

## IMPACTOS SOCIAIS E URBANÍSTICOS DOS LOTEAMENTOS FECHADOS NO SETOR SUL DE UBERLÂNDIA – UM ESTUDO DE CASO

**Marcos Roberto Alves da Silva**  
FAGEN/UFU/UAB  
[mroberto@fagen.ufu.br](mailto:mroberto@fagen.ufu.br)

**Camila Ribeiro Campos**  
FAGEN/UFU/UAB  
[camilaribeirocampos@gmail.com](mailto:camilaribeirocampos@gmail.com)

**Carla Francisca Galvão Finizola**  
UFU/FAGEN/UAB  
[carlafinizola@yahoo.com.br](mailto:carlafinizola@yahoo.com.br)

**Eliene Greek Novaes**  
UFU/FAGEN/UAB  
[lngnovaes@bol.com.br](mailto:lngnovaes@bol.com.br)

**Liliana de Castro Alvares**  
UFU/FAGEN/UAB  
[lilialvares@yahoo.com.br](mailto:lilialvares@yahoo.com.br)

**Maria Letícia Vieira Moura**  
UFU/FAGEN/UAB  
[mleticiavmoura@yahoo.com.br](mailto:mleticiavmoura@yahoo.com.br)

### RESUMO

O presente artigo discute os impactos sociais e urbanísticos dos loteamentos fechados no município de Uberlândia. Trata-se de estudo de caso e pesquisa descritiva e de campo desenvolvido por formandos do curso de Pós-Graduação em Gestão Pública Municipal, da Universidade Federal de Uberlândia, com o objetivo de identificar as consequências, para a cidade, da expansão dos loteamentos fechados. Para tal, foram analisados os aspectos urbanísticos e sociais desses loteamentos inseridos no contexto urbano. O objeto do estudo de caso foram os loteamentos fechados localizados no Setor Sul de Uberlândia, onde há uma maior concentração dessa forma de parcelamento e ocupação do solo. Os resultados mostram os impactos negativos desses empreendimentos na cidade. Fatores como aumento da segregação sócio-espacial, problemas na circulação de veículos e pedestres na cidade, apropriação privativa de espaços públicos, além da alteração da paisagem urbana foram identificados. Além da análise dos resultados indicar a inadequação dos loteamentos fechados ao princípio estabelecido no Estatuto da Cidade de que todos têm direito à cidade, indica-se a necessidade de pensar no planejamento das cidades de forma a alcançar um crescimento sustentável e a real função social destas.

**Palavras-chave:** condomínios fechados, loteamentos fechados, sistema viário, espaço público.

### SOCIAL IMPACTS AND URBAN OF CLOSED ALLOTMENTS IN THE SOUTH SECTOR OF UBERLÂNDIA - A CASE STUDY

#### ABSTRACT

The present article discusses the social and urban impacts of the closed allotments in Uberlândia. It's a case study and a descriptive and field research developed by the students of the Specialization in Public Management Course of Federal University of Uberlândia, in order to identify the consequences of the closed allotments for the city's expansion. To this end, the closed allotments' urban and social aspects were analyzed

---

Recebido em 18/06/2012  
Aprovado para publicação em 18/07/2012

within the urban context. The object of the case study was closed allotments located in South Uberlândia, where there's a greater concentration of this form of subdivision and land use. The results show the negative impacts of these developments in the city. Factors such as increased socio-spatial segregation, problems with traffic and pedestrians in the city, private ownership of public spaces, besides changing the urban landscape were identified. In analyzing the results indicate the inadequacy of closed allotments to the principle established in the Statute of the City that everyone is entitled to the city, indicates the necessity of thinking in urban planning in order to achieve sustainable growth and real social function of these.

**Keywords:** gated communities, closed allotments, road system, public space.

---

## 1. INTRODUÇÃO

O processo de urbanização e concentração urbana vislumbrado do decorrer do último século trouxe a necessidade de novas formas de organização das cidades. Sabe-se que as primeiras cidades formaram-se por volta do ano 3500 a.C., na região da Mesopotâmia. Entretanto, a urbanização é um fenômeno moderno, pois a aceleração do processo de formação das cidades aconteceu em meados do século XIX. O processo de urbanização moderno teve início no século XVIII, em consequência da Revolução Industrial, desencadeada primeiro na Europa e, a seguir, nas demais áreas de desenvolvimento do mundo atual. No caso do Terceiro Mundo, a urbanização é um fato bem recente. Hoje, quase metade da população mundial vive em cidades (MUNFORD, 1982).

A partir década de 1950, concomitantemente com o processo de industrialização, principalmente, no governo desenvolvimentista de Juscelino Kubsticheck, ocorreu um grande êxodo rural, provocando um crescimento intenso e desordenado das cidades, essencialmente no sul e sudeste do país, onde havia maior concentração industrial. Nesse contexto, verificaram-se grandes prejuízos ao espaço urbano devido à falta de infraestrutura para receber o grande volume populacional. Ausência de saneamento e de organização e planejamento para uso e a ocupação do solo, moradias irregulares (favelas principalmente), ocasionou o caos urbano, implicando, assim, no surgimento de diversos movimentos em favor da reforma urbana (SILVA, 2003).

Assim, na década de 1980, juntamente com o processo de democratização e luta contra a ditadura, surgiram diversos movimentos, dentre eles destacou o Movimento Nacional pela Reforma Urbana, formado por diversos setores da sociedade civil, igreja, intelectuais, profissionais, dentre outros, com o intuito de discutir propostas referentes à urbanização para a nova Constituição. Esse movimento culminou com os capítulos 182 e 183 da Constituição de 1988 que determinaram os princípios e diretrizes gerais que regulamentam e ordenam as funções sociais da cidade, determinando assim, os primeiros passos para uma política de planejamento urbano (MOURA, 2008).

As transformações econômicas e sociais ocorridas refletiram, entre outros aspectos, na ocupação do espaço urbano e na moradia, sendo esta última, foco de exigências tais como, segurança e privacidade. Ao mesmo tempo, a ordem capitalista vigente, transformou o solo em mercadoria, propiciando um "terreno fértil" para a busca e o investimento nos novos modelos habitacionais denominados loteamentos fechados.

Estes oferecem aos seus moradores uma qualidade de vida que não pode ser vislumbrada pela maioria da população. Na realidade os loteamentos fechados vêm atender as aspirações de "morar bem" das classes A e B da sociedade oferecendo aos moradores, além do status, uma sensação de segurança, de paz e de isolamento dos males da cidade, além de propiciar áreas de lazer, comércio, serviços, vigilância, áreas verdes e conforto.

As transformações urbanas também levaram a necessidade de elaboração de legislação que regulasse a ocupação dos espaços públicos de forma a possibilitar o crescimento minimamente ordenado das cidades. Pode-se destacar a Lei nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade, garantindo o "Direito à Cidade". Entretanto os impactos causados na sociedade pelas novas formas de ocupação da terra urbana não foram necessariamente benéficos para todos.

O Estatuto da Cidade é a Lei Federal que consolida e regulamenta os capítulos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. Determina a responsabilidade dos Municípios em elaborar instrumentos de política urbana, dentre eles o Plano Diretor, que visa manter a ordem pública e atender aos interesses comuns através do bem estar dos cidadãos, a sustentabilidade ambiental e o equilíbrio harmonioso entre sociedade e espaço físico das cidades.

Dentre as diretrizes gerais do Estatuto da Cidade, uma das principais, define que o interesse coletivo deve estar acima do interesse individual, ou melhor, que o planejamento urbano deve cumprir com a “função social da propriedade urbana”, ou seja, a propriedade, ainda que privada, deve ter o melhor uso possível para não lesar os cidadãos e nem o espaço em que vivem.

Nessa perspectiva e buscando visualizar se a legislação urbana tem sido cumprida, vários autores e pesquisadores têm apresentado preocupação com o processo de urbanização, com a expansão dos loteamentos fechados em cidades de médio e grande porte e com o impacto causado por estes sobre a comunidade na qual estão inseridos (MOURA, 2008). Impactos estes que podem ser relativos à vizinhança, ao meio ambiente, a segmentação do sistema viário, à privatização dos espaços de lazer e convivência como também o reflexo na implantação de equipamentos públicos como escolas, postos de saúde e praças, apenas para citar alguns aspectos provocadores da segregação sócio-espacial observada nos municípios.

Quanto à origem dos condomínios/loteamentos fechados, estes se firmaram apenas com o advento da modernidade, com o avanço do capitalismo e o surgimento do fenômeno de segregação, típico da cidade moderna (RAPOSO, 2008).

Os loteamentos fechados foram inspirados por três urbanistas que se tornaram paradigmas da história do urbanismo moderno, são eles: Ebenezer Howard autor da proposta da Cidade Jardim, em 1898, a qual seria um núcleo urbano que não deveria ultrapassar 30.000 habitantes, cercado de um cinturão verde; Le Corbusier, que propôs, nos anos 20, a Ville Radieuse, uma cidade formada por arranha céus dentro de um parque, tendo o solo livre e a circulação de veículos e pedestres, completamente separada; e Daniel Burnham, líder da proposta City Beautiful, apresentada em uma exposição em Chicago, 1893, que previa a localização de edifícios monumentais em torno de bulevares e parques (BENEVOLO, 2011). Estes urbanistas sofreram duras críticas de pesquisadores, tais como Jane Jacobs em seu livro “Morte e Vida de Grandes Cidades”, lançado em 1961, nos Estados Unidos. Por outro lado influenciaram e influenciam gerações de arquitetos e urbanistas em seus projetos de busca da cidade ideal para se viver.

Os argumentos de Jacobs (2000) ainda hoje são pertinentes, visto que a autora defende a diversidade das cidades, das ruas e praças, a convivência saudável das pessoas que propicia o bem estar e a qualidade de vida, se contrapondo veementemente ao que ela chama de “planejamento e desenho arquitetônicos ortodoxos modernos”, a “urbanização inurbana”, sendo a mesma parte do referencial teórico para o desenvolvimento deste trabalho.

Pretende-se com este artigo, contribuir na reflexão dos impactos causados pela implantação dos loteamentos fechados, utilizando o Município de Uberlândia, pontualmente o seu Setor Sul, onde este tipo de empreendimento está sendo pulverizado.

Uberlândia é tida como uma cidade em transição de média para grande, com uma taxa de urbanização de 97% e uma taxa de crescimento acima da média regional e estadual, segundo os dados do último censo realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Passa por processos e fenômenos característicos das grandes cidades, principalmente, no que diz respeito à ocupação da periferia por grupos elitizados, através dos loteamentos fechados.

Questões como a privatização do espaço público, mais especificamente a utilização/restrrição do sistema viário, a utilização/restrrição das áreas de recreação, que poderiam ser totalmente fora dos loteamentos e beneficiar toda a população da região e a transformação da paisagem urbana com a construção de grandes muros, provocando a segregação social e espacial, serão abordadas.

O presente artigo representa uma pesquisa descritiva, quanto aos objetivos, de campo e bibliográfica, quanto às fontes de dados e, estudo de caso, quanto aos procedimentos de

coleta de dados. Foram elaboradas pesquisas em teses, artigos e outras literaturas especializadas, na legislação urbanística local e federal, além de informações municipais recolhidas junto ao IBGE e à Prefeitura Municipal de Uberlândia (PMU) e observações na região estudada.

Na sequência deste artigo é apresentado o referencial teórico sintético da temática. Em seguida, é analisado o histórico da cidade de Uberlândia, quanto à sua formação e crescimento urbano. Após, são apresentadas as principais legislações urbanas, federal e municipal, evidenciando os trechos que se aplicam aos loteamentos fechados. Fundamentado neste levantamento, é feita, a seguir, a análise da problemática dos loteamentos fechados no Setor Sul de Uberlândia, evidenciando os impactos urbanísticos e sociais destes.

## 2. REFERENCIAL TEÓRICO

A literatura nacional e internacional trata como condomínios fechados, os loteamentos e desmembramentos do solo urbano, com fins habitacionais, com separação física do restante da cidade. Para efeito da legislação urbana municipal, e como delimitação do assunto a ser tratado por este artigo, no capítulo 3 far-se-á a opção por tratar apenas dos loteamentos fechados. No entanto, o referencial teórico aqui apresentado nomeia “condomínios fechados” tanto aos loteamentos fechados (assim definidos pela legislação urbana, originados do processo de loteamento) quanto aos condomínios propriamente ditos (originados do processo de desmembramento de áreas loteadas).

A vida atrás de muros e vigiada por seguranças marca o novo estilo de vida nas cidades brasileiras. Os condomínios fechados não são um fenômeno isolado, mas a versão de uma nova forma de segregação que Caldeira (2000) denomina como enclaves fortificados, dos quais fazem parte também escolas, hospitais, centros de lazer, *shopping centers*, parques temáticos, conjuntos de escritórios. Esses empreendimentos, segundo a mesma autora, modificam a forma como as pessoas, principalmente das classes média e alta, vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Além disso, eles também “estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter de espaço público e das interações públicas entre as classes” (CALDEIRA, 2000, p. 258).

Silva (2003, apud MOURA, 2003, p. 127) expõe que, apesar de um fenômeno recente no Brasil, os modelos de condomínios fechados estão se proliferando por diversos espaços, disseminando essa nova forma de vivenciar e experimentar a cidade, da qual trata Caldeira (2000). Bauman (2003, apud MOURA, 2003, p. 128) estabelece um paralelo entre os guetos voluntários, como o autor denomina esses condomínios fechados, e os guetos reais: enquanto estes implicam a negação da liberdade, aqueles pretendem servir à causa da liberdade.

Para Moura (2004), esses novos guetos, ou enclaves, seriam a síntese de uma cidade fragmentada, na qual a manutenção dos princípios básicos de livre circulação e de abertura de espaços públicos torna-se mais difícil. Tais espaços privatizados, fechados e monitorados inibem o direito de passagem, antes garantido por ruas abertas, anulando, desta forma, a convivência democrática, segundo a mesma autora.

Esses condomínios fechados, segundo Caldeira (2000), o novo tipo de moradia fortificada da elite, não são lugares para os quais as pessoas caminhem ou pelos quais passem, são distantes para serem aproximados apenas por automóvel. São espaços privados de uso coletivo, com ênfase no valor do privado e do restrito em detrimento do que é público e aberto na cidade. A grande marca desses empreendimentos, segundo Caldeira (2000), são os muros, grades e espaços vazios que demarcam e isolam estes do restante da cidade, com uma clara rejeição à vida pública nesta. Eles se configuram como espaços autônomos, independentes do entorno, podendo estar situados em qualquer lugar.

Caldeira (2000) faz uma crítica aos condomínios fechados por estes criarem espaços socialmente homogêneos:

Aqueles que escolhem habitar esses espaços valorizam viver entre pessoas seletas (...) e longe de interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas. Os enclaves privados e fortificados

cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o resto da cidade e com o que pode ser chamado de um estilo moderno de espaço público aberto à livre circulação. Eles estão transformando a natureza do espaço público e a qualidade das interações públicas na cidade, que estão se tornando cada vez mais marcadas por suspeita e restrição (CALDEIRA, 2000, p. 259).

A demarcação do espaço é evidente: toda sorte de barreiras físicas e artifícios de distanciamento são aplicados de forma a restringir o espaço interno do condomínio a moradores, alguns poucos visitantes e empregados. Assim, fica evidenciada a afirmação da diferenciação social deste espaço com relação à cidade. As fronteiras estabelecidas não são apenas físicas, mas sociais, contribuem para a criação de novas hierarquias entre os grupos sociais e organizam explicitamente as diferenças como desigualdades (CALDEIRA, 2000). MOURA (2006) aponta que esses grandes empreendimentos imobiliários, que trazem casas unifamiliares para membros das camadas médias e elites, às margens das grandes cidades, já nascem murados.

Quanto à localização destes condomínios horizontais, eles se encontram nas margens das cidades. Em algumas delas, os subúrbios já abrigavam os setores populares, em outras, o processo de ocupação dessas áreas é recente e voltado para as camadas médias e elite (MOURA, 2003). Em consonância com essa idéia, Caldeira (2000) aponta que o subúrbio tornou-se popular entre a elite e que a distância do centro foi ressignificada para conferir status em vez de estigma. E ainda, para Moura (2008), essa nova concepção de moradia mudou o conceito de periferia, pois esta se transformou no local de “moradia de grupos elitizados”, modificando todo o entorno, seja por questões de relações sociais, seja por uma infraestrutura que abastece as necessidades das elites (vias de trânsito rápido, comércio, áreas verdes, nascentes de córregos, dentre outros).

Caldeira (2000) aponta que os condomínios fechados transformam enclausuramento, isolamento, restrição e vigilância em símbolos de status. Na verdade, esse fenômeno faz parte do novo conceito de moradia, identificado pela autora, que articula cinco elementos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. Seguindo esse raciocínio, a casa, enclausurada, fortificada, isolada, num ambiente seguro, provido de equipamentos e serviços, que abrigue apenas as pessoas percebidas como iguais. Desta forma, tem-se a imagem do condomínio fechado como uma ilha, da qual se sai todos os dias para trabalhar, estudar, fazer compras (tudo tem que ser feito fora do condomínio) e para a qual se volta para escapar da cidade, numa negação desta, aqui representada como um mundo deteriorado e repleto de poluição, barulho, confusão, mistura, heterogeneidade social (CALDEIRA, 2000). A vida dentro desse universo privado contribui para o enfraquecimento das noções de responsabilidade pública.

(...) os membros das ‘elites alienadas’ se encastelam em ilhas da fantasia onde podem se inocular dos perigos e impurezas do caos urbano tido como incontrolável. A cidade que, de acordo com as utopias modernas, deveria ser o espaço do correto exercício da cidadania e do florescimento da civilidade, dá então lugar ao campo de batalha do qual, aqueles que podem, escolhem se retirar ou se servir de forma seletiva (CALDEIRA, 2000 e HOLSTON, 1999 apud MOURA, 2006, p. 6).

Enquanto as elites e parte das camadas médias se refugiam nesses espaços semi-públicos, purificados e vigiados, grande parte da população urbana ainda vive privada de usufruir dos bens e serviços que a cidade oferece (MOURA, 2006).

Nos condomínios fechados, a segurança é mais que uma proteção contra o crime, ela assegura o direito de não ser incomodado (CALDEIRA, 2000). Em pesquisa realizada por Moura (2003, p. 141), a segurança não consta entre os mais citados motivos para mudança para um condomínio fechado, mas aparece como condição citada pelas pessoas para se mudarem para um lugar “diferente, afastado, com tranquilidade e liberdade”. A autora coloca que os moradores vêem os muros externos, apesar de esteticamente desagradáveis, como um mal necessário devido à insegurança das cidades. Porém, Moura (2006), coloca que tal violência, em várias cidades povoadas de condomínios fechados, aparece mais como uma possibilidade a ser evitada do que uma realidade a ser combatida. Na opinião da autora, os

condomínios fechados surgem como uma resposta ao fechamento e isolamento que os muros produzem nas outras partes das cidades.

Assim, os muros não são percebidos como enclausuradores, mas como provedores de liberdade, retomando o conceito de Bauman (2003, apud MOURA, 2006, p. 10) dos guetos voluntários a serviço da liberdade, uma liberdade apenas conseguida através dos muros e aparatos de segurança. Existe um contraste entre o “fechamento” dos “bairros abertos” com a “abertura” dos condomínios horizontais “fechados”. (MOURA, 2003).

Moysés e Bernardes (2005, p. 194) traçam um paralelo entre a realidade desses condomínios e as fortalezas medievais: “observamos o uso de artifícios medievais, como retorno de muros altos, lanças, fossos, guaritas com guardas armados (...) associados a processos modernos de monitoramento (...) configurando formas específicas de controle social e perda da cidadania”.

Este não é um fato exclusivo do Brasil, aparatos de vigilância e condomínios fechados proliferam em várias partes do mundo, justificados pelos anseios, medos e sonhos de bem-viver, alimentados por paisagens ideológicas (APPADURAI, 1991 apud MOURA, 2006, p. 7), desencaixadas (GIGGENS, 1991 apud MOURA, 2006, p. 7), remontadas em híbridos globais (ONG e COLLIER, 2005 apud MOURA, 2006, p. 7) que se espacializam e produzem a própria realidade que pretendem negar.

A proliferação desses aparatos de segurança e das narrativas de violência nas grandes cidades contribui na construção da cultura do medo, uma das justificativas ao crescimento do número de condomínios fechados. O mercado preenche a lacuna deixada pelo poder público, na questão da segurança, criando formas de associação baseadas na confiança fabricada – os condomínios fechados. A noção de segurança está diretamente relacionada à noção de insegurança e esta à noção de risco, numa concepção que o mundo de fora é mais perigoso e violento (MOURA, 2006). Ainda de acordo com a autora, a violência não é a causa da existência dos condomínios fechados, mas uma linguagem simplificadora que localiza medos difusos.

Para as pessoas que não moram no condomínio, os muros que o cercam podem ser incômodos e a entrada, ainda que autorizada, desagradável e constrangedora. A importância dada à ordem, ao fechamento dos muros, à classificação das pessoas que entram no condomínio, no entanto, está mais ligada ao medo da descaracterização do local (por pessoas que não se enquadram nos padrões estabelecidos) do que ao medo da violência (MOURA, 2006).

O fechamento com muros e cercas exarceba essa tendência de monitorar e preocupar-se com intrusos ‘marcados’ através da criação de um tipo de ‘espaço puro’ para os residentes. Quanto mais ‘purificado’ o ambiente – mais homogêneo e controlado – maior a habilidade de seus residentes para identificar quaisquer indivíduos desviantes que deveriam estar lá. (LOW, 2003 apud MOURA, 2006, p.14)

No entanto, esses mesmos muros que trazem segurança, impedem a livre circulação de pessoas “de fora” dentro desses espaços e uma das consequências disso para a sociedade como um todo é a exacerbação das diferenças.

Ao produzirem suas próprias normas, urbanísticas e sociais, dão forma à arquitetura e ao planejamento defensivos, fato este que agudiza o conflito ao invés de preveni-lo, uma vez que se tornam mais claras as desigualdades sociais e a falta de experiências e valores comuns (CALDEIRA, 1997 apud MOURA, 2004). No outro extremo desse quadro, têm-se espaços públicos convertidos em áreas para o desenvolvimento de alternativas ao desemprego, com o uso generalizado ao comércio e serviço populares, informais, associados ao uso do automóvel (lavadores, cuidadores, vendedores, pedintes). Analisando esse quadro Duhau (2001, apud MOURA, 2004, p. 155) conclui que enquanto as classes alta e média se restringem ao uso de espaços privatizados, deslocando-se entre eles através do carro, as classes mais populares “colonizaram” os espaços públicos por meio dessas práticas econômicas.

### 3. ESTUDO DE CASO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS EM UBERLÂNDIA

Este capítulo traz uma breve caracterização do processo de ocupação de Uberlândia, contextualizando o surgimento dos loteamentos fechados na cidade. Em seguida, há uma apresentação da legislação urbana federal e municipal, caracterizando, na forma da lei, essa forma de ocupação do solo urbano. Com base no referencial teórico apresentado no capítulo 2 e na legislação urbana, será feita uma análise do Setor Sul da cidade de Uberlândia, densamente ocupado por esses loteamentos fechados.

#### 3.1. Histórico da cidade de Uberlândia

Cidade de porte médio do estado de Minas Gerais, Uberlândia é o principal centro urbano da micro-região do Triângulo Mineiro. Possui 604.013 habitantes, população esta predominantemente urbana, sendo que 36% dos habitantes têm entre 15 e 34 anos (IBGE, 2011). Tem clima tropical de altitude, vegetação típica do cerrado. A cidade é destaque por sua vocação para o comércio atacadista e turismo de negócios. Uberlândia apresenta altos índices de atendimento em serviços públicos, como abastecimento de água, energia e rede de esgoto, que atendem cerca de 100% da população. O espaço urbano da cidade apresenta um padrão radial e assimétrico de ocupação, refletindo um comportamento análogo dos padrões de distribuição de renda e infraestrutura urbana (FERREIRA, 2002).

A especulação imobiliária esteve presente em toda a história de Uberlândia. A ocupação de forma assimétrica do solo urbano, por alguns anos não planejada, gerou no interior do seu tecido vários vazios urbanos, sujeitos ao interesse especulativo.

Uberlândia tem sua origem no princípio do século XIX, mas apenas em 1929 adquiriu o nome pelo qual é conhecida. Neste período a cidade começou a apresentar um desenvolvimento relevante, responsável por suas características espaciais atuais. Sua vocação para o comércio atacadista remota de sua condição geográfica, estando situada a cidade entre as rotas comerciais das regiões Sudeste e Central do Brasil. A construção da estrada de ferro que ligava São Paulo a Goiás e a construção de diversas rodovias contribuíram para essa vocação, impulsionando o desenvolvimento e crescimento da região através da circulação de capital (FERREIRA, 2002).

Os bairros que surgiam fora do contexto Fundinho-Mogiana, núcleo inicial da cidade de Uberlândia, não possuíam qualquer tipo de planejamento, o que acarretou para a cidade problemas de ordem social e ambiental. Nos fins dos anos 1940, o núcleo urbano era constituído da região central e de alguns bairros periféricos isolados por barreiras físicas (córregos, trilhos da ferrovia). Era uma expansão urbana horizontal para todos os lados, evidenciando um processo de ocupação periférico, que apresentava um espaço urbano bastante fragmentado e com enormes vazios urbanos (MOTA, 2001). A inauguração da capital federal de Brasília intensificou esse processo.

O grande crescimento populacional que Uberlândia apresentou, sobretudo após a década de 1970, fez com que a cidade também tivesse um aumento significativo em sua dimensão espacial e, por conseguinte, na diversidade e complexidade das atividades de comércio e serviços. Dessa maneira, surgiram, ao longo dos anos, algumas áreas na cidade que possuem comércio bastante diversificado, podendo atender a população de suas imediações, sem que haja a necessidade de deslocamento até a Área Central. Entre estas áreas, estão os subcentros e os eixos comerciais. Nesse contexto, o centro da cidade deixa de ser único, ocorrendo um processo de descentralização de atividades terciárias, graças à expansão da malha urbana, ao aumento populacional e à dinamização dos transportes, públicos ou privados.

Nos anos 90, iniciou-se o processo de decadência do centro de Uberlândia com o surgimento de novos subcentros na malha urbana. A transferência da Prefeitura Municipal para o Bairro Santa Mônica, com a concentração dos órgãos do Executivo num mesmo local, reflete esse processo de esvaziamento do centro. A paisagem urbana central sofreu modificações, como processo de verticalização acentuada e com a gradativa migração dos residentes de renda média e alta desta área para outros bairros, principalmente para os loteamentos fechados (ANDRADE, 2008).

Esses loteamentos começaram a surgir na paisagem urbana da cidade em meados dos anos 1970 e sua consolidação se deu a partir dos anos 1990. A Lei de Uso e Ocupação do Solo de

2000 definiu esse tipo como sendo uma das formas de ocupação quase exclusiva do Setor Sul da cidade.

Os planos elaborados para a cidade de Uberlândia desde a década de 1950 não contemplavam propostas direcionadas à solução dos problemas reais da cidade, como o baixo adensamento das áreas e a grande quantidade de lotes inutilizados na malha urbana. As Legislações implantadas no município desde essa época apenas confirmaram e mantiveram as características vigentes na cidade (ANDRADE, 2008).

Desta forma, pode-se afirmar que vários problemas sócio-espaciais existentes em Uberlândia são reflexos diretos do processo de urbanização periférico, com orientação pela especulação imobiliária, do monopólio político por parte das camadas mais favorecidas da população e do aparecimento (tardio) de instrumentos reguladores do crescimento da cidade associados a um planejamento urbano superficial voltado para ações de embelezamento. Esses fatores somados resultam no princípio de um processo de decadência do centro original da cidade, com a saída da elite deste espaço e sua popularização (ANDRADE, 2008).

### **3.2. Legislação urbana**

É importante fazer uma análise das legislações urbanas que regem o processo de formação das cidades brasileiras. Para isso, será feito um exame da Lei Federal 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e da Lei Municipal 523/2011, que trata do parcelamento, uso e ocupação do solo urbano no município de Uberlândia.

A Lei Federal nº 6.766 determina, em seu Art. 2º, que o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes. Ainda nesse artigo, no § 1º, a Lei define que loteamento é a 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. Já no § 2º considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Os loteamentos deverão conter, segundo essa Lei, pelo menos áreas destinadas:

- Sistemas de circulação, com vias articuladas às vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local.
- Implantação de equipamento urbano e comunitário, sendo estes os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.
- Espaços livres de uso público, sendo essas áreas proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

Já a Lei Complementar Municipal nº 523 de 07/04/2011 divide as formas de parcelamento do solo urbano em: desdobro, desmembramento, loteamento, reloteamento, remanejamento e unificação de área. Para efeito de delimitação de tema, este artigo tratará do loteamento convencional e do loteamento fechado habitacional, assim definidos por esta Lei, por implicarem a abertura de novas vias e doações de áreas ao poder público.

O Art. 4º dessa Lei, alínea XVII, define loteamento convencional como sendo a subdivisão de área ainda não parcelada, em lotes, vias públicas, áreas institucionais, dominiais e recreação pública. Essa Lei, na Subseção II, apresenta as características que este tipo de parcelamento deverá apresentar:

- Quadras: inscritas por um quadrado com comprimento máximo de 320 (trezentos e vinte) metros e área máxima de 100.000 (cem mil) metros quadrados;
- Doação dos seguintes percentuais de áreas ao Município: 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário; 5% (cinco por cento) de área para uso institucional; 5% (cinco por cento) de área para recreação pública; 7% (sete por cento) de área para áreas dominiais.



O loteamento fechado habitacional, no Art. 4º da mesma Lei, alínea XVII, é definido como subdivisão de área ainda não parcelada, em lotes, vias públicas, áreas institucionais, dominiais e de recreação pública, com utilização privativa das áreas de recreação pública e das vias públicas. Esse tipo de parcelamento do solo deve:

- Ter área inscrita por figura geométrica com perímetro menor ou igual a 2.800 (dois mil e oitocentos) metros e área máxima de 490.000 (quatrocentos e noventa mil) metros quadrados;
- Ter quadra máxima de 700 (setecentos) metros de lado;
- Destinar ao Município os seguintes percentuais, calculados sobre a área total loteável: 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário; 5% (cinco por cento) de área para uso institucional; 5% (cinco por cento) de áreas de recreação pública, sendo 2% (dois por cento) externos ao loteamento e 3% (três por cento) internos ao loteamento; 7% (sete por cento) de áreas para áreas dominiais;
- Ser isolado em seu contorno, por meio de muros ou estrutura similar que separem a área interna da externa, com pontos controlados de acesso e saída para a via pública.

O parágrafo § 14 do Art. 16 dessa Lei define uma característica importante desse tipo de loteamento:

A utilização das vias de circulação e as áreas de recreação internas ao loteamento será privativa dos moradores, sem alteração do uso a que se destinam mediante outorga da concessão administrativa exclusivamente à associação de moradores que assumirá por ordem e conta dos proprietários de lotes, a responsabilidade pelas despesas e custos administrativos.

No intuito de diminuir o impacto dos muros que delimitam os loteamentos fechados, a Lei estabelece um percentual de permeabilidade visual de 25% (vinte e cinco por cento), devendo o vão permeável estar abaixo de 1,80 (um vírgula oito) metros e acima de 1,0 (um) metro, contados a partir do nível do logradouro.

Essa Lei dispõe que o sistema viário interno dos loteamentos fechados deve dar continuidade à malha urbana externa a este, para que numa possível retirada dos muros, a reintegração do loteamento ao tecido urbano existente seja possível.

O Plano Diretor (Lei Complementar nº 432/2006) aprovado para o município de Uberlândia fundamenta-se, de acordo com seu Art. 5º:

I - resguardar a função social da cidade e garantir ao cidadão o pleno exercício dos direitos à terra, aos meios de subsistência, ao trabalho, à saúde, à educação, à cultura, à moradia, à proteção social, à segurança, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ao saneamento, ao lazer, à informação e demais direitos assegurados pela legislação vigente;

II - prevalência do interesse coletivo sobre o individual;

III - proteção ao meio ambiente;

IV - gestão integrada e compartilhada do desenvolvimento de Uberlândia.

A análise da diferença entre a forma de parcelamento em loteamento convencional e loteamento fechado habitacional permite identificar os principais pontos de estudo deste artigo: a utilização restrita do sistema viário e das áreas de recreação e a transformação da paisagem urbana com a construção de grandes muros, observados principalmente no Setor Sul de Uberlândia.

### **3.3. Análise da problemática dos loteamentos fechados no Setor Sul de Uberlândia**

A Lei de Condomínios, a Lei Federal nº 4.591/64 define os condomínios e não pode ser aplicada aos loteamentos fechados, uma vez que ela prevê a construção de casas em um mesmo terreno, mas não numa mesma gleba. Portanto, aplicá-la aos loteamentos fechados, para justificá-los, constitui uma interpretação errônea da lei. Moura (2008) afirma que não há uma lei que autorize esses modelos urbanísticos, mas apenas ditam diretrizes e lhes dão

concessões exclusivas. Chama a atenção, porém, o fato de que a maioria das legislações referentes ao desenvolvimento urbano, uso e ocupação do solo, se volte aos princípios gerais da Constituição Federal de 1988, no que diz respeito à primazia do público sobre o privado em todos os aspectos, pois todos têm direito à cidade. Contudo, ao se analisar todo o contexto do surgimento dos loteamentos fechados até a atualidade, verifica-se uma usurpação do direito coletivo, a transformação espacial em favor de uma minoria, a exclusão social e a apropriação do bem público.

A cidade de Uberlândia não foge a essa regra: uma cidade com mais de 600 mil habitantes, de acordo com o IBGE, tem a obrigatoriedade de possuir instrumentos de política urbana capazes de minimizar os conflitos de ocupação da cidade, o principal deles, o Plano Diretor. As diretrizes desse plano são estabelecidas dentro dos princípios de democracia participativa, segundo a qual o cidadão pode (e deve) participar até o fim, buscando as melhores condições de vida urbana, no espaço em que vive. Na teoria tudo funciona corretamente, porém a prática revela que somente uma minoria consegue ter suas necessidades atendidas, seja por influência econômica, seja por influência política.

Nesse sentido, a Lei Municipal nº 523/2011 também contradiz os princípios constitucionais, pois, no que concerne aos loteamentos fechados, ela consolida o aparato de segregação social. A análise das referências bibliográficas deste artigo revela que os modelos urbanísticos em questão usurpam da sociedade bens que seriam de uso comum e, ao mesmo tempo, determinam uma paisagem urbana que limita a visão do todo, que segrega as relações de convívio humano sob a perspectiva da segurança, da qualidade de vida, entre outros.

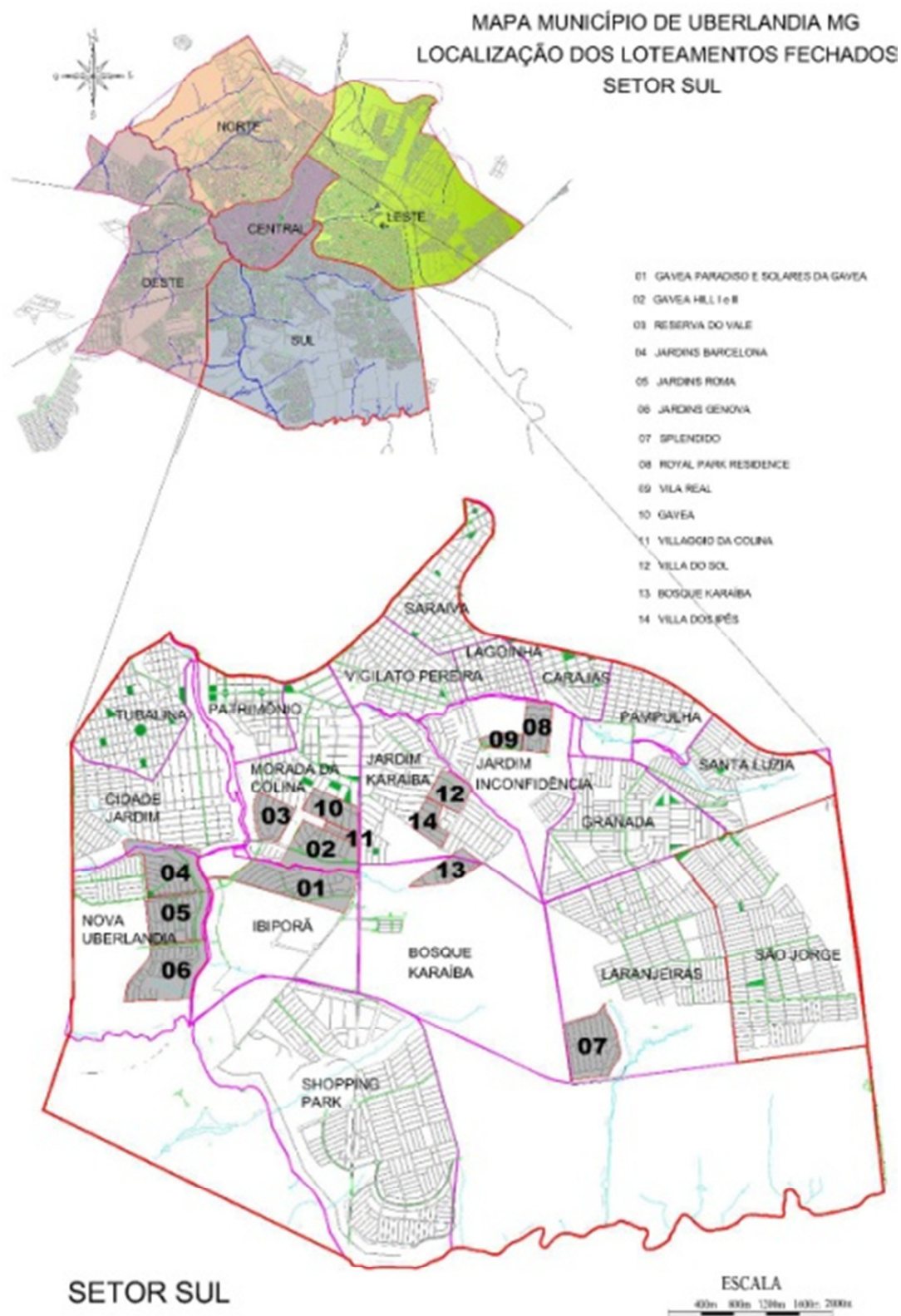
Para Moura (2008), a escolha do Setor Sul para os melhores e maiores loteamentos fechados na cidade de Uberlândia acontece justamente por uma série de fatores que os beneficiam como influência política dos pequenos grupos sobre o poder público, melhor infraestrutura e, principalmente, a “grande extensão e a baixa densidade populacional”. As primeiras construções de loteamentos fechados na cidade de Uberlândia surgiram a partir da década de 1990, principalmente nos setores sul e leste. O mapa 1 mostra o perímetro urbano de Uberlândia, com evidência para o Setor Sul, onde estão marcados os 14 (quatorze) loteamentos fechados situados nesse local. A delimitação do tema deste artigo, escolhendo a análise do Setor Sul se deu, essencialmente, por haver grandes disparidades sócio-espaciais naquele local e onde se observa as grandes irregularidades das construções.

O espaço público deve visar sempre à qualidade de vida da coletividade e o atendimento da função social da cidade, daí a sua importância para o planejamento urbano e para a sustentabilidade das cidades. A sustentabilidade é entendida, nesse contexto, como ambiental, urbana, social e econômica. Este espaço é o local onde há o encontro das pessoas, o exercício da cidadania através do reconhecimento das diferenças humanas e do respeito a elas. Ele é importante para o aprimoramento da cidadania e das relações sociais, o que fortalece a identidade pública das pessoas.

A doação de áreas estabelecida pela Lei Complementar 523/2011 do município visa garantir os interesses públicos de lazer, de circulação, de convivência. Porém a privatização desse espaço público é feita através da concessão pelo poder público, passando a ter uso privativo dos moradores desses condomínios, por tempo indeterminado (HERNANDEZ, 2011). O Setor Sul de Uberlândia possui ampla infraestrutura instalada, além de áreas verdes e córregos, que configuram Áreas de Preservação Permanente (APP). Essas áreas também são apropriadas pelos loteamentos fechados, como mostra a foto 1.

Hernandez (2011) coloca que a ideia central dos loteamentos fechados é a melhoria da segurança privada, além da indução da sensação de integração comunitária entre os moradores, principalmente através das áreas comuns de convivência. Segundo Caldeira (2000), nesses universos autocontidos os moradores têm à disposição uma gama de equipamentos de uso coletivo, o que evitaria a necessidade da vida pública na cidade (imagens 1 e 2). Porém, em pesquisa realizada por essa autora em condomínios na cidade de São Paulo, ficou evidente a baixa utilização desses equipamentos pelos moradores dos loteamentos fechados. Para ela, a homogeneidade social dentro desses empreendimentos não implica o desejo de uma sociabilidade local, criando uma vida pública regulada não por princípios democráticos, responsabilidade pública ou civilidade.

**Mapa 1** – Mapa de Uberlândia, com destaque para o Setor Sul da cidade, onde estão marcados todos os loteamentos fechados.



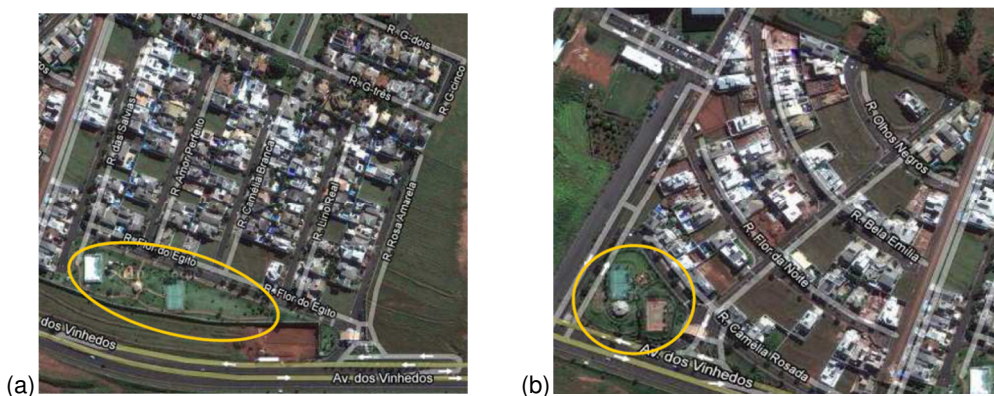
Fonte: PMU, 2011.

**Foto 1** – Área de Preservação Permanente dentro dos muros do Loteamento Fechado Jardins Barcelona.



Fonte: Produção dos autores, 2011.

**Imagens 1 e 2** – Áreas privadas de lazer dos Loteamentos Fechados Gávea Hill I (a) e Gávea Hill II (b).



Fontes: Google Earth (2011).

A mobilidade urbana é um dos grandes problemas das médias e grandes cidades. A legislação municipal exige que as vias internas dos loteamentos fechados dêem continuidade às externas, para o caso de que, ao serem retirados os muros e grades que os segregam da cidade, possam ser reintegrados à malha urbana. Porém em Uberlândia isso não é observado, como pode ser verificado na imagem 3, havendo uma ruptura na continuidade do tecido urbano. Além disso, a expansão dos loteamentos fechados agrava a questão da mobilidade urbana, pois concentra o fluxo de veículos nas vias que margeiam os muros, sem rotas alternativas (ruptura do tecido urbano provocada pelos muros dos loteamentos fechados).

**Imagem 3** – Imagem de satélite dos Loteamentos Fechados Jardim Barcelona e Jardins Roma, evidenciando a não integração entre as vias e a existência de uma via entre os dois empreendimentos, margeada por muros em ambos os lados.



Fonte: Google Earth, 2011.

Ao mesmo tempo, a dimensão das quadras num loteamento convencional (320 metros) é menor que a permitida para um loteamento fechado (700 metros). Há, portanto, menores quantidades de vias para a circulação de veículos e pedestres, maiores distâncias a serem percorridas para ultrapassar uma quadra, além do que, na possibilidade de retirada dos muros do loteamento no futuro, essas quadras não se enquadrariam no tecido urbano lindeiro existente.

A proximidade entre os loteamentos fechados no Setor Sul de Uberlândia, além de comprometer a estética urbana (com a proliferação de muros e grandes ruas cercadas em ambas as laterais por loteamentos fechados), interfere de forma negativa na mobilidade urbana, sobrecarregando as vias públicas remanescentes (aquelas externas aos muros), conforme ilustra a foto 2. Fora dos horários de pico de trânsito, essas vias ficam desertas, trazendo insegurança aos pedestres que por ali têm que passar (principalmente os funcionários desses loteamentos, que dependem do transporte público e precisam caminhar longas distâncias até alcançarem um ponto de ônibus, como mostram as fotos 3 e 4).

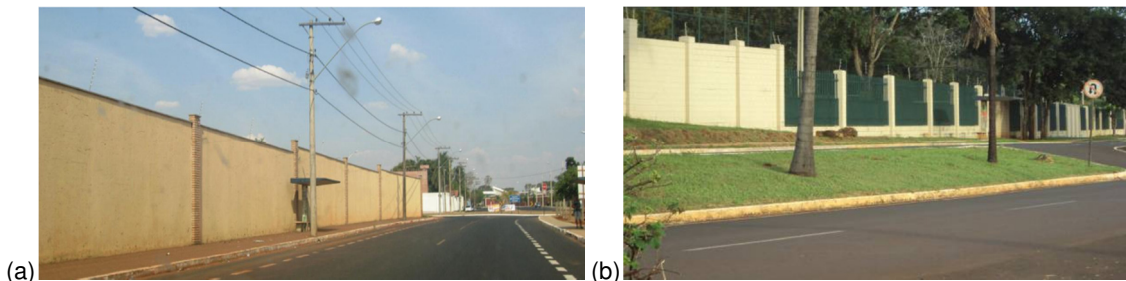
**Foto 2** – Rua interrompida pelos muros dos Loteamentos Fechados Gávea I e Gávea II.



Fonte: Produção dos autores, 2011.

O ideal é que as cidades sejam planejadas visando mais espaços abertos e permeáveis, o que melhora a qualidade ambiental destas. O sistema viário integrado proporciona coesão social e gera mais qualidade de vida aos cidadãos. Caso o município decida por pleitear a retomada dessas áreas públicas, isso já seria inviável devido à sua descaracterização progressiva, ao que tornaram inapropriáveis ao fim público. Além disso, existe a possibilidade desses moradores alegarem um direito adquirido, impedindo a retomada dessas áreas pelo município (HERNANDEZ, 2011).

**Fotos 3 e 4** – Pontos de parada de ônibus localizados distantes das entradas dos loteamentos fechados Bosque Karaíba (a) e Jardins Barcelona (b).



Fontes: (a) HERNANDEZ, 2011. (b) Produção dos autores, 2011.

A Lei Complementar Municipal nº 523/2011 prevê que não sejam construídas vias margeadas por muros em ambos os lados. Porém, ao observar a foto 5, percebe-se que de fato a legislação não é obedecida, pois além de uma via margeada por dois grandes muros, as vias internas não acompanham as vias externas.

A possibilidade de doação de áreas institucionais fora dos limites da gleba que será transformada em loteamento fechado provoca uma situação crítica: ausência de escolas públicas, postos de saúde, de policiamento e creches nos arredores desses empreendimentos. Essa carência prejudica não apenas os moradores, que têm que procurar tais serviços em outras regiões da cidade, mas também os funcionários que trabalham nesses loteamentos (seguranças, porteiros, empregadas domésticas, faxineiras). Ainda, a opção de doação de áreas públicas afastadas do perímetro dos loteamentos impede que haja uma concentração da população de classes mais baixas e um fluxo elevado de pessoas e veículos para os equipamentos sociais, o que perturbaria a tranquilidade e o isolamento desses empreendimentos.

**Foto 5** – Via margeada em ambos os lados por muros nos Loteamentos Fechados Jardins Barcelona e Jardins Roma.



Fonte: Produção dos autores, 2011.

O estudo das referências citadas mostra grande semelhança entre os loteamentos fechados de Goiânia, São Paulo e os de Uberlândia. Como eles são “autônomos, independentes do seu entorno” (CALDEIRA, 2000), podem estar situados em qualquer lugar, desde áreas rurais, na periferia, ao lado de favelas, casas auto-construídas, em cidades do sul, sudeste ou norte do país.

Desta forma, não se adéquam à realidade da cidade, ao contrário, se impõem na forma de entrave, que ameaça a vitalidade do espaço público. Eles contribuem para o desenvolvimento econômico de alguns setores da sociedade, porém não agregam ao desenvolvimento social da cidade como um todo. Ademais, os loteamentos fechados não apresentam a mesma dinâmica de transformação do solo observada em loteamentos convencionais. O estabelecimento do uso estritamente residencial impede que tais empreendimentos acompanhem as redefinições estruturais da cidade.

Em Uberlândia, a gestão urbana responde aos anseios do mercado imobiliário, questão esta evidenciada pela alteração da legislação urbana local para atender à necessidade de legalização dos loteamentos fechados já presentes na cidade, abrindo a possibilidade da criação de novos loteamentos na malha urbana. Observa-se uma supervalorização do solo dentro desses loteamentos fechados em comparação com as áreas externas a esses, em loteamentos convencionais em outros setores da cidade. Essa supervalorização ocorre porque o espaço interno, de áreas de lazer e sistema viário, recebe um melhor tratamento urbanístico se comparado com os mesmos espaços em loteamentos convencionais.

A pesquisa realizada por Moura (2008) mostra que as pessoas que residem no entorno desses loteamentos percebem mais os benefícios que estes trouxeram para a área (infraestrutura urbana, valorização dos lotes próximos a esses empreendimentos) que os pontos negativos destes. Esses pontos negativos (isolamento, privatização das áreas verdes da cidade, poluição sonora) somente foram apontados quando entrevistadas pessoas com maior nível de escolaridade. Isso mostra porque esses loteamentos ainda são o sonho de consumo de muitas pessoas.

Nota-se que as principais premissas previstas na Constituição de 1988, regulamentadas pelo Estatuto da Cidade e expressas no Plano Diretor, aprovado em 2006 em Uberlândia, em

comparação com a realidade do município, estão sendo feridas, principalmente no que diz respeito à prevalência do coletivo sob o individual.

Essa realidade, no entanto, não é exclusiva a Uberlândia, mas algo cada vez mais presente nas médias e grandes cidades, evidenciando a fragilidade da política urbana local face ao capital imobiliário, impedindo o cumprimento das propostas da Constituição Federal de 1988, de acordo com Hernandez (2011).

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Estado deve colocar em prática a política urbana, regulamentando o parcelamento, o uso e o zoneamento do solo urbano, como forma de ordenar o território (HERNANDEZ, 2011). O Estatuto da Cidade estabelece a necessidade de cumprir-se a função social da cidade e da propriedade urbana, entendendo-se essa função como o deslocamento, o lazer, a moradia, o trabalho e a democratização do espaço público.

Essa nova forma de ocupar a cidade, evidenciada pela fuga das habitações verticalizadas e pela privatização do espaço público, concedida pelo poder público, demonstra ser uma solução pouco democrática, pois institui um processo de segregação, ao invés de integrar os habitantes da cidade, além de desobrigar o Estado do cumprimento do seu dever para com a população. Tal forma de ocupação tem proliferado, principalmente, no Setor Sul da cidade de Uberlândia.

Fica evidente que essa forma de habitar a cidade interfere na maneira como os seus habitantes a percebem. Esses loteamentos horizontais fechados passam a ser quase um “objeto de desejo” para parte da população, levando a uma nova forma de segregação espacial da cidade. Com o passar do tempo, esses empreendimentos foram assimilados pela população e parecem já não provocar mais estranhamento a forma como interferem na paisagem urbana.

Como afirmam Moysés e Bernardes (2005, p. 197), essa forma de “(re) produção” social do espaço suscita novas sociabilidades, impactos econômicos, sociais e culturais no seu entorno, gerando uma imagem do processo de transformação do espaço habitacional.

Desse quadro, depreende-se o papel do Estado e do mercado imobiliário na formação do espaço urbano, ficando evidente a relação existente entre a valorização fundiária e os investimentos públicos em infraestrutura e a necessidade de ingerência governamental, mitigando os problemas de uso do solo urbano e promovendo certa equidade na distribuição sócio-espacial da riqueza.

Para Hernandez (2011), os loteamentos fechados são uma alienação de um bem público (dos espaços públicos) sob o disfarce de concessão pelo município. Essa prática é incoerente com os princípios da Constituição Federal de 1988, principalmente quanto à função social da propriedade urbana e da cidade.

Nessa perspectiva e considerando o contexto geral do capitalismo moderno, do aumento do individualismo e da minimização das relações de convívio social, observa-se que os muros dos loteamentos fechados (como fator de segregação sócio-espacial) se tornaram um problema mais sensível aos especialistas do que propriamente à sociedade. Em uma comparação entre os loteamentos fechados e os convencionais, percebe-se que naqueles as relações de segregação aumentam e já não se vêem crianças brincando nas ruas ou pessoas sentadas nas calçadas no fim do dia, como é mais comum nos loteamentos convencionais. Quanto à apropriação (ou uso restrito) dos bens públicos, poucos se interessam pelo assunto. A maioria da população conhece pouco além do que mostra a fachada desses loteamentos fechados, não tem uma visão crítica da legislação urbana e dos impactos desses empreendimentos na cidade. Para essas pessoas, esses loteamentos se tornaram uma espécie de vitrine, a qual almejam.

O Plano Diretor da cidade já traz instrumentos para garantir a função social da propriedade, como o Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo e o Parcelamento, Uso e Ocupação Compulsórios. No entanto faltam instrumentos mais específicos voltados para a cidade (vista em sua totalidade), além de melhorar os já existentes, como a contribuição de melhoria.

Demonstra-se a necessidade de um Plano Diretor completo, auto-aplicável e de uma ampliação da participação da sociedade (gestão participativa e democrática) de forma a limitar a ação especulativa do mercado imobiliário e equilibrar as questões urbanísticas. Igualmente, é

preciso crescer e atingir um desenvolvimento mais sustentável, de forma a manter (e melhorar) a qualidade de vida para as futuras gerações, estimulando um zoneamento mais diversificado e um crescimento mais contido (não desordenado). É preciso refletir sobre a construção das cidades, almejando a sustentabilidade e primando pela sua real função social.

## 5. REFERÊNCIAS

ANDRADE, Livia Maria de. **Cidade da dança**. 2008. Trabalho Final de Graduação (Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2008.

BENEVOLO, Leonardo. **A história da cidade**. São Paulo: Ed. Perspectiva, 2011.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

\_\_\_\_\_. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <[http://planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L4591.htm](http://planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm)>. Acesso em: 15 abr. 2012.

\_\_\_\_\_. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Disponível em: <[http://planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6766.htm](http://planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm)>. Acesso em: 15 abr. 2012.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crimes, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.

HERNANDEZ, Isa Raquel Silva Ota. **A privatização dos espaços públicos nos loteamentos fechados em Uberlândia/MG**. 2011. Dissertação (Mestrado – Área de Geografia)-Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2011.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Cidades@**. Disponível em < <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/>>. Acessado em: 03 abr. 2012.

JACOBS, Jane. **Morte e vida nas grandes cidades**. Tradução Carlos S. Mendes Rosa ; Revisão da tradução Maria Estela Heider Carvalho ; Revisão técnica Cheila Aparecida Gomes Bailão. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

MOURA, Gerusa Gonçalves. **Condomínios horizontais/loteamentos fechados e a vizinhança (in) desejada: um estudo em Uberlândia/MG**. 2008. Tese (Doutorado – Área de Geografia)-Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2008.

MOURA, Cristina Patriota de. **A fortificação preventiva e a urbanidade como perigo**. Série Antropologia, Brasília: UnB – Departamento de Antropologia, 2006.

\_\_\_\_\_. **Ilhas urbanas: novas visões do paraíso**. Uma discussão etnográfica dos condomínios horizontais. 2003. Tese (Doutorado – Área de Antropologia)-Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2003.

MOURA, Rosa. **Políticas públicas urbanas: ausências e impactos**. In: MENDONÇA, Francisco. **Impactos socioambientais urbanos**. Curitiba: Ed. UFPR, 2004.

MOYSÉS, Aristides; BERNARDES; Genilda D'Arc. **Segregação urbana e desigualdade social em Goiânia: Estado, mercado imobiliário e dinâmica socioespacial**. In: MOYSÉS, Aristides. **Cidades, segregação urbana e planejamento**. Goiânia: Ed. da UCG, 2005.

MUNFORD, Lewis. **A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas**. São Paulo: Martins Fontes, 1982.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 523, de 07 de abril de 2011. Uberlândia, 2011.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006. Aprova o Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e as diretrizes para a sua implantação, revoga a Lei Complementar nº 78, de 27 de abril de 1994 e dá outras providências. Uberlândia, 2006.



RAPOSO, Rita. Condomínios fechados em Lisboa: paradigmas e paisagem. **Análise Social**, Lisboa, v.18, n.1, p.109-31, 2008.

SILVA, Éder Roberto da. **O movimento nacional pela reforma urbana e o processo de democratização do planejamento urbano no Brasil**. 2003. Dissertação (Mestrado – Área Engenharia Urbana)- Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2003.