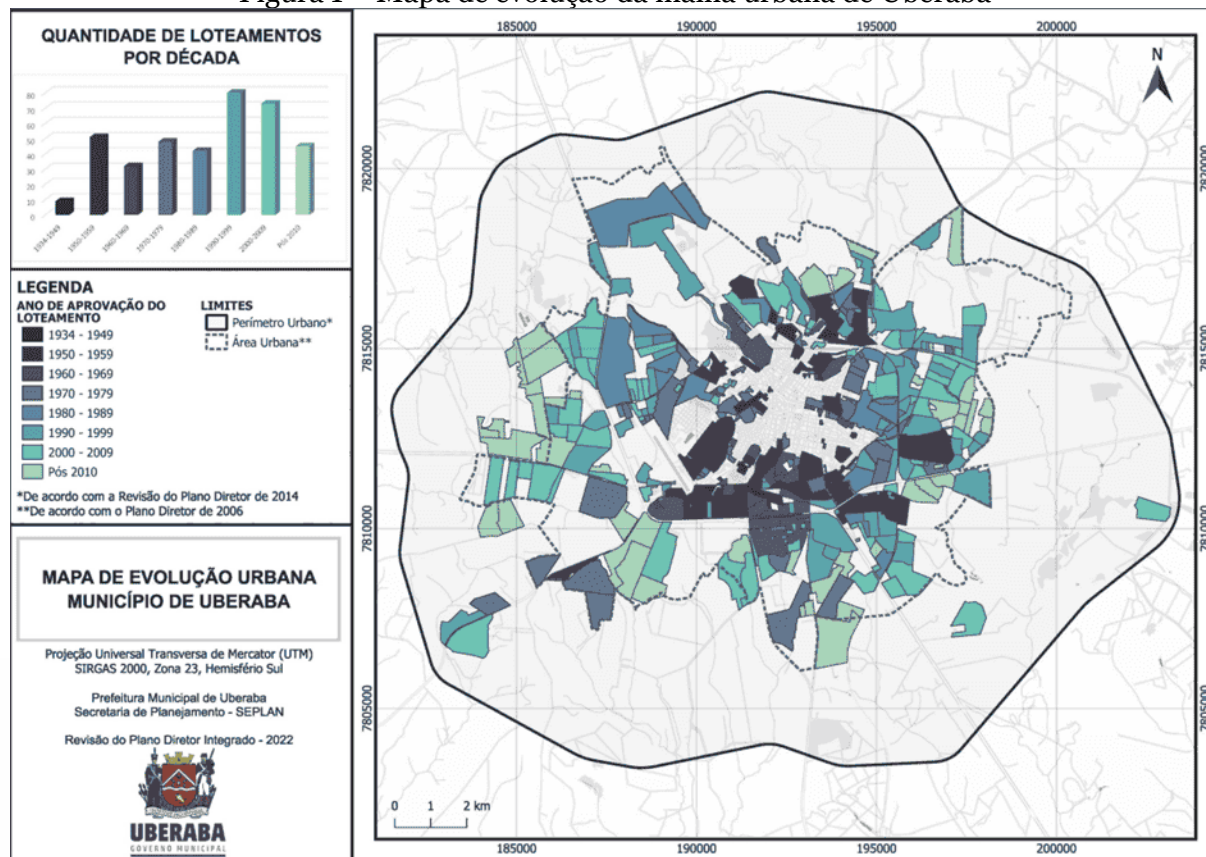
Para a compreensão das dinâmicas presentes na cidade de Uberaba, faz-se necessário uma breve apresentação de seu contexto geográfico e socioeconômico. O município, está situado na região do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba e possui, segundo o Censo 2022 do IBGE, população de 337.846 habitantes. A área territorial corresponde a 4.523,957 km<sup>2</sup> e seu Produto Interno Bruto (PIB) atingiu, de acordo com o IBGE, em 2021, mais de R\$ 20,3 bilhões, com um forte destaque do setor de serviços, correspondendo a mais de R\$ 8 bilhões, seguido pelo setor industrial, correspondendo a pouco mais de R\$ 6 bilhões. O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) registrado em 2010 foi de 0,772, enquanto o

salário médio mensal dos trabalhadores formais, em 2022, correspondia a 2,6 salários mínimos (IBGE, 2023). Uberaba, caracterizada como uma cidade média pela sua dinâmica socioeconômica e posição de destaque na rede urbana regional, possui uma localização estratégica, sendo “um importante ponto de articulação na distribuição de bens e serviços entre as regiões Sudeste e o Centro-Oeste” (OLIVEIRA, 2019, p. 115).

Devido à ampliação da infraestrutura energética, de transporte e de comunicação, as cidades médias, como Uberaba, vêm, nas últimas décadas, apresentando-se como espaços estratégicos dentro da rede urbana brasileira (GOMES, 2015). Ao serem reconhecidas como “núcleos privilegiados” afastados das regiões metropolitanas, essas cidades passaram por transformações econômicas no contexto da reestruturação produtiva e industrial no Brasil, convertendo-se em novos espaços de potencialização desse processo que tem impulsionado mudanças estruturais no espaço urbano que incidem sobre as condições do meio físico e social.

Segundo Oliveira (2019), a formação socioespacial de Uberaba pode ser compreendida em três momentos distintos. No primeiro, que vai da origem da cidade até o início do século XX, o crescimento urbano ocorreu de forma espontânea, sem indícios claros de segregação devido à ausência de um mercado imobiliário estruturado. No segundo, entre as primeiras décadas do século XX e meados dos anos 1960, surgem novas áreas residenciais que revelam uma divisão socioespacial ainda pouco expressiva. Já no terceiro, a partir da década de 1970, com a instalação do distrito industrial, observa-se a consolidação da segregação, marcada pelo aparecimento dos loteamentos fechados e pela formação de áreas periféricas ocupadas por populações socialmente homogêneas. No âmbito dessa dinâmica recente apontada pelo autor e evidenciada no mapa seguinte (Figura 1), nota-se um padrão na cidade de Uberaba no que tange ao surgimento e o desenvolvimento dos loteamentos fechados ao longo do tempo.

Figura 1 – Mapa de evolução da malha urbana de Uberaba



Fonte: Prefeitura de Uberaba, SEPLAN – Revisão do Plano Diretor (2022).

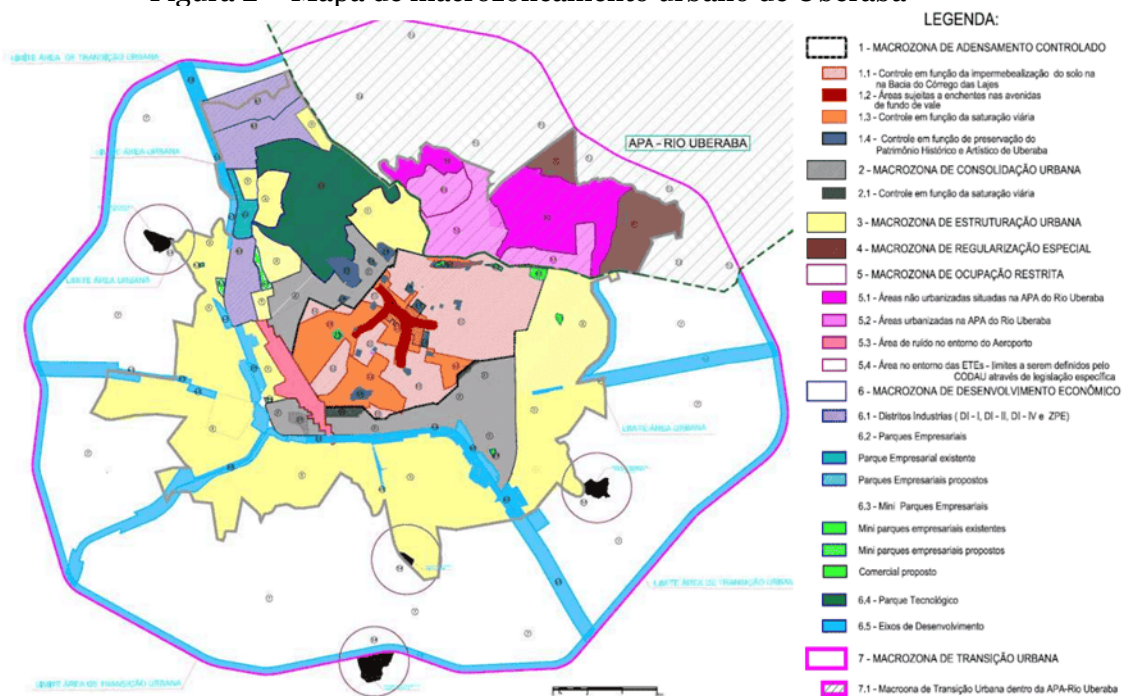
A figura 1 demonstra as transformações descritas por Oliveira (2019) acerca dos diferentes padrões de organização socioespacial que estruturaram a trama urbana de Uberaba. Nota-se que, até as décadas de 1960, o crescimento urbano ocorria de forma mais concentrada no núcleo central (área opaca ao centro do mapa), demonstrando que, nesse período, a segregação socioespacial não se manifestava de maneira explícita, em função da pouca atuação do mercado imobiliário e do caráter da expansão urbana daquele período.

A partir da década de 1970, acompanhando a instalação do primeiro distrito industrial, observa-se uma intensificação da fragmentação urbana, representada no mapa pela dispersão de novos loteamentos para áreas periféricas. Isso reflete o processo de segregação socioespacial apontado pelo autor, com o surgimento de loteamentos fechados destinados a grupos sociais de maior poder aquisitivo e a formação de amplas áreas periféricas para camadas de menor renda. A evolução das décadas recentes, marcada pelo aumento do número de loteamentos no pós-2000, reforça ainda mais a dinâmica de pulverização e fragmentação territorial, demonstrando uma urbanização pautada por interesses imobiliários e pela ampliação das desigualdades socioespaciais, com forte atuação do capital incorporador.

Smolka (1987) afirma que o capital incorporador, além de definir os próprios limites de expansão, também modifica a estrutura urbana ao gerar circunstâncias de aumento da diferença econômica da população ou causando a homogeneização em um determinado espaço. Sob essa ótica, pode-se considerar as áreas periféricas não apenas como áreas de baixa renda, mas sim como áreas de potencial desenvolvimento futuro que oferecem uma alternativa às áreas de alto adensamento.

Para além dos índices e panoramas históricos apresentados, o aspecto estrutural do planejamento local mostra-se relevante para o desenvolvimento de uma análise acerca das dinâmicas urbanas e de seus expoentes na atualidade. A figura 2 apresenta o mapa do macrozoneamento urbano, que tem contribuído para a definição dos processos de expansão urbana, adensamento e definição de padrões imobiliários de Uberaba, sendo as três primeiras macrozonas as mais importantes para a investigação no que interessa à análise deste trabalho.

Figura 2 – Mapa de macrozoneamento urbano de Uberaba



Fonte: Prefeitura de Uberaba – Revisão do Plano Diretor de 2018 (2019).

As macrozonas de Adensamento Controlado e a de Consolidação Urbana possuem elevado índice de adensamento urbano, valorização imobiliária e possuem vários aparatos urbanos de grande relevância em suas áreas, como avenidas importantes, instituições de saúde e educação, estabelecimentos e eixos comerciais, além de terem um fluxo maior de informações, mercadorias e pessoas em comparação às áreas mais afastadas.

As áreas periféricas para onde tem se dado uma expressiva expansão urbana, tanto de loteamentos populares quanto de loteamentos fechados de alto padrão, estão representadas, em sua maioria, dentro da Macrozona de Estruturação Urbana que, por sua vez, possui características distintas das duas primeiras macrozonas abordadas. Assim, apresenta uma dinâmica de baixo adensamento, sendo necessária a presença de políticas públicas para o estímulo do mesmo, áreas de grande fragmentação urbana e um alto número de vazios urbanos (FABIANI, 2020).

Há ainda outras quatro macrozonas, denominadas de Macrozona de Regularização Especial (MRE), Macrozona de Ocupação Restrita (MOR), Macrozona de Desenvolvimento Econômico (MDE) e Macrozona de Transição Urbana (MTU), todas com características e propósitos específicos.

Respectivamente, a MRE é marcada por uma área de baixo adensamento na Área de Proteção Ambiental do Rio Uberaba (APA). A MOR possui espaços, com níveis diferentes de adensamento, que pertencem tanto a área da APA quanto em outros locais como o entorno do Aeroporto. A MDE é formada por áreas estratégicas de indústrias, comércios, parque tecnológico e eixos de desenvolvimento. Por último, a MTU representa a área de transição urbana.

Em período recente, observa-se que os loteamentos fechados vêm ocupando um papel cada vez mais relevante, sobretudo nas áreas e desdobramentos da Macrozona de Estruturação Urbana. O crescimento do número desses empreendimentos em áreas periféricas, frequentemente marcadas por vazios urbanos e baixa densidade, reflete a ação articulada de agentes imobiliários e do poder público, que utilizam essas zonas como oportunidades para viabilizar projetos voltados a grupos de alta renda, promovendo novos padrões de moradia e aprofundando as dinâmicas de fragmentação e segregação socioespacial. Do mesmo modo, essas áreas historicamente tem sido utilizadas para a implantação de conjuntos de habitações populares, destinados às classes trabalhadoras, o que não configura o escopo desta análise.

### *Loteamentos fechados: caracterização e lógicas espaciais*

No contexto municipal, a Lei Complementar nº 375/2007 dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e os condomínios urbanísticos, estabelecendo as normas e modalidades a serem seguidas. Portanto, com o intuito de incorporar em seu texto dispositivos compatíveis com a regulamentação federal vigente, especialmente após a promulgação da Lei Federal nº 13.465/2017, a norma municipal reconheceu os loteamentos de acesso controlado como uma modalidade de parcelamento do solo, condicionando sua aprovação a critérios urbanísticos específicos como a garantia de acesso a áreas públicas, preservação das diretrizes viárias do município e destinação de espaços para equipamentos urbanos e comunitários. Essa adaptação visa alinhar o ordenamento municipal à legislação federal e procura obter segurança jurídica para aprovação de novos empreendimentos e regularização dos já existentes.

Atualmente, segundo dados fornecidos pela Secretaria de Planejamento de Uberaba - SEPLAN (2025), existem na cidade 38 loteamentos fechados, regularizados ou não, que correspondem à definição da tipologia do “loteamento de acesso controlado” criada pela Lei Federal nº 13.465/2017, em alteração à Lei Federal nº 6.766/1979 (Tabela 1).

Tabela 1 – Loteamentos de acesso controlado de Uberaba/MG

<b>Discriminação</b>	<b>Área total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Lei/Ano Regularização</b>
1. Alameda Buritis	15.000,00	10951/2010
2. Residencial Villa Bella	26.425,65	10946/10
3. Província Del Rey	15.040,87	11229/2011
4. Vilage Maracanã	43.400,00	
5. Loteamento Jockey Parque	632.800,15	10954/2010; 11.373/12; 12.569/16
6. Loteamento Villagio Dei Fiori	119.442,36	10999/2010
7. Loteamento Recanto das Torres	184.100,96	11003/2010
8. Residencial "LOS ALAMOS"	24.629,00	10950/2010
9. Residencial Budeus	24.032,84	10952/2010
10. Residencial Mário Franco	819.868,68	
11. Morada das Fontes	47.820,70	10940/2010 revogada; 12568/2016
12. Jardim Baronesa (Jardim do Lago)	89.297,74	10990/2010
13. Estância do Ipê	230.552,92	11643/2013
14. Damha Residencial I	661.347,40	11156/2011
15. Damha Residencial II	238.717,95	11502/2012
16. Cyrela Landscape Uberaba (Residencial Vitória)	463.711,18	12.558/16
17. Cyrella Landscape Uberaba I – Residencial 2 - Diamantino	396.466,82	12.559/16 e decreto 5326/20
18. Jockey Parque II		
19. Damha Residencial Uberaba III	463.711,18	13.182/2019
20. Portal Beija-Flor	93.945,83	12553/2016
21. Parque dos Buritis II	82.122,17	13324/20
22. Loteamento Residencial Damha Fit Uberaba	158.666,32	14043/2023
23. Terras Alpha Uberaba I	248.948,26	14118/2024
24. Ayat II	67.909,53	13811/23
25. Hermany Andrade - Bramha	142.694,41	14030/2023
26. Lotus – Res. Jardins	135.693,70	13897/2023
27. Residencial Avangarden		
28. Residencial Guido Rios I e II	60.985,98	14117/2024
29. Residencial Maria Oliveira (Parcial)	65.708,22	14159/2024
30. Jardim Imperial	120.993,32	
31. Residencial Badajós – Setlife Horizon	89.364,90	
32. Residencial Badajós – Setlife Garden	119.820,72	
33. Residencial Badajós – Setlife Essence	129.017,97	
34. Parque dos Dinossauros Resort Spe LTDA.	16.282,24	14210/2024
35. Chácaras Top Hill	464.631,52	
36. Jockey Ville Residence		
37. Jardins Jockey Residence		
38. Damha Fit II		

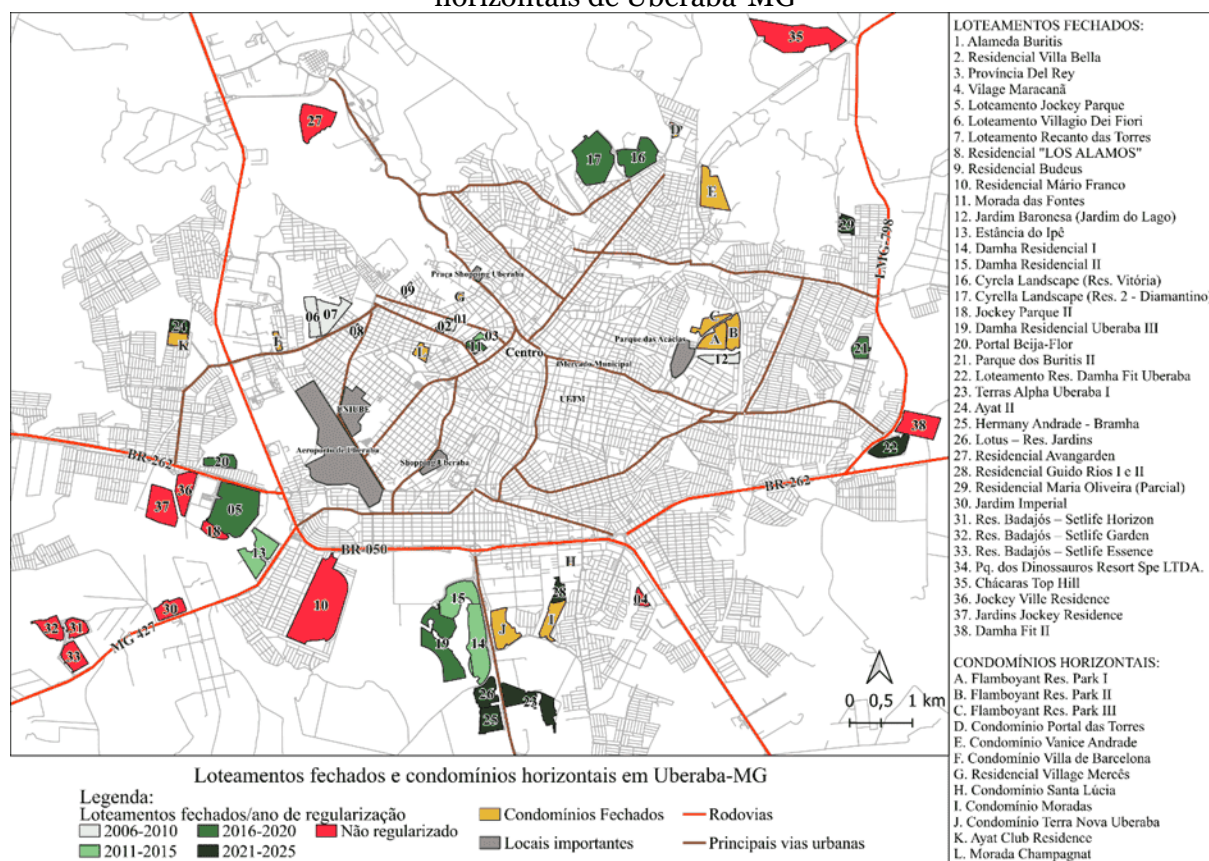
Fonte: SEPLAN, jan. 2025. Elaborado pelo autor (2025).

A tabela, elaborada a partir de dados oficiais obtidos através da Secretaria de Planejamento (SEPLAN) e reorganizada com auxílio de informações prestadas por membros do executivo da Prefeitura Municipal de Uberaba, discrimina os loteamentos de acesso

controlado, sua área total de fechamento em metros quadrados e sua lei e ano correspondentes ao processo de regularização judicial. Observa-se que a distribuição dos loteamentos na malha urbana de Uberaba não obedece a um padrão quanto às características sociais dos bairros onde se inserem nem a um eixo espacial específico. Localizam-se tanto em bairros mais centrais como também em zonas periféricas, com perfis sociais e de renda distintos. Ou seja, há uma pulverização desses loteamentos na área urbana.

No tocante à lógica de distribuição da ocupação espacial dos empreendimentos imobiliários nas áreas urbanas, Campos (1989) destaca que o capital incorporador, enquanto um agente com grande influência nos padrões de ocupação, volta-se para áreas onde verifica-se uma tendência de valorização a curto e médio prazo. Dessa forma, a característica das áreas de atuação desse capital está intrinsecamente ligada à sua possibilidade de valorização, dando origem a uma diferenciação na espacialidade urbana. Contudo, ao se analisar a regularização desses empreendimentos ao longo dos anos, foi verificada uma tendência recente de preferência de implantação em áreas cada vez mais periféricas em relação à mancha urbana consolidada, como observado na análise da Figura 3.

Figura 3 – Mapa de loteamentos fechados por ano de regularização e condomínios horizontais de Uberaba-MG



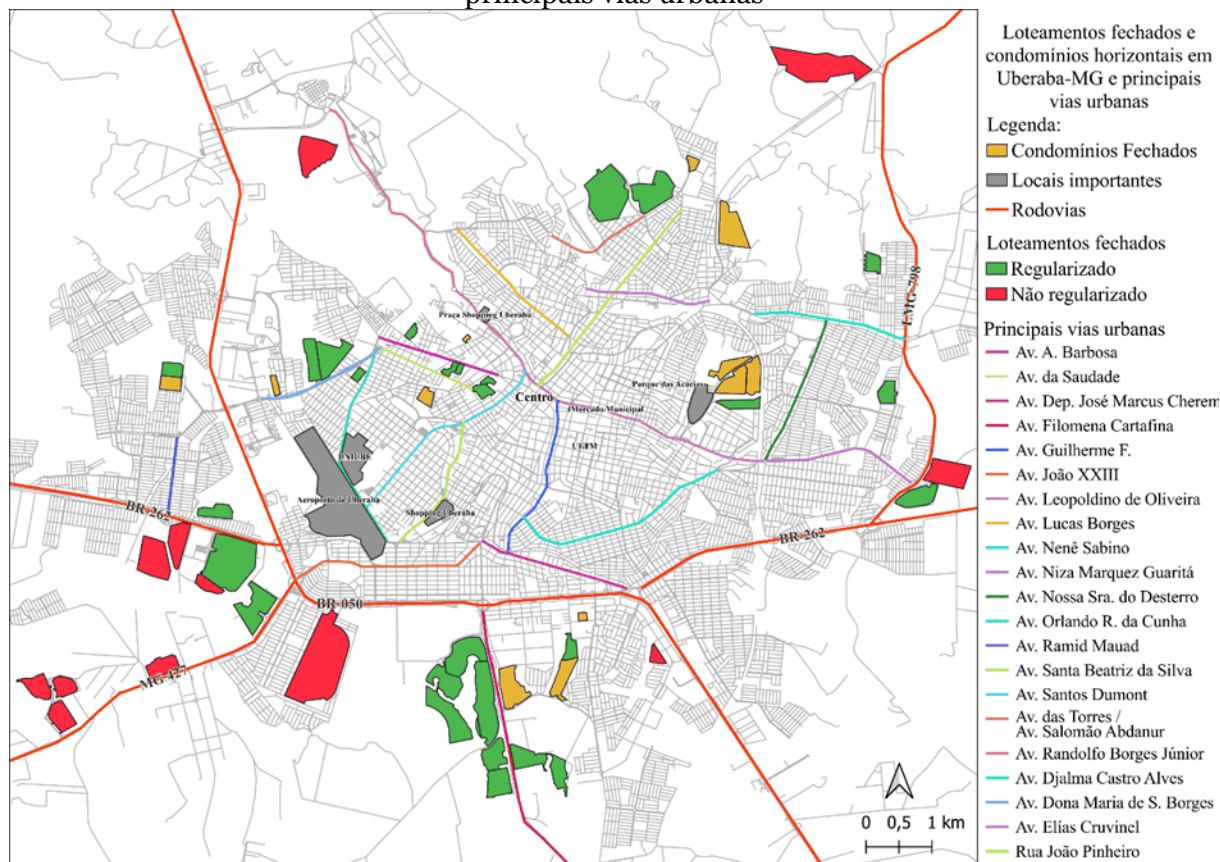
Fontes: DEPLAN; SEPLAN; Mapa base OpenStreetMap. Elaborado pelo autor (2025).

Ao abordar e classificar os loteamentos pelo ano de regularização perante a lei, observa-se, através do mapa, que aqueles situados em uma faixa central da cidade, próximos aos eixos de importantes avenidas, obtiveram sua regularização em um período de tempo anterior aos loteamentos que estão, em sua maioria, situados em algumas zonas periféricas da cidade. Esses loteamentos em localizações centrais são, em grande parte, loteamentos pequenos, muitas vezes oriundos de práticas de fechamento de ruas ou de pequenos empreendimentos.

Há também o caso específico de um loteamento abordado no mapa e na tabela, o loteamento de número 34, que não consta no mapa por estar localizado no distrito de Peirópolis, fora do limite da área urbana consolidada e do macrozoneamento urbano do município. O empreendimento está ativo e oferece terrenos residenciais a partir de 1.000 m<sup>2</sup> no distrito de Peirópolis<sup>6</sup>.

Em consultas em páginas da internet das principais imobiliárias que atuam na cidade, levantou-se alguns empreendimentos que estão em processo de lançamento e regularização onde, por consequência, não se apresentavam na tabela de dados fornecida pela SEPLAN. O levantamento revela algumas tendências de localizações em eixos específicos que buscam aproveitar a estrutura das principais vias urbanas do município como uma alternativa mais eficiente de mobilidade em deslocamentos internos (Figura 4).

Figura 4 – Mapa de loteamentos fechados e condomínios horizontais em Uberaba-MG e principais vias urbanas



Fontes: DEPLAN; SEPLAN; Mapa base OpenStreetMap. Elaborado pelo autor (2025).

O primeiro empreendimento encontrado em pesquisas de mercado, denominado “Jardins Jockey Residence” (Figura 5), é mais um empreendimento implantado nas imediações do Jockey Club que já está ao lado do Loteamento Jockey Parque. Ainda não há lei de regularização mas as unidades já estão à venda bem como a infraestrutura encontra-se em implantação.

<sup>6</sup> Essa localidade tem ganhado visibilidade nacional e internacional em função do Geoparque Uberaba que, através da chancela concedida pela UNESCO em 2024, se tornou o primeiro geoparque do Sudeste, estimulando a revitalização de geossítios e atraindo investimentos em infraestrutura turística e científica na área.

Figura 5 – Ficha técnica Jardins Jockey Residence



Fonte: Book de apresentação Jardins Jockey Residence (2025).

Ainda na área próxima ao Jockey Parque, o Jockey Ville Residence surge como um empreendimento idealizado pela RCG Engenharia, empresa responsável pelo Shopping Uberaba, que oferece um design arrojado, conforto e segurança. O loteamento apresenta inclusive, em vídeo postado no Instagram (Figura 6), a presença de diversas áreas destinadas a “futuros loteamentos” em seu entorno, revelando uma tendência de expansão urbana planejada que favorece a formação de um novo eixo de urbanização com características de uso residencial fechado e infraestrutura moderna. Essa estratégia de marketing busca tratar os futuros empreendimentos vizinhos como potenciais instrumentos de valorização.

Figura 6 – Esquema de estratégia de venda do Jockey Ville Residence



Fonte: Instagram Jockey Ville Residence (@jockeyville\_rcg) – Publicado em 30 jan. 2025.

Portanto, a área do Jockey Parque se mostra altamente atrativa para a implantação de empreendimentos como os loteamentos fechados, quer seja pela sua localização estratégica e conectividade urbana por estar situada entre duas importantes rodovias federais, a BR-050 e

a BR-262, e próxima a MG-427, quer seja pelo fácil acesso a outras partes da cidade e a municípios vizinhos, tornando a região visada tanto para moradores quanto para investidores que buscam um potencial de valorização imobiliária. Ademais, esta área é imediatamente próxima a outros loteamentos fechados consolidados, como Estância dos Ipês e Mário Franco.

Outro fator determinante é a proximidade com a Av. Ramid Mauad, contígua à Av. Dona Maria de Santana Borges, que funciona como um subcentro comercial em ascensão e importante eixo viário para os bairros próximos. Essa avenida concentra serviços essenciais como supermercados, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, além do acesso a equipamentos urbanos, o que promove uma relativa comodidade e autonomia para os moradores das proximidades. O fácil acesso a pontos estratégicos como aeroporto, universidade, hospital, shopping center e redes de supermercados em um raio de até 11 minutos de distância de carro evidencia a infraestrutura já consolidada nas imediações da área.

Outro loteamento encontrado em uma pesquisa de mercado é o Damha Fit II, que se apresenta com lotes a partir de 250 m<sup>2</sup>, com uma estrutura de lazer completa voltada para famílias em localização próxima a do primeiro empreendimento de mesmo nome, Damha Fit. Ambos os empreendimentos estão localizados na Av. Niza Marquez Guaritá, importante avenida que dá continuidade a mais importante avenida da cidade, Av. Leopoldino de Oliveira.

Este eixo representa um potencial de expansão de empreendimentos desse porte e, além de sua localização privilegiada em relação a Av. Leopoldino, também está situado próximo à BR-262 e a LMG-798, o que favorece a implantação de outros empreendimentos na área, como condomínios residenciais verticalizados, e demonstra o interesse de investimento do capital imobiliário.

Nota-se que os loteamentos procuram oferecer um robusto leque de opções de lazer e entretenimento integradas à experiência de morar com qualidade de vida. O Damha Fit, por exemplo, contempla uma estrutura de clube com quadras que abrangem esportes tradicionais e outros mais recentes e espaços sociais como playground, academia, espaço pet, salão de festas e quiosques.

Essa estrutura é oferecida como parte da estratégia de marketing adotada na promoção desses empreendimentos, sendo prática comum entre os novos loteamentos focados no público de alto padrão onde "(...) as imagens de parques, praças etc. se inserem no circuito mercantil, ao serem vendidas junto aos empreendimentos imobiliários." (GOMES, 2009, p. 149). O autor ainda ressalta que a implementação de espaços como áreas verdes e parques torna-se parte da estratégia de visibilidade para uma determinada área e consequente aumento de seu preço do solo, estratégia essa que se reproduz como uma característica dos loteamentos fechados e procura promover ao público alvo uma visão de compra da qualidade de vida atrelada ao entretenimento e lazer.

Existe ainda outro produto imobiliário de característica similar, identificado legalmente como condomínio, que não é regido pela lei que estabelece a figura jurídica de "Loteamento de Acesso Controlado", mas sim amparado pela Lei Federal nº 4.591/1964 que define a figura do condomínio como:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei. (BRASIL, 1964, p. 1).

Trata-se, portanto, da lei condominial, que incide sobre agrupamentos de imóveis, verticais ou horizontais, no que se refere às obrigações legais sobre impostos, áreas comuns etc., que antecede aos loteamentos fechados no Brasil. Alguns exemplos desses empreendimentos são os condomínios Flamboyant Residencial Park I, II e III, Condomínio Portal das Torres, Condomínio Vanice Andrade, Condomínio Villa de Barcelona, Residencial Village Mercês, Condomínio Santa Lúcia, Condomínio Moradas, Condomínio Terra Nova

Uberaba, Ayat Club Residence e Morada Champagnat. Esses condomínios horizontais, representados no mapa da figura 3, apesar de terem essa denominação, funcionam na prática como loteamentos de acesso controlado. Ou seja, esse enquadramento pelos órgãos municipais reforça o pouco entendimento que se havia sobre a regulamentação dos loteamentos fechados à época, bem como uma tentativa de se enquadrar na regulamentação federal, visto que, conforme expõe Rodrigues (2016), os loteamentos utilizavam a lei condominial para se regularizarem mesmo que sem assumir a copropriedade das áreas de uso coletivo, prevista pela lei, caracterizando apropriação privada de áreas públicas.

Portanto, constata-se que os loteamentos fechados em Uberaba definidos como de regularização recente ou ainda sem regularização – salvo casos específicos de processos mais demorados – também foram implantados em um período recente, seguindo uma tendência de concentração em zonas periféricas da cidade onde, dos 38 loteamentos identificados no mapa e distribuídos na tabela abaixo, 16 estão situados na Macrozona de Estruturação Urbana, 7 fora do limite urbano na Macrozona de Transição Urbana, 3 em áreas urbanizadas da APA do Rio Uberaba pertencentes a Macrozona de Ocupação Restrita e 2 no eixo de desenvolvimento próximo à BR-262, pertencente a Macrozona de Desenvolvimento Econômico. Totaliza-se assim, mais de 73% dos empreendimentos presentes em zonas periféricas e pouco mais de 23% – representando 9 loteamentos – situados em áreas mais centrais pertencentes a Macrozona de Adensamento Controlado ou a Macrozona de Consolidação Urbana (Tabela 2).

Tabela 2 – Loteamentos de acesso controlado por macrozona em Uberaba-MG

<b>Macrozona</b>	<b>Área Fechada Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Quantidade de Loteamentos Fechados</b>
1. Macrozona de Adensamento Controlado	152.159,31	3
2. Macrozona de Consolidação Urbana	393.630,81	6
3. Macrozona de Estruturação Urbana	3.301.592,19*	16
4. Macrozona de Regularização Especial	0	0
5. Macrozona de Ocupação Restrita	632.800,15	3
6. Macrozona de Desenvolvimento Econômico	158.666,32**	2
7. Macrozona de Transição Urbana	1.544.934,4	7
8. Fora do macrozoneamento urbano	16.282,24	1

\*4 loteamentos não possuem área fechada informada.

\*\*1 loteamento não possui área fechada informada.

Fonte: SEPLAN. Elaborado pelo autor (2025).

De acordo com dados do IBGE (2018), a área urbanizada total de Uberaba era de 71,72 km<sup>2</sup> e a área urbanizada densa de 62,10 km<sup>2</sup>. Desta forma, verifica-se que a área fechada total dos loteamentos fechados, somada em 6,2 km<sup>2</sup>, representa 8,6% da área urbanizada total do município, demonstrando uma expressiva ocupação ainda que alguns loteamentos não tenham suas áreas fechadas informadas e os condomínios fechados não sejam considerados pela falta de dados quanto sua área dada a sua divergência legislativa.

No que se refere à localização dos loteamentos, ressalta-se a tendência recente da utilização de eixos de rodovias e vias urbanas de elevada importância para a cidade. Dentre os exemplos, destacam-se os loteamentos construídos no eixo da Av. Filomena Cartafina, estrada municipal que leva diretamente ao Distrito Industrial III, próximo à divisa com o estado de São Paulo. Em suas proximidades foram encontrados um total de sete loteamentos, além de alguns condomínios horizontais, quatro entre os sete loteamentos fechados foram regularizados no período de 2021-2025. Além de estarem próximos a essa avenida, também estão situados nas imediações da BR-050, importante rodovia federal que corta a cidade num eixo Noroeste-Sudeste.

Destaca-se também os empreendimentos, construídos nas imediações das rodovias MG-427 e BR-262. Dentre os dez loteamentos, sete ainda não foram regularizados, dois se

regularizaram no período de 2016-2020 e apenas um foi regularizado entre 2011-2015, evidenciando a tendência recente de implantação em eixos periféricos.

Esse movimento de implantação dos loteamentos em localizações mais afastadas reverbera algumas dinâmicas estruturadas já no século XXI, enfatizando assim o avanço da segregação socioespacial e a fragmentação do espaço urbano através da criação desses espaços homogêneos.

No âmbito dessas observações, o estudo desenvolvido por Esteves; Nogueira (2013) aponta as cidades médias como detentoras de espaços mais atraentes, em relação às grandes metrópoles, no que se diz respeito à implantação dos loteamentos fechados em zonas periféricas. Na análise dessas autoras, as áreas afastadas do centro, onde há predileção para implantação desses empreendimentos, inclusive pelos atrativos do preço do solo e das vias de acesso, como já apontado, situam-se a distâncias que variam entre dez e vinte minutos do próprio centro da cidade em trajeto de locomoção via automóvel. Tal dinâmica não se mostra presente em grandes metrópoles, visto que suas extensões se mostram consideravelmente maiores, impossibilitando assim as locomoções rápidas como as encontradas nos cenários das cidades médias, essas que, por sua vez, são beneficiadas por esse aspecto.

Essa situação é verificada na cidade de Uberaba visto que a maioria dos empreendimentos, mesmo aqueles situados em áreas mais afastadas do centro, possuem um trajeto de locomoção via automóvel que não excede vinte minutos para chegar ao centro da cidade. Um exemplo são os empreendimentos identificados no mapa da figura 3 pelos números 31, 32 e 33, todos desenvolvidos pela Setpar Empreendimentos, que possuem uma distância de aproximadamente dez quilômetros da Av. Leopoldino de Oliveira, com um trajeto que dura em torno de quinze à vinte minutos em veículo automotivo.

Oliveira; Silva; Reis (2018) ressaltam em seu estudo acerca da cidade de Uberaba uma importante dinâmica que, com a fragmentação do espaço urbano e a ocupação crescente das zonas periféricas, demonstra-se mais evidente, ou seja, a descentralização e realocação das atividades comerciais e de serviços. Com o crescimento de um adensamento fragmentado em diversas áreas periféricas, a demanda por esses setores em localizações mais acessíveis, independentemente das condições socioeconômicas dos moradores dessas áreas, também cresce. Dessa forma, os estabelecimentos nessas vertentes realizam um movimento pautado na dinâmica estabelecida pela população, ao se instalar cada vez mais em zonas periféricas, que cria novas centralidades no espaço urbano para atender a demanda de seus consumidores, modificando a cidade e evidenciando cada vez mais um caráter policêntrico.

Essa dinâmica é amplamente propagada pelas próprias empresas responsáveis pelos empreendimentos imobiliários, como pode ser visto na Figura 7, que tratam a realocação e a instalação de estabelecimentos comerciais e de serviços em localizações próximas como um atrativo para seus empreendimentos, eliminando um possível ponto negativo relacionado à falta de serviços básicos que poderia ser sinalizada por seus moradores.

Figura 7 – Esquema dos loteamentos fechados Setlife em Uberaba-MG



Fonte: Site Setpar – Disponível em: <https://www.setpar.com.br/setlife-uberaba-lp/>.

Corrêa (1989) destaca a descentralização como um processo paralelo ao crescimento da cidade, seja em aspectos demográficos ou espaciais, que aumenta a distância entre o centro principal e sua área mais próxima em relação as áreas residenciais mais recentes. Por consequência, ressalta a importância de um mercado consumidor que ampare a existência dessas novas áreas, reforçando a perspectiva da tendência de movimentação dos estabelecimentos comerciais e de serviços visando atender às suas demandas.

A Tabela 3 evidencia a periodização de implantação dos loteamentos fechados em Uberaba. Constata-se uma variação pequena do número de loteamentos regularizados em períodos diferentes, indo de 7 para 4 e voltando ao número inicial considerando o período de 2006 até 2020. Contudo, observa-se uma crescente tendência de aumento da área fechada ao longo do tempo, que sofre uma queda no período mais recente. No entanto, considerando uma iminente regularização dos loteamentos ainda não regularizados e o seu período de implantação recente, o quantitativo final da área fechada no período mais recente tende a crescer antes do seu término.

Tabela 3 – Loteamentos de acesso controlado por período de regularização

Período de regularização	Área Fechada Total (m <sup>2</sup> )	Quantidade de Loteamentos	Média de área fechada por Loteamento (m <sup>2</sup> )
2006-2010	482.928,55	7	68.989,79
2011-2015	1.145.659,14	4	286.414,785
2016-2020	2.180.578,03	7	311.511,15
2021-2025	896.888,66	8	112.111,08
Não regularizado	1.787.097,11*	12	255.299,59**

\*5 loteamentos não possuem área fechada informada.

\*\*Cálculo com base apenas nos loteamentos com área fechada informada.

Fonte: SEPLAN. Elaborado pelo autor (2025).

Conforme a tabela, a média de área fechada total por loteamento lançado nos respectivos intervalos de tempo apresentou um crescimento constante de 2006 à 2020, tendo como seu ponto mais alto o intervalo dos anos 2016-2020, e sofreu uma queda de 64%, desconsiderando os loteamentos ainda não regularizados, no período mais recente, que corresponde de 2021-2025. A queda dessa média demonstra, sobretudo, uma tendência de

aumento do número de loteamentos regularizados e em processo de regularização no período mais recente e a diminuição da área de fechamento total em cada um desses. Portanto, nota-se uma inclinação da implantação dos empreendimentos priorizando produtos imobiliários mais enxutos.

Em um panorama geral, observa-se que os loteamentos fechados surgiram em quantidades semelhantes a cada período de tempo analisado, porém a sua dinâmica quanto a área fechada sofreu mudanças ao longo dos anos, iniciando com uma área total baixa em comparação à quantidade de loteamentos regularizados e apresentando um crescimento tanto da área total quanto da área média por loteamento até o final de 2020. Esse crescimento teve uma redução considerável nos dois indicadores a partir de 2021. Entretanto, levando em conta os loteamentos ainda não regularizados, amplia-se a possibilidade de um novo período de crescimento dos indicadores analisados.

### Caracterização dos agentes imobiliários que produzem os loteamentos fechados

A produção dos loteamentos fechados em Uberaba está fortemente associada à atuação de agentes imobiliários que desempenham papel central na configuração e expansão do espaço urbano. Incorporadoras, construtoras e imobiliárias especializadas voltam seus investimentos para diferentes segmentos de mercado e, dessa forma, moldam novas centralidades e eixos de desenvolvimento. A análise desses agentes e de suas características – como estratégias de atuação, áreas de maior investimento, público socioeconômico visado e práticas de marketing – permite compreender não somente os processos de valorização imobiliária, mas também os padrões de urbanização e fragmentação socioespacial que caracterizam a cidade.

A tabela 4 indica a atuação das incorporadoras na produção dos loteamentos fechados e condomínios conforme destacado nesta análise. O ano indica o início das atividades das empresas em Uberaba.

Tabela 4 – Incorporadoras e construtoras dos loteamentos fechados em Uberaba

<b>Discriminação</b>	<b>Loteamentos realizados</b>	<b>Ano de início de atuação</b>	<b>Local de sede</b>
Avangården Urbanismo	Residencial Avangården	2025	Brasília - DF
Buriti Empreendimentos	Parque dos Buritis II	2020	Goiânia - GO
Damha Fit	Damha Fit I e II	2023	São Paulo - SP
Damha Urbanizadora	Damha Residencial I, II e III	2011	São Paulo - SP
Emprimo Empreendimentos	Residencial Guido Rios I e II	2024	Ribeirão Preto - SP
Alphaville S.A.	Terras Alpha Uberaba	2024	São Paulo - SP
Cyrela	Cyrela Diamantino e Vitória	2016	São Paulo - SP
Hindy Construtora	Ayat I e Ayat II	2023	Uberaba - MG
ITV Urbanismo	Estância dos Ipês	2013	São Paulo - SP
Setpar Empreendimentos	Setlife Horizon, Setlife Garden e Setlife Essence	2025	São José do Rio Preto - SP
Urbaniza	Residencial Jardins e Jardins Jockey Residence	2023	Brasília - DF

Vale do Paranaíba  
Empreendimentos

Jardim Baronesa  
(Jardim do Lago)

2010

Uberaba - MG

Fonte: Site das empresas. Elaborado pelo autor (2025).

Nota-se, a partir da sistematização de algumas incorporadoras que atuam em Uberaba, que a maioria são de capitais de fora da cidade, com sedes instaladas em cidades como São Paulo, Brasília e Goiânia. As estratégias de marketing dessas empresas reforçam os valores e diferenciais dos empreendimentos, influenciando a visão do público quanto à natureza dos mesmos. Alguns exemplos, como a Damha Urbanizadora, que se constitui como a de maior atuação na oferta de loteamentos fechados de alto padrão, valorizam atributos como segurança, bem-estar e sustentabilidade, destacando certificações ambientais que atestam a responsabilidade de seus projetos (Figura 8). O Damha Fit, voltado a um público de perfil econômico intermediário, enfatiza acessibilidade sem abrir mão de infraestrutura e segurança, sendo promovido como uma opção atrativa em áreas em expansão da cidade, onde pretende criar um novo vetor de dinamismo imobiliário, incorporando glebas na porção leste da área urbana.

Figura 8 – Foto da entrada do Damha Residencial II



Fonte: acervo pessoal.

A ITV Urbanismo classifica seus empreendimentos em diferentes linhas como Bem Viver, com produtos que prometem a qualidade de um loteamento fechado mas integrados à cidade, Reserva, linha de produtos atrelados a loteamentos fechados, e Ecologie, produto que busca a experiência de casa no campo e integração com a natureza. Essa segmentação proporciona diferentes tipos de produtos de acordo com o perfil de renda e interesses do consumidor.

A Avangården Urbanismo posiciona seus produtos como um sinônimo de qualidade de vida, bem-estar e exclusividade. Embora de atuação muito recente, a empresa destaca a tradição e o compromisso com a qualidade do Grupo Simão Sarkis, o qual ela pertence,

buscando transmitir confiança e solidez aos clientes e apresentando seus empreendimentos como loteamentos residenciais únicos, que unem lazer, conforto e praticidade.

Esse grupo é especializado na compra, venda, aluguel e construção de imóveis próprios, onde em Minas Gerais possui empreendimentos em cinco cidades do estado, sendo elas Uberaba, Uberlândia, Araguari, Paracatu e Três Marias. Dentre essas, possui loteamento fechado apenas em Uberaba e Araguari, carregando o nome da Avangården Urbanismo.

Seu empreendimento em Uberaba – um dos mais caros da cidade – se tornou o primeiro a explorar o eixo noroeste da cidade, situando-se próximo à área do Parque Tecnológico, contígua a bairros consolidados, como Fabrício e Mercês, com acesso simples ao centro e à Av. Leopoldino de Oliveira. Essa área representa um ambiente estratégico de inovação que conecta empresas de perfil tecnológico, universidades e o poder público, trazendo alta visibilidade e valor econômico à região e potencializando seu mercado imobiliário, onde configura-se, portanto, em potencial vetor para a implantação de novos loteamentos fechados.

A Setpar Empreendimentos enfatiza valores como comprometimento, excelência, respeito e proximidade com o cliente, promovendo uma abordagem que trabalha com a forte integração da área verde ao espaço e reflete em seus produtos segurança, conforto e qualidade de vida como um diferencial competitivo.

A Urbaniza aposta na experiência consolidada, na responsabilidade socioambiental e na qualidade e valorização dos produtos como diferenciais, promovendo um discurso de realização de sonhos, enquanto a Cyrela e a Alphaville (figura 9) voltam o seu foco para o segmento de alto padrão, priorizando consumidores que buscam exclusividade, infraestrutura qualificada e localização privilegiada.

Figura 9 – Esquema do loteamento fechado Alphaville em Uberaba-MG

### Em um residencial do Grupo Alphaville, cada detalhe importa

Mais de 32.500m<sup>2</sup> de áreas preservadas!

Venha viver com mais qualidade de vida:

- Iluminação das ruas com LED para um consumo menor de energia
- Placas solares no bloco de apoio
- Totem para recarga de carro elétrico
- Reaproveitamento de água para irrigação do clube
- Sistema Bike Sharing – bicicletas compartilhadas

Planta conceitual



Fonte: Site Alphaville. Disponível em: <https://alphaville.com.br/produto/terras-alpha-uberaba/>.

Essas abordagens, presentes nos próprios sites das empresas, revelam como o discurso empresarial contribui para moldar não apenas a imagem dos empreendimentos, mas também as demandas existentes no processo de urbanização e de fragmentação socioespacial da cidade.

Quanto as estratégias de atuação no mercado em escala territorial mais ampla, as incorporadoras apresentam uma ampla e diversificada presença territorial, refletindo modelos de expansão que, na maioria das vezes, incorporam distintas regiões do país. A Damha Urbanizadora, por exemplo, desenvolve empreendimentos em diversos estados brasileiros, como São Paulo, Mato Grosso do Sul, Bahia e o Distrito Federal, demonstrando uma capacidade de atuação nacional com foco em cidades de porte médio e grande.

A ITV Urbanismo possui sedes em Uberlândia e São Paulo, mantendo projetos em distintas localidades, sobretudo em Minas Gerais. Já em um cenário de maior projeção, a Setpar Empreendimentos possui sede em São José do Rio Preto (SP) e atua há mais de 27 anos no setor imobiliário, especializando-se na implantação de bairros planejados e urbanizados. Segundo seu site institucional, a empresa já está presente em 65 cidades distribuídas por São Paulo, Minas Gerais, Goiás, Mato Grosso e Mato Grosso do Sul. Esta empresa de uma só vez lançou e está comercializando lotes em 3 empreendimentos – Horizon, Essence e Garden – que se ligam espacialmente formando um complexo (Figura 10). O distanciamento da área urbana consolidada é uma estratégia para lançamentos futuros nas áreas intermediárias a preços mais elevados pelo setor imobiliário.

Figura 10 – Foto da entrada do complexo de loteamentos Setlife



Fonte: acervo pessoal.

O Grupo Simão Sarkis, que a Avangården Urbanismo faz parte, atua nos setores de mineração, siderurgia, hotelaria, urbanismo e construção civil nos estados de Minas Gerais, Brasília, Goiás e Alagoas, mas com os loteamentos da Avangården presentes apenas em Minas Gerais e Goiás.

A Urbaniza opera em estados como Goiás, São Paulo e no entorno de Brasília, mantendo sua presença em regiões estratégicas. Já a Cyrela e a Alphaville, voltadas ao público de alto padrão, concentram seus empreendimentos em capitais e grandes centros urbanos, como São Paulo, Rio de Janeiro e Porto Alegre, além de regiões metropolitanas e cidades com forte potencial de valorização. Em contraste, o Damha Fit Uberaba apresenta-se como um produto localizado, voltado especificamente ao mercado imobiliário uberabense em expansão.

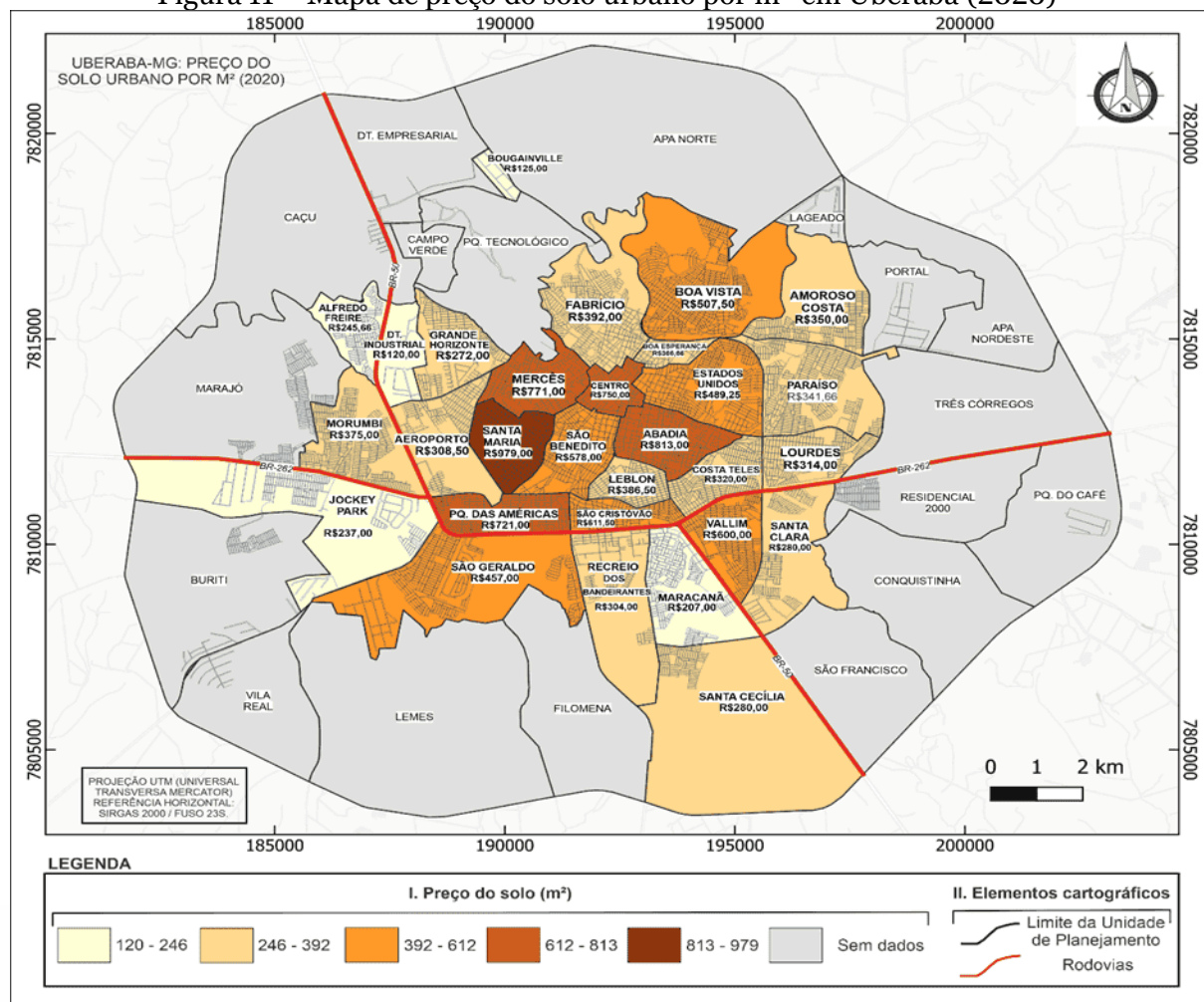
Essas diferentes escalas e recortes de atuação indicam o grau de consolidação e a distribuição territorial de cada empresa, variando entre aquelas que operam em nichos locais e as que estruturam redes imobiliárias em um alcance maior. Todas as empresas citadas têm presença recente em Uberaba, ou seja, após 2010, demonstrando uma forte correlação entre o desenvolvimento econômico municipal e as oportunidades nesse nicho de mercado voltado à

construção civil. De 2010 a 2021 o PIB municipal passou de pouco mais de 7 bilhões para mais de 20 bilhões.

### Diferenciações do preço do solo nos loteamentos fechados

A compreensão do panorama de preços do solo urbano constitui elemento central para a análise da estruturação estabelecida no processo de produção, apropriação e expansão do espaço urbano. A distribuição espacial dos valores imobiliários revela, dentre vários aspectos, características socioeconômicas das áreas, eixos de crescimento e estratégias de produção e reprodução do espaço pelos diferentes agentes sociais. A figura 11 apresenta o panorama geral do preço do solo urbano por metro quadrado em Uberaba, a partir das diferentes Unidades de Planejamento e Gestão Urbana (UPG)<sup>7</sup>. Esta média de preços não considera os preços praticados em loteamentos fechados posto que outros fatores, como infraestruturas específicas e questão de status social, alterariam dramaticamente a compreensão e correlação entre os dados de diferentes parcelas do espaço.

Figura 11 – Mapa de preço do solo urbano por m<sup>2</sup> em Uberaba (2020)<sup>8</sup>



Fonte: Laboratório de Geografia Urbana, UFTM – Uberaba, 2020.

<sup>7</sup> Para fins da política municipal, a área urbana de Uberaba está dividida em Unidades de Planejamento e Gestão Urbana (UPG). Artigo 15, § 1º item V da Lei Complementar n.º 375/07.

<sup>8</sup> A metodologia para aferição da média do preço do solo considerou anúncios de jornais (Jornal da Manhã) em diferentes meses. Foi extraída uma média dos preços, considerando dois ou mais anúncios, excluindo-se os

O mapa possibilita identificar os padrões de valorização, evidenciando a centralidade e a hierarquia espacial do município, o mesmo ilustra os preços do solo urbano por metro quadrado praticados em diferentes localidades da cidade, organizados por faixas de valor que variam de R\$ 120,00 à R\$ 979,00. O maior valor em 2020 é da UPG Santa Maria, localizada nas adjacências da área central de Uberaba, atingindo R\$ 979,00 por metro quadrado. Esse elevado preço reflete sua posição estratégica na malha urbana, com infraestrutura consolidada, oferta diversificada de serviços, comércios e equipamentos públicos, além de boa acessibilidade por vias estruturais. Santa Maria se destaca como uma das regiões mais valorizadas da cidade, localizando-se próxima de importantes pontos como o Aeroporto Mário de Almeida Franco, o Shopping Uberaba e a Universidade de Uberaba (UNIUBE), além de ter em sua área uma parte da Avenida Santos Dumont e da Avenida Nenê Sabino, importantes eixos da cidade. A área é, portanto, extremamente atrativa para empreendimentos de alto padrão e atividades comerciais variadas. Apresenta especialidade na área de saúde com presenças de inúmeras clínicas, farmácias e hospitais.

Observa-se, ainda, que as outras unidades de preços mais elevados, variando entre R\$ 612,00 e R\$ 813,00 por metro quadrado, envolve o Centro como também outras UPGs adjacentes, como Mercês e Abadia. Além dessas, a região do Parque das Américas – localizada no entorno da BR-050 e próxima a importantes pontos como o Shopping Uberaba e o Aeroporto Mário de Almeida Franco – também apresenta preços semelhantes, embora a oferta de terrenos seja baixa e o perfil social de menor renda. Ainda, outras UPGs de destacado dinamismo correspondem ao São Benedito e Estados Unidos, também adjacentes à área central, de ocupação urbana mais antiga.

No outro extremo dos preços estão as áreas de menor valor, que abrangem as duas últimas faixas, com as variações de R\$ 120,00 a R\$ 246,00 e R\$ 246,00 a R\$ 392,00. Localizam-se, principalmente, em zonas periféricas e de expansão urbana. Ao todo, 18 dentre as 29 UPGs com solo precificado fazem parte dessas duas faixas, representando mais de 60% somente em duas variações de valores. Essas áreas apresentam infraestrutura urbana menos consolidada, baixa densidade populacional e menor oferta de serviços, o que se reflete nos preços reduzidos do solo. Por outro lado, algumas apresentam alto potencial de valorização futura, especialmente em contextos de investimento público ou privado em urbanização, sendo estratégicas para loteamentos acessíveis e projetos de habitação popular. Essas faixas de alto potencial se tornam, portanto, o principal alvo para as estratégias de incorporadoras que utilizam essas características buscando a implantação de seus empreendimentos e a maximização de lucros, como verifica-se através de loteamentos como Ayat, Portal Beija-Flor, Jockey Parque I e II, Jockey Ville Residence, Jardins Jockey Residence, Estância dos Ipês, Jardim Imperial, Residencial Guido Rios I e II, Terras Alpha e Parque dos Buritis II.

Ainda que os dados do preço do solo em toda a área urbana, conforme figura 9, sejam de 2020, optou-se, neste trabalho, por fazer um levantamento do preço do solo nos loteamentos fechados no ano de 2025. A literatura, em geral, aponta que os preços praticados nos loteamentos fechados historicamente são superiores àqueles de terrenos comuns. Assim, neste ponto da análise não se pretende apenas aspecto comparativo, mas demonstrar entre os loteamentos fechados padrões de valorização, dimensões dos terrenos e a distribuição dos agentes do mercado imobiliário no município. A tabela 5 demonstra a faixa de tamanho dos lotes e o preço médio do metro quadrado<sup>9</sup>. A análise também considera a compatibilidade ou não do valor dos terrenos dos loteamentos com a UPG/bairro em que estão localizados com base na faixa de preço identificada na figura 9.

---

loteamentos fechados e os terrenos em avenidas por terem preço diferenciado dos demais. Os anúncios deveriam conter obrigatoriamente preço e metragem do lote.

<sup>9</sup> Não se considera os preços de lotes praticados fora dos loteamentos fechados.

Tabela 5 – Preço do solo nos loteamentos fechados em Uberaba – MG (2025)

<b>Discriminação</b>	<b>Tamanho dos lotes (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Preço médio por lote (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Imobiliária dos anúncios</b>
Loteamento Jockey Parque	1.072,49 a 2.520	R\$ 472,90	Imobiliária Inova e Maia Imóveis
Residencial Budeus	431	R\$ 852,66	Imobiliária Inova e Maia Imóveis
Residencial Mário Franco	470 a 2.439	R\$ 442,60	Imobiliária Inova e Maia Imóveis
Jardim Baronesa (Jardim do Lago)	345 a 670	R\$ 1.377,80	Borges & Zago Imóveis e Maia Imóveis
Estância do Ipê	300 a 360	R\$ 1.195,90	Imobiliária Inova, Maia Imóveis e Vínculo Imóveis
Damha Residencial I	405 a 487	R\$ 1.824,20	Maia Imóveis, Vínculo Imóveis e Zucato Imobiliária
Damha Residencial II	409 a 888	R\$ 2.095,10	Imobiliária Inova e Maia Imóveis
Cyrela Landscape Uberaba (Residencial Vitória)	397 a 495	R\$ 709,90	Imobiliária Inova, Maia Imóveis e Vínculo Imóveis
Cyrella Landscape Uberaba I – Residencial 2 - Diamantino	400 a 531	R\$ 986,60	Imobiliária Inova, Maia Imóveis e Vínculo Imóveis
Jockey Parque II	450	R\$ 688,90	Impacto Imóveis e Invest Negócios Imobiliários
Damha Residencial Uberaba III	364,50 a 824	R\$ 1.309,70	Imobiliária Inova, Maia Imóveis e Vínculo Imóveis
Parque dos Buritis II	200 a 286	R\$ 760,00	Imobiliária Inova, Invest N. Imobiliários e Maia Imóveis
Loteamento Residencial Damha Fit Uberaba	250 a 353	R\$ 723,10	Imobiliária Inova, Maia Imóveis e Vínculo Imóveis
Terras Alpha Uberaba I	300 a 348	R\$ 1.152,10	Maia Imóveis e Zucato Imobiliária
Ayat II	250 a 285	R\$ 1.021,80	Imobiliária Inova, Maia Imóveis e Vínculo Imóveis
Lotus – Res. Jardins	250 a 500	R\$ 1.098,70	Imobiliária Inova, Maia Imóveis e Zucato Imobiliária
Residencial Avangarden	450 a 658,70	R\$ 1.440,80	Maia Imóveis, Meridional Imobiliária e Vínculo Imóveis
Residencial Maria Oliveira (Parcial)	300	R\$ 500,00	Vínculo Imóveis

Fonte: Sites das imobiliárias. Elaborado pelo autor (2025).

Através da tabela observa-se significativa variação quanto ao tamanho dos lotes nos respectivos empreendimentos fechados, de 200 m<sup>2</sup> até 2.520 m<sup>2</sup>. Alguns deles oferecem uma faixa ampla de tamanhos, como o Residencial Mário Franco, que possui lotes de 470 m<sup>2</sup> a 2.439 m<sup>2</sup>, sugerindo opções para pequenos e grandes terrenos. Por outro lado, há empreendimentos com tamanhos mais definidos, como o Estância do Ipê, Terras Alpha I e Ayat II, tendo as três menores variações em seus tamanhos de lotes anunciados pelas imobiliárias. Outros empreendimentos possuem tamanhos únicos de lotes, como o Residencial

Budeus, o Jockey Parque II e o Residencial Maria Oliveira, esses, contudo, possuem pouca amostragem de anúncios nas imobiliárias.

O preço médio do metro quadrado também apresenta variações significativas, partindo de R\$ 442,60/m<sup>2</sup> no Residencial Mário Franco até R\$ 2.095,10/m<sup>2</sup> no Damha Residencial II. Observa-se uma tendência de que os loteamentos com terrenos maiores apresentem preços médios do m<sup>2</sup> mais baixos, embora isso não seja uma regra geral. Nesse cenário, o Loteamento Jockey Parque, com grandes lotes de 1.072 m<sup>2</sup> a 2.520 m<sup>2</sup>, tem o preço médio de R\$ 472,90/m<sup>2</sup>, enquanto o Damha Residencial II, com terrenos de 409 m<sup>2</sup> a 888 m<sup>2</sup>, tem o preço consideravelmente mais elevado.

Por conseguinte, a análise da tabela desenvolvida mostra que, de forma geral, quanto maior o lote, menor tende a ser o valor do metro quadrado. No entanto, empreendimentos de padrão mais elevado ou localizados em áreas mais valorizadas acabam praticando preços mais altos, independentemente do tamanho dos lotes. Assim, nota-se uma oferta bastante variada, atendendo tanto quem busca terrenos maiores e mais acessíveis quanto quem procura áreas em locais mais valorizados, mesmo que lotes menores.

Nesse caso, destacam-se os loteamentos Damha Residencial I, II e III, Lotus - Residencial Jardins e Terras Alpha I, todos construídos no eixo da Avenida Filomena Cartafina e que possuem o valor médio do metro quadrado acima de mil reais. Além dos citados, ainda nesse eixo foi implementado o loteamento Hermany Andrade - Bramha, desconsiderado na análise por falta de dados quanto ao preço do solo.

Em uma perspectiva de análise do preço do solo nas zonas centrais da cidade, apenas dois dos nove loteamentos presentes nas macrozonas centrais foram passíveis de estudo. Essa circunstância se deve, principalmente, pela longevidade desses loteamentos onde, conforme a tendência notada anteriormente de migração de novos empreendimentos para as zonas periféricas, aqueles presentes nos eixos centrais foram regularizados em um período mais antigo e, em vista disso, já tiveram quase toda a totalidade dos seus lotes comercializados. Desse modo, os dois loteamentos com valores médios encontrados foram o Residencial Budeus – com apenas um lote sendo comercializado – e o Jardim Baronesa (Jardim do Lago), os quais possuem respectivamente um preço médio de R\$ 852,66/m<sup>2</sup> e R\$1.377,80/m<sup>2</sup>, apresentando uma variação significativa de mais de 60% do seu valor médio. No caso do segundo loteamento, o seu preço médio também é apontado como o quarto maior dentre todos os dezoito analisados.

Em resumo, considerando os dados do preço do solo nos loteamentos fechados (Tabela 5) em comparação com o preço geral nas UPGs (Figura 9), evidencia-se que há uma tendência de valorização no preço do solo dos loteamentos fechados comercializados, como já se esperava. Como exemplo dessa tendência, observa-se os loteamentos construídos em áreas periféricas, como os próximos ao eixo da Avenida Filomena Cartafina, onde o valor do solo nas UPGs de seu entorno não se mostra elevado e, se comparado com o preço do solo nos loteamentos próximos, demonstra a supervalorização desses empreendimentos em função das suas características urbanísticas e do caráter difundido de exclusividade. Esse também é o caso de vários outros loteamentos implantados em áreas periféricas, como o Ayat II, Cyrella I e II, os três loteamentos do segmento Setlife, Residencial Avangarden e vários outros que estão sendo e ainda serão instalados em zonas periféricas de terrenos mais baratos.

## Conclusão

Diante das análises realizadas ao longo deste estudo, constata-se que os loteamentos fechados em Uberaba se configuram como elementos centrais no processo recente de transformação da estrutura urbana do município, refletindo diretamente as lógicas de produção, reprodução e apropriação do espaço pautadas por interesses do capital imobiliário.

A partir do mapeamento e da caracterização dos empreendimentos existentes, observou-se uma tendência crescente de implantação em áreas periféricas, especialmente a partir dos anos 2010, o que corrobora com o avanço da fragmentação e da segregação

socioespacial em Uberaba. A atuação das incorporadoras de grande porte, em especial de capitais externos ao município, agentes imobiliários centrais na produção desses espaços, evidencia uma estratégia de ocupação territorial baseada na valorização do solo e na criação de espaços homogêneos voltados a públicos de médio e alto poder aquisitivo, em detrimento de uma urbanização inclusiva e integrada, baseada no conceito de bairros e ruas abertos que dialoguem espacial e socialmente com a totalidade da cidade.

Ademais, a diferenciação dos preços do solo nos loteamentos, comparados às áreas do entorno, revela a supervalorização desses espaços e o papel determinante da especulação imobiliária na reconfiguração do tecido urbano.

Assim, conclui-se que os loteamentos fechados não apenas refletem, mas também reproduzem e intensificam as desigualdades presentes no espaço urbano de Uberaba, sendo expressão concreta das dinâmicas socioespaciais contemporâneas que envolvem o conflito entre interesses privados, movidos pela lógica central do capitalismo, e a função social da cidade.

## Referências

ALPHAVILLE – Terras Alpha Uberaba. Uberaba: Alphaville Urbanismo, 2025. Disponível em: <https://alphaville.com.br/produto/terras-alpha-uberaba/>. Acesso em: 12 maio 2025.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF, 16 dez. 1964. Este texto não substitui o publicado no DOU de 21.12.1964 e retificado em 1.2.1965. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 15 abr. 2025.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF, 19 dez. 1979. Este texto não substitui o publicado no DOU de 20.12.1979. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 5 mar. 2025.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo**. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 2000.

CAMPOS, P. A. A dinâmica imobiliária: Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, ano III, n. especial, p. 47-70, dez. 1989.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1989.

CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: Um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (org.). **A produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios**. 1 ed. São Paulo: Contexto, 2012. p. 41-51.

ESTEVES, M. A. V.; NOGUEIRA, M. A proliferação e a consolidação de condomínios fechados: um estudo de caso em uma cidade média - Divinópolis (MG). **Revista Geografias**, Belo Horizonte, ano 2013, v. 9, ed. 1, p. 23-39, 17 jan. 2013. DOI <https://doi.org/10.35699/2237-549X.13350>. Disponível em: <https://periodicos.ufmg.br/index.php/geografias/article/view/13350>. Acesso em: 26 mar. 2025.

FABIANI, T. M. **Os vazios urbanos em Uberaba/MG e as políticas de uso e ocupação do solo.** 2020. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2020. DOI <http://doi.org/10.14393/ufu.di.2020.813>. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/31241>. Acesso em: 5 mar. 2025.

FRANÇA, I. S. de; ALMEIDA, M. I. S. de; OLIVEIRA, R. dos S. **DINÂMICA IMOBILIÁRIA EM CIDADES MÉDIAS: a expansão dos empreendimentos horizontais em Montes Claros/MG.** *Geo UERJ*, Rio de Janeiro, v. 1, n. 25, p. 19–38, 2014. DOI: <https://doi.org/10.12957/geouerj.2014.7611>. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/geouerj/article/view/7611>. Acesso em: 04 mar. 2025.

GOMES, M. A. S. **Parques urbanos de Ribeirão Preto-SP: na produção do espaço, o espetáculo da natureza.** 2009. 316 p. Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Geociências, Campinas, SP. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/Acervo/Detalhe/469526>. Acesso em: 19 jul. 2025.

GOMES, M. T. S. Cidades médias, novos espaços produtivos e reestruturação do espaço urbano em Uberaba-MG. *Confins*, n. 25, 2015. DOI: <https://doi.org/10.4000/confins.10407>. Disponível em: <https://journals.openedition.org/confins/10407>. Acesso em: 21 jul. 2025.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades e Estados.** Brasília, DF: IBGE, 2023. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/uberaba/panorama>. Acesso em: 5 mar. 2025.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Mapa 45 - Áreas Urbanizadas das Concentrações Urbanas de "Uberaba (MG)", "Patos de Minas (MG)" e "Araguari (MG)".** Brasília, DF: IBGE, DGC/Coordenação de Geografia, 2018. 1 mapa. Escala 1:200.000. Disponível em: [https://geoftp.ibge.gov.br/organizacao\\_do\\_territorio/tipologias\\_do\\_territorio/areas\\_urbanizadas\\_do\\_brasil/2015/Mapas/Mapa45\\_Uberaba\\_PatosdeMinas\\_Araguari.pdf](https://geoftp.ibge.gov.br/organizacao_do_territorio/tipologias_do_territorio/areas_urbanizadas_do_brasil/2015/Mapas/Mapa45_Uberaba_PatosdeMinas_Araguari.pdf). Acesso em: 22 jul. 2025.

JARDINS JOCKEY RESIDENCE. **Ficha Técnica.** Uberaba. 2025. 21 slides. 1 e-book.

JOCKEY Ville RCG. [Uberaba, s.n.], 30 jan. 2025. 1 vídeo (1 min), son., color. Publicado pela página Jockey Ville – RCG @jockeyville\_rcg. Disponível em: <https://www.instagram.com/p/DFdsFXKsNGa/>. Acesso em: 21 maio 2025.

LABORATÓRIO DE GEOGRAFIA URBANA – UFTM. **UBERABA-MG: PREÇO DO SOLO URBANO POR M<sup>2</sup> (2020).** Uberaba, MG: Laboratório de Geografia Urbana – Universidade Federal do Triângulo Mineiro, 2020. 1 mapa.

LAGE, S. D. L. e. Gated communities in medium-sized cities: reflections from the study of the implantation and impacts of the gated communities in Uberlândia (MG). *Revista Baru - Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos*, Goiânia, 2017, v. 3, n. 2, p. 242–257, 2017. DOI <https://doi.org/10.18224/baru.v3i2.5907>. Disponível em: <https://seer.pucgoias.edu.br/index.php/baru/article/view/5907>. Acesso em: 5 mar. 2025.

MAGRINI, M. A. de O. SIGNIFICAÇÕES URBANAS E MERCADO IMOBILIÁRIOS: CONSIDERAÇÕES A PARTIR DA PRODUÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS EM CIDADES MÉDIAS. *Caminhos de Geografia*, Uberlândia, v. 14, n. 47, p. 95–109, 2013.

DOI: <https://doi.org/10.14393/RCG144723564>. Disponível em:  
<https://seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/23564>. Acesso em: 04 mar. 2025.

OLIVEIRA, F. F. R. de. **As recentes políticas habitacionais e as práticas do setor imobiliário na atualidade**: A segregação socioespacial no espaço urbano de Uberaba – MG. 2019. 248 f., il. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade de Brasília, Brasília, 2019. Disponível em: <https://repositorio.unb.br/handle/10482/37547>. Acesso em: 5 mar. 2025.

OLIVEIRA, F. F. R. de; SILVA, J. S. da; REIS, L. G. L. dos. A FRAGMENTAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL EM UBERABA-MG: UMA DISCUSSÃO PRELIMINAR A PARTIR DA REESTRUTURAÇÃO DA CIDADE. **Revista Espaço e Geografia**, [s. l.], v. 21, ed. 2, p. 327-373, 2018. DOI: <https://doi.org/10.26512/2236-56562018e40188>. Disponível em: <https://periodicos.unb.br/index.php/espacoegografia/article/view/40188>. Acesso em: 4 mar. 2025.

OTERO, E. V. Reestruturação urbana em cidades médias do interior paulista: Produção imobiliária e dispersão residencial das elites locais. *In*: IV ENANPARQ, 4., 25-29 jul. 2016, Porto Alegre. **Anais do IV Enanparq – Sessão temática: Urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano: Estudos, diálogos e desafios**. Porto Alegre: PROPAP / UFRGS, 2016. Disponível em: <https://www.anparq.org.br/enanparq-IV.php>. Acesso em: 6 nov. 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERABA. **Macrozoneamento Urbano**. Uberaba, MG: Prefeitura Municipal de Uberaba, 2018. 1 mapa. Escala 1:200. Disponível em: <http://www.uberaba.mg.gov.br/portal/conteudo,46579>. Acesso em: 5 mar. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERABA. **MAPA DE EVOLUÇÃO URBANA MUNICÍPIO DE UBERABA**. Uberaba, MG: Prefeitura Municipal de Uberaba; Secretaria de Planejamento, 2022. 1 mapa.

RODRIGUES, A. M. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. *In*: VASCONCELOS P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. 1 ed, 1 reimpressão. São Paulo: Contexto, 2016. p. 147-168.

SETPAR – SetLife Horizon. Uberaba: Setpar Empreendimentos, 2025. Disponível em: <https://www.setpar.com.br/setlife-uberaba-lp/>. Acesso em: 21 maio 2025.

SILVA, W. R. da. A redefinição da centralidade em cidades médias. Londrina e Maringá no contexto da reestruturação urbana e regional. *In*: X Coloquio Internacional de Geocrítica DIEZ AÑOS DE CAMBIOS EN EL MUNDO, EN LA GEOGRAFÍA Y EN LAS CIENCIAS SOCIALES, 1999-2008, 10., 26-30 mai. 2008, Barcelona. **Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica – CAMBIOS EN LAS CIUDADES MEDIAS**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2008. Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/37.htm>. Acesso em: 26 mar. 2025.

SMOLKA, M. O. O Capital Incorporador e seus Movimentos de Valorização. **Cadernos PUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, ano II, n. 1, p. 41-78, jan./abr. 1987.

SOARES, T. As cinco cidades que mais lançam condomínios de casas (só uma é capital). **Metro Quadrado**. Brasil, 3 jul. 2025. Disponível em:

<https://metroquadrado.com/residencial/as-cinco-cidades-que-mais-lancam-condominios-de-casas-spoiler-so-uma-e-capital/>. Acesso em: 21 jul. 2025.

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: Escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. *In*: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (org.). **A produção do espaço urbano**: Agentes e processos, escalas e desafios. 1 ed. São Paulo: Contexto, 2012. p. 123-145.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**: Insegurança urbana e fragmentação socioespacial. 1. ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

Recebido em: 26/08/2025.  
Aprovado para publicação em: 22/01/2026.