

# **O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM UBERABA-MG: UMA ANÁLISE DO BAIRRO ABADIA A PARTIR DA INSTALAÇÃO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO TRIÂNGULO MINEIRO**

Marcos Antônio Silvestre Gomes<sup>1</sup>  
Flavio Henrique Gomes Contarin<sup>2</sup>  
Jackson Clayton Marinho Silva<sup>3</sup>

## **RESUMO**

Este trabalho analisa a produção do espaço urbano e a verticalização em Uberaba-MG, com enfoque no bairro Abadia e suas transformações após a implantação da Universidade Federal do Triângulo Mineiro em 2005. A análise teórica problematiza a verticalização com base nas ações de diferentes agentes sociais e o plano empírico inclui pesquisas de campo, levantamentos de dados e estudos imobiliários, abordando a espacialização e as particularidades desse processo no espaço urbano. Os resultados mostram intensa verticalização no bairro Abadia, especialmente nas proximidades da Universidade, com aumento de empreendimentos comerciais, residenciais e de serviços além de mudanças na dinâmica habitacional e maior rotatividade de moradores devido à presença estudantil e aumento da demanda por aluguéis.

**Palavras-chave:** Produção do espaço urbano. Verticalização. Uberaba.

## **THE VERTICALIZATION PROCESS IN UBERABA-MG: AN ANALYSIS OF THE ABADIA NEIGHBOURHOOD AFTER THE INSTALLATION OF THE FEDERAL UNIVERSITY OF THE TRIÂNGULO MINEIRO**

## **ABSTRACT**

This paper examines urban space production and verticalization in Uberaba-MG, focusing on the Abadia neighborhood and its transformations after the establishment of the Federal University of Triângulo Mineiro in 2005. The theoretical analysis problematizes verticalization based on the actions of various social agents. The empirical plan includes field research, data collection, and real estate studies, exploring the spatialization and specificities of this process in the urban space. The results indicate significant verticalization in the Abadia neighborhood, particularly near the university, with increased commercial, residential, and service developments, changes in housing dynamics, higher resident turnover due to the student presence, and increased demand for rentals.

---

<sup>1</sup>Professor associado da Universidade Federal do Triângulo Mineiro (UFTM). Pós-doutorado em Geografia pela UFRJ. E-mail: marcos.antonio.gomes@uftm.edu.br

<sup>2</sup>Professor da rede pública de educação básica da Prefeitura Municipal de Uberaba-MG. Licenciado em Geografia pela UFTM. E-mail: fhenriquecontarin@gmail.com

<sup>3</sup>Professor da rede pública de educação básica da Prefeitura Municipal de Uberaba-MG. Licenciado em Geografia pela UFTM. E-mail: jackson.clayton2@hotmail.com

**Key-words:** Urban space production. Verticalization. Uberaba.

## **LE PROCESSUS DE VERTICALISATION À UBERABA-MG: UNE ANALYSE DU QUARTIER ABADIA DEPUIS L'INSTALLATION DE L'UNIVERSITÉ FÉDÉRALE DU TRIÂNGULO MINEIRO**

### **RÉSUMÉ**

Cet article examine la production de l'espace urbain et la verticalisation à Uberaba-MG, en mettant l'accent sur le quartier Abadia après la création de l'Université fédérale de Triângulo Mineiro en 2005. L'analyse théorique problématise la verticalisation en se basant sur les actions de différents acteurs sociaux. Le plan empirique comprend des recherches sur le terrain, la collecte de données et des études immobilières, explorant la spatialisation et les spécificités de ce processus dans l'espace urbain. Les résultats indiquent une verticalisation significative dans le quartier Abadia, notamment à proximité de l'université, avec une augmentation des développements commerciaux, résidentiels et de services, des changements dans la dynamique du logement, une rotation plus élevée des résidents en raison de la présence étudiante, et une demande accrue de locations.

**MOTS CLÉS:** Production de l'espace urbain. Verticalisation. Uberaba.

### **INTRODUÇÃO**

A cidade, reflexo da sociedade, é mutável e dinâmica, passando por profundas transformações no espaço e no tempo. Os diferentes agentes que produzem e reproduzem o espaço urbano são responsáveis por essa dinamicidade e mutação constantes. O processo de verticalização, nesse sentido, corresponde ao produto das complexas relações sociais, culturais, econômicas e espaciais que tem como palco a cidade.

Os edifícios, desde as primeiras décadas do século XX, representando um novo modo de morar e consumir o urbano, transformaram e continuam a transformar as cidades. No Brasil, tais transformações, no entanto, não representam apenas mudanças de ordem espacial e estrutural, mas também de ordem social, cultural e econômica.

Alguns autores em estudos clássicos da realidade brasileira destacam a verticalização como elemento marcante nas cidades, demonstrando a complexidade do processo, em um momento inicial nas grandes cidades e metrópoles, como São Paulo, mas também sua aparição e propagação nas cidades médias interioranas (SPOSITO, 1991; SOUZA, 1994).

Há na literatura debates quanto aos tipos de edificação que podem ser caracterizados como verticais, ou seja, há posicionamentos teóricos que consideram desde edificações a partir de 2 pavimentos até aquelas com pavimento mínimo de três ou quatro andares.

Nesse estudo, consideram-se as edificações verticalizadas aquelas que apresentam três ou mais pavimentos, por compreender-se que nestas condições as mudanças na paisagem e na dinâmica socioespacial tornam-se mais significativas. Nesse sentido, o objetivo do presente trabalho é contribuir para os estudos acerca do processo de verticalização, sobre o qual já existe um considerável acervo que permite o debate, mas que apresenta uma lacuna pela falta de trabalhos prévios destinados a aprofundar-se nas especificidades desse processo em cidades médias<sup>4</sup> de importância histórica na rede urbana brasileira, como é o caso de Uberaba. O aprofundamento da análise recai sobre a distribuição espacial dos edifícios e as principais características do bairro Abadia, investigando as condições e estratégias utilizadas pelos agentes imobiliários para produzir e ofertar no mercado os empreendimentos, sobretudo após a instalação da Universidade Federal do Triângulo Mineiro (UFTM), em 2005.

Na cidade de Uberaba, desde a implantação do primeiro edifício, o Grande Hotel e Cine Metrópole<sup>5</sup>, na década de 1940, observa-se que, apesar de não haver estudos específicos e aprofundados sobre a verticalização, há uma produção histórica de empreendimentos verticais. A difusão deste processo tem sido pautada pela pulverização na malha urbana, não sendo possível observar um bairro específico que se destaca pela concentração de edifícios verticalizados em sua paisagem. Porém, foi a partir do bairro Centro, nas imediações da Praça Rui Barbosa, que as primeiras edificações verticalizadas foram se espraiando seguindo o curso dos principais córregos que cruzam a malha urbana.

Assim, houve expressiva produção de edifícios ao longo das avenidas Guilherme Ferreira e Leopoldino de Oliveira após a década de 1970, servindo majoritariamente às camadas de mais elevada renda. Os edifícios alcançavam cerca de 20 andares, com metragens dos apartamentos superiores a 200 metros quadrados. Os bairros circunvizinhos ao Centro, como

---

<sup>4</sup> A discussão teórica sobre cidades médias foge ao escopo dessa análise. No entanto, o enquadramento de Uberaba nesta categoria de cidade considera discussões relevantes da Recime (Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias), de diversas instituições do país, e os trabalhos de Gomes (2015, 2016).

<sup>5</sup> Este edifício, na categoria de 10 andares, é considerado o mais antigo de toda a região do Triângulo Mineiro e apresenta relevância fundamental no patrimônio histórico e arquitetônico. No presente momento encontra-se abandonado, sem quaisquer usos ou funções.

São Benedito, Abadia e Estados Unidos, estão entre aqueles que ampliaram suas edificações verticalizadas com maior força após esse período, e em especial após a década de 2000.

O recorte do bairro Abadia, para esta análise, justifica-se pela sua relevância enquanto uma subcentralidade urbana, conforme os estudos de Reis (2014), pelo seu perfil demográfico e processos espaciais em curso, como, por exemplo, a implantação da UFTM. Além da área central, na atualidade, bairros circunvizinhos a esta, como São Benedito, Mercês, Fabrício, Boa Vista, Estados Unidos e Santa Maria, apresentam considerável quantidade de edifícios. No caso do bairro Abadia, o processo se tornou marcante e tem se ampliado em especial na sua porção limítrofe aos bairros Centro e Estados Unidos, demonstrando a contiguidade espacial das ações imobiliárias, em especial apropriando-se das áreas melhor servidas por equipamentos públicos e privados, como a Universidade.

Para a pesquisa, foram coletados dados históricos e contemporâneos, no Arquivo Público Municipal e em sites da internet, com o objetivo de compreender as mudanças na paisagem urbana do bairro Abadia e o processo de verticalização ao longo do tempo. Em seguida, foi realizado levantamento dos edifícios em trabalhos de campo para registrar aqueles existentes e observar características arquitetônicas e urbanísticas. Além disso, foram coletados dados junto à Prefeitura Municipal, por meio de documentos públicos, para quantificar com precisão os edifícios com “Habite-se”<sup>6</sup> no período analisado. Por fim, foram realizadas entrevistas em imobiliárias atuantes no bairro, com o objetivo de compreender a atuação desse segmento no referido processo.

A análise e a interpretação dos dados coletados permitiram a compreensão dos principais fatores que impulsionam o processo de verticalização no bairro Abadia, bem como seus impactos na paisagem urbana e na dinâmica socioeconômica do mesmo. Assim, os resultados do trabalho estão organizados da seguinte forma: na primeira parte, de cunho teórico, será tratado sobre a produção do espaço urbano e processos que culminam na verticalização como possível resposta para suprir a demanda habitacional em áreas específicas das cidades, como também como possibilidade concreta de ampliação dos lucros e rendas do setor imobiliário; na segunda parte se aborda o bairro Abadia em Uberaba, em suas características

---

<sup>6</sup> Tecnicamente chamado auto de conclusão de obra ou, na linguagem popular, “habite-se”, é uma certidão emitida pela Prefeitura, indicando que o imóvel está pronto para habitação e foi construído ou reformado conforme as exigências legais municipais, especialmente o Código de Obras (BOSCARDIN, 2015).

socioespaciais, com a ampliação dos serviços e do comércio e, a posteriori, a verticalização acelerada. Por fim, são tecidas as considerações finais do trabalho.

### **ASPECTOS DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: OS AGENTES SOCIAIS E O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO**

O espaço urbano é formado por diferentes usos da terra, onde cada parte é vista como uma forma espacial que, entretanto, “não tem existência autônoma, existindo porque nela se realizam uma ou mais funções”. É no espaço urbano que as partes se estruturam para então correlacionarem-se de forma mútua. Este espaço é, dessa forma, o local onde as variadas classes sociais vivem e se reproduzem e isso inclui todo seu cotidiano, como as crenças, costumes e mitos sociais e históricos, além de seu trabalho e sua imposição como sujeitos. Por dispor de uma mutualidade complexa e com ritmos diferenciados, o espaço urbano capitalista é desigual e intensamente mutável. (CORRÊA, 2004, p. 9).

No âmbito da lógica capitalista, o interesse dos agentes que produzem o espaço é, portanto, elemento inerente do processo de produção do espaço. Esses agentes, públicos ou privados, apoderam-se de situações específicas para explorar e modificar o espaço urbano de forma a conceber relações econômicas ou sociais, tendo, de modo geral, o lucro como objetivo final das transformações espaciais. De acordo com Carlos (2008), partindo da ideia de que o ser humano precisa produzir, consumir, habitar e viver numa sociedade capitalista, a moradia torna-se cada vez mais mercadoria.

Consoante Silva (2008), a constante relação entre o crescimento da população e a alta demanda por habitação se regula, entre outros, por intermédio das ações do Estado por meio de suas leis de uso e ocupação do solo. Diante da regulação do espaço, outros agentes imobiliários atuam no mercado buscando, em geral, as áreas mais valorizadas disponíveis para os empreendimentos. Essa ação, em geral, é concentrada nos bairros onde residem as populações de mais alta renda ou mesmo promovendo inversões e investimentos na estrutura de determinadas parcelas da cidade para valorização presente e futura.

Embora haja um conjunto de trabalhos importantes e autores clássicos como David Harvey, Henri Lefebvre e Horácio Capel<sup>7</sup> que versam teoricamente sobre os agentes produtores

---

<sup>7</sup> Um resumo da compreensão teórica desses autores quanto aos agentes da produção do espaço urbano consta em Vasconcelos (2011).

do espaço e explicitam de modo mais aprofundado suas ações, neste trabalho, para fins didáticos, cita-se aqui aqueles definidos como os principais, segundo Corrêa (2004, p. 12): “[...] os proprietários de meios de produção; os proprietários de terras; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos”. A maioria desses agentes têm como função, por intermédio do capital, exercer atividades como comprar, financiar, especular e administrar, contribuindo, decisivamente, para a produção verticalizada nas cidades.

As formas de atuação do Estado na produção do espaço urbano capitalista vêm sendo debatidas no âmbito dos estudos urbanos sob vários aspectos. Suas atribuições como mediador, legislador, fiscalizador, provedor ou regulador do espaço urbano demonstra a complexidade das suas ações.

Essa complexidade está primeiramente no fato de ser o Estado um dos principais produtores industriais, consumidor de espaço e de localizações por excelência, além de proprietário fundiário e promotor imobiliário [...]. Por outro lado, o Estado é também um regulador do solo urbano através da elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, entre outras as normas do zoneamento e o código de obras. Assim, sua atuação é complexa e variável. A atuação do Estado se faz de modo mais corrente através da implantação de serviços públicos, como sistema viário, calçamento, água, esgoto, iluminação, manutenção e criação de parques, coleta de lixo, construção de grandes rodovias, para o deslocamento de pessoas e mercadorias. Esses serviços servem tanto as empresas como a população em geral. (SILVA E MACÊDO, 2009, P. 10).

O Estado consiste em um dos principais agentes no que tange a produção do espaço urbano pois está presente como mediador de conflitos e atua em prol de diferentes interesses. Uma análise da atuação do Estado capitalista pode ser vista em Harvey (2006, p. 80), que aponta a ilusão de isonomia do Estado, posto que "os interesses de classe são capazes de serem transformados num ‘interesse geral ilusório”, onde a classe dominante consegue, com sucesso, universalizar suas ideias como interesse comum da sociedade. Assim, o Estado, em especial por meio do poder executivo, funciona como um comitê que gerencia os interesses da classe dominante, desmascarando a falsa alusão de que zela pelo interesse de todos.

Os proprietários fundiários consistem em outro agente de grande influência na produção do espaço urbano, pois são estes que dispõem de terras para construção de estruturas que variam dentre condomínios, edifícios residenciais ou de serviços, casas, loteamentos etc. Nesse sentido, é comum os proprietários fundiários que possuem maior influência política receberem maiores investimentos públicos em suas propriedades e, portanto, lucram mais com transações econômicas, inclusive trabalham para que suas terras rurais sejam convertidas em urbanas quando se localizam nas imediações da cidade.

Assim sendo, existe uma relação de cumplicidade com o Estado, que é pressionado pelos proprietários fundiários buscando a instalação de infraestruturas de qualidade que possam propiciar determinada localização privilegiada. As terras que estão melhor localizadas na área urbana ou são valorizadas por amenidades físicas, como a proximidade ao mar, a uma lagoa, ou às áreas verdes têm, em geral, uma demanda de preço maior.

Conforme Chaves e Souza (2020, p. 25), os agentes denominados proprietários fundiários são aqueles 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.

No que se refere aos promotores/incorporadores imobiliários, estes atuam juntamente aos proprietários fundiários exercendo atuação decisiva no mercado de terras e moradias urbanas e impactando diretamente na produção do espaço e na transformação da malha urbana. De acordo com Corrêa (2004), estes constituem um conjunto de distintos agentes que realizam a prática das seguintes ações, dentre outras: incorporação de propriedades, financiamento do terreno ou da construção de imóveis nas terras com capital de pessoas físicas ou jurídicas e comercialização do que foi transformado de modo a converter a mercadoria em capital, acrescido de lucro.

Para Fresca (2015, p. 58), o promotor imobiliário

[...] é 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.

Corrêa (2004) detalha a estratégia desse agente como, em primeiro momento, a produção de habitações que satisfaçam a demanda solvável e, posteriormente, mediante colaboração/parceria com o Estado, a atenção se volta à demanda não solvável por meio de projetos e políticas públicas que têm como intuito atender à população que não tem acesso à habitação, valendo-se de instituições como o Banco Nacional da Habitação, as Companhias de Habitação Popular e o uso do FGTS, Fundo de Garantia de Tempo de Serviço, no financiamento de imóveis.



Segundo Negri (2008), o processo de produção e comercialização do solo urbano pelos agentes imobiliários se dá por meio de estratégias que fazem do solo urbano moeda corrente transformando, assim, a cidade capitalista num grande negócio. O solo urbano é, nessa perspectiva, um instrumento de produção e reprodução do capital, no qual um imóvel se incorpora ao solo e reproduz em conjunto a condição de moradia.

Uma série de fatores que se deram no início do século passado como, por exemplo, o adensamento populacional nas cidades e metrópoles e, sobretudo, a grande necessidade por reprodução espacial propiciou que a demanda por moradias e a necessidade de morar próximo às áreas melhor servidas de emprego e serviços crescessem. No entanto, um problema, em especial das metrópoles, era a escassez de terras disponíveis no mercado, sobretudo nas áreas bem localizadas que detém a maior parte dos serviços e das infraestruturas pública e privada.

Como forma de suprir tais necessidades de modo mais eficiente, os agentes produtores do espaço apoderam-se da situação para abrir novos horizontes em seus empreendimentos: a verticalização. Surgem os edifícios residenciais e outras produções verticalizadas, que, a priori, favorecem o adensamento populacional com a multiplicação do solo urbano (solo criado) por meio do eixo vertical. Esse novo modelo de habitar surgiu nos Estados Unidos no fim do século XIX e está presente na realidade brasileira desde início do século XX, com usos variados desde escritórios e comércios a residências e serviços públicos (SOUZA, 1994).

As edificações e o fenômeno de verticalização que as englobam contribuíram para transformações no processo de produção do espaço urbano. Nutrido pelo interesse dos agentes produtores e assegurado pelo desejo das elites socioeconômicas de consumir as melhores parcelas das cidades e metrópoles brasileiras, a verticalização apresenta-se como a representação material de transformações de cunho técnico, social, econômico e político que se intensificaram no século passado (RAMIRES, 1998).

A verticalização constitui um estágio avançado de apropriação e uso do solo urbano como um símbolo de transformação e modernidade no qual os edifícios culminam, nesse sentido, na multiplicação do lucro sobre o solo urbano, uma vez que o eixo vertical, antes menos explorado, agora permite a reprodução das terras urbanas em pavimentos (SANTOS, 2011).

Nas metrópoles, o fenômeno da verticalização tomou força no século passado, com a construção de edifícios habitacionais e comerciais. Em São Paulo, a maior metrópole do país, destaca-se a construção do Copan, maior edifício habitacional da América Latina, na década de 1950, com 32 andares e 1160 apartamentos. Como aponta Ramires (1998), de modo geral, eram



poucas as edificações que tinham como objetivo servir como moradia para as camadas sociais menos abastadas até o fim do século XX, sendo os edifícios, em sua maioria, destinados à classe média.

Concomitantemente à popularização dos edifícios, a reorganização interna das cidades e em especial a descentralização dos serviços e do comércio possibilitou que o processo de verticalização se fortalecesse. A elite, nesse sentido, passou a buscar pelas porções mais bem servidas da malha urbana, afastando-se paulatinamente do centro e seus problemas decorrentes, como trânsito, insegurança, poluição etc. Essa dinâmica propicia a atuação do Estado, que se apropria dos seus aparatos para beneficiar outras áreas com potencial previsto pelo segmento imobiliário, conseqüentemente valorizando tais áreas.

A reorganização intraurbana apoia-se, ainda, na ação de setores privados independentes, como do comércio e dos serviços. Com a instalação de shopping centers, instituições de ensino, galerias, lojas especializadas, bancos e outros estabelecimentos, a valorização do solo progride de maneira constante e, por vezes, ampliada, e esta condição é fator determinante para impulsionar a verticalização, pois possibilita a multiplicação do lucro sobre as terras a partir do eixo vertical e permite maior aproveitamento das áreas mais rentáveis.

Ainda que atualmente os edifícios residenciais sigam, em sua maioria, destinando-se a atender às necessidades da elite socioeconômica e da classe média, posto que o interesse do capital é preponderantemente sobre empreendimentos de maior rentabilidade, construtoras como a MRV especializaram-se em atender à população de baixa renda, voltando-se para as periferias com condomínios mais simples, com projetos estandardizados, planejados para atender essa demanda específica. Ao optar por impulsionar a construção de condomínios verticalizados nas periferias pouco valorizadas de metrópoles e cidades médias, esse agente da produção do espaço urbano perpetua a segregação socioespacial com base na apropriação desigual do solo urbano.

O padrão tem sido o mesmo nas metrópoles e em cidades médias: as edificações de baixa manutenção e projeto arquitetônico padronizados e de baixo custo concentram-se nos bairros populares e nas periferias mais afastadas que geralmente abrigam a classe operária, enquanto os grandes condomínios verticais de luxo, com amplas infraestruturas de lazer, apropriam-se das áreas melhor localizadas e servidas.

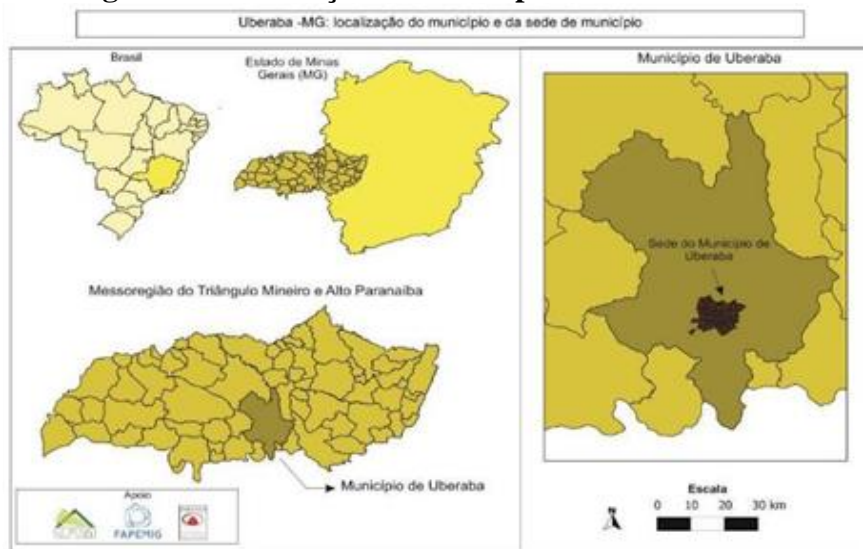
É possível identificar essa dinâmica no caso de Montes Claros, cidade média mineira, como apontam França e Almeida (2015, p. 11). O processo de verticalização apropriou-se de eixos específicos de desenvolvimento de atividades econômicas e de dinâmicas centrais intraurbanas, tomando a valorização do solo e a instalação de serviços nas áreas como indicativo de viabilidade dos empreendimentos verticais, que se instalaram de maneira intensa no setor sudoeste da cidade.

Nesse sentido, a expansão vertical das cidades médias é indicativo material das transformações causadas por sua reestruturação espacial e pelas novas funções das cidades médias na hierarquia urbana brasileira. Dessa forma, como acontece em Montes Claros, Uberaba e tantas outras cidades médias tornam-se espaços nos quais o processo da verticalização intensifica-se cada vez mais, especialmente em áreas mais valorizadas ou em processo de valorização, modificando a paisagem das cidades e as dinâmicas que nela se dão.

### **O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NO BAIRRO ABADIA EM UBERABA E SUA RELAÇÃO COM A IMPLANTAÇÃO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO TRIÂNGULO MINEIRO**

Como um processo extremamente dinâmico no espaço urbano, a verticalização transforma o espaço da cidade morfológica, social e economicamente, como se nota no caso de Uberaba, objeto deste estudo. O município de Uberaba está localizado na região do Triângulo Mineiro, no Oeste do estado de Minas Gerais, possuindo cerca de 340.277 habitantes e PIB per capita de 46.561,66 segundo o IBGE (2021), com uma área territorial de 4.523,957 km<sup>2</sup> (figura 1).

**Figura 1: Localização do município de Uberaba-MG e sua sede**



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

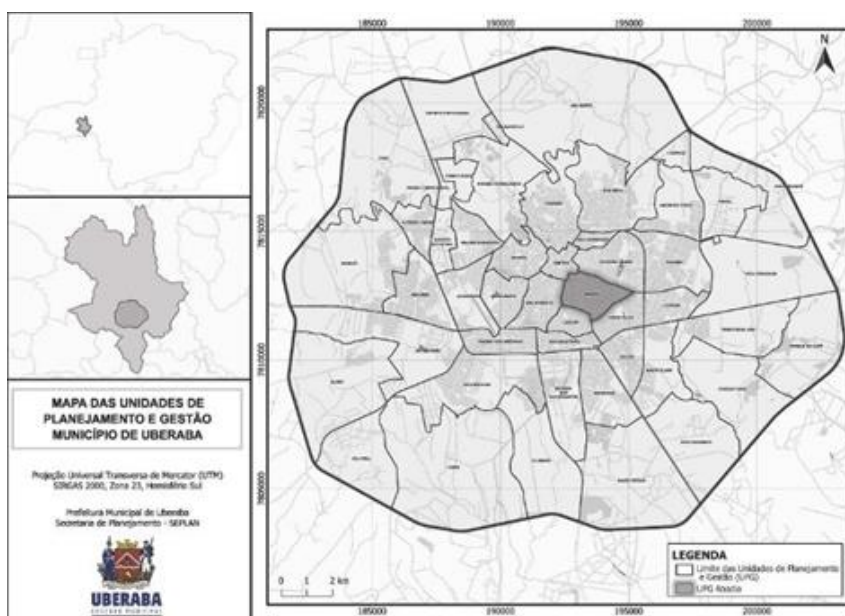
Historicamente, Uberaba polariza núcleos de cidades localizados ao seu redor, tornando-se um centro regional pela importância da sua infraestrutura e dos serviços presentes, em especial na área de saúde e educação. Desde o século XIX a cidade funciona como um entreposto comercial importante para o Brasil Central, tendo ampliado suas funções no início do século XX e dinamizado suas atividades econômicas, em especial, após a década de 1970, aproveitando-se da desconcentração industrial a partir de São Paulo, de políticas públicas federais de incentivo às cidades de porte médio, do desenvolvimento do agronegócio e ocupação extensiva do Cerrado, entre outros.

Entre os anos de 1999 e 2010, o PIB de Uberaba mais que triplicou, acompanhando o desempenho do PIB mineiro, que também apresentou forte crescimento nessa década, em virtude da conjuntura econômica positiva, estimulada pelo crescimento por que passava o país. Nesse período, a cidade recebeu vários investimentos, tanto em atividades voltadas ao comércio e à prestação de serviços (hipermercados, hotéis, concessionárias, lojas de departamentos etc.), quanto no setor industrial, para atender a demanda do setor agropecuário, com a produção de insumos e a instalação de fábricas de fertilizantes, área em que o município se destaca, como um dos principais polos produtores. A concentração de indústrias de fertilizantes em Uberaba deve-se à facilidade de acesso a uma das principais matérias-primas nelas utilizada, a rocha fosfática, existente no município de Araxá (MG). O PIB de Uberaba passou de 2.024.849 bilhões, em 1999, para 7.155.214 bilhões, em 2010. Esse movimento do capital produtivo para Uberaba só foi possível em face de suas condições gerais de produção, como serviços especializados e infraestrutura de transporte e comunicação, tornando-a competitiva na atração desses novos investimentos (GOMES, 2015, p. 527 e 529).

No que se refere à dinâmica intraurbana, nas últimas duas décadas, houveram alterações significativas nos padrões construtivos e de organização das atividades e serviços. Em específico no bairro Abadia, a transformação da Faculdade de Medicina do Triângulo Mineiro em Universidade Federal do Triângulo Mineiro, concorreu para o crescente adensamento populacional e demanda de serviços em torno das instalações da instituição, acarretando em processo progressivo de verticalização, como se demonstra neste estudo. O bairro se localiza na parte sudeste de Uberaba e atualmente abriga o maior número de habitantes da cidade, contabilizando, de acordo com dados do Censo 2010 promovido pelo IBGE, 19.685 habitantes e 6.617 domicílios permanentes.

A figura 2 demonstra a delimitação das 48 unidades de planejamento e gestão urbana de Uberaba, conforme legislação municipal<sup>8</sup>, destacando a UPG Abadia. Cada UPG se fragmenta em bairros, mas no caso daquelas mais centralizadas, de ocupação mais antiga, seu reconhecimento pela população se dá pelo nome da própria UPG, como é o caso do Abadia, São Benedito, Estados Unidos, Fabrício etc. Ou seja, o nome da fração territorial do bairro deu origem à nomenclatura das UPG. Neste estudo, utiliza-se tanto a terminologia bairro quanto UPG para se referir à porção territorial de análise do Abadia.

**Figura 2: Unidades de Planejamento e Gestão de Uberaba-MG**



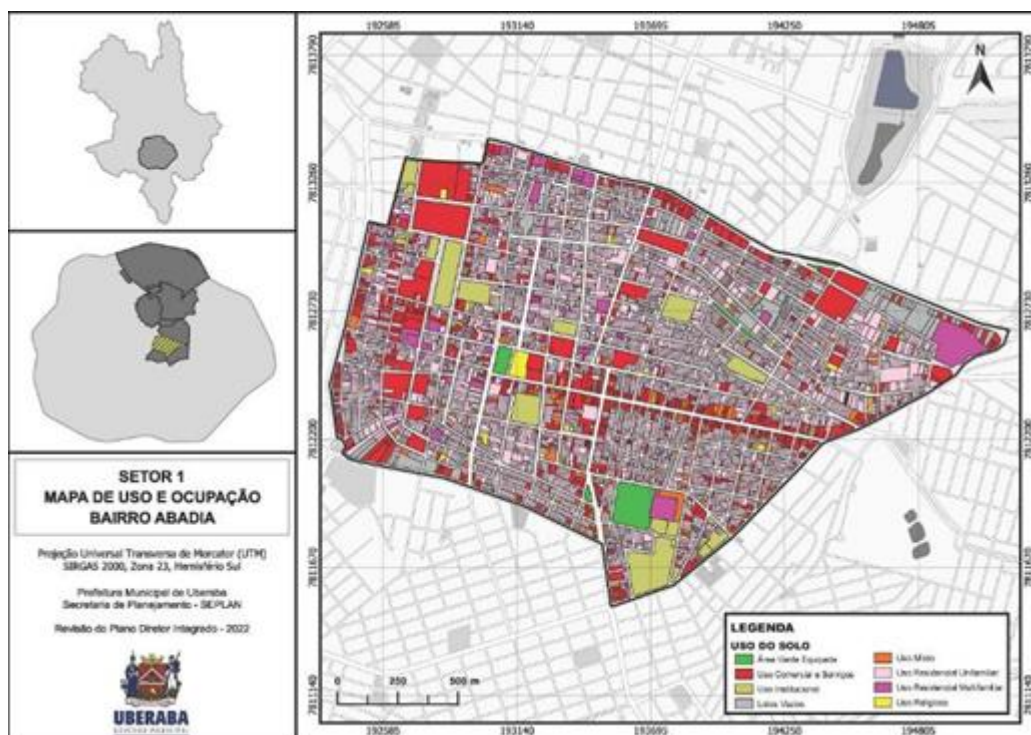
Fonte: Prefeitura Municipal de Uberaba, 2022.

<sup>8</sup> Para fins da política municipal, a área urbana de Uberaba está dividida em Unidades de Planejamento e Gestão Urbana (UPG). Artigo 15, § 1º item V da Lei Complementar n.º 375/07.

Por se tratar de um dos primeiros bairros da cidade de Uberaba, instituindo-se ainda no século XIX, o bairro Abadia expandiu-se agregando diferentes camadas sociais. A desigualdade socioespacial existente na paisagem é clara e palpável pois, em determinadas localidades é possível observar importantes escolas, clínicas médicas e hospitais, além de casas robustas com elevada estrutura, ao tempo em que também estão presentes vielas precarizadas e residências tradicionais, simples, com infraestrutura prejudicada.

Outro ponto característico do Abadia é o comércio que apresenta elevado destaque, principalmente nas principais vias no interior do bairro, como a Avenida Prudente de Moraes, Avenida Orlando Rodrigues da Cunha e Rua Saldanha Marinho, que se transformaram em importantes centros comerciais e concorrem para a ampliação do uso e ocupação do solo para fins de atividades econômicas. A figura 3 demonstra a espacialização dos diferentes tipos de uso do solo no bairro, evidenciando a importância do comércio, serviços e usos mistos.

**Figura 3: Uso e ocupação do solo no bairro Abadia – Uberaba-MG**



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberaba (2022).

Reis (2014) e Oliveira et al. (2018, p. 35), ao classificarem o bairro Abadia como um subcentro comercial, em especial pela importância da Avenida Prudente de Moraes (ao centro



da figura 3, onde se concentra em linha reta o uso predominante comercial e de serviços, destacado em vermelho), afirmam que:

Os subcentros, como o Bairro Abadia, desenvolvem-se ligados às necessidades de consumo das periferias, como estratégia de inserção dos agentes locais na economia urbana, além de abrigar, mais recentemente, os capitais monopolistas (redes de lojas). A Área Central segmenta-se e tende a perder relevância, pois as classes de maior poder aquisitivo historicamente vinculadas ao núcleo central, agora preferem deslocar-se para eixos de expansão comercial mais valorizados, próximos de condomínios verticais ou horizontais, “murados” e bem-servidos por vias de circulação rápida.

A dinâmica econômica do bairro Abadia é ampla, perpassando por comércio, restaurantes, lojas de materiais de construção e áreas de lazer. O aumento das transações comerciais no bairro atraiu agências bancárias como também correspondentes autorizados, tornando presente o capital financeiro e complexificando as ações dos diversos agentes sociais.

Com a ampliação das atividades econômicas, o número de consumidores e frequentadores advindos de outros bairros cresceu e possibilitou a implantação de uma nova dinâmica de fluxos comerciais. Reis (2014) indica que, em 2011, o número de frequentadores/consumidores do comércio residentes no próprio bairro era de 51,75% do total, enquanto o número de consumidores que procuravam o Abadia e residiam em bairros vizinhos correspondia a 27,75%, e o número de pessoas derivadas de bairros mais distantes representava 20,5% do total de consumidores. Isso demonstra que o comércio e a prestação de serviços que o bairro oferece ultrapassa seus limites geográficos, abrangendo diversos bairros da cidade e sendo facilitado pela disponibilidade de diversas linhas de transporte público que o interliga a outras localidades. São cerca de seis linhas que conectam o bairro diretamente a diversas outras localidades<sup>9</sup>.

Outro elemento fundamental que está diretamente ligado ao processo de desenvolvimento do bairro Abadia é a instalação da UFTM, como já sinalizado. Inicialmente denominada Faculdade de Medicina do Triângulo Mineiro - FMTM, fundada em 1953, foi transformada em Universidade Federal do Triângulo Mineiro, no ano de 2005. A presença do Hospital de Clínicas da Universidade, a ampliação da oferta de cursos e de suas instalações físicas, perpassando pela ocupação de dezenas de edificações já existentes no bairro e outras novas que foram implantadas, consolidou o bairro Abadia como um prestador de serviços

<sup>9</sup> As linhas são as seguintes: 50 (Abadia), 110 (Circular I), 111 (Circular II), 120 (Interbairros I), 121 (Interbairros II) e 200 (Vetor). Fonte: Prefeitura Municipal de Uberaba (2022).

importante na cidade, atendendo a uma diversidade de públicos que têm origem na cidade, na região e em outras localidades do país.

De 1953 a 2005 as mudanças foram pouco significativas na estrutura e dinâmica apresentada pela FMTM. No entanto, entre 2005 e 2016, após a transformação em Universidade, o ritmo de sua ampliação foi significativo, redundando numa robusta reestruturação de suas bases físicas e humanas. A quantidade de cursos aumentou mais de oito vezes nesse período, saltando de três para vinte e seis cursos de graduação.

**Figura 4: UFTM: Centro Educacional e Centro de Pesquisa Professor Aluísio Prata**



Fonte: Disponível: <https://g1.globo.com/mg/>. Acesso: 01/05/23. Foto: Edmundo Gomide.

Como consequência do aumento dos cursos na UFTM, ocorreu uma oferta de vagas em número significativo: de acordo com dados disponibilizados pela instituição, em 2005, o número de vagas disponibilizadas semestralmente para os cursos presenciais de graduação era de 180; saltando para 1444 em 2104 e 1749 em 2022. Observa-se que o número de matriculados nos cursos de graduação cresceu intensamente naquela década. No ano de 2005, 729 alunos estavam matriculados, aumentando para 3001 no ano de 2010 e para 4785 em 2014. No ano de 2021, “o quantitativo total de programas de pós-graduação stricto sensu foi de 17 programas [...]. O total de alunos foi de 850 em cursos de mestrado e doutorado. No âmbito da Pós-Graduação lato sensu, são 34 programas de Residência Médica”<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> Dados disponíveis no site da instituição, nas pró-reitorias de ensino e de pesquisa e pós-graduação. Disponível: <https://www.uftm.edu.br>. Acesso em 01 março de 2023.



Para atender a esta ampliação, a instituição aponta que foram construídos mais de 50.000m<sup>2</sup> em instalações destinadas a salas de professores, direção de institutos, coordenações de cursos e departamentos, além das obras de urbanização em uma área de 500.000m<sup>2</sup> no campus Univerdecidade, localizado em outra UPG (Parque Tecnológico), conforme figura 2. Este processo contribuiu na ampliação na demanda habitacional no bairro Abadia face ao aumento no número de alunos, servidores e prestadores de serviços diretamente vinculados à UFTM e ao Hospital de Clínicas. Em 2007, o número de trabalhadores empregados era de 1722, subindo para 2439 no ano de 2021. Como analisado, em todos os casos foi observado um aumento significativo nos dados apresentados devido à implantação e ampliação da Universidade, contribuindo para um maior dinamismo do bairro Abadia. As instalações nesta unidade agregam o campus Centro Educacional, o Hospital de Clínicas, a Central de Idiomas, a Reitoria e diversos imóveis alugados que compõem parte do setor administrativo, de pesquisa e assistencial da universidade. Cita-se ainda a presença de um Campus da Universidade de Uberaba (UNIUBE)<sup>11</sup> que, embora em dimensões muito inferiores, concorre, ainda que de forma tímida, para a dinamização do bairro.

Para atender à demanda reproduzida como consequência do adensamento populacional no bairro Abadia, o comércio e a oferta de serviços naquela localidade ampliaram-se e diversificaram-se intensamente, a despeito do que já foi demonstrado na figura 3. Novos estabelecimentos, como lanchonetes, restaurantes, farmácias e espaços de lazer foram inaugurados, sobretudo nas vias de mais proximidade ao campus Centro Educacional e Hospital de Clínicas da UFTM: Rua Vigário Carlos, Avenida Frei Paulino e Avenida Getúlio Guaritá. Assim, destacados segmentos de comércio e serviços instalaram-se paulatinamente nesta área, a exemplo de franquias como as redes Mais 1 Café, Casa de Bolos e o complexo da academia esportiva Bio Tech. A figura 5 demonstra uma galeria de lojas, com a franquia de café (destaque em amarelo), em prédio comercial de dois andares, nesta última avenida citada.

---

<sup>11</sup> As principais instalações dessa instituição, de importância histórica na cidade, estão localizadas no bairro Universitário, na UPG Santa Maria, conforme figura 2.

**Figura 5: Galeria comercial e de serviços na Avenida Getúlio Guaritá, Uberaba/MG**



Fonte: acervo dos autores, 2023.

No âmbito desse processo, houve uma crescente valorização do preço do solo no bairro Abadia devido à sua posição privilegiada na malha urbana e à condição de núcleo agregador de serviços e comércio essenciais à cidade de Uberaba e aos municípios circunvizinhos (Quadro 1).

**Quadro 1: Valorização do preço do solo em Unidades de Planejamento e Gestão Urbana de Uberaba-MG (2000-2020)**

Porcentagem de valorização do solo urbano		
Unidade de Planejamento	Valorização 2000-2010	2010-2020
<i>Abadia</i>	206%	343%
<i>Centro</i>	280%	76%
<i>Estados Unidos</i>	215%	129%

Fonte: LAGU - Laboratório de Geografia Urbana da UFTM, 2022.

Conforme o Quadro 1, no período 2000 a 2010, ainda em processo inicial de instalação da UFTM, a valorização do solo entre as três UPG, contíguas espacialmente na área urbana, não se diferenciou muito, com destaque para o Centro<sup>12</sup>. No período posterior, entre 2010 e 2020, a UPG Abadia apresentou a maior elevação da valorização do solo, 4 vezes a mais que o

<sup>12</sup> As três UPG foram selecionadas para comparação devido à sua formação entre processos socioeconômicos e territoriais semelhantes, com algumas peculiaridades em cada área, principalmente no Centro. O bairro Estados Unidos, assim como o Abadia, é historicamente importante, com infraestrutura densa, grande população, vasta área territorial e notável atividade econômica.

Centro e cerca de 3 vezes que os Estados Unidos. Os preços médios, em reais, praticados em 2020 foram: Abadia (813,00), Centro (750,00) e Estados Unidos (489,25). Assim, seguindo a lógica da especulação, guiada pela demanda solvável, inicia-se um amplo projeto de adensamento humano e verticalização no bairro Abadia, no qual vários lotes de casas tradicionais agregaram-se para ceder espaço às construções verticalizadas.

Com a consolidação da UFTM, diversas pessoas passam a morar no referido bairro, seja por estudo, trabalho, ou serviços que a universidade e suas dependências têm a oferecer. Com isso, torna-se viável para o mercado as construções de edifícios para atender tal demanda, onde imobiliárias e construtoras atuam com papel fundamental nas negociações e especulações de imóveis no bairro, e o Estado regula os investimentos, altera leis urbanísticas e realiza investimentos em infraestrutura.

Em Uberaba, a influência de grandes empresas de construção e corretoras de imóveis de diferentes origens tem modificado a aparência da cidade, por meio do desenvolvimento de novos conjuntos residenciais e comerciais verticalizados, como é o caso da Construtora Hindy, que projetou e executou os mais imponentes edifícios nas proximidades da UFTM: o Residencial Líder (Torres I e II) e o Edifício São Lucas, destinado em especial a escritórios e clínicas médicas (Figuras 6 e 7). Estes empreendimentos têm, respectivamente, 16, 19, e 10 andares, além de dezenas de apartamentos residenciais e salas comerciais. Em muitos casos, antigos casarões, casas e lotes vazios cedem lugar a novos edifícios habitacionais que passam a abrigar estudantes e servidores.

**Figuras 6 e 7: Condomínio Residencial Líder I e II e Edifício São Lucas.**



Fonte: acervo dos autores, 2023.

Segundo Oliveira (2019), a entrada de construtoras e incorporadoras externas se intensificou em Uberaba após 2007, “viabilizadas principalmente pelos incentivos públicos e pelo processo de financeirização do setor”. A política habitacional do governo federal fez expandir os interesses de muitas empresas em cidades que apresentavam potencial para receber novos empreendimentos. A verticalização, constituiu-se, portanto, numa resposta a esse processo em Uberaba, impulsionada pela demanda solvável presente na cidade. No período de 2000 a 2010 foram erguidos 62 edifícios acima de 4 pavimentos na cidade. Já no período de 2010 a 2020 somaram-se 116. Ou seja, neste período o processo de verticalização foi ampliado em 87% comparado ao período anterior.

Foi constatado um pico de verticalização na cidade no triênio de 2001 a 2003 e também a partir de 2013, chegando ao clímax de edifícios construídos em 2016, com um total de 22 novos edifícios verticalizados em Uberaba apenas nesse ano. No caso do bairro Abadia, no período de 2000 a 2020 pelo menos 26 novos edifícios foram construídos, o que atesta a intensa mudança na paisagem. Comparativamente ao bairro Estados Unidos, que registrou 14 novos edifícios, houve um processo mais intenso no Abadia, que registrou mais que o dobro de edifícios. As diferenças não constam apenas da quantidade de edifícios, mas também das suas características. Enquanto no bairro Estados Unidos apenas dois edifícios superaram 10 andares, no Abadia somaram-se oito.

O quadro 2 apresenta os edifícios de apartamentos construídos no período de 2000 a 2020 no bairro Abadia e a figura 8 demonstra aspectos da paisagem verticalizada da referida área. É visível na porção superior central da figura (em verde claro) prédios que são parte das instalações da UFTM. Os dois edifícios, Centro Educacional e Centro de Pesquisas Professor Aluizio Prata (ver detalhes na figura 4), foram inaugurados após 2013, mas não constaram da listagem oficial disponibilizada pela prefeitura municipal com o ano de “habite-se”. Assim, de acordo com o quadro 2, do total de edifícios, excluindo-se os da UFTM, contabilizou-se 22 residenciais, 2 comerciais e 2 de uso misto. Ou seja, a produção verticalizada é majoritariamente para uso residencial.

**Quadro 2: Edifícios construídos no bairro Abadia de 2000 a 2020**

Nome do edifício	Ano de obtenção do habite-se	Número de pavimentos
Centromed Uberaba	2001	5
Condomínio Edifício João Villaça	2004	4
Residencial João Bichuetti	2004	4
Condomínio Edifício Firenze	2005	22
Condomínio Edifício New Jersey	2005	10
Edifício Enseada	2005	4
Sapzzio Up Life	2012	4
Condomínio Residencial e Comercial Egito	2013	15
Condomínio Valentina Leal	2013	4
Condomínio Residencial Carvalho	2014	4
Condomínio Residencial Ouro Nobre	2014	4
Condomínio Renaissance	2015	4
Condomínio Residencial Líder	2015	16
Condomínio Residencial Zé Cotta	2015	4
Condomínio Comercial São Lucas	2016	13
Condomínio Portal Park Residence	2016	11
Condomínio Residencial Jonas Dutra	2016	4
Condomínio Residencial Líder II	2016	19
Edifício Residencial Thomaz Rossi	2016	11
Edifício Comercial e Residencial Geralda Alves Veludo	2017	8
Condomínio Residencial Oliveira II	2017	4
Edifício Residencial Saturno	2017	4
Residencial Asael	2017	4
Condomínio Comercial e Residencial Santos	2018	4
Condomínio Residencial Gênova	2018	5
Condomínio Edifício Treviso	2019	4

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberaba, 2022.



**Figura 8: Aspectos da paisagem urbana no bairro Abadia.**



Fonte: acervo dos autores, 2023.

Durante a pesquisa, foram mapeados e caracterizados os edifícios verticais próximos à UFTM nos últimos anos (Figura 9). Destaca-se a área mais dinâmica do bairro Abadia, nas proximidades do Centro, Estados Unidos e São Benedito, com as instalações da UFTM (em verde) e edifícios verticais (em vermelho) construídos após 2000.

**Figura 9: Espacialização dos edifícios construídos a partir de 2000 nas proximidades da UFTM**



Fonte: Google Earth, 2023. Organização e produção: dos autores, 2023.

Para promover os empreendimentos, foi atestado que os promotores imobiliários se utilizam frequentemente das infraestruturas que foram geradas no bairro durante as últimas décadas, como a própria Universidade, o Hospital de Clínicas, o comércio consolidado e diversificado, o fácil acesso ao Centro da cidade propiciado pelas importantes vias que perpassam o bairro, além das condições de investimento, lazer e principalmente a segurança que os empreendimentos prometem oferecer. Como se observa na Figura 9, perpassam essa área importantes avenidas, como Guilherme Ferreira e Leopoldino de Oliveira, especializadas em comércios e serviços, servindo como grandes artérias de ligação do Centro aos diversos bairros da cidade. Destaca-se, ainda, a Avenida Prudente de Moraes, que cruza o bairro Abadia na sua porção central e a Avenida Orlando Rodrigues da Cunha, que o atravessa no sentido Nordeste-Sul.

A partir da caracterização dos empreendimentos levantados quanto ao número de pavimentos, finalidades do uso e ocupação (residencial ou comercial) e localização no bairro, foi feita uma análise da oferta de apartamentos para locação e venda com o intuito de compreender o perfil dos preços praticados e a disponibilidade dessas unidades para o público intermitente ou perene da UFTM, quer sejam alunos e servidores, em sua maioria.

Foi constatado que os edifícios de maior número de pavimentos, acima de 8 andares, em geral com 2 ou 3 dormitórios e com área de 45 a 70 m<sup>2</sup> por apartamento, apresentam-se com preços mais elevados, tanto para venda quanto para locação, e destinam-se com frequência aos servidores da universidade, médicos e profissionais diversos que atuam no bairro bem como estudantes de Medicina com perfil de renda mais elevado. Apesar de não disponibilizarem estruturas de lazer, como piscina e áreas gourmet, oferecem praticidade ao público a que se destinam, servindo-o de maneira funcional. Os preços médios de locação variam entre 1.000 e 1.500 reais (mais impostos e taxas) e de venda entre 300 e 400 mil reais. Em geral, quando destinados a estudantes, apresentam alta rotatividade de moradores, uma vez que parte expressiva desse público é externa à cidade.

Além desses edifícios, no bairro Abadia, há ainda uma quantidade significativa de empreendimentos de 2 e 3 pavimentos que não foram contabilizados nesta pesquisa e, portanto, merecem maior esforço de análise em trabalhos futuros. Estes apresentam estruturas mais simples, sem elevador, área de lazer e suítes, e servem, além do público diverso mais amplo, aos estudantes dos demais cursos da universidade que apresentam rendas mais baixas e desenvolvem estratégias de compartilhamento do espaço. Os agentes imobiliários deste



segmento em geral são de capital local, onde construtoras promovem os empreendimentos e os compradores interessam-se, sobretudo, em adquirir as unidades para fins de locação, revelando a complexidade das relações de produção, uso e apropriação do espaço no bairro Abadia e, por consequência na cidade de Uberaba.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho discutiu o processo de verticalização do bairro Abadia, na cidade de Uberaba-MG, destacando a sua intensificação após o surgimento da Universidade Federal do Triângulo Mineiro, em 2005. O embasamento teórico a partir da literatura especializada permitiu discutir os aspectos observados na referida área que se coadunam com a produção e apropriação do espaço urbano de Uberaba em sua totalidade, sobretudo, quando se considera a ação de agentes sociais específicos no mercado de habitação, como os promotores/incorporadores imobiliários.

Constatou-se ampla modificação na paisagem do bairro e alteração em sua dinâmica socioeconômica, com rebatimentos no adensamento populacional e na ampliação da oferta de comércio e serviços. Estes processos não são consequências apenas da presença da universidade, mas se intensificaram a partir dela. Antes da criação da UFTM o bairro já havia se estruturado como um centro de prestação de serviços e comércio de relevância para a cidade. No entanto, em sua porção limítrofe à área central e aos bairros Estados Unidos e São Benedito, a ampliação das instalações da universidade veio acompanhada de maior investida de atividades econômicas no seu entorno, e destacadamente de ações do setor imobiliário que, entre outros, produziu e ofertou uma quantidade expressiva de edifícios de apartamentos para fins residenciais, comerciais e de serviços especializados, como aqueles voltados à área médica.

A ampliação das infraestruturas físicas da UFTM ocorreu concomitantemente à abertura de novos cursos de graduação e pós-graduação, aumento exponencial de alunos, docentes e servidores que se tornaram com maior expressividade o público alvo para o consumo local e representaram elevada potencialidade para a produção habitacional. Essa demanda solvável tornou-se atraente para o segmento imobiliário que ampliou sua atuação na produção de empreendimentos verticalizados no entorno da instituição, onde os imóveis tanto são ofertados à venda quanto à aluguel, sendo expressiva a procura por estudantes de variados perfis socioeconômicos que residem provisoriamente na cidade ampliando a rotatividade dos moradores do bairro nessa porção espacial.

A maioria dos edifícios de apartamentos residenciais são caracterizados pela proximidade da UFTM, em geral de padrão arquitetônico médio-baixo, e com poucos atrativos de lazer, como área gourmet e piscina. Os edifícios verticalizados voltados aos serviços e comércio são poucos, mas com o crescimento da demanda no bairro, surgiram novos estabelecimentos em antigas casas reformadas ou em galerias que agregam mais de uma loja, como farmácias, cafés, bares e restaurantes.

A valorização do solo no bairro Abadia demonstra a especulação imobiliária e o impulsionamento do projeto de adensamento e verticalização, sendo fundamental compreender e monitorar essas transformações espaciais para subsidiar as políticas públicas que impactam no ritmo e nas intencionalidades do planejamento urbano.

## REFERÊNCIAS

ABRÃO, William de Oliveira; AMARAL, Karine de Freitas; GOMES, Maria Terezinha Serafim. A (Re)Produção do Espaço Urbano e “Boom Imobiliário” na Cidade de Uberaba/MG. **Anais XIV EGAL**. Disponível em: <<http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal14/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/041.pdf>>. Acesso em: 20 nov 2022.

BOSCARDIN, Ivan Mercadante. **O que é habite-se?**. [S. l.], 8 jan. 2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-que-e-habite-se/159853722>. Acesso em: 1 maio 2023.

CARLOS, Ana F. A. **A Cidade**. São Paulo: Contexto, 2007.

CARLOS, Ana F. A. **A (Re)Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

CHAVES, Marília Faria; SOUZA, Suzane Tosta. 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.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 2004.

FRANÇA, Iara Soares de; ALMEIDA, Maria Ivete Soares de. O processo de verticalização urbana em cidades médias e a produção do espaço em Montes Claros/MG. **Boletim Gaúcho de Geografia**, v. 42, n. 2, 2015. Disponível em: <<https://www.seer.ufrgs.br/index.php/bgg/article/view/52944/34038>>. Acesso em: 15 mai 2023.

FRESCA, Tânia Maria. 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.

GOOGLE EARTH. **Bairro Abadia e imediações**. [S. l.: s. n.], 2023. 1 fotografia aérea. Disponível em: <<https://earth.google.com>>. Acesso em: 27 abr. 2023.

GOMES, Maria Terezinha Serafim. 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, Maria Terezinha Serafim. Cidades médias, novos espaços produtivos e reestruturação do espaço urbano em Uberaba-MG. *Confins*. **Revista Franco-Brasileira de Geografia**, n.25, 2016. Disponível em: <https://doi.org/10.4000/confins.10407>. Acesso em: 30 abr. 2022.

GOMES, Marcos Antônio Silvestre. **Os Parques e a Produção do Espaço Urbano**. Jundiaí, Paço Editorial: 2013.

GOMES, Marcos Antônio Silvestre. 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**, [S. l.], n. 19, p. 28–41, 2015. Disponível em: <<https://periodicos.ufes.br/geografares/article/view/8987>>. Acesso em: 26 abr. 2023.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. 2ed. São Paulo:Annablume, 2006 Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE Cidades – Uberaba (MG)**, 2021.

NEGRI, Sílvio Moisés. **O processo de segregação socioespacial no contexto do desenvolvimento econômico da cidade de Rondonópolis – MT**. 2008. Tese de Doutorado, Rio Claro, Universidade Estadual Paulista.

OLIVEIRA, Fernando Fachinelli Rodrigues de. **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, 2019.

OLIVEIRA, Fernando Fachinelli Rodrigues de, SILVA, João Sudário da Silva, REIS, Luiz Gustavo Leonel dos. A fragmentação sócio-espacial em Uberaba-MG: uma discussão preliminar a partir da reestruturação da cidade. **Espaço & Geografia**, Vol.21, Nr. 2 (2018), 327:373 ISSN: 1516-9375

PREFEITURA DE UBERABA (Uberaba). Secretaria do Transporte (org.). **Linhas de Transporte Coletivo Urbano**. Uberaba, 2023. Disponível em: <<http://www.uberaba.mg.gov.br/portal/conteudo,43814>>. Acesso em: 27 abr. 2023.

RAMIRES, Julio César de Lima. O processo de verticalização nas cidades brasileiras. **Boletim de Geografia**, Maringá, v. 6, n. 1, p. 97-105, 1998.

REIS, Luiz Gustavo Leonel dos. **Novas Centralidades Urbanas em Cidades Médias: Uma Análise sobre o Bairro Abadia em Uberaba-MG**. 2014. 109f. Monografia (Geografia) - UFTM, Uberaba-MG.

RODRIGUES, Arlete M. Loteamentos Murados e Condomínios Fechados: Propriedade Fundiária Urbana e Segregação Socioespacial. In: CORRÊA, Roberto L.; PINTAUDI, Silvana M.; VASCONCELOS, Pedro de A. Org.(s). **A Cidade Contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2013.

SANTOS, Edson M. **Análise do processo de verticalização no solo urbano de Cascavel-PR entre os anos de 1990 e 2008**. 2011. 161f. Dissertação (Geografia)- UNICENTRO Guarapuava-PR.

SILVA, Luciana Helena da. **A verticalização como fator de valorização do espaço urbano: o caso do bairro do Prado - Recife/PE**. 2008. 106f. Dissertação (Geografia) -UFPE, Recife/PE.

SILVA, Regina Celly Nogueira da; MACÊDO, Celênia de Souto. **A produção do espaço urbano**. Rio Grande do Norte: UFRN, 2009.

SOMEKH, Nadia. 1987. **A (des)verticalização de São Paulo**. Dissertação de Mestrado, São Paulo Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo.

SOUZA, Maria A. A. **A Identidade da Metrópole**. São Paulo: EDUSP, 1994.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade**. 1991. 394 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

*Recebido em Junho de 2023*

*Aprovado em Janeiro de 2024*

*Publicado em Agosto de 2024*