

---

## UBERLÂNDIA: OS CONDOMÍNIOS VERTICAIS FECHADOS E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Carlos de Sousa Medeiros

Bolsista de Iniciação Científica do Dep. de Geografia - UFU

Beatriz Ribeiro Soares

Profa. Dra. do Dep. de Geografia - UFU

**RESUMO:** *A pesquisa objetiva compreender a influência dos condomínios verticais fechados dentro do processo de expansão urbana de Uberlândia, bem como caracterizar essa nova forma de morar, que contribui para uma maior segregação sócio-espacial.*

Palavras Chaves: *condomínios verticais fechados, expansão urbana, segregação sócio-espacial*

---

### INTRODUÇÃO

A cidade de Uberlândia desde a década de 60 vem passando por um expressivo crescimento vertical, um dos responsáveis por transformações na sua fisionomia e conteúdo social. Nesse universo, constata-se a existência de uma modalidade de verticalização, caracterizada pelos condomínios fechados que são constituídos de vários blocos de apartamentos, cercados e, geralmente, localizados no entorno das áreas centrais da cidade. Esses, também denominados *condomínios exclusivos* acabam por produzir um espaço residencial segregado abrigando indivíduos que apresentam traços culturais, sociais e econômicos semelhantes.

A fisionomia desses condomínios apresenta-se como verdadeira *fortaleza*, pois os mesmos são cercados por muros, grades e protegidos por guardas, o que acaba por isolar os moradores na cidade, fazendo com que os mesmos criem uma *nova comunidade* no seu interior.

Para compreendermos o significados desses empreendimentos na produção do espaço urbano de Uberlândia, limitamos o

trabalho aos condomínios verticais fechados que possuem prédios de até quatro andares e sem elevadores. Em um primeiro levantamento, chegou-se ao número de 34 condomínios fechados lançados desde os anos 70, contendo aproximadamente 6.300 apartamentos de dois e três quartos.

Esses dados mostram que há um mercado significativo e em expansão na cidade, visto que além dos condomínios verticais concluídos, vários outros estão em fase de construção. A difusão dessa nova modalidade de morar na cidade também cresce de forma intensa e interessante, principalmente aos incorporadores, porque os condomínios verticais dão um grande lucro, uma vez que gera uma alta renda diferencial e mais, em uma porção relativamente pequena de terra podem ser acomodadas várias famílias.

Para compreender o significado dos condomínios verticais na produção do espaço urbano de Uberlândia foi necessário trabalhar com uma metodologia fundamentada em levantamentos bibliográficos; de dados e informações em órgãos públicos e instituições privadas; entrevistas com agentes modeladores do espaço urbano e ela-

---

boração de material fotográfico e cartográfico numa perspectiva histórica. Assim sendo, esse estudo, que é parte de uma pesquisa financiada pelo programa de Iniciação Científica do CNPq, fornecerá subsídios para identificar essa nova modalidade de morar, elegendo os elementos mais importantes para a compreensão das tendências gerais de expansão do espaço urbano da cidade.

## O SIGNIFICADO DA VERTICALIZAÇÃO E SUA EXPANSÃO EM UBERLÂNDIA

O crescimento vertical dos centros urbanos brasileiros apresenta peculiaridades que, historicamente, modificaram o modo de se viver nas cidades, pois os grandes edifícios deram uma nova forma aos contornos urbanos e à sua espacialidade. A partir daí, em um mesmo espaço de terra que, anteriormente, era ocupado por uma família apenas, é possível ser ocupado por várias famílias.

A verticalização pode então ser tratada como a possibilidade de multiplicação do solo urbano através do uso de escadas e, principalmente, de elevadores (VAZ, 1989). Ao mesmo tempo, ela assume características de uma *arte* moderna, transformando a cidade em um espaço rico, arrojado, progressivo, devido, fundamentalmente, às novas formas de ocupação do solo que esse processo impõe (SPOSITO, 1991) e, ao mesmo tempo, representa símbolos de poder econômico, status social, segurança, comodidade e modernidade.

De acordo com VAZ (1989), a verticalização ocorrida com o surgimento dos arranha-céus provocou também um processo de especialização funcional e, principalmente, de segregação de classes sociais, impulsionando uma nova divisão social do trabalho e um novo arranjo na distribuição espacial das camadas sociais.

A cidade de Uberlândia também inseriu-se nesse processo de expansão

vertical que caracteriza os grandes centros urbanos, sendo o mesmo, responsável por profundas transformações na sua fisionomia e conteúdo social. A partir do final da década de 50, a cidade começa a passar por uma *tecnificação* no seu sistema de construção de moradias, sendo então, esse o marco inicial da edificação vertical na cidade. Naquele período houve algumas argumentações sobre a real necessidade desses novos edifícios, popularmente conhecidos como arranha-céus, uma vez que Uberlândia apresentava na época, uma população ainda pequena e seu relevo suave e sem acidentes, facilitava a sua expansão horizontal. Mas como já foi dito, a verticalização representava o status e a modernidade que a classe média sempre almejava e os edifícios foram uma forma bem eficiente de mostrar que Uberlândia já se inseria no contexto da modernidade dos grandes centros brasileiros.

A partir da década de 70, pode-se notar em Uberlândia uma nova modalidade de verticalização que acaba por acentuar ainda mais a segregação de classes sociais: os condomínios verticais fechados. Estes são constituídos de vários blocos de apartamentos cercados por muros e grades com toda infra-estrutura que acaba por *isolar* os moradores do resto da cidade.

Esses condomínios fechados, tratados por O'NEILL (1985:67) como *condomínios exclusivos*, foram assim conceituados pela autora:

*"(...) um conjunto de habitações (...) isoladas por muros ou cercas da área imediatamente em torno, possuindo policiamento próprio, equipamentos de lazer, algumas possuindo ainda outros serviços como, por exemplo, cabeleireiro e restaurante."*

Os condomínios fechados verticais espalharam-se rapidamente pela cidade, mostrando que a classe média apresentava

---

um desejo de se “*isolar*” dos problemas da cidade, querendo viver em um espaço representado pela segurança, pela beleza e pelo conforto.

Um ponto a ser salientado é o de que a verticalização possibilitou a modificação dos antigos centros das cidades, constituídos de ruas estreitas e sinuosas, em novas vias largas e novas divisões dos lotes, pois isso era necessário para o crescente movimento de pessoas e automóveis que a verticalização carrega consigo, uma vez que ela vem associada à modernidade e ao crescimento acelerado dos centros urbanos, modificando o ritmo das até então pequenas e pacatas cidades do interior.

É preciso destacar a participação do Estado na implementação de uma estrutura urbana mais adequada à modernidade que os edifícios trazem, permitindo um acesso mais fácil e rápido aos serviços instalados, visto que alguns bairros, antes ignorados pelo Poder Público, a partir da verticalização e do crescimento da importância da cidade dentro do cenário nacional, começa a colocar toda uma infra-estrutura básica nesses bairros, como redes de água, luz e esgoto, asfaltamento, limpeza pública, etc.

Ao mesmo tempo, no centro da cidade são inseridos sistemas de transporte público coletivo que se destacam por uma rapidez em atender os usuários e também pelo grande número de sua frota, que facilita a circulação de mercadorias e pessoas no centro, o local onde há uma maior concentração da verticalização.

Diante da realidade apresentada, faz-se necessário um estudo desses condomínios fechados e suas particularidades, a fim de se conhecer sua importância no processo de expansão urbana de Uberlândia e, principalmente, seu significado no processo de segregação sócio/espacial da cidade.

O presente estudo limitar-se-á apenas aos condomínios fechados constituídos de prédios de até quatro andares e sem elevadores, visto que essa modalidade de ocupação do espaço vem se expandindo muito na cidade na última década.

## **OS CONDOMÍNIOS FECHADOS NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM UBERLÂNDIA**

A cidade de Uberlândia, historicamente, possui um estigma de progresso e modernidade. Assim, desde a sua fundação, a cidade, por seus gestores e por sua população, busca se igualar aos principais centros urbanos do país.

A memória da cidade, então, acaba por ser destruída em função da modernidade e do progresso, uma vez que os grandes edifícios, que simbolizam a modernidade, precisam ocupar os espaços preenchidos, até então, pelos velhos e *feios* casarões. E assim é feito.

Uberlândia, assim como os demais grandes centros urbanos, começa a se expandir verticalmente a partir dos anos 50/60, *indo em direção ao céu e às nuvens*.

SOARES (1995: 102) mostra a importância da verticalização para a expansão de Uberlândia:

*“A reprodução do espaço urbano, via verticalização, teve um significado importante para a cidade, uma vez que modificou e ampliou o uso do espaço urbano, no que diz respeito à moradia, inicialmente, e a vários tipos de serviços, mais tarde. Os altos edifícios se constituíram em importantes signos na estética urbana de Uberlândia.”*

Analisando as TABELAS 1 e 2, podemos verificar a importância da verticalização na expansão urbana da

cidade, visto o crescente número de edifícios de dois a quatro andares lançados no mercado imobiliário de Uberlândia, no

período de 1950/1994 e os edifícios com mais de cinco pavimentos, no mesmo período.

**TABELA 1 - Edifícios de dois a quatro pavimentos ocupados e/ou em construção - 1950/1994**

NÚMERO DE PAVIMENTOS	OCUPADOS		EM CONSTRUÇÃO	
	Total	%	Total	%
02.....	152	25,3	35	13,1
03.....	300	49,9	168	63,2
04.....	149	24,8	63	23,7
TOTAL.....	601	100,0	266	100,0

FONTE: SOARES, 1995.

**TABELA 2 - Edifícios com mais de cinco pavimentos - 1955/1994**

ANO	NÚMERO	%
1959.....	05	2,0
1960/69.....	14	5,7
1970/79.....	18	7,3
1980/89.....	85	34,4
1990/94.....	125	50,6
TOTAL.....	247	100,0

FONTE: SOARES, 1995.

A localização dos edifícios, praticamente, pode ser associada ao centro de Uberlândia até a década de 70; a partir desse período, começam a surgir os condomínios fechados, situados, preferencialmente, no entorno da área central. Mais recentemente, os mesmos estão sendo implantados em bairros de ocupação recente, ou seja, locais distantes do centro. Este fato pode ser exemplificado com o Condomínio Residencial Buritis, localizado no bairro Alto Umuarama, próximo ao aeroporto e a uma distância aproximada de 10 Km do centro da cidade.

Para se compreender o processo de expansão vertical, pela via dos condomínios fechados, foi feito um levantamento dos mesmos em que chegou-se a um total de 34 empreendimentos, lançados a partir dos anos 70. Considerou-se aqueles que possuíam edifícios de até quatro andares e

sem o uso de elevador. Até o presente momento, segundo nosso levantamento, existe na cidade um número de 344 edifícios de três e quatro andares e, aproximadamente, 6300 apartamentos de dois e três quartos.

Esses números vêm apenas demonstrar a real importância que os condomínios verticais fechados têm assumido na política habitacional da cidade de Uberlândia e como eles têm contribuído efetivamente para formar verdadeiras *ilhas* no contexto da cidade.

Dos 34 condomínios levantados para a pesquisa, 10 foram escolhidos para serem estudados e analisados quanto à sua infraestrutura, forma de administração, ano de lançamento, localização e também quanto à condição de vida de seus moradores. Os condomínios Jardim Europa, Engenheiro

Azeli, Florença, Monalisa, Buritys, América do Sul/Norte, Metr pole, Parque das  rvores, Fernando Costa e Carajás - estão relacionados no QUADRO 1 abaixo, com o número de blocos e apartamentos.

Esses condomínios apresentam grandes diferenças entre si, que podem ser notadas apenas com uma rápida olhada em sua arquitetura física. O condomínio Jardim Europa, por exemplo, é claramente identificável como um condomínio destinado a pessoas de poder aquisitivo elevado, pois tem toda uma aparência de elegância e riqueza. No entanto, o condomínio Fernando Costa, por ser um dos mais antigos,   constituído basicamente com prédios habitacionais, sem áreas de lazer, piscina, quadras de esporte, churrasqueira, etc...

Um dado interessante levantado foi em rela o ao Residencial Monalisa, em que o plano inicial previa a constru o dos edifícios sob pilotis, que seriam ocupados por garagens, mas, posteriormente, por

interesses econ micos da incorporadora, esses espaços foram transformados em apartamentos térreos, ficando as garagens ao ar livre e se o morador quisesse, ele mesmo teria que fazer sua cobertura.

Os resultados obtidos através dos questionários (QUADRO 2) demonstram que os condomínios em Uberlândia apresentam algumas diferencia es em rela o aos dos grandes centros urbanos, como São Paulo e Rio de Janeiro. Fazendo-se uma compara o entre os resultados dos questionários e os conhecimentos adquiridos através da leitura de uma bibliografia referente aos condomínios dos dois centros acima referidos, observa-se que os condomínios em Uberlândia ainda possuem uma característica predominante de moradia, pois no geral, existem apenas equipamentos básicos em sua infra-estrutura, como quadras de esporte, play-ground, estacionamento, churrasqueiras, áreas verdes, etc.

**QUADRO 1- Condomínios/ n  de blocos e apartamentos**

Condomínio	Blocos	Apartamentos
Monalisa	08	120
Buritys	18	288
América do Norte/Sul	300	1982
Florença	06	72
Eng. Azeli	12	160
Jardim Europa	03	42
Parque das �rvores	13	312
Metr�pole	27	432
Fernando Costa	03	24
Carajás	04	40
<b>TOTAL</b>	<b>394</b>	<b>3.472</b>

FONTE: Pesquisa direta nos condomínios - 1996

Pode-se observar pelo QUADRO 2, as características gerais de alguns condomínios em Uberlândia, em que se destacam o tamanho e o número dos apartamentos. Dos seis condomínios pesquisados, cinco possuem apartamentos

com tamanho de 40 a 70 m<sup>2</sup>, correspondendo a 83,33% do total; quanto ao número de apartamentos, tem-se a metade dos condomínios possuindo entre 141 a 300 apartamentos (50% do total), ficando o restante repartido entre 50 a 140

**QUADRO 2- Características gerais dos condomínios verticais fechados em Uberlândia - 1970 a 1990**

Condomínios Verticais Fechados	Características Gerais						Áreas de Lazer	Área Verde
	Ano de Lançamento	Formas de Financiamento	Tamanho dos Apartamentos (m <sup>2</sup> )	Nº de Apartamentos	Equipamentos Coletivos			
Jardim Europa	1978	CEF <sup>1</sup>	71 a 100	42	guarita, estacionamento coberto, gás encanado, coleta de lixo centralizada	piscina, quadra de esportes, play-ground, churrasqueira, salões de festas, beleza, jogos, ginástica e estudo	jardim e arborização	
Engenheiro Azeli	1979	BNH <sup>2</sup>	61 a 64	160	guarita, estacionamento (ar livre), áreas destinadas a atividades econômicas (almoxarifado e escritório)	quadra de esportes e play-ground	jardim, arborização e praça ajardinada	
Florença	1981	CEF	40 a 70	72	guarita, estacionamento (ar livre), coleta de lixo centralizada e áreas destinadas a atividades econômicas	---	jardim e arborização	
Monalisa	1981	IFP <sup>3</sup>	40 a 70	120	guarita, estacionamento (ar livre) e coleta de lixo centralizada	espaço livre	gramado	
Buritit	1990	CEF	40 a 70	288	guarita, estacionamento coberto, gás encanado, coleta de lixo centralizada	quadra de esportes, churrasqueira, salão de festas e play-ground	jardim e arborização	
América do Sul/Norte	1994	PI <sup>4</sup>	40 a 70	1982	estacionamento (ar livre) e áreas destinadas a atividades econômicas (centro comercial com 48 lojas e 48 salas)	quadra de esportes e play-ground	jardim e arborização	

FONTE: Questionário elaborado e aplicado pelo autor, 1996.

- 1 Caixa Econômica Federal
- 2 Banco Nacional de Habitação
- 3 Instituição financeira própria
- 4 Própria incorporadora - EMBRAH

apartamentos (33,33%); 301 a 700 (16,67%) e mais de 700 apartamentos (16,67%).

Quanto aos equipamentos coletivos, os empreendimentos, de forma geral, apresentam apenas os equipamentos básicos, tais como: guarita, estacionamento, gás encanado e coleta de lixo centralizada. As áreas de lazer são constituídas, praticamente, de quadras de esportes e playground para as crianças, sendo que em apenas um dos condomínios apresenta uma luxuosidade a mais com piscinas, salões de festas, beleza, jogos, ginástica, estudo, entre outros. As áreas verdes são aquelas a jardins, gramados e arborização.

Ao contrário, os condomínios de São Paulo e Rio de Janeiro podem ser considerados verdadeiras *idades* dentro da cidade, pois possuem em seu interior escolas, bancos, lojas comerciais, salões de beleza, etc. Dessa forma, os moradores praticamente não necessitam sair dos seus condomínios, evitando todo o contato com o mundo exterior.

No caso de Uberlândia, apenas dois condomínios dos estudados apresentam uma infra-estrutura mais completa: o Condomínio Jardim Europa, localizado na Av. Rondon Pacheco, que possui, além dos itens básicos, salões de beleza, jogos, ginástica e de estudos; e o condomínio Residencial América do Sul e Norte, no setor Chácaras Tubalina, que conta com um centro comercial com 48 lojas e o mesmo número de salas. Este será o maior condomínio da cidade, pois contará com 300 blocos com um total de 1982 apartamentos de dois e três quartos. Até o momento presente, apenas 100 blocos estão efetivamente implantados.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esse trabalho é apenas o resultado parcial de uma pesquisa que está sendo desenvolvida e que deverá ser concluída em

julho de 1997, no entanto podemos adiantar alguns resultados, tais como:

1. essa modalidade de morar na cidade vem ampliando e consolidando-se no espaço urbano de Uberlândia, pois, o contínuo crescimento desses empreendimentos acentua a sua importância no contexto habitacional;
2. a estruturação dos condomínios fechados em Uberlândia vem atender aos anseios de uma classe social que busca essa forma de moradia por questões de segurança, conforto, *status* social, etc.;
3. acentuação do processo de segregação sócio/espacial em Uberlândia.

### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- FERREIRA, Nadia S. M. **A (des)verticalização de São Paulo**. São Paulo: FAU-USP, 1987. (Dissertação, Mestrado).
- \_\_\_\_\_. A verticalização de São Paulo: um elemento de segregação urbana? **Espaço & Debates**. São Paulo: NERU, 8(21): 72-88, 1987.
- FISHER, Sylvia. Edifícios altos no Brasil. **Espaço & Debates**. São Paulo: NERU, 14(37): 61-67, 1994.
- LEMOS, Amália I. G. As transformações da metrópole paulistana nos anos 80. **Revista do Departamento de Geografia**. São Paulo: 6:113-118, 1992.
- O'NEILL, Maria Mônica V. C. **Segregação residencial: um estudo de caso**. Rio de Janeiro: PPGG/UFRJ, 1983. (Dissertação, Mestrado).
- \_\_\_\_\_. "Condomínios Exclusivos": um estudo de caso. **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro: IBGE, 48(1): 63-81, jan./mar. 1986.

---

SOARES, Beatriz R. **Habitação e produção do espaço urbano de Uberlândia.** São Paulo: FFLCH/ USP, 1988. (Dissertação, Mestrado).

\_\_\_\_\_. **Uberlândia: Da Cidade Jardim ao Portal do Cerrado - Imagens e representações no Triângulo Mineiro.** São Paulo: FFLCH/USP, 1995. (Tese, Doutorado.).

SOARES, Beatriz R. e RAMIRES, Júlio C. L. As transformações do centro de Uberlândia no contexto de expansão da cidade. **Sociedade & Natureza.** Uberlândia: EDUFU, 5(9 e 10): 25-38, jan./dez. 1993.

SOUZA, Maria A. A. de. **A identidade da metrópole: A verticalização em São Paulo.** São Paulo: HUCITEC/EDUSP, 1994.

\_\_\_\_\_. Incorporação imobiliária: A fábrica do solo. In: RIBEIRO, L. C. de Q. e LAGO, L. C. do (orgs.) **Acumulação urbana e a cidade.** Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1992, p. 169-189.

SPOSITO, Maria E. V. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção da cidade.** Tese de Doutorado, São Paulo: FFLCH/ USP, 1991.

VAZ, Lilian F. Particularidades do processo inicial de verticalização na cidade do Rio de Janeiro. **III Encontro Nacional da ANPUR.** Águas de São Pedro: vol. 1, p. 198-207, 1989.