

Mercado Imobiliário e Morfologia Urbana: Setor Sul – Uberlândia/MG

Property Market and Urban Morphology: South Sector – Uberlândia/MG

Mercado Inmobiliario y Morfología Urbana: Sector Sur – Uberlândia/MG

MOTTA, Guilherme A. S.; Mestre em Arquitetura e Urbanismo (Universidade Federal de Uberlândia-UFU); Especialista em Gestão Ambiental (Faculdade Católica Uberlândia); Diretor de Urbanismo (SEPLAN – Uberlândia/MG)

guilhermemotta@yahoo.com

GUERRA, Maria E. A.; Doutora em Geografia (Universidade Federal de Uberlândia-UFU); Mestre em Arquitetura (Escola de Engenharia de São Carlos - USP); Professora Adjunta FAUeD (Universidade Federal de Uberlândia-UFU).

mariaelizaguerra@faued.ufu.br

Resumo

Este texto abordará a atuação do mercado imobiliário na construção das cidades contemporâneas. Observamos o papel do Estado cada vez menos importante, enquanto o capital econômico assume espaço antes de responsabilidade do Estado na construção das cidades, a atuação mais clara e incisa do mercado imobiliário e das grandes corporações na construção das cidades. Dessa forma, analisaremos a importância do comércio, do *Shopping Center* e do Programa Minha Casa Minha Vida enquanto agentes imobiliários na constituição das localizações e na construção morfológica da cidade contemporânea, especificamente na região delimitada pelo Setor Sul de Uberlândia, MG.

Palavras-chave: Mercado Imobiliário. Morfologia Urbana. Uberlândia.

Property Market and Urban Morphology: South Sector – Uberlândia/MG

Abstract

This paper will address the performance of the property market in the construction of contemporary cities. We observe the State's role less and less important as the economic capital takes space before State responsibility in the construction of cities, the most clear and incised performance of the property market and the large corporations in the construction of cities. Thus, we analyze the importance of trade, Shopping Center and the Program Minha Casa Minha Vida as market agents in the constitution of the locations and morphological construction of the contemporary city, specifically in the area bounded by South Sector of Uberlândia, MG.

Keywords: *Property Market. Urban Morfology. Uberlândia.*

Mercado Imobiliário y Morfología Urbana: Sector Sur – Uberlândia/MG

Resumen

En este trabajo se abordará el desempeño del mercado inmobiliario en la construcción de las ciudades contemporáneas. Observa el papel del Estado cada vez menos importante mientras el capital económico toma el espacio antes de la responsabilidad del Estado en la construcción de ciudades, la actuación más clara y incisiva del mercado inmobiliario y las grandes empresas de la construcción de las ciudades. De este modo, se analiza la importancia del comercio, el Shopping Center y el Programa Minha Casa Minha Vida como agentes inmobiliarios en la constitución de ubicaciones y en la construcción morfológica de la ciudad contemporánea, específicamente en la zona delimitada por el Sector Sur de Uberlândia, MG.

Palabras clave: *Mercado Inmobiliario. Morfología Urbana. Uberlândia.*

Introdução

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

Este texto abordará o **Agente Privado** que tem cada vez mais conseguido espaço na construção das cidades contemporâneas, com investimentos principalmente através do mercado imobiliário e ainda das parcerias público-privadas. O neoliberalismo consiste num conjunto de ideias políticas e econômicas capitalistas que defendem a não participação do estado na economia, onde deve haver total liberdade de comércio, para garantir o crescimento econômico e o desenvolvimento social de um país. Os autores neoliberalistas afirmam que o Estado é o principal responsável por anomalias no funcionamento do mercado livre, porque o seu grande tamanho e atividade constroem os agentes econômicos privados. Neste contexto, observamos o papel do Estado cada vez menos importante enquanto o papel do capital econômico, assumindo espaço antes de responsabilidade do Estado, na construção das nossas cidades e a atuação mais clara e incisiva do mercado imobiliário e das grandes corporações, através do chamado urbanismo corporativo, no qual são implementados no país, de acordo com Fernandes (2013), empreendimentos cada vez maiores em escala e com grande impacto nos territórios.

Dessa forma, analisaremos a importância do comércio e do *Shopping Center*, do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e do mercado imobiliário como agente privado na constituição das localizações e o investimento em infraestrutura urbana na construção da cidade contemporânea, especificamente na região

delimitada pelo Setor Sul da cidade de Uberlândia, MG. Analisaremos ainda, morfologicamente, através dos elementos definidos por Lamas (2011), Panerai *et al* (2013) e Wall & Waterman (2012), dois empreendimentos (um loteamento fechado e a região do bairro Gávea Sul) e a forma da cidade contemporânea definida através da atuação do mercado imobiliário na região em estudo.

O Comércio e o Shopping Center

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

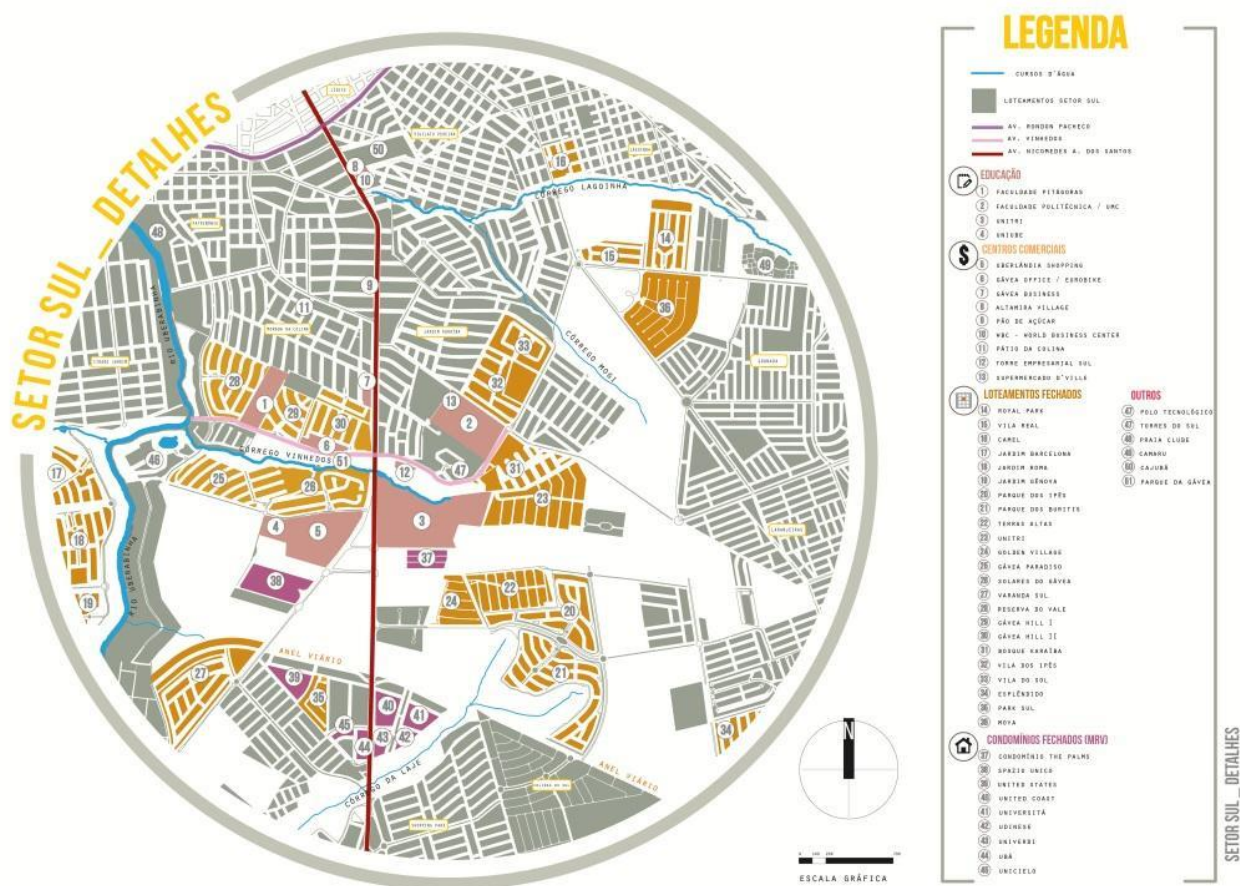


Figura 1: Setor Sul – Uberlândia - MG

Fonte: Mapa Base PMU (2015), modificado pelo autor.

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

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

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

A concentração desses investimentos privados na região em estudo será destacada a seguir.

O Uberlândia Shopping (Figura 2) foi inaugurado no Setor Sul de Uberlândia em Março/2012, na Av Paulo Gracindo, próximo à confluência das Av NAS e Vinhedos. O empreendimento obteve investimentos da empresa portuguesa Sonae e possui cerca de 45 mil m² de área bruta locável, compreendidos em mais de 200 lojas, 2.400 vagas de estacionamento, além de um bicicletário. O investimento para construção do shopping foi de aproximadamente R\$163,1 milhões e gerou cerca de 700 vagas de trabalho durante a fase de obras, com previsão de empregar cerca de 2.000 pessoas. Durante o início do ano de 2015, o empreendimento já estava anunciando a sua primeira expansão, através da construção de novas lojas âncoras.



Figura 2: Uberlândia Shopping – Uberlândia - MG

Fonte: <http://www.uberlandiashopping.com.br/0-shopping/> Acessado em 06/07/2015.

De acordo com o site de notícias do portal g1.globo.com, de 21/02/2014, um investimento superior a R\$ 300 milhões, através de parcerias internacionais, um complexo de saúde está sendo implantado no local onde encontra-se o antigo

Ubershopping, no Setor Sul de Uberlândia, na Avenida Rafael M. Neto. O complexo, denominado Uberlândia Medical Center (UMC) é atualmente da Faculdade Politécnica e ocupa uma área de 70 mil m². Também será construída uma nova unidade hospitalar com 350 leitos e uma torre de 308 salas para consultórios médicos de especialidades diversas. Dois andares serão destinados a um Centro de Diagnóstico por Imagens e outro voltado especificamente para pacientes mulheres. O complexo deve gerar cerca de 800 empregos diretos.

O Grupo Pão de Açúcar, maior varejista do Brasil, inaugurou a primeira loja no estado de MG em Uberlândia, na Avenida NAS, próximo à confluência com a Av Francisco Galassi, em Dezembro/2014. O investimento foi de R\$11 milhões e área de vendas de 1.080m², prevendo geração de 200 empregos diretos e indiretos.

No Setor Sul da cidade, observamos também investimentos na construção dos denominados *Street Malls*. De acordo com Silva (2012), esses empreendimentos são semelhantes às galerias comerciais, reunindo poucas dezenas de lojas comerciais ou de serviços, localizados em bairros residenciais, pois apresentam como foco principal os potenciais consumidores desses locais. Destaca-se nesta região cinco empreendimentos que se enquadram no conceito de *Street Mall*: o Village Altamira Shopping, o Pátio da Colina, o Gávea Office, o Gávea Business Center e o World Business Center.

O Village Altamira Shopping (Av NAS) obteve investimento de R\$12 milhões e área de 3,6 mil m², distribuídos em 16 lojas e 60 vagas de estacionamento, responsável pela geração de aproximadamente 500 vagas de emprego. Localizado na mesma avenida, o Gávea Sul Pátio Shopping apresenta 18 lojas de 25 a 200m². Ainda na Avenida NAS, o Gávea Business possui 12 lojas, 117 salas comerciais e 300 vagas de estacionamento, distribuídos em 7,9 mil m² de área construída, totalizando investimento de R\$30 milhões. Na mesma avenida, o World Business Center possui 28 salas comerciais, 200 vagas de estacionamento, com área construída de 4,8 mil m² em um terreno de 10,5 mil m², totalizando investimento de R\$20 milhões.

O Pátio da Colina (Av Francisco Galassi), também no Setor Sul de Uberlândia, em uma área de 750m² possui sete lojas no segmento de alimentação e vestuário.

Já na Avenida Vinhedos, o Gávea Office foi construído em um terreno de 4,9 mil m², sendo três mil m² de área construída e 100 vagas de estacionamento, totalizando um investimento de R\$9,0 milhões. Também na Avenida Vinhedos, encontra-se em construção a Torre Empresarial Sul, edifício comercial com investimento de R\$36 milhões e possui 16 pavimentos contemplando escritórios de alto padrão, numa área de 5,4 mil m².

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

O Programa Minha Casa Minha Vida

No Setor Sul de Uberlândia, a empresa MRV Participações e Empreendimentos LTDA construiu em um raio de aproximadamente 800m, no período de 2009 até o momento (2014-15), cerca de 5.000 unidades habitacionais. Todas elas são padronizadas em blocos de apartamentos de quatro pavimentos, com quatro unidades habitacionais por pavimento e aproximadamente 44m², com uma vaga de garagem. O sistema construtivo também é padronizado em todo o país, utilizando-se alvenaria estrutural em concreto e exploram o *marketing* dos condomínios-clubes para conquistar compradores. A faixa de renda a que se destinam é a de três a 10 salários mínimos e a maioria dos compradores se utiliza do financiamento em bancos públicos para aquisição desses imóveis.

A cidade de Uberlândia apresenta um dos maiores empreendimentos da MRV no país. O Condomínio Spazio Único (Figura 3). Localiza-se em um lote de aproximadamente 60.600m² e 1.232 unidades. O empreendimento utilizou-se de mão de obra trazida de outras cidades e foram montados alojamentos para abrigar esses trabalhadores durante a construção do empreendimento.

Segundo dados da própria empresa, divulgados nos meios de comunicação e no jornal Folha de São Paulo de 25/03/2015, caderno B9, até aquela data, um em cada 300 brasileiros vive em uma unidade habitacional construída pela MRV.



Figura 3: Condomínio Spazio Único (MRV) – Uberlândia – MG.

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

O PMCMV retoma políticas habitacionais adotadas em períodos anteriores, quando o interesse primordial era a quantidade de moradia em contraponto com sua fundamental condição urbana. Se por um lado o programa contribui para uma dinamização econômica e geração de empregos, por outro, não houve avanços conceituais sobre o tema habitação social e, ainda de acordo com Maricato (2011), ocorreu o impacto negativo sobre as cidades devido à localização inadequada de grandes conjuntos habitacionais e ao aumento do preço da terra e dos imóveis.

Loteamentos Urbanos – Formas e Análises

Planejamento e Desenho Urbano

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

Esse crescimento desordenado e desigual das cidades brasileiras transformou, principalmente, as grandes aglomerações urbanas do país em importantes instrumentos de pesquisa para compreensão do espaço urbano e reflexões em diversas áreas do pensamento, tanto nas ciências humanas, sociais, passando pelas engenharias e ciências da saúde.

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

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

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

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

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

O que observamos nesse contexto histórico é que o desenho vem ganhando cada vez mais espaço no processo de planejamento, visto sua preocupação interdisciplinar que relaciona as diversas formas da cidade com o lugar, definido por Castello (2007) e que, de certa forma, se distancia cada vez mais dos planos defendidos pelo Movimento Moderno. O desenho deve ainda, de acordo com Del Rio (1990), ser encarado como uma atividade de planejamento, permeando todo o

processo desde a definição dos objetivos políticos a alcançar até os instrumentos e programas de implantação.

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

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

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

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

Os elementos morfológicos, segundo Lamas (2011), são: o solo – o pavimento, os edifícios – o elemento mínimo, o lote – a parcela fundiária, o quarteirão, a fachada – o plano marginal, o logradouro, o traçado e a rua, a praça, o monumento, a árvore e a vegetação e ainda o mobiliário urbano.

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

Primeiramente, vamos destacar a presença dos loteamentos fechados na região em estudo. Atualmente, na cidade de Uberlândia existem aprovados 35 loteamentos fechados e consideramos mais quatro que estão em fase final de

aprovação, totalizando 39 empreendimentos. Loteamento fechado é a subdivisão de área ainda não parcelada, em lotes, vias públicas e áreas públicas, com utilização privativa dessas áreas.

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

Segue abaixo relação de loteamentos fechados:

Tabela 2: Uberlândia – MG, Relação de condomínios MRV entre o Uberlândia Shopping e o Bairro Gávea Sul, 2015

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

Fonte: SEPLAN / PMU (2015).

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

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

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

Tabela 2: Uberlândia – MG, Condomínios MRV entre o Uberlândia Shopping e o Loteamento Gávea Sul, 2015

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

Fonte: SEPLAN / PMU (2015).

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

A seguir serão analisados morfológicamente dois empreendimentos, o LF Gávea Paradiso e o conjunto de condomínios da MRV localizados no Loteamento Gávea Sul.

Formas e Análises

Reiterando as considerações a respeito de morfologia e desenho urbano discutidas no item anterior, as análises que serão realizadas a partir desse momento levam em consideração a percepção pessoal do autor desse texto através dos elementos morfológicos definidos, principalmente, por Lamas (2011), Panerai *et al* (2013) e Wall & Waterman (2012).

LF Gávea Paradiso

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

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

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

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

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

O LF Gávea Paradiso foi aprovado em 2007 (Lei complementar 245/2000). O proprietário do empreendimento é a empresa Gávea Empreendimento S/A e está localizado na margem esquerda da área do Parque da Gávea, entre o parque e a Avenida Ibiaporã, próximo ao Uberlândia Shopping, no Setor Sul de Uberlândia-MG. A projeção da Avenida da Carioca confronta com a lateral leste do empreendimento.

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

A área de lotes do Gávea Paradiso é de 140.469,03 m², distribuídos em 350 lotes, entre 379,75 e 395,25m². O sistema viário interno possui 46.130,38m² e foram doadas 39.812,80m² de Área Institucional e 32.067,56m² de Área de Recreação Pública. De acordo com Termo de Aprovação do Loteamento, o empreendedor assinou Aditivo ao termo de Cooperação Mútua de 25/11/2014, celebrado com o município para implantação do Parque Municipal da Gávea, sob sua responsabilidade, como medida compensatória pelos impactos ambientais decorrentes da implantação dos loteamentos Gávea Paradiso e Solares da Gávea.

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

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

Ainda de acordo com Wall & Waterman (2012), as cidades são formadas por sistemas interdependentes da escala urbana, tais como as redes de transportes e serviços públicos, à escala microeletrônica, dando sustentação às formas urbanas, criando contextos específicos para projetos de desenho urbano.

Um bom exemplo dessa dinâmica na cidade é a implantação do loteamento Polo Tecnológico na região, para atração de empresas do ramo de tecnologia. Falta ainda na cidade relacionar os espaços físicos e suas redes com a escala microeletrônica. As diversas escalas da cidade não se conectam.

O empreendimento em análise, o LF Gávea Paradiso, encontra-se cercado por muros, como forma de autosegregação com relação a outros espaços da cidade, como o próprio Parque Gávea que o empreendedor construiu, ou mesmo a malha viária existente da cidade. Portanto, essa forma de segregação do empreendimento se reflete no desenho da cidade e sua morfologia.

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

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

Todos esses empreendimentos, na escala do bairro estão desconectados formalmente. Os loteamentos Gávea Paradiso, Solares da Gávea e Spazio Único se

desconectam da cidade através dos seus muros. Os Sítios Ibiporã possuem uma configuração urbana diferente do contexto da cidade, por conterem lotes maiores, e juntos à APP do Rio Uberabinha, gerando uma paisagem urbana bucólica. E o Uberlândia Shopping se configura como uma grande estrutura, isolada do contexto habitacional da região, cercado por gradil e ilhado por um grande estacionamento.

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

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



Figura 4: Imagem aérea do LF Gávea Paradiso – Uberlândia – MG.

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

Tratando-se da escala da quadra, Wall & Waterman (2012, p. 51) define que “as quadras da cidade podem conferir tanto aos bairros quanto às cidades uma característica única para todos que nelas vivem ou passam por elas”. O empreendimento em análise, o LF Gávea Paradiso (Figura 4), possui apenas quadras internas, cercadas por muros, não permitindo o que o autor define como a passagem dos cidadãos através dessas quadras, já que elas são restritas apenas aos moradores, tornando-se um espaço não democrático ou acessível a toda cidade.

Essa característica de isolamento das quadras com relação à cidade define espaços privativos aos moradores do loteamento e, de acordo com Aguiar (2012), já

não podem ser dotados de urbanidade, pois não são espaços essencialmente públicos.

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

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

Lamas (2011) define o traçado como um dos elementos mais claramente identificáveis tanto na forma de uma cidade como no gesto de desenhá-la, regulando a disposição dos edifícios e quarteirões e ligando os vários espaços e partes da cidade. É o traçado que estabelece a relação mais direta de assentamento entre a cidade e o território.

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

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

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

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

Apesar da harmonia observada nessa tipologia aproximada e no destaque na cor do conjunto do empreendimento, não podemos desconsiderar o lado negativo

observado nessa padronização, que desconsidera a diversidade tipológica das construções e não se conecta com o entorno, apesar de ainda não haver outras construções no entorno. Mas a falta de diversidade em si é um fator negativo na forma urbana observada no LF Gávea Paradiso.

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

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

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

Condomínios MRV

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

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

O bairro de localização dos empreendimentos da MRV é no loteamento Gávea Sul (Figura 5), confrontando a sul com o Anel Viário Sul, margem direita do Córrego da Lagoinha e a sudoeste-sudeste com o Loteamento Shopping Park. O loteamento Gávea Sul é composto por 15 quadras; destas, quatro são divididas em lotes menores (300 a 1000m²) e 11 quadras que por si só configuram um lote único, destinados a implantação de condomínios. Em uma quadra está sendo implantado um loteamento fechado, nos moldes do LF Gávea Paradiso em uma área de aproximadamente 50.000m² e em sete quadras, do total de 15, estão implantados ou em fase de implantação os condomínios da MRV.

Os lotes desses empreendimentos coincidem com a forma da quadra (entre 12 a 45 mil m²) e são circundados por vias públicas. Os limites das quadras são definidos por muros em tijolo de concreto, criando nessas vias corredores cercados por muros em ambos os lados. As ruas do entorno são praticamente inóspitas e não se observa a circulação de pedestres, a não ser o trajeto entre a parada de ônibus e a entrada dos condomínios. O uso da região é unicamente residencial. Portanto, a ausência de diversidade de usos na região obriga que a população se desloque por grandes distâncias para acessar o comércio básico. Geralmente, utilizam-se do transporte público ou automóveis particulares.

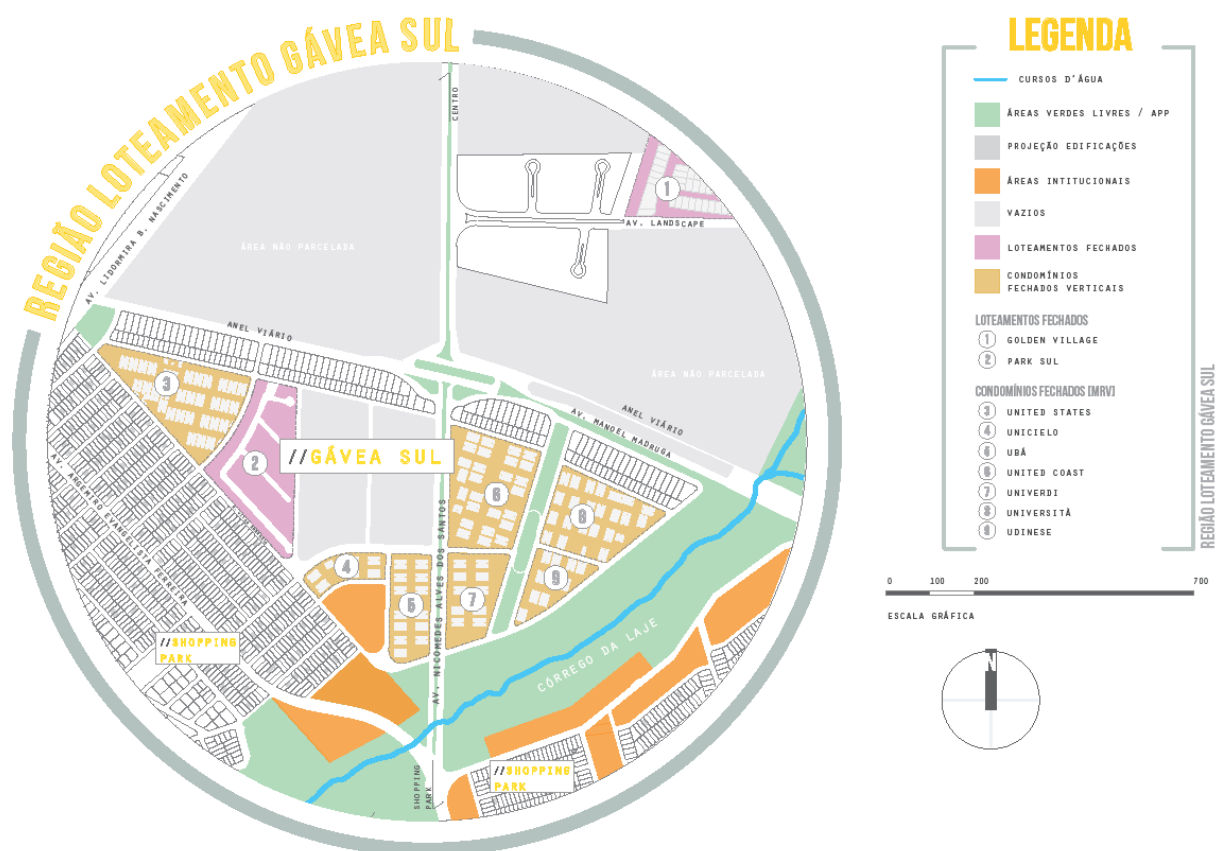


Figura 5: Região Loteamento Gávea Sul – Uberlândia - MG

Fonte: Mapa Base PMU (2015), modificado pelo autor.

A tipologia das edificações (Figura 6) também é a mesma nos 336 blocos de quatro pavimentos encontrados na região, padronizando a sua forma, gabarito e

implantação nas quadras, circundados por bolsões de estacionamento pavimentados em asfalto, contribuindo para o aumento da temperatura da área, devido principalmente a falta de áreas verdes e de solo permeável.

Apesar de ser positiva a alta densidade, considerando-se uma população total de quase 20 mil habitantes nesses empreendimentos, a região não é provida de diversidade de usos, conforme demonstrado, faltando principalmente áreas de lazer e equipamentos públicos. As unidades habitacionais de 44 m² disponibilizadas deveriam refletir uma valorização do espaço externo para contemplar áreas de lazer para os habitantes locais e uma maior conectividade entre os elementos desses empreendimentos e o bairro do entorno. Nem mesmo a APP do Córrego da Lagoinha, destinada à implantação dos parques lineares da cidade de Uberlândia, foi adaptada para se configurar como espaço livre destinados à contemplação e ao lazer da população moradora do entorno.

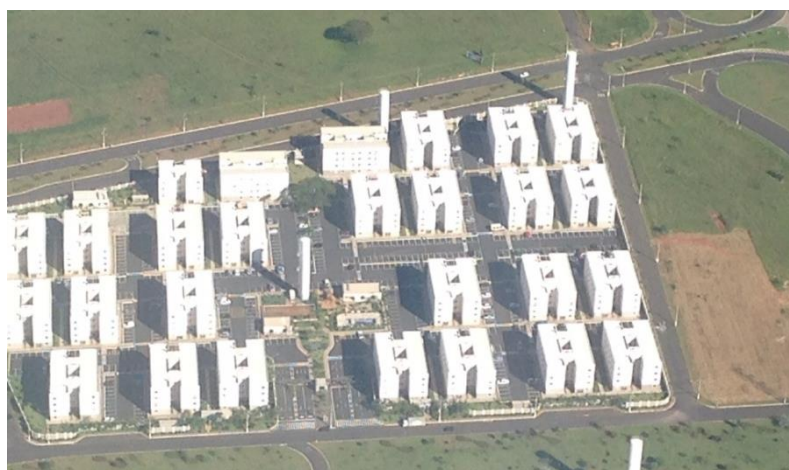


Figura 6: Imagem aérea do Loteamento Gávea Sul – Uberlândia – MG.

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

A presença dos muros destaca-se na morfologia urbana do local, configurando-se como uma forma de autoss segregação e desconexão com a cidade e seu entorno. A falta de atratividade para as calçadas e Áreas Públicas abandonadas confirmam uma região com ausência de urbanidade, devido, principalmente, à forma urbana caracterizada pelo empreendimento, que nega a rua, desestimula a circulação de pedestres e bicicletas e não valoriza a diversidade de usos.

Considerações

Este texto discorreu a respeito da atuação do capital imobiliário representando o agente privado, bem como as consequências dessa maneira de construir a cidade e sua forma morfológica. Ressaltamos ainda o rebatimento disso na baixa qualidade no que diz respeito a importantes qualidades da cidade, como a urbanidade e os espaços públicos.

Pudemos observar que os empreendimentos analisados possuem graves problemas morfológicos, como a presença dos muros nos loteamentos fechados e dos condomínios da MRV. Nenhuma dessas áreas possui espaços públicos

atrativos, que aglomerem moradores em atividades que demonstrariam a qualidade de espaços e mais altos graus de urbanidade.

Os muros dos loteamentos e dos condomínios são uma forma de negação da própria cidade e de autoss segregação, resultado de produto imobiliário que observamos ter se implantado na região. Os arquitetos e urbanistas devem atuar junto desses produtores do espaço a fim de contribuir para melhoria da urbanidade da região, contribuindo para melhoria de qualidade de vida da população e principalmente na melhoria dos espaços públicos das cidades.

Referências

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. S.; SPOSITO,

M. E. B. **A Produção do Espaço Urbano: Agentes e Processos, Escalas e Desafios.** São Paulo: Contexto, 2013. p. 123-145.

_____. **Capitalismo e Urbanização.** São Paulo: Contexto, 1994.

VARGAS, Franciélis Ferreira. **Movimentos Sociais Urbanos e a Construção do Estatuto da Cidade.** Disponível em: <www.fecilcam.br/anais/ii_seurb/documentos/movimentos-sociais-urbanos/vargas-francielis-ferreira-2.pdf>. Acessado em 07 janeiro 2015.

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

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