

A (RE) PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E “BOOM IMOBILIÁRIO” NA CIDADE DE UBERABA/MG (BRASIL)

William de Oliveira Abrão
Auno do Curso de Geografia, Universidade Federal do Triângulo Mineiro
(UFTM), Uberaba-MG. Bolsista PIBID/CAPES
williammotors@gmail.com

Karine de Freitas Amaral
Aluna do Curso de Geografia, Universidade Federal do Triângulo Mineiro
(UFTM), Uberaba-MG. Bolsista PIBID/CAPES
karine.geouftm@gmail.com

Maria Terezinha Serafim Gomes
Profa. Adjunta do Departamento de Geografia/IELACHS
Universidade Federal do Triângulo Mineiro – UFTM
tserafim@geografia.uftm.edu.br

Eje temático: Geografia Urbana

Resumo

Este trabalho tem como objetivo abordar a reprodução do espaço urbano e o “boom” imobiliário da cidade de Uberaba-MG (Brasil) a partir dos novos empreendimentos instalados na cidade. Nos últimos anos as “cidades médias” brasileiras têm sido atrativas tanto para população como para os novos investimentos empresariais, seja no setor da indústria, no comércio ou no setor imobiliário. Dessa forma, as cidades médias vêm tornando-se atrativas a instalação de novos empreendimentos imobiliários, sejam condomínios horizontais e verticais ou loteamentos fechados. Em Uberaba a presença de grandes incorporadoras imobiliárias de capital local e de capital de fora da cidade vem transformando a paisagem urbana, com a implantação de novos loteamentos e condomínios residenciais horizontais e verticais e construção de prédios comerciais e/ou de serviços. Concomitantemente a isso, a atuação do capital imobiliário também tem promovido transformações em áreas de ocupação mais antiga, que passam por um processo de intensa reestruturação, como nas proximidades da UFTM, no bairro Abadia, onde muitas das antigas residências familiares passaram a ser utilizadas como imóveis comerciais ou estão sendo demolidas para dar lugar a prédios residenciais para atender a uma demanda criada pelos estudantes da UFTM (Universidade Federal do Triângulo Mineiro). A atuação desses agentes imobiliários tem acarretado a especulação imobiliária em algumas áreas da cidade.

INTRODUÇÃO

Nos últimos anos as “cidades médias”¹ brasileiras têm sido atrativas tanto para população como para os novos investimentos empresariais, que vão desde a indústria, comércio e serviços até o

¹ No Brasil o debate sobre cidades médias surgiu nos anos 1970 e ganha dimensão nos anos 1990 com várias perspectivas de análises. O IBGE parte da análise do tamanho demográfico e considera como “cidades médias” aquelas que possuem entre 100 e 500 mil habitantes e outros pesquisadores partem dos papéis desempenhados por essas cidades. Dentre eles, podemos destacar: Amorim Filho (1984), Amorim e Serra (2001), Soares (1999, 2000, 2002, 2005 e 2007), Sposito (1999,2001, 2004, 2007, 2009 e 2010), Correa (2006 e 2007), Castelo Branco (2007), entre tantos outros.

setor imobiliário. Dessa forma, essas cidades vêm tornando-se atrativas a instalação de novos empreendimentos imobiliários, seja condomínios residenciais horizontais e verticais ou loteamentos fechados.

Nos últimos anos têm observado uma intensificação da construção de edifícios residenciais, ou seja, um processo de verticalização em cidades médias brasileiras *pari passu* ao crescimento dos loteamentos fechados.

Nessa direção, no prefácio do livro “*A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil*” (2009), Fresca destaca a vertiginosa verticalização urbana em algumas cidades médias brasileiras, a partir da década de 1980.

Ao abordar sobre a produção de cidades após os anos 1980, a autora destaca que se trata:

“[...] inicialmente de um contexto de profunda recessão, de perda de ritmo de desenvolvimento econômico-social que teve como marcos a elevada taxa de inflação e os inúmeros planos econômicos para contê-la, já que a recessão havia sido colocada como a grande responsável pela não retomada do desenvolvimento. Mas as condições recessivas onde a inflação era apenas um mecanismo de defesa da economia, permitiram a expansão da construção civil, tendo na produção de edifícios a sua maior expressão, facilitada pelos intrincados mecanismos da ciranda financeira. Um segundo aspecto, vincula-se à dinâmica sócioespacial brasileira, que possibilitou a conformação de inúmeras aglomerações urbanas a ultrapassar a barreira dos cem mil habitantes e dezenas de novas cidades milionárias. Nessa intensificação da urbanização, a construção de edifícios foi um dos destaques na produção do espaço urbano, onde distintos agentes sociais fizeram uso de tal processo para continuidade da reprodução do capital e da manutenção dos processos de segregação sócioespacial, dentre outros. (p.12)

O terceiro e último aspecto apontando pela autora “[...] vincula-se à complexificação da divisão social do trabalho, com acentuadas alterações nas classes sociais e suas diversas frações sociais, a atender o mercado consumidor dos edifícios residenciais .” (FRESCA, 2009, p.12)

Além desse crescimento da verticalização urbana apontado por Fresca (2009), observa-se nas cidades brasileiras um fenômeno de “dispersão urbana”, ou “explosão da cidade” (Lefebvre, 1999), acarretando na produção da cidade cada vez mais descontínuas.

Soares (2006) ao abordar sobre as cidades médias, afirma que:

Na contemporaneidade da urbanização brasileira, verifica-se um amplo processo de reestruturação caracterizado pela “explosão” das

tradicionais formas de concentração urbana e pela emergência de novas formas espaciais, continentes de novas territorialidades dos grupos sociais. Na escala intra-urbana, o fenômeno da “dispersão urbana” está alterando a morfologia urbana tradicional, gerando novas centralidades e novas periferias. Na escala interurbana e regional, são produzidos novos processos de desconcentração e reconcentração espacial da população, das atividades econômicas e da informação sobre o território.

As cidades médias vêm passando por transformações na sua estrutura urbana com a implantação de shoppings Center e condomínios residenciais ou loteamentos fechados. Corroborando tal afirmação, Sposito (2007) salienta que:

Até os anos de 1970 e 1980, a circulação intra-urbana nessas cidades articulava-se em torno de um centro principal, compondo estruturas monocêntricas fortemente integradas a uma única área importante de concentração de estabelecimentos comerciais e de serviços. Nos últimos vinte anos, observou-se multiplicação de áreas de concentração dessas atividades (eixos comerciais, centros comerciais em bairros de bom poder aquisitivo e *shopping centers*), bem como verificou-se o fenômeno de diversificação delas, acompanhado de segmentação dos mercados consumidores, segundo diferentes padrões de consumo e maior ou menor facilidade para se locomover por automóvel.

Ainda, essa mesma autora (Sposito, 2007) em estudo realizado sobre as cidades médias do interior paulista, destaca que: “[...] novos *habitats* urbanos, incluem-se, em maior proporção nas cidades do interior paulista, segmentos de médio poder aquisitivo (Sposito, 2006) do que o observado nas metrópoles, gerando fraturas socioespaciais diversas daquelas notadas nas grandes cidades”.

Neste cenário, nos últimos a cidade de Uberaba também vem passando por profundas transformações socioeconômicas e espaciais.

Este texto tem como objetivo tecer algumas considerações iniciais sobre a produção do espaço urbano e “boom” imobiliário na cidade de Uberaba-MG a partir dos novos empreendimentos que estão sendo instalados na cidade.

A cidade de Uberaba está localizada na região do Triângulo Mineiro e conta com aproximadamente 302.000 habitantes (IBGE, 2012). Considerada uma cidade de porte médio, nos últimos anos vem modificando sua estrutura urbana com a entrada de investimentos ligados

aos setores da indústria, comércio, e prestação de serviços, bem como os novos investimentos imobiliários.

A instalação de grandes incorporadoras imobiliárias de capital local e de capital de fora na cidade de Uberaba-MG vem transformando a paisagem urbana. São novos loteamentos e condomínios residenciais horizontais e verticais, prédios comerciais e/ou de serviços. Além disso, áreas de ocupação antiga, como o Bairro Abadia vêm passando por um “boom” imobiliário com a presença da Universidade Federal do Triângulo Mineiro. A dinâmica imobiliária de Uberaba emerge como nova frente de atuação do capital imobiliário para uma demanda solvável de alto poder aquisitivo com a incorporação de novos espaços urbanos pelo capital imobiliário.

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NAS CIDADES MÉDIAS

O espaço urbano compreende de vários usos justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. (CORRÊA, 1989,p. 7)

Na mesma direção de análise, Carlos (1994,p. 85) ressalta que:

O uso do solo ligado a momentos particulares do processo de produção das relações capitalistas é o modo de ocupação de determinado lugar da cidade, a partir da necessidade de realização de determinada ação, seja a de produzir, consumir, habitar ou viver. O ser humano necessita, para viver, ocupar um determinado lugar no espaço. Só que o ato em si não é meramente o de ocupar uma parcela do espaço; ele envolve o ato de produzir o lugar.

Para Corrêa (1989),

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre o espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem. (p. 11)

A produção do espaço urbano resulta da ação de vários agentes sociais em diferentes épocas e interesses diferenciados. Corrêa (1989, p. 12) ao discutir sobre os agentes produtores e consumidores do espaço urbano, da cidade, ele destaca os seguintes agentes: a) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; b) os proprietários fundiários; c) os promotores imobiliários; d) o Estado; e) os grupos sociais excluídos.

A atuação desses agentes está ligada aos interesses de cada um, ou seja, há diferenciações nas suas ações e interesses. É nessa lógica da produção e apropriação do espaço urbano que gera conflitos de classes, pois cada um desses agentes sociais concretos possuem interesses diferenciados, seja o valor de uso, seja o valor de troca. No contexto da atuação dos agentes sociais produtores do espaço urbano deve-se levar em conta as temporalidades, já que as ações e estratégias mudam no tempo e espaço.

Assim, o uso do solo urbano é disputado por diferentes segmentos da sociedade com interesses diferenciados na sua produção e apropriação. Para Carlos (1994, p.87):

O uso do solo urbano será disputado pelos vários segmentos da sociedade de forma diferenciada, gerando conflitos entre indivíduos e usos. Esse pleito será, por sua vez, orientado pelo mercado, mediador fundamental das relações que se estabelecem na sociedade capitalista, produzindo um conjunto limitado de escolhas e condições de vida. Por tanto, a localização de uma atividade só poderá ser entendida no contexto do espaço urbano como um todo, na articulação da situação relativa os lugares. Tal articulação se expressará na desigualdade e heterogeneidade da paisagem urbana.

Na lógica de produção do espaço urbano ocorre a disputa no uso do solo urbano por diferentes agentes sociais. São ações e estratégias dos incorporadores imobiliários que gera a “especulação imobiliária” nas cidades, pois os investimentos são direcionados para algumas áreas da cidade. Muitas vezes o Estado contribui com essa “especulação imobiliária” ao dotar de infraestrutura essas áreas atrativas para os promotores imobiliários. Dessa forma, contribui para a elevação do custo do preço da terra urbana.

Nesse contexto, no processo de expansão territorial das cidades cada vez mais novas áreas são incorporadas ao espaço urbano. As cidades médias vêm passando por uma redefinição na estrutura urbana, cada vez mais o tecido urbano dessas cidades estão “descontínuos” e “fragmentados”.

As ações dos incorporadores imobiliários em determinadas áreas da cidade faz com que ocorra um processo de valorização do espaço urbano acarretando uma “dinâmica especulativa”, conforme destaca Santos (2001).

Essa “dinâmica especulativa”, do qual salienta Santos (2001), faz parte da reorganização do espaço urbano a partir dos interesses do capital, resultando no aumento de preço dos imóveis, aluguéis e também áreas de vazios urbanos, como “reserva de valor” nas cidades brasileiras.

Campos Filho (1992,p. 48) ao tratar da especulação imobiliária, ele ressalta:

[...] a especulação imobiliária urbana, de um modo geral é, no quadro do capitalismo, uma forma pela qual os proprietários da terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infra-estrutura e serviços urbanos, que são meios coletivos de produção e consumo ao nível do espaço urbano.

Segundo Santos (1994 apud Gonçalves (2002,p.42) a especulação imobiliária: “é o resultado das formas pelas quais se realiza a acumulação do capital na produção imobiliária. Não é possível separar a valorização da terra da valorização capitalista no meio urbano. Capital e propriedade fundem-se na produção da cidade”.

A formação da renda fundiária urbana no mercado imobiliário ocorre de forma diferenciada de acordo com o número de propriedades, área construída, área do terreno, bem como a localização da propriedade influi de forma decisiva na renda auferida pelo proprietário. Dessa forma, os incorporadores imobiliários cada vez mais buscam investir em áreas que é possível extrair maior lucro, ou seja, que há maior valorização da terra urbana.

Nesse processo de especulação imobiliária, os pequenos proprietários de imóveis pressionados pela valorização crescente dos imóveis, eles os vendem e se deslocam para bairros mais periféricos da cidade, comprando um imóvel com o dinheiro adquirido com a venda.

Assim, os segmentos de poder aquisitivo menor tendem a se descolar para algumas áreas das periferias das cidades, onde o preço do solo urbano é menor. Vale ressaltar que, essa periferia urbana também está ocupada por classes de poder aquisitivo maior, com a implantação de

loteamentos fechados. Nesse contexto, a “dinâmica especulativa” também atinge algumas áreas periféricas, tornando-as valorizadas.

Nas cidades as classes de baixa renda acabam se deslocando para as periferias urbanas, pois os loteamentos muitas vezes sem infra-estrutura, com carências urbanas e preços baixos possibilitam a aquisição da moradia por parte dessa população. Terrenos não ocupados dos loteamentos abertos muitas vezes pertencem a grandes e médios proprietários, que os retêm para valorização.

A partir dessas considerações buscaremos abordar sobre a cidade de Uberaba, destacando o “boom” imobiliário que vem ocorrendo na cidade a partir das ações e estratégias das incorporadoras imobiliárias.

A DINÂMICA ESPACIAL DO CAPITAL INCORPORADOR NA CIDADE DE UBERABA/MINAS GERAIS

Uberaba tem sua origem na ocupação do Triângulo Mineiro, que ficou sob a jurisdição de Goiás até 1816. Uberaba foi crescendo e as terras foram ocupadas formando-se extensas propriedades devidas o baixo valor da terra e isenção de impostos sobre elas. Em pouco tempo reuniu-se uma população de agricultores, pecuaristas e comerciantes e outras profissões, fato que viabilizou o Governo Provincial de Minas Gerais a criar o Município de Santo Antônio de Uberaba em 1836. Graças a importância regional da Vila de Santo Antônio de Uberaba foi elevada a categoria de cidade em 1856, tornando-se um importante centro comercial que se acentuou com a inauguração da Estrada de Ferro em 1889, contribuindo para imigração europeia para a cidade e do desenvolvimento da pecuária zebuína (PMU, 2011).

A dinâmica econômica do início do século XX refletiu na estrutura urbana da cidade onde surgiram requintadas construções no estilo eclético.

A partir da década de 1970 com o avanço do processo de modernização do campo começa a se instalar algumas indústrias de insumos agrícolas na cidade Uberaba, atraídas pelo desenvolvimento da agropecuária moderna no Cerrado mineiro. Também, nesse período ocorreu um aumento da população urbana.

Em Uberaba ocorreu um crescimento populacional nas décadas de 1970 e 1980, passando de 108.259 para 182.519 habitantes, respectivamente. Entre as décadas de 1990 a 2012 observam-se um crescimento significativo da população urbana, passando de 200 705 habitantes para 289 376 habitantes, respectivamente. (gráfico 1) *Pari passu* a esse crescimento populacional, observa-se na cidade um crescimento das atividades econômicas, setor de serviços, comércio e indústria.

Gráfico 1 - Uberaba-MG: evolução populacional – 1970- 2011

Anos	População urbana	População rural	População total
1970	108.259	16.231	124.490
1980	182.519	16.684	199.203
1991	200.705	11.119	211.824
2000	244.171	7.880	252.051
2010	289.376	6.612	295.988
2012	-	-	302.000*

Fonte: IBGE (Recenseamentos Decenais e Contagem da População de 1996) e Censo 2000

*estimativa

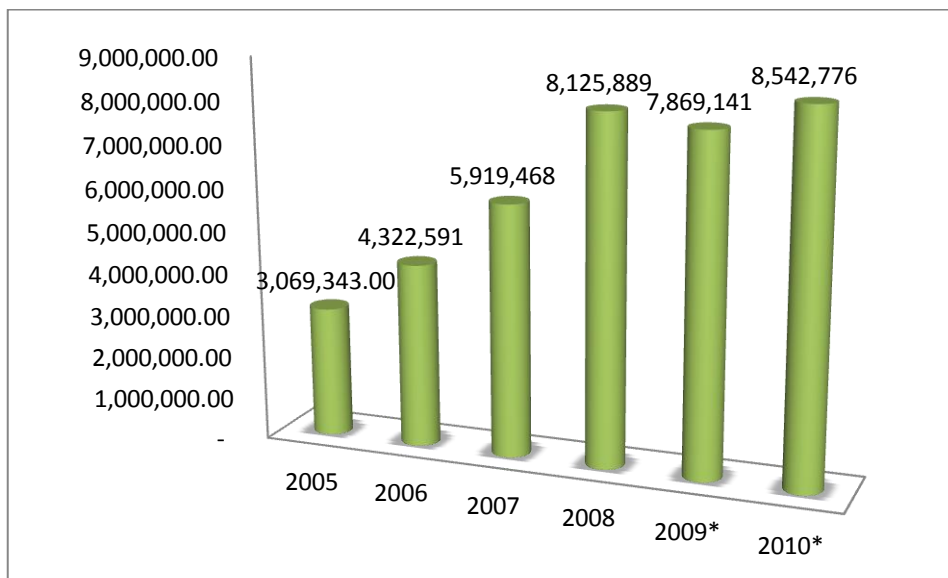
Nos últimos anos, observa-se um “boom imobiliário” na cidade de Uberaba, resultado do grande número de investimentos imobiliários. É visível na paisagem urbana os lançamentos de empreendimentos de grandes construtoras seja de capital local ou de fora da cidade, como MRV, RCG, Cyrela Brasil Realty, Hindy, Fênix, ITV, entre outras. A figura 1 mostra alguns empreendimentos de loteamentos fechados em Uberaba.

Segundo informações da Prefeitura Municipal de Uberaba (2010), nunca se construiu tanto em Uberaba. Diariamente, surgem novos imóveis na cidade em resposta às oportunidades que estão sendo criadas em todos os segmentos: residencial, comercial e industrial. Uberaba cresce a olhos vistos e os números atestam a força de seu mercado imobiliário.

Ainda, segundo informações da Prefeitura Municipal de Uberaba (2013), a cidade é 6ª maior cidade do estado em arrecadação do ITBI – Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis. O crescimento de ITBI é de média 29,72% ao ano (Gráfico 2). Nos últimos anos mais de 109 mil imóveis construídos e 27.000 lotes urbanizados. Destaca-se a presença de grandes construtoras

locais e nacionais. Observa-se a construção de condomínios fechados de alto padrão e de classe média. Além disso, a cidade de Uberaba foi a 1ª cidade do estado a assinar contrato no Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal. A PMU destaca que Companhia Habitacional do Município – COHAGRA atua na construção de moradias para o segmento de baixa renda.

Gráfico 2: Uberaba - ITBI - Crescimento médio de 29,72% ao ano (em reais)



*Houve impacto na arrecadação nos anos de 2009 e 2010 em virtude de isenção concedida a mais de 3500 unidades do Programa Minha Casa Minha Vida, destinadas a famílias de baixa renda. Fonte: PMU, 2010.

Org. K. F. Amaral (2013).

Esse crescimento do ITBI pode ser corroborado pelo aumento da implantação de novos empreendimentos imobiliários, exemplo do Cyrela Landscape Uberaba, do grupo Cyrela (São Paulo), Damha (Grupo Encalço), Estâncias dos Ipês (grupo ITV). A implantação de loteamentos fechados para atender a demanda de classe alta, com empreendimentos de alto padrão tem levando a transformações socioespaciais na cidade de Uberaba, com a incorporação de novos espaços urbanos pelo capital imobiliário.

Essa transformação na paisagem urbana da cidade de Uberaba resulta da expansão territorial com a implantação de novos condomínios horizontais e também da expansão da verticalização da cidade (**Foto 1**), ou seja, a construção de grandes prédios em grande parte da cidade está sendo um dos fatores de transformação dessa paisagem.

A lógica de produção do espaço urbano pelos promotores imobiliários faz com que novas áreas são incorporadas na valorização imobiliária.

Nessa direção, Campos (1988) afirma que:

O movimento das inversões em uma área ao longo do tempo (crescimento-auge-queda), seu deslocamento espacial para outra área e a conseqüente retomada dos investimentos definem o processo de estruturação interna da cidade pelo capital incorporador. Ou seja, a dinâmica espacial do movimento de valorização imobiliária por parte do grande capital incorporador é a própria dinâmica de estrutura intra-urbana.



Foto 1: Construção da Hindy, o Buritis. Localizado na Av. Da Saudade, Bairro Mercês . Foto: Amaral, K. F. (2013).

Nesse sentido, na lógica de produção do espaço urbano os incorporadores imobiliários estão sempre em busca de um local, ou área da cidade para novos investimentos com retorno financeiro maior para os mesmos. Neste cenário, há um aumento da valorização imobiliária no local.

Em Uberaba, observa-se alteração na fisionomia da cidade, na paisagem urbana com novos empreendimentos do setor imobiliário. Observa-se a implantação de loteamentos fechados na

periferia da cidade, bem como a construção de torres residenciais, ou seja, prédios de apartamentos. Dessa forma, esse “boom” imobiliário acarreta na valorização do solo urbano, contribuindo para a “especulação imobiliária”.

Podemos observar na paisagem urbana de Uberaba o crescimento da verticalização, com a construção de vários edifícios em áreas antigas e áreas de expansão urbana e também em áreas “reserva de valor”, vazios urbanos.

Nos últimos anos, as demolições de casarões antigos da cidade vêm acontecendo com frequência, e esses são substituídos por vários edifícios residenciais e/ou comerciais. (foto 2)



Foto 2 : Rua José de Alencar em Uberaba/MG – Contradições entre os antigos casarões e os novos prédios residenciais. Foto: Abrão, W. O. (2013).

Em áreas antigas, os proprietários passaram a alugar seus imóveis para estudantes vindos para UFTM a partir de 2005. Muitas casas foram transformadas em repúblicas de estudantes. Essa área passa a serem interesses dos promotores imobiliários, transformando a paisagem urbana do bairro com a construção de vários edifícios, conforme podemos observar nas proximidades da UFTM. A tal “valorização especulativa” no Bairro Abadia tem feito que com os preços do solo urbano e imóveis aumente cada vez mais. As casas são demolidas para dar lugar a prédios residenciais ou comércios e serviços.

Neste cenário, vêm ocorrendo transformações na estrutura urbana de Uberaba. A ação dos promotores imobiliários (incorporador e construtor) modifica a paisagem urbana, ocorrendo assim um movimento de reprodução do capital.

Esse movimento de reprodução de capital pela cidade produz novos espaços ou a reestruturação. É nessa lógica de reprodução do espaço urbano que ocorre o “bom” imobiliário na cidade.

Nesse sentido, Alvarez (2010, p. 2) ressalta:

O chamado ‘boom’ imobiliário é a expressão do movimento de reprodução do capital e do espaço no atual momento, e diz respeito à reprodução no plano das estratégias econômicas, mas também à articulação do econômico com o político e as necessidades de reprodução da vida.

Nesse processo de transformações na estrutura urbana de Uberaba também o crescimento da construção de moradias para classes populares nas áreas periféricas da cidade.

A facilidade que o governo oferece hoje com os financiamentos, créditos imobiliários com juros baixos, fez crescer o índice de compra de imóveis. A implantação do Programa Minha Casa Minha Vida, é um exemplo real da facilidade do crédito para obter a casa própria e as facilidades do financiamento. Sem contar que com o programa, estão por trás grandes incorporadoras, construtoras que prestam serviço para a Caixa Econômica Federal, fazendo assim que haja uma grande produção imobiliária no setor habitacional.

ALVAREZ (2010, p. 7) salienta que:

Nos últimos anos, maior estabilidade econômica, queda das taxas de juros e novas regulamentações envolvendo o setor imobiliário e o seu financiamento, têm direcionado os interesses das construtoras e incorporadoras para investimentos em habitação, transformando algumas porções da cidade em ‘canteiro de obras’, e uma corrida à monopolização dos terrenos ainda disponíveis.

No caso da cidade de Uberaba/MG, os investimentos que estão sendo feito pelo programa, são de casas em bairros mais afastados da cidade, como no bairro Jardim Copacabana (Foto 3), Jardim Itália, Francisco Angotti, entre outros. Essas casas são direcionadas para aquelas famílias que possuem baixa renda financeira, e que não possui nenhum imóvel. Essa facilidade fez crescer o número de financiamentos, e as pessoas passaram a adquirir sua casa própria.



Foto 3: Casas do programa Minha Casa, Minha Vida já entregues no bairro Copacabana.
Foto: PMU (2011)

As grandes incorporadoras elaboram estratégias na monopolização dos terrenos da cidade. Ou seja, elas veem qual é a necessidade daquele bairro onde vão investir. Ou seja, a construção está de acordo com a classe social daquela região.

Pensando nessa lógica, os imóveis de fácil aquisição, ou seja, de menor valor, o volume de casas ou apartamentos que eles devem construir tem que ser muito grande para compensar os custos que a construtora vai ter. Esses imóveis normalmente eles são pequenos, de um ou dois dormitórios, porém a construtora investe no marketing e faz sua venda em cima da área de lazer e segurança que o condomínio irá oferecer para o morador. Assim, serão construídos mais apartamentos (esses menores), consequentemente a venda será efetuada, ou seja, as grandes incorporadoras estão tendo um lucro alto no setor imobiliário.

Na produção do espaço urbano de Uberaba observa-se a atuação dos promotores imobiliários de origem local e também do fora da cidade.

Um exemplo de um grande promotor imobiliário (incorporador e construtor) de origem local tem sido a RCG, Construtora Rodrigues da Cunha Guaritá. A construtora surgiu em 1984 atuando no mercado imobiliário. Segundo informações a construtora, ele é responsável pela “ construção de 80.000 m² em obras construídas. Mais de 150.000 m² de incorporação e construção. Cerca de 3.000 unidades de habitação popular. Vários prédios espalhados pela cidade, shopping center (foto 4) fábricas (Black Decker), faculdades e vários bairros residenciais”.



Foto 4- Shopping Center Uberaba Ano de conclusão da obra: 1999
Fonte: http://www.rcg.eng.br/obras_ver.php?CdNotici=8



Foto 5- Residencial Jardim Europa
Fonte: http://www.rcg.eng.br/obras_ver.php?CdNotici=46

Além de grandes grupos de capital local, observa-se em Uberaba a atuação de grupos do setor imobiliário de capital de fora da cidade, como por exemplo, o Grupo Cyrela, Empresa Cyrela Brasil Realty atua na área de empreendimentos imobiliários, ela está presente em 16 estados brasileiros, e em outros países como Argentina, Paraguai e Uruguai. Em 14 de fevereiro de 2011 com um terreno da família Diamantino para a implantação em Uberaba do loteamento, no Bairro Boa Vista. Segundo o Grupo Cyrela a cidade foi escolhida pelo potencial econômica que ela possui favorecendo a implantação do empreendimento de alto padrão.

O empreendimento na cidade de Uberaba tem uma área de 760 mil metros quadrados e uma área verde de 130 mil metros quadrados. A empresa tem como público alvo a classe média alta. E na sua primeira etapa a proposta foi de se vendidas 400 imóveis (Cyrela, 2013).(Foto 6)



Foto 6: Vista aérea do loteamento Cyrela Landscape Uberaba (MG).
Fonte:<http://ri.brazilrealty.com.br/RAO/10/pt/negocio/loteamentos.html>

Além do Grupo Cyrela, o Grupo Dahma também atuado na cidade com 3 grandes empreendimentos imobiliários, Dahma I, II e III, localizados na periferia da cidade cada vez mais descontínuas.

BAIRRO ABADIA: UM EXEMPLO DE INVESTIMENTO NO SETOR IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE UBERABA/MG

No caso do bairro Abadia na cidade de Uberaba/MG (Foto 7), a valorização do terreno, do m² do bairro é em média de R\$ 600 reais (Departamento de Orçamento e Avaliação da PMU, 2013), ocorre após o bairro receber a vinda da Universidade Federal do Triângulo Mineiro. Quando a Faculdade de Medicina do Triângulo Mineiro foi inaugurada em 1953, a procura de estudantes para morar próxima a faculdade era grande, mas como a faculdade possui poucos cursos e a demanda por casas ou apartamentos para alugar era atendida.



Foto 7: Vista aérea do bairro Abadia 1950. Fonte: Paulo Lemos

Na foto acima, percebe-se que as construções existentes no bairro eram construções de casarões, e poucos prédios, anos depois essa realidade iria mudar.

Logo após no ano de 2005, onde a Faculdade de Medicina do Triângulo Mineiro se transformou em Universidade Federal do Triângulo Mineiro (UFTM), aumentando o seu número de cursos oferecidos para 24, à demanda de aluguel de casas ou apartamentos para estudantes triplicou. Pois, muitos estudantes veem de outras cidades para cursarem a universidade, necessitando assim de moradias.

O bairro Abadia é um dos mais antigos bairros da cidade, sendo assim, suas construções são de casarões, ou seja, de casas antigas e poucos prédios. E, com a grande demanda de aluguel, as incorporadoras e construtoras imobiliárias viram na região uma área atrativa para o mercado imobiliário e começaram a investir no setor habitacional. As grandes construtoras estão comprando os casarões antigos do bairro, demolindo-os e construindo prédios comerciais e residenciais de 4 a 5 pavimentos para atender a demanda dos estudantes. Observa-se também a construção de torres residenciais de 15 andares nas proximidades da UFTM, no Bairro Abadia.

O valor do imóvel no bairro cresceu muito. Por exemplo, uma casa que antes custava em torno de R\$ 100 mil reais, hoje ela custa o dobro do valor. E um aluguel que custava em torno de 400 reais, hoje não se encontra casa para alugar por menos de R\$ 800 reais. A presença da UFTM, contribui para chegada de novos agentes produtores do espaço urbano, como banco, supermercados, farmácias, lanchonetes e restaurantes, casas de copiadora.

Como podemos observar na foto acima, neste local existia um antigo casarão, onde ele foi demolido e construído esse prédio próximo a Universidade Federal do Triângulo Mineiro.

Em suma, a cidade de Uberaba vem passando por transformações na estrutura urbana com a implantação de novos empreendimentos imobiliários não apenas em áreas mais próximas o centro da cidade, mas também na periferia dispersa. Também, como vimos reestruturação do espaço urbano nas áreas antigas da cidade, onde novos empreendimentos sejam de prédios comerciais ou residenciais.

Referências Bibliográficas:

ALVARES, Isabel A. P.. Reprodução do espaço: expansão imobiliária, fragmentação e hierarquização. *Anais: XVI Encontro Nacional dos Geógrafos: crise, práxis e autonomia, espaços de resistência e de esperanças, espaços de diálogos e práticas*. Porto Alegre, 2010.

BOTELHO, Adriano. A Produção do Espaço Urbano e da Moradia Através das Práticas do Setor Imobiliário: três casos paulistanos. *Cidades*, v.4, n. 6, 2007, p. 11-43.

_____. *O Urbano em Fragmentos: A Produção do Espaço e da Moradia pelas Práticas do Setor Imobiliário*. São Paulo: Annablume; Fapesq, 2007.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. *Cidades brasileiras: seu controle ou o caos*. 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CAMPOS, Pedro Abramo. *A dinâmica imobiliária*. Dissertação de Mestrado. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1988.

CARLOS, Ana Fani A. *Espaço e indústria*. 2. ed. São Paulo: Contexto, 1989. 69 p. (Coleção repensando a geografia).

_____. *A Cidade*. 6ª Edição. São Paulo: Editora Contexto, 2001.

_____. *A (re) produção do espaço urbano*. São Paulo: EDUSP, 1994. 210 p.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Editora Ática S.A., 1989. _____. *Trajetórias geográficas*. 3ª Edição. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

CASTELLS, Manuel. *A questão urbana*. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 2000.

FRESCA, T.M. In: MENDES, C.M.; TÖWS, R.L.(Orgs.) *A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil*. Maringá: Eduem, 2009.

GONÇALVES, J. C. *A Especulação Imobiliária na Formação de Loteamentos Urbanos: Um Estudo de Caso*. Dissertação de Mestrado Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente. Campinas: UNICAMP, 2002.

KOWARICK, L. *A espolição urbana*. São Paulo: Paz e Terra, 1980.

REIS, Luiz Gustavo L. *Centralidade urbana: uma análise do Bairro Abadia em Uberaba-MG*. Relatório Final de Pesquisa de Iniciação Científica. Uberaba: Universidade Federal do Triângulo Mineiro, junho de 2012.

SANTOS, Milton. *A Urbanização Brasileira*. 5ª Edição. São Paulo: Edusp, 2005.

_____. *Espaço e Método*. São Paulo: Nobel, 1985.

SANTOS, R. C. B. Rochdale e Alfhaville: *formas diferenciadas de apropriação e ocupação da terra na metrópole paulistana*. São Paulo – SP: FFLCH – USP, 1994c.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. *Boletim Paulista de Geografia*, São Paulo, n. 57, p. 77-92, nov. 1980.

SOARES, P. R. Cidades médias e aglomerações urbanas: a nova organização do espaço regional no Sul do Brasil. In: SPOSITO, E. S. SPOSITO, M. E. B.. SOBARZO, O. (Orgs.). *Cidades médias: produção do espaço urbano e regional*. 1. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006. (Série Geografia em Movimento).

SPOSITO, M. E. B. A divisão territorial do trabalho e as cidades médias no estado de São Paulo. In: *Caderno Prudentino de Geografia*, Presidente Prudente, Associação de geógrafos brasileiros, nº26, ano 2004.

SPOSITO, Maria Encarnação B. *Capitalismo e Urbanização*. 4ª Edição. São Paulo: Editora Contexto, 1991.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Reestruturação Urbana e Segregação Socioespacial no Interior Paulista. In: *IX Colóquio Internacional de Geocrítica*, 2007. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/9porto/encarna.htm>

TÖWS, Ricardo Luiz; MENDES, Cesar Miranda. *Estudo da Verticalização Urbana como objeto da Geografia: Enfoques e Perspectivas Metodológicas*. Disponível em: http://www.mauoparolin.pro.br/seurb/Trabalhos/EIXO_6_PENSAMENTO_GEOGRAFICO_URBANO_5_ARTIGOS/TOWS32.pdf

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

Sites:

Disponível em: <<http://www.rcg.eng.br/index.php>> Acesso em: 18/12/2012.

Disponível em: <<http://ri.brazilrealty.com.br/RAO/10/pt/negocio/loteamentos.html>> Acesso em: 06/01/2013.

Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/painel/painel.php?codmun=317010>> Acesso em 28/01/2013.

Disponível em: <http://www.rcg.eng.br/obras_ver.php?CdNotici=29> Acesso em: 30/01/2013.

Disponível em: <<http://abadianoticia.blogspot.com.br/2012/12/mercado-imobiliario-de-uberaba.html>> Acesso em: 06/02/2013

Disponível em: <<http://www.uberaba.mg.gov.br/portal/conteudo,328>> Acesso em: 06/02/2013.

Disponível em: <<http://bairroabadia.blogspot.com.br/>> Acesso em: 10/02/2013.