

## OS AGENTES IMOBILIÁRIOS E AS TRANSFORMAÇÕES INTRA-URBANAS: O CASO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM UBERLÂNDIA - MG

**Diego Nogueira Botelho**

Mestre em Geografia pela Universidade Federal de Goiás  
Campus Samambaia - Goiânia  
[dnbotelho@yahoo.com.br](mailto:dnbotelho@yahoo.com.br)

### RESUMO

Este artigo analisa a atual dinâmica de acumulação do capital onde o aspecto financeiro predomina diante das formas de atuação dos principais agentes econômicos na produção do espaço urbano. Em vista disso, uma análise intra-urbana tem, necessariamente, que considerar as relações existentes entre os movimentos dos capitalistas pela cidade e o mercado imobiliário. Com isso, a partir dos anos 2000 percebe-se a multiplicação na paisagem uberlandense de empreendimentos imobiliários com características de condomínios horizontais fechados, onde os agentes imobiliários através de inovações mercadológicas atraem a demanda solvável, promovendo alterações físicas em toda área onde são construídos e também alterando os preços dos imóveis em suas proximidades.

**Palavras-Chave:** Uberlândia, Terra urbana, Mercado imobiliário, Valorização.

## THE REAL STATE AGENTS AND INTRA-URBAN TRANSFORMATION: THE CASE OF CLOSED HORIZONTAL CONDOMINIUMS IN UBERLÂNDIA - MG

### ABSTRACT

This paper examines the current dynamics of accumulation of capital where the financial aspect predominates in the face of forms of economic activity from the main actors in the production of urban space. Therefore, an intra-urban analysis is, necessarily, to consider the relationship between the movements of the capitalist city and the property market. With this, the understands from the years 2000 to increase the landscape uberlandense of real estate ventures with characteristics of closed horizontal condominiums, where estate agents through marketing innovations to attract solvable demand, promoting physical changes in entire area is constructed and also changing prices for buildings in it's vicinity.

**Key word-:** Uberlândia, urban land, real estate Market, Valorization.

### INTRODUÇÃO

O espaço urbano das cidades capitalistas é caracterizado por usos diferenciados e sua produção é resultado da ação dos agentes de desenvolvimento urbano que objetivam satisfazer os seus interesses. Como nenhuma parcela de terra da cidade é igual às outras, surgem às especificidades inerentes a cada uma. Aliado a este, o crescimento populacional gera um aumento do consumo do solo urbano, atribuindo valor à terra urbana que passa a ser considerada uma mercadoria, e a depender das amenidades que dispõe, poderá oferecer uma maior ou menor renda da terra ao seu proprietário.

Nesse sentido, a expansão da cidade de Uberlândia fez com que o capital imobiliário se diversificasse, apropriando-se do solo urbano e impondo uma forma "desorganizada" de uso, elegendo certas áreas para implantar investimentos, dotando então o solo urbano de novos valores. O crescimento territorial aparece como decorrência das decisões capitalistas de transformação do espaço urbano, onde a produção de novas áreas a serem ocupadas se insere no contexto da transformação da espacialidade urbana.

O crescimento da cidade faz com que a área central não seja mais capaz de atender todas as

---

Recebido em 15/11/2008  
Aprovado para publicação em 13/06/2009

necessidades da população, com isso os promotores imobiliários redirecionam a construção das residências mais “finas” para novas áreas, distantes do “centro”, criando novos focos de valorização do espaço urbano. As novas áreas criadas passam a abrigar grandes empreendimentos imobiliários destinados à classe de maior poder aquisitivo, localizados predominantemente na parte sul da cidade, a chamada “área nobre”.

Nos últimos anos observamos em Uberlândia alguns sinais de mudança na estrutura urbana com a atuação dos capitais imobiliários, e a proliferação de novos fenômenos urbanísticos, os chamados loteamentos fechados, surgindo como alternativa de moradia para uma classe de alto poder aquisitivo, capaz de consumir todas as novidades existentes no mercado imobiliário.

A multiplicação dos condomínios horizontais em Uberlândia intensifica-se a partir dos anos 2000 e tem sua consolidação a partir de 2004, sendo a zona sul da cidade a área que concentra a maioria deles. Os principais bairros escolhidos pelos empreendedores imobiliários são os bairros Morada da Colina, Jardim Karaíba, Jardim Inconfidência e Nova Uberlândia, além disso, a construção desses condomínios atrai outros tipos de serviços para a região, como bares, faculdades, escritórios, consultórios e empresas de diversos segmentos.

Mediante as facilidades e amenidades encontradas nos condomínios horizontais fechados como localização privilegiada, segurança, existência de áreas de lazer e recreação e infraestrutura moderna, os incorporadores de Uberlândia acreditam que está havendo um movimento de migração de pessoas que residem em habitações verticalizadas para as horizontais.

Não é pretensão, neste texto, fazer uma abordagem completa do mercado imobiliário de condomínios horizontais, mas, sim, analisar o papel desempenhado pelos agentes imobiliários na dinâmica da estruturação intra-urbana da cidade de Uberlândia.

Enfocam-se os condomínios horizontais fechados de uso exclusivo residencial, construídos no período de 2000-2005, situados nos Bairros Jardim Karaíba, Nova Uberlândia, Morada da Colina e Jardim Inconfidência.

A partir disso o texto se desenvolve em três tópicos: primeiramente analisamos os condomínios horizontais e a atuação dos agentes imobiliários na região estudada, através do processo de alteração do espaço urbano; depois, descrevemos as inovações mercadológicas propostas pelos agentes imobiliários, detalhando os elementos que diferenciam cada um dos condomínios; e por fim analisamos a dinâmica imobiliária da área escolhida, destacando como os condomínios horizontais alteram os preços dos imóveis em toda área onde são construídos.

### **Os condomínios horizontais e a atuação dos agentes imobiliários**

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

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

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

Nesse sentido a partir do ano 2000 a região sul, começa a se desenvolver, impulsionado pela inserção na estrutura urbana dos condomínios horizontais Gávea Hill e Vila do Sol, que desencadearam um processo de alteração territorial na região. Os dois empreendimentos foram incorporados pelas empresas Gávea Empreendimentos e Meta Empreendimentos, respectivamente, que em toda sua história de atuação no mercado uberlandense priorizaram

os loteamentos abertos, ou seja, seus investimentos estavam canalizados em apenas um segmento imobiliário, os loteamentos abertos, por isso podem ser considerados “novos” agentes imobiliários.

A construção do condomínio Gávea Hill I e II e do novo Campus do Centro Universitário do Triângulo (UNITRI), no antigo bairro Gávea atual Morada da Colina, provocou grandes alterações na geografia da região sul, principalmente no padrão de acessibilidade. Para atender a nova demanda gerada pelos empreendimentos, o Poder Público Municipal interveio na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, considerada a principal via de acesso a região. Dentre as intervenções destaca-se o prolongamento da referida avenida, e a construção de uma nova via ligando o condomínio Gávea Hill à Avenida Nicomedes Alves dos Santos, a Avenida dos Vinhedos como mostra as Figuras 1 e 2 adiante.



Autor: Botelho, 2008

Figura 1: Uberlândia (MG) - Prolongamento Avenida Nicomedes Alves dos Santos

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

Para implantar seu campus, no Bairro Jardim Karaíba, a FPU utilizou-se da infra-estrutura deixada após a desativação do antigo Ubershopping como mostra a Figura 3, já a Uniminas em parceria com a construtora CIMA implantou seu campus ao lado dos condomínios Gávea Hill e Villaggio da Colina, aproveitando-se de toda infra-estrutura construída para atender os moradores dos condomínios fechados.

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



Autor: Botelho, 2008

Figura 2: Uberlândia (MG) - Avenida dos Vinhedos



Autor: Botelho, 2008

Figura 3: Uberlândia (MG) - Antigas instalações do Ubershopping e atual Campus FPU

Vários serviços especializados se instalaram na região sul, principalmente nas Avenidas Nicomedes Alves dos Santos e Francisco Galassi visando atender as necessidades dos “novos” moradores. Dentre os serviços oferecidos destaca-se a Clínica de Estética Studio Corpo; loja de decoração e restaurante The House, Hotel Escola Bebê Conforto, salão de beleza Evaldo Faria Hill, Cachaçaria Água Doce (franquia de bar especializado em cachaças, e ainda uma filial da maior padaria da cidade, Nosso Pão, que oferece uma grande diversidade de pães e quitandas, produtos de rotisseria, kits de café da manhã entre outras opções de alimentos e bebidas.

O empresário proprietário da padaria, em entrevista ao Jornal Correio<sup>2</sup>, explica o motivo da escolha do ponto para montar a filial da loja: “observamos os lançamentos de vários condomínios horizontais nesta região, que está puxando o desenvolvimento da cidade.” Essa afirmação mostra que não só os incorporadores imobiliários têm conhecimento do potencial que os condomínios possuem de desenvolver a região onde se instalam. Acreditando nesse potencial alguns empresários investem em serviços específicos visando atender as necessidades desses novos moradores.

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

Os Jardins, denominação dada aos condomínios da FGR, transformaram de maneira expressiva o bairro Nova Uberlândia, principalmente no que concerne a acessibilidade, já que somente após a construção dos loteamentos fechados que a Prefeitura Municipal atende às antigas reivindicações da população do Bairro Cidade Jardim e constrói a Ponte Cícero Naves de Ávila, com 70 metros de extensão (Figura 4), ligando a Avenida dos Vinhedos (Morada da Colina) e a Rua Papoulas (Cidade Jardim), tornando-se a principal via de acesso aos dois loteamentos fechados e aos Bairros Nova Uberlândia e Cidade Jardim.

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

A construção da nova ponte beneficiou diretamente os moradores dos condomínios fechados, pois “encurtou” a distância entre os Bairros Nova Uberlândia, Morada da Colina e Jardim Karaíba. Para concorrer com os empreendimentos das outras empresas incorporadoras, e ampliar sua carteira de negócios diversificando seus investimentos, a GSP em 2003 investe parte de seu capital em dois loteamentos fechados no Bairro Jardim Inconfidência (antigo City Uberlândia).

O primeiro empreendimento construído pela empresa foi o Vila Real, em 2003, no entanto por problemas judiciais a empresa foi impedida de realizar o lançamento comercial do empreendimento, ou seja, o condomínio não foi colocado a venda no mercado imobiliário formal, permanecendo fechado até os dias atuais.

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

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

<sup>2</sup> Reportagem veiculada no Jornal Correio, no caderno Economia edição 01/07/2004.



Autor: Botelho, 2008

Figura 4: Uberlândia (MG) - Ponte Cícero Neves de Ávila

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

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

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

#### **A estratégia de diversificação espacial: as inovações mercadológicas**

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

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

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

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

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

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

No ano 2000 a Gávea Empreendimentos introduz no mercado imobiliário formal um novo bem, os condomínios horizontais Gávea Hill I e II no Morada da Colina, ocupando uma área de 36,38 ha com 258 lotes, medindo aproximadamente 590 m<sup>2</sup>.

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

Seguindo a mesma estratégia, em 2001, a RC Empreendimentos “imitando” a Gávea Empreendimentos, lança no mercado o Condomínio Vila do Sol no Jardim Karaíba, esse empreendimento ocupa área de 15,74 ha e está dividido em 127 lotes medindo aproximadamente 540 m<sup>2</sup>. Segundo representante da RC Empreendimentos o Condomínio Vila do Sol “inova o mercado de condomínios horizontais em Uberlândia”, pois além de oferecer área de lazer projetada para crianças e adolescentes, possui ainda sistema de comunicação interna entre as residências (PABX) e rede de energia, telefone e TV a cabo totalmente subterrâneo que, conforme dizeres do próprio corretor “este projeto foi pioneiro em Minas Gerais”.

Em 2002 a FGR Construtora “revoluciona” o mercado de condomínios horizontais ao lançar o Condomínio Jardins Barcelona, em uma área de 46,71 ha localizado no bairro Nova Uberlândia. O empreendimento possui 347 lotes com área média de 600 m<sup>2</sup>, podendo ser considerado o maior condomínio lançado, no período analisado.

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

A GSP, antiga Santa Paula Loteadora, constrói em 2003 o Condomínio Vila Real, e em 2004 o Royal Park Residence, ambos no Jardim Inconfidência (antigo City Uberlândia). Como já analisado, o primeiro por problemas judiciais não teve seus lotes colocado a venda no mercado imobiliário formal, no entanto segundo informações da empresa ocupa uma área de 9,04 ha e será dividido em 110 lotes com área média de 440 m<sup>2</sup>, já o Royal Park ocupa uma área de 17,48 ha dividido em 271 lotes com área média de 330 m<sup>2</sup>.

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

A FGR volta a atuar no mercado imobiliário de Uberlândia em 2004, com o lançamento do Condomínio Jardins Roma, localizado também no Bairro Nova Uberlândia, ocupando uma área de 42,30 ha dividido em 397 lotes de 500 m<sup>2</sup>. Além dos equipamentos semelhantes ao do Jardins Barcelona, o Jardins Roma ainda oferece sala de fitness, circuito de skate, 4 playgrounds e um mirante com vista da cidade, todas essas “novidades” podem ser consideradas inovações introduzidas pelo incorporador a fim de diferenciar seus produtos dos demais, atrair a demanda e conseqüentemente alterar os usos do solo em seu entorno.

O Bosque Karaíba é o último condomínio a ser analisado, incorporado pela R. Freitas Empreendimentos e lançado no mercado imobiliário em 2005. O empreendimento localizado no Bairro Jardim Karaíba ocupa área de 17,43 ha divididos em 156 lotes medindo aproximadamente 400 m<sup>2</sup>. Segundo informações obtidas com corretor que trabalha pra empresa, o Bosque Karaíba tem conceito inspirado nas vilas européias, por isso a empresa responsável optou por um ambiente mais verde, “mais próximo da natureza”, ao invés de grandes áreas de lazer equipadas com inúmeros equipamentos, como utilizados em outros empreendimentos.

De acordo com o mesmo corretor a grande inovação está no sistema de identificação do morador, através de um chip eletrônico, além de outros equipamentos comum aos outros loteamentos, como cerca elétrica, segurança motorizada, rede subterrânea de energia, TV a cabo e internet. O Quadro 1, a seguir, mostra todos os condomínios lançados no período de 2000-2005, com seus respectivos incorporadores, área total loteada, área dos lotes, o número de lotes disponíveis, ano de lançamento e as inovações introduzidas por cada incorporador, sendo possível visualizar as diferenças entre eles.

O quadro 1 não apresenta todas as características dos condomínios, mas sim, aquelas que os corretores ou incorporadores destacaram como sendo as principais. Vários condomínios oferecem os mesmos equipamentos, por esse motivo, optamos por destacar como inovação àquelas que foram introduzidas no mercado antes, ou seja, aquele incorporador que apresentou a “novidade” primeiro.

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

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

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

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

### **Dinâmica imobiliária dos Bairros Jardim Karaíba, Morada da Colina, Jardim Inconfidência e Nova Uberlândia**

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

QUADRO 1

Uberlândia (MG) - Quadro comparativo com principais características dos condomínios horizontais (2008)

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

Fonte: Empresas Incorporadoras, Org.: Botelho (2008)

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

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

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

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

Dentre os atributos de uma localidade podem ser destacadas:

- f. acessibilidade, ou seja, os locais diferem quanto ao acesso ao trabalho, aos pontos de diversão, à provisão de serviços tais como escola, creches, entre outros;
- g. qualidade ambiental, ou seja, os locais diferem em níveis de qualidade do ar e de ruído, de paisagem;
- h. provisão de serviços públicos tais como policiamento, telefonia, postos de saúde; e,
- i. características exteriores de vizinhança, ou seja, os efeitos de vizinhança produzidos pela modificação da aparência das moradias uma determinada localidade.

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

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

Por isso o valor que cada imóvel adquire é determinado pelos preços relativos dos imóveis na cidade, sendo estes, na verdade, uma expressão das rendas fundiárias sancionados pelos processos de mudança na estrutura urbana e regulados pela produção capitalista de moradias.

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

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

1. Lançamentos que estão operando mudanças do uso do solo com rendas fundiárias antecipadas;

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

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

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

Por esse motivo escolhemos trabalhar com as seguintes variáveis: CUB/m<sup>2</sup> (Custo Unitário Básico), pois segundo o Presidente do SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil) "o CUB/m<sup>2</sup> é um indicador essencial no dia-a-dia das empresas de construção civil. É através dele que podemos realizar o registro de nossas incorporações imobiliárias e é através dele também que podemos verificar o custo básico de nossos empreendimentos", e também com a Planta de Valores Imobiliários definida pela Prefeitura Municipal de Uberlândia, que estabelece os valores do lote padrão (12x30) para cálculo do Imposto Territorial Urbano e Predial (IPTU).

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

Segundo dados do SINDUSCON o custo médio por m<sup>2</sup> de construção de alto padrão e com três dormitórios variou como mostra a Tabela 1 a seguir

Tabela 1

Uberlândia (MG) - CUB/m<sup>2</sup> de construção de alto padrão (2000-2005)

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

Fonte: SINDUSCON-TAP

Org.: Botelho (2008)

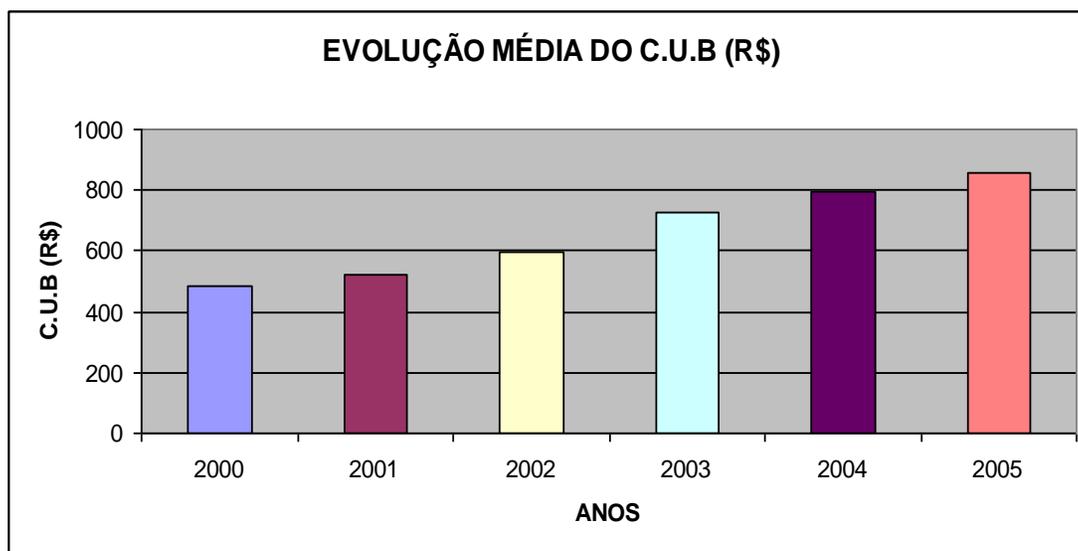
Essa elevação do CUB reflete no aumento do padrão habitacional e também no preço final da habitação, ou seja, provocam mudanças nos usos do solo e dos objetos imobiliários, com isso o proprietário tem a possibilidade de extrair sobrelucros nestas áreas. Segundo informações de alguns corretores, o aumento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

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

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

De acordo com dados levantados junto as Imobiliárias e corretores que atuam no setor, o preço médio de um imóvel no Bairro Jardim Karaíba com três dormitórios era em média R\$ 120.000,00, antes da construção do condomínio Vila do Sol e Bosque Karaíba, após sua construção a mesma

residência era vendida por valor acima de R\$ 180.000,00. Após a consolidação do condomínio<sup>3</sup>, foi possível encontrar imóveis com valores superiores a R\$ 300.000,00, lembrando que esses valores correspondem a imóveis localizados na área externa aos Condomínios, e muitas vezes estão na área contígua ao condomínio, ou seja, são vizinhos.



Fonte: SINDUSCON, Org.: Botelho, (2008)

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

No Bairro Morada da Colina o preço médio de um imóvel com três dormitórios era de R\$ 170.000,00, com o lançamento do Condomínio Gávea Hill, um imóvel com as mesmas características e com mesmo padrão construtivo foi vendido a um preço superior a R\$ 280.000,00, e após a consolidação do Condomínio foi possível encontrar imóveis acima R\$ 500.000,00 ao seu redor.

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

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

O Quadro 2 abaixo mostra a variação média do preço dos imóveis, antes da introdução da inovação, após a introdução da inovação e o valor (médio) do imóvel no interior do condomínio (inovação). Como se trata de uma análise pretérita é difícil estabelecer o valor exato do imóvel, por

<sup>3</sup> O termo consolidação do condomínio está sendo usado como relativo à sua ocupação efetiva, com moradias e moradores.

isso optou-se por trabalhar com as médias aproximadas que os corretores informaram, no entanto devemos lembrar que a avaliação de pode variar de um corretor para outro, pois cada um utiliza um método para avaliar os imóveis.

Quadro 2

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

Bairros	Valor (médio) antes da inovação	Valor (médio) depois da inovação	Valor (médio) dos imóveis No interior dos condomínios
Jardim Karaíba	150.000,00	> 180.000,00	>350.000,00
Morada da Colina	200.000,00	> 280.000,00	>400.000,00
Jardim Inconfidência	60.000,00	> 80.000,00	>200.000,00
Nova Uberlândia	55.000,00	> 90.000,00	>300.000,00

Fonte: Pesquisa direta, Org. Botelho (2008)

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

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

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

Em 2000 no Bairro Jardim Karaíba o lote padrão (360m<sup>2</sup>) foi avaliado em R\$ 2.072,17, após as transformações ocorridas no bairro o mesmo lote, em 2005, valia R\$ 9.270,44, ou seja, o lote teve uma valorização de R\$ 7.198,27 (347,38%), sem que o proprietário fizesse qualquer investimento no terreno.

A valorização ocorrida no Bairro Morada da Colina foi menor que no Karaíba, em 2000, o lote padrão foi avaliado em R\$ 2.486,52 já em 2005 após as transformações ocorridas no bairro o mesmo lote foi avaliado em R\$ 7.416,39, portanto, o proprietário teve seu terreno valorizado em R\$ 4.929,87 (198,26%).

O Bairro Jardim Inconfidência por ser um loteamento incorporado recentemente, apresentou uma valorização pequena no período analisado. Em 2000 o lote padrão valia R\$ 2.072,17, após as transformações ocorridas nos bairros vizinhos (Jardim Karaíba e Morada da Colina) e no interior do próprio Jardim Inconfidência o lote padrão passou a valer R\$ 3.090,12. A valorização foi de apenas R\$ 1.017,95 (49,12%), ou seja, os proprietários dos terrenos tiveram um ganho fundiário menor que nos outros bairros analisados.

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

Então os lotes do Cidade Jardim/Nova Uberlândia tiveram uma valorização de R\$ 646,62 (104,01%) durante o período analisado, ou seja, no ano 2000 o lote padrão foi avaliado em R\$

621,72 e no final do período o mesmo lote valia R\$ 1.268,34.

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

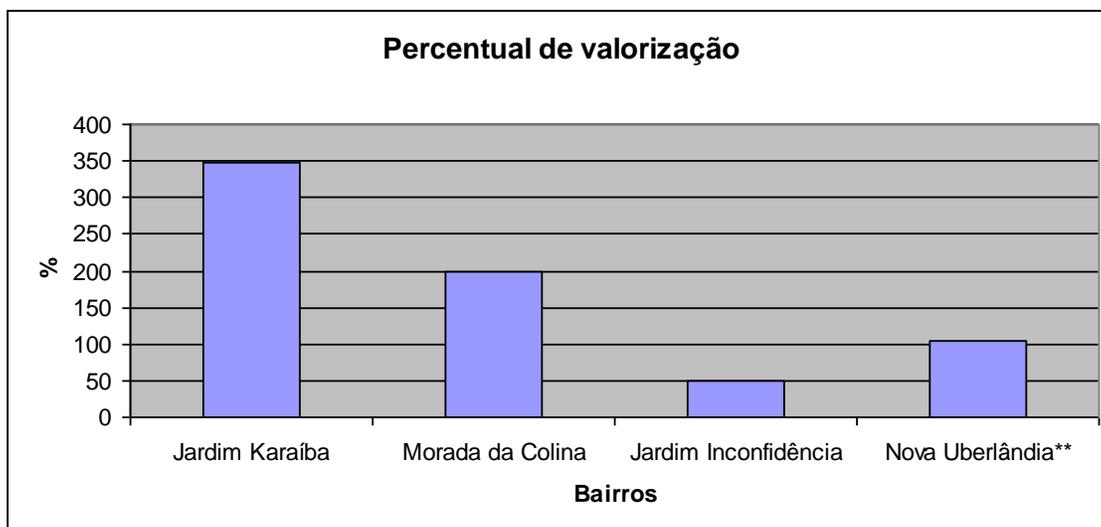
Tabela 2

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

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

\*Definido pela P.M.U;

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



Fonte: PMU, Org.: Botelho, (2008)

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

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

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

ocupação, com isso os investimentos deslocarão para novas fronteiras, alterando a atratividade dos imóveis.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### REFERÊNCIAS

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

ABRAMO, P. A convenção urbana: a dinâmica cognitiva da coordenação espacial urbana pelo mercado. In: **ENCONTRO NACIONAL ANPUR**, 1997. Anais...Brasília: Associação Nacional de

Pós Graduação em Planejamento Urbano e Regional, v.6, 1995<sup>a</sup>, p.459-478.

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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