



SEÇÃO ARTIGOS


RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG

LAND RESERVES AND REAL ESTATE DYNAMICS IN THE SOUTHWEST ZONE OF UBERABA-MG:

RESERVAS DE TIERRA Y DINÁMICA INMOBILIARIA EN EL EJE SUROESTE DE UBERABA-MG

 [Richard Rodrigues Santos](#)¹
Universidade Federal do Triângulo Mineiro (UFTM),
Minas Gerais, Brasil
e-mail:
richard.rodriuftm.23@gmail.com

 [Marcos Antônio Silvestre Gomes](#)²
Universidade Federal do Triângulo Mineiro (UFTM),
Minas Gerais, Brasil
e-mail:
marcos.antonio.gomes@uftm.edu.br

 [Matheus Cunha Sestito](#)³
Universidade Federal do Triângulo Mineiro (UFTM),
Minas Gerais, Brasil
e-mail:
matheuscunhaxd@hotmail.com

Resumo

O artigo discute aspectos da produção do espaço urbano no eixo Sudoeste de Uberaba-MG a partir de ações de agentes sociais específicos e sua materialização espacial. A partir de pesquisas bibliográficas, levantamentos de dados, observações de campo e mapeamentos da área urbana, apresenta-se uma análise da atuação do Estado, dos proprietários fundiários e dos incorporadores imobiliários na produção e valorização desigual do espaço urbano. Aponta-se a intensificação desse processo com o advento da economia do agronegócio. No recorte histórico de 2000 a 2022 houve uma intensa valorização do eixo Sudoeste de Uberaba, destacando-se um acelerado processo de verticalização e implantação de lojas e serviços especializados, entre outros, o que tem contribuído para o aumento significativo do preço do solo, e culminado em processos especulativos do setor imobiliário que ampliam suas reservas fundiárias, comprometendo a função social da cidade.

Palavras-Chave

Preço do solo; Incorporação imobiliária; Reservas fundiárias; Vazios Urbanos; Uberaba.

¹ Graduado em Geografia pela Universidade Federal do Triângulo Mineiro.

² Pós-Doutorado em Geografia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro–UFRJ. Professor colaborador do programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal Fluminense e professor associado da Universidade Federal do Triângulo Mineiro.

³ Graduando em Geografia pela Universidade Federal do Triângulo Mineiro.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

Abstract

The article discusses aspects of the production of urban space in the Southwest zone of Uberaba-MG based in specific actions of social agents and their spatial materialization. Based on bibliographic research, data survey, field survey, and mapping of the urban area, it presents an analysis of the actions of the State, landowners, and real estate developers in the production and unequal valuation of urban space, pointing out its intensification with the advent of the agribusiness economy. In the historical cut from 2000 to 2022 there was an intense valorization of the Uberaba's southwest zone, highlighting an accelerated verticalization process and the implantation of specialized stores and services, among others, which has contributed to the significant increase in the price of the land, and culminating in speculative processes of the real estate sector that expand their land reserves, compromising the social function of the city.

Keywords

Land Price; Real Estate Development; Land Reserves; Vacant land; Uberaba

Resumen

El artículo discute aspectos de la producción del espacio urbano en el eje Sudoeste de Uberaba-MG a partir de la actuación de agentes sociales específicos y su materialización espacial. A partir de investigaciones bibliográficas, levantamiento de datos, observaciones de campo y mapeos del área urbana, se presenta un análisis de la actuación del Estado, de los propietarios de tierras y de los promotores inmobiliarios en la producción y valorización desigual del espacio urbano, señalando su intensificación con el advenimiento de la economía del agronegocio. En el corte histórico de 2000 a 2022 hubo una intensa valorización del eje Sudoeste de Uberaba, destacándose un acelerado proceso de verticalización e implantación de comercios y servicios especializados, entre otros, lo que ha contribuido al significativo aumento del precio del suelo, y culminando en procesos especulativos del sector inmobiliario que amplían sus reservas de suelo, comprometiendo la función social de la ciudad.

Palabras clave

Precios del suelo; Desarrollo inmobiliario; Reservas de suelo; Áreas urbanas vacantes; Uberaba.

Introdução

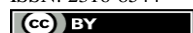
O município de Uberaba, localizado no Triângulo Mineiro, Estado de Minas Gerais (Figura 1), tem elevado destaque no agronegócio e na cadeia produtiva do setor pecuário especializado. Mas também vem expressando dinamismo através do setor de indústrias e serviços no decorrer de sua história (Fonseca, 2014). A posição espacial do município garante uma situação geográfica igualmente estratégica, por estar localizado a cerca de 500 km de centros urbanos nacionais importantes, como São Paulo, Belo Horizonte, Goiânia e Brasília, aos quais se interliga por meio de rodovias federais e estaduais, além de outros modais como aéreo e ferroviário.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

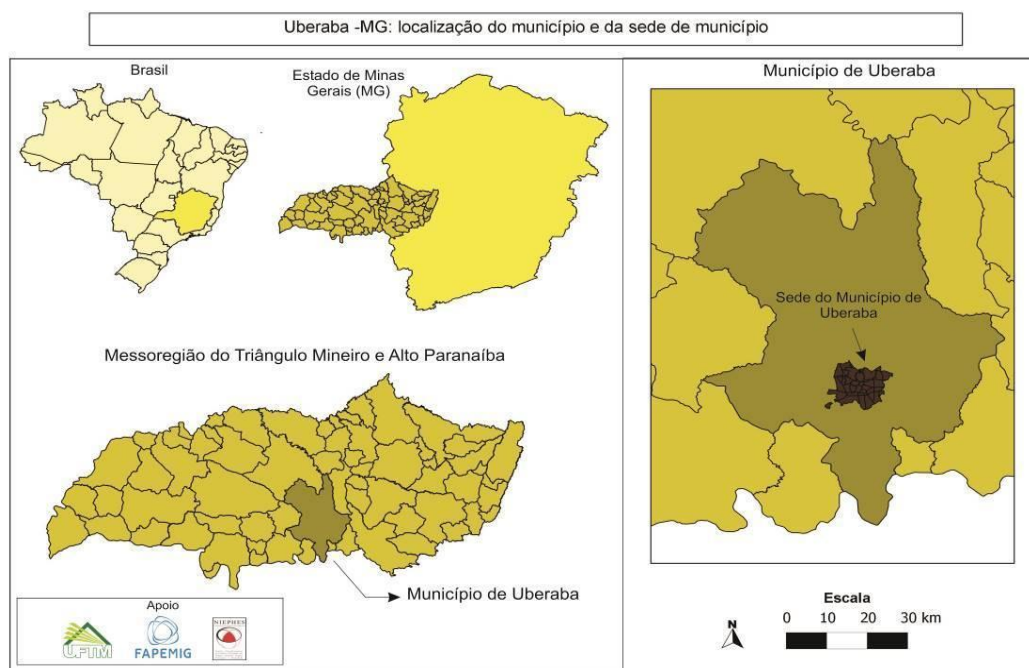
Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Figura 1 – Uberaba-MG: localização do município e da sede urbana



Fonte: Base cartográfica IBGE. Luiz Gustavo Leonel dos Reis (Org), 2013

O Boletim de Dados Popacionais publicado pelo Centro de Estudos, Pesquisas e Projetos Econômico-Sociais (CEPES) da Universidade Federal de Uberlândia informou, em 2020, que Uberaba possui cerca de 337,1 mil habitantes (2020, p. 17). No entanto, dados preliminares do Censo do IBGE⁴, revelam população de 359.060 habitantes, o que representa um crescimento expressivo de 5,6% em relação ao ano anterior.

O PIB municipal (Produto Interno Bruto) foi de R\$ 17.190.844,76 em 2020, segundo o IBGE, o que classifica Uberaba como a quinta maior economia de Minas Gerais e a 64ª do Brasil, com grande destaque para o setor agropecuário e de fertilizantes químicos⁵. Com estruturas urbanas bem desenvolvidas e uma economia de relevância nacional, Uberaba destaca-se como uma cidade média, e possui grande importância relativa na rede urbana regional e nacional.

⁴ Disponível: <https://jmonline.com.br/cidade/>. Acesso: fev. 2023.

⁵ Disponível: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/uberaba/panorama>. Acesso: março de 2023.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

Atualmente, a cidade é um centro comercial dinâmico com parque industrial diversificado, agricultura competitiva, pecuária seletiva e estrutura de ensino desenvolvida, atendendo a demandas dos aspectos econômicos, culturais e de serviços essenciais à população.

O dinamismo econômico de Uberaba é pautado em sua característica enquanto cidade média, que Gomes (2015) explica, entre outros, ser um termo cunhado para descrever simplificada e cidades que possuem entre 100 e 500 mil habitantes e que, em que pese não serem metropolitanas, apresentam considerável avanço econômico e de infraestrutura. Importante sinalizar que há avanços importantes no debate conceitual sobre cidades médias, que foge ao escopo desta análise.

No caso de Uberaba, seu desenvolvimento econômico, acompanhado pela expansão da infraestrutura, é papel da elite local e sua posição na rede urbana regional e nacional, que contribui para tal caracterização. A cidade passou a contar com novos polos econômicos para além da pecuária que foi importante no decorrer de sua história. Por exemplo, durante as décadas de 1990, 2000 e 2010, destacam-se o desempenho dos setores de comércio e o crescimento da indústria — reflexo da expansão da fronteira agrícola nacional e da desconcentração industrial ocorrida a partir da década de 1970 (Matushima e Souza, 2021).

Após os anos de 2010, entretanto, observa-se em Uberaba o que os estudos denominam como um “boom” imobiliário, motivado justamente pelo dinamismo econômico pautado na movimentação de setores comerciais, de serviços, educacionais e afins, que fizeram com que a cidade se tornasse um atrativo para incorporadores imobiliários (Abrão, 2013). Nesse contexto, surgem os questionamentos quanto à especulação imobiliária, especialmente no eixo Sudoeste, no qual se constata um crescimento econômico ainda maior em face dos investimentos em infraestrutura pública e privada, o que contribui para a elevação do preço do solo nesta localidade.

As mudanças no espaço urbano ocorridas em Uberaba determinaram-se, em que pese a sua importância, pelo incisivo interesse dos promotores e incorporadores imobiliários, que investiram e ainda investem em propriedades em vista de valorização futura, — tática e estratégia de especulação imobiliária que sedimenta a existência de vazios urbanos na cidade (Oliveira, 2019). Neste sentido, partindo de uma crítica social quanto à produção do espaço

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

urbano, ao investigar preceitos teóricos acerca do tema, esta pesquisa tem o objetivo de identificar e analisar as reservas fundiárias e o consequente processo de valorização do solo no eixo Sudoeste de Uberaba-MG. Ou seja, a pretensão é de demonstrar que a cidade se reproduz de forma desigual, discriminando parcelas do espaço em função das infraestruturas públicas e empreendimentos privados, cujo resultado é a valorização diferenciada e ampliada do preço do solo. O termo “reserva fundiária” é utilizado para atribuir e sinalizar os terrenos vazios em parcelas da área urbana consolidada, mas que são ocupados gradativamente, conforme os interesses do mercado imobiliário e a ocorrência de uma demanda solvável.

No que se refere aos procedimentos metodológicos, a pesquisa respaldou-se em: a) levantamentos bibliográficos sobre a temática urbana, com foco em conceitos-chave e na compreensão da realidade local através de trabalhos já produzidos; b) levantamento do preço do solo urbano em anúncios de jornais locais⁶ nos anos de 2000, 2010 e 2022, em distintas unidades de planejamento urbano conforme legislação local. Estes dados foram coletados aleatoriamente em um mínimo de 7 anúncios para cada unidade espacial por período histórico e depois obtida uma média do preço para cada década; c) mapeamento do uso do solo urbano, com destaque para as reservas fundiárias encontradas ao longo de principais eixos viários (avenidas) no setor Sudoeste. Este procedimento envolveu técnica de pesquisa de campo utilizando-se de um mapa impresso onde eram sinalizados os usos de cada lote frontal nas avenidas Pedro Salomão, Santa Beatriz e Santos Dumont. Após isso, fez-se o confronto dos dados com as imagens do Google Earth; d) Análise comparativa do preço do solo entre unidades de planejamento do eixo Sudoeste (Santa Maria, Mercês e São Benedito) e do eixo Leste (Paraíso e Lourdes); e) trabalhos de campo para identificação das características urbanas da área estudada, identificando as principais ações/obras públicas e privadas; f) sistematização e tratamento espacial dos dados, entre outros.

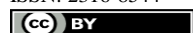
A problematização da pesquisa busca demonstrar como os vazios urbanos correlacionam-se diretamente com os interesses do mercado imobiliário, no presente e para o

⁶ O Jornal de referência foi o “Jornal da Manhã” para os anos de 2000 e 2010, disponibilizados impressos no Arquivo Público de Uberaba. Os dados de 2022 foram coletados através da internet, inclusive em anúncios de imobiliárias locais.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

futuro, sob aliança, por vezes, com o poder público local. Ainda, é de interesse desta análise apontar a discrepância entre a ocupação do solo em áreas de alto dinamismo econômico em relação às outras parcelas da cidade, em potencial dinamismo. E como isto resulta diretamente em uma exclusão social das classes de rendas mais baixas para as periferias urbanas, menos atrativas para o capital imobiliário, como tem sido aquelas onde se implantaram os loteamentos populares, em especial vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida⁷, parte das políticas públicas de habitação do governo federal, nas últimas duas décadas.

Produção do espaço urbano: alguns apontamentos teóricos sobre agentes e processos

Teorizar o espaço urbano faz parte da busca pela compreensão da utilização deste espaço, das formas como historicamente ocorreu e atualmente ocorre, e das causas e consequências da produção e regulação no contexto da urbanização. Enquanto condição, meio e produto do desenvolvimento e reprodução sociais, o espaço urbano torna-se instrumentalização da acumulação de capital (Carlos, 2015, p. 26).

O espaço urbano toma a forma, hodiernamente, de direito, falando-se em direito à cidade. Tal direito, porém, entra em conflito direto com a capitalização do espaço urbano. A privatização do direito à cidade é comum e tem acontecido de forma progressiva, “como ele está constituído agora, está extremamente confinado, restrito na maioria dos casos à pequena elite política e econômica, que está em posição de moldar as cidades cada vez mais ao seu gosto” (Harvey, 2012, p. 87).

Segundo Corrêa (2004), o espaço de uma grande cidade capitalista é definido como um conjunto de diferentes usos de solos, identificando-se áreas como centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços, áreas industriais, etc. O conjunto de ações

⁷ Programa de financiamento de habitação para diversas camadas de renda, implementado durante a gestão do governo Luís Inácio Lula da Silva. Ainda que tenham havido mudanças na gestão de Jair Bolsonaro (2019-2022), Soares et. al (2013, p. 121), salientam que “o cenário recente da política habitacional brasileira é marcado pela ampliação dos financiamentos habitacionais e pela constituição de importantes marcos institucionais e regulatórios. São exemplos destes a criação do Ministério das Cidades, em 2003, seguido da aprovação da Política Nacional de Habitação e do Plano Nacional de Habitação (PlanHab), da constituição do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e, [...em 2009], do lançamento do programa “Minha Casa Minha Vida” (PMCMV)”.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

sociais resulta em uma reorganização espacial da cidade, que se encontra mais fragmentada e articulada. Entende-se como necessário, portanto, a compreensão das ferramentas e ações utilizadas para a reprodução capitalista, tais como a especulação da terra e seus consequentes vazios urbanos, a partir dos agentes que atuam diretamente com as questões urbanísticas e imobiliárias.

Considerando que a propriedade privada possui papel de relevância na formação geográfico-cultural, jurídica e sociológica brasileira, apresenta-se aqui elementos teóricos que situam a produção do espaço urbano através da compreensão dos proprietários fundiários e dos promotores e incorporadores imobiliários, ainda que adiante seja apontada a ação do Estado.

Neste trabalho, a concepção teórica de proprietários fundiários está em consonância com Chaves e Souza (2020, p. 25 e 35), que os compreendem como aqueles agentes que, controlando a propriedade privada, unem-se à atividade imobiliária, motivados pela busca da valorização e da troca de tais propriedades, com o fim de extrair a maior renda possível de suas terras. Assim, “a renda da terra é a categoria que identifica o proprietário fundiário como classe social”, sendo tais agentes consolidados “como classe fundamentados na extração da renda, de uma porção do trabalho social, determinada pela propriedade privada do solo”. Nota-se a distinção clara entre renda da terra e a terra em si como fator discriminante dos proprietários fundiários, distinção feita em face do fato de que:

Em Marx, a terra é um recurso natural que não possui valor, uma vez que todo valor vem do trabalho. A terra, assim como o ar e a água, é vista como uma condição natural de produção. Dessa forma, os problemas relacionados à terra não decorrem da relação terra-homem, mas das relações entre as classes. Por isso, a renda da terra não é entendida como a remuneração de um fator, como preconiza a teoria neoclássica, mas o pagamento pelo uso de um direito. Essa renda é extraída do sobre-lucro, e pode ser paga em trabalho, em produto ou monetariamente (Almeida; Monte-Mor, 2017, p. 247).

Outro agente fundamental da produção capitalista do espaço urbano constitui o mercado imobiliário, e de modo mais incisivo, os agentes que se entendem como promotores/incorporadores imobiliários. Explicam Barbosa e Gomes (2016, p. 334) que, quando se fala na tipologia daqueles envolvidos com planejamento, gestão e expansão do espaço urbano, didaticamente é possível mencionar a existência de “agentes do setor imobiliário

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

e financeiro; agentes institucionais da esfera governamental; empresas de locação, comercialização e administração predial; incorporadoras; empresas que atuam no ramo de gestão da obra; empresas construtoras”, dentre outros. Mas destacam os autores que “é frequente, em especial nas grandes intervenções imobiliárias, que um mesmo agente desempenhe de forma simultânea mais de uma dessas atividades, havendo ainda uma complexa rede de colaboração entre as empresas”, a propósito daquilo já destacado em Corrêa (2004).

A figura do promotor imobiliário é, historicamente, destacada em vista que constitui

um agente socialmente concreto na produção do espaço urbano, produzindo a mercadoria casa para sua comercialização, inserindo-se na circulação capitalista; no ato da produção propriamente dita, ele o faz a partir de relações sociais capitalistas, com o assalariamento, seja com ou sem carteira assinada, evidenciando a obtenção da mais valia; na produção propriamente dita da casa — o que significa do capital — tem-se ainda seu trabalho não assalariado, denotando processos distintos em termos de relações sociais e ganhos capitalistas; reproduz as relações sociais capitalistas a partir da propriedade privada da terra, extraindo renda fundiária (Fresca, 2015, p. 58).

O incorporador imobiliário, conforme definição no art. 29 da Lei 4.591/64, constitui

a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega a certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas. (Brasil, 1964).

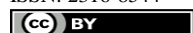
Definidos os agentes capitalistas produtores do espaço urbano que este trabalho delimita como fundamentais para compreensão da área em estudo, resta apresentar o Estado, em sua função de produtor e regulador do espaço urbano para, posteriormente, demonstrar como as ações destes agentes ocorrem na porção espacial delimitada para análise em Uberaba.

O papel do Estado na produção do espaço urbano capitalista vem sendo debatido no âmbito dos estudos urbanos sob vários aspectos e isto tem constituído elemento fundamental na problematização mais ampla quanto à atuação deste agente e suas atribuições como mediador, legislador, fiscal, provedor ou regulador das formas de uso e ocupação do solo. Postos alguns aspectos dessa atuação, em seguida, esta análise procura discutir no plano local as especificidades deste processo na cidade de Uberaba-MG e seus rebatimentos sobre a

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

valorização diferenciada do espaço urbano e a retenção especulativa do solo, sobretudo em eixos dinâmicos para o setor imobiliário.

Conforme explicita Corrêa (2004, p. 24), o arcabouço de leis brasileiras prevê que o Estado tem direito a atuar no espaço urbano através da desapropriação e compra de terras, da regulamentação do solo, do controle do limite de preços, e pode limitar também a superfície do solo a ser desapropriado. O Estado pode, ainda, tributar o uso da terra, atuar como incentivador dos agentes fundiários e da criação de créditos para compras privadas, e investir, de variadas formas, na otimização do espaço urbano.

À vista disso,

Dentre os principais agentes produtores do espaço — Estado e mercado — destaca-se o papel do Estado como agente capitalista e ordenador do espaço urbano, o qual utiliza de vários meios, como a legislação, tanto no nível federal, estadual como municipal para controlar a terra urbana. Entretanto, é na elaboração de leis urbanísticas - a exemplo das leis de uso e ocupação do solo, das normas de zoneamento e do código de obras - e na oferta de serviços públicos (abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, saúde, etc.), que o Estado atua diretamente no espaço urbano, arquitetando a função social de cada pedaço da terra urbana (Oliveira, 2013, p. 62)

O poder público instrumentaliza suas ações quanto à produção do espaço urbano através da criação de mecanismos jurídicos, como o estabelecimento de estratégias de planejamento e diretrizes que fortalecem o papel do Estado “como agente articulador e propositivo na relação que se estabelece com os diversos atores responsáveis pela construção da cidade” (Carvalho, 2006, p. 70).

Explicam Silveira e Formiga Júnior (2021, p. 15) que “a regularização fundiária é uma intervenção do Estado que, para se efetivar plenamente, deve se articular a outras políticas públicas com abrangência jurídica, urbanística”; não se tratando apenas “de legalizar a titularidade da propriedade, mas vincular com a questão da mobilidade urbana, do saneamento básico e da infraestrutura”, promovendo “dignidade, oportunizando acesso à saúde e à educação nas regiões periféricas e irregulares das cidades”.

O papel do Estado enquanto regulador do espaço urbano perpassa não apenas aquele de comprador deste espaço, ou incentivador de sua ocupação, como também, e principalmente, de agente que regularizará a utilização geral deste espaço, criando leis e instrumentalizando-as,

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

em vista de garantir a função social da propriedade — embora na prática não se vislumbre com seriedade esta ação.

De acordo com Gomes e Machado (2014, p. 157), especulação imobiliária é “a retenção improdutiva de um imóvel urbano com a expectativa de obter um valor de mercado maior em uma futura negociação”. Valor este que ocorrerá, possivelmente, “em decorrência de obras e melhorias realizadas pelo Poder Público no entorno do imóvel, que venham a induzir uma valorização exorbitante do solo urbano, benéfica apenas ao proprietário da área, em detrimento do interesse público e do bem comum”.

No âmbito da regulação legislativa do espaço urbano feita pelo Estado, alguns instrumentos jurídicos foram promulgados com o intuito de combater a especulação da terra. De acordo com Oliveira (2001, p. 25), em estudo acerca do Estatuto da Cidade, a especulação imobiliária é “a retenção especulativa de imóvel urbano”, que “ocorre quando o respectivo proprietário não investe em seu terreno e também não o vende”, à espera que “seu valor de mercado aumente ao longo do tempo, em virtude dos investimentos feitos na vizinhança pelo poder público e, também, por agentes privados”.

Embora isso não se constitua crime, a legislação urbanística brasileira, pautada nos artigos constitucionais 182 e 183, impõe alguns mecanismos que visam coibir, desacelerar e até mesmo aplicar sanções a quem incorra em tal prática. Castilho (1994, p. 51) aponta o artigo supramencionado como instrumento de combate à especulação imobiliária, ao considerar que

O art. 182, § 4 estabelece três sanções positivas para o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que são (a) a edificação ou parcelamento compulsórios; (b) o IPTU progressivo no tempo; e (c) a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. A primeira sanção é o parcelamento ou a edificação compulsórios. Cuida-se aqui de uma opção e importa fixar o titular para fazê-la [...] segunda sanção é o IPTU progressivo no tempo. A progressividade é princípio constitucional específico da tributação e define-se como o imposto cuja alíquota aumenta à medida que aumenta o ingresso ou a base impositiva. [...] A terceira sanção é a mais grave porque a desapropriação retira o bem do domínio privado. Porém, de acordo com Enterría & Alfonso (1981:443), a expropriação é também a sanção mais eficaz com face do descumprimento dos deveres urbanísticos que são “deveres positivos de fazer juridicamente exigíveis” (Castilho, 1994, p. 51).

Em face do interesse público do Estado em atuar como regulador do espaço urbano, a especulação imobiliária infringe precipuamente a função social da propriedade. Todavia,

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

também como consequência do fenômeno, os vazios urbanos acabam tornando-se problema ainda mais perceptível nas cidades. Estes vazios “abrangem desde a inexistência de construção, à não ocupação, à desocupação, à decadência, ao não uso e ao subaproveitamento dos espaços, sejam eles terrenos ou edificações consideradas como urbanos”. Na literatura atual acerca do tema, encontram-se concepções que vão desde terrenos desocupados de forma escalonada diferenciável, como também estruturas obsoletas, edificações subutilizadas ou ociosas (BELTRAME, 2013, p. 115).

Apresentados alguns aspectos teóricos-conceituais acerca da produção, regulação e expansão do espaço urbano, referentes ao proposto pela presente pesquisa, segue-se o trabalho com uma investigação pormenorizada do eixo Sudoeste do espaço urbano de Uberaba, tratando-se, por conseguinte, dos vazios urbanos e da especulação imobiliária nos trechos recortados para análise.

Para fins da política municipal, a área urbana de Uberaba está dividida em Unidades de Planejamento e Gestão Urbana (UPG)⁸, totalizando 48 em todo o perímetro urbano. Assim, esta pesquisa define como recorte espacial principal de análise as unidades Mercês, São Benedito e Santa Maria, que formam o que se denomina aqui de “eixo Sudoeste”. Trata-se de uma porção espacial que, embora encravada na área urbana consolidada, apresenta especificidades quanto ao uso e ocupação do solo, como demonstrado nesta análise.

Reservas fundiárias e valorização imobiliária em Uberaba-MG

A proposta de analisar a dinâmica urbana do eixo Sudoeste da cidade de Uberaba, considerando os vazios urbanos, o preço do solo e a especulação imobiliária encontradas nas avenidas, recortes deste trabalho, requer breves considerações acerca do desenvolvimento do seu espaço urbano. Neste sentido, é importante destacar que a cidade de Uberaba cresceu exponencialmente nas últimas décadas (Gomes, 2015), e esse crescimento ocorreu com a implantação de loteamentos sem ocupação prévia, onde era montada toda a infraestrutura, para depois receber uma possível população (Fabiani, 2020).

⁸ Lei do Plano Diretor, Artigo 15, § 1º item V da Lei Complementar n.º 375/07.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

Em conformidade com Oliveira (2019, p. 142), “Uberaba se desenvolveu amplamente, tanto em termos econômicos quanto demográficos”, fato que gerou consequências diretas no “setor imobiliário da cidade que, em consonância com a própria reestruturação desse setor em âmbito nacional e a redefinição das políticas públicas habitacionais, produz empreendimentos imobiliários destinados à habitação mediante novas estratégias”.

Ainda no viés do estudo geográfico realizado pelo autor ora mencionado, o mesmo faz um recorte do desenvolvimento imobiliário da cidade, dos anos de 1999 a 2018, destacando que no primeiro período analisado (1999 a 2002), nacionalmente, os empreendimentos imobiliários do governo focaram-se em sua maior parte em políticas habitacionais para classes de rendas mais baixas, constatação refletida na realidade uberabense da época (Oliveira, 2019, p. 146). Posteriormente, entre 2003 e 2006, o governo federal, marcado pelo primeiro mandato do Presidente Lula, não apenas aumentou os empreendimentos imobiliários em quantidade, como também modificou as classes para as quais tais empreendimentos foram dedicados, voltando-os para as classes C e D, inclusive em Uberaba (Oliveira, 2019, p. 153).

Entre 2007 e 2010, institucionalizou-se nacionalmente, o Programa Minha Casa Minha Vida. Em decorrência de seu sucesso, em Uberaba, ocorreu uma expansão imobiliária de modo contínuo ao que já estava registrado nos anos anteriores. O período entre 2011 e 2014 foi marcado pela segunda versão deste programa, com um “boom” notavelmente extraordinário do setor imobiliário em todo o país, não sendo diferente em Uberaba, que constatou “o avanço da atuação de empreendedoras externas no setor imobiliário uberabense” (Oliveira, 2019, p. 165). Contudo, a crise institucional-política instaurada no país entre os anos de 2015 e 2018 que “provocou o arrefecimento do setor imobiliário no Brasil, também teve desdobramentos na evolução do setor em Uberaba” (Oliveira, 2019, p. 168).

Oliveira (2019, p. 207), ao fazer uma análise ampla do segmento imobiliário em Uberaba, chegou à conclusão de que a cidade passa por um aprofundamento de segregação socioespacial, e que tal segregação é “de natureza política, a partir das políticas públicas direcionadas à produção do espaço, e de natureza econômica, a partir da efetiva atuação do setor imobiliário privado na produção desses novos espaços”. Em complementação, Fabiani e Guerra (2020, p. 255) constataram, em pesquisa acerca dos vazios urbanos generalizados na

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

cidade, que “Uberaba possui um número significativo de lotes e glebas vazias”, que poderiam ser redirecionados para novas e mais efetivas políticas habitacionais — questão apontada mais adiante nesta análise.

Empreendimentos no eixo Sudoeste de Uberaba

Após pesquisa de campo para destacar os principais empreendimentos comerciais no eixo Sudoeste da cidade de Uberaba, apresentam-se as observações feitas durante o levantamento nas localidades destacadas no início deste trabalho, quais sejam: as avenidas Santos Dumont, Santa Beatriz da Silva e Pedro Salomão.

Estes empreendimentos formam espaços produtivos que, de acordo com Gomes (2015), são resultantes “das ações de diferentes agentes econômicos”, o que faz com que “o processo de produção e reprodução do espaço urbano em Uberaba ocorra com o direcionamento de investimentos para algumas áreas da cidade, em detrimento de outras, produzindo, assim, novas espacialidades urbanas ligadas às atividades de comércio e serviços”. Redefine-se a centralidade urbana “a partir do crescimento urbano, o surgimento de núcleos secundários”, a exemplo do eixo da Avenida Prudente de Moraes, no bairro Abadia.

Contudo, a hipervalorização de um eixo específico da cidade amplia as desigualdades do espaço urbano. Este conflito socioespacial é corolário da discrepância entre as ações dos detentores de poder com interesses imobiliários em detrimento da realidade populacional de uma sociedade capitalista inerentemente desigual (Gomes, 2015).

Buscando ilustrar essa máxima, apresenta-se a figura abaixo que traz o recorte do uso do solo deste eixo Sudoeste em Uberaba.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

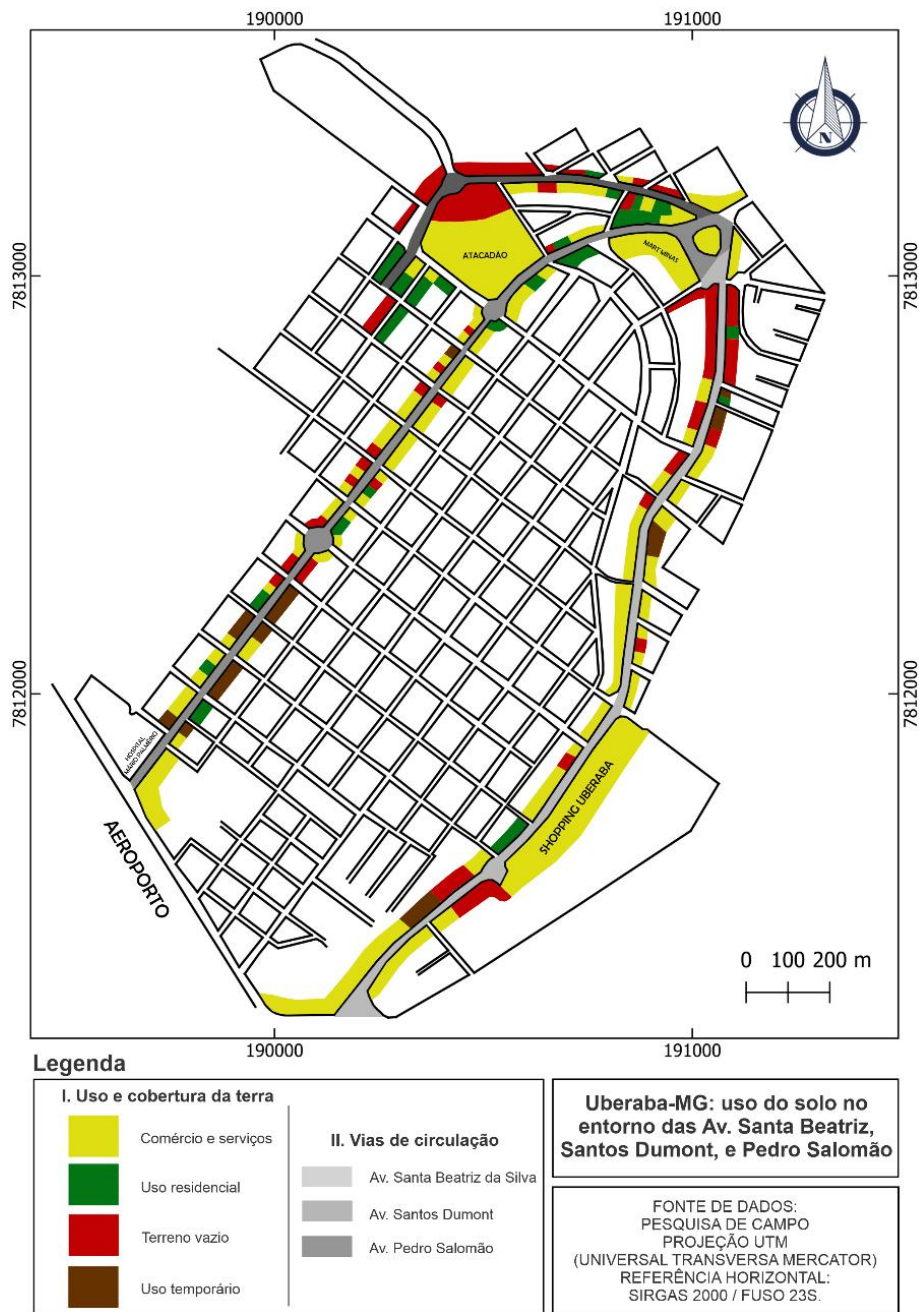
Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Figura 2 – Uberaba-MG: Uso do solo no entorno das avenidas Santa Beatriz, Santos Dumont e Pedro Salomão



Fonte: Elaborado por Marcos Vinícius da Silva Ferreira; Richard Rodrigues Santos; Marcos Antônio Silvestre Gomes, 2022

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
 SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

A presença mais marcante do debate acerca das mudanças socioespaciais do eixo Sudoeste de Uberaba é, indubitavelmente, a do *shopping center* construído e constantemente reformado nos últimos anos, bem como dos hipermercados. Nota-se, na leitura da figura, que na Avenida Santa Beatriz está localizado o Shopping Uberaba, principal centro comercial deste porte na cidade. A significância do Shopping Uberaba, enquanto empreendimento comercial embrionário para a cidade, está no fato de que este

[...] se destaca como nova expressão das centralidades, como produção de nova centralidade, na medida em que através da concentração de um conjunto de estabelecimentos voltados ao comércio e aos serviços, em uma nova localização, recria-se a centralidade, ou seja, reúnem-se em outro lócus as mesmas qualidades de concentração que se encontram no centro, associadas a um novo modelo de acessibilidade, já que os shoppings são alocados próximos as vias expressas e conjugam grandes áreas de estacionamento (Matushima; Gomes, 2018).

Já na Avenida Santos Dumont, encontram-se hipermercados importantes para o setor comercial da cidade, como o Mart Minas, uma das unidades do Bretas, o Villefort e o Atacadão (Figura 6). Além disso, essa avenida constitui uma área especializada em serviços de saúde, com presença de clínicas e hospitais, além de farmácias, bares e restaurantes. É imprescindível mencionar que, ainda no eixo Sudoeste da cidade, tem-se a presença de outros empreendimentos privados que merecem destaque, tais como lojas especializadas em móveis, e diversas franquias em ruas ou galerias como Drogasil, Ortobom, McDonald's, etc., o que torna o local atrativo para a parcela da população com renda alta.

As referidas avenidas, que compõem o universo desta análise, constituem-se naquilo que Silva (2011) destacou como principais eixos de reestruturação urbana em Uberaba nas últimas décadas.

Importante ressaltar que, nas cidades médias brasileiras, assim como em Uberlândia e Uberaba, percebe-se o processo de descentralização das atividades comerciais do centro da cidade, em virtude de novas centralidades. Tanto que, em Uberaba, os dois primeiros empreendimentos comerciais, denominados de *shopping centers* instalados na cidade, foram ambos na área central: o Elvira Shopping e Shopping Urbano Salomão que, apesar de receberem a denominação de *shopping*, são considerados galerias de acordo com a Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE). Atualmente, além desses dois empreendimentos de menor porte, há o Shopping Center Uberaba, inaugurado em 1999, localizado em uma área residencial, com mais de 170 lojas. Percebe-se que, na configuração de Uberaba como cidade média, destacam-se

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

o comércio e os serviços como os principais agentes responsáveis pelas transformações no espaço urbano (Silva, 2011, p. 44).

Em contrapartida, por meio da pesquisa de campo, foi possível observar a forte presença de vazios urbanos na área estudada (Figura 3), apontados em vermelho na Figura 2, como já mencionado.

Figura 3 – Terrenos vazios na Av. Santa Beatriz.



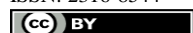
Fonte: Elaborado pelos autores, 2022.

Na Avenida Santa Beatriz da Silva foram encontrados um total de 16 lotes vazios, conforme Tabela 1 e Figura 3, embora muitos destes encontram-se adensados formando grandes espaços sem ocupação. Na Avenida Pedro Salomão (Figura 5), foram encontrados um total de 20 lotes vazios. Já na Avenida Santos Dumont, este número é de 15 (Tabela 1).

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

Figura 4 – Terrenos vazios na Av. Santos Dumont



Fonte: Elaborado pelos autores, 2022

Na Avenida Pedro Salomão encontra-se o número mais expressivo de lotes e até mesmo quadras inteiras vazias dentro as três localidades, ou seja, um total de 20 (Figura 5).

Figura 5 – Quadra inteira vazia Av. Pedro Salomão



Fonte: Elaborado pelos autores, 2022

Percebe-se, ainda, pelo número de empreendimentos residenciais, que a Avenida Pedro Salomão (atualmente com aproximadamente 4 destes), é a localidade dentre as três mencionadas com o menor adensamento urbano concernente à presença de empreendimentos comerciais e residenciais, denotando-se um espaço bastante amplo para a especulação imobiliária — uma vez que, face ao preço do solo urbano elevado, nestas localidades a produção

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

de edifícios verticalizados acima de 6 andares tem sido constante. Na Avenida Santa Beatriz da Silva foram identificados 7 e na Santos Dumont, um expressivo número de 14 edifícios residenciais. Cabe ressaltar ainda que o complexo do Judiciário, com a presença do Ministério Público Federal, OAB (Ordem dos Advogados do Brasil) e Fórum de Justiça, é um elemento motivador para a ocupação presente e futura das proximidades da Avenida Pedro Salomão, com empreendimentos de maior porte em preço e qualidade urbanística.

Estabelecem-se assim os dados gerais supramencionados, tabelados abaixo, acerca da presença de empreendimentos comerciais, de serviços no geral, bem como de vazios urbanos e de uso temporário nestas avenidas:

Tabela 1 – Uberaba: Uso e ocupação do solo ao longo das avenidas Santa Beatriz, Santos Dumont e Pedro Salomão (2022).

Quantidade	Av. Santa Beatriz da Silva	Av. Santos Dumont	Av. Pedro Salomão
Terrenos Vazios	16	15	20
Edifícios de Apartamentos	7	14	4
Comércio/Serviços	37	47	10
Terrenos de Uso Temporário	9	4	Não possui

Fonte: Elaborado pelos autores

É notável, pela leitura da tabela apresentada, que também a Avenida Pedro Salomão possui um número menor de estabelecimentos de comércio e serviços no geral, sendo a Avenida Santos Dumont a que apresenta um número significativo destes, seguida da Avenida Santa Beatriz da Silva, que ainda detém muitos terrenos para especulação, enquanto a Avenida Pedro Salomão dispõe da maior parte dos terrenos ociosos. Estes mantêm-se como reserva de valor para lançamentos futuros, quando estas outras áreas forem esgotando seus estoques de terras. Há evidências de que as terras nesta avenida pertençam a poucos proprietários, o que facilita a retenção da propriedade de modo a manter-se ociosa.

Nestas mesmas avenidas está presente, ainda, o oferecimento de serviços variados, especialmente aqueles ofertados para o lazer da população, dentro e fora dos empreendimentos comerciais, como lojas de alimentação, cinema, ciclovias, além de outros comércios avulsos

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

nos entornos das localidades. Vê-se, pela Figura 2, a predominância de comércios e serviços ao longo das três avenidas.

A propósito da oferta de itens de lazer em empreendimentos residenciais, Gomes (2015, p. 32) explica que esta é uma estratégia de mão dupla do setor imobiliário, qual seja, fomenta-se e amplia “para as cidades de médio porte o padrão residencial típico dos grandes centros, ancorado na exaustiva oferta dos segmentos de lazer no interior dos empreendimentos”, ao passo que, também, maximiza-se “o retorno financeiro uma vez que os projetos se pautam na produção de centenas de unidades”.

Na Avenida Santos Dumont está localizada, entre outras franquias, uma segunda unidade da rede de *fast-food* McDonald’s (Figura 6), enquanto a primeira se situa no Shopping Uberaba, o que aponta a tendência de cada vez mais empreendimentos se instalarem nesta localidade.

Figura 6 – Franquia da rede de *fast-food* McDonald’s localizada na confluência das três avenidas estudadas



Fonte: Elaborado pelos autores, 2022

Na rotatória de confluência das três avenidas referenciadas nesta análise foi implantada uma galeria, no estilo de shopping aberto, o Rota Mall (à direita na figura 6), que congrega lojas de segmentos diversos, com destaque para vestuário e perfumaria, alimentação e *pet*. Há lojas de grandes franquias ampliando a presença do capital regional, nacional e internacional no

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

oferecimento de produtos e serviços, e asseverando o dinamismo econômico neste ponto estratégico da cidade.

Em consonância com Pochmann e Silva (2020, p. 6), as cidades e regiões, ao promoverem concentração espacial da forma como se mostra no eixo Sudoeste, geram variadas consequências — tais como o surgimento descontrolado de vazios urbanos, alta desigual dos preços do solo numa única cidade, e dificuldade de inserção e distribuição mais equânime de serviços e rendas, bem como o agravamento da desigualdade social.

Para os autores, esta divisão espacial feita, claramente, entre um eixo supervalorizado, no qual se encontram serviços que não alcançam a parcela mais pobre da população, e as áreas nas quais vivem este outro grupo de cidadãos, é motivada pela inviabilidade de comunhão entre um espaço e outro, isto é — pelas ações geradas pelo alto poder aquisitivo dos agentes promotores e incorporadores públicos e privados responsáveis e a fraca participação da população das camadas de renda mais baixa na formação destes espaços de valorização fundiária (Pochmann; Silva 2020, p. 6).

A forte presença de espaços vazios em todas estas avenidas, especialmente na Pedro Salomão, fomenta o debate acerca da especulação imobiliária e da possível valorização futura destes espaços. Tal valorização se dá porque, com a concordância do próprio poder público, os proprietários retêm estes espaços vazios, “como reserva especulativa, aguardando a crescente valorização da propriedade e se beneficiam diretamente com a implantação de infraestrutura básica e instalação de equipamentos urbanos em seu entorno imediato” (Campos, 2015). O estudo do preço do solo no eixo de recorte desta pesquisa demonstra como esta valorização já pode, de fato, ser percebida nas últimas décadas onde houve forte atuação dos promotores e incorporadores imobiliários.

Vazios urbanos e especulação imobiliária nas avenidas Santa Beatriz, Santos Dumont e Pedro Salomão

Mencionou-se a maior valorização futura no contexto do eixo Sudoeste da cidade de Uberaba, valorização esta ensejada e ensejadora das ações dos promotores e incorporadores imobiliários que contribuem diretamente com a manutenção dos espaços vazios nas avenidas,

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

também já mencionado. Por meio da análise de preço do solo encontrado nos bairros que compõem a área estudada, intenta-se demonstrar como se dá esta valorização.

Tal processo se deve, principalmente, em decorrência da demanda ocasionada pelo avanço econômico apresentado na dinâmica de empreendimentos e serviços comerciais nestas avenidas. É dizer, em outras palavras, que o aquecimento do setor imobiliário, ainda que por meio da criação de vazios urbanos (fortemente criticados por especialistas que defendem uma política mais igualitária de ocupação do espaço urbano, conforme mencionado no início deste trabalho), é expressivo na área de recorte desta pesquisa.

Neste mesmo sentido, os vazios urbanos são ativos tanto do capital quanto da reserva do capital, uma vez que os donos destes espaços não somente apropriam-se das rendas fundiárias deles provenientes, como, também, da possibilidade de valorização dos espaços inutilizados. São, assim, “uma estratégia do capital imobiliário para intensificar a valorização das áreas, e avançar na acumulação”, pois os proprietários e incorporadores imobiliários “continuam com a propriedade da edificação que, como um ativo, sofre valorização, mesmo estando abandonada” (Canettieri, p. 156).

Conforme Fabiani (2020) a cidade de Uberaba tem muitos terrenos ociosos em todas as direções, inclusive nas áreas mais centrais. Mesmo as áreas de maior concentração de serviços e infraestruturas, lindeiras ao centro, como a Macrozona de Adensamento Controlado e a Macrozona de Consolidação Urbana, assim definidas no Plano Diretor, possuem inúmeros lotes subocupados e totalmente desocupados. Nestes locais o poder público deveria incentivar ou obrigar a ocupação através da aplicação de instrumentos de políticas públicas, entre eles o IPTU, com progressividade no tempo. Mesmo que a Figura 7 demonstre os vazios urbanos com área acima de 1.000 m², conforme metodologia utilizada pela autora, é notável pelas sondagens de campo e análise de imagens aéreas que a cidade tem muito mais vazios urbanos de dimensões menores. Mesmo a comparação com o recorte desta pesquisa, como demonstra a Figura 2, já demonstra a gama de terras reservadas para especulação.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544

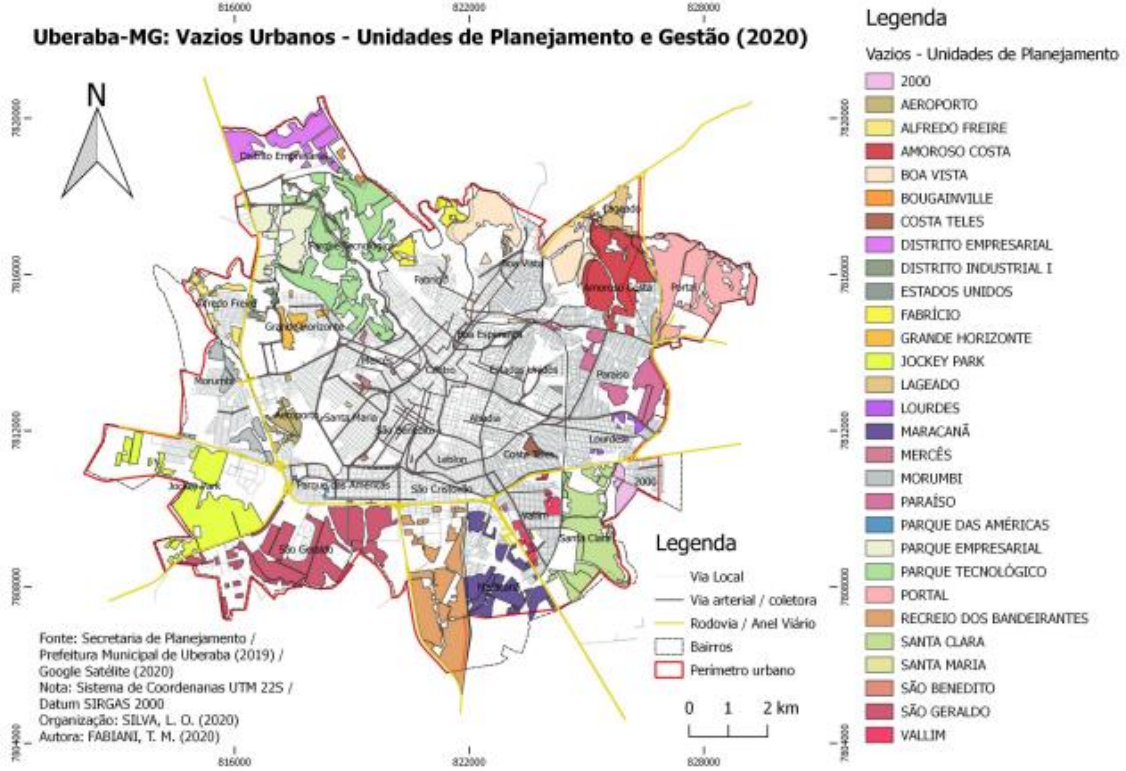


Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

Figura 7 – Uberaba: Vazios urbanos - Unidades de planejamento e gestão (2020)



Fonte: Fabiani (2020)

As Avenidas Santa Beatriz da Silva, Santos Dumont e Pedro Salomão, nas quais, conforme demonstrado, encontra-se número significativo de espaços vazios, fazem parte das unidades de planejamento denominadas Santa Maria, São Benedito e Mercês, conforme demonstra a Figura 8.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
 SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.
 Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.
 ISSN: 2316-8544

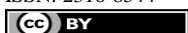
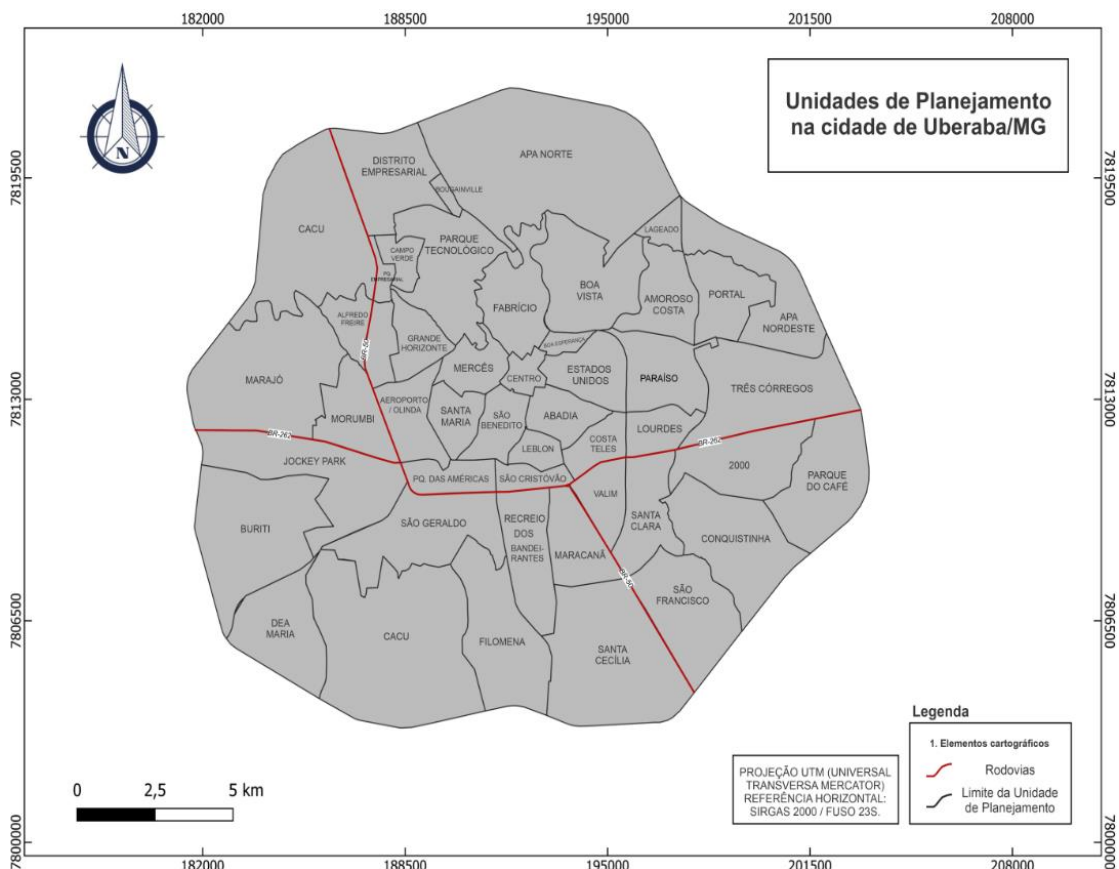


Figura 8 – Uberaba: Vazios urbanos - Unidades de planejamento e gestão (2020)



Fonte: Elaborado por Marcos Vinícius da Silva Ferreira; Richard Rodrigues Santos, 2022

De acordo com Abrão *et al.* (2013), Uberaba tem passado, nos últimos anos, por um forte “boom” imobiliário, que modifica a paisagem da cidade e intensifica a ação dos incorporadores por meio de especulação imobiliária.

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” (Abrão *et al.* 2013, p. 12).

Esta movimentação imobiliária tem sido claramente mais intensa no eixo Sudoeste da cidade onde se encontram as avenidas investigadas. A especulação imobiliária conjuntamente com a valorização atual e futura do solo faz com que os empreendimentos comerciais das

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
 SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.
 Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.
 ISSN: 2316-8544

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

avenidas carreguem, conseqüentemente, uma forte tendência desigual quando do estabelecimento de empreendimentos imobiliários, principalmente residenciais.

Comprova-se o acima descrito por meio da sistematização em gráfico do preço do solo nas décadas de 2000, 2010 e no ano de 2022, nos bairros identificados com grande movimentação imobiliária dentro do eixo nas unidades de planejamento estudadas, comparativamente a outro eixo de dinâmica mais modesta e recente na cidade (Figura 9). Trata-se de um comparativo com Unidades de Planejamento do setor Leste, destacadamente, Paraíso e Lourdes. A escolha deste comparativo é devida também à oferta de terras e ao dinamismo recente que esta área evidencia, com parcelamento paulatino do solo urbano, oferta de comércio e serviços em expansão, bem como produção de edifícios verticalizados. Ou seja, mesmo que se trate de processos mais recentes de consolidação de infraestruturas públicas e privadas, têm-se nesta parcela urbana os mesmos processos observados no eixo Sudoeste e, por isso, a comparação do preço do solo é válida para os propósitos deste estudo.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544

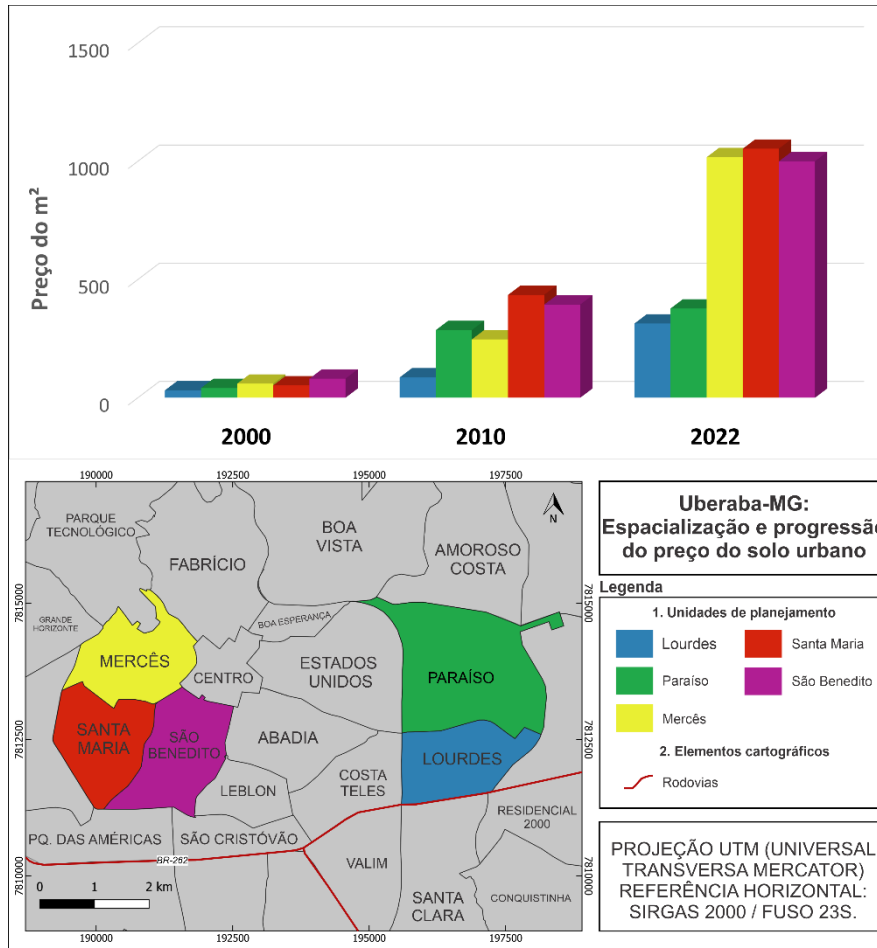


Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

Figura 9 – Espacialização e progressão do preço do solo em Uberaba/MG em unidades de Planejamento selecionadas (2000-2022).



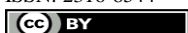
Fonte: Elaborado por Marcos Vinícius da Silva Ferreira; Richard Rodrigues Santos; Marcos Antônio Silvestre Gomes, 2022

A tabela a seguir traz, em valores médios absolutos, a progressão do preço do solo urbano nas referidas unidades de planejamento:

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
 SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Tabela 2 – Progressão do preço do solo urbano por Unidade de Planejamento (R\$ por m²)

Unidade de Planejamento	2000	2010	2022
Lourdes	31,6	86,1	314,0
Paraíso	41,6	286,1	377,5
Mercês	59,7	247,0	1.017,5
Santa Maria	52,4	435,1	1.053,5
São Benedito	80,7	394,0	1.000

Fonte: Elaborado por Marcos Vinícius da Silva Ferreira; Richard Rodrigues Santos; Marcos Antônio Silvestre Gomes, 2022

É possível perceber, pela leitura da Figura 9, em conjunto com os dados da Tabela 2, que o aumento mais expressivo do preço do solo dos anos 2000 para 2022 foi claramente notável para as áreas do Santa Maria, São Benedito e Mercês, direta e indiretamente afetados pelos processos históricos locacionais de serviços e comércios e decisões públicas no que se refere à política urbana. No entanto, mesmo que Lourdes e Paraíso tenham tido forte incremento nos preços, não lograram o mesmo percentual de valorização, demonstrando que na determinação do preço do solo urbano há um conjunto de elementos que devem ser considerados em sua complexidade, tendo os fatores históricos condicionadores dos processos socioespaciais um peso relevante na compreensão dessa dinâmica. Ou seja, enquanto as unidades a Sudoeste tiveram em 2022 um incremento de 20 vezes aos valores identificados no ano 2000, as unidades a Leste cresceram em 10 vezes os valores praticados anteriormente.

[...] 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 [...]. 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 (ABRÃO *et al.*, 2013, p. 7).

Dos anos 2010 a 2022, o aumento do preço do solo para Santa Maria, São Benedito e Mercês foi exponencial. Destaca-se que este período foi marcado pela influência da crise econômica-institucional brasileira e, no contexto da cidade de Uberaba, fez com que os empreendimentos imobiliários ampliassem as estratégias quanto à oferta de seus produtos,

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

sobretudo considerando as classes de médio/baixo poder aquisitivo (Oliveira, 2019, p. 170). Tal fato foi determinante para o aumento do preço do solo em áreas periféricas de escassa infraestrutura — como aquela identificada no segmento Leste e também na franga do segmento Oeste, nos anos 2000 a 2010 —, mas especialmente em uma área que, à vista do que fora apresentado até o momento, agrega formação urbana comprometida com classes de mais alta renda da sociedade, ou seja, o eixo Sudoeste.

No que tange a destinação desses empreendimentos segundo a classe socioeconômica, o setor imobiliário uberabense seguiu a tendência do que estava ocorrendo em âmbito nacional. Assim, a produção de habitações direcionadas a classe E [até 2 salários mínimos] sofreu uma queda significativa [de 2015 a 2108], foram ao todo lançados apenas 6 empreendimentos que somam 5.029 unidades habitacionais. Se comparados ao período anterior [2011-2014] no qual o segmento foi contemplado por 15 empreendimentos, que juntos dispunham de 11.888 unidades, a oferta de lotes e residências para o segmento apresentou uma queda na ordem de 58%, sendo este o segmento que apresentou a maior queda para o período [...] (Oliveira, 2019, p. 170).

Oliveira (2019, p. 171) explica ainda que, os empreendimentos imobiliários para as classes B foram os que mais tiveram aumento neste período, bem como a participação de agentes imobiliários externos na região. Esta constatação coincide com o aumento vultoso dos preços do solo nos bairros Santa Maria, Mercês e São Benedito, cujos números ilustram, bem como demonstram a disparidade na tratativa imobiliária dada aos bairros considerados como populares na cidade.

Em que pese a fundamental importância do Programa Minha Casa Minha Vida, na cidade de Uberaba, em detrimento da maior autonomia do poder municipal, houve ampla participação dos proprietários fundiários e das construtoras/incorporadoras na determinação da localização dos loteamentos, visto que não foram implantados nas áreas demarcadas como ZEIS, além de terem surgido do aproveitamento de loteamentos já em curso. Como enfatizado,

os novos conjuntos habitacionais ocuparam uma posição mais periférica e, portanto, menos integrada à malha urbana do que se estivessem nela localizados. Além disso, os vários empreendimentos ficaram concentrados em glebas muito próximas entre si e contíguas à franja urbana no setor oeste da cidade, enquanto poderiam ter sido distribuídos em outros bairros, caso estivessem localizados nas diversas ZEIS previstas pela legislação municipal (Soares *et al.* 2013, p. 130).

Desta análise, torna-se claro que o eixo de expansão Oeste tem sido aquele onde ocorreram as maiores investidas do setor imobiliário nas duas últimas décadas. De um lado,

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:
SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

observou-se a concentração dos investimentos públicos e privados na porção Sudoeste, em Unidades de Planejamento contíguas à área central, como Mercês, Santa Maria e São Benedito, com maior ampliação da verticalização e serviços especializados; de outro, a franga periférica desse eixo sendo ocupada por loteamentos populares em sua maior expressividade, como também por loteamentos fechados de médio e alto padrão, em especial ao longo das rodovias que o servem (BR-050, MG-427, BR-262).

Considerações Finais

O trabalho teve como proposta analisar as reservas fundiárias e os vazios urbanos no eixo Sudoeste da cidade de Uberaba, através da observação e do levantamento de dados quanto ao desenvolvimento socioeconômico nas Avenidas Santa Beatriz, Santos Dumont e Pedro Salomão. Por meio de uma apresentação inicial sobre questões teóricas que envolvem este debate, tais como o conceito de agentes sociais atuantes na produção do espaço urbano, a pesquisa trouxe embasamento quali-quantitativo de cunho empírico.

O espaço urbano é fruto tanto das ações presentes quanto das experiências e práticas acumuladas ao longo da história. E a cidade é o lugar por excelência onde as diferentes classes sociais convivem e se reproduzem. Com a análise do eixo Sudoeste têm-se uma perspectiva dos processos socioespaciais em Uberaba, no entanto, é necessário a ampliação das pesquisas para compreensão da cidade em sua totalidade.

Tal eixo vive uma intensa expansão de empreendimentos econômicos que, conseqüentemente, têm causado especulação imobiliária igualmente intensa. As avenidas que foram utilizadas como objeto de estudo para a pesquisa, conforme foi mencionado, possuem número expressivo de terrenos vazios, que ensejam justificadamente uma visão maléfica ao desenvolvimento do espaço urbano, da forma como este tem ocorrido. Pode-se dizer que as ações dos agentes imobiliários no eixo Sudoeste, ora estudado, têm contribuído com a lógica capitalista de acúmulo de propriedades visando fundamentalmente o lucro, e não o exercício do direito à cidade — confirmando-se, assim, os apontamentos teóricos feitos durante o trabalho, acerca da especulação imobiliária como forma de perpetuar a complexificação e a desigualdade da paisagem urbana em Uberaba.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaios de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaios de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

Comprovou-se a máxima supramencionada, ainda, com a demonstração do aumento do preço do solo no eixo estudado, ainda que este processo tenha ocorrido de maneira menos intensa em outras áreas. A análise destes preços nas últimas décadas confirma a descentralização comercial em Uberaba, movimento que tem concentrado amplamente o interesse econômico-imobiliário nas faixas sublinhadas pelas avenidas, aumentando exponencialmente o preço do solo nestes locais, comparativamente a outras áreas também consideradas em dinamismo recente. Concomitante a tal aumento está o elevado número de terrenos vazios, o que forma uma clara ilustração da problemática das reservas fundiárias ociosas e contrárias ao objetivo da política municipal de dar uma função social às propriedades, como atesta o Plano Diretor.

Tem-se, conclusivamente, que o processo de desenvolvimento econômico no eixo Sudoeste de Uberaba, nas avenidas analisadas, gera a valorização fundiária de modo discrepante a outras áreas da cidade. Ao Estado, enquanto um dos agentes sociais responsáveis por tal processo, cabe uma melhor fiscalização de como o solo urbano está sendo utilizado para propagar desigualdades sociais e, então, trabalhar para dirimi-las.

Referências

ABRÃO, W. O. *et al.* A (re) produção do espaço urbano e “boom imobiliário” na cidade de Uberaba/MG (Brasil). **Observatório de Geografia da América Latina**, 2013. Disponível em: <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal14/Geografiasocioeconomica/Geografaurbana/041.pdf>. Acesso em: 29 abr. 2022.

ALMEIDA, R. P.; MONTE-MÓR, R. L. M. Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo. **Revista de Economia Política**, vol. 37, nº 2 (147), p. 417-436, abr./jun., 2017.

BARBOSA, A. G.; GOMES, E. T. A. Reflexão sobre o papel do setor imobiliário na acumulação urbana. **Soc. & Nat.**, Uberlândia, vol. 28, n.3, p. 333-346, set./dez., 2016.

BELTRAME, G. Vazios urbanos: notas sobre a escassez social do imóvel urbano. **Interseções** [Rio de Janeiro], v. 15 n. 1, p. 113-138, jun. 2013.

BRASIL. **Lei nº4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.html. Acesso em: 29 de abr. 2022.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. **Ensaios de Geografia**. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

CAMPOS, A. M. **Estatuto da Cidade: Para Compreender**, 2015. Disponível em: http://www.fec.unicamp.br/~labinur/Estatuto_comp.html. Acesso em: 19 abr. 2022.

CANETTIERI, T. Vazios urbanos como estratégias de acumulação: um olhar para o hipercentro de Belo Horizonte no contexto de uma operação urbana consorciada. **Revista Indisciplinar**, vol. 4, n. 5, p. 143-170, 2017.

CARLOS, A. F. **Crise Urbana**. São Paulo: Editora Contexto, 2015.

CARVALHO, A. L. S. **A concretização da função social da propriedade urbana**. 2006. 177 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, RS, 2006.

CASTILHO, J. R. F. Instrumentos de combate à especulação imobiliária. **Revista Formação**, vol. 1, n. 1, p. 45-53, 1994.

CHAVES, M. F.; SOUZA, S. T. A renda da terra e a atuação dos proprietários fundiários na produção do espaço urbano. **Revista Pegada**, vol. 21, n.3. p. 24-54, set./dez., 2020.

CENTRO DE ESTUDOS, PESQUISAS E PROJETOS ECONÔMICO-SOCIAIS – CEPES. Universidade Federal de Uberlândia. **Boletim Dados Populacionais: Estimativas 2020 Municípios Componentes das Regiões Geográficas intermediárias de Uberlândia, Uberaba e Patos de Minas**. Disponível em:

http://www.ieri.ufu.br/system/files/conteudo/boletim_dados_populacionais_nov_2020.pdf.

Acesso em: 29 abr. 2022

CORRÊA, R L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 2004.

FABIANI, T. M. **Os vazios urbanos em Uberaba/MG e as políticas de uso e ocupação do solo**. 2020. 202 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, MG, 2020.

FABIANI, T. M.; GUERRA M. E. A. Os Vazios Urbanos e a relação com as políticas de uso e ocupação do solo em Uberaba/MG. In: SIMPÓSIO BRASILEIRO ONLINE DE GESTÃO URBANA, 4, 2020, São Paulo. **Anais eletrônicos...** São Paulo, 2020, p. 243-257. Disponível em: <https://www.eventoanap.org.br/data/inscricoes/7400/form2487211711.pdf>. Acesso em: 20 mar. 2022.

FONSECA, A. A. Uma história social de Uberaba (MG). **Hist. R.**, Goiânia, v. 19, n. 1, p. 197-235, jan./abr. 2014.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. **Ensaios de Geografia**. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

FRESCA, T. M. Agentes que produzem o espaço urbano: discussão sobre pequenos construtores de casas. **Mercator**, Fortaleza, v. 14, n. 4, Número Especial, p. 45-61, dez. 2015

GOMES, Daniela; MACHADO, Deborah. Uma perspectiva histórico-materialista sobre a especulação imobiliária e a funcionalização da propriedade privada urbana. **Revista Argumetum**, vol. 14, p. 145-162, jan./dez., 2014.

GOMES, M. A. S. A produção e a valorização desigual do espaço urbano em Campos dos Goytacazes-RJ: uma análise das ações do Estado e dos promotores/incorporadores imobiliários. **Geografares**. P. 28-41, jan./jul., 2015.

GOMES, M. T. S. Dinâmica econômica e cidades médias: uma análise sobre a cidade de Uberaba na região do Triângulo Mineiro. **GEOUSP (Online)**, São Paulo, v. 19, n. 3, p. 516 – 534, set./dez. 2015.

GOMES, M. T. S. Cidades médias, novos espaços produtivos e reestruturação do espaço urbano em Uberaba-MG. **Revista Franco-Brasileira de Geografia**, n.25, 2015. Disponível em: <https://doi.org/10.4000/confins.10407>. Acesso em: 30 abr. 2022.

HARVEY, D. O direito à cidade. **Lutas Sociais**, São Paulo, n. 29, p.73-89, jul./dez. 2012.

MATUSHIMA, M. K.; SOUSA, T. J. **Caminhos de Geografia**. Uberlândia-MG. V. 22, n. 80, abr./2021, p. 309–323.

MATUSHIMA, M. K.; GOMES, M. T. S. A dinâmica da produção do espaço urbano em cidades médias: um estudo a partir da atuação do setor varejista em Uberaba-MG. *In*: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 19, 2018, João Pessoa. **Anais eletrônicos...** Paraíba, 2018, p. 243-257. Disponível em: www.eng2018.agb.org.br. Acesso em: 20 mar. 2022.

OLIVEIRA, F. F. R. **As recentes políticas habitacionais e as práticas do setor imobiliário na atualidade**: A segregação socioespacial no espaço urbano de Uberaba – MG. 2019. 248f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade de Brasília, Brasília, DF, 2020.

OLIVEIRA, I. C. E. **Estatuto da Cidade**: Para Compreender. Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.

OLIVEIRA, V. A produção capitalista do solo urbano e a ação do estado na questão da habitação no Brasil. **Revista Eletrônica Georaguaia**, Barra do Garças-MT, v. 3, n. 2, p 56 – 82, ago/dez 2013.

POCHMANN, M; SILVA, L C. Concentração espacial da produção e desigualdades sociais. **Revista brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, V.22, E202004, 2020.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. **Ensaios de Geografia**. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons

Ensaio de Geografia

Essays of Geography | POSGEO-UFF

SILVA, M. B. **A dinâmica do comércio de autosserviço do varejo alimentar e a expansão das lojas de vizinhança na cidade de Uberaba (MG)**. 2011. 142f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, MG, 2011.

SILVEIRA, R. L. S.; FORMIGA JÚNIOR, J. C. **Regularização fundiária e função social da propriedade urbana**. 2021. 17 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito), Centro Universitário de Várzea Grande, Várzea Grande, MT, 2021.

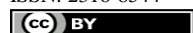
SOARES, I. O; CARVALHO, A. W. B; RIBEIRO FILHO, G. B; PINTO, N. M. A. Interesses especulativos, atuação do Estado e direito à cidade: o caso do programa “Minha Casa Minha Vida” em Uberaba (MG). *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 5, n. 1, p. 119-131, jan./dez. 2013.

AO CITAR ESTE TRABALHO, UTILIZAR A SEGUINTE REFERÊNCIA:

SANTOS, Richard Rodrigues; GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SESTITO, Matheus Cunha. RESERVAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO EIXO SUDOESTE DE UBERABA-MG. *Ensaio de Geografia*. Niterói, vol. 10, nº 21, pp. 193-224, maio-agosto de 2023.

Submissão em: 05/03/2023. Aceito em: 14/06/2023.

ISSN: 2316-8544



Este trabalho está licenciado com uma licença Creative Commons