

CONSTRUIR A CIDADE: OS AGENTES PÚBLICOS E PRIVADOS E A MORFOLOGIA URBANA NO SETOR SUL – UBERLÂNDIA/MG**BUILDING THE CITY: PUBLIC AND PRIVATE STAKEHOLDERS AND URBAN MORPHOLOGY IN THE SOUTH SECTOR - UBERLÂNDIA / MG**

Guilherme Augusto Soares Motta¹
Maria Eliza Alves Guerra²

Resumo

Este artigo trata da atuação dos agentes públicos e privados, representados pelo mercado imobiliário na construção da cidade contemporânea. Observa-se o papel do Estado cada vez menos importante, enquanto o capital econômico assume espaço antes de responsabilidade do Estado na construção das cidades, a atuação mais clara e incisa do mercado imobiliário e das grandes corporações na construção das cidades. Analisaremos o processo de parcelamento do solo na cidade de Uberlândia-MG e também a importância do comércio, do *Shopping Center* e do Programa Minha Casa Minha Vida enquanto agentes imobiliários na constituição das localizações e na construção morfológica da cidade contemporânea, especificamente na região delimitada pelo Setor Sul de Uberlândia, MG.

Palavras-chave: Legislação Urbanística. Mercado Imobiliário. Morfologia Urbana. Cidades Médias. Uberlândia.

Abstract

This article looks at the role of public and private agents, represented by the property market in the construction of contemporary cities. We observe the state's role less and less important as the economic capital takes space before State responsibility in the construction of cities, the most clear and incised performance of the property market and the large corporations in the construction of cities. We analyze the land subdivision process in the city of Uberlândia, Minas Gerais and also the importance of trading, Shopping Center and the Program *Minha Casa Minha Vida* as property market agents in the constitution of the locations and morphological construction of the contemporary city, specifically in the region delimited by Southern Sector of Uberlândia, MG.

Keywords: Urban Law. Property Market. Urban morphology. Medium-size Cities. Uberlândia.

¹ Mestre em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Uberlândia, Especialista em Gestão Ambiental pela Faculdade Católica de Uberlândia, Graduado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Uberlândia. Diretor de Urbanismo na Secretaria Municipal de Uberlândia-MG. E-mail: guilhermemotta@yahoo.com

² Doutorado em Geografia e Gestão do Território no IG/Universidade Federal de Uberlândia/MG (2008). Professora Adjunta da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design da UFU. E-mail: mariaelizaguerra@faued.ufu.br

INTRODUÇÃO

A história da urbanização das cidades se confunde com a própria evolução do capitalismo consolidado desde a Revolução Industrial, ainda no século XIX. De acordo com Sposito (1994), fala-se no espaço como concretização/materialização do modo de produção determinante, no caso o capitalista, e a cidade como uma manifestação desta concretização. Apesar das particularidades do processo de urbanização ocorrido no Brasil, principalmente a partir do século XX, em linhas gerais podemos observar três agentes principais explicitados na construção de nossas cidades.

O primeiro agente seria o Agente Público, que se manifesta na regulamentação dos processos de aprovação de parcelamento do solo e de construção, através da criação das leis que dispõem as diversas esferas da regulamentação dos processos de parcelamento. O Poder Público ainda se manifesta no processo de construção das cidades, através dos investimentos públicos em obras e serviços como abertura de vias, construção de equipamentos sociais como escolas, universidades, financiamento público através de parcerias público-privadas e ainda habitação popular.

O Agente Privado tem cada vez mais conseguido espaço na construção das cidades contemporâneas, através de investimentos principalmente através do mercado imobiliário e ainda das parcerias público-privadas. Ele se caracteriza pelo modelo político da sua intervenção no processo imobiliário de construção e transformação das cidades. Os autores neoliberalistas afirmam que o Estado é o principal responsável por anomalias no funcionamento do mercado livre, porque o seu grande tamanho e atividade constroem os agentes econômicos privados. Neste contexto, observamos o capital econômico assumindo espaço importante na construção das nossas cidades e a atuação mais clara e incisiva do mercado imobiliário e das grandes corporações, através do chamado urbanismo corporativo, no qual são implementados no país, de acordo com Fernandes (2013), empreendimentos cada vez maiores em escala e com grande impacto nos territórios.

Outro agente importante na construção da cidade contemporânea têm sido os Agentes Comunitários. A importância da função social da propriedade urbana, de acordo com Vargas (2015), não se justifica apenas no fato de 80% da população viver nas cidades. As cidades têm visto também o aumento de conflitos envolvendo apropriação do território, precarização da habitação e atuação dos movimentos sociais urbanos nas cidades brasileiras atualmente, interferindo no cotidiano dos seus cidadãos. A ação desses agentes na construção da cidade é essencial e, no caso

em estudo, o crescimento das cidades e o déficit habitacional contribuem para que se constituam formas de parcelamento irregulares do solo urbano, como é o caso da ocupação da Fazenda do Glória, no Setor Sul de Uberlândia.

Dessa forma, destaca-se a legislação e o processo de parcelamento do solo no município de Uberlândia-MG, a importância do comércio e do *Shopping Center*, do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e do mercado imobiliário como agentes privados na constituição das localizações e ainda o investimento em infraestrutura urbana na construção da cidade contemporânea, especificamente na região delimitada pelo Setor Sul da cidade de Uberlândia, MG.

Será analisado morfológicamente, através dos elementos definidos por Lamas (2011), Panerai *et al* (2013) e Wall & Waterman (2012), dois empreendimentos (um loteamento fechado e a região do bairro Gávea Sul) e a forma da cidade contemporânea definida através da atuação do mercado imobiliário na região em estudo.

A LEGISLAÇÃO E O PROCESSO DE PARCELAMENTO DO SOLO

O marco na legislação nacional que dispõe sobre o parcelamento do solo das cidades brasileiras é a Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Até aquela data, os loteamentos não tinham uma legislação efetiva que regulamentasse sua implantação, contribuindo para um desordenamento nos processos de parcelamento do solo no país.

Esta Lei, de acordo com Fernandes (2009), foi resultado de um crescente processo de mobilização social e mudança política, com o objetivo de regular o parcelamento da terra urbana no plano nacional e proporcionar elementos básicos para a regularização dos assentamentos informais consolidados nas cidades. O autor destaca ainda que pouco tempo depois, várias leis ambientais progressistas foram validadas.

De acordo com Villaça (2010), a atuação do Estado sobre as cidades ocorre através da instalação de redes de abastecimento de água e coleta de esgotos, construção de avenidas, parques e habitação popular, regulamentação e delimitação do perímetro urbano, aprovação de loteamentos e construções pela iniciativa privada, oferecimento ou regulação da oferta de transporte público, dentre outras.

A partir de então, a Lei 6.766/1979 dispõe que o processo de parcelamento do solo deve ser efetivado através de duas formas possíveis, os desmembramentos e os loteamentos. A primeira, através da subdivisão de uma gleba em parcelas menores, sem abertura de sistema viário, aproveitando as vias já existentes e a segunda forma, através da subdivisão da gleba em

lotes, obedecendo a um zoneamento específico, de acordo com regulamentações dispostas por leis municipais, com abertura de novo sistema viário.

Os processos de parcelamento do solo, a partir de então, deveriam ser constituídos por infraestrutura urbana, tais como escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

As diretrizes para loteamento das áreas ainda não parceladas deverão ser emitidas pelo poder público municipal (ou distrital, no caso do Distrito Federal). Em Uberlândia-MG, a Lei Complementar (LC) 523 de 07 de abril de 2011 dispõe sobre o parcelamento do solo do município de Uberlândia e seus distritos.

Outras leis municipais são observadas no processo de aprovação do Parcelamento do Solo, como a LC 525/2011, que dispõe sobre o Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, a LC 10.686/2010, que dispõe sobre o Sistema Viário Municipal, e a LC 519/2011, que regulamenta os instrumentos de política urbana.

Dessa forma, o processo de aprovação dos loteamentos e desmembramentos na cidade de Uberlândia deve obedecer ao disposto nas legislações acima. Em complemento, devemos considerar a existência de um Plano Diretor, atualmente estabelecido pela LC 432 de 19 de outubro de 2006, fundamentado na Constituição Federal e na Lei 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), na Constituição Estadual e na Lei Orgânica do Município de Uberlândia (Junho/1990).

O Plano Diretor de 2006³ estabeleceu a revisão das Leis Complementares Municipais, no caso a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo, Lei do Sistema Viário e Lei do Meio Ambiente, as quais entre 2010 e 2011 foram dispostas nas formas das Leis Complementares discriminadas acima. A legislação municipal estabelece que o Plano Diretor Municipal deva ser revisto a cada dez anos, ou seja, esse plano deverá ser revisto até outubro de 2016.

A LC 523/2011 detalha o processo de aprovação de parcelamento do solo na cidade de Uberlândia, em acordo com a Lei Federal 6766/1979. Dessa forma, a primeira fase do processo é a solicitação, por parte do empreendedor, de um Estudo de Viabilidade Técnica que será emitido pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (PMU), através da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEPLAN).

³ Após a Constituição de 1988, foi elaborado em Uberlândia, MG o Plano Diretor aprovado em 1994 e em 2006 foi aprovado o Plano Diretor vigente.

Para emissão desse estudo, que terá validade de 120 dias, o empreendedor deve submeter a matrícula atualizada do imóvel, a documentação pessoal necessária, em acordo com a lei, levantamento planialtimétrico e Anotação de Responsabilidade Técnica, à SEPLAN. Esta secretaria solicitará dos órgãos municipais participantes do processo de parcelamento pareceres quanto à viabilidade de implantação do referido empreendimento na área apresentada.

Os órgãos participantes desse processo são a Secretaria Municipal de Obras, que oferece pareceres quanto à drenagem pluvial, pavimentação de vias e sarjetas, a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, que fornece pareceres quanto à iluminação pública e disposição do lixo, a Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e o Departamento Municipal de Água e Esgoto.

Ainda de acordo com a LC 523/2011, a segunda etapa do processo de aprovação de Parcelamento do Solo é a emissão de Diretrizes para Loteamento. Os mesmos órgãos participantes da emissão da Viabilidade Técnica são responsáveis por fornecer as Diretrizes necessárias para elaboração dos projetos de infraestrutura urbana e condicionantes ambientais para aprovação de um loteamento.

Geralmente, os projetos exigidos para aprovação do processo de Parcelamento do Solo, na modalidade de Loteamento, são: o Projeto Urbanístico, Projeto de Drenagem Pluvial, Projeto de Água Potável e Esgotamento Sanitário, Projeto de Pavimentação e Sarjetas, Projeto de Iluminação Pública, Projeto de Arborização, Plano de Gestão de Resíduos Sólidos (PGRS) e da Construção Civil (PGRCC), Relatório de Controle Ambiental (RCA) e Plano de Controle Ambiental (PCA) e, ainda, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

A LC 523/2011 exige que toda infraestrutura necessária para implantação do loteamento deverá ser executada a custo do empreendedor e que as garantias para a sua execução deverão ser dadas em acordo com a referida lei municipal.

Após a aprovação dos projetos complementares de infraestrutura e condicionantes ambientais, o empreendedor deve proceder ao registro do loteamento em cartório e terá o prazo de dois anos, de acordo com a Lei Municipal, para executar a infraestrutura, prorrogável por mais dois anos, estabelecidos pela Lei Federal 6766/1979.

Ainda de acordo com a legislação de parcelamento do solo, o empreendimento deverá reservar ao município o mínimo de 37% de áreas públicas, da seguinte forma: 5% destinadas a Área de Recreação Pública, que poderá ser de uso contemplativo, ou para instalação de equipamentos sociais de recreação, estabelecidos de acordo com a LC 525/2011 (Zoneamento e Uso e Ocupação

do Solo); 5% para a Área Institucional, para implantação de equipamentos sociais como escolas, postos de saúde, hospitais, dentre outros, também estabelecidos pela LC 525/2011 e, ainda, 7% para a Área Dominial e 20% destinadas ao Sistema Viário.

A Área Dominial, de acordo com o Artigo 4º da LC 523/2011, é definida como a área de propriedade do Poder Público Municipal não afetada a um uso específico. Desta forma, essa área pública pode ter a destinação que o município pretender, podendo ser utilizada como moeda de troca ou para implantação de equipamentos públicos e sociais. Atualmente, o município tem selecionado Áreas Dominiais na cidade para destinar a habitação de interesse social, enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

A LC 10.384 de 17 de dezembro de 2009 autoriza a antecipação de áreas públicas para implantação de trecho de ligação das Avenidas Vinhedos, Rafael Marinho Neto, Padre Manoel da Costa e Avenida Carlito Cordeiro, visualizando a ligação dessa região do Setor Sul com o Setor Leste, em direção à Avenida João Naves de Ávila.

A LC 10.181 de 19 de junho de 2009 autoriza a antecipação de áreas públicas para fins de implantação e pavimentação do Anel Viário de Uberlândia, contorno norte e complemento do contorno leste. As duas leis contribuem para o parcelamento do solo no Setor Sul, utilizando-se dos créditos definidos por essas leis e a consequente ausência de doação de áreas públicas nos parcelamentos do solo na região, acarretando loteamentos completamente sem doação de áreas, tanto para Recreação Pública quanto Institucionais ou Dominiais.

O impacto negativo dessa forma de antecipação de área pública em loteamentos na cidade de Uberlândia acarretou em uma ação da Promotoria Pública Estadual recomendando que a PMU não aceitasse mais antecipações de área pública para quaisquer fins. Entretanto, as antecipações já realizadas têm desprovido diversos empreendimentos no Setor Sul de doação de áreas públicas no local, diminuindo a disponibilidade dessas áreas na região.

A LC 523/2011 (Parcelamento do Solo) estabelece ainda algumas modalidades de parcelamento do solo, as quais vamos resumir a seguir:

O Desmembramento (e Remanejamento), conforme a Lei 6766/1979 estabelece, é a subdivisão de área não parcelada, em glebas ou lotes menores, com aproveitamento de sistema viário existente. Através da definição de gleba e lote, no qual a primeira é uma porção de terra que não sofreu parcelamento e não existe infraestrutura implantada e o segundo, lote, trata-se de área parcelada e dotada de infraestrutura, o desmembramento pode gerar tanto outras glebas quanto lotes já dotados de infraestrutura. A lei estabelece ainda que o desmembramento de áreas que

resultem menos de 50.000 metros quadrados deve proceder a doação das áreas públicas determinadas por lei. Remanejamento é a subdivisão de área já parcelada, havendo abertura de vias públicas, ou seja, uma quadra ou lotes podem ser remanejados criando vias públicas e novos lotes através do processo de Remanejamento.

O Loteamento Convencional é a subdivisão de área ainda não parcelada, em lotes, vias públicas, áreas institucionais, dominiais e de recreação pública. Já o Loteamento Fechado Habitacional é a subdivisão de área ainda não parcelada, em lotes, vias públicas, áreas institucionais, dominiais e de recreação, com utilização privativa das áreas de recreação pública e das vias públicas internas.

Vale discorrer dessa nomenclatura e da questão da legalidade dos empreendimentos denominados loteamentos fechados. A legislação federal brasileira não prevê a existência desses empreendimentos. Eles possuem no seu interior espaços que são públicos, como as suas ruas e calçadas e até mesmo áreas de recreação. A própria legislação municipal, através da LC 523/2011, prevê para os loteamentos fechados que 20% da área será destinada ao sistema viário público, 2% para Área de Recreação Pública interna ao loteamento e 3% Área de Recreação Pública externa ao loteamento. Isso seria inconstitucional, considerando o direito de ir e vir garantido pela Constituição Brasileira, de toda população.

Entretanto, esses espaços públicos internos aos loteamentos fechados configuram-se como de uso privativo dos moradores. A justificativa para burlar a lei e permitir o fechamento desses loteamentos é considerá-los como loteamentos fechados de acesso controlado, onde, por motivos geralmente atribuídos à segurança, os acessos são controlados, mas não proibidos ao interior desses loteamentos. Entretanto, não funciona dessa forma na prática.

“Loteamento fechado” é loteamento (e não condomínio). Logo, enquanto “loteamento”, é juridicamente estruturado no regramento do parcelamento do solo urbano, sob a incidência da lei 6766/1979 e, daí inconfundível com “condomínio edilício” (ainda que “deitado” ou de “casas”), cujo molde jurídico é distinto.

O que distingue o loteamento comum (aberto) é a peculiaridade de seu perímetro – cercado ou murado – e do acesso ao núcleo urbanístico – controlado -, pois é concebido no esforço de potencializar segurança e qualidade de vida.

São legais, em nosso ver, quando aprovados, em conformidade com a legislação municipal urbanística, e não houver impedimento, mas apenas controle de acesso. [...]

Não se ignora, por outro lado, que as vias de circulação, praças e espaços livres são de domínio do Município, nem se nega o direito constitucional à liberdade de locomoção de qualquer um do povo (AMADEI, 2012, p. 16-7).

Como na prática não se pode considerar que os espaços internos aos loteamentos fechados sejam públicos, apesar de sua conformação legal, o seu uso restrito a um pequeno grupo dentro da sociedade, no caso os moradores, não se pode afirmar que, apesar de toda configuração de desenho urbano e qualidade paisagística existentes nesses espaços, exista urbanidade dentro dos muros dos loteamentos fechados.

Outra forma de parcelamento do solo estabelecida pela lei complementar é o Condomínio Urbanístico que é definido como a divisão de imóvel, determinado por uma área não parcelada, em unidades autônomas, destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de vias públicas internamente ao seu perímetro. Dois exemplos dessa modalidade de parcelamento no Setor Sul de Uberlândia é o Condomínio *The Palms*, ao lado do Centro Universitário do Triângulo (UNITRI) e o Condomínio Manhattan, também no Setor Sul. Os demais condomínios da região, principalmente da empresa MRV, e as áreas onde foram implantados passaram primeiramente por um processo de parcelamento do solo, originando um loteamento convencional e posteriormente houve a aprovação dos condomínios nos lotes originados desses parcelamentos.

O Reloteamento é a redefinição do projeto de parcelamento de área já loteada, não implantado, parcialmente ou totalmente implantado, envolvendo remanejamento de área, arruamento, desmembramento e unificação de área, com transformação de uso. É o caso dos Reloteamentos de Chácaras e Sítios de Recreio, onde uma chácara passa a dar lugar a um loteamento convencional, mudando o uso de chácaras para implantação de empreendimentos habitacionais multifamiliares. Esse caso de parcelamento ainda não ocorre no Setor Sul da cidade, já que o único setor de chácaras existente na região são as Chácaras Ibiporã, junto ao Rio Uberabinha e cujo zoneamento não permite o reloteamento. Entretanto, no Setor Oeste, nos bairros de chácara denominados Tubalina, Jardim Holanda, Panorama e Morada Nova têm ocorrido diversos reloteamentos através da implantação de empreendimentos principalmente multifamiliares verticais, aumentando o adensamento daqueles bairros. Esse adensamento ocorre devido ao fato de que as chácaras de 5.000 metros quadrados, com previsão de no máximo duas residências unifamiliares por chácara, após passarem pelo processo de reloteamento recebem habitação multifamiliar vertical, em alguns

casos com até cerca de 400 unidades habitacionais por lote criado, como no caso de Condomínios da empresa MRV implantados em chácaras, de acordo com dados obtidos na SEPLAN.

Existe ainda a modalidade denominada Loteamento Empresarial que são os parcelamentos do solo destinados ao uso predominantemente comercial, de serviços e industriais, sendo vedado o uso habitacional, podendo ser convencional ou fechado, prevendo lotes mínimos de 1.000 metros quadrados. Não existem parcelamentos dessa natureza no Setor Sul da cidade, com exceção do Polo Tecnológico, enquadrado como Loteamento Empresarial Fechado, que será mencionado a seguir.

A última modalidade que também é considerada parcelamento do solo pela LC 523/2011 é a Implantação de Indústrias, de Empresas Comerciais, de Prestação de Serviços e de Equipamentos Sociais e Comunitários. Essa modalidade ocorre em áreas não parceladas e não são passíveis de doação de áreas públicas. Empreendimentos no setor sul como a implantação do Uberlândia Shopping, da UNITRI, da Universidade de Uberaba (UNIUBE) e da Faculdade Pitágoras passaram por esse processo de parcelamento. Apesar de não ocorrer abertura de vias ou doação de áreas públicas, esses empreendimentos devem executar a custo do empreendedor toda infraestrutura necessária para implantação do equipamento, de acordo com diretrizes emitidas em Estudo Técnico pela SEPLAN.

A participação do Poder Público na construção das nossas cidades tem sido cada vez mais restrita. O que notamos claramente no processo de construção do Setor Sul da cidade de Uberlândia é a participação de forma efetiva da iniciativa privada nos processos de parcelamento do solo. O Poder Público restringe sua participação apenas no processo de aprovação desses empreendimentos e ainda, posteriormente, na construção de equipamentos comunitários nas áreas públicas, como as escolas, postos de saúde, creches etc, e a sua manutenção.

Os empreendedores não são obrigados a construir os equipamentos públicos necessários para o adensamento populacional. Uma exceção foi a construção por parte da empresa MRV Participações e Empreendimentos LTDA de um equipamento público de educação infantil para crianças de zero a cinco anos, localizado na esquina da Alameda José de Oliveira e Alameda Olívio Zacarias Silva, no Bairro Jardim das Palmeiras II.

Segundo Corrêa (2013), os múltiplos papéis do Estado incluem, além de estabelecer o marco jurídico de produção e uso do espaço (as leis, regras, normas e posturas), a taxação da propriedade fundiária, as edificações, o uso da terra e as atividades produtivas; viabilizar as condições de produção para outros agentes sociais, como vias de tráfego, sistemas de energia e

demais infraestruturas; controlar o mercado fundiário, utilizando-se de suas propriedades para permutas com outros agentes; tornar-se produtor imobiliário, direcionando imóveis residenciais para determinados grupos sociais; tornar-se produtor industrial através da interferência na produção do espaço por meio da implantação de unidades fabris e dos seus impactos.

O único loteamento no Setor Sul da cidade, realizado pelo Poder Público, já aprovado e ainda não implantado, enquadrado como Loteamento Empresarial Fechado, é o Polo Tecnológico da cidade. Esse empreendimento será executado em uma área total de 152.845,00 metros quadrados, próximo à margem direita do Rio Uberabinha e abrigará empresas de tecnologia, criação e desenvolvimento de software, com foco em pesquisa, desenvolvimento tecnológico e capacitação de recursos humanos para atender ao mercado de tecnologia e inovação. O complexo terá 94 mil metros quadrados destinados à instalação de empresas e 58 mil metros quadrados de área de preservação ambiental, de acordo com projeto aprovado pela SEPLAN em 2015.

A seguir trataremos da importância dos investimentos comerciais e de serviços e sua concentração no Setor Sul, explicitado pelo valor financeiro investido na região, sem precedente em qualquer outro setor da cidade.

O comércio e o shopping center

A região delimitada no Setor Sul de Uberlândia pelo eixo das Avenidas Nicomedes Alves dos Santos e Avenida dos Vinhedos, nos últimos anos, obteve grande valorização imobiliária e concentra investimentos públicos e privados na construção de residências enquadradas no PMCMV (o caso do Shopping Park e dos condomínios da construtora MRV) e nos empreendimentos denominados de loteamentos fechados que tem sua localização na cidade concentrada nessa região. Para acompanhar a localização dos empreendimentos tratados neste texto, verificar a Figura 1: Setor Sul – Detalhes.

Até mesmo o mito de viver na “zona sul” da cidade contribui para a valorização imobiliária dessa região, juntamente com os investimentos públicos e privados observados. A construção da ponte que interliga os Bairros Cidade Jardim, Jardins Barcelona e Roma à Avenida dos Vinhedos ocorreu através de investimentos privados, no processo de antecipação de área pública, conforme já descrito anteriormente.

A duplicação da Avenida Lidormira Borges do Nascimento, que permite melhoria do acesso ao Bairro Shopping Park e outras regiões do Setor Sul, o Polo Tecnológico, as diversas faculdades, como a UNITRI, UNIUBE, Faculdade Politécnica de Uberlândia (FPU) e a Faculdade Pitágoras, a construção do corredor de BRT na Avenida Nicomedes, ainda em fase de licitação; todos esses investimentos de grande porte caracterizam a região como atrativa desses recursos financeiros e contribuem para a valorização imobiliária do Setor Sul.

Nessa perspectiva quanto à importância da localização, Villaça (2001) observa que há ofertas de habitação e escritórios no espaço urbano, mesmo de imóveis com a mesma característica, com valor diferenciado dependendo de sua localização. O preço da terra decorre de dois componentes, um advém do seu preço de produção e outro é o preço de monopólio. E a estrutura espacial decorre das transformações em seus atributos, valores e preços, usos e acessibilidade.

A concentração desses investimentos privados na região em estudo será destacada a seguir, através da descrição de alguns empreendimentos realizados no Setor Sul, mais especificamente na região próxima aos eixos das Avenidas Nicomedes Alves dos Santos e Avenida Vinhedos, pelo motivo de essa área concentrar grande parte dos investimentos privados no setor, principalmente tratando-se da área comercial.

O Uberlândia Shopping (Figura 02) foi inaugurado no Setor Sul de Uberlândia em 28 de março de 2012, na Avenida Paulo Gracindo, próximo à confluência das Avenidas Nicomedes Alves dos Santos e Vinhedos. O empreendimento obteve investimentos da empresa portuguesa Sonae que também construiu outros *shoppings centers* no Brasil, nos estados de Minas Gerais, São Paulo, Paraná, Goiás, Amazonas e no Distrito Federal. O empreendimento na cidade de Uberlândia possui cerca de 45 mil metros quadrados de área bruta locável, compreendidos em mais de 200 lojas, e 2.400 vagas de estacionamento, além de um bicicletário. O investimento para construção do shopping foi de aproximadamente R\$ 163,1 milhões⁴ e gerou cerca de 700 vagas de trabalho durante a fase de obras, com previsão de empregar cerca de 2.000 pessoas. Durante o início do ano de 2015, o empreendimento já está anunciando a sua primeira expansão, através da construção de novas lojas âncoras, a Riachuelo e a C&A devem ser inauguradas em breve, de acordo com anúncios do *shopping*⁵.

⁴ De acordo com a cotação do dólar em 02/01/2015 corresponde a US\$ 60,63 milhões. Fonte: Banco Central do Brasil.

⁵ As informações quanto aos valores dos investimentos foram obtidas no site de notícias <http://g1.globo.com/minas-gerais/triangulo-mineiro/noticia/2012/03/uberlandia-shopping-e-inaugurado>

Figura 02: Uberlândia Shopping – Uberlândia/MG.



Fonte: <http://www.uberlandiashopping.com.br/o-shopping/> Acessado em 06/07/2015

De acordo com o site de notícias do portal g1.globo.com, de 21 de fevereiro de 2014, um investimento superior a R\$ 300 milhões⁶, através de parcerias internacionais, um complexo de saúde está sendo implantado no local onde encontra-se o antigo Ubershopping, no Setor Sul de Uberlândia, na Avenida Rafael Marino Neto. O complexo, denominado Uberlândia Medical Center (UMC) tem por objetivo principal unir ensino, pesquisa e clínica, usando tecnologia de ponta disponível para contribuir efetivamente com a saúde. O prédio é atualmente da FPU e ocupa uma área de 70 mil metros quadrados. Também será construída uma nova unidade hospitalar com 350 leitos e uma torre de 308 salas para consultórios médicos nas mais variadas especialidades. Dois andares do prédio serão destinados a um Centro de Diagnóstico por Imagens e outro voltado especificamente para pacientes mulheres. O complexo deve gerar cerca de 800 empregos diretos.

O Grupo Pão de Açúcar, maior varejista do Brasil, inaugurou a primeira loja no estado de Minas Gerais em Uberlândia, no Setor Sul, na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, próximo à confluência com a Avenida Francisco Galassi, em dezembro de 2014. O investimento foi da ordem

neste-quarta-feira.html de 27/03/2012 e no site do empreendimento <http://www.uberlandiashopping.com.br/> acessado em 15/03/2015.

⁶ De acordo com a cotação do dólar em 02/01/2015 corresponde a US\$ 111,52 milhões. Fonte: Banco Central do Brasil.

de R\$ 11 milhões⁷ e uma área de vendas de 1.080 metros quadrados, prevendo uma geração de 200 empregos diretos e indiretos.⁸

No Setor Sul da cidade, vemos também investimentos na construção dos denominados *Street Malls*. De acordo com Silva (2012), esses empreendimentos são semelhantes às galerias comerciais, reunindo poucas dezenas de lojas comerciais ou de serviços, localizados em bairros residenciais, pois apresentam como foco principal os potenciais consumidores desses locais. A proximidade com a residência de seus usuários constitui-se do principal atrativo ao empreendimento, devido à facilidade de acesso e estacionamento. Diferem dos *shoppings centers* em função do espaço físico reduzido, do pequeno mix de produtos ofertados, geralmente no segmento de conveniência, moda, serviços e alimentação, atuando esse último, geralmente, como âncora desses pequenos centros comerciais.

Podemos destacar nesta região cinco empreendimentos que se enquadram no conceito de *Street Mall*. São eles: o Village Altamira Shopping, o Pátio da Colina, o Gávea Sul Pátio, o Gávea Business Center e o World Business Center.

O Village Altamira Shopping, localizado na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, contou com um investimento de R\$ 12 milhões⁹ e ocupa uma área total de 3,6 mil metros quadrados, distribuídos em 16 lojas e 60 vagas de estacionamento, sendo responsável pela geração de aproximadamente 500 vagas de emprego¹⁰. Localizado também na mesma avenida, o Gávea Sul Pátio Shopping apresenta 18 lojas de 25 a 200 metros quadrados, inaugurado em 2012. Ainda na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, o Gávea Business possui 12 lojas, 117 salas comerciais e 300 vagas de estacionamento, distribuídos em 7,9 mil metros quadrados de área construída, distribuídos em um terreno de 15,5 mil metros quadrados, totalizando um investimento de R\$ 30 milhões¹¹. Na mesma avenida, o World Business Center possui 28 salas comerciais, 200 vagas de

⁷ De acordo com a cotação do dólar em 02/01/20105 corresponde a US\$ 4,09 milhões. Fonte: Banco Central do Brasil.

⁸ As informações quanto aos valores do investimento, empregos gerados e área construída foram obtidas no site de notícias <http://www.correiodeuberlandia.com.br/cidade-e-regiao/pao-de-acucar-inaugura-primeira-loja-na-zona-sul-de-uberlandia/> de 12/12/2014.

⁹ De acordo com a cotação do dólar em 02/01/20105 corresponde a US\$ 4,46 milhões. Fonte: Banco Central do Brasil.

¹⁰ As informações quanto aos valores do investimento, empregos gerados e área construída foram obtidas no site de notícias da Prefeitura Municipal de Uberlândia <http://www.uberlandia.mg.gov.br/2014/noticia/983/noticia.html> de 30/08/2011

¹¹ De acordo com a cotação do dólar em 02/01/20105 corresponde a US\$ 11,15 milhões. Fonte: Banco Central do Brasil. As informações quanto aos valores do investimento e área construída foram obtidas no site de informações <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=655090> de 04/07/2008.

estacionamento, com área construída de 4,8 mil metros quadrados em um terreno de 10,5 mil metros quadrados, totalizando investimento de R\$ 20 milhões¹².

O empreendimento Pátio da Colina localiza-se na Avenida Francisco Galassi, também no Setor Sul de Uberlândia, em uma área de 750 metros quadrados, com sete lojas no segmento de alimentação e vestuário.

Já na Avenida Vinhedos, encontra-se Gávea Office, construído em um terreno de 4,9 mil metros quadrados, sendo três mil metros quadrados de área construída e 100 vagas de estacionamento, totalizando um investimento de R\$ 9,0 milhões¹³ de reais. Também na Avenida Vinhedos, encontra-se em construção o empreendimento Torre Empresarial Sul (Figura 03), um edifício comercial com um investimento de R\$ 36 milhões¹⁴. O edifício comercial está sendo finalizado e possui 16 pavimentos e deve contemplar escritórios de alto padrão, construído numa área de 5,4 mil metros quadrados, e cada laje terá 522 metros quadrados de área construída.

¹² De acordo com a cotação do dólar em 02/01/20105 corresponde a US\$ 7,43 milhões. Fonte: Banco Central do Brasil. Dados da obra foram obtidos no site da construtora responsável pela implantação do projeto <http://www.elglobal.com.br/empreendimentos/world-business-center/> acessado em 15/04/2015. Informações quanto aos valores do investimento foram obtidas no site de notícias <http://www.correiodeuberlandia.com.br/cidade-e-regiao/terrenos-da-zona-sul-tem-valorizacao-de-300-nos-ultimos-dois-anos/> 12/08/2011.

¹³ De acordo com a cotação do dólar em 02/01/20105 corresponde a US\$ 3,35 milhões. Fonte: Banco Central do Brasil. Informações quanto aos valores do investimento obtidas no site de notícias <http://www.correiodeuberlandia.com.br/cidade-e-regiao/terrenos-da-zona-sul-tem-valorizacao-de-300-nos-ultimos-dois-anos/> de 12/08/2011.

¹⁴ De acordo com a cotação do dólar em 02/01/20105 corresponde a US\$ 13,38 milhões. Fonte: Banco Central do Brasil. As informações quanto aos valores do investimento foram obtidos no portal de notícias da Prefeitura Municipal de Uberlândia http://www.uberlandia.mg.gov.br/2014/noticia/3798/policard_e_grupo_de_investidores_lancam_torre_empresarial.html de 04/04/2013.

Figura 03: Torre Empresarial Sul em primeiro plano e Condomínio Torres do Sul ao fundo, Av. dos Vinhedos / Uberlândia – MG.



Autor: MOTTA, Guilherme A. S. Fotografada em 13/06/2015.

Além dos investimentos privados para a área de Comércio e Serviços, a região destaca-se por concentrar grande parte dos investimentos privados destinados a habitação, como diversos loteamentos fechados e convencionais, edifícios verticais para habitação multifamiliar e, ainda, os empreendimentos destinados à implantação do PMCMV, que veremos a seguir.

O Programa Minha Casa Minha Vida

A criação do Ministério das Cidades (MCidades), no início do primeiro mandato do presidente Luis Inácio Lula da Silva (2003-2006), no ano de 2003, representou também um marco em torno da temática da Reforma Urbana. Conforme expõe Maricato (2011), esse período se passa em uma conjuntura marcada pelo declínio do Estado provedor e até mesmo as políticas setoriais de habitação, saneamento e transporte que haviam sido abandonadas de um modo geral.

Nesse contexto, ainda segundo a autora, o MCidades foi fruto de um amplo movimento social progressista e sua criação parecia confirmar, com os avanços, os novos tempos para as cidades no Brasil. Entretanto, após análise da autora sobre os 8 anos de criação do MCidades, toda essa estrutura montada está longe de concretizar uma mudança de rumo no destino das cidades brasileiras. Dessa forma:

O MCidades constitui uma central pródiga em anunciar obras, gerenciadas pela Caixa, que entretanto guardam pouca coerência entre si ou com uma orientação que defina um adequado e sustentável desenvolvimento urbano ou metropolitano, em que pese o esforço de muitos técnicos ou militantes profissionais e políticos que fazem parte dos quadros da máquina federal (MARICATO, 2011, p. 28).

Já no segundo mandato do presidente Lula (2006-2009), no seu primeiro ano de governo, em 2007, foi lançado o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) que previa investimentos em diversos projetos e obras de logística, energia e infraestrutura social e urbana. De acordo com Maricato (2011), dentro dos investimentos em infraestrutura social e urbana, inseria-se o investimento em cerca de R\$ 106,3 bilhões¹⁵ em habitação, dirigidos à urbanização de favelas e a construção de novas moradias. O PAC contribuiu fortemente para o crescimento da economia nacional, no que diz respeito ao crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) e na geração de empregos formais.

Logo após a crise econômica mundial que eclodiu durante o ano de 2008, foi lançado em 25 de março de 2009, pelo Governo Federal, o PMCMV, com objetivo de impulsionar a construção

¹⁵De acordo com a cotação do dólar em 02/01/20105 corresponde a US\$ 39,52 milhões. Fonte: Banco Central do Brasil.

de moradias. O programa obteve investimento do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), investindo 65% dos seus recursos na produção residencial. O programa teve, portanto, o apoio do governo, dos bancos e do capital imobiliário.

A partir dos investimentos do SBPE e ainda do Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço (FGTS) na produção habitacional, houve um enorme crescimento do número de unidades produzidas no Brasil. A produção nesse período, de acordo com Maricato (2011), estava dirigida principalmente para uma faixa de renda média e média baixa (entre três e 10 salários mínimos), em terrenos próximos aos meios de transporte, entretanto, periféricos e apostando em ações de *marketing* que simulam ideias de condomínios-clubes.

Dessa forma:

Há avanços notáveis em relação à gestão e controle de metas, garantindo maior velocidade na produção, mas a base técnica que caracteriza o processo de trabalho no canteiro permanece atrasada, sendo que há notícias de casos em que as empresas enviam ônibus para arregimentar trabalhadores em cidades que têm maior oferta de mão de obra, [...] mas há uma tendência de formalização dos trabalhadores que são submetidos ao regime de premiação por produtividade. A arquitetura é terceirizada (como o *marketing*) e se resume a arranjos de modelos padronizados nos diferentes terrenos disponíveis (MARICATO, 2011, p. 64-5).

Na área em estudo do Setor Sul de Uberlândia, a empresa MRV Participações e empreendimentos LTDA. construiu em um raio de aproximadamente 800m, no período de 2009 até o momento de elaboração desse texto (2015), cerca de 5.000 unidades habitacionais, de acordo com dados fornecidos pela SEPLAN. Todas as unidades da empresa são padronizadas em blocos de apartamentos de quatro pavimentos, com quatro unidades habitacionais por pavimento e unidades de aproximadamente 44,00 metros quadrados. Todas as unidades têm uma vaga de garagem. O sistema construtivo também é padronizado em todo o país, utilizando-se alvenaria estrutural em concreto e exploram o *marketing* dos condomínios-clubes para conquistar compradores. A faixa de renda na qual essas unidades se destinam é a de três a 10 salários mínimos e a maioria dos compradores utiliza do financiamento em bancos públicos para aquisição desses imóveis.

A cidade de Uberlândia apresenta um dos maiores empreendimentos da MRV no país. O Condomínio Spazio Único (Figura 04) possui todas as técnicas construtivas padronizadas e aplicadas em outras construções da empresa. Localiza-se em um lote de aproximadamente 60.600

metros quadrados e 1.232 unidades habitacionais¹⁶. O empreendimento utilizou-se de mão de obra trazida de outras cidades e foram montados alojamentos para abrigar esses trabalhadores durante a construção do empreendimento. De acordo com o site de notícias www.hojeemdia.com.br de 04 de agosto de 2012, a empresa esteve sob investigação do Ministério Público do Trabalho (MPT) por utilização de trabalho análogo ao escravo em seus empreendimentos na cidade de Uberlândia.

Segundo dados da própria empresa, divulgados nos meios de comunicação e observados no jornal Folha de São Paulo de 25 de março de 2015, caderno B9, até aquela data, um em cada 300 brasileiros vive em uma unidade habitacional construída pela MRV.

De acordo com Maricato (2011, p. 67), “o PAC 1, de 2007, remete a maior parte dos recursos relativos à moradia e à infraestrutura social para urbanização de favelas e, por isso, dialoga mais com o desenvolvimento urbano do que o pacote habitacional lançado pelo governo federal, o PMCMV, de 2009”. Ainda de acordo com a autora, o PAC propõe incorporar esse passivo urbano na cidade, elevando seu padrão de urbanidade.

Figura 04: Condomínio Spazio Único (MRV) ao centro da foto – Uberlândia – MG.



Autor: Motta, Guilherme A.S. Fotografada: 02/04/2015.

¹⁶ Dados obtidos de acordo com informações da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Uberlândia-MG.

Por outro lado, o PMCMV retoma políticas habitacionais adotadas em períodos anteriores, quando o interesse primordial era a quantidade de moradia em contraponto com sua fundamental condição urbana. Se por um lado o programa contribui para uma dinamização econômica e geração de empregos, por outro, não houve avanços conceituais sobre o tema habitação social e, ainda de acordo com Maricato (2011), ocorreu o impacto negativo sobre as cidades devido à localização inadequada de grandes conjuntos habitacionais e ao aumento do preço da terra e dos imóveis: “A maior parte da localização das novas moradias – grandes conjuntos sendo alguns, verdadeiras cidades – será definida nos municípios, por agentes do mercado imobiliário sem obedecer a uma orientação pública, mas à lógica do mercado” (MARICATO, 2011, p. 69).

Exemplo típico dessa situação na cidade de Uberlândia é o caso dos empreendimentos da região do Bairro Shopping Park, no Setor Sul, onde foram construídas 3.632 casas enquadradas no PMCMV, de aproximadamente 38 metros quadrados, destinadas à classe de renda entre zero e três salários mínimos. Os loteamentos foram aprovados entre agosto e setembro de 2009 e entregues à população entre os meses de agosto e outubro de 2012, ano de eleições municipais¹⁷. O empreendimento foi criticado por ter sido entregue sem equipamentos públicos básicos para atender a população moradora do local e ainda pela distância de aproximadamente 7,5 km do empreendimento até o centro da cidade.

LOTEAMENTOS URBANOS – FORMAS E ANÁLISES

Planejamento e desenho urbano

A urbanização acelerada no Brasil observada no século XX, sem um real planejamento (que pode ter ocorrido de forma incorreta, ou até mesmo a sua completa ausência), em meio a um sistema de concentração de renda que foi intensificado naquele século, elevou os níveis de violência urbana e exclusão social. O agravamento dos problemas ocorreu principalmente a partir da década de 1970 (crise mundial do petróleo) e da década de 1980 (crises de endividamento visto na América Latina).

Esse crescimento desordenado e desigual das cidades brasileiras transformou, principalmente, as grandes aglomerações urbanas do país em importantes instrumentos de

¹⁷ Dados obtidos de acordo com informações da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Uberlândia-MG através dos documentos de aprovação dos referidos empreendimentos.

pesquisa para compreensão do espaço urbano e reflexões em diversas áreas do pensamento, tanto nas ciências humanas, sociais, passando pelas engenharias e ciências da saúde.

Todas essas áreas do conhecimento têm contribuído em diversas formas de se pensar a cidade. E, nesse ponto de vista, este estudo colabora em como a arquitetura e o urbanismo, principalmente, utilizando-se de instrumentos metodológicos como a morfologia e o desenho urbano, exercem influência na maneira como os arquitetos podem contribuir para a melhoria da qualidade de vida de nossas cidades.

O planejamento urbano é uma atividade multidisciplinar que busca a melhoria da qualidade de vida da população de áreas urbanas. E, neste contexto, atua nas esferas da produção, estruturação e apropriação do espaço urbano. Neste processo de planejamento, leva-se em consideração, principalmente, questões legais, socioeconômicas, geográficas, culturais, dentre outras.

De acordo com esse entendimento do planejamento, para Mcloughlin (1969), a visão necessariamente globalizante e integrada buscada pelo Planejamento resultou em um tratamento da cidade como um sistema, ou conjunto de sistemas, racionalmente dispostos.

Para Del Rio (1990), as especificidades do urbano foram ignoradas e as estatísticas utilizadas e as propostas resultantes não refletiam a realidade do cotidiano da população, fazendo com que essa dimensão e escala do cotidiano fossem ignoradas pelos instrumentos do planejamento urbano (zoneamento, plano diretor, leis de parcelamento do solo, entre outros). Dessa forma, as qualidades do local, morfológicas, topográficas ou socioculturais, por exemplo, não dialogavam com essa forma generalista de planejar a cidade.

A escala do planejamento, portanto, é a cidade e o regional, e o desenho urbano considera o *lugar*. O desenho urbano surge do abismo deixado no tratamento do urbano em sua dimensão mais evidente para a população, o espaço vivencial público de seu cotidiano.

Neste contexto, importante salientar a importância do lugar na discussão do planejamento. Este trabalho não tem por objetivo elaborar ou estudar os conceitos de lugar, entretanto, devido à importância que a percepção de lugar tem encontrado nos estudos do novo urbanismo, do desenho urbano e da própria urbanidade e a sua relação com as outras áreas do conhecimento, torna relevante compreender a importância desse conceito.

Lugar em Arquitetura-Urbanismo pode ser entendido como um conceito que se expressa através da percepção de lugar, que as pessoas sentem nos ambientes aos quais conhecem por suas experiências de vida. Ao fim e ao cabo, lugar é um conceito entendido em seu sentido de denotar uma

qualificação que se atribui a um espaço através da percepção de suas potencialidades, objetivas e subjetivas (físicas e psicológicas) para realização de experiências existenciais (CASTELLO, 2007, p. 116).

Ainda de acordo com o autor, conjugar condicionamentos de natureza social, econômica, psicológica, cultural e política, e a relação entre essas naturezas ajudam na compreensão dos fenômenos de caráter urbano das cidades contemporâneas.

Dessa forma, o lugar:

Em sua gênese comparecem fatores físicos e psicológicos que têm a ver tanto com o desenho da configuração morfológica urbana quanto com o comportamento interativo adotados pelas pessoas na utilização dessas formas. Esses lugares são fundamentais para a concretização de processos psicológicos-espaciais às pessoas pelo fenômeno urbano – isto é, pelo simples fato de viverem nas cidades (CASTELLO, 2007, p.162).

Após o desinteresse pelo conceito de *lugar* no Modernismo, estamos vendo, portanto, uma renovada conotação na sua relevância, sendo considerado algo mais do que uma mera localização espacial. Del Rio (1990) enfatiza a importância de um redirecionamento da prática arquitetônica para a questão da “criação do lugar”, agora entendido como uma das principais preocupações do Desenho Urbano.

Portanto, a importância no entendimento do lugar nas suas diversas abordagens, sejam elas de acordo com Castello (2007), através da influência da fenomenologia, da percepção ambiental, da economia consumista ou através da influência do meio urbanístico, se transforma em um processo que integra todas as dimensões envolvidas nas concepções de lugar. Dessa forma, para o autor:

O estudo do lugar decididamente se move de uma tradicional ênfase em aspectos físicos, para evoluir na direção de um estágio novo, um estágio em que só uma aproximação transdisciplinar permitirá conceber as novas modalidades pelas quais se apresenta conceitualmente. Um estágio em que o lugar da urbanidade e o lugar clonado na urbanidade constituem, juntos, o conjunto dos lugares urbanos (CASTELLO, 2007, p. 147).

Apesar de uma aproximação cada vez maior com o Desenho Urbano e uma mudança na forma de pensamento elaborado pelo Planejamento Urbano, segundo Del Rio (1990), o primeiro sempre permeia o segundo, pois todas as decisões terminarão por afetar a qualidade do meio ambiente.

O que observamos nesse contexto histórico é que o desenho vem ganhando cada vez mais espaço no processo de planejamento, visto sua preocupação interdisciplinar que relaciona as diversas formas da cidade com o lugar (lugar esse definido por Castello) e que, de certa forma, se distancia cada vez mais dos planos defendidos pelo Movimento Moderno. O desenho deve ainda,

de acordo com Del Rio (1990), ser encarado como uma atividade de planejamento, permeando todo o processo desde a definição dos objetivos políticos a alcançar até os instrumentos e programas de implantação.

De acordo com Wall & Waterman (2012, p. 15), “o desenho urbano é um processo de colaboração que envolve a configuração das formas da cidade, aprimorando sua vivência e sua função como um habitat para os seres humanos”. O desenho urbano é, ainda de acordo com o autor, um processo criativo, colaborativo e interdisciplinar, e de criação de lugares que envolvem a configuração de espaços e formas urbanas tridimensionais que enriquecem a vida nas cidades. Essas formas da cidade constituem o que chamamos de morfologia urbana, ou seja, em Del Rio (1990), o tecido urbano e seus elementos construídos formadores através de sua evolução, transformações, inter-relações e dos processos sociais que os geraram.

A morfologia engloba, portanto, não só os elementos físicos que constroem a cidade e as suas relações entre si, mas também os processos sociais e percepções que essas formas geram através dos tempos, ou das suas relações com os habitantes das cidades.

A valorização do conceito de lugar ganha importância nesse momento, por incorporar valores e percepções aos conceitos formais da morfologia urbana, moldando o desenho urbano contemporâneo. Toda essa não apenas interdisciplinaridade do desenho urbano, mas poderíamos chamar de transdisciplinaridade englobando os conceitos de lugar, urbanidade e morfologia no planejamento das nossas cidades.

A cidade deve ser pensada em seus diversos contextos. De acordo com Wall & Waterman (2012), os contextos urbanos envolvem relações entre suas diversas escalas, desde o território urbano aos detalhes construtivos. Os contextos geográfico, econômico e político são parte de um sistema em que se insere a cidade e o território. Já a escala do bairro estabelece um contexto que evidencia as particularidades da quadra e da rua, incluindo e expressando a complexidade da vida cotidiana. A rua é tratada como a “vida imediata de uma cidade. Ela pode ser o contexto para o nosso entendimento de muitas cidades – o contexto das conexões, das estruturas e, o mais importante de tudo, o contexto da experiência urbana cotidiana” (WALL & WATERMAN, 2012, p. 54). A rua reúne diversos elementos urbanos e ainda suas relações com as pessoas, como a altura das edificações e a distância entre elas. Os detalhes determinam outro contexto que, de acordo com o autor, tornam uma cidade singular. Esses detalhes podem ser degraus, janelas, árvores, portas, ecos e reflexos.

Para dar forma ao meio urbano, não é possível ter apenas como níveis de produção de espaço a programação e o projecto. Para que exista forma, tem de existir o desenho urbano. [...] O desenho urbano não deve ser o desenho dos edifícios ou factos construídos, mas o desenho da estrutura, o desenho daquilo que une e relaciona os diferentes elementos morfológicos ou as diferentes partes da cidade (LAMAS, 2011, p.125).

Esses elementos morfológicos, ainda segundo o autor, são: o solo – o pavimento, os edifícios – o elemento mínimo, o lote – a parcela fundiária, o quarteirão, a fachada – o plano marginal, o logradouro, o traçado e a rua, a praça, o monumento, a árvore e a vegetação e ainda o mobiliário urbano.

A fim de ilustrar as formas urbanas encontradas e observadas na área em estudo, vamos destacar quatro áreas/empreendimentos que correspondem diferentes tipologias de parcelamento do solo e formas urbanas localizadas no Setor Sul. Em seguida, esses empreendimentos serão analisados morfológicamente com base nos elementos anteriores, com o propósito de compreendermos como esses empreendimentos interferem na qualidade urbana, relacionada ao seu entorno, urbanidade e desenho da cidade.

Primeiramente, vamos destacar a presença dos loteamentos fechados na região em estudo. Atualmente, na cidade de Uberlândia existem aprovados, de acordo com a LC 523/2011 e nas leis anteriores (LC 245/2000), 35 loteamentos fechados e estamos considerando mais quatro que estão em fase final de aprovação pela SEPLAN, com previsão de finalização entre 2015/2016, ou seja, totalizando 39 empreendimentos. Conforme já mencionado, loteamento fechado é a subdivisão de área ainda não parcelada, em lotes, vias públicas e áreas públicas (recreação, institucional e dominial), com utilização privativa das áreas de recreação pública e das vias públicas.

Segue abaixo, relação de loteamento fechados, sua localização nos setores da cidade, ano de aprovação e quantidade de lotes por empreendimento:

Tabela 01: Uberlândia – MG, Relação de Loteamentos Fechados por setores, número de lotes e ano de aprovação – 2016.

Nome do Loteamento	Setor	Número de Lotes	Ano de Aprov.	Nome do Loteamento	Setor	Número de Lotes	Ano de Aprov.
V. da Colina	Sul	58	1998	Saber	Oeste	38	1997
Guanambi	Sul	58	1998	Bondade	Oeste	38	1997
Gávea Hill I	Sul	68	2000	Jd. Gênova	Sul	343	2010
Gávea Hill II	Sul	113	2000	Felicidade	Oeste	38	2011
Vila do Sol	Sul	88	2000	Paz	Oeste	38	2011
Jd Barcelona	Sul	351	2002	Splêndido	Sul	731	2011
Tolerância	Oeste	38	2002	S. da Gávea	Sul	160	2011
Girassol	Leste	59	2003	Res Buritis	Sul	357	2012
Vila Real	Sul	110	2003	Res Ipês	Sul	220	2012
Jardins Roma	Sul	400	2004	GSP Arts	Sul	283	2012
Royal Park	Sul	271	2004	Pólo Tecn.*	Sul	30	2012
Decisão	Oeste	81	2004	Pinheiros	Oeste	30	2012
Paradiso	Leste	316	2004	Victória	Oeste	28	2012
Bos. Karaíba	Sul	183	2004	Aphaville I	Leste	390	2014
Carmel	Sul	39	2005	Alphaville II	Leste	417	2015
Villa dos Ipês	Sul	117	2007	Alphaville III**	Leste	340	2015
Gávea Paradiso	Sul	350	2007	Jd. Versailles	Sul	243	2015
Res. do Vale	Sul	186	2007	Terras Altas	Sul	246	2015
Alegria	Oeste	38	2007	G. Village	Sul	151	2015
Disciplina	Oeste	38	2008	Unitri**	Sul	267	2016
Ordem	Oeste	38	2008	Park Sul	Sul	92	2015
Sinceridade	Oeste	38	1997	Moya**	Sul	272	2016
TOTAL LOTES						8.171	

Fonte: SEPLAN / Prefeitura Municipal de Uberlândia (PMU), 2016.

*O Polo Tecnológico é destinado à implantação de empreendimentos na área de tecnologia e está aprovado na modalidade de loteamento fechado empresarial.

**Estes loteamentos ainda não se encontram aprovados até a presente data e foram inseridos por estar em fase final de aprovação, previsão entre 2015 e 2016.

De acordo com a Tabela 01, observa-se que no Setor Leste da cidade encontram-se localizados cinco loteamentos habitacionais fechados, totalizando 1522 lotes, já considerando o Alphaville III, ainda em fase de aprovação. No setor oeste da cidade, localizam-se 13 loteamentos habitacionais fechados, divididos em 503 lotes. Já na área em estudo, o Setor Sul de Uberlândia, encontram-se 27 loteamentos habitacionais fechados e 01 loteamento empresarial fechado, totalizando 6.146 lotes. Concluímos, portanto, que 75% de lotes inseridos em loteamentos fechados na cidade encontram-se no Setor Sul, comprovando a alta concentração desses empreendimentos na região e a segregação das classes de renda alta, no setor em estudo, justificando a importância dada na análise desses empreendimentos.

Na região do denominado Bairro Integrado *Shopping Park*, de acordo com dados obtidos na SEPLAN, foram aprovados em 2009 um total de nove loteamentos destinados à implantação de 3.632 casas enquadradas no PMCMV do Governo Federal, com investimento de R\$ 145,9 milhões¹⁸, destinadas a classe de renda de zero a três salários mínimos. As casas possuem entre 37,91 metros quadrados e 38,15 metros quadrados e foram entregues à população no final do ano de 2012. (Verificar Figura 5: Setor Sul – Bairro Shopping Park). Uma crítica a esse empreendimento, conforme já citado, noticiada nos meios de comunicação locais e inclusive nacionais, trate-se do fato de o empreendimento ter sido entregue sem a construção e funcionamento de equipamentos públicos essenciais, como escolas e postos de saúde e ainda a distância de cerca de 7.500 metros do centro da cidade.

Para exemplificar alguns problemas observados no bairro, através do site de notícias www.correiodeuberlandia.com.br de 18 de setembro de 2013, os moradores denunciam problemas na rede elétrica das casas. A Caixa Econômica Federal, através do site <http://mcmv.caixa.gov.br/caixa-esclarece-informacoes-sobre-residencial-shopping-park-em-uberlandia/>, esclarece informações em relação à matéria divulgada no Jornal Estado de Minas que, no local, alguns proprietários aplainaram os seus lotes, contrariando as orientações da Caixa Econômica Federal, removendo os taludes existentes, e não construíram muro de arrimo para contenção do desnível por esta intervenção. Com este tipo de intervenção, criou-se “barranco” instável, e ao não conseguir construir o muro de arrimo antes da temporada de chuvas, estes barrancos poderiam vir a pôr em risco de desmoronamento as casas vizinhas dos fundos. Para afastar o perigo, a Caixa acionou na época contratação e a execução de 13 trechos de muros de arrimo de forma a garantir a estabilidade das casas que estavam em situação de risco. De acordo com informações da Caixa, estes muros foram executados.

¹⁸De acordo com a cotação do dólar em 02/01/20105 corresponde a US\$ 54,24 milhões. Fonte: Banco Central do Brasil.

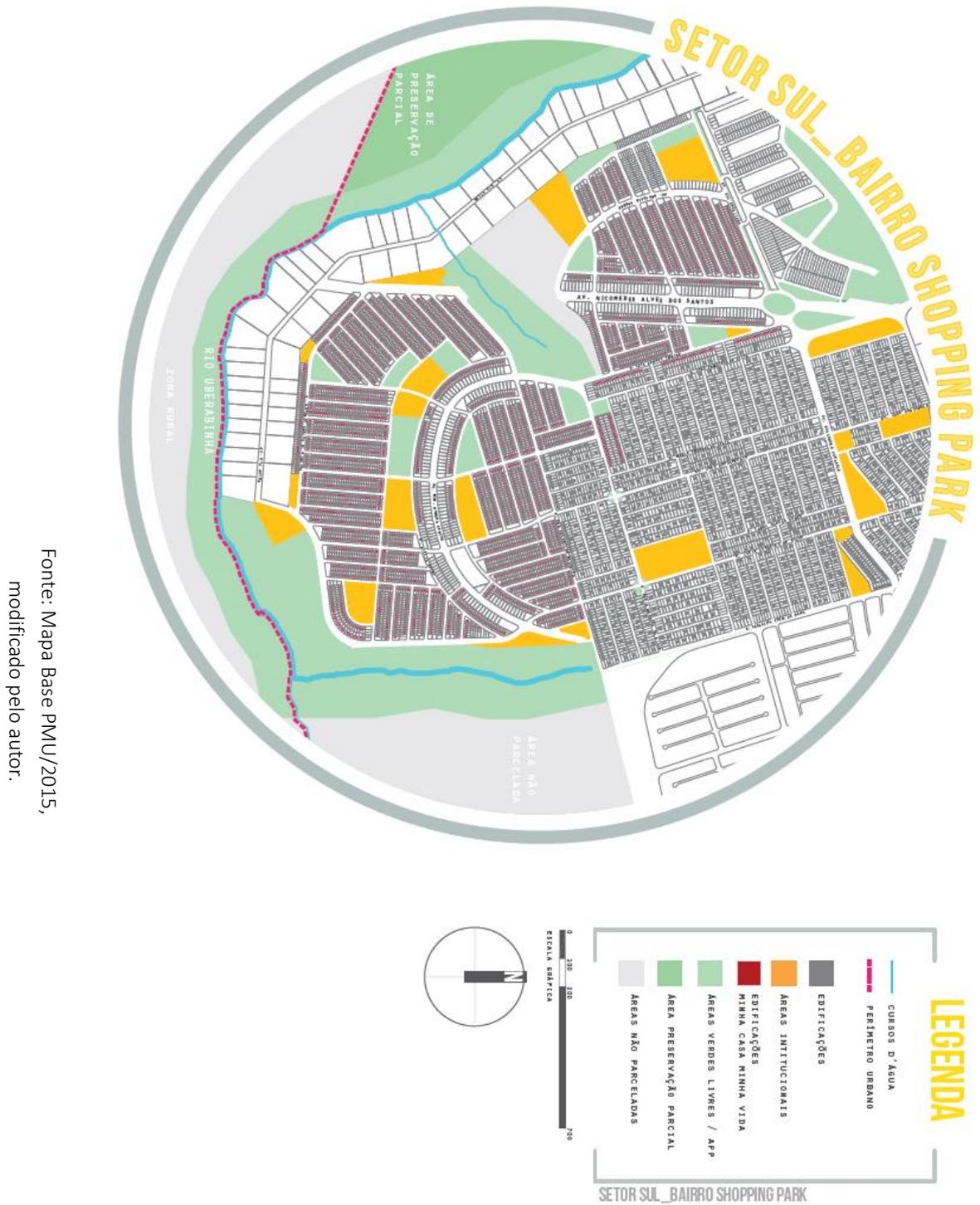


Figura 05: Setor Sul – Bairro Shopping Park / Uberlândia – MG.

Fonte: Mapa Base PMU/2015, modificado pelo autor.

A empresa MRV Participações e Empreendimentos LTDA. é uma das maiores construtoras do país e encontra destaque na implantação principalmente de apartamentos que se enquadram no PMCMV do Governo Federal, para grupos de renda entre três e 10 salários mínimos. Apenas na região entre o Uberlândia Shopping e o Bairro Shopping Park, a empresa possui oito empreendimentos, conforme Tabela 02.

Tabela 02: Uberlândia - MG, Relação de condomínios MRV entre o Uberlândia Shopping e o Bairro Gávea Sul, 2016.

Nome do empreendimento	Quantidade de Blocos	Quantidade de Unidades Habitacionais
Spazio Único	90	1440
Parque Udinese	20	320
Parque Universitá	45	720
Parque United Coast	53	848
Parque Univerdi	28	448
Parque Ubá	26	416
Parque Unicielo	13	208
Parque United States	61	984
TOTAL	336	5.384

Fonte: SEPLAN / Prefeitura Municipal de Uberlândia (PMU), 2016.

Segundo dados fornecidos pela própria MRV, a empresa possui em toda cidade 11 mil unidades habitacionais. Ou seja, quase metade (48,95%) de todas as unidades construídas ou em implantação pela empresa se encontra concentrada nesse trecho geográfico do Setor Sul de Uberlândia, dentro de um raio máximo de 850 metros. Considerando-se 3,5 pessoas vivendo por unidade habitacional, de acordo com base do IBGE, podemos estimar uma população de quase 19 mil habitantes vivendo apenas nos apartamentos construídos pela empresa na região.

Outra modalidade avaliada nesta pesquisa trata-se dos loteamentos e ocupações irregulares, localizadas principalmente no Setor Leste, conforme tabela abaixo:

Tabela 03: Uberlândia – MG, Relação de Loteamentos/Ocupações Irregulares, 2016.

Bairro Integrado	Loteamento Irregular	Setor na cidade
Jardim Europa	Bela Vista	Oeste
Jardim Canaã	Chácaras Bela Vista	Oeste
Santa Rosa	Esperança III	Norte
Residencial Integração	Integração	Leste
Residencial Integração	Prosperidade	Leste
Residencial Integração	Prosperidade Parte	Leste
Residencial Integração	Prosperidade Prolongamento	Leste
Residencial Integração	Dom Almir	Leste
Residencial Integração	Dom Almir Prolongamento	Leste

Residencial Integração	Joana D'arc II	Leste
Portal do Vale	Santa Clara	Leste
Morumbi	Maná	Leste
Novo Mundo	Vila Jardim	Leste
Minas Gerais	Minas Brasil	Norte
São Jorge	Glória	Sul
Alvorada	Alvorada 5	Leste

Fonte: SEPLAN / Prefeitura Municipal de Uberlândia (PMU), 2016.

De acordo com a Tabela 03, através de dados obtidos na SEPLAN, observamos a presença de 16 loteamentos irregulares, ou seja, que não obtiveram aprovação formal da PMU. Dessa forma, esses empreendimentos estão localizados em áreas de particulares e não estão dotados de nenhuma infraestrutura básica, tais como sistema de drenagem pluvial, esgotamento sanitário, abastecimento de água ou pavimentação, meios-fios e sarjetas. Nota-se que 70% desses loteamentos encontram-se no Setor Leste e apenas um loteamento, ou seja, 6,25% estão localizados no Setor Sul, justamente a ocupação irregular de área de propriedade da Universidade Federal de Uberlândia, denominada Ocupação Irregular do Glória.

Dessa forma, a seguir serão analisados quatro empreendimentos/áreas, sendo o Loteamento Fechado Gávea Paradiso e o conjunto de condomínios da MRV localizados no Loteamento Gávea Sul.

Formas e análise

Reiterando as considerações a respeito de morfologia e desenho urbano discutidas no item anterior, as análises que serão realizadas a partir desse momento levam em consideração uma análise crítica construída com base no referencial teórico estudado e adotado neste texto, através dos elementos morfológicos definidos, principalmente, por Lamas (2011), Panerai *et al* (2013) e Wall & Waterman (2012).

LOTEAMENTO FECHADO HABITACIONAL GÁVEA PARADISO

Wall & Waterman (2012) inicia sua análise urbana utilizando-se de diferentes parâmetros. Principia através do contexto, das suas dimensões, do movimento, da análise da sua comunidade e cultura e define os projetos e processos urbanos. O contexto, de acordo com o autor, envolve relações, e a leitura dessas relações, muitas vezes complexas, nos permite compreender uma cidade.

Como habitantes da cidade, aprendemos a ler as interações entre áreas urbanas, espaços e objetos adjacentes. No entanto, como desenhistas urbanos, também devemos ter a capacidade de entender o contexto das novas propostas e prever as novas relações que são criadas por nossos projetos (WALL & WATERMAN, 2012, p. 39).

Ainda de acordo com o autor, os contextos se evidenciam da escala do território à escala dos detalhes de materiais de construção e o paisagismo responde aos contextos em escalas múltiplas e sob diferentes perspectivas, os bairros devem ser ao mesmo tempo integrados à cidade e dela distintos; enquanto os espaços abertos planejados devem reconhecer o contexto dentro das múltiplas escalas urbanas.

A importância da escala do contexto para definição da forma urbana pode ser tratada da seguinte forma:

A forma urbana deve constituir uma solução para o conjunto de problemas que o planejamento urbanístico pretende organizar e controlar. É a materialização no espaço da resposta a um contexto preciso. Desde sempre o desenho da cidade teve de equacionar o contexto a que deveria responder, e através da arquitetura (LAMAS, 2011, p. 48).

Em termos da cidade e do território, Wall & Waterman (2012) define dois contextos: o contexto geográfico, econômico. No contexto geográfico, o território da cidade a partir da onipresença das redes globais nas cidades contemporâneas torna-se mais complexo e transcende a paisagem física.

O desenvolvimento da cidade de Uberlândia no contexto regional e sua importância, porque não, nacional, definem um território de abrangência da cidade, dessa forma, que abrange todo o país. A inclusão da cidade como vanguardista em termos, por exemplo, de logística e transporte de carga, e sua localização a inserem num território mais abrangente que a própria vizinhança física. Assim, todos os empreendimentos analisados se inserem nessa abrangência territorial geográfica que influencia os investimentos e a própria localização dos empreendimentos na cidade.

Em termos econômicos, o autor define que a política econômica pode transformar o contexto de uma cidade. Uma das políticas econômicas que mais influenciam as cidades brasileiras, nos últimos anos, são as políticas habitacionais, principalmente no caso do PMCMV, que já foi descrito anteriormente e a diminuição do Imposto Sobre Produtos Industrializados (IPI) para os veículos automotores, confirmando o privilégio das políticas públicas e econômicas ao veículo particular em contraponto com o transporte público e o privilégio no sistema viário para dar suporte a essa demanda de automóveis, contribuindo para a forma adquirida pelas cidades.

Surgem novos contextos de projetos, no caso em análise, os empreendimentos fechados, como o próprio Gávea Paradiso e demais empreendimentos analisados.

O Loteamento Fechado Habitacional Gávea Paradiso foi aprovado no ano de 2007, sob a LC 245/2000. O proprietário do empreendimento é a empresa Gávea Empreendimento S/A e está localizado na margem esquerda da área do Parque da Gávea, entre o parque e a Avenida Ibioporã, próximo ao Uberlândia Shopping, no Setor Sul de Uberlândia-MG. A projeção da Avenida da Carioca confronta com a lateral leste do empreendimento.

Esclarecemos que todas as informações a respeito das questões legais dos empreendimentos foram obtidas através de consulta nos documentos referentes às respectivas aprovações dos loteamentos na SEPLAN da PMU.

A área de lotes do Gávea Paradiso é de 140.469,03 metros quadrados, onde foram distribuídos 350 lotes, na maioria entre 379,75 e 395,25 metros quadrados. O sistema viário interno do empreendimento possui 46.130,38 metros quadrados e foram doadas 39.812,80 metros quadrados de Área Institucional e 32.067,56 metros quadrados de Área de Recreação Pública. De acordo com Termo de Aprovação do Loteamento, obtido na SEPLAN, o empreendedor assinou Aditivo ao termo de Cooperação Mútua de 25 de Novembro de 2014, celebrado com o município para implantação do Parque Municipal da Gávea, sob sua responsabilidade, como medida compensatória pelos impactos ambientais decorrentes da implantação dos loteamentos Gávea Paradiso e Solares da Gávea.

Outra escala de análise definida por Wall & Waterman (2012), além da percepção da cidade e do território, é a escala da cidade. Nela, destaca-se o contexto político que, apesar de ser difícil de dissociar do contexto econômico, merece sua posição na análise da forma urbana.

As políticas públicas deveriam nortear o desenvolvimento das cidades, como ocorreu em Bogotá, Curitiba e Londres e, entretanto, vemos que a construção das cidades tem tido cada vez menos a atuação das políticas públicas e um aumento na importância do capital imobiliário. Isso se reflete claramente na área em estudo, através dos investimentos do capital imobiliário na construção dos loteamentos fechados, *shopping centers* e até mesmo na construção dos empreendimentos ligados ao PMCMV, que apesar do financiamento público, são construídos através do capital imobiliário.

Ainda de acordo com Wall & Waterman (2012), as cidades são formadas por sistemas interdependentes, da escala urbana, tais como as redes de transportes e serviços públicos, à escala

microeletrônica, dando sustentação às formas urbanas, criando contextos específicos para projetos de desenho urbano:

Além da influência dos sistemas de movimento, podemos prever os efeitos surpreendentes que as infraestruturas de serviços públicos cada vez mais provocam em uma cidade. A disponibilidade de comunicações de alta tecnologia atualmente resulta em grupos de empresas ao redor de certos núcleos da cidade; a Internet sem fio gratuita torna indistinta a separação entre escritório, biblioteca e parque público, enquanto no futuro os sistemas locais de produção de energia resultarão em novas formas urbanas para nossas cidades (WALL; WATERMAN, 2012, p. 48).

Um bom exemplo dessa dinâmica na cidade é a implantação do loteamento Polo Tecnológico na região, para atração de empresas do ramo de tecnologia. Falta ainda na cidade relacionar os espaços físicos e suas redes com a escala microeletrônica. As diversas escalas da cidade não se conectam. O empreendimento em análise, o Gávea Paradiso, encontra-se cercado por muros, como forma de autosegregação com relação a outros espaços da cidade, como o próprio Parque Gávea que o empreendedor colaborou em construir, ou mesmo a malha viária existente da cidade. Portanto, essa forma de segregação do empreendimento se reflete no desenho da cidade e sua morfologia.

Outra escala de análise definida para Wall & Waterman (2012) é o bairro e a quadra. Já de acordo com Lamas (2011), os elementos morfológicos de uma cidade não mudam, eles se definem em rua e praça, edifícios, fachadas e planos marginais, monumentos isolados. É a mudança de contexto que vai mudando as formas pela necessidade de resposta a situações diferentes.

Portanto, a escala do bairro e da quadra de Wall & Waterman (2012) já inicia a abrangência da escala de análise dos elementos morfológicos definida por Lamas (2011). O loteamento fechado Gávea Paradiso está localizado no Bairro Integrado Gávea, delimitado pelo Córrego Vinhedos, o Rio Uberabinha e o Anel Viário Sul. Nesse bairro, além do empreendimento em análise, localizam-se o loteamento fechado Solares da Gávea, o loteamento de chácaras, junto ao Rio Uberabinha, Sítios de Recreio Ibiporã, o loteamento Convencional Gávea Shopping, o empreendimento da MRV Spazio Único e o Uberlândia Shopping.

Todos esses empreendimentos estão desconectados formalmente, na escala do bairro. Os loteamentos Gávea Paradiso, Solares da Gávea e Spazio Único se desconectam da cidade através dos seus muros. O Sítio de Recreio Ibiporã possui uma configuração urbana diferente do contexto da cidade, por conter lotes maiores, e junto à área de Preservação Permanente do Rio Uberabinha, gerando uma paisagem urbana bucólica. E o Uberlândia Shopping se configura como uma grande

construção, isolada do contexto habitacional da região, cercado por gradil e ilhado por um grande estacionamento.

Todas as conexões entre esses empreendimentos são realizadas praticamente por meio de veículos particulares de transporte, não possuem conexão por ciclovias ou por pavimentação de calçadas, nem grande disponibilidade de transporte público, efetivando a prioridade ao transporte particular em contraponto com o transporte público ou a escala do pedestre. Nesse bairro integrado pode ser inscrito um círculo de raio de aproximadamente 700 metros que se adequaria a uma escala de conformo para a caminhada do pedestre, entretanto, as formas urbanas presentes nessa escala não contribuem para essa efetivação. Falta a caracterização do bairro em um contexto cultural particular que levasse em consideração as suas pessoas, tradições e histórias, transformasse o bairro em um lugar e o diferenciasse do contexto de outros bairros, fracassando, de acordo com Wall & Waterman (2012), através da sua capacidade de responder adequadamente ao contexto único de um povo e sua cultura.

Esse fracasso se deve, principalmente, pela falta de diversidade de usos no local, predominantemente residencial, com exceção do Uberlândia Shopping, e da desconexão das formas dos seus empreendimentos entre si e entre os demais contextos da cidade. O bairro não é pensado na escala do pedestre.

Tratando-se da escala da quadra, Wall & Waterman (2012, p. 51) define que “as quadras da cidade podem conferir tanto aos bairros quanto às cidades uma característica única para todos que nelas vivem ou passam por elas”. O empreendimento em análise, o Loteamento Fechado Gávea Paradiso (Figura 06), possui apenas quadras internas, cercadas por muros, não permitindo o que o autor define como a passagem dos cidadãos através dessas quadras, já que elas são fechadas apenas aos moradores, tornando-se um espaço não democrático ou acessível a toda cidade.

Figura 06: Imagem aérea do Loteamento Fechado Gávea Paradiso – Uberlândia – MG.



Fonte: Google Earth. Acessado em 06/07/2015.

Essa característica de isolamento das quadras com relação à cidade define espaços privativos aos moradores do loteamento e, de acordo com Aguiar (2012), já não podem ser dotados de urbanidade, pois não são espaços essencialmente públicos.

As quadras do loteamento acompanham a definição do seu perímetro total e o arruamento que segue a topografia natural do local. São, de maneira geral, retangulares, e não há sobras para utilização de miolos de quadras ou acesso entre as quadras. São circundadas por vias públicas de uso privativo e delimitadas pela testada dos lotes. Entretanto, a característica de empreendimento fechado e murado não permite a integração das quadras com o entorno, mesmo que não implantado, acentuando a característica de autos segregação do empreendimento com relação ao desenho do próprio bairro, ou da cidade.

A quarta escala observada no contexto urbano por Wall (2012, p. 54) é a rua. Ela “é a vida imediata de uma cidade. Ela pode ser o contexto para o nosso entendimento de muitas cidades – o contexto das conexões, das estruturas e, o mais importante de tudo, o contexto da experiência urbana cotidiana”.

Lamas (2011) define o traçado como um dos elementos mais claramente identificáveis tanto na forma de uma cidade como no gesto de desenhá-la, regulando a disposição dos edifícios e

quarteirões e ligando os vários espaços e partes da cidade. É o traçado que estabelece a relação mais direta de assentamento entre a cidade e o território.

Mais uma vez, a configuração viária do empreendimento não se conecta ao sistema viário dos empreendimentos do entorno. A Avenida Ibiporã é o único acesso do empreendimento ao entorno, seja o bairro ou o território da cidade. Internamente, as ruas se organizam como uma espinha de peixe, estruturada por uma via central denominada Alameda dos Bicudos e as demais vias se conectam a ela. Dessa forma, todos os acessos do empreendimento acontecem pela Alameda dos Bicudos e as demais vias do empreendimento são sem saída, com retorno permitido através da configuração de *coul-de-sacs*.

A Alameda dos Bicudos possui 20 metros de perfil transversal, com canteiro central, calçadas de 2,50 metros e ainda área de jardim de outros 2,50 metros. As demais vias locais possuem perfil transversal de 12,00 metros e calçadas de 2,50 metros. Internamente o impacto do muro é minimizado devido à presença de Áreas de Recreação Públicas que contornam o empreendimento. Esse tratamento não é observado ao considerar a área externa do empreendimento, com o muro faceando diretamente a via externa, com exceção de um pequeno trecho de 130 metros de gradil, próximo à portaria de acesso do empreendimento que garante permeabilidade visual nesse trecho do empreendimento.

De acordo com Lamas (2011), a edificação é o elemento mínimo identificável na cidade e, das relações estabelecidas entre tipologia e morfologia, ressalta que o espaço urbano depende dos tipos edificados e do modo como estes se agrupam.

A tipologia edificada determina a forma urbana, e a forma urbana é condicionadora da tipologia edificada, numa relação dialética. [...] Esta interdependência é um dos campos mais sólidos em que se colocam as relações entre a cidade e a arquitetura. Pode ser observada ao longo da História, onde a forma urbana é resultado, produto, e simultaneamente geradora da tipologia edificada, numa relação eminentemente dialética entre cidade e arquitetura, entre forma urbana e edifícios (LAMAS, 2011, p.86).

Sem dúvida, um dos grandes destaques na forma urbana observada no empreendimento em análise é a edificação e o seu conjunto com relação ao entorno da cidade. A tipologia das edificações é harmoniosa no que diz respeito ao gabarito, formado por casas de dois pavimentos, predominantemente utilizando-se platibanda para esconder o telhado, caixa d'água em forma de torre, também escondida, afastamento lateral e frontal padrão, e principalmente a predominância da cor branca. Observando imagens do local, fica clara essa harmonia interna com relação à tipologia arquitetônica. Interessante, destacar que essa tipologia não é imposta, com exceção,

obviamente, das questões legais como gabarito máximo, taxas de ocupação e afastamentos mínimos.

Apesar da harmonia observada nessa tipologia aproximada e no destaque na cor do conjunto do empreendimento, não podemos desconsiderar o lado negativo observado nessa padronização, que desconsidera a diversidade tipológica das construções e não se conecta com o entorno, apesar de ainda não haver outras construções no entorno. Mas a falta de diversidade em si é um fator negativo na forma urbana observada no loteamento Gávea Paradiso.

Da mesma forma, as fachadas também se destacam como reflexo desses edifícios, não estando alinhados ao limite do lote, afastadas desse alinhamento por áreas verdes e geralmente com o mesmo padrão construtivo observado em todo loteamento, inclusive no destaque pela cor branca. De forma positiva, podemos destacar a ausência dos muros frontais entre as edificações, ampliando os espaços públicos internos, com boa disposição de áreas verdes e áreas livres. Negativamente, entretanto, destaca-se mais uma vez a presença dos muros que não permitem que esses espaços públicos sejam democráticos e nem se conectarem às demais áreas verdes e livres da cidade, justificando a ausência de urbanidade de acordo com Aguiar (2012).

Essa homogeneização da forma urbana evidencia o que Ascher (2010) sugere que os indivíduos estão cada vez mais diferentes e autônomos, em uma diferenciação social mais pulverizada, uma vez que não partilham, a não ser muito momentaneamente, dos mesmos valores e experiências urbanas. De acordo com levantamento realizado por Sposito (2013), é significativo o número de moradores que pouco se relaciona com sua vizinhança, ainda que tenha, em seu discurso, valorizado a opção de moradia em espaços residenciais fechados, associando essa escolha à ideia de um espaço mais homogêneo, significando “estar entre os seus”, refletindo inclusive na morfologia urbana.

A análise desse empreendimento nos permite concluir que se inicia a construção de uma nova forma das cidades. Sposito (2013) destaca a implantação desses empreendimentos com uma tendência à localização mais periférica que contribuem para dispersão urbana e o controle do capital imobiliário sobre o parcelamento do solo. Morfologicamente, esses novos modelos de habitar acentuam a segmentação social, expressa através dos muros e guaritas e se expandimos a análise da morfologia, não apenas aos seus elementos, mas à distribuição dos grupos sociais e das funções da cidade. Os espaços fechados redistribuem os grupos sociais no espaço da cidade, reorganizam seus usos e principalmente a forma urbana, desconectada geralmente do próprio tecido urbano e da forma da cidade tradicional.

CONDOMÍNIOS MRV

Os empreendimentos da empresa MRV não se configuram de uma maneira tão diferente quanto ao loteamento fechado Gávea Paradiso, analisado anteriormente. Uma diferença é que a estrutura de condomínio da MRV é de um empreendimento vertical, enquanto o primeiro é horizontal, mas ambos são fechados entre muros. A diferença de renda também é clara, já que os mesmos são destinados a grupos de renda entre três e 10 salários mínimos, enquanto o Gávea Paradiso é destinado a um grupo de alta renda.

A configuração em termos de território e sua inserção na cidade é a mesma para os dois empreendimentos, portanto não voltaremos mais a essa análise, já que estamos analisando empreendimentos em uma mesma região, e o território de inserção também coincide.

O bairro de localização dos empreendimentos da MRV é no loteamento Gávea Sul (Figura 7: Região Loteamento Gávea Sul), confrontando a sul com o Anel Viário Sul, margem direita do Córrego da Lagoinha e a leste com o Loteamento Shopping Park. O loteamento Gávea Sul é composto por 15 quadras; destas, quatro são divididas em lotes menores que variam de 300 a 1000 metros quadrados e 11 quadras que por si só configuram um lote único, destinados a implantação de condomínios. Em uma quadra está sendo implantado um loteamento fechado, nos moldes do Gávea Paradiso em uma área de aproximadamente 50.000 metros quadrados e em sete quadras, do total de 15, estão implantados ou em fase de implantação os condomínios da MRV.

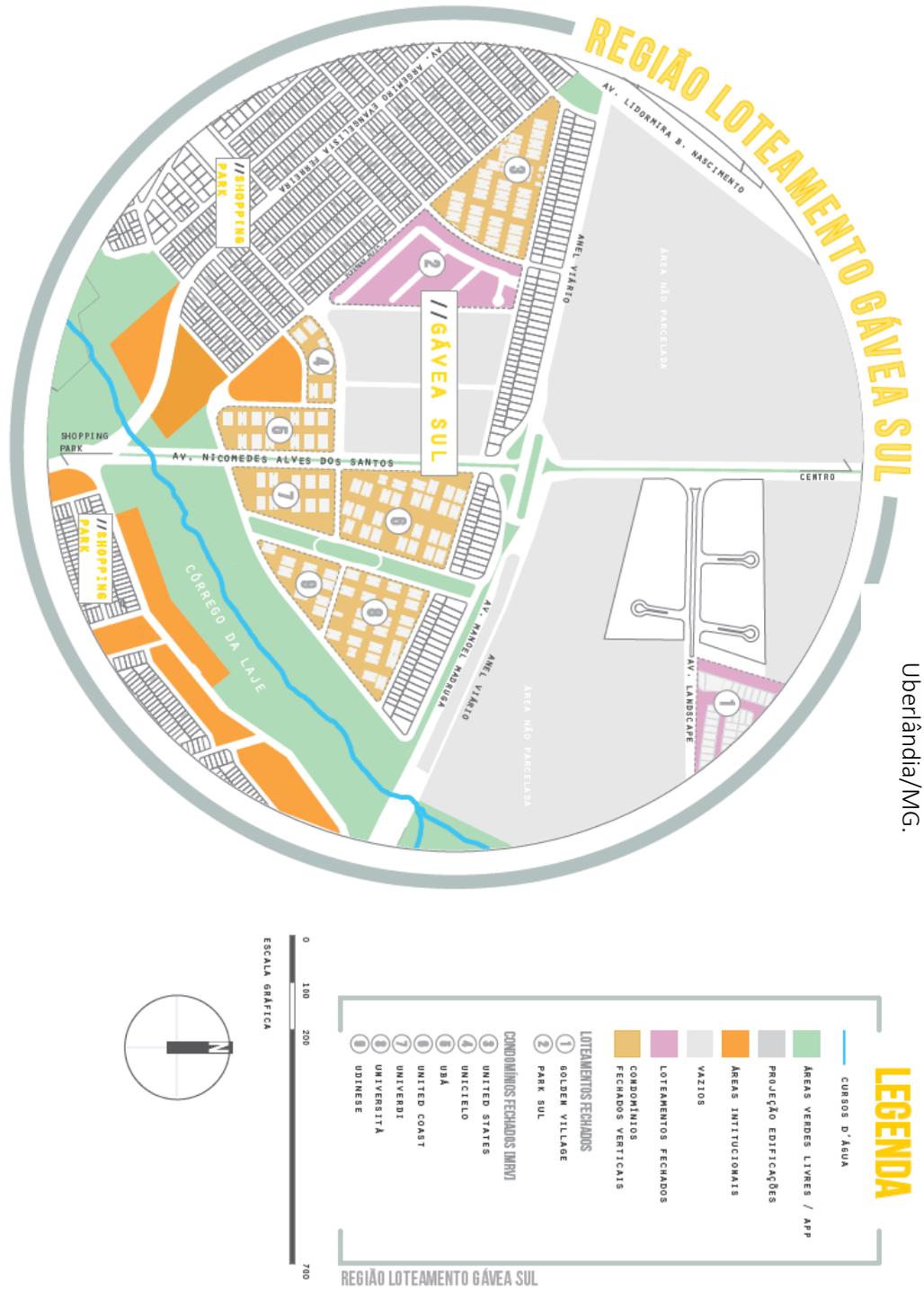


Figura 07: Região Loteamento Gávea Sul – Uberlândia/MG.

Fonte: Mapa Base PMU/2015, modificado pelo autor.

Os lotes desses empreendimentos coincidem com a forma da quadra, geralmente grandes que variam de 12 a 45 mil metros quadrados e circundados por vias públicas. Os limites das quadras são definidos por muros em tijolo de concreto, criando nas vias públicas corredores cercados por muros em ambos os lados. As ruas do entorno são praticamente inóspitas e não se observa a circulação de pedestres, a não ser o trajeto entre a parada de ônibus e a entrada dos condomínios. O uso da região é unicamente residencial. Portanto, a ausência de diversidade de usos na região obriga que a população se desloque por grandes distâncias para acessar o comércio básico. Geralmente, utilizam-se do transporte público ou automóveis particulares.

A tipologia das edificações (Figura 08) também é a mesma nos 336 blocos de apartamentos de quatro pavimentos encontrados na região, padronizando a sua forma, gabarito e implantação nas quadras, circundados por bolsões de estacionamento pavimentados em asfalto, contribuindo para o aumento da temperatura da área, devido principalmente a falta de áreas verdes e de solo permeável.

Apesar de ser positiva a alta densidade, considerando-se uma população total de quase 20 mil habitantes nesses empreendimentos da empresa, a região não é provida de diversidade de usos, conforme demonstrado, faltando principalmente áreas de lazer para a população, equipamentos públicos como escolas e postos de saúde. As unidades habitacionais de 44 metros quadrados disponibilizadas nos apartamentos da empresa deveriam refletir uma valorização do espaço externo para contemplar áreas de lazer para os habitantes locais e uma maior conectividade entre os elementos desses empreendimentos e o bairro do entorno. Nem mesmo a Área de Preservação Permanente do Córrego da Lagoinha, destinada à implantação dos parques lineares da cidade de Uberlândia, foi adaptada para se configurar como espaço livre destinados à contemplação e ao lazer da população moradora do entorno.

Figura 08: Imagem aérea do Condomínio United Coast de propriedade de MRV – Uberlândia – MG.



Fonte: MOTTA, Guilherme A.S. Fotografada em 02/04/2015.

A presença dos muros (Figura 09), mais uma vez, destaca-se na morfologia urbana do local, configurando-se como uma forma de autossegregação e desconexão com a cidade em seu entorno. A falta de atratividade para as calçadas e áreas públicas do entorno abandonadas confirmam uma região com completa ausência de urbanidade, devido, principalmente, à forma urbana caracterizada pelo empreendimento, que nega a rua, desestimula a circulação de pedestres e bicicletas e não valoriza a diversidade de usos.

Figura 09: Imagem aérea do Condomínio Universitá de propriedade de MRV a partir do Anel Viário – Uberlândia – MG.



Fonte: MOTTA, Guilherme A.S. Fotografada em 02/04/2015.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este texto discorreu a respeito de dois agentes produtores/construtores da nossa cidade, através do agente público e o capital imobiliário representando o agente privado, bem como as consequências dessa maneira de construir a cidade na sua forma morfológica que encontramos na área em estudo, o Setor Sul de Uberlândia-MG e o rebatimento disso na baixa qualidade no que diz respeito a importantes qualidades da cidade, como a urbanidade e os espaços públicos.

Observou-se que todos os empreendimentos analisados possuem graves problemas morfológicos, como a presença dos muros nos loteamentos fechados e dos condomínios da MRV. Nenhuma dessas áreas possui espaços públicos atrativos, que aglomerem moradores em atividades que demonstrariam a qualidade de espaços e mais altos graus de urbanidade.

Na contrapartida analisada ao longo desse texto, o que pode ser observado é que a expansão da região estudada é moldada em um processo de segregação social, com forte atuação do mercado imobiliário e baixa influência do Estado, que contribui apenas ao formatar a legislação de parcelamento e uso e ocupação do solo. O resultado desse processo é notado atualmente no estabelecimento de bairros fechados, *shopping centers*, empreendimentos empresariais, dentre outros, que contribuem para um empobrecimento da urbanidade do setor. Esse empobrecimento é observado morfológicamente através das análises realizadas com a presença dos muros e ausência de espaços públicos de qualidade que pudessem contribuir para o estabelecimento de altos graus de qualidade urbana.

No centro dessa discussão a respeito da atuação do mercado imobiliário, da legislação urbanística e da morfologia da cidade, no setor sul de Uberlândia, sobressai a importância dos espaços públicos para contribuir com a coesão social e criação de espaços seguros e não excludentes, em todas as suas escalas. Esses fatores são essenciais para contribuírem na coesão e integração social.

Qualquer melhoria na qualidade urbana e na diminuição da segregação social das cidades tem que passar pelo projeto dos espaços públicos de qualidade. A esfera governamental deve se comprometer em zelar pelos interesses que privilegiam esses lugares em detrimento aos espaços não públicos, e os arquitetos e urbanistas no seu papel de desenhar e planejar as cidades e os espaços que permitam a socialização e a mobilidade, levando em conta a interdisciplinaridade, o contexto regional, as diferenças sociais, a fim de minimizar a segregação e contribuir para a consequente melhoria qualitativa da urbanidade dos espaços estudados.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGUIAR, Douglas. Urbanidade e a Qualidade da Cidade. In: AGUIAR, Douglas; NETTO, Vinicius M. (org). **Urbanidades**. Rio de Janeiro: Folio Digital: Letra e Imagem, 2012. p. 61-79.

AMADEI, V. C. & AMADEI, V. A. **Como lotear uma gleba – o parcelamento do solo urbano em todos os seus aspectos (loteamento e desmembramento)**. Campinas: Millennium Editora, 2012.

ASCHER, François. **Os novos princípios do urbanismo**. São Paulo: Romano Guerra, 2010.

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

_____. Lei nº. 10.257/2001. **Estatuto da Cidade**. Brasília, DF. 2001.

_____. **O Estatuto da Cidade**: comentado. São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010.

_____. **PlanMob**: Construindo a Cidade Sustentável. Ministério das Cidades, 2007.

CASTELLO, Lineu. **A percepção de lugar**. Porto Alegre: Propar, 2007.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre Agentes Sociais, Escala e Produção do Espaço: um Texto para Discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. S.; SPOSITO, M. E. B. **A Produção do Espaço Urbano: Agentes e Processos, Escalas e Desafios**. São Paulo: Contexto, 2013. p. 41-51.

DEL RIO, Vicente. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento**. São Paulo: Pini, 1990.

FERNANDES, Ana. Decifra-me ou te devoro: Urbanismo corporativo, cidade-fragmento e dilemas da prática do urbanismo no Brasil. In: GONZALES, S.F.N.; FRANCISCONI, J.G.; PAVIANI, Aldo. (org) **Planejamento e Urbanismo na atualidade Brasileira: objeto teoria prática**. Rio de Janeiro: Editora Livre Expressão, 2013. p. 83-107.

FERNANDES, Edésio. Notas sobre El proceso de implementación de La agenda para la reforma urbana em Brasil. In: **Cuaderno urbano – Espacio, Cultura, Sociedad**. Volume 8. Nº 8 (Octubre 2009) pp. 253-275. ISSN 1666-6186

FIGUEIREDO, Lucas. Desurbanismo: um manual rápido de destruição de cidades. In: AGUIAR, Douglas; NETTO, Vinicius M. (org). **Urbanidades**. Rio de Janeiro: Folio Digital: Letra e Imagem, 2012. p. 209-234.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Síntese de Indicadores Sociais**: uma análise das condições de vida da população brasileira. Rio de Janeiro: IBGE, 2014.

LAMAS, José M. Garcia. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2011.

MARICATO, Ermínia. **O Impasse da Política Urbana no Brasil**. Petrópolis: Editora Vozes, 2011.

McLOUGHLIN, J Brian. **Planificación Urban y Regional: Un Enfoque de Sistemas**. Madrid: Instituto de Estudios de Administracion Local, 1969.

PANERAI, Philippe; CASTEX, Jean; DEPAULE, Jean-Charles. **Formas Urbanas: a Dissolução da Quadra**. Porto Alegre: Bookman, 2013.

SILVA, Renata Rodrigues. **Centros Comerciais e Shopping Centers: Transformações no espaço urbano de Uberlândia (MG)**. 2012. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação do Instituto de Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, 2012.

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. S.; SPOSITO, M. E. B. **A Produção do Espaço Urbano: Agentes e Processos, Escalas e Desafios**. São Paulo: Contexto, 2013. p. 123-145.

SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo: Contexto, 1994.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

VILLAÇA, Flávio. Uma Contribuição para a História do Planejamento Urbano no Brasil. In: DEÁK, C. & SCHIFFER, S. R. (org.) **O processo de Urbanização no Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010. p. 169-243.

WALL, Ed & WATERMAN, Tim. **Desenho Urbano**. Porto Alegre: Bookman, 2012.

Trabalho enviado em 25 de janeiro de 2016.

Aceito em 18 de fevereiro de 2016.