



UBERLÂNDIA E A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: UMA ANÁLISE SOBRE A EXPANSÃO NOS ÚLTIMOS ANOS

Ana Laura Gonçalves Lomolino

Discente – Programa de Pós Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia

Profa. Dra. Beatriz Ribeiro Soares

Docente – Programa de Pós Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia

Resumo:

O mercado imobiliário no país mesmo em meio a pandemia do Covid-19 se manteve em constante crescimento principalmente no sudeste brasileiro, nesse contexto a região do Triângulo Mineiro, com importância expressiva para a economia do Estado Mineiro vem se expandindo cada vez mais nas últimas décadas, este processo está cada vez mais forte e dinâmico, assim compreender como se deu essa dinâmica em sua origem e quais os efeitos sentidos pós anos 2015, é também uma das formas de compreensão da reprodução do espaço urbano no Triângulo Mineiro, nossa análise se dará em Uberlândia, a segunda maior cidade do estado de Minas Gerais. A cidade vem passando por uma expansão imobiliária com a chegada de incorporadoras oriundas de diversos estados e com foco em empreendimentos de médio e alta padrão cujo o ciclo da compra é simplificado e adaptável a condição financeira do cliente, nem sempre ter o valor do imóvel ou o crédito aprovado no valor do mesmo, é fator determinante para aquisição do imóvel.

Palavras-chave: Incorporação Imobiliária; Espaço urbano; Mercado Imobiliário; Uberlândia.

Abstract:

The real estate market in the country, even in the midst of the Covid-19 pandemic, has remained constantly growing, especially in the southeast of Brazil, in this context the Triângulo Mineiro region, with significant importance for the economy of the State of Minas Gerais, has been expanding increasingly in recent decades, this process is increasingly stronger and more dynamic, so understanding how this dynamic occurred in its origin and what effects were felt after 2015, is also one of the ways of understanding the reproduction of urban space in the Triângulo Mineiro, our analysis will take place in Uberlândia, the second largest city in the state of Minas Gerais. The city has been going through a real estate expansion with the arrival of developers from different states and focusing on medium and high standard projects whose purchase cycle is simplified and adaptable to the customer's financial condition, not always having the value of the property or the credit approved for the same value is a determining factor for purchasing the property.

Keywords: Real Estate Development; Urban space; Real Estate Market. Uberlândia.

INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário é um dos ramos de negócios mais expressivos e importantes da economia brasileira, desde os tempos da coroa, um velho ditado já alertava sobre a importância da aquisição de terras “Quem compra terra não erra”, entretanto, o mercado que na sua fase originária seria para fornecer o lar, princípio esse garantido para Declaração Universal dos Direitos Humanos estabelecida pela Organização das Unidas em 1948 e assegurado pela Constituição Federal Brasileira de 1988, exerce hoje uma importância muito mais econômica que social, a função de ser um lar já não se encaixa para uma parte importante, não maior em número da população brasileira. Sendo assim o desafio é mostrar a importância desse mercado e de como ele se reorganiza e renasce ainda mais forte em Uberlândia-MG.

Segundo dados do IBGE (2022) o Produto Interno Bruto (PIB) da construção cresceu 9,7% no ano de 2021, sendo o melhor desempenho do setor desde o ano de 2010, ano em que o programa Minha Casa Minha Vida estava em pleno desenvolvimento e tinha como função original diminuir o déficit habitacional e em consequência aquecer o mercado da construção civil.

Mesmo após um ano do pico da Pandemia de COVID-19, que mudou de forma expressiva o modo de viver da população em geral e deu um novo significado a palavra casa (esse é um dos principais resquícios da pandemia a ressignificação da palavra casa) que antes era o lugar de descanso volta a ser lar, trabalho, lazer, e tudo que foi privado da vida em sociedade durante o período de restrição. Na contramão da maioria dos setores econômicos que diminuíram ou pararam seu crescimento durante a pico da pandemia de COVID -19 o mercado imobiliário foi aquecido e mesmo com a alta dos valores nos insumos apresentou crescimento no Brasil.

Nesse contexto a região do Triângulo Mineiro, com importância expressiva para a economia do Estado Mineiro vem se expandindo cada vez mais nas últimas décadas, este processo está cada vez mais forte e dinâmico, assim compreender como se deu essa dinâmica em sua origem e quais os efeitos sentidos pós anos 2015, é também uma das formas de compreensão da reprodução do espaço urbano no Triângulo Mineiro, nossa análise se dará em Uberlândia, a segunda maior cidade do estado de Minas Gerais. A cidade vem passando por uma expansão imobiliária com a chegada de incorporadoras oriundas de diversos estados e com foco em empreendimentos de médio e alta padrão cujo o ciclo da compra é simplificado e



adaptável a condição financeira do cliente, nem sempre ter o valor do imóvel ou o crédito aprovado no valor do mesmo, é fator determinante para aquisição do imóvel.

A cidade mineira de Uberlândia distante geograficamente da capital do Estado, mas que desde de sempre se inspirou na vanguarda do desenvolvimento e planejamento urbano apresentado pelas metrópoles São Paulo e Rio de Janeiro, apresentou crescimento expressivo no número de unidades habitacionais destinados a população de alta renda, seguindo a lei da oferta e da procura é protagonista de uma alta nos valores do metro quadrado vendável na cidade.

Como objetivo de entender como a cidade de Uberlândia-MG vem recebendo investimentos e empreendimentos que ultrapassam e muito a média de renda no município a análise principal se dará a partir de ano de 2015, pois, neste período a cidade passa a receber investimentos de incorporadoras/construtoras que atualmente destinam seus empreendimentos para a população de alta renda, respondendo assim nossos questionamentos, além de nos apresentar um panorama do aumento crescente de unidades lançadas na cidade.

Desde o marco temporal definido por esta pesquisa a cidade vem recebendo investimentos expressivos de incorporadoras oriundas de estado como São Paulo e Brasília e o que vem alterando as opções dos serviços entregues pelos empreendimentos, tendo como uma de suas consequências a criação de uma nova paisagem urbana na cidade principalmente nas zonas sul e leste, o que conseqüentemente eleva os preços praticados.

Assim analisaremos a configuração urbana da cidade de Uberlândia-MG na contemporaneidade, vista pelo ponto de vista das novas formas de segregação socioespacial, compreendendo como o processo de incorporação imobiliária e a sua expansão age de forma direta sobre o crescimento da cidade.

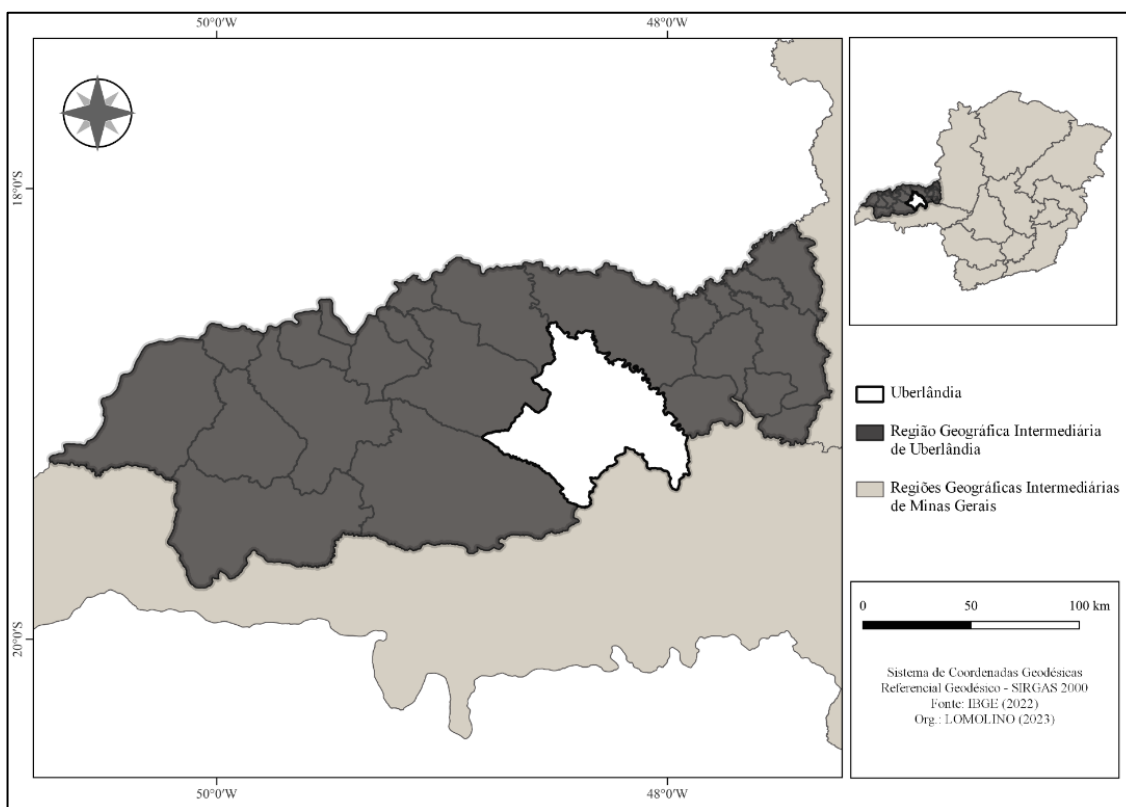
Uberlândia e a importância da Incorporação Imobiliária

Uberlândia é uma cidade do interior do Brasil “aspirante” a capital desde sua formação, mesmo quando ainda era intitulada São Pedro de Uberabinha já sinalizava sua tendência a modernidade, e de acordo com Soares (1995) no final do século XIX iniciaram as articulações políticas para a inserção da cidades no contexto nacional, apesar de suas ruas tortuosas, isoladas dos grandes centros, foi organizada a instalação da estação ferroviária Mogiana no ano de 1895, o intuito era modernizar a cidade, assim foi solicitada a elaboração de um projeto urbanístico, que traçaria a expansão do núcleo urbano até a estação ferroviária recém construída.



Soares (1988) afirma que Uberlândia possuía centralidade no Triângulo Mineiro decorrente da combinação de fatores históricos relacionados ao desenvolvimento de atividades comerciais, industriais, associados a agropecuária somados a conexão rodoviária entre os principais eixos do país que favoreceu sua localização geográfica, outro importante fator que coloca Uberlândia é a construção de Brasília, de acordo com Guerra (1998) não somente a cidade de Uberlândia, mas todo o Triângulo Mineiro vai a partir dos anos de 1950 se beneficiar do discurso de integração nacional. Apesar de já haver um local específico para a construção da nova capital, as especulações sobre a transferência da capital do país para a cidade de Uberlândia se espalharam pela região, fortalecendo ainda mais a notoriedade da cidade.

Avançado na linha do tempo do progresso da cidade, de acordo dados do Censo 2022 realizado pelo IBGE, a cidade ultrapassa 713.232 habitantes, contando com acréscimo de 18,08% na população desde o Censo de 2010, Uberlândia é o segundo mercado consumidor de Minas Gerais além de ser a 28ª cidade mais populosa do país (IBGE, 2023). Como pode se observado no mapa 1 a seguir.



Uberlândia se destaca no cenário econômico nacional como a 28ª colocada no ranking de cidades e a segunda mais importante do Estado de Minas Gerais (IBGE, 2023). Apesar de



tal fato drasticamente no ranking das cidades mais favoráveis ao empreendedorismo no País, saindo do 18º lugar no ano de 2015 (G1 Triângulo Mineiro, 04/12/2016) para a posição de número 68º posição em 2022 (Brasil ICE, 2023), em contrapartida entre os anos de 2021 e 2022 a cidade superou a capital Belo Horizonte no número de unidades verticais vendidas, com desempenho do mercado imobiliário local sendo o segundo melhor entre as cidades do sul e sudeste brasileira, como pode ser analisado na Figura 01.

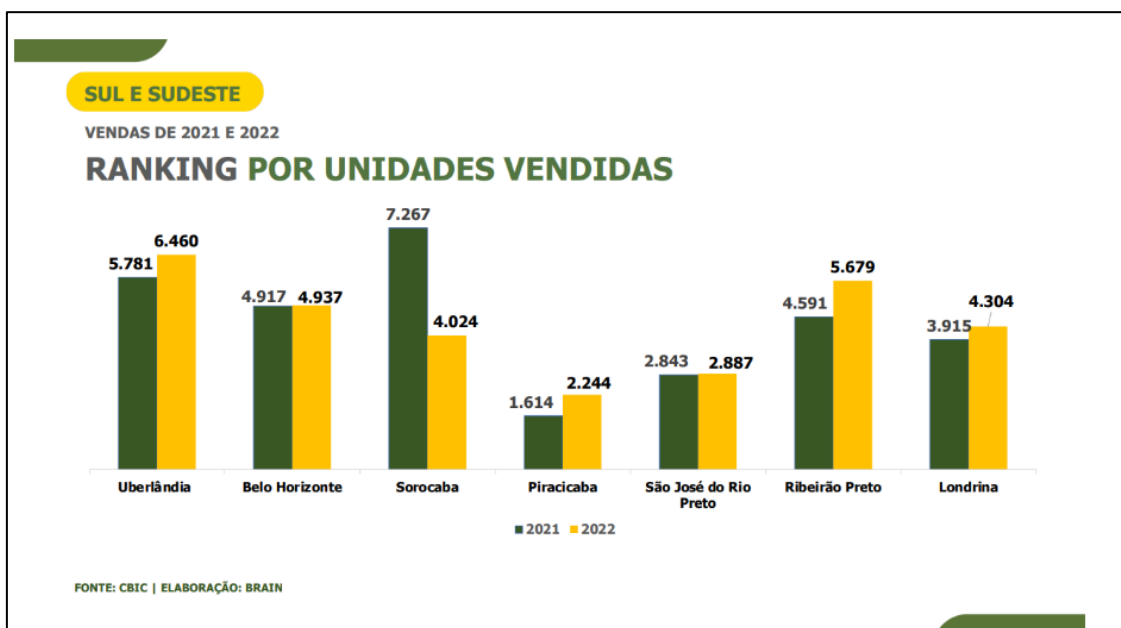


Figura 01: Unidades habitacionais vendidas entre 2021 e 2022 no Sul e Sudeste do Brasil

Fonte: Cebic, 2022.

Elaboração: Brain, 2023.

No que se refere a análise dos dados dos empreendimentos imobiliários lançados na cidade, foi disponibilizado pela agência de inteligência Brain (2022) o estudo com os dados de estoques e lançamentos realizados na cidade até o segundo trimestre de 2022. Nela é possível acompanhar o aumento expressivo no número de unidades lançadas e comercializadas entre os tickets econômico ao alto luxo, tal denominação é sugerida pela metodologia da pesquisa para englobar os empreendimentos vendidos dentro do Programa Habitacional até os destinados a população de alta renda. Os empreendimentos verticais sempre se destacaram no quantitativo de lançamentos por sua especialidade em multiplicar o solo urbano e consequentemente maximizar os lucros.

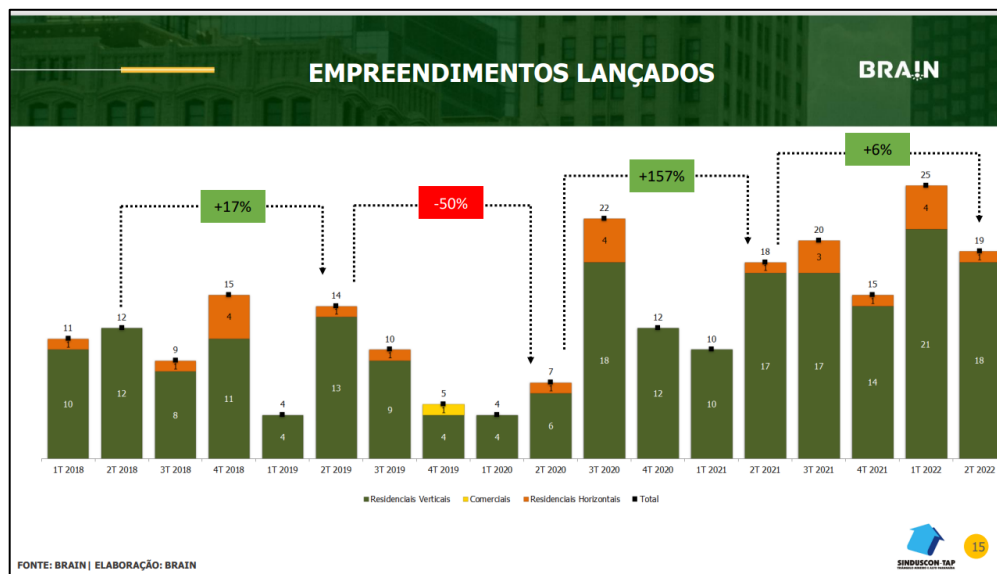
Ramires (1998) disserta sobre como a verticalização é um exemplo de materialização das transformações técnicas que atingem a cidade contemporânea de forma contundente, sendo que tal fato não deve ser considerado como uma consequência natural de urbanização, mas sim

uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades.

No caso brasileiro Lores (2017) afirma que a verticalização das construções chegou tardiamente, pois em 1920 todos os prédios do país -cerca de 34- caberiam em um único quarteirão em Nova York, onde em 1916 já possuía mais de 1.000 edifícios de 11 a 20 andares, entretanto a verticalização se dinamiza e, em 1950 as capitais Rio de Janeiro – RJ e São Paulo –SP encontram-se amplamente verticalizadas, “ao contrário do que ocorreu em outros países em que a verticalização surgia como solução técnica necessária para a questão da habitação. No Rio de Janeiro o edifício de apartamentos emerge como a moradia das ascendentes classes médias, como símbolo do bom gosto, luxo, da distinção e do moderno (VAZ, 1994, p.593). Estudos recentes mostram que o afundamento da cidade de Nova York (EUA) vem sendo acelerado no passar dos anos devido ao peso dos edifícios sobre o solo, o primeiro arranha-céu da cidade foi inaugurado em 1889. (BBC, 2023). De acordo com Lomolino (2019) a discussão sobre a multiplicação do solo urbano pela verticalização pode ser analisada sob diferentes perspectivas, porém ela sempre tem um impacto importante na paisagem urbana onde ela se instala.

Uberlândia é uma cidade que sempre priorizou o desenvolvimento de infraestruturas onde os arranha-céus, termo que utilizaremos para denominar empreendimentos com mais de 10 andares, se instalavam antes, sendo assim o desenvolvimento da cidade sempre foi ordenado e direcionado para os interesses do capital imobiliário e o mesmo pode ser observado nas paisagens da zona central, sul e mais recentemente na zona leste da cidade.

É importante analisar que os empreendimentos horizontais sempre estiveram maior em volume de lançamentos, em alguns momentos como o segundo trimestre de 2021 a cada 19



lançamentos residenciais 18 eram empreendimentos verticais e 1 horizontal. Nas Figuras 02 e 03 a seguir, podemos observar como o mercado vertical sempre esteve a frente do horizontal e comercial.

Figura 02: Empreendimentos lançados entre o ano 2018 ao segundo trimestre de 2022.

Fonte: Brain, 2022.

Elaboração: Brain, 2023.

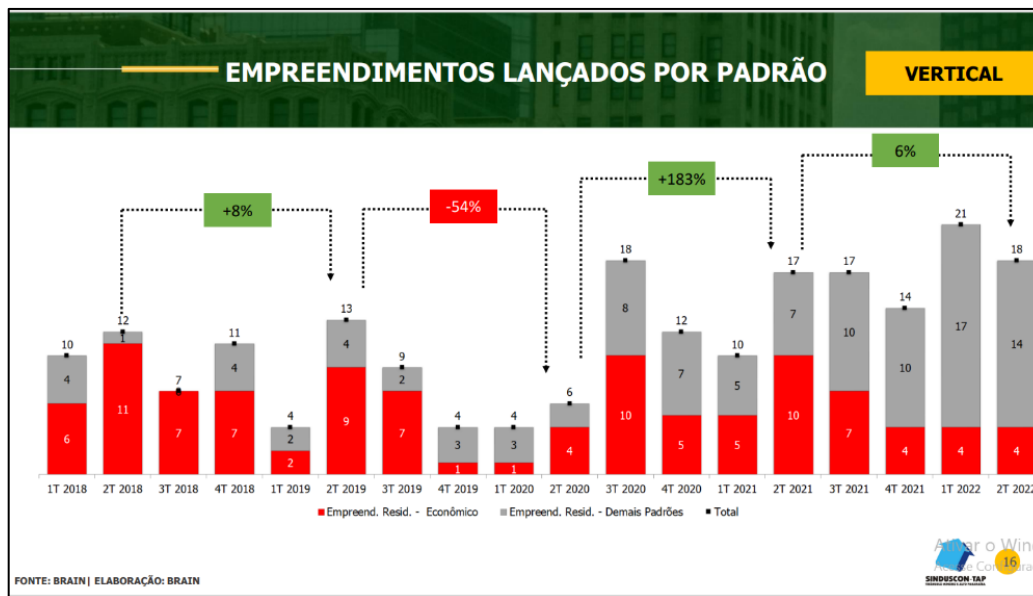


Figura 03: Lançamento de empreendimentos verticais entre os anos de 2018 ao segundo trimestre de 2022

Fonte: Brain, 2022.

Elaboração: Brain, 2023.

Quando transformamos a quantidade de empreendimentos em número de unidades este número fica ainda mais expressivo. Em 5 anos foram lançados 21139 (vinte e um mil cento e trinta e nove) unidades habitacionais verticais e 5072 (cinco mil e setenta e duas) unidades habitacionais horizontais, esta é uma análise geral, quando dividimos em ticket médio do empreendimento observamos que há uma mudança no padrão de lançamento. Entre os anos de 2018 a 2020 há uma prevalência de lançamentos dentro do ticket econômico, o que não gera espanto visto o déficit habitacional brasileiro já discutido anteriormente e o média salarial no país, entretanto há no ano de 2021 há uma mudança significativa na quantidade de lançamentos dos empreendimentos destinados as classes média e alta, como podemos ver na Figura 04 a seguir.

No primeiro trimestre de 2022 o número de lançamentos destinados à população de média e alta renda foi maior em número em lançamentos em relação ao ticket econômico. Se



transformamos em valor real, como pode ser observado na Figura 05, o investimento em um empreendimento deste é ticket é mais alto, aumentando o custo e em consequência o lucro.

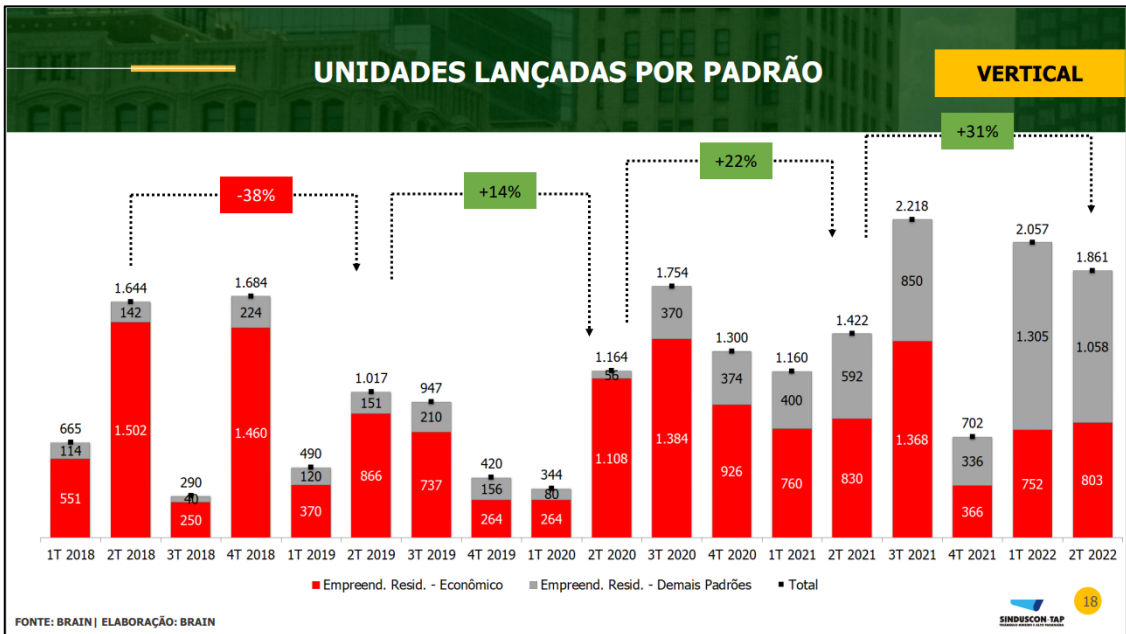


Figura 04: Quantidade de unidades lançadas de empreendimentos entre os anos de 2018 ao segundo trimestre de 2022 por ticket médio
Fonte: Brain, 2022.

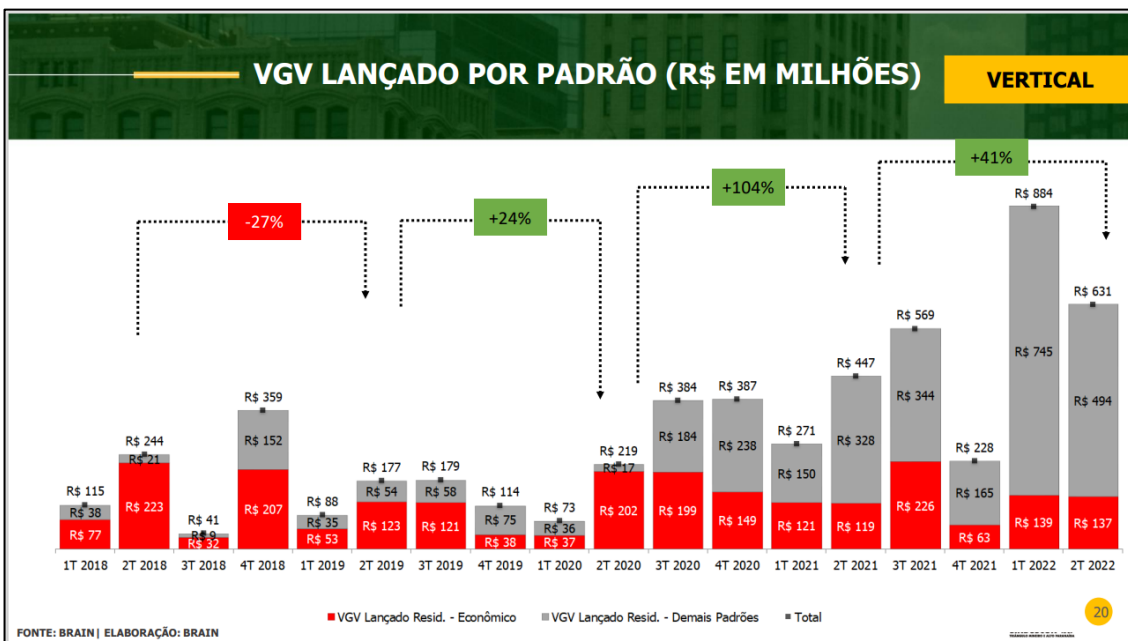


Figura 05: VGV em milhões entre os anos de 2018 ao segundo trimestre de 2022 por ticket médio.
Fonte: Brain, 2022.



sendo assim podemos afirmar que não necessariamente o volume de lançamentos e vendas refletem no aumento do capital de forma imediata das empresas. Pois o pagamento da maior parte destas unidades se dará na entrega de chaves, que pode variar de acordo com o tamanho do empreendimento. Porém, podemos observar que a venda e o volume de lançamentos têm diferenças consideráveis principalmente entre os anos de 2021 e 2022, onde a quantidade de vendas foi quase metade que a de lançamentos, como na Figura 06.

Analisando o valor pago por metro quadrado, esse é o item mais falado dentro de uma negociação para aquisição de um imóvel de alta renda, é possível verificar que a diferença entre os tickets mais baixos e mais altos podem chegar a dobrar o valor, uma informação importante é o valor do metro quadrado nas unidades de 1 (um quarto) denominadas Studio, apesar de obterem uma metragem menor tem o valor de venda por metro quadrado comparado a empreendimentos de Super luxo é mais alto, isso se dá devido a alta rentabilidade que esse tipo de investimento possibilita de retorno aos investidores, potencializado pelo baixo valor investido com o rápido retorno, atualmente Startups e aplicativos de aluguel por temporada vem simplificando a gestão e aumentando cada vez mais os lucros, sendo uma opção viável a quem procura uma estadia curta em regiões onde a mobilidade e acesso a comercio e serviços é facilitada, essa é uma opção procurada por quem não tem a viabilidade ou possibilidade financeira de alugar um hotel, mas também não vê a modalidade hostel como possibilidade de estadia. Além de ser uma opção para a moradia de aluguel em grandes centros onde a mobilidade é o fator de suma importância, como pode ser observado na Figura 07.

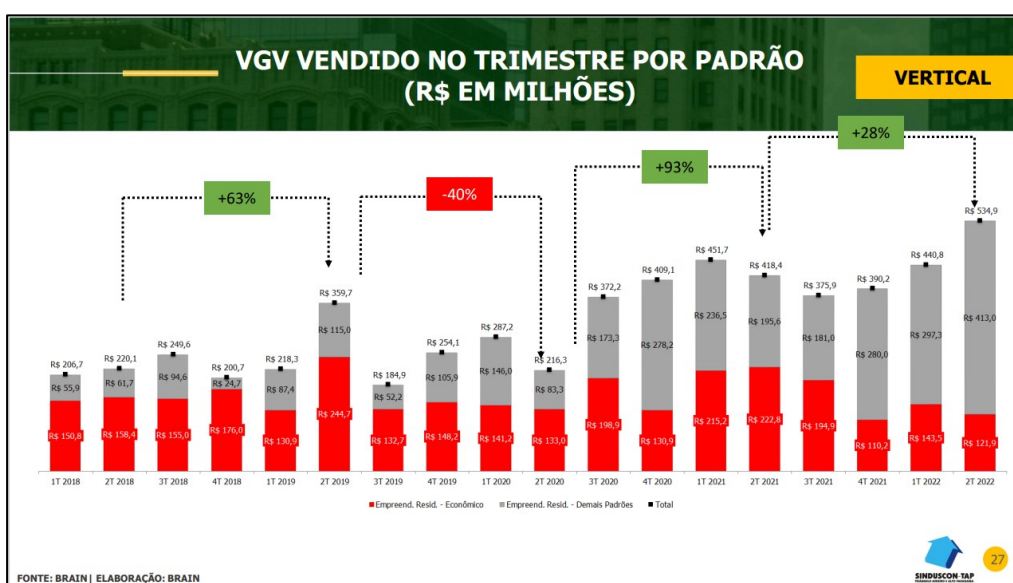


Figura 06: VGV em milhões entre os anos de 2018 ao segundo trimestre de 2022 por ticket médio

Fonte: Brain, 2022



Figura 07: Preço de metro quadrado nos diferentes tickets

Fonte: Brain, 2022

O volume de lançamentos na cidade adicionado ao estoque que já existe nos leva a reflexão sobre como o déficit habitacional e “estoque” de imóveis são grandezas inversamente proporcionais. De acordo com dados do IBGE (2023) o número de domicílios vagos é duas vezes maior que o déficit habitacional no país. Na cidade de Uberlândia o número de domicílios particular permanentemente não ocupado vago chega 46815 (quarenta e seis mil oitocentos e quinze) unidades, tais dados são válidos para unidades já prontas para moradia.

No mês de abril/2023 realizamos um levantamento do estoque das unidades das incorporadoras Brasal, Bild de Persa analisadas neste projeto, não tivemos dados da Idealiza Cidades pois o seu primeiro empreendimento vertical será lançado para venda em julho de 2023 sendo assim analisaremos posteriormente. Vale ressaltar que os números apresentados são resultantes de um levantamento de campo junto as tabelas disponibilizadas aos corretores, das unidades que não foram vendidas e ainda fazem parte do estoque das empresas em questão, usando o valor médio das unidades conseguimos chegar a um VGV a vender estimados nas construtoras.

Com os dados obtidos observamos que a cidade possui um estoque que somam 580 (quinhentas e oitenta) unidades dentro dessas incorporadoras totalizando R\$783.461.761,87 (setecentos e oitenta e três milhões quatrocentos e sessenta e um mil setecentos e sessenta e um reais e oitenta e sete centavos) com pode ser observado na Tabela 01.



Tabela 01: Estoque Bild, Brasal e Persa (abril de 2023)

| Construtora | Empreendimento | Metragem | Estoque | Preço | VGV médio do estoque | MT² | Região |
|---------------|----------------|------------|---------|------------------|----------------------|---------------|------------|
| Bild | Auten | 81,07 | 31 | | | | Zona Sul |
| Bild | Dot | 65,25 | 59 | R\$ 445.132,00 | R\$ 26.262.788,00 | R\$ 6.821,25 | Zona Leste |
| Bild | Signat | 68,33 | 50 | R\$ 485.500,43 | R\$ 24.275.021,50 | R\$ 7.105,23 | Zona Sul |
| Bild | Signat | 114,26 | 0 | R\$ 827.825,77 | | R\$ 7.245,11 | Zona Sul |
| Bild | Signat | 114,26 | 0 | R\$ 827.825,77 | | R\$ 7.245,11 | Zona Sul |
| Bild | Signat | 124,77 | 0 | R\$ 901.212,33 | | R\$ 7.222,99 | Zona Sul |
| Bild | Signat | 89,41 | 0 | R\$ 656.476,15 | | R\$ 7.342,31 | Zona Sul |
| Bild | Mozaic | 93,71 | 0 | R\$ 691.436,10 | | R\$ 7.378,47 | Zona Sul |
| Bild | Mozaic | 100,3 | 46 | R\$ 739.649,20 | R\$ 34.023.863,20 | R\$ 7.374,37 | Zona Sul |
| Bild | Domun | 105,7 | 16 | R\$ 781.246,53 | R\$ 12.499.944,48 | R\$ 7.391,17 | Zona Sul |
| Bild | Domun | 130,09 | 0 | R\$ 935.809,44 | | R\$ 7.193,55 | Zona Sul |
| Bild | Mellie | 239,46 | 38 | R\$ 2.333.429,84 | R\$ 88.670.333,92 | R\$ 9.744,55 | Zona Sul |
| Bild | Mellie | 120,62 | 0 | R\$ 908.447,55 | | R\$ 7.531,48 | Zona Sul |
| Bild | Mellie | 102,79 | 0 | R\$ 778.595,79 | | R\$ 7.574,63 | Zona Sul |
| Bild | Luzz | 143,59 | 0 | R\$ 1.083.580,28 | | R\$ 7.546,35 | Zona Sul |
| Bild | Luzz | 166,42 | 0 | R\$ 1.208.694,52 | | R\$ 7.262,92 | Zona Sul |
| Bild | Luzz | 292,05 | 41 | R\$ 3.005.731,85 | R\$ 123.235.005,85 | R\$ 10.291,84 | Zona Sul |
| Total | | 281 | | | | | |
| Brasal | Chess Bianco | 77,7 | | R\$ 604.439,18 | | R\$ 7.783,15 | Zona Sul |
| Brasal | Chess Nero | 77,7 | | R\$ 605.092,84 | | R\$ 7.791,56 | Zona Sul |

XV ENAN PEGE



| | | | | | | | | |
|--------------------------|--------------|-------|------------|------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|--------------|
| Brasal | Chess Nero | 86,1 | | R\$ | 677.612,80 | | R\$ 7.869,15 | Zona Sul |
| Brasal | Chess Bianco | 86,1 | | R\$ | 684.438,14 | | R\$ 7.948,42 | Zona Sul |
| Brasal | Chess Nero | 103,5 | | R\$ | 826.470,57 | | R\$ 7.985,22 | Zona Sul |
| Brasal | Chess Bianco | 103,5 | 119 | R\$ | 828.046,77 | R\$ 98.537.565,63 | R\$ 8.000,45 | Zona Sul |
| Brasal | Sense Lumini | 115,0 | 2 | R\$ | 1.125.641,08 | R\$ 2.251.282,16 | R\$ 9.788,18 | Zona Sul |
| Brasal | Sense Wind | 135,5 | 18 | R\$ | 1.361.119,63 | R\$ 24.500.153,34 | R\$ 10.047,39 | Zona Sul |
| Brasal | Iris | 147,0 | 31 | R\$ | 1.284.013,59 | R\$ 39.804.421,29 | R\$ 8.734,79 | Zona Sul |
| Brasal | Sense Touch | 151,0 | 3 | R\$ | 1.671.733,91 | R\$ 5.015.201,73 | R\$ 11.071,09 | Zona Sul |
| Brasal | Duo Nix | 185,1 | 0 | R\$ | 1.621.094,17 | | R\$ 8.756,04 | Zona Sul |
| Brasal | Duo Gaia | 185,4 | 0 | R\$ | 1.670.772,73 | | R\$ 9.011,23 | Zona Sul |
| Brasal | Iris | 196,1 | 31 | R\$ | 1.899.708,18 | R\$ 58.890.953,58 | R\$ 9.688,93 | Zona Sul |
| Brasal | Duo Nix | 225,0 | 0 | R\$ | 2.088.282,96 | | R\$ 9.279,61 | Zona Sul |
| Brasal | Duo Gaia | 225,1 | 0 | R\$ | 2.128.211,61 | | R\$ 9.453,26 | Zona Sul |
| Brasal | Arven | 346,0 | 1 | R\$ | 3.615.979,76 | R\$ 3.615.979,76 | R\$ 10.450,81 | Zona Sul |
| Brasal | Duo Gaia | 448,2 | 28 | R\$ | 4.324.161,62 | R\$ 121.076.525,36 | R\$ 9.647,41 | Zona Sul |
| Brasal | Duo Nix | 453,0 | 19 | R\$ | 4.377.234,53 | R\$ 83.167.456,07 | R\$ 9.662,77 | Zona Sul |
| Total | | | | R\$ | 31.394.054,07 | R\$ 436.859.538,92 | | |
| Persa | Antilhas | 73 | 22 | R\$ | 580.484,00 | R\$ 12.770.648,00 | R\$ 7.951,84 | Zona leste |
| Persa | Dolce vitta | 161 | 22 | R\$ | 1.066.119,00 | R\$ 23.454.618,00 | R\$ 6.621,86 | Zona Sul |
| Persa | Jade | 83,5 | 3 | R\$ | 470.000,00 | R\$ 1.410.000,00 | R\$ 5.628,74 | Zona Central |
| Total | | | 47 | | R\$ 2.116.603,00 | R\$ 37.635.266,00 | R\$ 6.734,15 | |
| Total de unidades | | | 580 | | VGV estoque médio | R\$ 783.461.761,87 | | |



No ano de 2023 a dinâmica de lançamentos imobiliários na cidade continuou com sua expansão com movimento direcionado para a zona sul e também mais recentemente para a zona leste, áreas que até pouco tempo eram vistas com grades vazios e propensos a especulação vem recebendo investimentos e potencializando sua valorização.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Podemos observar no presente estudo que a cidade de Uberlândia possui desde de sua formação uma posição de destaque no cenário local e nacional, e que pode ser mais uma vez comprovada com a expansão e aquecimento do mercado imobiliário que a cidade vem vivendo. O aumento número de lançamentos e em consequência o aumento na quantidade de vendas vem transformando a cidade em um atrativo ponto para investidores, que encontram no mercado imobiliário um setor sólido para investir parte de seu capital, mesmo em um cenário onde o dinheiro aplicado no mercado financeiro vem mostrando uma rentabilidade atrativa a solidez de se investir em um ativo imobilizado ganha cada vez mais adeptos na cidade.

REFERÊNCIAS

BOTELHO, A. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário**: Uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 2005.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, 1964. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 23 jul. 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, promulgada em 5 de outubro de 1988. Brasília, 1988. Brasília: Senado Federal. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 23 jul. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Senado Federal, 2001. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 23 jul. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.683 de 28 de maio de 2003**. Dispõe sobre a organização da Presidência da República e dos Ministérios, e dá outras providências. Brasília: Senado Federal, 2003.



BULNES, B. A. F. **Projeções espaciais do consumo de luxo em Brasília, Distrito Federal.** Dissertação (Mestrado em Geografia) — Universidade de Brasília, Brasília, 2017.

CAPEL, H. **La morfología de las ciudades. Tomo I: Sociedad, cultura y paisaje urbano.** Ediciones del Serbal, 2013.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano.** 4ª Ed. São Paulo: Editora Ática, 1989.

GUERRA, M. E. A. As “praças modernas” de João Jorge Coury no Triângulo Mineiro. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo (USP), São Carlos, 1998.

IBGE. **Malhas territoriais,** 2022. Disponível em:<<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais/15774-malhas.html>>. Acesso em: 22 jul. 2023.

LANDIM, P. C. Desenho da paisagem urbana: as cidades médias do interior paulista. **Paisagem Ambiente: Ensaios.** São Paulo, n. 16, p. 109-133, 2002.

LOMOLINO, A. L. G. **Dinâmica da verticalização em edifícios de alta renda em Uberlândia, Minas Gerais.** Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Uberlândia (UFU), 2019.

LORES, R. J. **São Paulo nas alturas: A revolução modernista da arquitetura e do mercado imobiliário nos anos 1950 e 1960.** São Paulo: Três Estrelas, 2017.

MARICATO, E. **Habitação e Cidade.** São Paulo: Atual, 1997.

RAMIRES, J. C. L. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação.** Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 1998.

RAMIRES, J. C. L. Tendências espaciais recentes do processo de verticalização em Uberlândia. **Sociedade & Natureza,** v. 10, n. 20, 2021.

REIS FILHO, N. G. **Sobre dispersão urbana.** São Paulo: Via das Artes, 2009.

RELPH, E. **A Paisagem urbana moderna.** Lisboa: Edições 70, 1987.

SANTOS, M. **Espaço e sociedade.** Petrópolis: Vozes, 1982.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira.** São Paulo: Hucitec, 1996.

SECCHI, B. **Primeira lição de urbanismo.** São Paulo: Perspectiva, 2006.

SOARES, B. R. **Habitação e Produção do Espaço em Uberlândia.** Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 1988.



SOARES, B. R. **Uberlândia**: da “Cidade Jardim” ao “Portal do Cerrado” - Imagens e Representações no Triângulo Mineiro. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 1995.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939**. São Paulo: Fapesp, 1997.

SOUZA, M. A. A. **Identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SOUZA, M. L. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

SITES

AGÊNCIA DE NOTÍCIAS IBGE. De 2010 a 2022, população brasileira cresce 6,5% e chega a 203,1 milhões, 2023. Disponível em: <<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/37237-de-2010-a-2022-populacao-brasileira-cresce-6-5-e-chega-a-203-1-milhoes>>. Acesso em: 23 jul. 2023.