



**GT – 18: Produção Imobiliária, Segregação Socioespacial e Insegurança Urbana**

## **A PRODUÇÃO DA CIDADE CONTEMPORÂNEA E O FENÔMENO DOS BAIRROS PLANEJADOS EM UBERLÂNDIA (MG)**

Beatriz Bicalho  
Universidade Federal de Uberlândia – Programa de Pós-graduação de Geografia<sup>1</sup>  
beatrizbicalho94@gmail.com

### **RESUMO:**

Este trabalho analisa as implicações socioespaciais da implementação de bairros planejados em Uberlândia (MG) nas últimas duas décadas, sob a perspectiva do desenvolvimento sustentável. A problemática central envolve as consequências desse modelo de produção do espaço, que tende a exacerbar disparidades sociais e espaciais. A metodologia inclui uma pesquisa bibliográfica e exploratória sobre a produção do espaço em Uberlândia, bem como a seleção de empreendimentos imobiliários relacionados ao discurso do bairro planejado e desenvolvimento sustentável, e o uso de ferramentas como *Google Maps* e *Google Street View* para coletar dados e informações relevantes. Foram identificados, ao todo, dez empreendimentos, vendidos como bairros planejados e distribuídos por três setores na cidade (Sul, Leste e Oeste).

**Palavras-chave:** Bairros planejados. Implicações socioespaciais. Produção do espaço. Uberlândia (MG).

---

<sup>1</sup> O presente trabalho constitui-se como resultado parcial da tese de doutorado da autora, em andamento, orientada pela Prof.<sup>a</sup>. Dra. Geisa Daise Gumiero Cleps (PPGEO – UFU).

## 1. INTRODUÇÃO

---

Para compreender os mais variados processos que se reproduzem através do Espaço Geográfico, é comum subdividi-lo e categorizá-lo em diferentes formas e escalas como, por exemplo, o espaço natural e humanizado, o urbano e o rural, o local e o mundial. No que diz respeito à produção das cidades, uma divisão comumente utilizada é a distinção entre os espaços públicos e privados.

O conceito de espaço privado parte da premissa da propriedade privada, que “estabelece o direito de posse exclusiva de uma coisa ou processo, quer seja usado ativamente, quer não” (Harvey, 2016, p. 51). Ou seja, por meio de uma moeda de troca, obtém-se o direito individualizado sobre algo e, para que os direitos de propriedade privada sejam estabelecidos, é necessário que haja estruturas legais que estabeleçam, delimitem e apliquem as responsabilidades contratuais. Desse modo, o espaço privado consiste em um conjunto de áreas que se constituem como propriedade de indivíduos ou entidades particulares e que não são acessíveis ao público sem permissão prévia. São exemplos desses espaços residências, terrenos, comércios entre outros.

Já os espaços públicos compreendem áreas de uso comum que são acessíveis a todos, independentemente de permissão, e geralmente são mantidos e administrados por entidades governamentais ou comunitárias. Ruas, calçadas, praças, parques, bibliotecas, museus, entre outros, constituem-se como exemplos de espaços públicos. Eles desempenham um papel fundamental na vida urbana, servindo como locais de encontro, lazer, protesto e interação social.

A discussão sobre essa categoria engloba várias dimensões, incluindo direito à cidade e a qualidade de vida urbana. Segundo Gomes (2018), essas formas só ganham sentido na maneira como são estruturadas e vividas, ou seja, o “público” adquire significado apenas a partir da interação humana sobre um determinado espaço por meio do uso coletivo, no qual deve ser encarado, de acordo com Hernandez (2011), como “verdadeiros territórios de cidadania” (Hernandez, 2011, p. 27).

Partindo do exposto, evidencia-se uma tendência urbana crescente em diversas cidades ao redor do mundo, que representa a apropriação do espaço público pelo privado: o fenômeno

conhecido como Privately Owned Public Space (POPS), traduzido para o português, “Espaços Públicos de Propriedade Privada”. Um exemplo muito comum desse fenômeno são os Shopping Centers.

A discussão sobre os POPS surgiu na década de 1950 em Nova Iorque, onde esse sistema foi implementado a partir da Resolução de Zoneamento (1961). O poder público identificou que a incidência de espaços livres não acompanhava na mesma medida o crescimento da população nas áreas mais adensadas de Nova Iorque. Além disso, os espaços livres e áreas verdes distribuían-se em maior quantidade em condomínios de classes média e alta em áreas mais afastadas da cidade (Oliveira e Pisani, 2017).

A alternativa adotada pelo município foi a oferta de incentivos aos desenvolvedores de empreendimentos privados para fomentar a construção de mais áreas públicas. Em troca de criar e manter esses espaços, os desenvolvedores poderiam construir edifícios mais altos ou com maior densidade do que o permitido pelas normas urbanísticas padrões. A partir desse sistema de trocas, foi possível promover maior incidência de luz natural e ventilação nos distritos com alta densidade comercial e residencial, suavizando o caráter predominantemente verticalizado das áreas mais densas da cidade (Oliveira e Pisani, 2017).

Essa tendência mostrou-se como uma ferramenta de enorme potencial na criação de cidades mais verdes e habitáveis, bem como uma solução eficaz para o desenvolvimento urbano sustentável. Ao invés de depender exclusivamente de recursos públicos para a criação de áreas verdes e espaços livres, esse sistema permite que o setor privado desempenhe um papel ativo na melhoria da infraestrutura urbana. Isso funcionou de tal forma que se espalhou por diversas outras cidades como Boston, São Francisco, e não somente nos Estados Unidos, mas por todo o mundo.

No Brasil, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), conjunto de leis que orientam a política de desenvolvimento urbano, regula esse sistema de trocas a partir das Operações Urbanas Consorciadas (OUC), especificadas por meio de seu artigo 32, inciso 1º:

Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental (Estatuto da Cidade, 2001).

Trata-se de uma solução prática com potencial para fomentar e fornecer espaços valiosos e de uso comum para toda a comunidade. Entretanto, a problemática que se estabelece é a de que essa prática tende a reforçar as disparidades socioespaciais em função da apropriação do público pelo privado, principalmente no contexto histórico da produção das cidades brasileiras.

Tal tendência revela-se também em Uberlândia (MG), principalmente nas duas últimas décadas, por meio de parcerias público-privadas como uma resposta à demanda por espaços urbanos mais sustentáveis e integrados, alinhando-se com a visão da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU) para o desenvolvimento sustentável.

Popularmente denominados como “bairros planejados”, atualmente (2024), destacam-se em Uberlândia a implementação dos seguintes empreendimentos: Granja Marileusa, Praça Umarama, Portal do Vale (1 e 2), Novo Mundo, Verde Vida, Parque Una, Ecopark (I e II) e Itaim. Alguns já totalmente finalizados, outros ainda em fase de construção,

Distribuídos em diferentes setores da cidade, principalmente nos setores Sul (alvo de intensa especulação imobiliária nos últimos anos) e Leste (historicamente marcado pela alta incidência de assentamentos irregulares), com lotes a partir de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), sobressaem-se por sua organização estruturada, planejamento integrado e qualidade de vida que propiciam aos seus moradores. A abordagem visa criar um espaço residencial com características parecidas com a exclusividade concedida pelos condomínios fechados, mas de acesso aberto ao público. Algumas construtoras, inclusive, oferecem ambas as opções.

Em vista disso, o presente trabalho tem por objetivo analisar a dimensão espacial, bem como as implicações socioeconômicas da implementação dos bairros planejados por incorporadoras imobiliárias em Uberlândia (MG) a partir da emergência do discurso do desenvolvimento sustentável, estabelecendo como recorte temporal as duas últimas décadas da produção da cidade. Desse modo, a proposta justifica-se pela busca de compreender os desafios e oportunidades ligados ao planejamento e gestão sustentável do espaço em áreas urbanas, principalmente no que diz respeito à Uberlândia (MG).

Assim, este trabalho, de natureza bibliográfica e exploratória, foi organizado a partir de um conjunto de procedimentos metodológicos. Inicialmente, realizou-se uma pesquisa sobre a produção do espaço em Uberlândia, com o objetivo de analisar e compreender a lógica de

crescimento e expansão da cidade contemporânea. Em seguida, efetuou-se um levantamento dos empreendimentos imobiliários considerando a vinculação das vendas a dois fatores principais: o discurso do bairro planejado e do desenvolvimento sustentável. De modo complementar, consultou-se os sites desses empreendimentos, além da utilização de ferramentas de espacialização geográfica, como *Google Maps* e *Google Street View*, para coletar informações detalhadas sobre os mesmos. Com os dados obtidos, foi possível discutir as implicações socioespaciais da implementação dos bairros planejados em Uberlândia.

## **2. A PRODUÇÃO DA CIDADE CONTEMPORÂNEA: O CASO DE UBERLÂNDIA**

---

O município de Uberlândia (Figura 1) encontra-se inserido na Região Imediata de Uberlândia (IBGE, 2017) atuando como cidade polo de outros dez municípios (Araguari, Araporã, Campina Verde, Canápolis, Cascalho Rico, Centralina, Indianópolis, Monte Alegre de Minas, Prata e Tupaciguara). Com extensão territorial de 4.115,206 km<sup>2</sup> (IBGE, 2022), seus 713.224 habitantes (IBGE, 2022) somam a segunda maior população do estado de Minas Gerais. Além disso, sobressai-se na implementação de medidas para alcançar os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas (ONU) em comparação a outros municípios do Brasil.

A cidade é amplamente reconhecida como um destino atrativo tanto para empresas multinacionais e investidores quanto para famílias que procuram melhores condições de vida, o que explica seu significativo crescimento urbano nas últimas décadas. Sua localização estratégica, conectando várias regiões do país, é evidenciada pela BR-050, rodovia que liga São Paulo (região Sudeste) a Brasília (região Centro-Oeste). Além disso, a cidade oferece uma infraestrutura abrangente e uma economia diversificada.

Figura 1 - Mapa de Localização de Uberlândia (MG)



Fonte: Bicalho (2023).

Classificada como uma região de influência B no estudo Regiões de Influência das Cidades (REGIC, 2018), Uberlândia desempenha um papel significativo na rede urbana devido ao crescimento intenso dos setores de comércio e serviços. O Contact Center, em particular, tem um grande impacto na geração de empregos. Com um total de 13.276 trabalhadores e 22 empresas (Almeida e Bicalho, 2023).

Acerca de sua política de ordenamento urbano, a cidade possui um Plano Diretor, elaborado de acordo com as diretrizes propostas pelo Estatuto da Cidade. Observa-se, no entanto, discrepâncias entre o que está formalizado no documento e o que é de fato implementado pela administração municipal, começando pelo significativo atraso em sua revisão. Somente após um intervalo de 11 anos desde a última atualização do Plano Diretor, em

2006, a Prefeitura Municipal de Uberlândia apresentou, em 2017, o esboço do projeto de Lei do Plano Diretor com revisões.

Contudo, denúncias levaram o Ministério Público a intervir, alegando a ausência de participação da população na elaboração desse documento, uma etapa crucial para assegurar uma gestão democrática e inclusiva, conforme discutido anteriormente. Como resultado, o plano não obteve aprovação e foi recomendado a revisão do documento, com a inclusão do envolvimento popular.

Atualmente, o Plano Diretor atravessa um novo processo de revisão com a participação de membros da sociedade civil debatendo a articulação da política urbana com o objetivo de envolver, conscientizar e motivar a população na atual revisão do documento, como é o caso, por exemplo, do Observatório do Plano Diretor (OPD). Trata-se de uma iniciativa voluntária composta por professores, estudantes ativistas e profissionais engajados em Organizações da Sociedade Civil (OSCs), Movimentos Populares, Entidades de Classe e Instituições de Ensino e Pesquisa. Seu propósito conjunto é promover debates, estudos e a produção de conteúdo para democratizar o processo de revisão e monitoramento do Plano Diretor de Uberlândia.

Destaca-se ainda uma outra controvérsia em relação à produção da cidade, a questão da regularização fundiária para áreas de ocupação irregular. A Lei Federal nº 13.465/2017 (ReUrb) e a Lei Complementar nº 670, de 2019, estabeleceram o Programa de Regularização Fundiária de Núcleos Urbanos Irregulares (PROURBI) no município, com o objetivo de integrar esses núcleos ao planejamento urbano oficial e garantir a titulação adequada para seus ocupantes. No entanto, apesar da legislação, a gestão municipal avança lentamente nesse processo, priorizando obras de infraestrutura viária e parcerias público-privadas em grandes empreendimentos imobiliários.

As pesquisas realizadas por Bicalho (2022), apontaram a existência de 13 assentamentos urbanos em Uberlândia, dos quais 11 surgiram entre 2010 e 2020. Esses locais estão distribuídos tanto dentro dos limites urbanos da cidade quanto em suas áreas periféricas, e sua incidência possui relação direta com os trâmites da regularização fundiária do município. Além disso, a existência dessas ocupações revela que o próprio Plano Diretor do município não foi capaz de conter a urbanização informal da cidade, ainda que as diretrizes de planejamento integrado tenham sido aplicadas.

O trabalho de Cleps (2008) acerca da produção do espaço em Uberlândia revela que, em 2007 a cidade possuía uma população de 593.526 habitantes distribuídos em 268 loteamentos e 64 bairros integrados. Atualmente (2024), após 17 anos, houve um expressivo aumento populacional, bem como o aumento do número de bairros integrados e de loteamentos (Quadro 1).

Quadro 1 – Uberlândia (MG): Relação dos Bairros Integrados e Loteamentos.

<b>Ano</b>	<b>Loteamentos</b>	<b>Bairros Integrados</b>	<b>População Total</b>	<b>Área Urbana (ha<sup>2</sup>)</b>
2007	268	64	593.526	12.476
2024	639 <sup>3</sup>	75	713.224	15.238 <sup>4</sup>

Fonte: Cleps (2008); MapBiomias (2024); Prefeitura Municipal de Uberlândia (2024).  
Org.: Bicalho (2024).

As informações apresentadas no Quadro 1 evidenciam um considerável crescimento ao longo de quase duas décadas. Houve um aumento populacional de 20,1% (119.698 habitantes), que acompanhou a expansão dos limites da área urbana em 22,1%, com 371 novos loteamentos (238,4%) e 11 bairros integrados (17,1%).

De acordo com a Prefeitura Municipal de Uberlândia (2024), espera-se ainda atingir a marca de 85 bairros dentro do atual perímetro urbano. Esses dados são fundamentais para a compreensão do fenômeno do surgimento dos bairros planejados na cidade pois coincidem com o início do período de implementação dos mesmos através do discurso do desenvolvimento sustentável.

A partir do exposto, pode-se compreender a produção do espaço urbano de Uberlândia por meio da seguinte lógica: o aumento populacional gera a necessidade de expansão, resultando na ampliação do perímetro urbano. As empresas realizam estudos de viabilidade para a implementação de novos empreendimentos na cidade, enquanto o poder público investe em infraestrutura urbana para atrair esses investimentos, a Universidade Federal de Uberlândia (UFU) e o distrito industrial são exemplos do investimento público (Soares, 2024).

Essas ações levam à criação de novos empreendimentos, atraindo o mercado e, conseqüentemente, mais pessoas em busca de empregos, o que contribui para o aumento de

<sup>2</sup> Um hectare (ha) corresponde a 10.000 m<sup>2</sup>, ou ainda 0,01 km<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Dos 639 loteamentos contabilizados, 24 ainda se enquadram como não integrados a bairros (PMU, 2024).

<sup>4</sup> O dado mais próximo de 2024 encontrado para fazer a análise comparativa corresponde à informação do MapBiomias referente ao ano de 2022.

migrantes, o que leva ao aumento populacional, e perpetua-se o ciclo. Dentro dessa lógica, Soares (2024) destaca que o crescimento de Uberlândia envolve interesses políticos, econômicos e sociais.

Mas, o que mudou, afinal? Essa dinâmica difere-se do século passado para esse novo século principalmente pela repetição desse ciclo, agora ajustado às demandas do mercado atual, em contraste com as das décadas anteriores. Um exemplo disso é a "onda" de condomínios fechados horizontais, observada entre 2000 e 2018. O trabalho de Almeida et al. (2019) constatou a incidência de cinquenta unidades desses condomínios em Uberlândia (2018), distribuídos, em sua maioria, no setor sul (26), como também setores Oeste (12) e Leste (10).

O mercado imobiliário atua de forma expressiva na paisagem urbana de Uberlândia, porém este mercado está cada vez mais diversificado e complexo (Lomolino, 2019, p. 102). Esses condomínios continuam a ser produzidos, entretanto, agora soma-se ao aumento expressivo da verticalização, além da oferta dos empreendimentos imobiliários com o diferencial de oferta de espaços abertos ao público, muitos dos quais se autodenominam como "bairros planejados". Em alguns casos uma mesma construtora oferece os três diferentes tipos de produtos; o loteamento verticalizado, o fechado em formato de condomínio horizontal e, ainda, o aberto, contemplando diferentes públicos de faixas de renda distintas.

É a partir dessa lógica que a cidade tem sido produzida. Esse sistema, apesar de aparentar-se funcional, afeta negativamente a população de diferentes camadas sociais, principalmente aquelas em situação de maior vulnerabilidade, na medida em que negligencia as implicações socioespaciais que surgem desse processo.

### **3. O FENÔMENO DOS BAIRROS PLANEJADOS EM UBERLÂNDIA**

---

O termo "bairro" se refere a cada uma das partes em que uma cidade pode ser dividida. Ou seja, corresponde a uma forma de regionalização do espaço de uma determinada cidade cuja escala, segundo Bezerra (2011), é formada pela reunião de quarteirões com características comuns. Ele compreende habitações, pessoas, espaços de socialização, ruas e diferentes modalidades de comércio. Trata-se de uma materialização das circunstâncias socioespaciais de determinado ambiente.

Um bairro reflete diversas formas de organização da vida social na cidade, emergindo ao longo da história urbana como um símbolo dos processos históricos e sociais que moldam a cidade. Assim, tornou-se viável considerar o ambiente urbano em uma escala menor e mais detalhada, examinando as práticas sociais como o espaço vivido, o local das experiências, das interações e da reprodução da sociedade no dia a dia (Bezerra, 2011).

Os empreendimentos abordados no presente trabalho são divulgados como “bairros planejados” pelas incorporadoras imobiliárias (o que faz jus ao título proposto) pois a dimensão espacial que eles compreendem, aliada à sua estrutura e à oferta de serviços, o equiparam a um bairro. Entretanto, em sua maioria, tratam-se de um conjunto de loteamentos criados e incorporados à malha urbana de Uberlândia.

Esses projetos propõem a venda de lotes privados de uso misto (residencial e comercial), mesclados a espaços bem planejados de uso público, geralmente com diferenciais como oferta de monitoramento e segurança, espaços de convivência, acessibilidade ao pedestre e ao ciclista, arborização entre outros. Do ponto de vista arquitetônico, são propostas interessantes pois são espaços muito bem planejados e que podem ser acessados e usufruídos por quaisquer pessoas.

Alguns possuem instalações mais completas em relação a outros. Dentre os que se enquadram na categoria dos mais simples, destacam-se os empreendimentos que fornecem a infraestrutura básica dos lotes, como rede de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica, além de vias de circulação asfaltadas, estrutura que proporcione o escoamento das águas pluviais, praças, arborização do bairro.

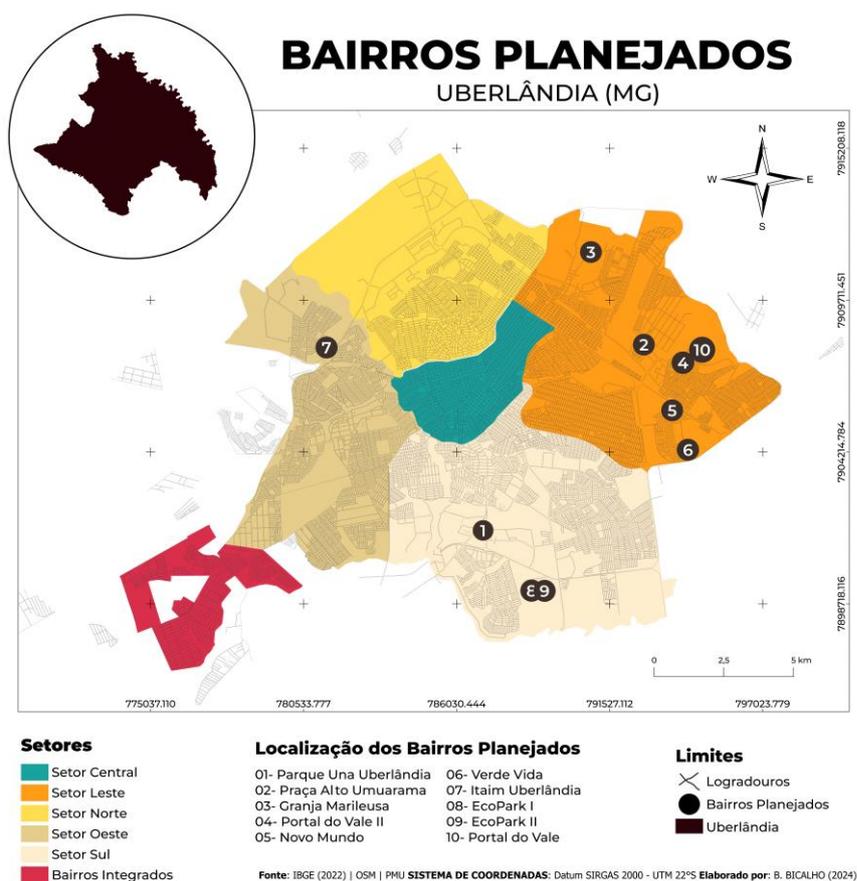
Já os projetos mais elaborados, adicionalmente aos itens listados acima, diferenciam-se pela oferta de outros elementos como parques, paisagismo, ciclovias, lagos artificiais, wi-fi gratuito nas ruas, espaços para eventos, áreas de convivência, entre outros, seguindo os conceitos do Novo Urbanismo<sup>5</sup>. Nesse contexto, o sistema de Operação Urbana Consorciada (OUC) possibilita a execução desses projetos, mediante aprovação prévia do poder público, a partir da oferta de algum benefício para a cidade, seja a construção de uma escola ou mesmo obras de infraestrutura nas principais avenidas de Uberlândia.

---

<sup>5</sup> O movimento foi oficialmente estabelecido em 1993, quando um grupo de arquitetos e urbanistas norte-americanos, insatisfeitos com o padrão predominante de desenvolvimento nos Estados Unidos, fundou o Congress for the New Urbanism (CNU), ou Congresso para o Novo Urbanismo. Os princípios do movimento incluem a diversidade de usos e populações nos bairros, a criação de comunidades planejadas para serem acessíveis a pedestres além de motoristas, e o desenvolvimento das cidades em torno de espaços públicos e instituições comunitárias que sejam fisicamente bem definidos e acessíveis a todos.

Ao todo, os empreendimentos somam dez unidades, distribuídas por três setores em Uberlândia (Figura 2 e Quadro 2).

Figura 2 – Uberlândia: Bairros Planejados (2024).



Fonte: IBGE (2022); SIRGAS (2000); Bicalho (2024).

Quadro 2 – Uberlândia (MG): Empreendimentos Identificados Como Bairros Planejados.

	Localização	Nome	Desenvolvedor
1	Setor Leste	Granja Marileusa	Algar
2	Setor Leste	Praça Umarama	Faro Urbanizadora e JRN Empreendimentos
3	Setor Leste	Portal do Vale 1	WV Empreendimentos
4	Setor Leste	Portal do Vale 2	WV Empreendimentos
5	Setor Leste	Novo Mundo	ITV Urbanismo
6	Setor Leste	Verde Vida	Inconew Construtora
7	Setor Sul	Parque UNA	Idealiza Cidades
8	Setor Sul	Ecopark I	Inconew Construtora
9	Setor Sul	Ecopark II	Inconew Construtora
10	Setor Oeste	Itaim	Fratelli Empreendimentos

Fonte: Autoria própria (2024).

O projeto pioneiro surgiu em 2013 com o Granja Marileusa e, a partir de então, o “planejado” e o “sustentável” no mesmo discurso emergem como uma tendência urbana, adotada por um conjunto de incorporadoras, que tem investido cada vez na produção desses espaços. Desse modo, pretende-se fazer, a seguir, uma breve contextualização sobre cada um desses empreendimentos.

### 3.1 Bairros Planejados: Setor Leste

O empreendimento Granja Marileusa (2013) (Figura 3), cujas terras pertencentes ao grupo Algar transformaram-se no primeiro bairro planejado da cidade. O projeto em questão destaca-se por ser o primeiro bairro de Uberlândia cujo enfoque adequa-se ao discurso do desenvolvimento sustentável, principalmente no que diz respeito ao ODS 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis)<sup>6</sup>.

O projeto, financiado pela própria Algar, declara seguir os princípios do Novo Urbanismo (Granja Marileusa, 2024) e destaca-se por oferecer uma integração equilibrada entre espaços residenciais e comerciais, preservação de áreas verdes, ciclovias, praças, um micro polo de tecnologia, locais de coworking, acesso gratuito à internet por todo o bairro e espaços públicos para eventos.

Figura 3 – Uberlândia: Imagem Aérea do Granja Marileusa (2024).



Fonte: Granja Marileusa (2024).

Disponível em: <https://www.granjamarileusa.com.br/granja-marileusa/>.

---

<sup>6</sup> O ODS 11, proposto pela Agenda 2030 da ONU, estabelece metas em busca de tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

Contemplando ao todo 14 empreendimentos (2024), o núcleo urbano do bairro é composto por cinco condomínios residenciais horizontais consolidados, três condomínios verticais, uma torre comercial, além de seis torres verticais em construção (cinco residenciais e uma comercial). O bairro também contém um shopping com 80 lojas, trinta empresas nacionais e multinacionais e dois colégios particulares. Toda essa estrutura soma atualmente (2024) 3.500 moradores, 12 mil trabalhadores (principalmente em função do serviço de Contact Center ofertado pela Algar), 16 mil veículos transitam diariamente (Granja Marileusa, 2024).

Outro empreendimento que merece destaque é o Praça Alto Umuarama. Ilustrado pela Figura 4, trata-se de um loteamento aberto, vendido como bairro planejado, também situado no setor leste de Uberlândia.

Figura 4 – Uberlândia: Projeto Praça Alto Umuarama.



Fonte: <https://www.pracaaltoumuarama.com.br> (2024).

Com localização estratégica, encontra-se próximo ao principal parque da cidade, o Parque do Sabiá, e serve como rota para o aeroporto. O projeto foi aprovado pela prefeitura em abril de 2016 e atualmente apresenta-se totalmente concluído. Entre seus diferenciais, destaca-se uma praça com mais de 18.000 m<sup>2</sup> localizada no centro do empreendimento, além de vias amplas e monitoramento 24 horas.

Ainda no setor leste de Uberlândia, há uma extensa área que abriga diversos empreendimentos, incluindo Novo Mundo, Portal do Vale 1, Portal do Vale 2 e Verde Vida. Embora a prefeitura considere esses empreendimentos como loteamentos que, juntos, formam um único bairro denominado Novo Mundo, cada um deles é vendido separadamente pelas incorporadoras como bairros individuais. Uma característica em comum que se sobressai no site dos empreendimentos em questão é que as vendas são promovidas com o discurso de que se trata de um bairro sustentável.

### 3.2 Bairros Planejados: Setor Sul

O Setor Sul de Uberlândia tem sido amplamente contemplado com investimentos de alto padrão, consolidando-se como uma das áreas mais valorizadas da cidade. Partindo do exposto, o Parque Una, identificado como o mais novo bairro aberto em Uberlândia, é um projeto desenvolvido pela construtora Idealiza Cidades.

Inicialmente, Uberlândia não estava nos planos da Idealiza Cidades para a implementação do Parque Una. No entanto, o proprietário do terreno em questão contactou a construtora e ofereceu a possibilidade de desenvolvimento do projeto, inspirado em um empreendimento semelhante realizado em Pelotas, RS. Segundo especuladores, o projeto compreende o metro quadrado como o mais caro de Uberlândia em 2024, avaliado em torno de R\$12.000,00 (doze mil reais).

Também inspirado nos princípios do Novo Urbanismo, esse empreendimento rendeu à construtora o prêmio de melhor projeto urbanístico do Brasil no Master Imobiliário 2022 (Idealiza Cidades, 2024). Conforme descrito no site da Idealiza Cidades, "não existe bairro se não houver pessoas". Nesse sentido, o projeto combina a construção de edifícios residenciais e comerciais (uso misto) com a criação de espaços de uso público (Figura 5), visando promover o bem-estar, a convivência e o desenvolvimento social.

Figura 5 – Uberlândia: Projeto Parque Una (2024).



Fonte: Idealiza Cidades – Parque Una (2024).

Disponível em: <https://idealizacidades.com.br/parque-una/uberlandia>.

Entre os principais elementos do empreendimento, destaca-se a Casa Una, uma edificação que oferece um amplo espaço para a realização de eventos. O projeto também inclui playgrounds projetados para crianças e áreas como Folie Sports e Folie Kids, destinadas a atividades físicas e recreativas. A infraestrutura do bairro abrange soluções sustentáveis de

drenagem, espaços de convivência, áreas fitness ao ar livre e um pet place. Além disso, o bairro dispõe de espaços abertos, como quadra de areia, pista de caminhada, uma área para food trucks e um lago artificial integrado ao sistema de drenagem.

Ainda no setor Sul, destaca-se o EcoPark (I e II). Segundo a incorporadora responsável pela execução do projeto, o loteamento EcoPark II foi proposto após o sucesso de vendas do EcoPark I. Intitulado como “os bairros mais modernos, ecológicos e sustentáveis de Uberlândia”, os empreendimentos somam ao todo 764 lotes unifamiliares, 5 lotes multifamiliares, contendo 5.800 m<sup>2</sup> de área verde, praças, academia ao ar livre, pista de skate além da infraestrutura básica completa (rede de água e esgoto, pavimentação, rede de energia e sinalização viária).

### **3.3 Bairros Planejados: Setor Oeste**

Ao contrário dos outros setores mencionados, a pesquisa identificou apenas um empreendimento no setor Oeste. Intitulado como "o mais novo bairro planejado da cidade", o Itaim Uberlândia promete comodidade, mobilidade e qualidade de vida. Segundo a empresa desenvolvedora, Fratelli Empreendimentos (2024), o projeto inclui lotes exclusivos para a construção de condomínios verticais, áreas comerciais para investidores e espaços verdes, proporcionando a oportunidade de residir e trabalhar na mesma localidade. Ressalta-se ainda que, dentre os empreendimentos analisados, este é o mais recente, com apenas 1% de progresso na obra.

## **4. IMPLICAÇÕES ESPACIAIS**

---

É sabido que a privatização do público, muitas vezes justificada pela promessa de melhor manutenção e segurança, contribui para a exclusão social. Espaços que deveriam ser universais e acessíveis se tornam exclusivos para uma parcela da população disposta a pagar por eles. Desse modo, transformam-se espaços públicos em privados, como shoppings e áreas de lazer corporativas, que substituem funções sociais fundamentais de ruas, praças e parques (Goldberger, 2007).

Diante do exposto, entende-se que a expansão urbana em Uberlândia tem sido marcada pela incidência dos empreendimentos denominados como bairros planejados, que apresentam-

se como uma alternativa à apropriação do espaço público pelo setor privado, mantendo, ao mesmo tempo, a dinâmica de valorização do mercado imobiliário.

Distribuídos pelos setores Oeste, Leste e Sul, representam um vetor importante dessa expansão e, frequentemente, promovem um discurso de sustentabilidade e qualidade de vida, alinhado com as tendências urbanas contemporâneas e constituem-se como exemplos do desenvolvimento urbano sustentável. Soma-se a isso, o diferencial do bairro aberto de uso misto, uma vez que as diretrizes de uso do solo não permitem a implementação de estabelecimentos para fins comerciais em empreendimentos fechados. Desse modo, ampliam-se as opções de investimento no empreendimento uma vez que atrai diferentes modalidades de comércio e, conseqüentemente, torna-se um fator atrativo a quem avalia morar no local.

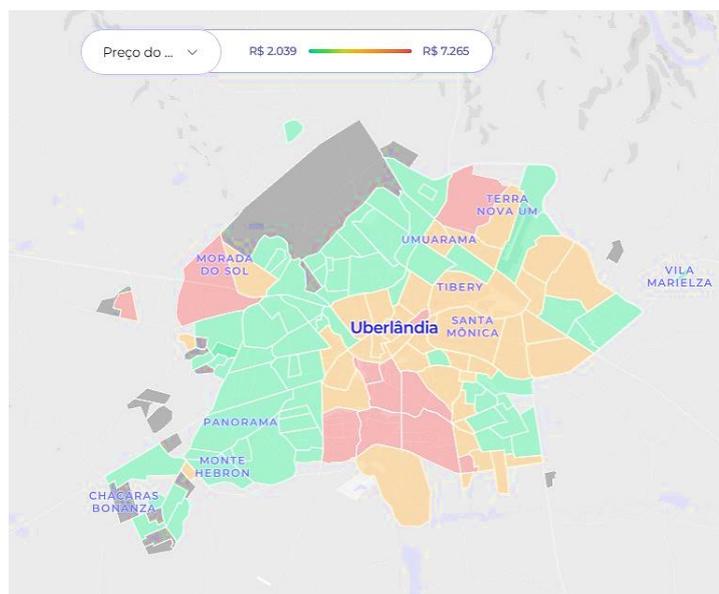
No entanto, ao analisar sua incidência no espaço urbano e sua relação às dinâmicas de crescimento de expansão da cidade, nota-se implicações socioespaciais significativas. À medida que a cidade cresce, o valor agregado dos terrenos urbanizados aumenta, aproveitando áreas anteriormente subutilizadas e sujeitas à especulação imobiliária. Esses terrenos, que eram alvos de especulação, acabam sendo transformados em empreendimentos de médio e alto padrão, refletindo um sentido de crescimento que favorece o capital privado em detrimento do interesse público. Desse modo, ressalta-se que a crítica não reside nos projetos em si, mas sim nas implicações geradas por esse mecanismo de produção do espaço.

Em julho de 2024, a empresa Agente Imóvel<sup>7</sup> atualizou as informações sobre o preço médio do metro quadrado dos imóveis à venda em Uberlândia, conforme o bairro (Figura 6).

Figura 6 – Uberlândia: Preço Médio do Metro Quadrado (2024).

---

<sup>7</sup> Empresa que utiliza a inteligência artificial para fornecer informações de alta precisão sobre o mercado imobiliário a partir de ferramentas que facilitam o acompanhamento e a compreensão do setor por profissionais e consumidores. Informações disponíveis através do site: <https://www.agenteimovel.com.br>.



Fonte: Agente Imóvel (2024).

Os valores mais altos concentram-se principalmente nos bairros do setor Sul, com Morada da Colina apresentando um preço de R\$ 6.199, Jardim Sul com R\$ 7.522, Gávea com R\$ 6.632, Jardim Karaíba com R\$ 6.469, e Nova Uberlândia com R\$ 5.970. Além disso, o bairro Granja Marileusa, no setor leste, apresenta um valor de R\$ 6.697.

Uma pesquisa de mercado utilizando-se dos sites das principais imobiliárias de Uberlândia possibilitou concluir também que essa mesma dinâmica de valorização se aplica a todos os empreendimentos intitulados como bairros planejados já citados neste trabalho.

No bairro Novo Mundo, por exemplo, o preço mínimo encontrado para um terreno de 250m<sup>2</sup> foi de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Nesse mesmo bairro, casas com áreas entre 80m<sup>2</sup> e 100m<sup>2</sup> estão disponíveis para venda a partir de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). Já no bairro Praça Umuarama, as casas estão à venda a partir de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) e os terrenos a partir de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). O objetivo não é destacar aqui o vetor de aumento nos valores, mas sim utilizar os preços como exemplos para comprovar essa dinâmica de valorização.

Outra problemática é a atuação dos incorporadores imobiliários, que, ao focar no alto valor das propriedades e na criação de espaços exclusivos, intensificam a especulação imobiliária e promovem uma tendência à segregação socioespacial. O aumento do preço médio dos imóveis expulsa a população que não possui condições socioeconômicas para morar nas

áreas afetadas por esse aumento. Conseqüentemente, essa população se desloca, e a aglomeração resultante cria favelas e comunidades urbanas.

O Governo federal autorizou (2024), por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), a construção de setecentos apartamentos, em dois bairros da cidade: Pequis (setor Oeste) e Jardim Ipanema (setor Leste). Diante desse cenário, é importante suscitar o seguinte questionamento: esse número de moradias é suficiente para conter o avanço do processo de favelização em Uberlândia?

Além disso, a criação de bairros planejados muitas vezes resulta em áreas urbanas fragmentadas, onde a desigualdade é acentuada pela concentração de recursos e infraestrutura em regiões privilegiadas, enquanto outras áreas permanecem negligenciadas. Soma-se a isso, a falta de integração entre esses bairros planejados e o restante da cidade compromete a eficácia do plano diretor municipal e pode contribuir para o aumento da pobreza urbana e desequilíbrios socioeconômicos. Sem um suporte público eficiente para direcionar as políticas de desenvolvimento urbano, o crescimento desordenado pode levar ao surgimento de novas áreas de pobreza e desigualdade, replicando problemas de planejamento urbano.

#### **4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

---

A dinâmica de crescimento urbano observada em Uberlândia revela que a produção do espaço urbano está majoritariamente sob o domínio de um grupo de incorporadoras. Esse fenômeno suscita diversas questões sobre as formas que o espaço geográfico assume atualmente e as implicações decorrentes dessas transformações.

É crucial analisar o que prevê o Plano Diretor e o Estatuto da Cidade sobre o usufruto público de lotes privados situados sob o domínio dos empreendimentos imobiliários. Esses instrumentos de planejamento urbano têm o potencial de regular e promover o uso compartilhado desses espaços, garantindo que áreas privadas possam servir ao interesse público de maneira efetiva e equitativa.

A expansão do mercado imobiliário em Uberlândia, muitas vezes impulsionada por esses novos empreendimentos, traz consigo diversas implicações. Uma delas é o aumento do preço do metro quadrado, o que frequentemente resulta em uma expansão urbana não planejada.

Tal fenômeno é responsável pelo surgimento de bairros informais, como favelas e ocupações, que sofrem com a falta de infraestrutura e serviços básicos. Além disso, a valorização do solo urbano promove a segregação e fragmentação socioespacial, aprofundando as desigualdades e a exclusão social nas cidades.

Por fim, a implementação de bairros planejados tem um impacto significativo tanto na paisagem urbana quanto na vida social dos cidadãos. Esses projetos, embora possam oferecer uma infraestrutura moderna e organizada, frequentemente desconsideram a diversidade e a complexidade das dinâmicas sociais e culturais existentes, levando à homogeneização e à perda de identidade local.

Portanto, as transformações urbanas contemporâneas demandam uma reflexão crítica sobre os modelos de desenvolvimento adotados e suas consequências para a cidade e seus habitantes. É necessário buscar um equilíbrio que promova a inclusão, a sustentabilidade e a justiça social, assegurando que a cidade seja um espaço de todos e para todos.

## 5. REFERÊNCIAS

---

ALMEIDA, Amanda Silva e BICALHO, Beatriz. Articulações corporativas e a dinâmica dos contact centers em Uberlândia (MG). **Espaço e Economia** [Online]. 25 | 2023, Acesso em: 03. Jul. 2024. URL: <http://journals.openedition.org/espacoeconomia/23095>; DOI: <https://doi.org/10.4000/espacoeconomia.23095>.

ALMEIDA, Amanda Silva, et al. (2019). IMPLICAÇÕES ESPACIAIS DA CRISE URBANA EM UBERLÂNDIA-MG: dos espaços de valorização imobiliária às ocupações dos Sem Teto. **Observatorium: Revista Eletrônica De Geografia**, 9(3), 287–312. <https://doi.org/10.14393/OREG-v9-n3-2018-48494>

BEZERRA, Josué Alencar. Como definir um bairro? Uma breve revisão. **Geo Temas**, Pau dos Ferros, Rio Grande do Norte, Brasil, v. 1, n. 1, p. 21-31, 2011.  
BICALHO, Beatriz. **Segregação urbana em Uberlândia (MG): emergência das ocupações dos sem-teto**. 2022. 252 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2022. DOI <http://doi.org/10.14393/ufu.di.2022.5322>.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a proteção de vegetação nativa e outras providências. **Presidência da República**, Brasília, DF, 25 mai. 2012. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm). Acesso em: 01 mai. 2024.

CLEPS, Geisa Daise Gumiero. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE UBERLÂNDIA E AS POLÍTICAS PÚBLICAS DE PLANEJAMENTO. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 9, n. 27, p. 26-41, set. 2008. Disponível em:

<file:///C:/Users/User/Downloads/admin,+RCG-2008-800.pdf>. Acesso em: 25 jun. 2024.

ESTATUTO DA CIDADE. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasil, Disponível em:

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm). Acesso em: 14 jun. 2024.

GOMES, Paulo Cesar da Costa. Espaço Público, Espaços Públicos. **GEOgraphia**, v. 20, n. 44, p. 115-119, 30 dez. 2018. Disponível em:

<https://periodicos.uff.br/geographia/article/view/27557/16039>. Acesso em: 28 jun. 2024.

HARVEY, David. **17 Contradições e o Fim do Capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2016. 304 p. Tradução: Rogério Bettoni.

HERNANDEZ, Isa Raquel Silva Ota. **A privatização dos espaços públicos nos loteamentos fechados em Uberlândia/MG**. 2011. 190 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Humanas) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2011. DOI

<https://doi.org/10.14393/ufu.di.2011.133>.

IBGE. Regiões Geográficas Imediatas e Intermediárias. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, 2017. Disponível em: [https://www.ibge.gov.br/apps/regioes\\_geograficas/#/home](https://www.ibge.gov.br/apps/regioes_geograficas/#/home). Acesso: 01 mai. 2024.

IBGE. Uberlândia. Panorama das Cidades Brasileiras. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/uberlandia/panorama>. Acesso: 01 mai. 2024.

LOMOLINO, Ana Laura Gonçalves. Dinâmica da verticalização em edifícios de alta renda em Uberlândia, Minas Gerais. 2019. 139 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2019. DOI

<http://dx.doi.org/10.14393/ufu.di.2019.2238>.

OLIVEIRA, Luciana; PISANI, Maria Augusta Justi. Espaços públicos de propriedade privada: os Pops de Nova York. **Paisagem e Ambiente**, São Paulo, Brasil, n. 39, p. 113–132, 2017. DOI: [10.11606/issn.2359-5361.v0i39p113-132](https://doi.org/10.11606/issn.2359-5361.v0i39p113-132). Disponível em:

<https://www.revistas.usp.br/paam/article/view/122844>. Acesso em: 29 jun. 2024.

SOARES, Beatriz Ribeiro. Área urbana de Uberlândia cresce quase 20% em 10 anos. [Entrevista concedida ao Jornal Diário de Uberlândia] Juan Madeira. 2024. Online. Disponível em: <https://diariodeuberlandia.com.br/noticia/35885/area-urbana-de-uberlandia-cresce-quase-20-em-10-anos>. Acesso em: 25 jun. 2024.

SOBRE o Bairro: Granja Marileusa. Granja Marileusa. 2024. Disponível em:  
<https://www.granjamarileusa.com.br/granja-marileusa/>. Acesso em: 25 jun. 2024.

UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 670, de 2 de maio de 2019. Dispõe sobre o programa de regularização de núcleos urbanos irregulares – PROURBI no município de Uberlândia e seus distritos. Leis Municipais, Uberlândia, MG, 2 mai. 2019. Disponível em:  
<https://leismunicipais.com.br/a/mg/u/uberlandia/lei-complementar/2019/67/670/lei-complementar-n-670-2019-dispoe-sobre-o-programa-de-regularizacao-de-nucleos-urbanos-irregulares-prourbi-no-municipio-de-uberl-ndia-e-seus-distritos>. Acesso em: 01 mai. 2024.