

Preço da terra e hierarquia urbana em uma cidade média: estudo de Uberlândia-MG

Land price and urban hierarchy in a medium city: the case of Uberlândia, Minas Gerais

Gabriel do Carmo Lacerda [1]

Resumo

O objetivo deste trabalho é, a partir dos preços da terra urbana e da espacialização dos investimentos estatais, discutir a estrutura hierárquica urbana de uma cidade média brasileira: Uberlândia, em Minas Gerais. Para tanto, faz-se uma discussão de como se conforma a renda fundiária urbana e da sua composição por diferentes modalidades, segundo os diferentes usos capitalistas potenciais do solo. Nesse sentido, a principal contribuição deste artigo é a análise empírica dos preços da terra urbana, a partir da metodologia de *web scraping* com os anúncios das imobiliárias, bem como a sistematização e espacialização das inversões estatais, que, aplicadas junto com arcabouço teórico da economia política da urbanização, permitem uma leitura mais apurada das hierarquias urbanas das cidades

Palavras-chave: renda da terra; investimento público; cidade média; raspagem de dados.

Abstract

Based on urban land prices and the spatialization of state investments, this study aims to discuss the urban hierarchical structure of a medium-sized city: Uberlândia, in Minas Gerais. To this end, we investigate how urban land rent is shaped and describe its composition by different modalities, according to diverse potential capitalist land uses. In this sense, the main contribution of this article is the empirical analysis of urban land prices, using the methodology of web scraping with real estate advertisements, as well as the systematization and spatialization of state investments, which, together with the theoretical framework of the political economy of urbanization, allow a more accurate reading of the urban hierarchies of cities.

Keywords: land rent; public investment; medium city; web scraping.



Introdução

O objetivo deste trabalho é, a partir dos preços da terra urbana, discutir a estrutura hierárquica urbana de uma cidade média brasileira: Uberlândia, em Minas Gerais. Para tanto, se faz necessária uma compreensão de como se conforma a renda fundiária urbana, bem como sua composição por diferentes modalidades (absoluta, monopólio, diferencial, primárias, secundárias, etc.), segundo os diferentes usos *capitalistas* potenciais do solo. Igualmente importante é ressaltar as ações dos diferentes agentes da produção do espaço (Estado, capital imobiliário, proprietários e usuários), pois são eles – através de suas disputas e interesses – que imprimem o caráter social de raridade, usos e diferenciais da terra urbana.

A principal contribuição deste artigo é a análise empírica dos preços da terra urbana – a partir da metodologia de *web scraping* com os anúncios das imobiliárias, ao invés da planta de valores do IPTU, geralmente desatualizados, ou dados fiscais de transações imobiliárias das prefeituras municipais, como o Imposto sobre Transmissão de Bens e Imóveis; ou mesmo das informações do Sindicato de Habitação regional,¹ com restrição de informações² –, que, aplicada com arcabouço teórico da economia política da urbanização, permite uma leitura mais apurada das hierarquias urbanas das cidades.

Os dados do preço da terra urbana deste trabalho foram obtidos de dois modos: 1) *web scraping*³ dos sítios virtuais de quatro imobiliárias locais,² perfazendo 1.092 observações de lotes ou terrenos; 2) coleta manual, sobretudo de bairros faltantes ou com poucas observações do primeiro método de extração, em outras nove imobiliárias,⁵ perfazendo

73 observações de lotes e terrenos. Assim, a amostra em análise totaliza 1.165 *lotes ou terrenos urbanos*,⁶ contemplando todos os bairros da cidade com exceção de dois⁷ para os quais não foram encontradas informações.

A escolha de analisar exclusivamente lotes e terrenos se justifica pela maior “liberdade” de determinação do preço no mercado de terras e do uso potencial do terreno/lote em comparação com o mercado de aluguéis – regulado pela Lei do Inquilinato⁸ –, assim como das eventuais singularidades das edificações, o que conseqüentemente dificultaria a captação do peso da determinação da renda fundiária.

Já as informações acerca das especificidades socioeconômicas – particularmente, para gerar a distribuição espacial dos domicílios por renda média – foram retiradas dos setores censitários dos Censos Demográficos do IBGE de 2000 e 2010. Também foram utilizadas imagens de satélite Landsat/Copernicus do Google Earth Pro para indicar as mudanças da mancha urbana, e os arquivos Gis do Wikimapia e da Prefeitura Municipal de Uberlândia (PMU) para informações espaciais acerca dos bairros e setores urbanos.

Os resultados da análise apresentam, primeiramente, um demarcado padrão de segregação espacial no nível dos setores urbanos e em relação às centralidades – políticas-históricas (o Centro primaz/primeiro) ou do capital (centralidades do consumo, tais como *shoppings centers*, ou de bairros planejados totais, isto é, como *edges cities*).

Um segundo resultado se refere ao padrão concentrado – nas áreas mais valorizadas da cidade – das grandes obras de infraestrutura urbana (pontes, viadutos, duplicação de avenidas, terminais e corredores de ônibus) feitas especialmente pela PMU,⁹ no âmbito do

Programa Uberlândia Integrada (PUI) I e II.¹⁰ Embora seja possível constatar que, no segundo momento do Programa, houve uma tendência de desconcentração espacial das inversões.

Um terceiro resultado é a constatação da grande variabilidade dos preços da terra intra-bairros, indicando a existência de “submercados” ainda mais específicos do que os observados no nível dos setores urbanos. A existência de submercados é reforçada pela heterogeneidade de renda média dos domicílios por setor censitário interno aos bairros.

Por fim, um último resultado – que seria uma tendência, devido à defasagem temporal entre a informação da renda média dos setores censitários e do momento de coleta da informação dos preços da terra urbana – seria entre o referido padrão (macrosetorial) de áreas valorizadas, ou seja, com preços médios da terra urbana mais altos, *associados* a áreas com a presença de domicílios com renda média mais baixa. Essa “contradição” aponta tanto para o caráter da propriedade da terra como barreira à acumulação de capital, quanto para potenciais embates em relação ao uso e ocupação do solo urbano e de formas de cotidianidade e reprodução social entre os diferentes perfis de renda média dos domicílios.

Além desta introdução, o trabalho se divide em mais quatro seções. A seguinte discute teoricamente a renda fundiária e sua relação com os agentes da produção do espaço. Depois uma seção sintetiza a formação da estrutura urbana de Uberlândia, em seus aspectos histórico-espaciais e institucionais. Posteriormente, outra seção utiliza as categorias teóricas apresentadas para identificar a hierarquia urbana de Uberlândia, do mesmo modo que dialoga com a bibliografia secundária já produzida sobre a

cidade e seu desenvolvimento urbano. Por fim, uma conclusão sumariza os principais pontos do trabalho e as possíveis especificidades do processo de urbanização em cidades médias.

Aspectos teóricos

A hierarquização dos diferentes usos do solo urbano – e sua conexão com a reprodução das relações capitalistas de produção – torna-se mais compreensível a partir do estudo do preço da terra urbana. Contudo, primeiramente, deve-se partir da constatação de que “a terra é um bem não produzido que, portanto, não tem valor, mas que adquire um preço” (Ribeiro, 2015, p. 39). O preço da terra urbana pode ser definido como a “transformação socioeconômica do sobrelucro de localização” (ibid., p. 49). O sobrelucro de localização se origina dos lucros extraordinários possíveis que o “acesso diferenciado que a localização dos terrenos propicia ao uso do valor de uso complexo que representa a cidade” (ibid.). No entanto, a apropriação deste sobrelucro de localização é disputada entre os diferentes agentes produtores do espaço, em especial entre os capitalistas imobiliários e os proprietários de terra, na forma de rendas fundiárias (ibid.).

A renda fundiária – que se funda e é garantida pela existência da propriedade privada da terra e dos meios de produção – possui diferentes tipos, que correspondem às diferentes “demandas dos agentes capitalistas que valorizam seus capitais através da utilização e da transformação do uso do solo urbano” (ibid., p. 40). As diferentes modalidades de renda fundiária urbana foram sintetizadas por Jaramillo (2003, pp. 34-42). O autor as divide em *rendas*

urbanas primárias, que são aquelas vinculadas à construção como processo produtivo e sua técnica, sendo de três tipos:

1) *Renda primária Diferencial Tipo 1*: vinculada à construtibilidade do lote, ou seja, suas características geomorfológicas, e à localização do lote/terreno em relação à disponibilidade de infraestrutura (ibid., p. 35).

2) *Renda primária Diferencial Tipo 2*: vinculada à construção em altura da edificação, ou seja, a quantidade adicional/intensidade de capital investido na terra, com intuito de permitir a verticalização (ibid., p. 36).

3) *Renda Absoluta Urbana*: vinculada à não reproduzibilidade do caráter urbano que circunda os terrenos. Esta seria a renda base a partir da qual se estruturam todos os outros preços da terra urbana (ibid., p. 37).

O segundo tipo, as *rendas urbanas secundárias*, indica como o espaço urbano não é homogêneo em suas atividades; que ele é socialmente estruturado para cada prática e/ou conjunto de práticas; portanto, como tem relação íntima com o ambiente construído (ibid., p. 38). Ou, em outros termos, sinaliza como *os diferentes objetos imobiliários potenciais* – pois se trata de lotes/terrenos – se vinculam à apropriação dos *efeitos úteis de aglomeração* que fazem da cidade um *valor de uso completo*, segundo diferentes graus de articulação e hierarquização espacial. Tal diferenciação existe, tanto em termos *objetivos* (desigualdade quantitativa, qualitativa e locacional do lote/terreno em relação ao sistema de objetos imobiliários) quanto em termos *subjetivos* (segundo os diferentes conteúdos sociais e simbólicos dos diversos pontos do espaço) (Ribeiro, 2015). As rendas urbanas secundárias são de quatro tipos:

1) *Renda diferencial de comércio*: vinculada ao contexto urbano que possibilita a aceleração da rotação do capital comercial (Jaramillo, 2003, p. 39); importante ponderar que existe uma estratificação de mercadorias (bens e serviços) segundo diferentes faixas de renda (por exemplo, bens conspícuos), daí a centralidade do contexto urbano em acelerar o tempo de rotação das mercadorias específicas.

2) *Renda diferencial de habitação*: vinculada a capacidade e disposição das famílias em dispender marginalmente mais com uma localização ligeiramente superior, ou seja, que complemente a moradia com a proximidade ao trabalho, pontos de lazer, educação, saúde, amenidades diversas, família, amigos, redes de solidariedade, entre outros (ibid., p. 40).

3) *Renda de monopólio de segregação*: ligado ao desejo de frações sociais em pagar valores maiores para segregarem-se, ocupando, geralmente, locais exclusivos e diferenciais, com amenidades ambientais (paisagem, menor densidade, proximidade com a natureza) e urbanas (infraestrutura específica, proximidade às centralidades, áreas de lazer), seja com segurança, novo “estilo de vida”, etc. (ibid., pp. 40-41).

4) *Renda diferencial e de monopólio industrial*: vinculada mais diretamente a produção, tem crescentemente se tornado mais secundária, pois, em razão de mudanças na legislação, as áreas industriais são terrenos mais residuais e periféricos, embora as preferências – consequentemente maiores rendas – possam ocorrer nos terrenos que estejam mais dotados de infraestrutura de recepção, escoamento e armazenamento, assim como de condições gerais de produção, como água e energia (ibid., p. 41).

Assim, a renda fundiária urbana é determinada pela soma/existência dessas diferentes modalidades de renda. A sua conversão – *a forma* – em preços se dá mediante a capitalização da renda, ou o “Valor Presente Líquido”,¹¹ que expressa a transferência do direito de receber todas essas rendas pelo adquirente do terreno (Botelho, 2008; Almeida e Monte-Mór, 2017). Portanto, “a compreensão dos preços da terra, bem como os efeitos destes sobre a configuração espacial das cidades, passa, necessariamente, pela análise das relações entre valorização dos capitais e o uso do solo” (Ribeiro, 2015, p. 40).

Em outras palavras, as concorrências de usos entre os diferentes capitais e suas frações, bem como entre as classes e frações de classes, em seu movimento, imprimem um conteúdo econômico à propriedade privada da terra urbana geradora de sobrelucros de localização. Estes são apropriados através da renda fundiária, sendo que o benefício da localização é dado *gradualmente* a partir daqueles que fazem e demandam potencialmente o maior *uso capitalista do solo*, ou seja, “o preço do solo urbano é um reflexo da disputa entre os agentes capitalistas para realizar o uso mais rentável da cidade” (ibid., p. 128). Portanto, “o preço do terreno é determinado, em larga medida, pelas condições de produção do ambiente construído” (Smolka, 1979, p. 10). Ambiente construído que é dotado de distintas qualidades objetivas e subjetivas, com marcado caráter irreproduzível, evidenciando a existência da divisão econômica e social do espaço urbano (Ribeiro, 2015).

O estudo da divisão econômica e social do espaço urbano pode ser identificado a partir de três conjuntos de fatores (Granelle, 1970 apud Ribeiro, 2015):

a) Os fatores *microlocaçionais* estão relacionados diretamente às “condições do meio ambiente (natural ou construído) com o qual se articula diretamente o terreno” (Ribeiro, 2015, p. 117), tais como fatores físicos, acessibilidade aos serviços locais, meio ambiente natural, vizinhança, amenidades, entre outros. Eles expressam as diferenças do preço do terreno *vis-à-vis* o preço médio interno de determinada zona homogênea (por exemplo, o bairro) (ibid.).

b) Os fatores *macrolocaçionais* estão ligados à escala do *conjunto* da zona homogênea (por exemplo, o bairro) que determinam a formação de preços da terra diferenciados por cada zona (por exemplo, setores da cidade). Assim, esses fatores refletem a influência da posição do bairro/setor em relação aos vários centros e centralidades, a conexão junto ao sistema de transporte, qual a forma de regulação urbanística segundo tipos e formatos do uso do solo (ibid.).

c) Os fatores *gerais* são da ordem da “formação dos preços fundiários no conjunto da cidade” (ibid., p. 117), tais como ritmo de crescimento da população, conjuntura econômica, estrutura de propriedade privada da terra (grau de concentração), políticas habitacionais federais (e.g. Programa Minha Casa Minha Vida), políticas referentes a taxa básica de juros (ibid.).

A partir dos fatores expostos, contata-se que há a “existência de uma hierarquia mais ou menos acentuada dos preços de mercado [...] segundo suas localizações na divisão econômica e social do espaço. Trata-se, pois, de um mercado constituído de submercados” (ibid., pp. 117-118). Nesse sentido, cada submercado urbano é definido pela “localização e pelos estratos socioeconômicos que podem ter acesso

a cada um deles” (p. 119) e, mais, que “cada categoria de submercado corresponde a um preço de venda, o que significa que cada terreno corresponde uma hierarquia de usos em função de sua localização” (ibid.).

Os principais agentes produtores e definidores dos usos da terra urbana são (ibid., p. 120):

1) Os *proprietários fundiários*, pois são os detentores do monopólio sobre o uso do solo.

2) O *Estado*, através das inversões em equipamentos e infraestrutura; e pelo estabelecimento de regulamentos urbanísticos que definem os possíveis usos do solo.

3) Os *capitais incorporadores* que, como gestores de um capital de circulação e como proprietários do solo, agem na mutação do solo em mercadoria.

Particularmente, é o capital incorporador que – através de políticas fundiárias desenvolvidas perante o Estado e os proprietários de terrenos – tem maior peso na determinação dos preços da terra urbana, conseqüentemente na produção do espaço urbano, seja atuando no sentido de I) *reprodutor da divisão econômica e social do espaço*, ou seja, realizando predominante um lucro normal de operação; ou II) como *transformador da divisão social e econômica do espaço*, ou seja, como criador e apropriador de rendas diferenciais via sobre-lucros de localização, modificando estruturas, padrões (objetivos e subjetivos) e convenções da ocupação urbana (ibid.).

Nos termos de Jaramillo (2003), existem os *movimentos de especulação ativos*, que ocorrem quando os agentes produtores do espaço (em especial o grande capital incorporador) modificam, de forma coordenada, o uso do solo de determinada área, inclusive do ponto de vista de sua posição hierárquica, permitindo, conseqüentemente, a apropriação de

maiores e/ou mais diversificadas modalidades das rendas fundiárias discutidas anteriormente. Os movimentos de especulação ativos possuem, portanto, coordenação, inclusive por sinalizar ao Estado a direção preferencial de expansão da infraestrutura urbana, e pela emissão de sinais aos outros agentes sobre o futuro urbano da terra e a geração de inovações e novas convenções urbanas.

Jaramillo (ibid.) também discute os *movimentos de especulação passivos* – realizados pelos diferentes atores (pequeno proprietário fundiário, pequeno capital incorporador) que capturam incrementos (estruturais ou conjunturais) da renda fundiária ao longo tempo –, que ocorrem quando o movimento dos preços fundiários não é derivado das ações diretas dos atores; sendo, na verdade, o resultado social do desenvolvimento espacial do entorno, bem como da própria cidade como um todo. Os atores sociais que se beneficiam dos movimentos de especulação passivos são, geralmente, famílias e frações menores do capital, que vem a reboque dos movimentos especulativos ativos realizados pelos grandes produtores do espaço.

Pondera-se que, dentro dos movimentos ativos, a ação do Estado é central com, por exemplo, alterações no perímetro urbano (convertendo áreas rurais em urbanas); nas normas de parcelamento; no uso e ocupação do solo (permitindo verticalização, usos mistos, ou seja, possibilitando maior “fertilidade”/intensidade do uso do mesmo terreno); e/ou no provimento de infraestrutura. Do mesmo modo, o Estado é central na apropriação passiva dos agentes produtores do espaço, acelerando o tempo de valorização, por exemplo, pela eleição de espaços privilegiados de implementação de obras públicas (Maricato, 2000).

Em síntese, a hierarquia de usos do solo urbano reflete a divisão social, econômica e simbólica do espaço de uma cidade. É através dos distintos usos capitalistas potenciais do solo que são definidas as suas rendas fundiárias, num gradiente que relaciona – de forma não necessariamente contínua espacialmente – os usos capitalistas mais intensivos (maiores preços) até os menos intensivos (menores preços). O processo tende a ser simultaneamente *sincrônico*, pois existe uma estrutura hierárquica que relaciona centros-periferias, pela oferta desigual de urbanidade; e, também, *diacrônico*, porque a constante incorporação e criação de novos espaços urbanos afeta relativamente todos os demais. Ademais, a renda fundiária pode ser destrinchada em diferentes modalidades que, quando capitalizadas, chegam aos preços do solo. Assim, os preços do solo urbano sintetizam a multiplicidade dos usos capitalistas do espaço da cidade, em suas múltiplas escalas (bairros, setores, ruas, periferias, centros), sendo, portanto, um meio privilegiado de análise da divisão social, simbólica e econômica da dinâmica urbana de uma cidade.

Contexto e estrutura urbana de Uberlândia-MG

A cidade de Uberlândia, em Minas Gerais, localiza-se na região do Triângulo Mineiro e possui uma população total de 604 mil habitantes,¹² segundo o Censo Demográfico de 2010, com uma taxa de urbanização de 97%. Possui o segundo maior PIB do Estado (R\$37,4 bilhões, em 2018) e o terceiro melhor IDHM

(0,789). É um polo atacadista distribuidor, com forte segmento de serviços e indústrias vinculadas às atividades agroindustriais.

Por um lado, conforme destacado genericamente por Santos (1993) e de forma específica por diversos trabalhos na área de estudo (Soares, 1988; Bessa e Soares, 1996; Moura e Soares, 2009; Alves e Ribeiro Filho, 2009; Mariano, 2014; Silva, 2015), a cidade de Uberlândia teve sua extensão física no século XX baseada no binômio produção de moradias, feita por loteadores privados, e extensão de eixos rodoviários, reproduzindo um padrão disperso no sentido das periferias e com “vazios urbanos” entre essas áreas e o centro. Esse processo se acelerou na década de 1970, no contexto da Nova Industrialização Mineira, quando foi implementado o distrito industrial ao norte do município (Diniz, 1981; Brandão, 1989; Martins, 1998). As consequências mais nefastas deste processo foram a escassez de *solo urbanizado*, ou seja, dotado de equipamentos e infraestrutura física e social que servisse à reprodução da força de trabalho, especialmente da classe trabalhadora de menor qualificação e renda residentes nas periferias. Essas populações acabaram se localizando, especialmente, nos setores Norte e Oeste da cidade (Cleps, 2008; Moura e Soares, 2009).

Por outro lado, diversas intervenções dos diferentes níveis de Estado – como construção dos *campus* da Universidade Federal de Uberlândia (UFU), de uma grande área de lazer¹³ (ambas no setor Leste) e a abertura, modernização e melhoramentos de eixos e vias de transporte,¹⁴ também a partir de 1970 – possibilitaram, concomitantemente, a consolidação das regiões central e pericentral, assim como

vetores de expansão para acomodar as elites e classes médias, especialmente ao Sul e, em menor grau, ao Leste. Demarcou-se, assim, *uma desigualdade estruturante* das condições de provimento de serviços, amenidades e infraestrutura urbana (Cleps, 2008; Moura e Soares, 2009).

Na década de 1980, diversos planos de ordenamento do sistema viário e para implementação do sistema de transporte coletivo foram elaborados. O modelo atual – Sistema Integrado de Trânsito (SIT), implementado em 1997, mas que foi concebido no Plano Diretor de 1994 – é composto, atualmente, por seis terminais¹⁵ espalhados por todos os setores da cidade, contando inclusive com corretores e faixas exclusivas (Silva e Cleps, 2013). No bojo deste mesmo processo de ordenamento viário e do transporte coletivo, ao final da década de 1980, foi criado o Projeto Bairros Integrados, responsável pela definição da quantidade e do desenho dos bairros da cidade, a partir de critérios físicos, de uso e ocupação do solo e do sistema viário (Cleps, 2008).

Os anos 1990 demarcaram o início do processo de extensão do centro no sentido Leste, via Avenida João Naves de Ávila, com a implementação do *Center Shopping*¹⁶ (por um grande capital local, a Arcom, em 1992) e do Centro Administrativo Municipal¹⁷ (1993), ambos próximos a um dos *campi* da UFU. Nas duas décadas do século XXI, o *Complexo Center Shopping*¹⁸ tornou-se, a partir de uma série de ampliações, uma *centralidade consolidada* pela concentração da oferta de serviços diversos¹⁹ e articulado com um hotel, um centro de conferências (inaugurado em 2000) e uma torre executiva²⁰ (inaugurado em 2013) (Silva, 2012).

Concomitantemente, desde os anos 1990, no centro primaz da cidade aumentou a presença do comércio informal e de lojas e grandes redes voltadas para vendas de produtos diversos – desde camelódromos até eletrodomésticos – para as classes populares, especialmente mais ao norte do setor Central (Cleps, 2009; Motta e Guerra, 2016; Silva e Cleps, 2014; Whitacker, 2017a). Já os serviços e bens mais sofisticados – ou conspícuos – deslocaram-se tanto para o sul do setor Central e para o próprio setor Sul, quanto para dentro dos nascentes *shoppings centers* (Silva, 2012; Motta e Guerra, 2016).

No sentido de avançar na consolidação do planejamento urbano e orientar o desenvolvimento urbano, em 1994, foi sancionado o Plano Diretor Municipal.²¹ Nesse documento foram institucionalizados os setores urbanos (Central, Norte, Sul, Leste e Oeste) e definiu-se a política de orientação do crescimento da cidade calcado nos principais eixos viários de cada setor e de sua interligação com o centro e as demais áreas adensadas (PMU, 1994; Silva, 2015).

No *curto prazo*, o Plano Diretor Municipal de 1994 previa a preferência de ocupação no sentido Leste da cidade e no sentido Norte. No *médio e longo prazo* o sentido de expansão seria para o Oeste. O setor Sul já aparece destacado como aquele destinado à “ocupação rarefeita”, a partir do eixo da Avenida Nicomedes Alves dos Santos (PMU, 1994).

O Plano Diretor de 1994 também previa – já que havia sido planejado em conjunto com a estruturação do sistema de transporte coletivo – a ideia de subcentros, incentivando atividades comerciais e de serviços próximos aos terminais que seriam implementados nos

eixos destacados no Plano, com intuito de promover a “descentralização” ou policentrismo da cidade (PMU, 1994; Silva e Cleps, 2014).

Em 1999, foi sancionada a Lei do Zoneamento municipal,²² que consolidou a forma de uso e ocupação do solo conforme previsto no Plano Diretor; destaca-se a Zona Estrutural de uso misto (envolvendo os eixos viários de desenvolvimento urbano) e a contraposição entre a definição da Zona Residencial 1 – basicamente o setor Sul para ocupação rarefeita – e a Zona Residencial 2, que envolvia todas as demais áreas com predomínio de residências da cidade, a despeito da sua heterogeneidade (PMU, 2000). Esse processo exemplifica a institucionalização e, conseqüente, criação social de “escassez” de terra urbana.

Posteriormente, em 2006, o Plano Diretor foi revisto.²³ Destaca-se que, desta revisão, os subcentros foram nominalmente definidos²⁴ e desvincularam-se de serem necessariamente próximos dos terminais de transporte coletivo. Além disso, foi proposto um macrozoneamento, em três anéis, que institucionalizava a ação dos grandes capitais produtores do espaço. O primeiro anel envolvia a área central e sua vizinhança, caracterizada como área com infraestrutura otimizada, mais adensada e verticalizada (Ramires, 1998; Lomolino, 2019). O segundo, circunscrevendo o primeiro, estava voltado à consolidação dos subcentros, via os eixos viários estruturais (as principais avenidas), e seria a área preferencial de crescimento e adensamento urbano (Souza, 2009; Motta, 2019). O terceiro anel, mais externo, entre as áreas com os subcentros e a delimitação do perímetro urbano, seria onde se implementariam as zonas especiais de interesse social (ZEIS) e o anel de logística. Posteriormente, em 2010, no contexto do Programa Minha Casa

Minha Vida (PMCMV), foram criadas oito ZEIS para abrigar os empreendimentos populares do programa federal, a maior parte no terceiro, e mais externo, anel antes citado (PMU, 2006; Silva, 2015).

Em 2011 foi aprovada a nova Lei de Zoneamento,²⁵ que tinha como objetivos maximizar os deslocamentos na cidade, regular a instalação de condomínios fechados, caracterizar as zonas residenciais e consolidar as ZEIS. Novamente, destacam-se uma Zona de usos mistos, predominantemente presente no setor Leste, contígua ao setor Central.

Já o setor Sul foi desmembrado em duas zonas residenciais (ZR1 e ZR3). A ZR1 permaneceu sendo aquela de menor densidade e ocupação mais restrita, com predomínio de empreendimentos horizontais. Já ZR3 possibilitou a verticalização e a diversificação de usos, o que permitiu uma diferenciação de produtos imobiliários no sentido do setor nobre da cidade, pois a verticalização predominava, até então, no setor Central, especialmente nos bairros Fundinho, Martins, Lídice e Osvaldo Resende (Jesus, 2014; Lomolino, 2019). Isso é um indicativo do quanto a renda de segregação já estava alta para os capitais imobiliários, possibilitando a passagem de usos mais horizontais para a verticalização. Novamente, a Zona Residencial 2 abrangeu as demais e heterogêneas regiões da cidade (PMU, 2011; Silva, 2015).

Por fim, foram definidos três tipos de ZEIS, todas no terceiro anel do macrozoneamento. A ZEIS 1 correspondeu às regiões não parceladas e que seriam destinadas para implantação de habitação de interesse social; a ZEIS 2, àquelas que tiveram parcelamentos do solo de forma irregular; e a ZEIS 3, às regiões que receberam, ou poderiam receber, habitações de interesse social e já se encontravam

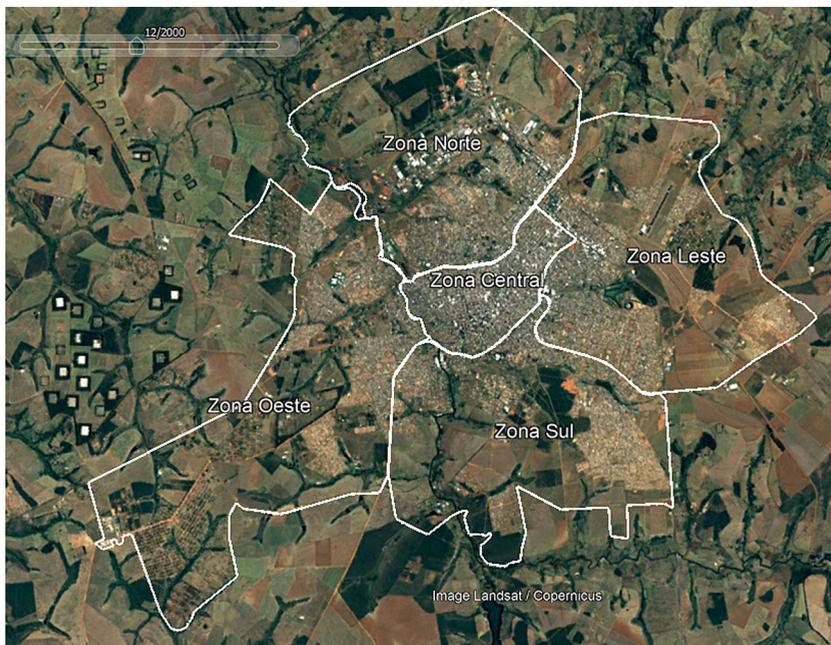
parceladas. Posteriormente, na década de 2010, foi definida uma ZEIS 4, assim como Zonas de Urbanização Específicas (PMU, 2011 e 2019; Silva, 2015).

Em síntese, os Planos Diretores, e seus respectivos zoneamentos, institucionalizaram um ordenamento, comandado pelos capitais produtores do espaço, que consolidou a divisão social e econômica histórica do espaço da cidade. As áreas de maior interesse imobiliário já estão desenhadas, especificadas e reservadas. As demais áreas, a despeito da multiplicidade das condições de dotações de infraestrutura urbana, são zoneadas com maior homogeneidade, portanto sujeitas, mais “livremente”, aos movimentos dos próprios dos agentes produtores do espaço. Apenas recentemente, desde 2011, têm ocorrido ações mais detidas às regiões periféricas.

Preço da terra e hierarquia urbana

Os Planos Diretores e o zoneamento tiveram efeitos ambíguos (Silva et al., 2013; Silva, 2015), porque, como é possível notar nas Figuras 1 e 2, que comparam as imagens de satélite do município entre 2000 e 2020, se, por um lado, a cidade permaneceu crescendo no sentido da periferia, por outro lado, como apresentado nas Figuras 3 e 4, o crescimento respeitou a divisão econômica e social institucionalizada. Em outras palavras, o crescimento rumo à periferia é qualitativamente distinto conforme o setor. Outro aspecto de relativo sucesso foi a consolidação dos subcentros da cidade, com oferta de bens e serviços urbanos diversos (Silva e Cleps, 2011; Alves e Lopes, 2012).

Figura 1 – Área de ocupação urbana de Uberlândia (2000)



Fonte: Google Earth Pro.

Figura 2 – Área de ocupação urbana de Uberlândia (2020)



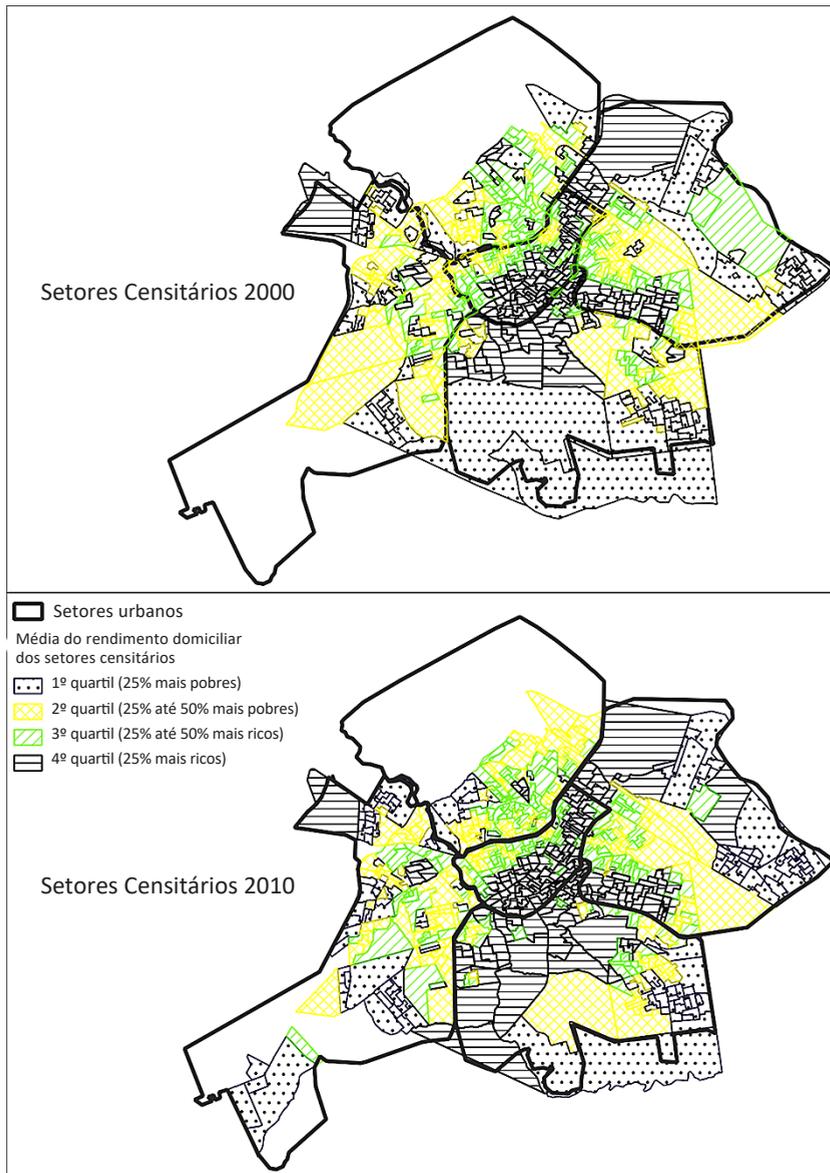
Fonte: Google Earth Pro.

Nesse sentido, a Figura 3 apresenta os quartis de renda domiciliar média dos setores censitários em 2000 e 2010. A partir dela é possível verificar a expansão de setores censitários urbanos e as mudanças da distribuição espacial no tecido urbano dos domicílios segundo o quartil de renda domiciliar.

Já a Figura 4 é uma síntese dos gradientes dos preços médios intrabairros da terra urbana, por quintil, juntamente com as principais inversões recentes do Estado (especialmente da PMU) e do setor privado (grandes centros de consumo e convenção). A Tabela 1 do Anexo é uma síntese das informações por bairros e setores da cidade.

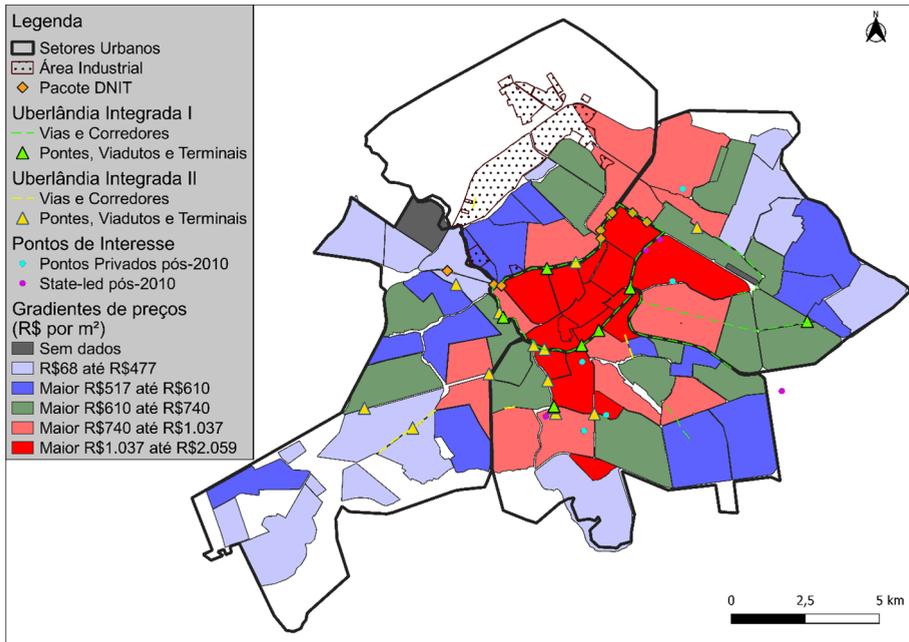
É importante ressaltar a defasagem temporal entre as Figuras 3 e 4, pois existem bairros na segunda que não estão incluídos na primeira, seja porque não existiam em 2010, seja porque ainda tinham a densidade necessária para compor um setor censitário de tamanho que fosse possível de ser compatibilizado (vide também Figuras 1 e 2). Todavia, conforme será analisado ao sobrepor ambas as figuras (Figuras 5 e 6), é possível verificar que o perfil de rendimento domiciliar de 2010 é, conforme esperado, mais próximo do perfil dos preços médios da terra urbana de 2021, indicando exatamente as mudanças de hierarquias e usos entre os espaços da cidade observados ao longo das últimas duas décadas.

Figura 3 – Distribuição espacial dos setores censitários por quartil de renda domiciliar média (2000 e 2010)



Fonte: elaboração própria, a partir de microdados dos Censos Demográficos do IBGE de 2000 e 2010.

Figura 4 – Hierarquia urbana e o preço médio da terra urbana



Fonte: elaboração própria, a partir de dados de imobiliárias locais.

Do ponto de vista dos fatores gerais responsáveis por *possíveis elevações* da renda fundiária, tem-se a expansão urbana motivada pelo próprio crescimento populacional do município, que, entre 2000 e 2022, foi de 1,6% ao ano, superior à média nacional (0,8% a.a.) e estadual (0,6% a.a.). Outro elemento relevante foi a política habitacional federal, o PMCMV. No âmbito PMCMV, as habitações de interesse social localizavam-se nas franjas urbanas (Batista e Ramires, 2017), por conseguinte melhoravam, relativamente, a posição dos demais bairros mais próximos ao centro, permitindo, nestes, o surgimento de rendas *diferencial Tipo 1 e de habitação*. Além disso, as demais faixas

do PMCMV – ao facilitar a solvência da demanda (com descontos e reduções nas taxas de financiamento) e aquecer o mercado de construção civil – possibilitaram a implementação de empreendimentos, geralmente verticais, em regiões mais centrais (Motta e Guerra, 2016), cujo adensamento estimulou os efeitos de aumento das rendas *diferencial Tipo 1, Tipo 2, de comércio e de habitação* por parte dos proprietários fundiários e capitais incorporadores.

Da perspectiva de análise *macrolocacional*, o setor Sul teve, num primeiro momento, a expansão urbana assentada principalmente na implementação de condomínios fechados horizontais para classes altas e médias. Os

empreendimentos se apresentam como locais de segurança, praticidade e “novo estilo de vida”; demandam grandes espaços urbanos para sua implementação; e requisitam infraestrutura urbana viária de apoio para conectá-los ao restante da cidade, sobretudo pela predominância do carro particular como modal de transporte. Em 2012, corroborando a autosegregação das elites cidadinas, foi inaugurado um novo *shopping center* no setor Sul²⁶ (Silva e Ribeiro Filho, 2012; Motta e Guerra, 2016; Michelotto e Sobrinho, 2018). Atualmente, o mesmo empreendimento está construindo um hotel de perfil corporativo. O setor Sul também é consolidado como um polo de instituições privadas de ensino.²⁷

Mais recentemente, na última década, com a mudança de zoneamento de parte da região para ZR3, tem ocorrido a instalação de grandes edifícios verticais²⁸ e *street malls*.²⁹ Ademais, outros serviços e empreendimentos – como torres empresariais, hospitais, escolas, supermercados *gourmet* e restaurantes – também têm crescentemente se localizado no setor (Lomolino e Soares, 2020).

O setor Sul, igualmente, tem sido privilegiado por inversões da Prefeitura Municipal, com PUI (I e II), especialmente com a construção de pontes, viadutos e abertura de vias, além de abrigar o primeiro, e público, *Polo Tecnológico* da cidade (Figura 4). O resultado social é a ampliação do valor de uso complexo do setor pela ampliação de sua articulação espacial. O resultado é o imperativo, pelos proprietários fundiários, de maiores e múltiplas modalidades de renda fundiária, em especial as mais rendosas como a renda *diferencial de comércio (voltado a bens conspícuos)* e de *monopólio de segregação*.

Não obstante, é possível observar na Figura 4 que os pontos mais extremos do setor, ao sul e sudeste, onde se localizam loteamentos populares e irregulares, conservam-se como regiões de hierarquia inferior, conforme captado pela depressão dos preços médios do m² (Arantes, Repezza e Soares, 1996; Moura, 2008; Moura e Soares, 2009). No extremo sul foram instalados empreendimentos do PMCMV e, no extremo sudeste, por exemplo, foi acordada a regularização da ocupação urbana do Glória (Silva, 2012; Batista e Ramires, 2017; Ramires, 2021). Ademais, é possível notar, nas adjacências do centro, um bairro (Lagoinha) que conserva preços do m² mais baixos, sobretudo em razão de estigmas em relação à população do bairro (Perez, 1990; Petuba, 2007).

Entretanto, da perspectiva diacrônica, as Figuras 5 e 6, ao se sobrepor o rendimento médio domiciliar dos setores censitários aos gradientes de preço da terra, é possível exemplificar como o perfil dos domicílios, do ponto de vista do quartil de rendimentos, mudou, entre 2000 e 2010, em diversas porções dos bairros do setor Sul.³⁰ Consta-se, dessa maneira, o movimento de espacialização do capital que constantemente transforma o uso e ocupação do solo urbano, em um duplo movimento, de incorporação de vetores de valorização (quartis superiores na Figura 6) e de expulsão dos segmentos mais pobres para as periferias mais distantes (quartis inferiores na Figura 5).

O setor Oeste, por seu turno, foi o espaço onde mais se implementaram conjuntos habitacionais populares do PMCMV e, atualmente, tem o maior número de áreas definidas como zeis ou como zonas de urbanização específica, fruto da instalação de loteamentos populares e irregulares (Silva, 2015; Batista e Ramires,

2017). Reforça-se, pelas Figuras 5 e 6, que é o setor em que predominam os bairros dos domicílios de menor renda média. Também se verifica que muitos bairros não existiam, tendo em vista a ausência de setores censitários em contraposição à existência de informações de preços da terra. Os bairros e loteamentos mais novos e mais distantes, localizados a sudoeste, padeciam, até recentemente, com gargalos de infraestrutura física, social e ambiental (Villa et al., 2015; Motta, 2019), sendo os bairros desta área aqueles com menores preços médios por m² da cidade (ver Figura 4 e Tabela 1). Particularmente em relação às obras de infraestrutura viária, o setor tem sido o foco de ações no contexto do PUI II, em vigor desde 2019, observável na Figura 4. Nas Figuras 5 e 6, verifica-se a ausência³¹ recente de diversos bairros na compatibilização com os setores censitários, o que reflete a brevidade e a intensidade do processo de loteamento e ocupação.

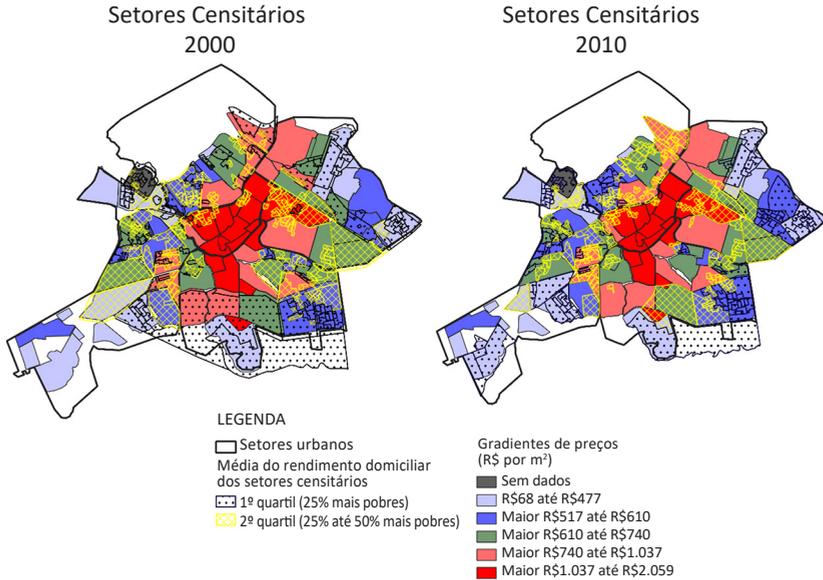
Contudo, as Figuras 5 e 6 salientam como no setor Oeste há um demarcado “descompasso”³² entre áreas valorizadas, vizinhas do setor Central, e a renda média domiciliar dos setores censitários. Novamente, os bairros valorizados do setor são os mais antigos e consolidados, portanto com uma oferta maior de bens e serviços, ou seja, com maior articulação espacial; e, ademais, existe a escassez relativa de terrenos disponíveis *vis-à-vis* os bairros vizinhos (Soares e Moura, 2000; Alves e Ribeiro Filho, 2009; Souza, 2009; Silva e Guerra, 2015). Assim, existe a pressão de valorização da própria extensão do perímetro urbano e do seu loteamento. Portanto, é possível inferir a existência, nestes bairros, de maiores rendas diferenciais, em especial das de *habitação, de comércio, Tipo 1 e Tipo 2*.

O setor Leste, como discutido, é uma área complexa, uma extensão do centro primaz, baseado no Complexo Center Shopping (Michelotto, 2014; Amorim e Ribeiro Filho, 2020; Mascarenhas e Ribeiro Filho, 2020). O setor contou com a implementação de outro *street mall*,³³ que tem embutida a oferta de uma gama de serviços de interesse público,³⁴ e a intervenção do Estado – com a consolidação de grande área de lazer público:³⁵ a instalação das sedes de autarquias públicas e órgãos da administração pública:³⁶ fórum de justiça; teatro municipal; e corredores de ônibus (Figura 4), o que amplia os valores das rendas diferenciais do *Tipo 1, Tipo 2, comércio e habitação*.

Outro movimento relevante no período foi a incorporação imobiliária vinculada aos empreendimentos passíveis de incentivos das Faixas 2 e 3 do MCMV, localizados, principalmente, na extensão das Avenidas Anselmo Alves dos Santos, Rui de Castro Santos e Segismundo Pereira (Batista, 2018; Motta, 2019), permitindo a extração de renda *absoluta*, pela urbanização, e diferencial do *Tipo 2*, pelo tipo do empreendimento. Destaca-se, também, pelas figuras anteriores, que o extremo leste do setor é marcado pela presença de loteamentos precários e irregulares (Lins e Ferrari, 2015), justificando os valores menores do preço médio do m².

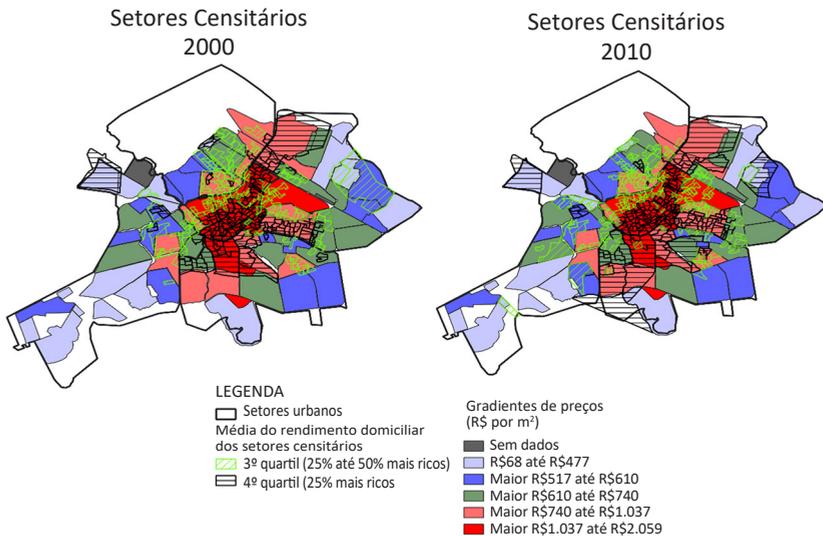
Entretanto, o investimento imobiliário mais ousado do Setor Leste foi o “primeiro bairro planejado” da cidade, o Granja Marileusa. O projeto – idealizado pela família proprietária de outro grande grupo econômico de origem local, a Algar – baseia-se na ideia de cidade inteligente e criativa, pautada pelos usos mistos, pelo encontro face a face, pela opção de deslocamentos de bicicleta e a pé. Lançado em 2013, o bairro já conta, por exemplo, com loteamentos

Figura 5 – Setores censitários e gradientes de preços médios do solo urbano (50% dos domicílios mais pobres)



Fonte: elaboração própria, a partir das imobiliárias locais e microdados dos Censos Demográficos do IBGE de 2000 e 2010.

Figura 6 – Setores censitários e gradientes de preços médios do solo urbano (50% dos domicílios mais ricos)



Fonte: elaboração própria, a partir das imobiliárias locais e microdados dos Censos Demográficos do IBGE de 2000 e 2010.

fechados (e.g. do grupo Alphaville), edifícios corporativos, que abrigam filiais de grandes empresas multinacionais e de tecnologia, escolas, universidades, serviços médicos, proximidade ao aeroporto, praças e um centro de consumo (Michelotto, 2014; Carminati e Garrefa, 2019; Oliveira, 2018; Sakazaki, 2020).

Não obstante as vantagens de infraestrutura de ponta e do “burburinho” urbano, o preço médio do m² do bairro é apenas o 29^o da cidade,³⁷ provavelmente a razão repousa na sua posição diametralmente oposta do setor historicamente nobre da cidade.³⁸ Essa posição relativa manifesta, indiretamente, a relevância e o tamanho potencial alcançado pelas rendas diferenciais de *monopólio de segregação e de comércio* (relacionadas a bens conspícuos) que podem ser exigidas pelos proprietários fundiários. O que, contraditoriamente, coloca o bairro, potencialmente, como preferencial na atração de outros capitais não imobiliários, especialmente do segmento produtivo.³⁹

Por fim, destaca-se que o bairro do setor Leste com maior preço médio do m², o Tibery,⁴⁰ possui a característica de domicílios mais populares (Moura, 2008), isto é, com a renda média domiciliar mais baixa, conforme Figuras 5 e 6. Mas sua posição estratégica, como área de transição entre bairros com articulação espacial complexa (e.g. universidades, bairros planejados, *shopping centers*, empresas públicas), coloca em tensão diferentes lógicas de uso e ocupação do solo e causa efeitos de congestão urbana (Nascimento, 2015).

Mais detidamente, reforça-se que o bairro Tibery, além de abrigar o Complexo do Center Shopping e o Parque do Sabiá (maior área pública de lazer do município), desde a década de 2010 possui um *street mall* com uma Unidade de Atendimento Integrado⁴¹ e

uma série de aparelhos públicos, como o novo Fórum do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, a nova sede do Departamento Municipal de Água e Esgoto, o Teatro Municipal e a nova sede do Procon. Assim, o elevado preço do m² do bairro Tibery é justificado pelo tamanho potencial das rendas diferenciais de *comércio, habitação, Tipo 1 e Tipo 2*.

Já o setor Norte possui restrição de extensão de crescimento por causa da área industrial. Como argumentado, assim como o setor Oeste, é uma região com presença histórica da classe trabalhadora, com grande heterogeneidade, vide Figuras 5 e 6. Os bairros mais valorizados são os mais antigos e consolidados, contíguos ao setor Central, e ofertam uma gama maior de bens, serviços e infraestrutura (Moura e Soares, 2009; Motta, 2019). Por isso sofre, igualmente, com a escassez relativa de área passível para construção. Assim, é possível afirmar o predomínio de rendas diferenciais de *habitação, comércio e Tipo 1*.

Finalmente, o setor Central é, amplamente, aquele com maior preço médio do m² (R\$1.454)⁴² do terreno ou lote. Este valor chega a ser 2,8 vezes maior que a média do setor de menor valor (Oeste).⁴³ Tal diferença demonstra, claramente, o peso do ambiente construído na determinação da renda fundiária – bem como a desigualdade de sua distribuição –, pois a densidade econômica e de acessibilidade relativa permitem usos bem mais intensivos do solo, levando à verticalização dos empreendimentos e especialização de atividades (Jesus, 2014). Essas condições extraordinárias permitem, potencialmente, a extração máxima das diferentes modalidades de renda fundiária discutidas, conseqüentemente limita a entrada de novos agentes na área central apenas àqueles capazes de usos mais intensivos da terra.

Reforça-se, pela Figura 4, como a região foi preferencial nas inversões PUI, especialmente com obras de conexão com os demais bairros e setores da cidade, cujo efeito é, contraditoriamente, reforçar e estender a sua própria centralidade. Já as Figuras 4, 5 e 6 reforçam como o setor Central é reduto dos domicílios mais ricos da cidade.

Entretanto, por detrás das grandes médias, existem as grandes variações. O desvio-padrão do preço do setor é o mais elevado, vide Tabela 1 do Anexo, o que reflete a heterogeneidade das condições de construtibilidade e dos possíveis custos de reconversão de áreas, com “imóveis sem valor comercial” ou de áreas degradadas (Alves e Ribeiro Filho, 2014), nos diversos bairros que compõem o setor.

Constata-se, dessa maneira, a preposição geral (Harvey, 1978) de como o ambiente construído constitui potência para a acumulação capital e, simultaneamente, barreira para sua reprodução. Daí a necessidade de extensão espacial – no caso estudado rumo aos setores Sul e Leste – para produção de um ambiente construído dotado das condições mais modernas de acumulação capital e que fuja da extração de rendas fundiárias elevadas demandadas pelos proprietários fundiários. Salienta-se como as possibilidades pela opção de extensão do espaço urbano em cidades médias – auxiliada pela institucionalização e ação das Prefeituras municipais – são, geralmente, mais flexíveis que em grandes metrópoles (Whitacker, 2017b).

Do ponto de vista *microlocacional* – a partir da análise dos desvios-padrões, preços mínimos, máximos e mediana intrabairros e intrasetores da Tabela 1 do Anexo –, é possível generalizar que os bairros (e setores) mais valorizados são exatamente aqueles que possuem

maior variação por idiosincrasias locais, ou seja, qualquer mínimo artefato espacial permite forte elevação da renda fundiária, portanto do preço da terra urbana pelo proprietário fundiário. Este fato reflete o peso da demanda do uso *capitalista* na determinação do preço da terra, pois sempre será possível existir um agente disposto a pagar (em termos monetários) um pouco (*marginalmente*) a mais por um bem/atributo singular, não reproduzível e monopolizado: a localização, isto é, a articulação espacial do lote/terreno com o ambiente *urbano* construído.

A constatação anterior é reforçada pela análise de dois bairros voltados para habitação de famílias de alta renda – mas muito distantes do *setor Sul*, de habitação da elite – que possuem preços médios do m² no quintil inferior: o Morada do Sol, no extremo oeste da cidade; e o Mansões Aeroporto, no extremo leste (ver Figuras 3, 4, 5 e 6 e Tabela 1 do Anexo). Não obstante, pondera-se que nos casos desses dois bairros a metragem mínima do lote é muito maior. Nesse sentido, ao se considerar o preço médio de oferta de venda, o Morada do Sol torna-se o sexto de maior média e o Mansões Aeroporto o vigésimo quarto, o que indica o peso que a renda de segregação pode assumir na determinação dos preços quando comparado com as rendas diferenciais de localização.

Já, a partir dos menores desvios-padrões, é possível generalizar que os bairros (e setores) menos valorizados são relativamente – e *aparentemente* – mais homogêneos devido à ausência relativa de pluralidade de objetos imobiliários, consequentemente de articulação espacial com o *ambiente urbano* construído do seu entorno. Pondera-se que essa homogeneidade

é essencialmente do ponto de vista do capital e que ela se dá pela falta de uma *demand capitalista solvável*. A terra, no capitalismo, é uma mercadoria e é definida pelo ambiente construído e o potencial de uso, que, por sua vez, é erigido pela intensidade e sinergia da demanda capitalista pelo solo. Pondera-se, todavia, que existem riquezas nas áreas periféricas para muito além dos preços de mercado da terra (Martins e Soares, 1996; Lins e Ferrari, 2015).

A Tabela 1 do Anexo, a partir do número de observações por bairro e setor, também sinaliza, por exemplo, o grau de formalização e estruturação do mercado de terras de determinada área, nota-se a prevalência dos bairros dos setores Leste e Sul. Em outras palavras, a metodologia de análise, via *web scraping* de anúncios de imobiliárias, tende a sub-representar os bairros mais pobres e os assentamentos informais consolidados (Almeida, Amano e Tupy, 2022). Isso é um reflexo da menor formalização, mas de forma alguma da menor intensidade de transações e oferta de lotes e terrenos (Abramo, 2007).

A quantidade de observações também permite a identificação de bairros e setores com potenciais vazios urbanos, possivelmente com práticas de *especulação passiva* pelos proprietários fundiários. O que reforça, igualmente, como os preços da terra não têm relação direta com a quantidade ofertada de terrenos e lotes. Nesta situação predominam os bairros dos setores Leste e Sul, com grande oferta de terrenos que não implicam, necessariamente, em preços mínimos ou médios mais baixos. Novamente, esse fato reforça que é a demanda capitalista de uso do solo junto com a hierarquia de uso (determinada pelo grau de urbanidade incorporado no ambiente construído) que determinam os preços da terra urbana.

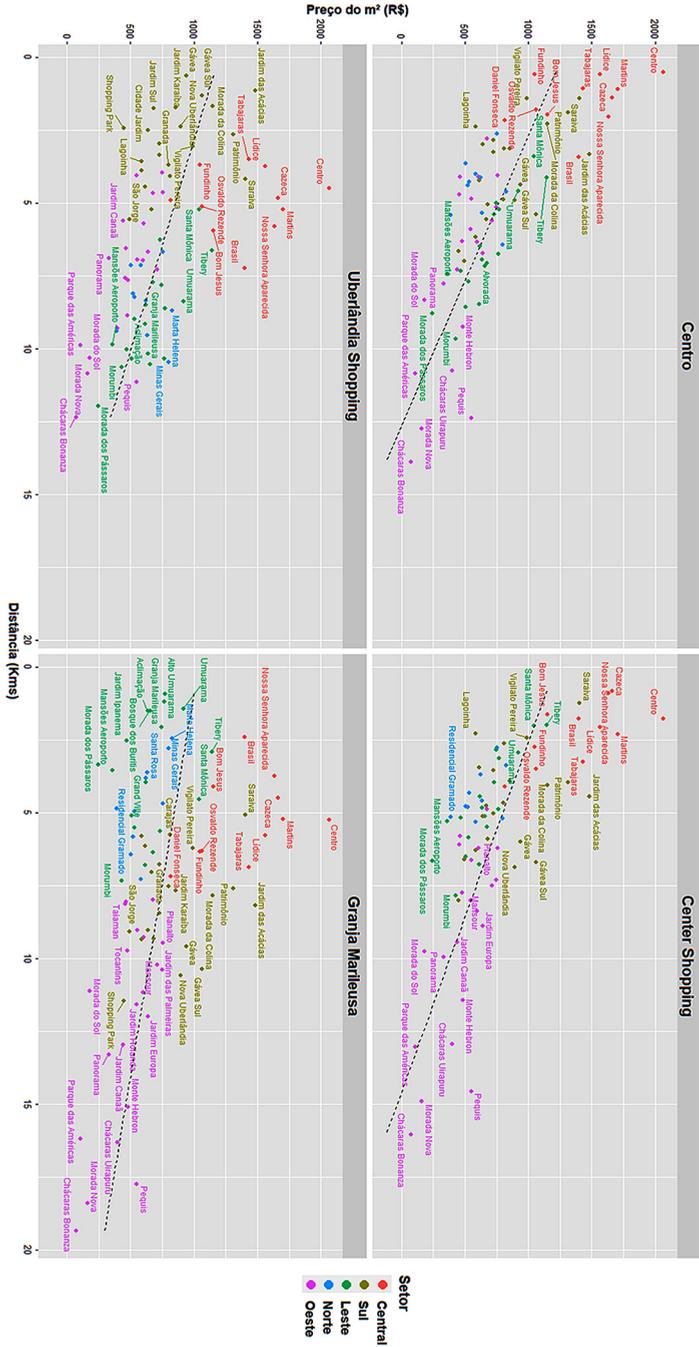
Nesse sentido, usando diferentes centralidades urbanas municipais – pensadas como sínteses e expressões das condições urbanas/ambiente construído, logo, da sua hierarquia –, o Gráfico 1 relaciona o preço médio do terreno/lote por bairro e a distância, em linha reta, do centroide de cada bairro em relação a quatro centralidades: 1) primaz (Centro – Praça Tubal Vilela); 2) estendida (Center Shopping); 3) segregada (Uberlândia Shopping); e 4) planejada pelo capital privado (Granja Marileusa).

Nota-se, primeiramente, que em duas das centralidades é clara a correlação positiva entre maiores preços da terra e maior proximidade da centralidade (Centro e Center Shopping). Já na centralidade segregada (Uberlândia Shopping), após quase trinta anos de sua institucionalização, também apresenta, em menor grau, o mesmo padrão de correlação, embora o efeito mais claro esteja na proximidade aos domicílios de alta renda. Em termos mais gerais, e comparativos com outros casos da literatura de cidades médias (Abreu e Amorim, 2014; Maia, Silva e Whitacker, 2017; Barcella e Melazzo, 2020), dado o porte populacional de Uberlândia, a escala estendida de urbanização e difusão de novas centralidades é relativamente mais compactada, pois os pontos de referência, geralmente, distam até cinco quilômetros do centro.

Outro aspecto acentuado pelo Gráfico 1 é como os bairros do setor Oeste, os menos valorizados, estão mais distantes de todas as centralidades em análise. Esse fato apenas reflete a impossibilidade dos proprietários fundiários dessa área de demandarem valores elevados e diferentes modalidades de renda fundiária.

Um último elemento de interpretação do Gráfico 1 é como o projeto do bairro planejado Granja Marileusa tem efeitos de

Gráfico 1 – A centralidade importa: o preço médio intrabairro do m² (R\$) por distância (Km)



Fonte: elaboração própria, a partir das imobiliárias locais.

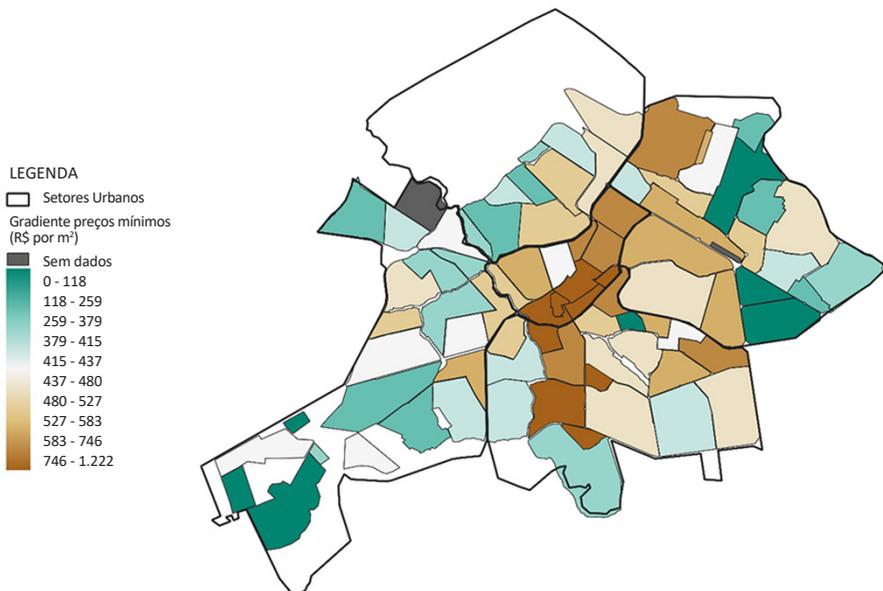
transbordamento muito limitados, constituindo-se mais como uma “ilha” de infraestrutura e oferta de serviços, bens e empregos qualificados, emulando uma espécie de *edge city* (Soja, 2000) ao nível de bairro.

Com o objetivo de apresentar que os gradientes de renda fundiária não seguem, necessariamente, um padrão linear de decaimento a partir do Centro primaz, a Figura 7 apresenta os preços mínimos, em decis, dos bairros de Uberlândia. Na Figura 7 fica evidente que, além dos bairros centrais, é no setor Sul – especialmente em bairros onde existem praticamente (ou apenas) loteamentos fechados horizontais; ou que

sejam vizinhos próximos dos clubes sociais da cidade⁴⁴ e dos centros de consumo e serviços de alto padrão – que estão os maiores preços mínimos. Verifica-se, portanto, o tamanho das rendas de *exclusividade e segregação urbana* na dinâmica urbana.

No mesmo sentido, num segundo nível de hierarquia de preços mínimos, o destaque é o bairro Granja Marileusa, que ocupa a posição de décimo terceiro maior preço mínimo. Esse fato, com o baixo desvio-padrão da amostra de preços, confirma a generalidade das melhores condições gerais de produção e reprodução do bairro planejado.

Figura 7 – Preços mínimos por bairro



Fonte: elaboração própria, a partir das imobiliárias locais.

Considerações finais

Com objetivo de especificar a hierarquia de usos do solo urbano na cidade média de Uberlândia, o presente artigo usou os preços da oferta de terrenos e lotes dos anúncios de imobiliárias. Esses valores, por um lado, são mais fidedignos às rendas fundiárias urbanas do que a planta de valores imobiliários utilizados para cálculo do IPTU e, por outro, estão melhor representados espacialmente e de mais fácil acesso do que os obtidos pelo ITBI.

Em termos gerais, a metodologia de extração pode ser útil para produção de informações descritivas detalhadas e para conformação de um banco de dados da evolução histórica dos preços da terra urbana. No intuito de mostrar esta potencialidade, foi feita a análise dos dados descritivos (i.e., dos preços médios, mínimos, mediana, desvios-padrões), sendo possível identificar as determinações macro e microlocações – segundo diferentes graus do ambiente construído, oferecidos pela bibliografia secundária – que permitem identificar as modalidades e pesos da extração de renda fundiária pelos agentes produtores do espaço.

Nesse sentido, constata-se o predomínio da especulação passiva pelos proprietários fundiários e pelo capital incorporador. Ambos agem geralmente se beneficiando da *reprodução social da divisão econômica e social do espaço*, sancionada institucionalmente pelo poder público – seja pela legislação urbana (planos diretores, leis de zoneamento e uso e ocupação do solo), seja pela eleição de áreas prioritárias de inversões públicas. Em outras palavras, o preço da terra urbana exigido pelos

proprietários fundiários e pelo capital incorporador (seja de lotes ou embutido no objeto imobiliário produzido) reflete o resultado social da reprodução desigual das condições de infraestrutura e amenidades urbanas. Esses agentes apenas demandam, em termos monetários, o direito de transferir o uso potencial mais intensivo dado pela localização relativa e singular do terreno/lote na hierarquia de usos urbanos.

Mesmo os empreendimentos aparentemente mais complexos – torres executivas e residenciais, condomínios fechados horizontais – são a expressão do uso mais intensivo do solo e, como demonstrado, estão ligados/são contraparte da exigência, pelos proprietários fundiários, de preços do terreno elevados, pois são aqueles localizados em áreas que mais se beneficiam do valor de uso complexo da cidade.

Mas salienta-se que o *caráter passivo da especulação* não quer dizer que não existam lutas e embates entre as frações do capital, os proprietários fundiários e as frações sociais. Conforme foi possível averiguar, existem bairros que, por pressão de preços, têm tido mudanças graduais no perfil dos domicílios, movimento que pode se apresentar mais explícito no Censo Demográfico de 2022.

Da mesma forma, os preços mais elevados dos terrenos e lotes tornam sua venda possível apenas se acompanhada de empreendimentos mais intensivos – com verticalização ou mais área construída – no uso do solo, o que pode causar impactos de congestão urbana na vizinhança e a necessidade de futuras obras pelo poder público. Finalmente, o próprio repouso do terreno/lote à espera da demanda capitalista de uso mais intensiva cria uma escassez social de terrenos, que alimenta a própria extensão do

ambiente construído, sempre de forma parcial e precarizada, voltada para acomodação e como única alternativa dos segmentos da classe trabalhadora mais vulnerável de viver na cidade.

Em sentido contrário, os movimentos de *transformação da divisão econômica e social do espaço* – ou *especulação ativa* – pelos capitais imobiliários são muito mais raros. Impera, de fato, o bom e velho sobrelucro de urbanização e antecipação – assentado, respectivamente, na conversão de áreas rurais em urbanas pela extensão do perímetro urbano e na produção de loteamentos nas franjas urbanas – executado por diferentes capitais locais e regionais detentores de banco de terras, conhecimento do mercado fundiário local e com bom trânsito junto ao poder público municipal (Lacerda e Silva, 2019; Lacerda, 2021). Capitais locais e

regionais que comumente estão vinculados a múltiplos segmentos da atividade mercantil e comercial, ou seja, distantes de estarem restritos às atividades imobiliárias (Cano, 2010).

Já os capitais imobiliários nacionais e externos à região – normalmente voltados para produção de objetos imobiliários, residências e centros consumo, para as classes altas e médias – possuem como linha de ação para obtenção de sobrelucros a maior intensificação possível do uso da terra (verticalização); ou restringem-se às “inovações” marginais, simbólicas e objetivas, vinculadas aos produtos imobiliários produzidos, especialmente pelo seu marketing, que propaga sempre um “novo [e superior] estilo de vida”, geralmente assentado na negação do urbano, na autossegregação e na exclusão do diferente e da diferença.

[1] <https://orcid.org/0000-0002-8933-1150>

Universidade Federal de Minas Gerais, Faculdade de Ciências Econômicas, Programa de Pós-Graduação em Economia. Belo Horizonte, MG/Brasil.
gdclacerda@gmail.com

Notas

- (1) O Sindicato de Habitação do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba realizou, entre 2016 e 2017, relatórios sobre situação do mercado imobiliário na cidade de Uberlândia.
- (2) Para discussão das limitações espaciais e da quantidade de observações disponíveis dessas fontes de dados, ver: Melazzo (2010), Almeida, Monte-Mór e Amaral (2017) e Almeida, Amano e Tupy (2022).
- (3) O método consiste, através da programação computacional, aqui particularmente foi utilizado o *RStudio*, na criação de um “robô” (*crawler*) que é capaz de copiar as informações referentes aos preços, área e local de cada anúncio de cada sítio eletrônico de cada imobiliária. Os dados foram extraídos no dia 26/5/2021.

- (4) Delta Imóveis, Ipanema Imobiliária, Ivan Negócios Imobiliários e Módulo Imóveis.
- (5) Arantes Imóveis Imobiliária, Calixto Imobiliária, Imóvel Web, Líder Imobiliária, Nestoria, Rotina Imobiliária, Storte Imóveis, Viva Real e Zap Imóveis.
- (6) Foram excluídas as observações de áreas rurais, bem como aquelas vinculadas a área industrial.
- (7) Os únicos bairros sem observações foram o Guarani e o Jardim Pindorama (Assentamento Fidel Castro).
- (8) Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991.
- (9) Pois há também o “Pacote DNIT”, feito pelo Governo Federal, que é um conjunto de obras no entorno dos trechos de rodovias federais em área urbana.
- (10) A Fase 1 foi iniciada em 2011, durante a segunda gestão do prefeito Odelmo Leão (PP), que governou entre 2005-2012. Algumas obras foram continuadas pela gestão seguinte, de Gilmar Machado (PT), que governou entre 2013-2016. Depois, Odelmo Leão volta a ser eleito, em 2016, e novamente reeleito, em 2020. A Fase 2 do Programa Uberlândia Integrada foi lançada em 2019.
- (11) Dado pela fórmula: $P_s = \sum_{j=1}^n \frac{R_j}{(1+i)^j}$, onde “Ps é o preço do solo, Rj é a renda esperada para o j-ésimo período de tempo e i é a taxa de juros real da economia” (Almeida e Monte-Mór, 2017, p. 430).
- (12) Os resultados do Censo Demográfico de 2022 do IBGE apontam 713 mil habitantes.
- (13) Parque do Sabiá.
- (14) Uma síntese descritiva ver em: Moura e Soares (2009); e visual: Oliveira (2018).
- (15) Central, Umuarama, Planalto, Santa Luzia, Industrial e Novo Mundo; em construção o terminal Jardins no bairro Dona Zulmira.
- (16) Dista, em linha reta, 2,1 quilômetros da Praça Tubal Vilela, considerada, neste trabalho, como centro primaz da cidade.
- (17) Sediando a Prefeitura e a Câmara Municipal.
- (18) A rede administradora de *center shoppings* BrMalls, sediada no Rio de Janeiro, adquiriu controle majoritário do complexo em 2013.
- (19) Com Área Bruta Locável de 56.767,39 m², 289 lojas, com 10 megalojas e 9 lojas âncoras e um fluxo médio mensal de 1,350 milhão.
- (20) A Uberlândia Business Tower (UBT), com 26 pavimentos, sede diversas empresas, inclusive multinacionais. Ademais, é ponto habilitado como micropolo de tecnologia pela PMU, recebendo incentivos fiscais na área de tecnologia de informação.
- (21) Para lei e anexos com figuras: Uberlândia (MG), Lei Complementar n. 78, de 27 de abril de 1994.
- (22) Para lei e anexos com figuras: Uberlândia (MG), Lei Complementar n. 224, de 27 de dezembro de 1999, que foi consolidada, posteriormente, pela Uberlândia (MG), Lei Complementar n. 245, de 30 de novembro de 2000.
- (23) Para lei e anexos com figuras: Uberlândia (MG), Lei Complementar n. 432, de 19 de outubro de 2006.
- (24) Bairros Luizote de Freitas, Tibery, Planalto, São Jorge, Santa Mônica, Santa Luzia, Tubalina e Presidente Roosevelt.

- (25) Para lei e anexos com figuras: Uberlândia (MG), Lei Complementar n. 525, de 14 de abril de 2011.
- (25) Uberlândia Shopping.
- (27) Atualmente estão instaladas no setor Sul: Unitri, Faculdades Pitágoras e Una. Já em construção a Uniube.
- (28) Especialmente Triad Vertical Residence, sob comando da Brasal Incorporações.
- (29) Pátio Vinhedos.
- (30) Os setores censitários não são totalmente compatíveis com os bairros. Assim, foi feito um esforço de compatibilização que mesclasse os setores com os atuais bairros.
- (31) Isto é, envolviam setores censitários com áreas muito maiores que os bairros, incorporando espaços “rurais”, por isso foram excluídos da análise.
- (32) Ressalta-se, conforme já discutido na introdução, que há uma defasagem temporal entre a informação da renda média domiciliar dos setores censitários e as informações do preço da terra urbana; todavia, a literatura mais recente (Silva e Guerra, 2015; Motta, 2019) persiste em apontar o predomínio de segmentos de menor renda domiciliar média nesses bairros do setor Oeste.
- (33) O Pátio Sabiá foi inaugurado em 2019.
- (34) Uma Unidade de Atendimento Integrado (UAI), que centraliza as atividades de emissão de documentos por parte de diferentes órgãos do estado de Minas Gerais, e um cartório.
- (35) Complexo do Parque do Sabiá.
- (36) Nova sede do Dmae e do Procon.
- (37) Sendo o quinto de maior média do setor Leste, ver Tabela 1 do Anexo.
- (38) Dista 9,2 km em linha reta do Uberlândia Shopping.
- (39) Produtivo no sentido marxiano, ou seja, geradores de mais-valia, tais como os serviços (Rubin, 1980).
- (40) Sendo o décimo terceiro maior da cidade, vide Tabela 1 do Anexo.
- (41) As Unidades de Atendimento Integrado (UAIs), implementadas pela Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão de Minas Gerais (Seplag-MG), têm o propósito de agregar em um mesmo espaço serviços de órgãos municipais, estaduais e federais, de forma integrada, atendendo ao cidadão com qualidade e eficiência.
- (42) A média do m^2 é 1,8 vezes maior do que o setor em segundo lugar, o setor Sul (R\$ 796), vide Tabela 1 do Anexo.
- (43) Outra forma de ilustrar a desigualdade de conformação de rendas fundiárias é a diferença entre m^2 do lote mais caro, localizado no Centro (R\$4.545), e do mais barato, localizado no Chácaras Bonanza (R\$65), a qual é da ordem de 70 vezes.
- (44) A importância, sobretudo simbólica, dos clubes sociais não é trivial, pois estão inclusive referenciados no hino do município: “Clubes sociais, recantos adoráveis; Clubes beirando rios ou em líricas colinas”.

Referências

- ABRAMO, P. (2007). A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*. São Paulo, v. 9, n. 2, pp. 25-54.
- ABREU, M. A.; AMORIM, W. V. (2014). O estudo do mercado imobiliário em cidades médias: procedimentos para coleta e sistematização dos dados. *Geo UERJ*. Rio de Janeiro, v. 2, n. 25.
- ALMEIDA, R. P.; AMANO, F. H. F.; TUPY, I. S. (2022). Mercados imobiliários e rede urbana no Brasil. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*. São Paulo, v. 24, n. 1. DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202208pt. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6858>. Acesso em: 15 maio 2022.
- ALMEIDA, R. P.; MONTE-MÓR, R. L. de M.; AMARAL, P. V. M. do (2017). Implosão e explosão na Exópolis: evidências a partir do mercado imobiliário da RMBH. *Nova Economia*. Belo Horizonte, v. 27, n. 2. Disponível em: <https://revistas.face.ufmg.br/index.php/novaeconomia/article/view/3142>. Acesso em: 15 maio 2022.
- ALMEIDA, R. P.; MONTE-MÓR, R. L. M. (2017). Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo. *Brazilian Journal of Political Economy*, v. 37, pp. 417-436.
- ALVES, L. A.; RIBEIRO FILHO, V. (2009). A (re)estruturação do espaço urbano de Uberlândia-MG: uma análise a partir dos processos de centralização e descentralização. *Observatorium: Revista Eletrônica de Geografia*. Uberlândia, MG, v. 1, n. 1.
- ALVES, L. A.; LOPES, M. de L. (2012). Perspectivas sobre as dinâmicas espaciais em Uberlândia (MG). *Caminhos de Geografia*. Uberlândia, v. 13, n. 42, pp. 216-227. DOI: 10.14393/RCG134216559.
- AMORIM, P. H. S. ; RIBEIRO FILHO, V. (2020). “Dos trilhos ao eixo estrutural: o processo de modernização da Avenida João Naves de Ávila - Uberlândia (MG)”. In: SOARES, B. R.; SOUZA, J. R.; TEIXEIRA, M. E. S.; SOUZA, T. S. (orgs.). *Estudos Urbanos Contemporâneos*. Ituiutaba, Barlavento, v.1, pp. 107-128.
- ARANTES, A. O.; REPEZZA, R.; SOARES, B. R. (1996). Bairros São Jorge e Laranjeiras: a periferia que mais cresce em Uberlândia-MG. *Sociedade & Natureza*, v. 8, n.16.
- BARCELLA, B. L. S.; MELAZZO, E. S. (2020). Expansão urbana e dinâmica imobiliária: comparando as estratégias fundiárias dos agentes imobiliários em cidades médias. *Sociedade & Natureza*, v. 32, pp. 108-125.
- BATISTA, I. T. (2018). *Transformações socioespaciais recentes no setor leste da cidade de Uberlândia-MG*. Dissertação de mestrado. Uberlândia, Universidade Federal de Uberlândia. DOI: <http://dx.doi.org/10.14393/ufu.di.2018-982>.
- BATISTA, I. T.; RAMIRES, J. C. L. (2017). Grandes empreendimentos habitacionais na cidade de Uberlândia-MG. *InterEspaço: Revista de Geografia e Interdisciplinaridade*. Grajaú, MA, v. 3, n. 9, pp. 195-214.
- BESSA, K. C.; SOARES, B. R. (1996). Vazios urbanos e especulação imobiliária em Uberlândia-MG. *Revista Sociedade e Natureza*. Uberlândia, v. 3, n. 16, pp. 163-168.
- BOTELHO, A. (2008). A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. *GEOgraphia*. Niterói, RJ, v. 10, n. 19, pp. 24-45.
- BRANDÃO, C. A. (1989). *Triângulo: capital comercial, geopolítica e agroindústria*. Dissertação de mestrado. Belo Horizonte, Universidade Federal de Minas Gerais.

- CANO, W. (2010). Reflexões sobre o papel do capital mercantil na questão regional e urbana do Brasil. *Revista da Sociedade Brasileira de Economia Política*. Niterói, RJ, v. 1, n. 27.
- CARMINATI, V.; GARREFA, F. (2019). O projeto Granja Marileusa e suas filiações ao congresso para o novo urbanismo: uma análise crítica. In: XVIII ENANPUR, Natal.
- CLEPS, G. D. G. (2008). A produção do espaço urbano de Uberlândia e as políticas públicas de planejamento. *Caminhos de Geografia*. Uberlândia, v. 9, n. 28.
- _____. (2009). Comércio informal e a produção do espaço urbano em Uberlândia (MG). *Sociedade & Natureza*, v. 21, pp. 327-339.
- DINIZ, C. C. (1981). *Estado e capital estrangeiro na industrialização mineira*. Belo Horizonte, UFMG/Proed.
- HARVEY, D. (1978). The urban process under capitalism: a framework for analysis. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 2, n. 1-3.
- JARAMILLO, S. (2003). *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*. Bogotá, CEDE-Universidad de los Andes, Lincoln Institute of Land Policy.
- JESUS, V. L. R. (2014). *Do centro à zona sul: análise dos espaços de consumo e lazer em Uberlândia*. Tese de doutorado. Uberlândia, Universidade Federal de Uberlândia. DOI: <https://doi.org/10.14393/ufu.te.2014.42>.
- LACERDA, G. do C. (2021). Uma análise cluster do Programa Minha Casa, Minha Vida em Minas Gerais. In: X SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE DESENVOLVIMENTO REGIONAL. *Anais*. Santa Cruz do Sul, Universidade de Santa Cruz do Sul, v. 1. pp. 1-20.
- LACERDA, G. do C.; SILVA, I. P. (2019). Minha Casa Minha Vida em Minas Gerais: uma perspectiva regional. In: XVIII SEMINÁRIO DE DIAMANTINA. *Anais*. Belo Horizonte, UFMG/Cedeplar, v. 1. pp. 1-22.
- LINS, H. N.; FERRARI, J. P. (2015). Produção de espaço e defesa do direito à cidade: crônica de uma saga urbana em Uberlândia (MG). *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*. São Paulo, v. 17, n. 1, pp. 23-44.
- LOMOLINO, A. L. G. (2019). *Dinâmica da verticalização em edifícios de alta renda em Uberlândia, Minas Gerais*. Dissertação de mestrado. Uberlândia, Universidade Federal de Uberlândia. DOI: <http://dx.doi.org/10.14393/ufu.di.2019.2238>.
- LOMOLINO, A. L. G. ; SOARES, B. R. (2020). “Dinâmica da verticalização: equipamentos e serviços em edifícios de alta renda na cidade de Uberlândia, Minas Gerais”. In: SOARES B. R.; SOUZA J. R.; SOUZA M. E.; SOUZA T. S. (orgs.). *Estudos Urbanos Contemporâneos*. Ituiutaba, MG, Barlavento, v. 1, pp. 72-86.
- MASCARENHAS, R. R. ; RIBEIRO FILHO, V. (2020). “Mobilidade urbana nas cidades em transição: implicações na construção do Corredor Estrutural Leste de Uberlândia (MG)”. In: SOARES, B. R.; SOUZA, J. R.; TEIXEIRA, M. E.; SOUZA, T. S. (orgs.). *Estudos Urbanos Contemporâneos*. Ituiutaba, MG, Barlavento, v.1, pp.129-144.
- MAIA, D. S.; SILVA, W. R.; WHITACKER, A. M. (orgs.) (2017). Centro e Centralidade em Cidades Médias. *Cultura Acadêmica*. São Paulo, v. 1, pp. 149-178.
- MARIANO, F. G. F. (2014). Nos trilhos de uma urbanidade excludente: produção do espaço em Uberlândia/MG. *Ponto Urbe. Revista do núcleo de antropologia urbana da USP*. São Paulo, n. 14.
- MARICATO, E. (2000). “As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias”. In: ARANTES, O. B. F.; MARICATO, E.; VAINER, C. B. (orgs.). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis, Vozes.

- MARTINS, H. (1998). Formação e desenvolvimento sócio-econômico do Triângulo Mineiro. *Varia História*. Belo Horizonte, n. 19, pp. 164-182.
- MARTINS, I. C.; SOARES, B. R. (1996). Tocantins e Canaã: um olhar periférico sobre a cidade de Uberlândia. *Sociedade & Natureza*, v. 8, n. 16.
- MELAZZO, E. S. (2010). Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intraurbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. In: XVI ENCONTRO NACIONAL DOS GEÓGRAFOS. *Anais*. Porto Alegre, [s.n.].
- MICHELOTTO, L. D. G. (2014). *Expansão urbana e sustentabilidade: análise do setor leste de Uberlândia, MG*. Dissertação de mestrado. Uberlândia, Universidade Federal de Uberlândia. DOI: <https://doi.org/10.14393/ufu.di.2014.430>.
- MICHELOTTO, L. D. G.; SOBRINHO, F. L. A. (2018). A urbanização dispersa da cidade de Uberlândia, Minas Gerais, Brasil. *Para Onde!?*. Porto Alegre, v. 9, n. 2, pp. 61-67.
- MOTTA, G. A. S.; GUERRA, M. E. A. (2016). Construir a Cidade: os agentes públicos e privados e a morfologia urbana no Setor Sul. *Revista de Direito da Cidade*. Rio de Janeiro, v. 8, n. 1, pp. 361-403.
- MOTTA, G. A. S. (2019). *Fragments urbanos: segregação socioespacial em Uberlândia - MG*. Tese de doutorado. São Paulo, Universidade Presbiteriana Mackenzie.
- MOURA, G. G. (2008). *Condomínios horizontais/loteamentos fechados e a vizinhança (in)desejada: um estudo em Uberlândia/MG*. Tese de doutorado. Uberlândia, Universidade Federal de Uberlândia.
- MOURA, G. G.; SOARES, B. R. (2009). A periferia de Uberlândia: da sua origem até a sua expansão nos anos 1990. *Caminhos de Geografia*. Uberlândia, v. 10, n. 32.
- NASCIMENTO, I. S. (2015). Shopping center e paisagem urbana em Uberlândia: uma metodologia de impacto de vizinhança. In: X ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA. *Anais*. São Paulo, USP, v.10, pp. 239-253.
- OLIVEIRA, B. K. A. (2018). *A cidade para 1 milhão de habitantes: cenário e estratégias de planejamento urbano em Uberlândia*. Projeto de Diplomação. Brasília, Universidade de Brasília.
- PEREZ, R. M. C (1990). *O sem-terra urbano em Uberlândia – o caso Lagoinha*. Trabalho de Conclusão de Curso. Uberlândia, Universidade Federal de Uberlândia.
- PETUBA, R. (2007). A cidade em movimento: experiência dos trabalhadores-migrantes nas favelas do Anel Viário e do Bairro Lagoinha em Uberlândia-MG (1990-1997). *Revista de História Regional UEPG*. Ponta Grossa, v. 7, n. 2, pp. 51-74.
- PMU – Prefeitura Municipal de Uberlândia (1994). *Lei Complementar n. 78*, de 27 de abril. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Uberlândia. Diário Oficial do Município, Prefeitura Municipal de Uberlândia, 27 de abril de 1994.
- _____. (2000). *Lei Complementar n. 245*, de 30 de novembro. Dispõe sobre o parcelamento e zoneamento do uso e ocupação do solo do município de Uberlândia. Diário Oficial do Município, Prefeitura Municipal de Uberlândia, 30 de novembro de 2000.
- _____. (2006). *Lei Complementar n. 432*, de 19 de outubro. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Uberlândia. Diário Oficial do Município, Prefeitura Municipal de Uberlândia, 16 de outubro de 2006.
- _____. (2011). *Lei Complementar n. 525*, de 14 de abril. Dispõe sobre o parcelamento e zoneamento do uso e ocupação do solo do município de Uberlândia. Diário Oficial do Município, Prefeitura Municipal de Uberlândia, 16 de abril de 2011.

- RAMIRES, J. C. de L. (1998). *A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação*. Tese de doutorado. São Paulo, Universidade de São Paulo.
- _____. (2021). Reflexões sobre a regularização fundiária do assentamento do Glória na cidade de Uberlândia–MG. *Revista da Casa da Geografia de Sobral (RCGS)*. Sobral, CE, v. 23, pp. 1-26.
- RIBEIRO, L. C. Q. (2015). *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro* [recurso eletrônico]. 2. ed. Rio de Janeiro, Letra Capital.
- RUBIN, I. I. (1980). *A teoria marxista do valor*. São Paulo, Brasiliense.
- SAKAZAKI, B. S. C. (2020). *O paradoxo da fragmentariedade urbana em Uberlândia/MG: Granja Marileusa e Élisson Prieto*. Dissertação de mestrado. Uberlândia, Universidade Federal de Uberlândia. DOI: <http://doi.org/10.14393/ufu.di.2020.817>.
- SILVA, F. O. (2015). Regulação e expansão urbana: a efetividade do estatuto da cidade como instrumento de controle. *Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades*. São Paulo, v. 3, n. 14.
- SILVA, R. R. (2012). *Centros comerciais e shopping centers: transformações no espaço urbano de Uberlândia (MG)*. Dissertação de mestrado. Uberlândia, Universidade Federal de Uberlândia.
- SILVA, J. P. C.; CLEPS, G. D. G. (2011). Expansão das lojas de bairro e o comércio de autosserviço em Uberlândia-MG. *Caminhos de Geografia*. Uberlândia, v. 12, n. 39.
- _____. (2013). Reflexões sobre planejamento urbano em Uberlândia (MG): a abordagem do plano diretor atual para a mobilidade urbana. *Revista Espaço e Geografia*. Brasília, DF, v. 16, n. 1.
- _____. (2014). Comércio e dinâmica urbana: as galerias de comércio popular presentes na avenida João Pessoa, centro de Uberlândia-MG. *Revista Geoaraguaia*. Barra do Garças, MT, v. 4, n. 1.
- SILVA, K. N.; RIBEIRO FILHO, V. (2012). Desenvolvimento sócio-espacial e dinâmica urbana da zona sul da cidade de Uberlândia. *GEOSP Espaço e Tempo* (On-line). São Paulo, v. 16, n. 2, pp. 69-78.
- SILVA, L. O.; GUERRA, M. E. A. (2015). “Ideologia e produção habitacional no estado capitalista: moradias populares (verticais) produzidas no Setor Oeste da cidade de Uberlândia-MG”. In: MARTINS, B. C. *Melhores práticas em Planejamento Urbano e Regional*. Ponta Grossa, Atena Editora.
- SILVA, M. R. A. et al. (2013). Zoneamento ambiental: um estudo de caso do processo de uso e ocupação do solo no município de Uberlândia. *Revista Geoaraguaia*. Barra do Garças, MT, v. 3, n. 2, pp. 318-342.
- SMOLKA, M. O. (1979). Preço da terra e valorização imobiliária urbana: esboço para o enquadramento conceitual da questão. Texto de Discussão Ipea. Brasília, Ipea.
- SOARES, B. R. (1988). *Habitação e produção do espaço em Uberlândia*. Dissertação de mestrado. São Paulo, Universidade de São Paulo.
- SOARES, B. R.; MOURA, G. G. (2000). (Re)configurações urbanas do bairro Luizote de Freitas-Uberlândia (MG). *Sociedade & Natureza*, v.12, n. 23.
- SOJA, E. W. (2000). *Postmetropolis: critical studies of cities and regions*. Nova Jersey, John Wiley & Sons.
- SOUZA, M. V. M. (2009). *Cidades médias e novas centralidades: análise dos subcentros e eixos comerciais em Uberlândia (MG)*. Dissertação de mestrado, Uberlândia, Universidade Federal de Uberlândia.

- VILLA, S. B. et al. (2015). A habitação social redesenhando a cidade: o caso da cidade de Uberlândia—Brasil. *UR Cadernos FA/UL*, v. 1, n. 8, pp.74-83.
- WHITACKER, A. M. (2017a). “Centro da cidade, centralidade intraurbana e cidades médias”. In: MAIA, D. S.; SILVA, W. R.; WHITACKER, A. M. (orgs.). *Centro e Centralidade em Cidades Médias*. São Paulo, Cultura Acadêmica. v. 1, pp. 149-178.
- _____ (2017b). “Centro da cidade: consolidação e expansão”. In: MAIA, D. S.; SILVA, W. R.; WHITACKER, A. M. (orgs.). *Centro e centralidade em cidades médias*. São Paulo, Cultura Acadêmica. v.1, pp. 179-198.

Texto recebido em 18/maio/2022
Texto aprovado em 25/fev/2023

ANEXO

Tabela 1 – Descritivo dos bairros e setores urbanos de Uberlândia

(Continua)

Bairro/Setor	Média do preço m² (R\$)	Obs.	Hierarquia (preço médio m²)	Desvio Padrão	Preço Mínimo (R\$)	Mediana (R\$)	Preço Máximo (R\$)	Setor
Centro	2.059	20	1º	1.001	791	2.063	4.545	Central
Martins	1.698	8	2º	1.222	430	1.210	4.290	Central
Cazeca	1.654	6	3º	767	1.061	1.414	3.095	Central
Nossa Senhora Aparecida	1.628	20	4º	662	680	1.389	2.857	Central
Lídice	1.557	3	5º	515	1.222	1.299	2.150	Central
Tabajaras	1.426	14	7º	816	790	1.134	3.542	Central
Brasil	1.391	29	9º	648	625	1.200	4.000	Central
Bom Jesus	1.147	9	11º	546	633	1.195	2.381	Central
Oswaldo Rezende	1.055	8	15º	425	556	1.084	1.849	Central
Fundinho	1.043	3	16º	102	929	1.077	1.124	Central
Daniel Fonseca	810	13	24º	365	495	611	1.583	Central
Setor Central	1.463	133	1º	797	430	200	4.545	Central
Jardim das Acácias	1.476	4	6º	605	952	1.476	2.000	Sul
Saraiva	1.399	25	8º	707	737	1.200	3.937	Sul
Patrimônio	1.305	6	10º	401	862	1.229	2.000	Sul
Morada da Colina	1.144	46	12º	558	700	870	3.733	Sul
Gávea Sul	1.057	4	14º	192	786	1.121	1.200	Sul
Vigilato Pereira	985	18	18º	562	500	801	2.707	Sul
Gávea	935	4	19º	212	750	883	1.222	Sul
Nova Uberlândia	887	26	21º	210	394	922	1.241	Sul
Jardim Karaíba	850	50	22º	560	444	691	4.187	Sul
Granada	796	15	26º	146	583	767	1.140	Sul
Carajás	803	8	25º	445	560	719	1.664	Sul
Tubalina	721	12	35º	345	512	593	1.786	Sul
Jardim Inconfidência	721	14	36º	256	437	651	1.114	Sul
Jardim Sul	677	8	38º	253	472	597	1.203	Sul
Santa Luzia	662	3	41º	42	625	654	708	Sul
Cidade Jardim	634	36	44º	231	390	544	1.523	Sul
Pampulha	610	14	50º	165	433	558	967	Sul
Lagoinha	582	8	53º	251	110	564	875	Sul
Laranjeiras	581	13	54º	128	400	580	800	Sul
São Jorge	488	12	64º	28	440	480	542	Sul
Shopping Park	444	92	70º	106	267	417	903	Sul
Setor Sul	783	418	2º	470	110	673	4.187	Sul

Tabela 1 – Descritivo dos bairros e setores urbanos de Uberlândia

(Continua)

Bairro/Setor	Média do preço m ² (R\$)	Obs.	Hierarquia (preço médio m ²)	Desvio Padrão	Preço Mínimo (R\$)	Mediana (R\$)	Preço Máximo (R\$)	Setor
Tibery	1.138	26	13 ^º	403	583	1.021	2.080	Leste
Santa Mônica	1.037	80	17 ^º	364	444	968	2.222	Leste
Umuarama	914	8	20 ^º	478	414	722	1.786	Leste
Alto Umuarama	766	38	28 ^º	128	527	741	1.009	Leste
Granja Marileusa	760	40	29 ^º	80	633	749	952	Leste
Custódio Pereira	740	13	33 ^º	162	583	667	1.103	Leste
Segismundo Pereira	726	10	34 ^º	212	533	667	1.278	Leste
Novo Mundo	669	27	39 ^º	208	117	667	1.250	Leste
Bosque dos Buritis	650	12	42 ^º	57	540	671	720	Leste
Aclimação	631	22	45 ^º	146	433	634	950	Leste
Grand Ville	613	17	48 ^º	93	527	617	762	Leste
Alvorada	610	3	49 ^º	772	130	200	1.500	Leste
Residencial Integração	525	5	60 ^º	153	380	462	732	Leste
Portal Do Vale	501	10	62 ^º	45	440	462	566	Leste
Jardim Ipanema	461	22	67 ^º	173	88	417	920	Leste
Morumbi	425	9	72 ^º	56	360	440	520	Leste
Mansões Aeroporto	353	6	75 ^º	364	120	144	1.001	Leste
Morada Dos Pássaros	240	5	77 ^º	116	130	172	392	Leste
Jardim Panorama (Assentamento Fidel Castro)	–	–	–	–	–	–	–	Leste
Setor Leste	774	353	3^º	335	88	710	2.222	Leste
Marta Helena	822	16	23 ^º	342	450	700	1.667	Norte
Minas Gerais	793	12	27 ^º	264	480	712	1.200	Norte
Presidente Roosevelt	749	14	31 ^º	244	482	764	1.362	Norte
Nossa Senhora das Graças	629	19	46 ^º	227	413	587	1.336	Norte
Santa Rosa	616	6	47 ^º	160	483	564	866	Norte
São José	578	5	55 ^º	317	329	480	1.132	Norte
Pacaembu	526	8	59 ^º	203	169	494	868	Norte
Maravilha	517	3	61 ^º	142	383	500	667	Norte
Jardim Brasília	499	5	63 ^º	238	216	500	833	Norte
Residencial Gramado	383	3	74 ^º	104	300	350	500	Norte
Setor Norte	659	91	4^º	272	169	588	1.667	Norte

Tabela 1 – Descritivo dos bairros e setores urbanos de Uberlândia

								(Conclusão)
Bairro/Setor	Média do preço m ² (R\$)	Obs.	Hierarquia (preço médio m ²)	Desvio Padrão	Preço Mínimo (R\$)	Mediana (R\$)	Preço Máximo (R\$)	Setor
Planalto	751	6	30 ^º	282	429	712	1.250	Oeste
Jardim das Palmeiras	741	13	32 ^º	200	529	690	1.200	Oeste
Luizote de Freitas	707	9	37 ^º	184	480	658	960	Oeste
Jaraguá	668	24	40 ^º	233	500	583	1.524	Oeste
Jardim Europa	634	15	43 ^º	218	422	521	1.096	Oeste
Chácaras Tubalina e Quartel	600	16	51 ^º	205	363	502	1.080	Oeste
Mansour	590	4	52 ^º	101	487	577	720	Oeste
Jardim Patrícia	547	8	56 ^º	241	371	513	1.121	Oeste
Pequis	545	7	57 ^º	92	433	500	700	Oeste
Jardim Holanda	542	8	58 ^º	93	413	540	700	Oeste
Monte Hebron	477	5	65 ^º	80	420	463	615	Oeste
Tocantins	470	2	66 ^º	99	400	470	540	Oeste
Dona Zulmira	458	5	68 ^º	198	278	444	778	Oeste
Taiaman	453	4	69 ^º	20	436	448	480	Oeste
Jardim Canaã	436	12	71 ^º	99	248	434	600	Oeste
Chácaras Uirapuru	393	2	73 ^º	81	336	393	450	Oeste
Panorama	324	6	76 ^º	144	120	325	480	Oeste
Morada do Sol	174	4	78 ^º	29	144	177	199	Oeste
Morada Nova	155	16	79 ^º	167	70	100	750	Oeste
Parque das Américas	103	2	80 ^º	4	100	103	105	Oeste
Chácaras Bonanza	68	2	81 ^º	4	65	68	70	Oeste
Guarani	–	–	–	–	–	–	–	Oeste
Setor Oeste	526	170	5^º	255	65	514	1.524	Oeste
Uberlândia	812	1.165	–	513	65	687	4.545	–

Fonte: elaboração própria, a partir de imobiliárias locais. Data de extração: 26/5/2021.

