

---

## TENDÊNCIAS ESPACIAIS RECENTES DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM UBERLÂNDIA

Julio Cesar de Lima Ramires  
Prof Dr. do Instituto de Geografia  
Universidade Federal de Uberlândia

**RESUMO:** Este artigo objetiva descrever as principais tendências da verticalização em Uberlândia nos anos 90, destacando os novos bairros de interesse dos incorporadores imobiliários, situados próximos ao Centro para lançamento de novos empreendimentos imobiliários, visando atingir grupos sociais de média renda.

Palavras chaves: verticalização, incorporação imobiliária, espaço urbano

**ABSTRACT:** This article aims to describe the main tendencies of vertical expansion of the city of Uberlândia in the 90's. The news districtis near the central place are detached as the most important space news undertaking for groups of medium lace.

Key words: vertical expansion, real estate market, urban space

---

### Introdução

Este trabalho tem como base o quarto capítulo da tese de doutorado apresentada a Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo sobre o processo de verticalização da cidade de Uberlândia. Procurou-se retirar as principais idéias do referido capítulo que aborda as tendências recentes desse processo, adaptando-o ao formato de artigo.

O estudo da verticalização em Uberlândia é relevante, tendo em vista a existência de apenas um trabalho sobre essa temática, bem como a expressividade quantitativa desse processo, já que constatamos que nos primeiros sete anos da década de 90 foram construídos mais prédios que nas décadas de 1950-80

A verticalização do espaço urbano representa uma revolução na forma de construir, afetando a dinâmica de acumulação/reprodução do capital no setor da construção civil e do mercado imobiliário. SOUZA (1994:138) destaca que esse processo representa um fantástico instrumento de produção do espaço urbano, um grande negócio, uma excelente atividade para poucos, *“uma possibilidade inusitada de articulação de múltiplas formas do capital num objeto - o edifício, num mesmo lugar - o urbano, num tempo/circulação extremamente reduzidos”*

### 1 - O consumo da habitação verticalizada em Uberlândia

Através do mapa 1, onde estão localizados os empreendimentos lançados entre 1990 e 1997 pode-se perceber a concentração na área central e nas suas proximidades, delineando-se alguns pontos de concentração da verticalização em outros bairros situados fora do Setor Central.

O bairro Osvaldo, para muitos também confundido como bairro Martins, tem, na sua proximidade da área central, um fator importante na valorização para implantação de novos empreendimentos, concentrando um número expressivo de edifícios residenciais. Ocupado na década de 40, ainda abriga grupos de menor renda residindo em casas, que passam a estabelecer contrastes com os edifícios de luxo ocupados por grupos de renda mais elevada.

O outro segmento espacial de concentração da verticalização visualizado através do mapa 1 é o bairro Santa Maria que passa por significativo processo de valorização pela proximidade do campus da Universidade Federal de Uberlândia.



No início dos anos 90, esse aumento de valor foi reforçado pelas obras da avenida Rondon Pacheco e dos novos equipamentos criados, tais como o Center Shopping, o Carrefour e o Centro Administrativo. Depois da área central, esse segmento espacial é a segunda área em volume de empreendimentos na escala de atuação espacial dos incorporadores imobiliários.

O bairro Copacabana, por sua vez, representa uma parte da cidade que foi ocupada por uma população de classe média ao lado de um espaço segregado - o bairro Patrimônio - caracterizado por grupos de baixa renda. Ao que tudo indica passa a ser valorizado pelos incorporadores, buscando atingir um público alvo intermediário entre aqueles que consomem os apartamentos nas áreas anteriormente apresentadas.

A seguir caracterizar-se-ão, mais detalhadamente, essas tendências, ressaltando as práticas de produção do espaço e do consumo da habitação em algumas áreas da cidade onde esse processo apresenta ritmo e intensidade significativos.

## 2 - Produção e consumo da habitação verticalizada na área central

### 2.1. - A delimitação da área central

Algumas dificuldades colocaram-se de início, tais como a definição da área central da cidade e a nova regionalização implantada pelo poder Público, alterando a delimitação dos bairros. O primeiro problema será apresentado posteriormente, quando se fizer a análise do processo de verticalização, enquanto que o segundo será apresentado a seguir, no intuito de explicitar os encaminhamentos tomados.

Assim sendo, alguns empreendimentos imobiliários foram lançados em determinados bairros que na nova proposta desapareceram e foram incorporados a outros. É o caso dos bairros Osvaldo, Copacabana e Santa Maria - as principais áreas de expansão da verticalização - que passaram a ser incluídos, respectivamente, nos bairros Osvaldo Rezende, Patrimônio e Saraiva. É interessante destacar que nos anúncios dos classificados ainda aparecem os nomes dos antigos bairros nas transações de compra e venda de imóveis. Assim, considerar-se-á esses antigos nomes nas análises desenvolvidas nesse capítulo.

Concebe-se como área central, os bairros que hoje aparecem nessa nova regionalização como Centro e Fundinho. Apesar deste último ter hoje uma função tipicamente residencial, optou-se por essa agregação por ser o núcleo original da cidade e por seus moradores terem um profundo sentido de estar morando no Centro. Até 1995 a sede da prefeitura municipal e a Câmara dos vereadores funcionava nessa localidade, reforçando, portanto, uma das funções do Centro da cidade, ou seja, o ponto de gestão de um determinado espaço.

A nova regionalização administrativa do espaço urbano de Uberlândia compõe-se por quatro setores e 32 zonas, sendo estas últimas divididas em bairros atualizados, ou seja, que sofreram, em sua grande maioria, um processo de fusão.

Apesar das críticas que podem ser feitas a nova regionalização, ela será o ponto de partida para caracterizar a área central, na medida em que os dados mais gerais encontram-se organizados dessa forma. Assim sendo, pode-se constatar, através da tabela 1, que o setor central é aquele que possui o maior contingente populacional.

TABELA 1 - Cidade de Uberlândia - estimativa populacional por setores urbanos 1995

SETORES	POPULAÇÃO
Central	120.998
Oeste	62.078
Leste	81.551
Sul	58.677
Norte	57.783
TOTAL	381.087

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia/ Secretaria Municipal de Finanças PMU - Seção de Cadastro - Banco de dados Integrados de Uberlândia - BDI

O Setor Central engloba bairros de ocupação antiga, materializando no solo urbano fortes densidades demográficas e concentrando a maior quantidade de edificações verticalizadas nos bairros Centro e Fundinho.

No Setor Central, encontramos vários bairros que possuem funções distintas, que não se assemelham àquelas típicas das áreas centrais. O uso residencial, por exemplo, é marcante em muitos bairros, mesmo próximos daquela que estamos consideramos ser a área central da cidade.

## **2.2 - As estratégias do consumo da habitação verticalizada na área central**

A produção do espaço verticalizado na área central pode em linhas gerais ser dividido em grandes segmentos. O primeiro vincula-se à origem da verticalização ao longo das grandes avenidas que cortam a área central e está ligado aos usos residencial, não-residencial e misto. Quando se caracteriza o processo inicial de verticalização da cidade, constata-se que na sua etapa inicial - final dos anos 50/década de 70 - os primeiros edifícios altos foram construídos nas avenidas Afonso Pena, Floriano Peixoto e João Pinheiro.

A partir do final da década de 80 e, mais especificamente, nos anos 90, a verticalização concentra-se no trecho nomeado "Fundinho" e tem uma função eminentemente residencial. Essa área, o centro histórico da cidade, passa por um significativo processo de verticalização, cujas implicações em termos de saturação da infraestrutura (rede pluvial, esgoto, telefonia e água) não estão sendo devidamente pensadas. As ruas dessa área são estreitas e, em função do passado histórico, já começa a apresentar alguns problemas decorrentes dessa sobrecarga.

A verticalização da cidade nos anos 90 foi profundamente marcada pela presença da Encol, que iniciou suas atividades em Uberlândia a partir de 1989, com o lançamento de dois empreendimentos. No início desse período a empresa consolidou sua posição hegemônica, criando sérias dificuldades para incorporadoras locais que se viram incapazes de fazer frente às práticas da sua principal concorrente. A Encol trocava carros, terrenos, grãos por apartamentos, além de outros procedimentos ilícitos, que somente em 1996 vieram a público, com a sua bancarrota.

Dessa forma ela conseguiu liderar durante vários anos as vendas de apartamentos na cidade.

O uso da propaganda pela Encol foi intenso, acompanhando uma estratégia de vendas agressiva, produzindo farto material publicitário, inclusive utilizando-se da mídia. Até então, as campanhas promocionais eram modestas e, em muitos casos inexistentes. Em pesquisa realizada em jornais e revistas da década de 80, encontramos poucos materiais publicitários acerca da venda de apartamentos na cidade, evidenciando, em parte, a pouca importância da publicidade nos negócios imobiliários. A Encol fez com que outras incorporadoras também passassem produzir material de divulgação de seus empreendimentos.

Na análise dos materiais publicitários de empreendimentos lançados na área central, pode-se detectar o tipo de consumidores que se quer atingir. A localização do empreendimento também é destacada como um ponto nobre de Uberlândia. Um fato que chama a atenção no rol dos atributos geralmente citados nos materiais publicitários - um apartamento por andar, quatro suítes, acabamento em granito, salão de festas, piscina, family room - é a possibilidade de se ter de três a cinco vagas na garagem, por apartamento. Geralmente esses consumidores detêm uma renda elevada e vários membros da família possuem automóvel. Vários empreendimentos lançados na área estão oferecendo mais de uma vaga na garagem, o que passa a ser uma variável importante na hora de decidir-se pela compra de um apartamento.

Através da tabela 2 podemos constatar que quase todos os apartamentos concluídos e lançados nos anos 90 foram de quatro dormitórios, com área superior a 100 metros quadrados e com apenas uma unidade por andar. O edifício Rocha e Silva, por exemplo, possui quase 400 metros quadrados, com 32 andares, destacando-se na paisagem urbana da cidade por sua magnitude.

Pode-se confirmar a tese de que esses apartamentos amplos estariam tentando reproduzir as residências espaçosas que existiam anteriormente, onde residiam as grandes famílias. Neles ainda verifica-se a manutenção da dependência de empregada que geralmente tem sido eliminada nas novas construções. Alguns ainda possuem piscina, salão de festas, quadra esportiva, tentando

criar um clima de familiaridade entre os moradores. Os edifícios Rocha e Silva e Cap Ferrat (lançado nos anos 80) figuram entre os empreendimentos de maior área em todo o Estado de Minas Gerais.

A maioria dos edifícios da área central possui

mais de dez andares, viabilizando o sucesso do empreendimento, já que os terrenos nessa área são geralmente pequenos, exigindo a compra de várias casas para a realização do empreendimento através da reprodução do solo urbano em vários pisos, ou seja, a verticalização.

Tabela 2 - Cidade de Uberlândia - Características Gerais dos Edifícios Lançados no Centro e Fundinho 1990/1997\*

Condomínio	Área (m <sup>2</sup> )	Nº de andares	Nº de quartos	Nº apto/andar	Nº de unidades	Situação
Rita Fonseca	220	15	4/2 suítes	1	15	concluído/1994
Times Square	**	17	1/2	5	85	paralisado
Pratic Home	**	14	1/2	4	56	paralisado
Van Gogh	142	11	4/1 suíte	4	44	paralisado
Mondrian	140	13	4/3 suítes	2	26	paralisado
Plaza Miro	82	15	2/2 suítes	4	60	paralisado
Ravena	90	15	3/1 suíte	4	60	paralisado
Mont Serrat	185	18	4/3 suítes	2	32	paralisado
Maison Pratic	47/68	14	1/2	6	77	paralisado
The White House	227	26	4/3 suítes	1	26	paralisado
San Francisco	101	17	4	2	34	paralisado
Art 1	**	11	4/3 suítes	2	44	paralisado
Denver	90	9	3/1 suíte	4	36	paralisado
Mont Rouge	156	14	4/2 suítes	1	14	paralisado
Latelier	43	14	1	2	28	paralisado
San Petrus	130	15	4/3 suítes	2	30	paralisado
Montpelier	120	13	4/2 suítes	1	13	paralisado
Maison Classic	136	10	4/4 suítes	1	10	paralisado
Solar Vernier	128	10	4/2 suítes	2	20	paralisado
Manhatan	82	13	2/2 suítes	2	26	paralisado
Clarinda de Freitas	122	16	3/1 suíte	2	32	em construção
Christiane Residence	52/48	12	1	4	48	concluído/1996
Diamond Tower	133	14	4/3 suítes	4	56	cancelado
Cambridge	86	11	3/2 suítes	4	44	em construção
Le Grand Palais	172	17	4/3 suítes	2	34	cancelado
João Paulo II	102	15	3/1 suíte	2	30	concluído/1996
Miami	97	10	3/1 suíte	2	20	concluído/1995
Rodrigues A. Marquez	208	10	4 suítes	1	20	concluídos/1996
Les Jardins	30/40	10	1	9	90	em construção
Rocha e Silva	400	31	4	1	31	concluído/1991
Nazira R. Simão	400	15	4	1	15	concluído/1992
Mediterranéé	200	18	4	1	18	concluído/1991
Inhazinha Vilela	200	19	4	1	19	concluído/1991
Ilha Bela Residence	60	19	1	4	76	concluído/1993
Maria Augusta	200	12	4	1	12	concluído/1992
London Residence	40	15	1	2	30	cancelado
Genesis C.Oliveira	240	18	4	1	18	concluído/1995
River Side	70/45	15	1/2	4	69	concluído/1995
Ville Dijon	220	13	4/2 suítes	2	26	concluído/1992
Costa Brava	260	16	4/2 suítes	1	16	em construção
Portal do Cerrado	80	15	2/2 suítes	2	30	cancelado
Moyses de Freitas	340	18	4/2 suítes	1	18	concluído/1996
José Cupertino	260	15	4/2 suítes	1	15	concluído/1994
Solar das Acácias	320	16	4/3 suítes	1	16	concluído/1993
Valter Testa	125	16	3/1 suíte	2	32	concluído/1994
Saint Moritz	100	12	3/1 suíte	2	24	concluído/1993
Plaza 300	310	16	4/2 suítes	1	16	concluído/1991
Nathan	208	11	4 suítes	1	11	em construção

\*Incluídos apenas os edifícios residenciais. \*\* Sem informação.

Fonte: Material publicitário e pesquisa direta nas incorporadoras, 1996/97.

É interessante observar nos dados apresentados sobre área do edifícios (tabela 1) que algumas empresas, tais como a antiga Encol, Construtora Simão e RF lançaram apartamentos menores, tentando captar novos consumidores, já que esse tipo de oferta era bastante raro na cidade.

Assim, constata-se a introdução de novas modalidades de consumo da habitação verticalizada na área central da cidade, especialmente para as classes médias. Como exemplo podemos citar a construção de prédios de apenas um dormitório, visando a atingir aqueles que residem sozinhos. Tal fato, comum nas grandes metrópoles, também passa a ser verificado nas cidades médias do interior.

Mas o traço ainda marcante dessa área é justamente a produção e o consumo de apartamentos para as classes mais abastadas. Nessa área concentram-se, por exemplo, os únicos apartamentos duplex da cidade.

Outro aspecto que merece ser ressaltado e que não foi relacionado na tabela 1 diz respeito ao preço dos imóveis, que apresentam os valores mais elevados no conjunto da produção imobiliária da cidade, com prédios de mais de 10 andares, permitindo a reprodução do solo urbano em andares e viabilizando a produção de habitação numa área onde o valor do solo é muito elevado e existe a escassez de terrenos vazios. Assim sendo, um apartamento com pouco mais 200 metros quadrados está na faixa de R\$ 250.000,00 e no prédio Rocha e Silva, com área de 400 metros quadrados, chega a

R\$ 400.000,00. Por outro lado, os apartamentos de um quarto com cerca de 40/50 metros quadrados estão na faixa de R\$40.000,00 e 60.000,00. Nos edifícios construídos nas décadas de 60 e 70, encontra-se apartamentos de três e quatro quartos por R\$ 60.000,00, haja vista, a sua grande desvalorização. Tal desvalorização se deve a degradação física dos prédios, o aumento dos ruídos decorrentes do tráfego nas grandes avenidas, nas quais estão localizados, bem como a inexistência de garagens.”

Através da tabela 3 observa-se que a Encol foi a empresa que mais lançou empreendimentos na área central (Centro e Fundinho), encontrando-se hoje todos paralisados. A Construtora Simão, empresa com sede em São Paulo, era, até a chegada da Encol, uma das mais importantes da cidade e tinha na área central um dos seus principais locus de investimentos, o que pode ser constatado pelo número de construções concluídas, ou seja, treze edifícios. As três outras empresas importantes do setor de construção civil - CCO, RF Empreendimentos, Fonseca e Freitas (de capital local) lançaram poucos empreendimentos na área que tem um valor do solo muito elevado e, portanto, exige uma grande inversão de capital. Somente uma empresa do porte da Encol ousaria lançar quase vinte empreendimentos simultâneos nessa área, apesar de sabermos, hoje, as práticas ilícitas da empresa.

A Construtora Simão iniciou a maioria dos empreendimentos na área no final dos anos 80 e somente no início da década eles foram concluídos, ou seja, a presença da Encol ainda não era marcante.

Tabela 3 - Cidade de Uberlândia - Situação dos Edifícios Lançados no Centro e Fundinho por Construtoras - 1990/1997\*

SITUAÇÃO	INCORPORADORAS						TOTAL
	Encol	CCO	Simão	RF	F.Freitas	Outras	
Paralisados	19	-	-	-	-	-	19
Cancelados	-	1	2	-	1	-	4
Concluídos	1	3	9	1	2	-3	19
Em construção	-	1	2	1	-	2	6
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>48</b>

\* Incluídos os edifícios residenciais concluídos e em construção.

Fonte: Pesquisa em incorporadoras, 1996/97.

Deve-se ressaltar que um número expressivo das maiores construtoras com sede em Uberlândia acumula as funções de construção e incorporação, enquanto que as de menor porte geralmente são contratadas por um conjunto de condôminos para a realização da obra. Na área central, alguns empreendimentos foram produzidos dessa forma.

### 3 - Produção e consumo da habitação verticalizada no entorno da área central

O entorno mais imediato da área central de Uberlândia é fortemente marcado pelo uso residencial, abrigando, de um lado, o segmento de renda mais elevado e, do outro, populações de menor renda, em bairros que tiveram, desde a sua origem, a marca das classes populares. A existência da estação ferroviária cortando a cidade em duas partes, explica, parcialmente, essa segmentação sócio-espacial.

Através do mapa 2 apresentado a seguir, constata-se a existência de um número significativo de empreendimentos lançados nas imediações da área central, no trecho que de um lado corresponde ao bairro Osvaldo - trecho acima da Avenida Getúlio Vargas e no seu lado extremo, representado pelo bairro Lídice. Isso confirma a tese da importância da área central como o locus principal da produção e do consumo da habitação verticalizada.

A tabela 4 que mostra a distribuição dos lançamentos por bairro e construtora destaca a concentração nos bairros Osvaldo e Lídice. Pode-se ainda destacar que no caso do bairro Osvaldo houve um número significativo de empreendimentos da Encol bem como uma gama de incorporadoras que atuaram e atuam na área. Apesar de estar situado bem próximo ao centro o bairro Lídice tende a abrigar empreendimentos para a classe média, não possuindo edifícios de luxo, como no caso do bairro Osvaldo.

Tabela 4 - Cidade de Uberlândia - Edifícios Lançados no Entorno da Área Central por Bairros e Construtoras - 1990/1997\*

BAIRROS	CONSTRUTORAS						TOTAL
	Encol	CCO	Simão	Eldorado	Minas Goiás	Outras	
Martins	2	-	-	-	-	1	3
Osvaldo	10	3	-	1	1	5	20
Aparecida	-	-	-	-	1	-	1
Operário	-	-	-	-	1	-	1
Bom Jesus	-	-	-	-	-	1	1
Daniel Fonseca	-	-	-	-	-	1	1
Lídice	3	2	2	1	-	2	10
Maracanã	-	-	-	1	-	2	3
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>40</b>

\* Incluídos os edifícios concluídos e em construção.

Fonte: Pesquisa em incorporadoras e material publicitário, 1996/97.

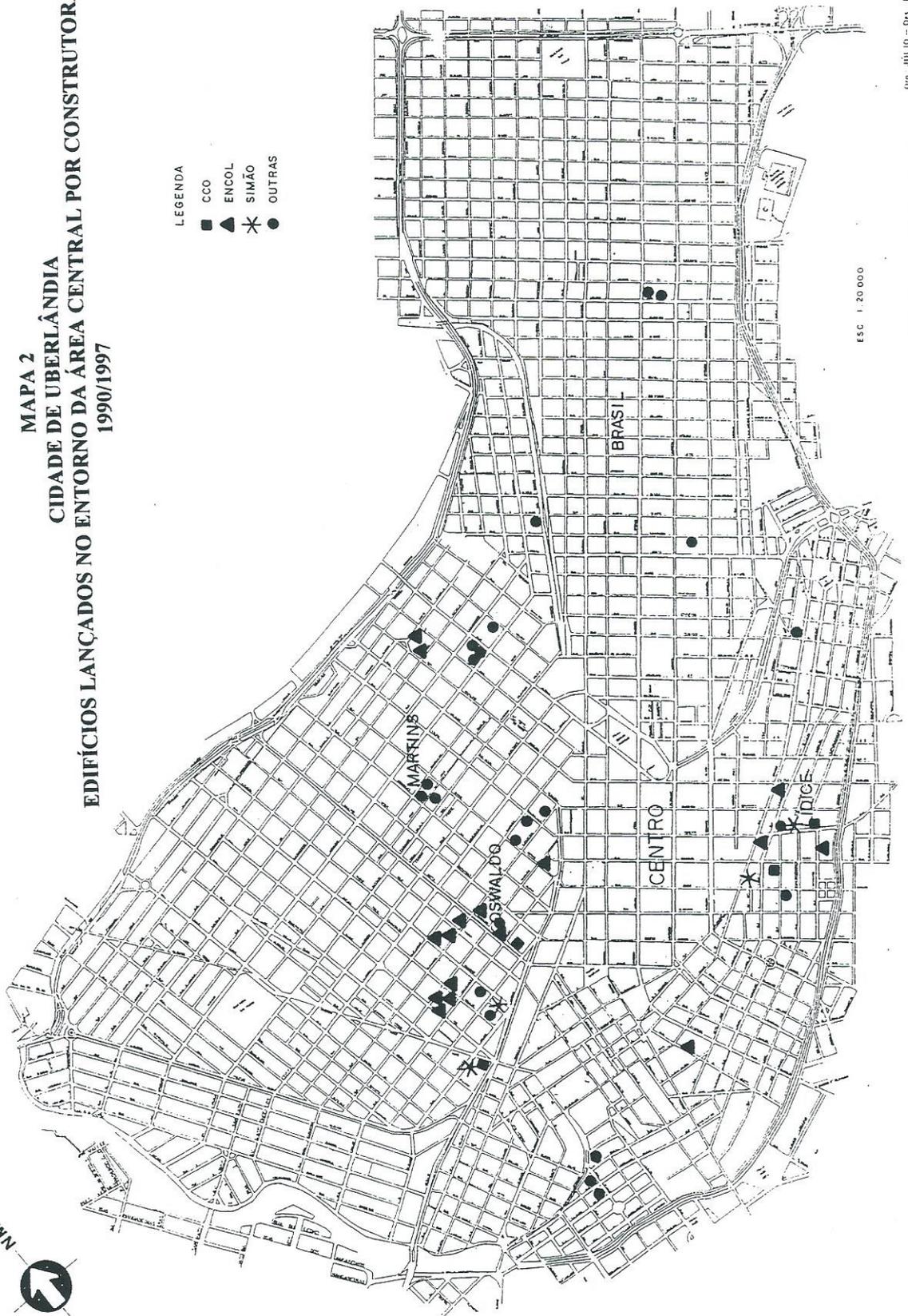
No total de lançamentos de toda a área, a Encol mostrou-se na liderança, enquanto que as empresas de menor porte também foram responsáveis pela administração de vários empreendimentos. Outro aspecto que merece ser

destacado é o fato de que as empresas CCO e Construtora Simão, que até então vinham implantando empreendimentos na área central, passam também a atuar no seu entorno e até mesmo fora dele.

MAPA 2  
CIDADE DE UBERLÂNDIA  
EDIFÍCIOS LANÇADOS NO ENTORNO DA ÁREA CENTRAL POR CONSTRUTORAS  
1990/1997



- LEGENDA
- CCO
  - ▲ ENCOL
  - \* SIMÃO
  - OUTRAS



orig. JULIO - DTS - JCSSE

Através da tabela 5 podemos verificar que um número significativo de edifícios lançados possui uma área entre 70 e 100 metros quadrados, com

exceção para os apartamentos situados no Bairro Osvaldo, que possuem uma área acima de 100 m<sup>2</sup>.

Tabela 5 - Cidade de Uberlândia - Características Gerais dos Edifícios Lançados em torno da Área Central - 1990/1997

Empreendimento	Área (m <sup>2</sup> )	Nº de andares	Nº de quartos	Nº de apto/andar	Nº de unidades
Morada Paradiso	72	6	3	4	56
Meridien	140	15	4/1suíte	2	30
San Marcos	137	17	3/1suíte	2	34
Atlanta	83	15	3/1suíte	4	60
Bouganville	101	15	3/1suíte	4	60
Mont Claire	120	12	4/2 suítes	2	24
Green Park	90	14	3/1 suíte	2	28
Carolina	90	7	3/1suíte	2	12
Vila Romana	255	15	4/2suite	2	29
Via Veneto	150	14	4/1suíte	2	29
Gran Ville	125	10	3/1suíte	4	40
Ana Luisa	*	10	*	1	8
Versales	205	9	4/2suítes	2	18
Marquez Residence	180	13	4/2suítes	2	26
Saint Paul	76	10	3/1suíte	4	40
Vila Borghese	220	14	4/1suíte	1	14
Maximiano	154	7	3/1suíte	1	7
Vila Real	124	12	3/1suíte	2	24
Flower Residence	80	10	3/1suíte	4	40
Ravena	77	10	3/1suíte	4	80
Francisco Galassi	*	8	3	4	32
Alcides Fonseca	84	6	3	2	12
Villagio di Siena	74	13	3/1suíte	4	52
Angelo Testa	80	10	3	4	120
Saint Peter	113	12	3/1suíte	2	24
Inácio Castilho	200	11	4	1	11
B. do Rio Branco	84	16	3/1 suíte	4	64
Machado de Assis	**	10	4/2 suítes	2	20
Castro Alves	**	10	4/2 suítes	2	20
Ed.Memphis	90	11	3/1suite	4	28
San Martin	97	17	3/1suíte	4	68
Córdoba	**				
Carmo Residence	**	15	3	4	60
Costa Bela	84	18	3/1suíte	4	72
Res. Calamares	200	8	4/2 suítes	1	8
Portal do Sol	130	8	3/1suíte	4	32
Maracanã	180	7	3/2 suítes	2	14

\* Sem informação

\*\* Lançamento cancelado

FONTE: Pesquisa de campo junto às incorporadoras e construtoras e material publicitário, 1996/1997.

Chama a atenção o fato de que alguns empreendimentos alocados nessa região possuem uma maior quantidade de unidades, chegando a 120 unidades, como é o caso do Condomínio Angelo Testa, com três blocos de 10 pavimentos, bem como o Villagio

di Siena, empreendimento do Plano 100, que possui três blocos com um total de 156 apartamentos, o Morada Paradiso com 96 unidades, todos localizados no Martins; o Costa Bela e o San Martin, construídos no Lídice, com 72 e 68 apartamentos cada um.

Pode-se destacar ainda, a partir dos dados apresentados, que, diferentemente dos empreendimentos da área central, nesse segmento espacial os edifícios com seis a dez andares são significativos, com um quantitativo quase semelhante aos edifícios com mais de 10 andares. Além disso, tem-se o predomínio da oferta de apartamentos de três quartos, sendo que os de quatro quartos em sua maioria estão localizados no bairro Osvaldo, o segmento mais valorizado da área.

### **3.1 - Bairro Osvaldo: as fortes vinculações com o centro**

O bairro Osvaldo (ou Vila Osvaldo) tem sua estruturação paralela ao núcleo histórico da cidade, apresentando entretanto uma ocupação demográfica mais rarefeita. Constata-se atualmente que o conteúdo social aí existente vem passando por um processo de transformação com a introdução de grupos de renda mais elevada o que, de certa forma, expressa-se na paisagem através da fisionomia das construções e da expressiva construção de prédios para grupos de maior renda.

As ofertas de terrenos no Centro e no Osvaldo são raríssimas, tornando-se difícil, inclusive, estabelecer um preço médio para essas áreas. Através de pesquisa realizada em classificados verificou-se que as ofertas de casas já são um pouco mais frequentes para o Centro e raras para o Osvaldo. Com relação ao preços, os contrastes entre o Centro e o referido bairro também são grandes. Deve-se ressaltar que a escassez de terrenos/casas postos a venda nesses bairros de uma certa forma tem sido um fator estimulante da verticalização para o Santa Maria e, em menor escala, para o Copacabana, pelo alto valor dos seus terrenos.

Através da análise dos empreendimentos imobiliários lançados na área nos anos 90, fica clara a intenção dos incorporadores de promoverem uma valorização desse espaço via introdução de novas formas arquitetônicas, ou seja, o edifício de apartamentos. Os valores de um apartamento de quatro quartos oscilam entre R\$ 150.000,00 e 200.000,00, ou seja, apenas setores da classe média alta e acima desse grupo social estariam aptos à aquisição de tais empreendimentos.

É interessante destacar que a área abrigou, a partir de meados dos anos 80 e início dos anos 90, vários empreendimentos da CCO, uma das maiores

construtoras da cidade de Uberlândia, sendo os seus empreendimentos destinados a classes sociais de maior poder aquisitivo. A maioria dos apartamentos construídos por diferentes construtoras possuem área com mais de cem metros quadrados e com poucas unidades por pavimento. Verifica-se também a existência de vários apartamentos com quatro quartos e dependências de empregada, evidenciando o maior status sócio-econômico dos moradores. A partir da foto 1 pode-se visualizar a especialização da verticalização no bairro, ainda marcado pela horizontalidade das construções.

Outro aspecto que merece ser ressaltado é o fato de que os primeiros edifícios lançados na cidade pela Encol - o Jardim Verona, o Camargo Guarneri e o Portinari - foram construídos justamente nessa área, consolidando o processo de valorização desse bairro. Destaca-se a presença dos equipamentos coletivos tais como piscina, salão de festas, sala de jogos, como elementos importantes na conquista dos consumidores, apesar de serem equipamentos de modestas dimensões, como por exemplo, as pequenas piscinas.

Através das entrevistas realizadas junto a algumas incorporadoras/construtoras, verificou-se que essa área, pela sua localização próxima ao centro, é, sem sombra de dúvida, uma das principais em termos de valor da terra urbana. Entretanto, a inexistência de terrenos disponíveis no mercado faz com que o seu valor atinja níveis muito acima do mercado, inviabilizando a realização de novos empreendimentos. Em decorrência do contexto da crise econômica nacional, os incorporadores não se arriscam a lançar uma quantidade maior de empreendimentos nessa área. Se não fosse a crise da Encol e a fase de recessão da economia nacional, a área estaria abrigando atualmente um número significativo de empreendimentos em construção. Só da referida empresa foram lançados oito edifícios nos anos 90, sendo que seis encontram-se com as obras paralisadas.

Outro aspecto que merece destaque é o fato de que existe um número expressivo desses apartamentos ocupados por locatários e não proprietários, indicando que para os grupos de maior renda a questão habitacional é uma questão resolvida, e a compra de um apartamento constitui uma modalidade de investimento.

FOTO 1 - VISTAAÉREA DO BAIRRO OSVALDO - 1998



Fonte: Olivo Mecabô (1998)

#### **4 - Produção e consumo da habitação verticalizada para além da área central**

Estamos considerando neste segmento espacial os quatro setores nos quais a cidade foi dividida oficialmente - norte, sul, leste e oeste - excetuando-se, portanto, o setor central que, na análise desenvolvida nos itens anteriores, denominamos de área central e entorno da área central.

Deve-se ressaltar de início que esta delimitação para além da área central é relativa para os bairros aqui estudados com maior detalhe - o Santa Maria e o Copacabana<sup>1</sup> - localizados a poucos minutos da área central. A sua especificidade deve-se ao fato de constituírem-se em áreas que até então

não haviam despertado interesse para a produção da habitação verticalizada.

Visando estabelecer alguns parâmetros para medir a valorização do espaço urbano nos bairros que estão passando por um processo de verticalização fora da área central, realizou-se uma pesquisa nos jornais locais, arrolando o preço médio dos aluguéis de apartamentos e a venda de casas, terrenos e apartamentos nessas áreas. Mesmo reconhecendo as limitações dessa tarefa, tais como a caracterização incompleta de vários anúncios, foi satisfatório esse tipo de aproximação, principalmente pela dificuldade de acesso a certos tipos de dados dos órgãos públicos municipais. As entrevistas realizadas junto às incorporadoras complementaram e revalidaram alguns dados coletados.

<sup>1</sup> Este bairros atualmente são conhecidos com Saraiva e Patrimônio, respectivamente.

Seguem alguns dados sistematizados sobre as transações imobiliários nos principais bairros que vêm se verticalizando nos anos 90, comparando com dados do Centro. Conforme pode ser visualizado através da tabela 6, verifica-se que o preço médio de um apartamento de três dormitórios no Centro é quase o dobro do valor de um localizado nos bairros

Oswaldo - situado nas proximidades do Centro e comentados anteriormente - e Santa Maria, sendo estes dois bairros os mais valorizados depois do centro. O bairro Santa Mônica está marcado por um perfil mais popular, com apartamentos de até três andares, portanto, sem uso do elevador e destinados à classe média baixa.

Tabela 6 - Cidade de Uberlândia - Preços Médios de Aluguéis e Venda de Apartamentos\* em Alguns Bairros - 1997

BAIRROS	ALUGUEL (em R\$)	VENDA (em R\$)
Centro	800,00	120.000,00
Oswaldo	500,00	80.000,00
Santa Maria	550,00	70.000,00
Copacabana	400,00	50.000,00
Santa Mônica	300,00	35.000,00

\* Apartamentos de 3 dormitórios

Fonte: Pesquisa em classificado de jornais locais, 1997.

Através da tabela 7 constata-se que esse segmento espacial (que exclui a região central e o seu entorno) é o território de quantidade muito grande de diferentes empresas construtoras, destacando-se as de pequeno e médio porte, sendo que as principais - Construtora Simão, CCO, Fonseca e Freitas, por exemplo, - possuem poucos empreendimentos na área. A Encol, por exemplo, só lançou um edifício no bairro Santa Maria, encontrando-se atualmente paralisado. Também é nítida a concentração dos empreendimentos nos bairros Copacabana e Santa Maria, ocupando respectivamente cerca de 20% e 50% do total de lançamentos.

Outro aspecto que merece destaque são os preços mais acessíveis dos apartamentos obtidos a partir de um projeto arquitetônico mais simples, ou com muitas unidades residenciais.

Com relação aos preços pudemos constatar através de entrevistas com agentes do mercado imobiliário que eles geralmente são bem mais baratos, oscilando em torno de R\$ 40.000,00 e 60.000,00, ficando evidente destinação para grupos sociais de menor renda. Entretanto, nesse segmento, verifica-se uma exceção que é o bairro Santa Maria, que passa por um significativo processo de valorização, que será discutido no próximo subitem

É interessante destacar que é nesse segmento espacial da cidade que se encontram os únicos condomínios fechados com elevador, com vários blocos e alguns equipamentos coletivos, tentando-se aproximar do modelo dos condomínios exclusivos das grandes metrópoles. O primeiro deles, concluído em 1994 - o Ilhas do Sol - localizado no bairro Custódio Pereira, apresenta quatro blocos com seis andares, com piscina, salão de festas e quadra esportiva.

Tabela 7 - Cidade de Uberlândia - Localização, Construtora Responsável e Preço dos Apartamentos Lançados nos Bairros Fora do Setor Central - 1990/1997\*

Condomínio	Construtora	Bairro	Preço médio (R\$)
Ravena	F.Freitas	B. Brasil	55.000,00
Ilhas do Sol	Simão	Custódio Pereira	50.000,00
San Felipe	S. Francisco	Umuarama	43.000,00
Res. Crosara	Construtil	Roosevelt	52.000,00
Alcides Fonseca	KVR	Daniel Fonseca	35.000,00
Villagio di Genova	Simão	Santa Mônica	**
Ed. Renó	KVR	Copacabana	***
Vila Firenze	F. Freitas	Copacabana	60.000,00
Villagio di Capri	Simão	Copacabana	55.000,00
Copacabana	KVR	Copacabana	50.000,00
Corcovado	-	Copacabana	150.000,00
Ilhas do Caribe	Lécio Eng.	Copacabana	50.000,00
Tâmisa	Construtil	Copacabana	38.000,00
Angelo Felice	-	Copacabana	***
Varandas do Praia	RF	Copacabana	69.000,00
Morada da Colina	Imob. J. da Colina	Jardim da Colina	25.000,00
San Diego	ABC Construtora	Santa Mônica	55.000,00
Rio Paranaíba	-	Santa Mônica	***
Vida Nova	Rossi Residencial	Santa Mônica	40.000,00
Ermelinda	F. Freitas	Santa Mônica	85.000,00
River Gauche	F.Freitas	Tubalina	65.000,00
Recanto do Vale	CCO	Tubalina	75.000,00
Acrópolis	Panayotes	Santa Maria	**
Maison Phonix	A.F. Construtora	Santa Maria	200.000,00
Kairoz	-	Santa Maria	85.000,00
Umaia Antoun	KVR	Santa Maria	90.000,00
Amtoun	KVR	Santa Maria	100.000,00
Guaralto	KVR	Santa Maria	85.000,00
Ana M. Nella	Minas Goiás	Santa Maria	65.000,00
Rute Mamede	Minas Goiás	Santa Maria	65.000,00
Madrid	Minas Goiás	Santa Maria	98.000,00
Saint German	Eldorado	Santa Maria	**
Saint Louis	Eldorado	Santa Maria	**
Calisto F. Neto	Minas Goiás	Santa Maria	98.000,00
Vila Torino	F. Freitas	Santa Maria	38.000,00
Villagio di Roma	Simão	Santa Maria	55.000,00
Ile de France	Simão	Santa Maria	95.000,00
João XXIII	Caiapó	Santa Maria	90.000,00
Baía Blanca	Lucabosa	Santa Maria	50.000,00
Kosmos	Lucabosa	Santa Maria	50.000,00
Volpi	Encol	Santa Maria	***
Kerigma	-	Santa Maria	***
Excelsior	-	Santa Maria	***
Topázio	Guedes Bernardes	Santa Maria	***
Concorde	-	Santa Maria	***
Aquarius	-	Santa Maria	85.000,00
Britania House	-	Santa Maria	200.000,00

\* Incluídos os edifícios construídos e em construção.

\*\* Lançamento cancelado

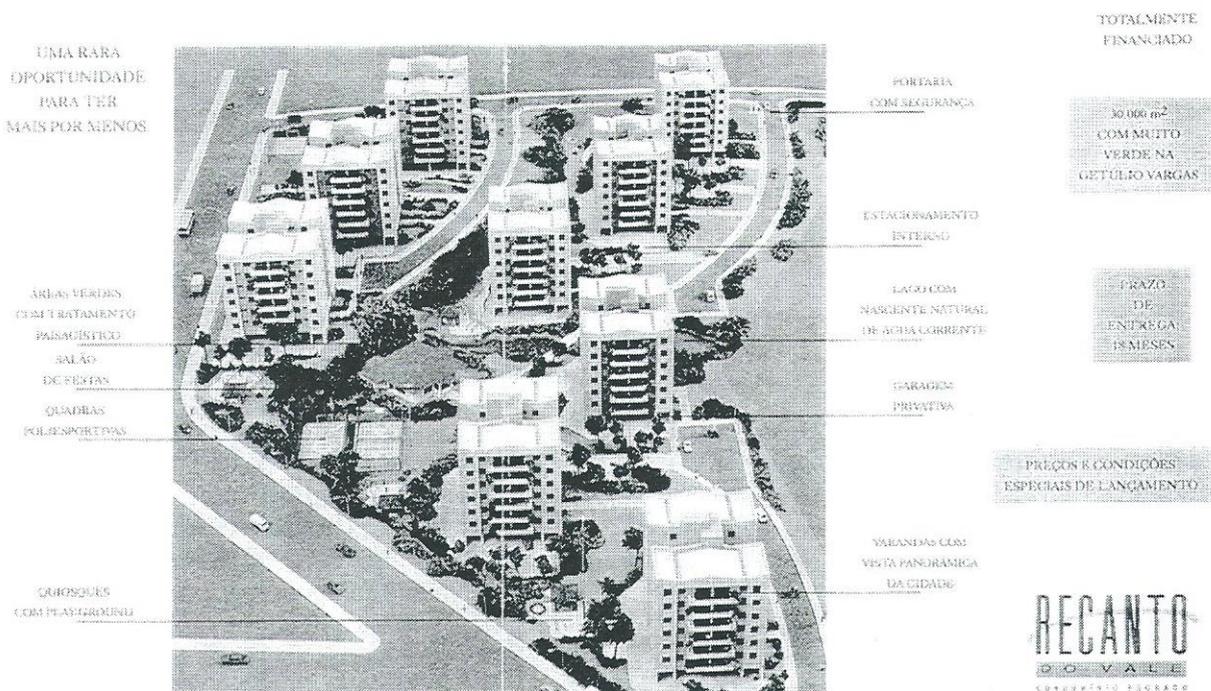
\*\*\*Sem informação.

Fonte: Material publicitário e pesquisa em incorporadoras, 1996/97.

Uma nova forma de morar é introduzida sem que os futuros proprietários tenham a real dimensão da problemática de se ter quase 200 vizinhos utilizando os equipamentos coletivos do prédio, bem como as conflituosas relações engendradas por uma maior concentração de pessoas com hábitos e valores totalmente distintos.

A Construtora CCO também lançou o Recanto do Vale, no bairro Tubalina, pretendendo ser um grande empreendimento com nove blocos e uma série de equipamentos, que podem ser visualizados através do material da campanha publicitária do projeto representado na figura 1.

FIGURA 1  
PROPAGANDA DO CONDOMÍNIO RECANTO DO VALE



Estavam previstos salão de festas, quadras poliesportivas, quiosques, playground e lago com nascente natural, mas, tendo em vista dificuldades financeiras da empresa, foram concluídos apenas três edifícios. Outros três encontram-se em construção e os demais foram cancelados. Também ocorreu uma

simplificação dos equipamentos coletivos anteriormente planejados. A foto 2 apresenta uma visão panorâmica do empreendimento no início de 1998, podendo-se destacar a presença de hortas nas proximidades do empreendimento, apesar dessa parte do bairro Tubalina estar situada bem próxima da área central.

FOTO 2  
VISTA PARCIAL DO CONDOMÍNIO RECANTO DO VALE - 1998



Fonte: Olivo Mecabô (1998)

O condomínio Bela Vista composto por prédios de apenas três pavimentos e que aparece na foto acima também foi construído pela CCO, e também teve redução do número de unidades, devolvendo-se parte dos investimentos aplicados pelos condôminos.

A partir da tabela 8 podemos constatar que

a maioria dos empreendimentos lançados nesse segmento espacial possui entre cinco e dez pavimentos com apenas um edifício com mais de 17 andares. Com relação ao número de dormitórios, predomina a oferta dos empreendimentos com três quartos, sendo poucas as opções por apartamentos com um e dois quartos e com apenas quatro empreendimentos com quatro quartos.

Tabela 8 - Cidade de Uberlândia - Número de Pavimentos e Dormitórios dos Empreendimentos Imobiliários Lançados nos Bairros Fora do Setor Central - 1990/1997

Número de pavimentos	Total	Número de dormitórios	Total
5 - 10	34	1 e 2	5
11 - 16	7	3	33
17 e mais	1	4	4
Total	42	Total	42

Fonte: Pesquisa em incorporadoras/construtoras e material publicitário, 1996/97.

Outros aspectos que merecem destaque aparecem na tabela 9. Os edifícios com poucas unidades são majoritários no conjunto da produção de imóveis da área, geralmente até quinze unidades por empreendimento. Isso pode ser explicado, em parte, pela forte valorização do solo urbano nessa área, dificultando a realização de grandes empreendimentos, bem como pela prática da incorporação pelo sistema de condomínio, no qual é mais viável administrar um negócio de pequeno/médio

porte. Com relação à área, observa-se duas situações: tanto o predomínio dos apartamentos com menor área (entre 50 e 80 metros quadrados), bem como os maiores com área oscilando entre 81 e 150 metros quadrados. São poucas as ofertas de apartamentos com mais de 150 metros quadrados, indicando que os incorporadores estão iniciando a oferta de empreendimentos para os grupos de maior renda. Há portanto, o predomínio de apartamentos de um tamanho típico da classe média.

Tabela 9 - Cidade de Uberlândia - Área Útil, Número de Unidades e Números de Apartamentos por Andar dos Empreendimentos Imobiliários Lançados nos Bairros Fora do Setor Central - 1990/1997

Área útil (m <sup>2</sup> )	Total	Número de unidades	Total	Número de apartamentos por andar	Total
50 - 80	12	até 15	20	1	5
81 - 100	14	16 - 40	11	2	17
101 - 150	11	41 - 100	7	3	1
mais de 150	5	mais de 100	4	4	19
Total	42	Total	42	Total	42

Fonte: Pesquisa em incorporadoras e material publicitário, 1996/97.

Os empreendimentos também se caracterizam por um formato em que predominam pequenas quantidades de unidade por andar, já que na sua grande maioria os empreendimentos são de pequeno porte, ou seja, geralmente de dois a quatro apartamentos por andar. São poucos os edifícios com apenas um apartamento por andar, e inexistentes aqueles com mais de quatro unidades por andar.

Nesse setor estão localizados dois empreendimentos do Plano 100 que são destinados a grupos de renda média e o preço das prestações geralmente é muito destacado nos folhetos de divulgação dos empreendimentos. Na realidade as principais formas de pagamento contemplam a superposição de parcelas, já que após a entrega das chaves o consumidor terá que pagar a parte referente à Rossi Residencial e mais a parte do saldo devedor financiada através do sistema bancário privado. Dessa forma, durante cerca de vinte meses o adquirente deverá desembolsar mais de R\$ 600,00 com o pagamento da casa própria. Considerando-se que a média de comprometimento da renda familiar com a habitação deve ser em torno de 1/3 dos rendimentos,

apenas aqueles que ganham mais de R\$ 1.8000,00 estariam disponíveis para o consumo desse tipo de imóvel.

A crise da Encol abalou o mercado imobiliário, criando um clima de insegurança nos consumidores, que passaram a se preocupar com a idoneidade das empresas do setor. Nesta figura podemos identificar a preocupação em passar a idéia de que o empreendimento será entregue dentro do prazo estipulado em contrato.

#### 4.1 - Bairro Santa Maria: novos equipamentos e a valorização do espaço

Através de entrevistas realizadas com os moradores mais antigos do bairro, detectou-se que o mesmo surgiu do desmembramento de parte da fazenda de Segismundo Pereira, em meados dos anos sessenta. Como forma de incentivar a ocupação mais rápida da área, a imobiliária vendia lotes que podiam ser divididos entre duas famílias. Naquele momento os adquirentes não imaginavam que esse

espaço passaria por uma grande valorização, como a registrada nos últimos anos, tendo em vista que não existia na região nada que atraísse a sua ocupação, apesar de não ser muito afastada do Centro.

Esse bairro vem caracterizando-se como uma das principais áreas dos novos empreendimentos imobiliários verticalizados dos anos 90 fora da área central. Nesse caso, deve ser ressaltado que o processo de valorização não foi exclusivamente impulsionado pelos agentes incorporadores, tendo uma parcela significativa do poder público e agentes

envolvidos no mercado da terra urbana.

A criação do campus da Universidade nos anos setenta produziu um dinamismo no bairro, dirigindo o sentido de sua ocupação para os segmentos da classe média. A foto 3 apresenta uma vista aérea do bairro destacando a sua verticalização em 1998. Outro aspecto que chama a atenção é a presença de duas grandes avenidas contornando o bairro - a Rondon Pacheco e a João Naves de Ávila - ou seja, intervenções do Poder Público que influenciaram a sua valorização.

FOTO 3  
VISTA AÉREA DO BAIRRO SANTA MARIA - 1998



Fonte: Olivo Mecabô (1998)

Outros equipamentos foram criados nos anos 90, como um shopping center, o hipermercado Carrefour, as novas instalações tanto da Câmara dos Vereadores como da sede da Prefeitura Municipal e uma creche para funcionários públicos municipais. Tais equipamentos somaram-se ao campus da Universidade que, apesar de criado nos anos 70, só promoveu uma real valorização dessa área no final

dos anos 80. Assim, o processo de valorização da terra urbana estimulou o processo de verticalização destinado em grande parte aos estratos de renda média alta, como também a proliferação muito expressiva de prédios de três pavimentos para segmentos de menor renda, especialmente nas proximidades imediatas do campus da universidade.

Deve-se ressaltar que os incorporadores começam a ter interesse especial por essa área, chegando a lançar empreendimentos para grupos de renda mais elevada, num claro processo de valorização desse espaço. Assim sendo, a empresa A F Construtora está lançando um empreendimento com dois edifícios com apartamentos duplex, com mais de 200 metros quadrados de área útil, um por andar, tendo sala em quatro ambientes e quatro suites. Em um primeiro momento está em fase de fundação o edifício Maison Phoenix e, conforme a aceitação do mercado, será lançado o Maison Triumph. No material publicitário, publicado em jornal de circulação local, são explorados as características do empreendimento destinado a grupos de renda mais elevada, confirmando a tese de que o setor de propaganda no ramo imobiliário não é muito desenvolvido na cidade e na região. Evidencia-se a importância do Shopping Center, do Carrefour e da Universidade como elementos locacionais importantes para se consumir um determinado produto imobiliário. Além disso, ressalta-se a proximidade do centro como um fator importante.

O bairro foi mais efetivamente ocupado nos anos 70 e possui uma certa homogeneidade do seu conteúdo social fortemente marcado por uma classe média, desde o seu processo inicial, consolidando-se nos anos 90 como um local tipicamente residencial. Os segmentos de menor renda, ou seja, os moradores iniciais do bairro, representam uma porção muito reduzida, tanto em termos quantitativos, quanto na distribuição espacial. Segundo relatos, eles vêm sendo abordados com certa frequência por incorporadoras desejosas de comprarem suas casas para a construção de prédios. A rejeição às propostas se deve a situações bastante diferenciadas tais como o sentimento de estarem sendo explorados, ou porque não se sentem inclinados a morar em apartamento. Alguns vêem a verticalização como sinal de progresso e de modernidade que valoriza o bairro em que vivem: são capazes de residir num lugar que agora ficou nobre, ou seja, fazem parte de tal processo.

O sentimento de vinculação ao bairro é forte, mesmo tendo consciência da polarização entre ricos e pobres, a qual vai ficando cada vez mais nítida. A rejeição à proposta de regionalização dos bairros implantada pela Prefeitura Municipal foi grande e desagradou esses moradores que se viram de uma hora para outra, inseridos no bairro vizinho - o Saraiva - já que o Santa Maria não consta mais como um bairro próprio.

As características gerais dos empreendimentos lançados na área nos anos 90, apresentados na tabela 10, dão uma dimensão do processo de verticalização do bairro. O primeiro fato que se pode destacar é o predomínio da oferta de apartamentos de três quartos, a pouca oferta das unidades de dois quartos, e a inexistência de apartamentos de um quarto. Não registramos nenhuma oferta de apartamentos de um quarto, tanto para aluguel como para venda.

Os apartamentos construídos são praticamente todos de três quartos com suite, possuindo uma área em torno de cem metros quadrados, em sua maioria com dependências de empregado, ou seja, um cômodo que praticamente vinha desaparecendo nos empreendimentos nos últimos lançamentos, como tendência nacional. São prédios de poucos andares (seis ou sete) e poucas unidades (doze), com preços variando em torno de R\$ 60.000,00 a R\$100.000,00.

É interessante destacar que nessa área verifica-se a atuação de incorporadoras de diferentes portes, desde as mais importantes como a Simão e Eldorado, bem como as de menor porte como a KVR e a Minas Goiás. Assim, observa-se, ainda, a não monopolização do espaço pelas grandes incorporadoras, como o que foi registrado na área central. A Encol, por exemplo, só tinha um empreendimento em construção nessa área e atualmente encontra-se paralisado. Deve-se ainda destacar que, através de contato com os agentes responsáveis por esses empreendimentos, constatou-se que a maioria é construída na modalidade de preço de custo, inclusive com preços que atualmente estão bem distantes do preço real de mercado. Assim, empreendimentos que na tabela apresentada anteriormente aparecem na faixa de cinquenta/sessenta mil reais, na realidade, a preços de mercado, estão na faixa de oitenta/noventa mil reais.

Um número expressivo de empreendimentos lançados nessa área é construído na modalidade de condomínio, contratando-se a construtora ou uma equipe de profissionais para a realização da obra. O preço final do apartamento pode ter uma redução de até 30%, comparado com os valores de mercado. Verifica-se, ainda, a possibilidade de pequenas empresas atuarem nesse espaço, mas com o rápido processo de valorização a tendência é a monopolização por parte dos médios incorporadores e possivelmente outros de maior porte.

Tabela 10 - Cidade de Uberlândia - Características Gerais dos Edifícios Lançados no Bairro Santa Maria 1990/1997\*

Condomínio	Área (m <sup>2</sup> )	Nº de andares	Nº de dormitórios	Nº apto/andares	Nº de unidades	Preço médio (em R\$)
Acrópolis	189	8	3/1 suítes	1	8	**
Maiso Phonix	206	13	4 suítes	1	13	200.000,00
Kairoz	145	7	3/1 suíte	2	14	85.000,00
Umaia Antoun	143	6	3/1 suíte	2	12	90.000,00
Amtoun	143	6	3/1 suíte	2	12	100.000,00
Guaralto	126	6	3/1 suíte	2	12	85.000,00
Ana M. Nella	108	7	3/1 suíte	2	14	65.000,00
Rute Mamede	108	7	3/1 suíte	2	14	65.000,00
Madrid	154	7	3/1 suíte	1	7	98.000,00
Saint German						**
Saint Louis						**
Calisto F. Neto	157	7	3/1 suíte	1	7	98.000,00
Vila Torino	55	9	1 suíte	4	36	38.000,00
Villagio di Roma	74	10	3/1suíte	4	120	55.000,00
Ile de France	105	13	4 /1suíte	4	52	95.000,00
João XXIII	90	8	3/1 suíte	2	16	90.000,00
Kosmos	126	7	3/1 suíte	2	14	50.000,00
Baía Blanca	115	7	3/1 suíte	2	14	50.000,00
Kerigma	90	7	3	2	14	***
Excelsior	100	5	3	2	10	***
Topázio	120	7	3/1 suíte	2	14	***
Concorde	93	6	3/1 suíte	2	12	***
Aquarius	100	7	3/1 suíte	1	7	86.000,00
Volpi	130	9	4/1 suíte	4	36	***
Britania House	214	13	3 suítes	1	13	200.000,00

\* Incluídos os edifícios residenciais concluídos, cancelados e em construção.

\*\*Edifícios cancelados.

\*\*\* Sem informação

Fonte: Pesquisa em incorporadoras/construtoras, e material publicitário, 1996/97.

Constatou-se em alguns empreendimentos da área a presença de professores do curso de engenharia da Universidade Federal de Uberlândia, como administradores e consumidores dessa forma de moradia. Aproveitando-se da sua experiência profissional conseguem produzir apartamentos com maior eficiência e redução de custos, além de estarem livres das práticas ilícitas de algumas construtoras que iniciam mas não terminam as obras.

Pode-se destacar que o desenvolvimento da verticalização no bairro Santa Maria tende a defini-lo como lugar típico da classe média alta, que tem no consumo desse tipo de habitação fundamentalmente a resolução da sua questão de moradia, e em menor escala, uma estratégia de aplicação financeira.

#### 4.2 - Copacabana ou Patrimônio? Valorizando um espaço desvalorizado

O Patrimônio é um dos bairros mais antigos da cidade, caracterizando-se desde então como um espaço periférico, não apenas em função da distância, como também pelo conteúdo social que abrigava. A esse respeito LOURENÇO (1986) lembra que o brejo e o ribeirão São Pedro segmentavam o núcleo urbano - espaço dos ricos e espaço dos pobres, com estes últimos utilizando-se de balsas para fazer a travessia de forma mais rápida.

A localização da Charqueada Omega, em 1921, no Patrimônio, procurava aproveitar a sazonalidade do uso da força de trabalho nas lavouras, coincidindo com o período de matança do boi, quando efetivamente utilizava-se uma grande

quantidade de mão-de-obra. E até a década de 50, o local contava com uma infra-estrutura precária, mesmo após a criação de um conjunto de casas num programa habitacional da Fundação da Casa Popular.

No final da década de 70, o ribeirão São Pedro foi canalizado e construiu-se a avenida Rondon Pacheco, produzindo impactos de valorização em toda a área. Os bairros Copacabana e Morada da Colina foram loteados a partir desse momento, passando a

abrigar um conteúdo social de maior renda, ou seja, iniciou-se um processo de diferenciação social de um espaço até então caracterizado por uma homogeneidade. Residências mais sofisticadas e apartamentos de três pavimentos passaram a ser construídas na área e, nos anos 90, apareceram os edifícios com elevadores. E a partir da tabela 11 apresentada a seguir, podem-se depreender algumas características da verticalização dessa área.

Tabela 11 - Cidade de Uberlândia - Características Gerais dos Edifícios Localizados no Bairro Copacabana 1990/1997

Condomínio	Área (m <sup>2</sup> )	Nº de andares	Nº de quartos	Nº apto/andar	Nº unidades	Situação
Vila Firenze	76	6	3/1 suíte	4	24	2 blocos/concluídos/1996
Villagio di Capri	70	12	2	4	144	2 blocos em construção/1 bloco concluído em 1997
Copacabana	80	8	3/1 suíte	4	32	concluído/1995
Tâmisa	65	14	3/1 suíte	4	56	em construção
Corcovado	200	5	4/1 suíte	2	10	concluído/1997
Residencial Renó	83	7	3	3	56	2 blocos concluídos/1994
Ilhas do Caribe	71	12	3/1 suíte	2	24	2 blocos em construção
Jardim da Colina	50	7	2	4	29	em construção
Angelo Felice	85	7	3	4	28	concluído/1994
Varandas do Praia	83	6	3/1 suíte	4	96	4 blocos em construção

Fonte: Material publicitário e entrevistas junto às construtoras, 1996/97.

Observa-se que os apartamentos possuem área em torno de 60 a 80 metros quadrados, predominam edificações com seis e sete pavimentos e poucas unidades por andar. Entretanto, um fato que chama a atenção é o maior número de unidades de cada empreendimento, quando comparados, por exemplo, com os edifícios do bairro Santa Maria, analisado anteriormente, no qual se observou a existência de prédios com um pequeno número de unidades.

É interessante destacar que nesse segmento, atualmente, considerado no todo como Patrimônio, os agentes incorporadores estão incrementando o processo de verticalização no intuito

de ocupar os espaços até então vazios. Esse é o caso do loteamento Morada da Colina, onde o proprietário da área está construindo quatro edifícios, sendo um de sete e os demais de três pavimentos.

A foto 4, que apresenta uma vista aérea da região que se está analisando, reforça a idéia da existência dos espaços vazios, mostrando também a proximidade do rio Uberabinha, cujas margens foram delimitadas como zona de proteção ambiental, logo, com restrições ao processo construtivo. Avista-se, também, parte das instalações do Praia Clube, objeto bastante instrumentalizado nos materiais publicitários de empreendimentos lançados no bairro. O clube,

freqüentado pelas classes média e alta da cidade , passa a ser signo de um padrão de vida mais sofisticado. É por esse prisma que se pode entender a sua manipulação pelos incorporadores imobiliários,

já que a proximidade de um clube traz alguns transtornos, tais como o barulho e a grande movimentação de carros nos feriados e finais de semana.

FOTO 4 - VISTAAÉREA DO BAIRRO COPACABANA - 1988



Fonte: Olivo Mecabô (1998)

O primeiro empreendimentos lançado no bairro nos moldes do condomínio fechado é o empreendimento Varandas do Praia. É uma versão bastante simplificada dos grandes condomínios, apresentando um pequena piscina, quadra de peteca e playground. Numa visita feita à obra constatou-se a quase impossibilidade de implantação desses equipamentos, dada a exiguidade da área de uso comum.

Conforme relatou-se anteriormente, dos três empreendimentos do Plano 100, um está no bairro Santa Maria e o outro no bairro Copacabana, devendo-se lembrar que o lançamento do Plano 100 no bairro Santa Mônica - o Villagio di Gênova - foi cancelado, e não está incluído nesses três a que nos referimos.

O Villagio di Capri difere dos demais empreendimentos do Plano 100 na cidade por possuir apartamento de dois quartos, o que o torna mais barato, custando em torno de R\$ 45.000,00, enquanto que o Villagio di Siena, localizado no bairro Martins, está em torno de R\$ 55.000,00 e o Villagio di Roma, no bairro Santa Maria, vale cerca de R\$ 60.000,00, ambos com três dormitórios. Os empreendimentos do Plano 100 são simples, não possuindo equipamentos coletivos, barateando o custo e procurando atingir os consumidores aflitos por resolver o problema de moradia.

### **Considerações finais**

A análise das tendências espaciais recentes do processo de verticalização na cidade de Uberlândia,

apresentada ao longo deste trabalho, evidenciou a importância da área central e o seu entorno como um locus de concentração expressivo de novos empreendimentos imobiliários, e em menor escala, o desenvolvimento da verticalização nos bairros Santa Maria e Copacabana. É interessante frisar que esses bairros, apesar de terem sido apresentados nesta caracterização como fora da área central, na realidade estão a poucos quilômetros do centro. E essa proximidade é explorada pelos incorporadores imobiliários e isso chama a atenção para o fato de que o centro da cidade ainda é um espaço extremamente valorizado e carregado de simbolismos o qual os incorporadores imobiliários sabem muito bem aproveitar nas suas estratégias de lançamento de novos empreendimentos imobiliários.

A área central e o seu entorno imediato ainda é o *locus* de concentração da atuação das principais incorporadoras, criando-se produtos imobiliários para os grupos de maior renda, constatando-se também, uma tendência na produção de lançamentos para grupos de média renda, que desejam usufruir das vantagens de morar no centro.

Verificou-se também em alguns prédios, especialmente os mais recentes, localizados no entorno do centro, um número expressivo de apartamentos alugados, evidenciando a compra de imóvel como forma de investimento.

Não foi possível estabelecer um quadro real da proporção entre proprietários e inquilinos residindo nos diferentes prédios dos três segmentos espaciais definidos nesse trabalho, mas acredita-se que os aluguéis são mais frequentes nos prédios muito antigos da área central, e nos novos prédios localizados no entorno da área central. No caso dos edifícios de luxo localizados na área central, os apartamentos alugados são em números restritos.

Tendo em vista a forte influência da Universidade Federal de Uberlândia, a cidade possui uma expressiva população estudantil que reside nas várias “repúblicas” existentes.<sup>2</sup> Nos últimos anos tem crescido a procura de apartamentos para esse tipo de moradia coletiva, tendo em vista que os pais sentem-se mais tranquilos quando os filhos

estudando longe de casa moram em apartamentos, já que geralmente os prédios possuem porteiro e maior segurança. Alguns edifícios criavam sérios empecilhos para permitir o aluguel para “repúblicas”, mas com a estabilização da economia e redução dos preços dos imóveis para locação, as restrições acabaram sendo eliminadas.

Hoje encontramos “repúblicas” nos antigos edifícios situados na área central como o Genny Farias, Edifício do Banco do Comércio e Galeria Central. A maioria desses prédios vem passando por um processo de obsolescência, fruto do seu desgaste natural, já que são edificações construídas há quase quatro décadas.

É interessante destacar que ao longo do tempo foram poucas as experiências de construção de prédios para aluguel, destacando-se o edifício Tubal Vilela no final da década de 50. Nos anos 80, o edifício Antonio Luiz Bastos também foi construído com esse objetivo, mas com o falecimento do empreendedor, a maioria das unidades foram vendidas. Recentemente o incorporador Cesto Testa está lançando um conjunto de três prédios no bairro Martins com a finalidade exclusiva de alugar.

## Bibliografia

- CARDOSO, Renner. Repúblicas movimentam mercado imobiliário. *O Correio*, Uberlândia, 24 de maio de 1998.
- LOURENCO, Luis A. B. **Bairro do Patrimônio:** salgadores e moçambicanos. Uberlândia: Secretaria Municipal de Cultura, 1986.
- RAMIRES, Julio C. de L. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia:** uma análise da produção e consumo da habitação. Tese (Doutorado em Geografia Humana), Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1998.
- SOUZA, Maria Adélia A. **A identidade da metrópole:** a verticalização de São Paulo. São Paulo: Hucitec, 1994.

---

<sup>2</sup> Segundo CARDOSO (1998) os estudantes são responsáveis por cerca de 40% das locações de imóveis em Uberlândia, especialmente de apartamentos, por apresentar maior segurança.