

---

## A EXPANSÃO URBANA DE UBERLÂNDIA E A AÇÃO DA IMOBILIÁRIA TUBAL VILELA

*Ieda Carla Martins*

Bolsista de Iniciação Científica - PIBIC/CNPQ

*Julio César de Lima Ramires*

Prof. do Dep. de Geografia - UFU

*Beatriz Ribeiro Soares*

Profa. Dra. do Dep. de Geografia - UFU

**RESUMO:** *Este artigo objetiva analisar o papel da empresa imobiliária Tubal Vilela, a mais importante da cidade de Uberlândia até a década de 70, na estruturação do espaço urbano da referida cidade. Parte da idéia de que o capital imobiliário em suas diferentes frações não é o único agente, mas sem sombra de dúvida, um dos mais importantes atores na estruturação interna das cidades capitalistas.*

Palavras Chaves: *expansão urbana, empresas imobiliárias.*

**ABSTRACT:** *This paper aims to analyze the influence of the most important immovable enterprise in the city of Uberlândia till of the 70's - Imobiliária Tubal Vilela. The immovable capital is not understood as a single agent, but one of the most important in the internal structure fo capitalists cities.*

Key Words: *urban growth; immovable business.*

---

### INTRODUÇÃO

Com a sua progressiva inserção na rede urbana nacional, a cidade de Uberlândia vem passando por profundas transformações na sua estrutura sócio-espacial, refletindo a ação de diferentes atores no tempo e no espaço.

O estudo do crescimento das cidades, através da análise das ações dos agentes imobiliários, pode ser apontada como uma *pista* importante na compreensão da configuração urbana e dos seus processos sociais, na medida em que esses atores possuem um grande poder de manipulação do espaço urbano exemplificados, entre outros aspectos, na pressão que exercem junto ao poder público, no sentido de garantir seu *espaço*, bem como nas eficientes estratégias de marketing,

visando vender a mercadoria *habitação* de forma cada vez mais sofisticada.

Apesar de não ser uma especificidade de Uberlândia, o descaso com a memória da cidade é gritante, a partir da destruição de formas pretéritas, sem nenhum drama de consciência, na medida em que o que faz sentido e interessa é a projeção da cidade a um patamar de modernidade e fluidez das formas/conteúdos/funções produzidas.

Nesse sentido, esse trabalho objetiva analisar o significado da Empresa Tubal Vilela na (re) estruturação da espaço urbano de Uberlândia, sendo o mesmo parte integrante de um estudo mais amplo que investiga a atuação de diferentes atores na organização espacial de Uberlândia. A referida empresa,

apesar de não ter sido a única no setor, teve um papel extremamente importante na configuração espacial da cidade, merecendo um destaque neste trabalho.

## 1 - CAPITAL IMOBILIÁRIO E O ESPAÇO URBANO

Alguns autores, preocupados em compreender a lógica de estruturação do espaço urbano, vinculada à dinâmica da acumulação capitalista, passaram a olhar a cidade como um conjunto de elementos que viabilizam a produção/acumulação de capital. Várias pesquisas abordaram a questão dos agentes imobiliários inseridos na lógica de desenvolvimento capitalista de produção do espaço urbano. Assim, parte-se para uma discussão do capital imobiliário/incorporador, enquanto uma fração do capital.

Os estudos sobre a questão imobiliária procuram analisar esse processo, vinculado à dinâmica da acumulação capitalista, tendo como eixo central a discussão sobre a renda da terra, tentando superar os pressupostos da teoria neoclássica, que concebem a economia como um conjunto de mercados interrelacionados, no qual os indivíduos são reduzidos a demandantes e ofertantes. A partir desse fato, a renda da terra é concebida como um preço oferecido pelo proprietário deste bem ao cedê-lo a outro agente, que o utiliza como fator de produção ou consumo final.

O enfoque neoclássico da renda da terra enfatiza a questão da localização, tendo em vista que, ao se consumir, a terra incorpora a si a localização. A partir da relação preço/uso da terra pode-se estabelecer um gradiente de densidade e/ou renda das áreas mais acessíveis para as menos acessíveis, ou seja, a ordenação das terras por qualidades locacionais.

Em linhas gerais, a crítica que se faz às formulações neoclássicas sobre a renda da terra é que elas referem-se a esquemas

idealizados e amenos, ao tratamento formal dos principais agentes econômicos.

Para SMOLKA (1987) a questão da má distribuição, associada à fragilidade dos mercados financeiros, estimulou os processos especulativos em torno da terra, frequentemente usada como reserva de valor e, por conseguinte, uma situação de escassez absoluta mesmo que artificial e socialmente criada.

Para SEABRA (1988: 101) deve-se considerar que:

“A renda da terra fundiária é um tributo que a sociedade paga à propriedade da terra. Mas a renda fundiária traduz também o valor do lugar, um valor que transita pelo universo simbólico da sociedade como valor histórico e um valor que transita pela maior ou menor rentabilidade econômica da utilização da terra para esse ou aquele fim, como resultado de investimentos produtivos no lugar ou também como localização, acessibilidade do lugar.”

A discussão sobre a renda da terra esteve vinculada, em grande parte, à economia rural. A economia e o espaço da cidade revelam algumas especificidades que devem ser levadas em conta. O espaço urbano apresenta, por exemplo, diferenciações vinculadas à sua estrutura física (formação geológica, declividade, formação vegetal), como também aspectos relacionados à acessibilidade e usos do solo.

CUNHA E SMOLKA (1980) nos lembram que a renda fundiária é, antes de tudo, uma relação de poder e, em particular, uma expressão de poder da classe dos proprietários fundiários, evidenciada na instituição da propriedade privada. A renda fundiária é a transferência do excedente, dos produtores capitalistas, donos da terra.

A relação entre renda fundiária e uso do solo urbano está pautada na ocupação que um determinado usuário pode pagar, de forma

mais intensiva, por determinada fração do espaço.

A estruturação do espaço urbano é ao mesmo tempo um reflexo e uma condicionante da acumulação de capital, evidenciando a sucessão de períodos de crescimento desigual dos diferentes setores/ramos da economia. A expansão do capital processa-se de forma descontínua por movimentos cíclicos, deixando suas marcas materializadas no espaço, através de formas geográficas fixas, imóveis e de longa duração. Deve-se ressaltar que o Estado tem um papel de destaque nesse contexto, conforme destacam CUNHA e SMOLKA (1980:42):

*“Sua intermediação no processo de acumulação afeta o ritmo de depreciação e reconstrução. Suas ações determinam o padrão de acessibilidade que influencia as decisões locacionais e cumulativamente as economias de aglomeração que, conjuntamente com o anterior, criam as condições para o surgimento das rendas diferenciais urbanas.”*

Esses dois autores afirmam que, para se entender as complexas interrelações entre a renda fundiária e uso do solo, é necessário conceber o espaço urbano num contexto mais amplo que incorpore o ritmo e o padrão de acumulação, vigente a cada momento histórico, ou seja, reconhecer o espaço urbano como parte integrante da estrutura econômica, analisando os diferentes processos no seu caráter estrutural.

A discussão sobre a renda da terra é um tema extremamente complexo e vários autores o têm abordado em relação aos processos de estruturação urbana. Não é objetivo desse trabalho aprofundar essa análise. Utilizamos apenas alguns elementos capazes de esclarecer a atuação dos agentes imobiliários<sup>1</sup>.

O capital imobiliário é um importante agente modelador da estrutura interna das cidades. Alguns trabalhos acadêmicos já evidenciaram essa temática, principalmente os estudos feitos sobre o espaço urbano das cidades do Rio de Janeiro e São Paulo.

FRIDMAN (1994) nos lembra que, com a promulgação da Lei de Terra (1850) consolida-se a propriedade privada da terra, que deixa de ser monopolizada pela Igreja e membros da Corte Portuguesa. No final do século XIX, o processo de loteamento de glebas na cidade do Rio de Janeiro estava em franco desenvolvimento face ao acelerado crescimento populacional, e no século XX a reforma urbana acentuou ainda mais esse processo, ao expulsar as populações de baixa renda do centro da cidade em direção aos subúrbios.

Os anos 50 são marcados pela presença de pequenas e médias empresas de engenharia civil, voltadas para a construção de moradias para as classes média e alta. FRIDMAN (1994:14) afirma que:

*“As pequenas empresas adquiriam terras através de incorporações, isto é, a venda de quotas de terreno. Os sócios faziam um condomínio e as construtoras trabalhavam sob o regime de administração, conhecido como preço de custo. A fatura dos materiais e da mão-de-obra era do condomínio e o construtor recebia como forma de pagamento um percentual, que variava entre 10 e 20%. [...] Uma outra alternativa era a permuta onde o terreno era trocado por unidades do imóvel. Estas alternativas demonstram que, nestas décadas, a construção do imóvel era o principal elemento formador do sobrelucro.”*

A autora também detectou, no seu estudo, a presença do incorporador e do regime de empreitadas na produção do espaço carioca. O incorporador<sup>2</sup> comprava terreno e

---

<sup>1</sup>Vide Por exemplo os trabalhos de RIBEIRO (1991), SMOLKA (1983), SPOSITO (1990) e SINGER (1979).

<sup>2</sup>Nos anos 50, a figura do incorporador difere do agente que aparece com esse nome nos anos 70.

encomendava o projeto a uma empresa construtora que se encarregava da aprovação do mesmo junto à Prefeitura, sendo a construção realizada sob o regime de administração, enquanto que no regime de *empreitada* o dono da terra encarregava-se da construção, encomendada por um preço fixo.

SAMPAIO (1994) procurou identificar os principais agentes loteadores da cidade de São Paulo, buscando a origem do seu capital. Ela cita vários exemplos de empresas loteadoras que iniciaram suas atividades, a partir da venda de materiais de construção, ou aquelas que começaram como loteadoras e, posteriormente, inseriram-se naquele setor do mercado.

Ao mesmo tempo, a autora aponta a existência de loteadores proprietários de empresas imobiliárias e construtoras, associados ao comércio de materiais de construção, e também de pequenos comerciantes - donos de padarias, armazéns de secos e molhados, bares - e até mesmo pequenos bancos atuando no setor imobiliário, parcelando a terra urbana. Assim sendo, SAMPAIO (1994:31) assevera que:

“a atividade de lotear, exercida pela iniciativa privada, foi, ao lado da indústria, uma das locomotivas da metropolização; era mais um resultado dos múltiplos interesses capitalistas que se cruzavam na cidade resultando em sua nova formação - 'área metropolitana, que expressava o dinamismo, a diversidade e sobretudo a complexidade da vida urbana em constante transformação.

Desse modo, alguns autores definem o capital imobiliário como a associação do capital proveniente da promoção imobiliária, indústria de construção civil, proprietários de terras e do próprio capital financeiro que têm interesses na apropriação da renda imobiliária.

CARDOSO (1989) analisa o papel do capital imobiliário na estruturação do bairro

carioca do Grajaú, partindo da premissa que os diferentes investimentos de capital no setor imobiliário refletem as suas estratégias de atuação, criando formas específicas de produção do espaço.

A referida autora identifica e historiciza a atuação das empresas loteadoras responsáveis pela gestão do espaço carioca, elaborando o perfil das mesmas através de uma pesquisa na imprensa escrita, bem como nas propagandas publicadas em periódicos. A mesma conclui que, em função do seu perfil diferenciado, houve em contrapartida a produção de um espaço diferenciado no bairro do Grajaú.

Os trabalhos de CLICHEVSKY (1975) e BAHIANA (1978) retratam a questão da produção imobiliária, identificando os principais agentes modeladores do espaço urbano. O primeiro utiliza uma conceituação mais simples, estabelecendo que existem três grupos atuando na modelação do espaço urbano: proprietários rurais, investidores independentes e empresas urbanizadoras e/ou comercializadoras. Suas propostas nortearam o estudo das empresas imobiliárias de Uberlândia, que tinham características mais simples quanto à estrutura organizacional, até os anos 60.

Os estudos de BAHIANA (1978), como demonstrou MARTINS (1995), evidenciaram a existência de cinco grupos atuando na modelação do espaço urbano: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, o Estado, os grupos sociais excluídos e os promotores imobiliários.

Segundo CAMPOS FILHO (1992) é uma tradição latino-brasileira o investimento em terras urbanas ou rurais, pois os filhos das classes médias e altas foram, ao longo da nossa história, aconselhados a realizar esse tipo de investimento, acumulando terras e incrementando esse setor da economia, tendo em vista que o terreno torna-se uma mercadoria que não se deteriora com o tempo

e o seu possuidor não necessita fazer investimentos produtivos para obter lucro; a simples espera pela valorização do terreno, em muitos casos já justifica o investimento.

A procura por terrenos provoca um intenso crescimento das cidades, tanto vertical como horizontal, pois com o seu elevado preço nas áreas centrais, providas de infra-estrutura, há o crescente número de verticalizações, ao mesmo tempo que as periferias são também acrescidas, pois as populações com rendas inferiores vêm nesses locais a única oportunidade de comprar imóveis.

De acordo com CAMPOS FILHO (1992), em São Paulo dados do Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal revelam que a cifra de 44 % de terrenos urbanizáveis estão vazios. O mesmo fenômeno ocorre nas cidades do Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Salvador, Maceió, Campo Grande e Recife, entre outras.

Em Uberlândia, os dados do Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal (1995) demonstram que existiam 202.058 imóveis cadastrados - 110.228 prediais e 91.830 territoriais. Entre eles, 54,5% estão ocupados e 45,5% desocupados, evidenciando processo de especulação do solo urbano, que foi iniciado ainda nos anos 30.

Podemos perceber visualmente essa questão no espaço das cidades brasileiras. Em Uberlândia, só como exemplo, analisamos uma avenida para estudo de caso, a avenida Segismundo Pereira, localizada no Bairro Santa Mônica, um bairro que teve aprovada a abertura de seus loteamentos no início da década de 60. Nessa pesquisa constatamos que cerca de 40% do total de imóveis estão desocupados. Os resultados demonstram um exemplo do número de espaços vazios nessa cidade, pois logicamente as avenidas são as primeiras a serem adensadas.

Neste complexo processo de produção/apropriação/consumo do espaço, o capital

imobiliário tem um papel fundamental na estruturação interna das cidades. Para SINGER (1979: 22), o capital imobiliário é "*um falso capital. Ele é sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva, mas monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade.*"

Na visão de vários autores o capital imobiliário tem uma cara mercantil e uma cara financeira, sendo portanto um amálgama desses dois tipos de capital. Um aspecto que fica evidente é a sua articulação com o Estado. Assim sendo LESSA apud PINHO (1992:99), por exemplo, afirma que:

"O capital especulativo imobiliário logra fazer uma transmutação em valor dos prédios a partir do privilégio público, determinados pelas decisões políticas quanto à definição de áreas de expansão, que definem conseqüentemente as terras a serem valorizadas e quanto as áreas onde serão implantadas as infra-estruturas."

A lógica existente na estruturação do solo urbano, na economia capitalista, confunde-se com a própria lógica do capital, visto que a terra passou a ser mercadoria - cara e escassa- e como tal é vendida, sempre com objetivos de especulação, e a conseqüentemente obtenção de lucro.

## 2 - EXPANSÃO URBANA E ATUAÇÃO DAS AS EMPRESAS IMOBILIÁRIAS EM UBERLÂNDIA

No processo de estruturação do espaço urbano de Uberlândia, a empresa imobiliária desempenhou um importante papel enquanto agente modelador, na medida em que, elegendo certas áreas para implantar investimentos, dotou a terra urbana de novos valores. LEMOS (1987) analisa os valores atribuídos ao espaço urbano, na economia capitalista:

"La mercadoria *espacio* es producida y consumida segun la dinámica de las leyes

del mercado de producción y especulación. En esa dinámica va incluido el concepto de necesidad incentivando el consumo, para lo cual se crean valores- a veces le son propios, a veces le son atribuidos - como los de localización, tamaño, tiempo em horário, paisage, aire puro e fresco; a veces atributos de origem materiale, como espirituales, emocionales, psicicos, etc.. Para el sistema capitalista el espacio es capital como condicion y como médio de producción, por lo tanto los imperativos de la producción y del consumo comandam la organización espacial.”

Essa nova dinâmica de produção do espaço, iniciada em meados dos anos 30 e muitíssimo intensificada nas décadas posteriores, criou condições para que ocorresse uma intensa expansão da malha urbana da cidade, em decorrência também de seu crescimento econômico.

As grandes transformações do espaço urbano de Uberlândia ocorreram a partir da década de 50, quando diferentes formas geográficas, tais como os arranha-céus, conjuntos habitacionais, indústrias e a Universidade Federal passaram a refletir os processos econômicos, sociais, políticos e culturais numa escala local, mas articulada ao contexto nacional, também marcado por profundas mudanças.

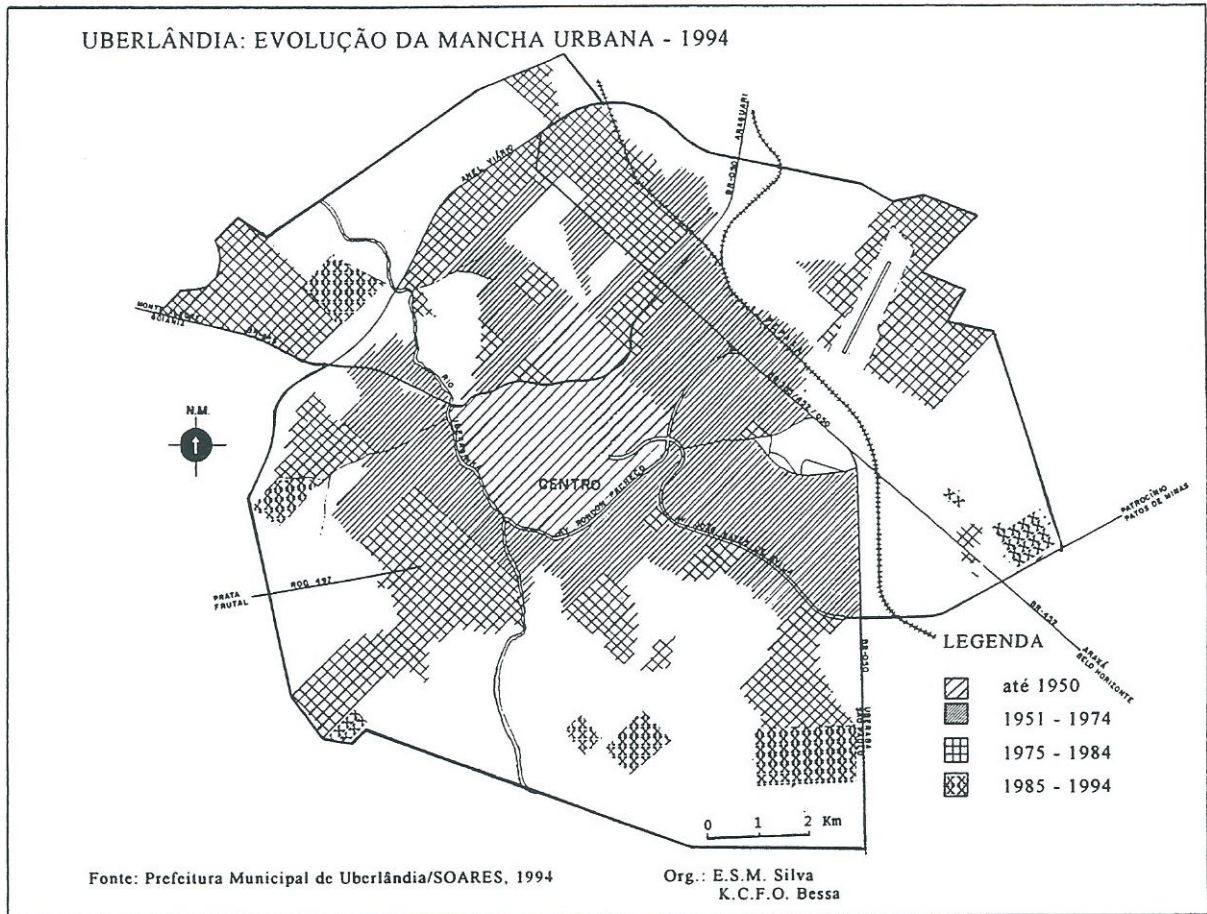
A partir da década de 50, consolidase a posição da cidade como um centro regional importante, tendo em vista a diversificação e desenvolvimento da atividade comercial, intensificação da industrialização e transformações na agricultura e pecuária. A projeção da cidade no contexto regional foi analisada recentemente por SOARES (1995), que ressalta em seu estudo o papel das elites na criação de uma imagem moderna e hegemônica da cidade no Triângulo Mineiro. A imprensa teve um papel de destaque nesse projeto de modernidade, veiculando notícias e mensagens que marcassem o credo desenvolvimentista.

Segundo SOARES (1988:9), o espaço urbano de Uberlândia foi sensivelmente modificado, após a década de 50, tendo em vista que a industrialização, a diversificação do comércio e do setor de serviços, a construção de Brasília e a expansão da rede rodoviária engendraram mudanças significativas na estrutura territorial do Triângulo Mineiro e, em especial, da referida cidade.

Deve-se ressaltar que a década de 50 significou um marco de transformações na estrutura interna da cidade, com uma significativa expansão da sua malha urbana. A evolução do processo de ocupação do espaço urbano pode ser visualizada através do Mapa 1, onde podemos verificar que, até o final da década de 40, a área edificada da cidade restringia-se ao núcleo inicial e alguns bairros adjacentes. A única exceção era o bairro Roosevelt, localizado à margem esquerda do Córrego das Tabocas.

O capital imobiliário beneficiou-se desse contexto de transformações incorporando novas áreas agrícolas ao perímetro urbano, além do que implementou o processo de verticalização na área central, espaço de maior valorização da cidade. Podemos exemplificar a partir de números levantados junto ao Gabinete de Planejamento/PMU (1986) que demonstram que, entre os anos 1927 e 1966, 62.177 lotes foram abertos em Uberlândia; destes 34.000 foram aprovados após 1959. Apenas no ano de 1966, 29.513 terrenos foram aprovados e, se considerarmos cinco pessoas/lote, naquele ano 69% dos lotes existentes na cidade estavam desocupados, à espera de valorização. (SOARES, 1988)

MAPA 1



Os números apresentados acima e o Mapa 1 ilustram de forma exemplar o processo de expansão horizontal da cidade, com a criação de um número elevado de bairros periféricos, carentes da infraestrutura básica e destinados a uma população de baixa renda. SOARES (1988: 60) nos lembra que:

“a abertura de loteamentos e sua respectiva valorização, principalmente em áreas pertencentes aos gestores da administração pública ou suas famílias, foi uma prática corrente durante muitos anos, nesta cidade, onde os políticos, de forma geral, usavam o Poder Público para a construção de grandes obras que beneficiassem os bairros e os loteamentos de sua propriedade,

valorizando-os, como podemos exemplificar na criação do bairro Santa Mônica. Este bairro foi criado em pleno cerrado, no ano de 1964, com 12.000 terrenos aprovados pela prefeitura. Um dos proprietários da imobiliária responsável pelo lançamento era o prefeito da cidade.”

As transformações do espaço urbano de Uberlândia foram tão expressivas na década de 50, que em 1954 foi apresentado à Câmara Municipal um plano de urbanização que procurava apresentar soluções para os problemas típicos de uma cidade em rápido processo de crescimento.

A proposta do projeto reafirmava a prática das elites uberlandenses, que tinham

necessidade de produzir grandes planos e obras, que pudessem expressar seu pensamento. Tanto é verdade que os técnicos expõem o significado da idéia central do plano com bases nas palavras do urbanista Daniel Burrham:

“Não façamos planos pequenos; eles não têm o mágico poder de animar o espírito dos homens e provavelmente nunca seriam realizados. Façamos planos grandes, ponhamos espírito elevado e esperança no trabalho recordando que o nobre e lógico programa, uma vez traçado nunca morre, que será depois de nossa ausência, uma coisa viva, confirmada sempre com crescente insistência.”  
(PLANO DE URBANIZAÇÃO DE UBERLÂNDIA, 1954:09)

O plano de urbanização tinha como objetivo central ordenar o espaço urbano, não só no que diz respeito à sua aparência, como também de seu conteúdo, determinando assim novas funções e formas à cidade. Esse projeto, que definia o futuro urbanístico da cidade, no que diz respeito à construção de obras públicas, implantação de um novo sistema viário e de tráfego, dentre outras ações, e teve como proposta os pontos apresentados no Quadro 1.

O plano, propriamente dito, não foi implantado integralmente, ainda que várias construções e reformulações sugeridas tenham sido realizadas vários anos mais tarde. Com relação às obras, que exigiam altos investimentos, muito superiores às possibilidades municipais, naquele período, as mesmas somente foram executadas 20 ou 30 anos mais tarde, ainda que com novos projetos arquitetônicos e em outras localizações.

Não pretendemos realizar uma análise dos diferentes planos urbanísticos municipais, visto que essa análise já foi feita por FERREIRA (1994) e SOARES (1995), devendo-se apenas ressaltar que a maior parte dos planos acabaram reduzindo-se a propostas que não saíram do papel, tendo em vista principalmente os interesses dos agentes do mercado imobiliário.

### 3 - O CAPITAL IMOBILIÁRIO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE UBERLÂNDIA

A partir da década de 50 ficou patente a importância do capital imobiliário, principalmente através da atuação das empresas incorporadoras no processo de

#### QUADRO 1 PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DE UBERLÂNDIA - 1954

##### 1. TRÁFEGO

- a - Abertura de avenidas de desafogo para melhoria do tráfego urbano.
- b - Abertura de artérias de penetração para suportar o tráfego pesado entre o centro comercial e os bairros.
- c - Abertura de cinturão distribuindo o tráfego por toda a cidade.

##### 2. URBANIZAÇÃO. Arruamentos. Quadras retangulares

- a - Nova estação ferroviária.
- b - Nova estação rodoviária.
- c - Sistema recreativo.
- d - Centro Administrativo.
  - Palácio das Municipalidades
  - agrupamentos de repartições públicas
  - Biblioteca Pública

##### 3. ZONEAMENTO

- e- Centro Cívico. Monumento Patriótico Museu
- f - comércio
- g - Escolas " play - ground "
- h - Estádio Municipal
- i - cemitério

##### 4. ARBORIZAÇÃO

##### 5. SEÇÃO TÉCNICA

Fonte: Câmara Municipal de Uberlândia, 1954.



expansão urbana. SOARES (1988) também ressalta que no período 1960/80 os loteamentos aprovados pela Prefeitura revelaram que a concentração do solo urbano estava nas mãos de seis a sete grandes empresas imobiliárias responsáveis pela abertura de loteamentos *nobres* e periféricos na cidade.

No mesmo estudo é também demonstrado que o grande momento de expansão urbana, pela abertura de loteamentos, ocorre nos anos 80. Entretanto, foi na década de 60 que um espetacular número de lotes foi colocado no mercado para ser comercializado, como pode ser observado pela Tabela 1.

Diante deste quadro, concluímos que existe e existiu em Uberlândia apenas o planejamento informal feito pelo mercado imobiliário, como em tantas outras cidades brasileiras, que vão moldando a malha urbana segundo seus próprios interesses. A Tabela 1 abaixo representa o crescimento urbano de Uberlândia, ao longo de sua história e a participação das empresas loteadoras na constituição do espaço físico de Uberlândia<sup>3</sup>.

Na Tabela 1, podemos observar a predominância da atuação das empresas imobiliárias com 57,8%, seguida pelos proprietários individuais, os donos da terra, com 28,8%. O Estado vem em terceiro lugar - 7,9% na medida em que adquiriu e parcelou a terra com vistas à implantação do Distrito Industrial e conjuntos habitacionais, financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação. Somente no final dos anos 80 e início de 90 as construtoras começaram a investir nesse setor, primordialmente para obterem a autorização para a construção de grandes conjuntos habitacionais, financiados pela Caixa Econômica Federal. Por último, ficam a Igreja Católica e Sociedades Beneficentes - 1,3%.

Após os levantamentos de dados e a pesquisa de campo foi elaborado o mapa denominado - Uberlândia - Agentes produtores do espaço urbano (Mapa 2) - que tem por objetivo conseguir visualizar a atuação desses agentes na produção do espaço urbano de Uberlândia. Os seus resultados conseguem mostrar, claramente, a supremacia do capital imobiliário frente à organização espacial da cidade.

As empresas imobiliárias, nos últimos anos, vêm crescendo em número e também em empreendimentos realizados em Uberlândia, como podemos observar pela Tabela 1 e pelo Mapa 2, onde são exemplificados a atuação dos diferentes agentes produtores do espaço urbano de Uberlândia.

A elaboração do Mapa 2 foi realizada a partir de leituras teórico-conceituais sobre a temática, onde foram definidos seis agentes sociais: Estado, proprietários individuais, empresas imobiliárias, empresas construtoras, Igreja Católica e sociedades beneficentes e, por último, proprietários individuais/empresas imobiliárias.

Os resultados apresentados exprimem, apenas, a incorporação da primeira transação de terras ao conjunto da cidade. Não definem, portanto, as articulações posteriores de diferentes atores do espaço urbano, que continuam atuando na (re)estruturação interna das cidades, como por exemplo uma área central de propriedade da Igreja Católica que comprou, ainda que simbolicamente, para o Patrimônio da Capela de Nossa Senhora do Carmo São Sebastião da Barra, uma extensão de 100 alqueires de terras da Sra. Francisca Alves Rabelo, em 1851, e que posteriormente foi loteada através da Diocese de Uberlândia. Desde os anos 30 essa parcela do solo de

---

<sup>3</sup> Como não foi possível obter no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal o início da atuação da maioria dos agentes do espaço urbano de Uberlândia, consideramos que suas fundações estão relacionadas com o período em que os empreendimentos foram aprovados pela Prefeitura Municipal de Uberlândia.

Uberlândia é alvo de disputa de diversos agentes modeladores do espaço urbano.

Todavia, aquilo que é mais evidenciado pelos números e pelo Mapa 2 é a atuação das empresas imobiliárias, responsáveis pela maior parte da estruturação do espaço urbano dessa cidade, 57,8 %.

A ação dessas empresas está presente em todos os momentos históricos de expansão da cidade, e praticamente em todos os espaços, desde as áreas do núcleo central até as mais periféricas, que se expandiram, primordialmente, no final dos anos 70 e, mais intensificadamente, nas décadas de 80 e 90.

A presença do Estado, enquanto proprietário, ocorre basicamente nas periferias através da construção dos conjuntos habitacionais pelo Sistema Financeiro da Habitação, bem como do Distrito Industrial. De outro lado sua ação, enquanto provedor de infra-estrutura e equipamentos coletivos urbanos, materializa-se nessas áreas, mas também grandes recursos do Estado são canalizados para as áreas centrais e *nobres* e privilegiadas, com uma permanente conservação e melhoria dessas condições, confirmando em Uberlândia aquilo que é também uma característica de outras cidades brasileiras.

**Tabela 1 - Participação das empresas loteadoras no crescimento de Uberlândia**

Nome	Número de empreendimentos por década							
	20	30	40	50	60	70	80	90
Estado	---	---	---	---	---	05	07	06
Proprietários Individuais	---	---	04	14	12	26	10	---
<b>Empresas Imobiliárias</b>	<b>01</b>	<b>01</b>	<b>02</b>	<b>04</b>	<b>18</b>	<b>29</b>	<b>63</b>	<b>12</b>
Empresas Construtoras	---	---	---	---	---	---	06	06
Igreja e Sociedades Benéficas	---	---	01	---	---	---	02	---
Proprietário Individual / Emp. Imobiliárias	---	---	---	---	---	---	---	---
<b>TOTAL</b>	<b>01</b>	<b>01</b>	<b>07</b>	<b>18</b>	<b>30</b>	<b>60</b>	<b>88</b>	<b>24</b>

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 1994.

\* Para a confecção da tabela não foi possível separar os proprietários individuais / empresas imobiliárias, eles estão incluídos nos demais agentes.

## MAPA 2 AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO DE UBERLÂNDIA - 1994



Organizadores:  
Beatriz Soares/Ieda Martins/Julio Ramires

ESCALA APROXIMADA - 1:90.000

Fonte: PMU

De outro lado os proprietários individuais aparecem, também, como grandes responsáveis pela estruturação inicial do espaço da cidade, pois suas mais significativas práticas concentram-se em atuações entre os anos 40, 50 e início dos anos 60. Posteriormente os mesmos foram cedendo

### LEGENDA

- Estado
- ▤ Proprietários individuais
- ▥ Empresas imobiliárias
- ▧ Empresas construtoras
- ▩ Igreja e sociedades beneficentes
- ▨ Proprietários ind. e empresas imobiliárias
- ▦ Áreas de uso público
- Perímetro urbano

lugar à investida cada vez mais forte das empresas imobiliárias ou dos incorporadores.

Para uma melhor compreensão da sua atuação criou-se, ainda, uma categoria que associa proprietários individuais e empresas imobiliárias, porque esses agentes são

responsáveis por parcelar partes significativas da cidade, tais como: Vila Saraiva, Bairros Oswaldo e Thomaz Rezende. É preciso ressaltar ainda que existem áreas no perímetro urbano de propriedade individual incorporadas por empresas imobiliárias.

Por último, devemos considerar o papel desempenhado pelas empresas construtoras, que tiveram uma participação significativa na construção de conjuntos habitacionais nas áreas periféricas, no final dos anos 80 e início da década de 90, pois foram construídas, entre os anos 1989 e 1993, aproximadamente 13.000 moradias financiadas pelos vários programas de financiamento da Caixa Econômica Federal. Por esse motivo, há que ser destacado que as suas ações estão quase sempre atreladas diretamente à gestão estatal.

#### 4 - AS IMOBILIÁRIAS E OS ESPAÇOS PRODUZIDOS: ALGUNS EXEMPLOS

Tendo em vista a importância das empresas imobiliárias na construção do espaço urbano de Uberlândia, optamos por apresentar, ainda que sucintamente, em decorrência da não existência de informações sobre as mesmas, uma caracterização das principais empresas, para assim compreendermos melhor o papel desempenhado pela Imobiliária Tubal Vilela, desde os anos 30 em Uberlândia.

Um grande investimento no setor feito em Uberlândia foi a criação Companhia de Melhoramentos de Uberlândia, em 1943, a partir de uma sociedade composta por 21 membros de importantes famílias da cidade - políticos e empresários urbanos e rurais -, que venderiam ações no mercado. Segundo o Jornal O Repórter (11.12.43:01)

"a Companhia é organizada por pessoas cuja idoneidade o município conhece bastante, e por eles dirigida, terá por isso mesmo grande conceito, com escritório a mão, os acionistas poderão fiscalizar a todo instante a escrituração e os negócios, manter contatos com os diretores. A

Companhia de Melhoramentos de Uberlândia vai realizar o capital inicial de três milhões de cruzeiros. As ações serão de duzentos mil cruzeiros cada uma, acessíveis assim a todas as bolsas."

Essa empresa operava na comercialização de terrenos, construção de prédios para a iniciativa privada, bem como para o setor público, comercialização de materiais de construção, além de promover estudos sobre a implantação e diversificação da industrialização na cidade e montagem de fábricas. Além do mais, de acordo com o Jornal O Repórter (11.12.43:02), *patrocinará todas as atividades que possam reverter em melhoria do município, estimulando e incrementando a iniciativa particular.*

A implantação dessa empresa ocorreu em um momento de prosperidade econômica do município, na agricultura e na pecuária, cujo excedente era revertido para o setor de construções urbanas.

Outra importante empresa do setor imobiliário é a Urbanizadora Segismundo Pereira S/A, criada em 1963, de propriedade da família do sr. Raul Pereira de Rezende, que continua atuando no mercado imobiliário. A mesma foi responsável pelo loteamento de importantes bairros da cidade, tais como o bairro Santa Mônica e Santa Maria. Apenas esses dois investimentos possuíam cerca de 480 hectares de área, perfazendo um total de aproximadamente 12.500 lotes.

Inicialmente, a empresa tinha como objetivo +loteamento de terrenos para a venda à vista ou ++ a prazo, incorporação e construções de prédios de salas e apartamentos; mais tarde atuou na construção civil em geral, bem como na terraplanagem dos lotes e comercialização de imóveis.

Em decorrência da pouca demanda pelos lotes nos anos 60 e 70, a urbanizadora chegou a construir diversas casas para venda, procurando assim, uma maior valorização

imobiliária nos bairros Santa Mônica e Santa Maria.

No início dos anos 80 construiu o Conjunto Habitacional Segismundo Pereira e, com decorrer do tempo, passou a se dedicar, exclusivamente, à urbanização dos bairros já citados. Como demonstram figuras 1 e 2 sobre os bairros Santa Mônica e Santa Maria, a urbanizadora conseguiu atingir seus objetivos, pois essas são hoje áreas muito procuradas e valorizadas no mercado imobiliário, especialmente após a construção do Parque do Sabiá, Estádio João Havelange, como também a implantação do Center Shopping e do Centro Administrativo, todos localizados no próprio bairro ou no seu entorno.

O mesmo ocorreu com a Construtora e Imobiliária Nascimento Ltda., fundada em 1977, de propriedade da família Alves do Nascimento. Segundo dados obtidos junto à empresa, observamos que a mesma não sofreu transformações em sua estrutura ao longo do tempo. A partir da pesquisa de campo constatamos que a empresa, que também comercializa materiais de construção, loteou, construiu moradias em conjuntos habitacionais, tais como Conjunto Alvorada, Viviane e Nosso Lar, como também obras públicas e privadas em várias regiões de Minas Gerais, agindo assim em vários ramos de atividades determinadoras da construção do espaço urbano.

Dentre os principais empreendimentos realizados pela empresa estão as seguintes obras: Construção do Sindicato dos Empregados de Uberlândia e Araguari, Construção de micro-unidade de produção do programa PROECI em Patos de Minas, Construção de CAT de Pouso Alegre, Construção de duas Escolas com 16 salas de aula em Pirapora, Construção de um Pré-Escolar Municipal em Uberlândia, construção de centenas de casas populares nos conjuntos

acima citados<sup>4</sup>

Fundada em 1978, a empresa denominada Paula Tavares Empreendimentos Imobiliários Ltda. é de propriedade do Sr. Odomires Mendes de Paula. Esse empresário iniciou suas atividades com os seguintes loteamentos de chácaras de recreação - Morada dos Pássaros e Quintas do Bosque, localizados próximos do aeroporto. Posteriormente, o mesmo realizou os loteamentos Parque das Américas e Morada Nova, que foram lançados também com o intuito de serem transformados em sítios de recreio. Entretanto, o baixo poder aquisitivo das populações que adquiriram esses dois últimos lotes fez com que os mesmos se transformassem em um local de moradia permanente.

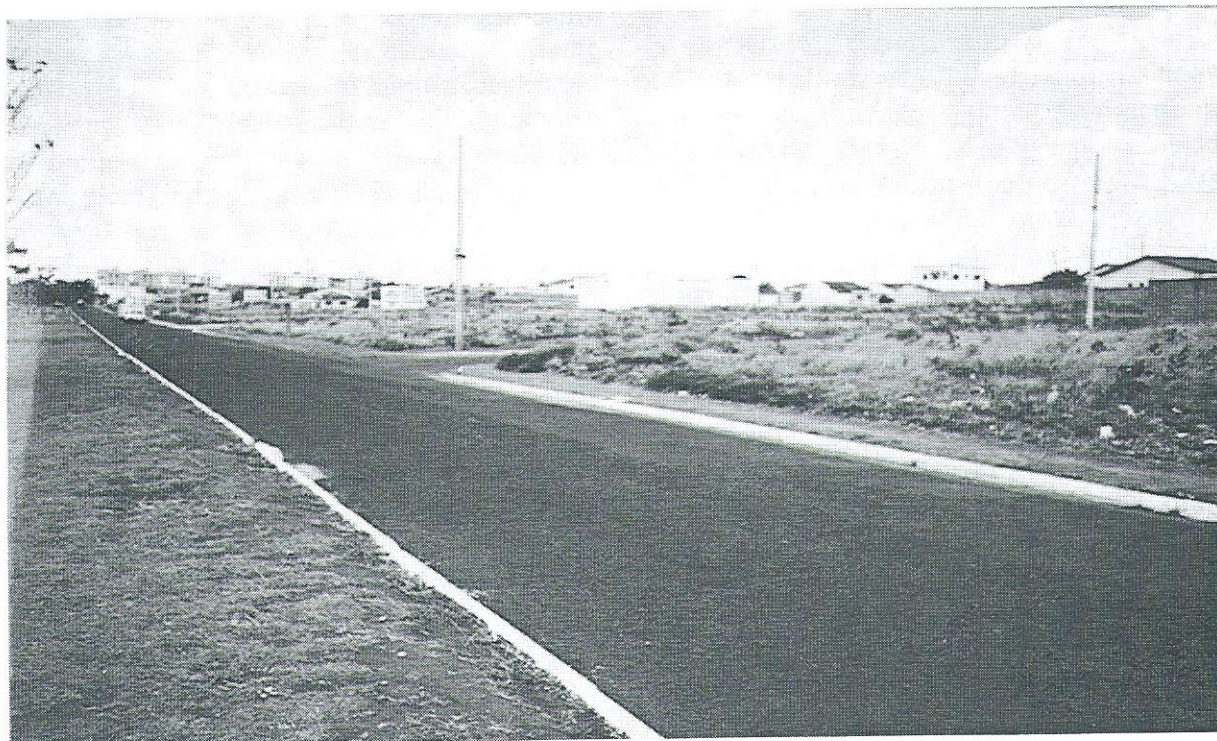
A Paula Tavares Empreendimentos Imobiliários foi ainda pioneira na implantação de prédios com apartamentos de sala e um dormitório em Uberlândia, nos anos 70, conforme pode ser observado pela propaganda de lançamento do edifício Emilia Zacarias. Construiu também mais de 100 casas, segundo dados fornecidos pela empresa, e mais recentemente realizou o loteamento do Parque São Jorge, hoje um dos bairros mais povoados de Uberlândia.

Visando a diversificação de suas atividades, a empresa implantou em suas terras o Tangará Country Club e, segundo o proprietário, esse é o maior e melhor negócio realizado pela Paula Tavares Empreendimentos.

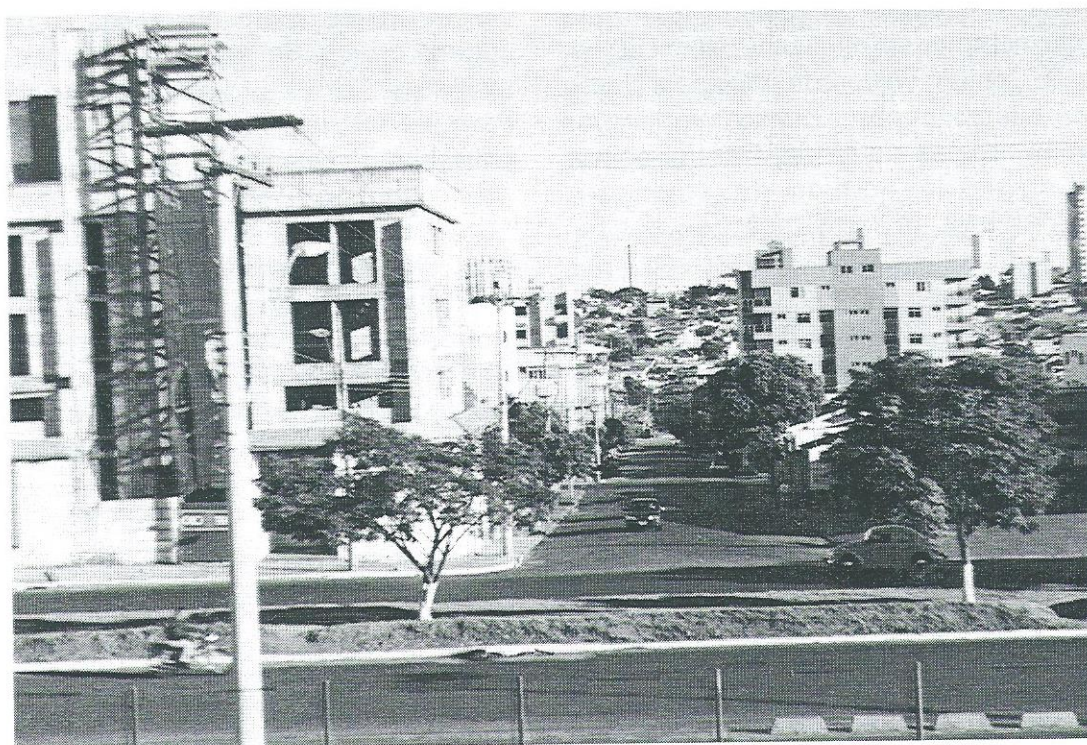
---

<sup>4</sup>Dados fornecidos pela própria empresa como resposta a questões por nós levantadas.

**FIGURA 1**  
**FISIONOMIA DO BAIRRO SANTA MÔNICA - 1995**



**FIGURA 2**  
**FISIONOMIA DO BAIRRO SANTA MARIA - 1995**



Fonte: Ramires (1994)

## 5 - IMOBILIÁRIA TUBAL VILELA: UM HISTÓRICO DE SUA ATUAÇÃO EM UBERLÂNDIA

### 5.1. O empresário Tubal Vilela

Partindo do objetivo central de nossa pesquisa, que é o de contribuir para uma melhor compreensão do papel do capital imobiliário, enquanto agente produtor/transformador do espaço urbano, e como exemplo dessa dinâmica selecionamos a Imobiliária Tubal Vilela, uma vez que a mesma teve e tem uma significativa expressão nesse setor ao longo da história da cidade.

Antes de analisarmos a atuação da Imobiliária Tubal Vilela, arrolaremos algumas informações sobre a vida do empresário, com o intuito de estabelecermos a importância que esse cidadão obteve em Uberlândia e no Triângulo Mineiro.

Nascido em 19 de outubro de 1901, na cidade do Prata- MG, Tubal Vilela mudou-se com sua família para Uberlândia, em 1908, contrariando as expectativas de várias pessoas que apostavam no crescimento de Monte Alegre de Minas, pois Uberlândia naquele período era apenas um pequeno povoado.

Em sociedade com seu pai montou uma grande casa comercial no centro de Uberlândia, e passados doze anos montou seu próprio negócio. Em 1932 retirou-se dessa firma comercial, pois adquiriu as benfeitorias de uma extinta fábrica de tecidos, e ali instalou a Empresa de Armazéns Gerais, quando se tornou proprietário de seu primeiro empreendimento .

Em 01 de janeiro de 1937, quando contava 36 anos, inicia sua atuação como empresário no setor imobiliário, a partir da criação da Empresa Uberlandense de Imóveis, a primeira empresa do ramo na cidade, que analisaremos posteriormente.

Iniciou sua carreira política em meados dos anos 30, quando foi eleito vereador de Uberlândia, e em 1950 elegeu-se Prefeito de Uberlândia para o período de 1951-55. Durante seu mandato conseguiu solucionar o problema de abastecimento de água na cidade, que até então era muito complicado. TEIXEIRA (1970:483) nos lembra que o referido prefeito

“Traçou a cidade com linhas intermináveis de gigantescos tubos de ferro, construiu dois grandes reservatórios na avenida Floriano Peixoto, fez nova captação d’água e instalou possantes bombas centrífugas para a elevação do líquido da nascente do córrego da Lagoinha.

Durante sua gestão, ainda canalizou o córrego Cajubá, onde construiu a avenida Getúlio Vargas, atualmente uma das principais avenidas centrais da cidade, além de instalar alguns equipamentos de esporte e lazer, tais como uma área para futebol e uma escola de música.

Em 1954, elegeu-se deputado estadual em Minas Gerais para o período de 1955/59, onde também prestou relevantes serviços ao município e à região. O político e empresário do setor imobiliário, Tubal Vilela da Silva, faleceu em Uberlândia no dia 26 de novembro de 1964 e desde então seu nome é lembrado como o pioneiro no processo de verticalização de Uberlândia, bem como em obras públicas, praças e nomes de bairro em Uberlândia.

Um artigo do Jornal Correio de Uberlândia (1973) coloca o opinião das pessoas em relação às atividades do empresário Tubal Vilela da Silva: “.... considerando-se ainda a sempre dizer que durante o funcionamento da Imobiliária Tubal Vilela só não arranhou casa própria, quem não quiz. Daí o slogan corrente de boca em boca entre nós: Deus fez a metade de Uberlândia e Tubal Vilela fez a outra metade.”

## 5.2. A empresa imobiliária Tubal Vilela

A imobiliária Tubal Vilela foi criada em 1 de janeiro de 1937, pelo empresário Tubal Vilela da Silva e denominada Empresa Uberlandense de Imóveis, cujo plano era, segundo PAES (1959:01),

“comprar terrenos desocupados, dividi-los e vender datas a todo mundo. e comprou e dividiu e vendeu, na persuasão de que ninguém deveria morar de aluguel. A Fundação Casa Popular que o governo ditatorial de Getúlio Vargas criou e se vai dando alguns bons resultados, deve ter sido inspirado na Imobiliária Tubal Vilela”.

A empresa comercializava principalmente com a classe trabalhadora de baixa renda, financiando seus lotes e casas a preços *baixos*, como é dito e escrito pela imprensa e por várias pessoas, como podemos atestar pela fala de um de seus compradores, sr. Francisco:

- *Ele (Tubal Vilela) queria que cada uberlandense tivesse sua casa própria. Os preços dos lotes e das casas não era alto, quando a gente não podia pagar ele aceitava como amortização das dívidas qualquer objeto, com os quais formou um museu de sua propriedade.*

No final de 1936 a incorporadora adquiriu e loteou uma área nos altos da Vila Operária, num local denominado Capão Seco, no extremo norte da cidade. Formaram-se, assim, as vilas Santa Terezinha e Brasil, com sete avenidas e 13 ruas, e seus terrenos foram vendidos a preços módicos, com pagamentos em prestações a longo prazo. A Figura 3 apresenta a primeira propaganda da empresa para o lançamento do bairro Brasil.

Entretanto o referido proprietário, desde os anos 20, já atuava individualmente no setor

em transações particulares de compra e venda de terras. A Vila Osvaldo, loteamento aprovado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia, em 1928, é um exemplo de sua prática, pois foi loteado em 1928, e o Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal credita o seu parcelamento à Imobiliária Uberlandense.<sup>5</sup> (Vide figura 3)

Era notável a perspicácia do empresário, que sempre foi considerado um visionário. Negócios eram realizados todos os dias; dizem as pessoas que conviveram com Tubal Vilela que ele não descansava enquanto não realizasse uma transação diária. De acordo com TEIXEIRA (1970), ele facilitou ao público, e principalmente ao operário, a aquisição de terrenos em suaves prestações para a construção da casa própria, o que pode ser confirmado pela citação abaixo, publicada no CORREIO DE UBERLÂNDIA (1959:1)

“As datas eram cedidas a todos que concorresse com entrada insignificante ou sem entrada nenhuma, sem atestado de idoneidade ou vacinação. Era só assinar um contrato selado, porque o fisco exigente não dispensa o selo e o camarada entrava na posse do terreno, fincava os esteios, erguia as paredes, colocava os caibros e as ripas, estendia o telhado, fazia a mudança e se livrava do senhorio desalmado. Tubal Vilela passou a vender lotes a quem não tinha um tostão e era só o comprador que apunha o jamegão no papel. .. Mas se é possível que alguns não pagassem as mensalidades que lhes eram dados, a quase totalidade ia religiosamente solver seus compromissos.”

Os terrenos eram vendidos através de cadernetas como as que até bem pouco tempo ainda era utilizado nos armazéns de bairros, para controlar as compras dos fregueses. Quem controlava todas as etapas das vendas era o próprio Tubal Vilela, e hoje em dia algumas pessoas procuram a imobiliária de posse dessas cadernetas, para lavrarem as escrituras de suas propriedades.

---

<sup>5</sup> Não foram encontradas fotos da época de lançamento desse Bairro, fizemos algumas tomadas recentes que mostram a fisionomia do Bairro e o contraste entre as casas mais antigas e os novos lançamentos imobiliários.



FIGURA 3  
PROPAGANDA DE LANÇAMENTO DO BAIRRO BRASIL

# Povo de Minas Geraes e Goyaz!!

**O melhor negocio que jamais lhe foi offerecido. O melhor emprego de dinheiro.  
O unico meio do pobre ser rico. O melhor negocio que os ricos fazem para o futuro.**

Por estes poucos dias a EMPRESA UBERLANDENSE DE IMMOVEIS iniciará a venda á prestações mensaes, desde 10\$000, dos magnificos lotes de terrenos da VILLA BRASIL, distante 1 kilometro desta cidade, onde muito breve será tambem installada a FABRICA DE PHOSPHORO TRIANGULO.

**LONGO PRASO. SEM JUROS. SEM ENTRADAS. No pagamento da 1a. prestação a Empresa faz entrega do terreno**

## IMPORTANTE

Todo comprador de terrenos na Villa Brasil, caso venha a fallecer no periodo das prestações, a Empresa dará imediata quitação aos herdeiros, sem mais pagamento algum.

Todo comprador de terrenos na Villa Brasil, decorrido o prazo dado o que tenha feito o pagamento de todas as prestações, não ficando satisfeito, a Empresa lhe devolverá todo o seu dinheiro.

Com estas enormes vantagens, quem não quer ser dono de 1, 2, 5 ou 10 lotes de terreno na Villa Brasil? Optimo clima.—Local magnifico.—Boas comunicações.—Luz e telephone.—Omnibus, breve—Agua em estudo.—Actualmente agua de poço com 50. a 60 palmos de profundidade. A Villa Brasil é cordada pelas seguintes comunicações:

Estrada de Ferro Mogyana.—Estradas de rodagem: Perceltas, Malta dos Dias, Fructal, Rocinha, Sobradinho, Machados, etc. — Estradas de automóvel: Araguary, Martinopolis, Cruzeiro, Estrela do Sul, Monte Carmello, etc.

Mais de 200 pessoas estão aguardando o inicio das vendas para adquirir seus lotes de terrenos —Seja tambem um dos primeiros. A Villa está dividida em 2 bairros:  
Bairro Industrial—Bairro Residencial.

# TUBAL VILLELA DA SILVA

UBERLANDIA — ESTADO DE MINAS

Em 1946 a Prefeitura aprova a abertura de mais um loteamento, e nasce o Bairro Fluminense. Assim, Uberlândia se desenvolvia e a Empresa Uberlandense de Imóveis expandia seus negócios. Segundo PAES (1959:1),

“Foi ela que sem ensejo para qualquer contestação que traçou ruas, que edificou prédios, que povoou vilas, que fez brotar os subúrbios. Os seus prestamistas eram pequenos negociantes e industriais, comerciários, carroceiros, operários, costureiras e todos que extraíssem do seu trabalho um pequeno salário, do qual se retirava diminuta porcentagem para amortizar a dívida.

Segundo dados obtidos, a referida imobiliária, nos 16 anos de sua criação, conseguiu vender mais de trinta mil terrenos, construiu mil casas residenciais, comercializou diversas chácaras e fazendas e, principalmente, aumentou consideravelmente o perímetro urbano de Uberlândia, deixando grandes vazios, terras próprias à especulação imobiliária.

Essa questão sempre foi destacada no noticiário local, como demonstra a reportagem publicada no jornal **O Repórter**, em 29 de outubro de 1951:

“Agora que o município graças aos esforços bem sucedidos do prefeito Tubal Vilela, conseguiu o empréstimo de trinta mil contos para o reabastecimento de água, certamente vão sobrar verbas orçamentárias mais avultadas para outros serviços urbanos. Não é portanto, inoportuno que sejam bem lembradas certas medidas ligadas ao desenvolvimento da cidade e que às vezes não são devidamente estudadas pela administração.

Uma das dificuldades criadas pela prefeitura para a realização de muitos melhoramentos prende-se à ampliação excessiva da área da cidade, que possuindo menos de quarenta mil habitantes, segundo o último senso, ocupa dimensões suficientes para mais de cem mil...”

A empresa prosperava, Uberlândia também apresentava bons índices de crescimento; então, em 1945, o Sr. Tubal resolve ampliar seus negócios; encerra as atividades de sua imobiliária, para reabrir novamente em 1946 oferecendo várias opções aos investidores locais e da região, como mostra propaganda do Jornal **O Repórter**, em comemoração as festas de final de ano em 1945 (vide figura 4).

Em dezembro de 1952 é criada a Imobiliária Tubal Vilela, fruto da transformação e diversificação das atividades daquela inicial, denominada Empresa Uberlandense de Imóveis. Essa nova incorporadora iria, a partir daí, dedicar-se a investir na verticalização da cidade. É a partir desse momento que são construídos por essa empresa os primeiros grandes edifícios de Uberlândia, Edifício Tubal Vilela e Edifício Rosa Maria.

Tendo cooperado com 50% para o crescimento dessa cidade, a empresa está ampliando seus negócios para melhor servir seu público, com mais as seguintes carteiras no ramo imobiliário:

- a) compra e venda de imóveis urbanos e rurais, dentro e fora do Estado;
- b) incorporação de edifícios coletivos;
- c) edificação de prédios em geral, para locação e venda;
- d) loteamento e beneficiamento de imóveis urbanos e rurais;
- e) exploração de olarias e materiais extrativos para construções;
- f) formação de núcleos de feiras, campos de repouso, hotéis, sítios ou granjas reunidas, clubes de campo em lugares e climas apropriados;
- g) arrendamentos e locações;
- h) compra e venda de materiais de construção a vista ou a prazo;
- i) planos especiais de construções de prédios para acionistas;
- j) construção e exploração de Armazéns Gerais e seus aparelhamentos;
- k) administração de bens e avaliação de propriedades;

- l) incorporação por compra ou cessão de sociedades ou firmas imobiliárias;
- m) financiamento de construções e o fornecimento de fundos para aquisição de prédios, com garantia hipotecária, a curto e longo prazo, proporcionando às classes trabalhadoras o meio de edificar ou adquirir a casa própria;
- n) praticar todas e quaisquer operações que tenham por objetivo a propriedade imobiliária de qualquer natureza.

Em entrevista à revista *Elite Magazine*, em agosto de 1959, Tubal Vilela mostra o quanto lidava bem com os assuntos referentes à terra urbana, fazendo parte de um grupo de empresários que vêm a especulação imobiliária inerente ao sistema capitalista. Tubal Vilela, respondendo à pergunta da referida revista sobre qual sua opinião sobre o mercado imobiliário, disse o seguinte:

“Ora, a valorização imobiliária não é um fenômeno como muitos pensam, nascido da ambição dos proprietários de imóveis, antes, é o efeito de outra causa, qual seja, o progresso generalizado, que faz com que muitos demandem a mesma localização, quer para ponto comercial ou residência. Assim é que a valorização imobiliária não se impõe, ela surge naturalmente, não é apregoada pelo proprietário antes é ofertada pela interessado.”

Segundo suas próprias colocações, considerava a especulação imobiliária um fato *naturalmente* imposto pelas contingências, mas ao mesmo tempo, contribuía para suas concretudes em Uberlândia, pois são de 1953 a 1959 a abertura de loteamentos dos bairros Pampulha e Bom Jesus, que reforçaram a problemática, pois foram abertos em áreas distantes da malha edificada da cidade, onerando os custos do Poder Público e, conseqüentemente da população, na implantação de serviços e equipamentos coletivos necessários a uma melhor condição de vida de seus moradores.

No final dos anos 50 o País atravessava momentos de grande crescimento,

particularmente o Centro Oeste, que era o destino de grande parte da migração de todas as regiões, tendo em vista a construção de Brasília e de estradas de rodagens que interligavam o centro brasileiro ao restante do Brasil. E Uberlândia, dada a sua posição geográfica, estava no caminho das pessoas que se dirigiam ao centro do País. A Imobiliária Tubal Vilela inaugura então o primeiro hotel três estrelas da cidade, o Hotel Presidente, com 12 andares, em 06 de março de 1964.

Ao mesmo tempo, intensificam -se os investimentos em loteamentos, uma vez que foram abertos nos anos 60, período posterior à criação de Brasília, em que Uberlândia vivenciou um rápido crescimento econômico e populacional. Dentre eles, podemos destacar o Bairro Higino Guerra (1962), Bairro Jaraguá (1964), Bairros Jardim California, Vallé e Vila Ribeirinha (1966), além de parte de dois outros bairros importantes da cidade - Marta Helena e Presidente Roosevelt, como mostra Tabela 2 e o Mapa 3.

No Mapa 3 podemos visualizar a atuação da Imobiliária Tubal Vilela, desde a sua fundação, e podemos perceber que a mesma interveio em grande parte no espaço da cidade, fosse para loteamentos de grandes áreas, que formaram importantes bairros da cidade, fosse em espaços menores, diluídos na malha urbana, em bairros já consolidados, apenas para sua expansão.

As áreas em pousio ou de reserva de valor, isto é, os loteamentos aprovados à espera de melhores oportunidades para se integrarem ao mercado da construção civil são as que se encontram nos extremos da malha urbana (áreas loteáveis), enquanto as áreas que aparecem na legenda como loteamentos vendidos são verdadeiros bairros consolidados. Os loteamentos em comercialização são áreas que se apresentam como reservas de valor em pontos pulverizados do tecido urbano. No mesmo mapa podemos visualizar ainda a área central, que representa a cidade de Uberlândia nos anos 40, onde podemos observar a

atuação da referida empresa naquele período. No geral, podemos constatar que a Empresa Imobiliária Tubal Vilela possui grande destaque na configuração da malha urbana dessa cidade.

Em 1972, a referida empresa imobiliária é comprada por uma holding que atua no setor agro-industrial de avicultura e trigo, bem como na produção química, principalmente de medicamentos para animais, denominada Grupo Carfepe. No referido grupo, a imobiliária

integra-se ao centro de processamentos de dados com a finalidade de prestar serviços às outras empresas da holding, nas áreas administrativa, financeira, industrial e de engenharia. Ao mesmo tempo, procura ampliar os empreendimentos, através da construção civil. Esse setor, incorporado no final de 1987, produz considerável efeito multiplicador sobre a economia nacional.

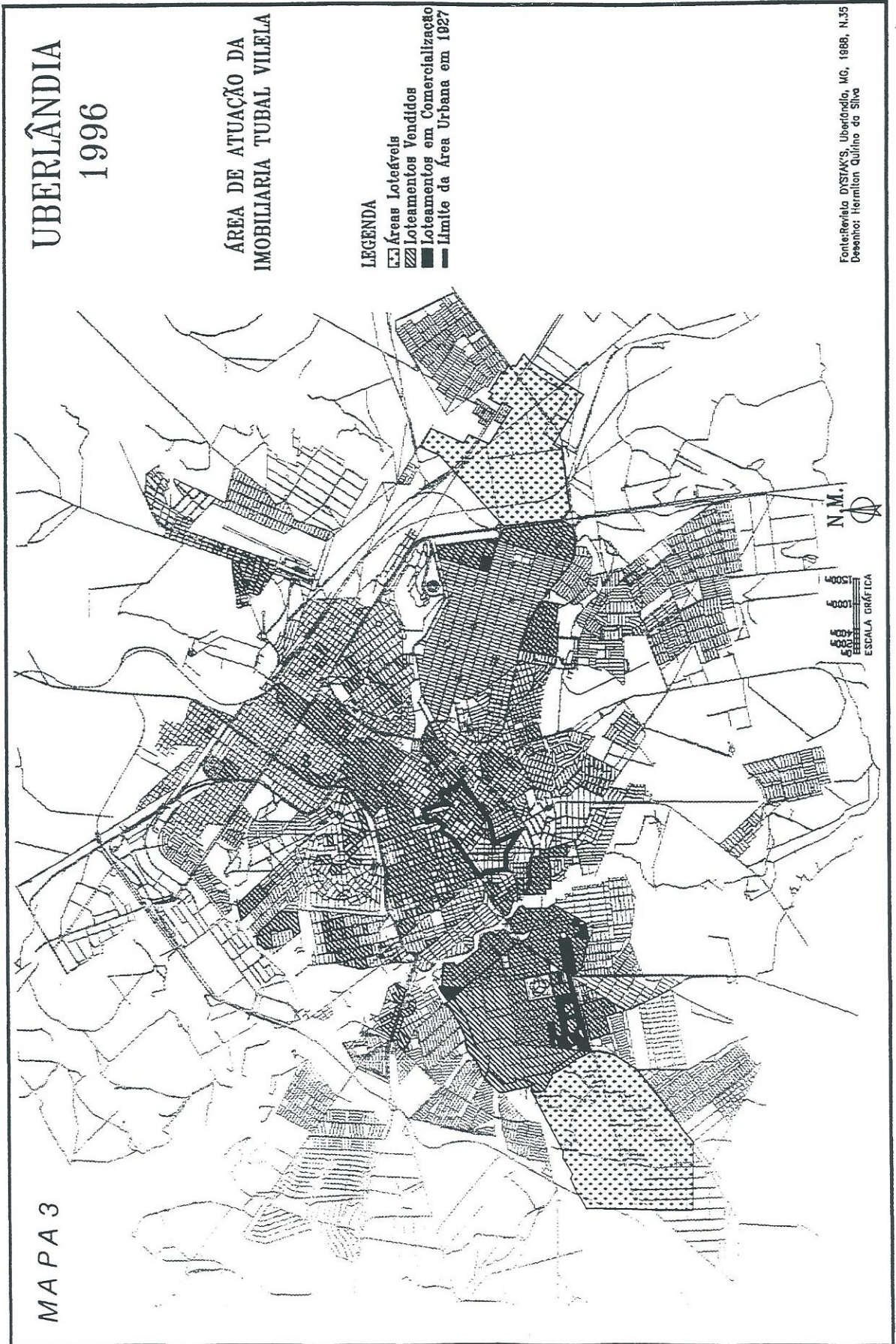
Esse grupo, ao comprar a empresa imobiliária, manteve a razão social a pedido

**Tabela 2 - Loteamentos da Empresa Tubal Vilela**

<b>Data de aprovação</b>	<b>Nome do loteamento</b>
12. 10. 28	Vila Osvaldo
29. 08. 38	Vila Brasil
14. 12. 46	Bairro Fluminense
27. 11. 53	Bairro Pampulha
04. 09. 58	Bairro Bom Jesus
31. 10. 62	Bairro Higino Guerra
11. 09. 64	Bairro Jaraguá
15. 07. 66	Bairro J <sup>a</sup> . Califórnia
30. 12. 66	Bairro Vallée
30. 12. 66	Bairro Vila Ribeirinho
20. 01. 67	Bairro Marta Helena
19. 03. 69	Bairro Pres. Roosevelt
20. 01. 70	Bairro Vila Pres. Vargas
29. 11. 71	Bairro Vila Nossa Senhora de Fátima
01. 03. 73	Bairro Vila Fátima
05. 12. 76	Bairro Aclimação
25. 03. 77	Bairro Sítios de Recreio Ibiporã
18. 12. 77	Bairro Vila Carneiro
12. 01. 78	Bairro Fazenda Tubalina
22. 11. 79	Bairro Jaraguá
16. 08. 82	Bairro Planalto
28. 01. 83	Bairro Santo Inácio
02. 06. 86	Bairro Planalto I

Fonte - PMU Secretaria Municipal de Obras ( 1994 )  
Organizadores : MARTINS, I.C., RAMIRES, J.C.L. e SOARES, B.R.

MAPA 3 - ÁREA DE ATUAÇÃO DA IMOBILIÁRIA TUBAL VILELA



da família, e continua no mercado imobiliário, pois vem expandindo seus negócios e atuando no parcelamento de terras, essencialmente aquelas de sua propriedade. A partir de 1972 conseguiu a aprovação de loteamentos que deram origem a importantes bairros de Uberlândia, tais como Planalto, Santo Inácio, Jaraguá, entre outros.

A imobiliária possui ainda hoje 20 mil lotes na área loteável de Uberlândia, segundo dados fornecidos pela própria empresa. Não mencionaram as terras que possuem fora do perímetro urbano, ou em outras cidades. Atualmente está sendo lançado um novo loteamento, denominado São Lucas, no sudoeste da cidade, com 1.244 lotes de 250m<sup>2</sup> cada, que formam 10% de uma área de sua propriedade de mais ou menos 500 hectares.

Lembrando aquela propaganda de 1945 do jornal O Repórter, já citada, onde Tubal Vilela acreditava que a empresa chegaria ao ano 2000, através dos contatos que realizamos com a diretoria da empresa ficou clara a concretização desse fato. Assim, de uma forma ou de outra, a Imobiliária Tubal Vilela conseguiu atravessar quase 70 anos do século XX, tendo desempenhado um papel preponderante na expansão e configuração espacial de Uberlândia.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A complexidade da ação dos diferentes agentes sociais que moldam o espaço urbano segundo seus interesses é agora entendida como algo concreto, a partir da atuação das empresas imobiliárias que tiveram e ainda têm um papel de destaque na estruturação interna da cidade.

As articulações entre esses agentes e o poder público estão sempre presentes, e o exemplo de Tubal Vilela e sua empresa imobiliária foram bastante ilustrativos, através de sua participação política e empresarial na vida da cidade.

Os agentes imobiliários são capazes de influenciar as tendências de expansão do espaço físico das cidades, organizando os investimentos privados e públicos do ambiente construído, especialmente a produção de habitações, envolvendo diversas atividades que vão desde a compra de terrenos à comercialização final dos imóveis construídos.

A ênfase dada ao processo histórico de expansão do espaço urbano de Uberlândia justifica-se pelo fato de que não é possível entender as rápidas e profundas transformações por que passa esta cidade, hoje, sem resgatarmos os processos sócio-espaciais pretéritos.

Se de um lado a cidade é parcelada e vendida aos pedaços, acentuando o processo de especulação imobiliária, de outro é nesse mesmo espaço que as reproduções das ações humanas são mais fortes e cada vez mais presentes. É assim que devemos entender a cidade, ou seja, como um espaço contraditório e em constante transformação.

Apesar de termos concentrado nossas análises apenas nas empresas imobiliárias, acreditamos ter dado um contribuição, ainda que parcial, ao entendimento da complexa realidade que compõe a cidade. Poderíamos finalizar citando as palavras de ROLNIK (1994: 8), para quem a cidade é *fruto da imaginação e trabalho articulado de muitos homens, a cidade é uma obra coletiva que desafia a natureza*.

## BIBLIOGRAFIA

CAMPOS FILHO, Candido M. *Cidades brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil*. 2ª edição. São Paulo. Nobel, 1992.

CARDOSO, Elisabeth D. O Capital imobiliário e a produção de espaços diferenciados no Rio de Janeiro: O Grajaú. *Revista Brasileira*

- de Geografia, Rio de Janeiro, 51(1): 89-102. jan./mar. 1989.
- CORRÊA, Roberto L. *O espaço urbano*. São Paulo. Ática. 1989.
- CORREIO DO TRIÂNGULO, Uberlândia, várias edições.
- FERREIRA, Denise L. *Análise do transporte urbano em Uberlândia*. Dissertação de Mestrado. Instituto de Arquitetura e Urbanismo/UNB. Brasília, 1994.
- FRIDMAN, Fania. Os donos da terra carioca - alguns estudos de caso. *Espaço & Debates*, São Paulo, 37:10-18, 1994.
- IMOBILIÁRIA Tubal Vilela: Há meio século participando do progresso de Uberlândia. *Distak's*, Uberlândia, 3(35): 14-15, fev. 1988.
- LEMOS, Amália I. G. de. *Algunas reflexiones sobre el espacio del hombre: experiencia de San Pablo*. V Jornada Cuyana de Geografia, Universidad Nacional de Cuyo Mendoza, 1987.
- LESSA, Carlos. *A crise urbana e o circuito imobiliário*. Salvador, Equipe PEH-CEPE, 1981, mimeo.
- MARTINS, Ieda C. *Capital imobiliário e espaço urbano: uma contribuição ao estudo da evolução urbana da cidade de Uberlândia*. Relatório final de Iniciação Científica. PIBIC/CNPQ, 1995. mimeog.
- O REPÓRTER, Uberlândia, várias edições.
- O Sr. Tubal Vilela da Silva., *Elite Magazine Uberlândia*, ago 1959, p.22.
- PAES, Lycídio. A cidade vertical. *Correio de Uberlândia*, Uberlândia, 28/09/54.
- PINHO, José A. G. de. Capital imobiliário: "mocinho" ou "bandido"? In: Ribeiro, L.C. de Q. e Lago, L.C. (orgs.) *Acumulação urbana e a cidade*. Rio de Janeiro, IPPUR/UFRJ, 1992, p. 97-115.
- ROLNIK, Raquel. *O que é cidade*. 3-edição. São Paulo. Brasiliense, 1994.
- SAMPAIO, Maria R. A. de. O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulista. *Espaço & Debates*, São Paulo, 37: 19-33, 1994.
- SANTOS, Milton. *Manual de geografia urbana*. São Paulo. Hucitec, 1981.
- SEABRA, Odete C. de L. Pensando o processo de valorização e a Geografia. *Boletim Paulista de Geografia*, São Paulo, 66: 97-104, 1º semestre 1988.
- SINGER, Paul. O uso do solo na economia capitalista. In: Maricato, E. (org.) *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo. Alfa-Ômega. 1982, p.21-36.
- SOARES, Beatriz R. *Habitação e produção do espaço urbano em Uberlândia*. São Paulo, Dissertação de mestrado. FFLCH/USP, 1988.
- \_\_\_\_\_, *Uberlândia: Da Cidade Jardim ao Portal do Cerrado-Imagens e Representações no Triângulo Mineiro*, São Paulo, Tese de Doutorado, FFLCH/USP, 1995.
- TEIXEIRA, Tito *Bandeirantes e Pioneiros do Brasil Central*, Uberlândia, Uberlândia Gráfica Ltda, I Volume, 1970.