

O bairro Patrimônio – Uberlândia (MG): transformações morfológicas e econômicas e o impacto da gentrificação

Maria França^a, Julio Andreo^b e Maria Guerra^c

Universidade Federal de Uberlândia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Uberlândia, MG, Brasil.

^a E-mail: mfzumpanofranca@ufu.br

^b E-mail: julio.andreo@ufu.br

^c E-mail: meliza.guerra@ufu.br

Submetido em 19 de maio de 2025. Aceito em 30 de setembro de 2025.

<https://doi.org/10.47235/rmu.v13i2.484>

Resumo. Este artigo analisa as transformações morfológicas e urbanas ocorridas entre os anos de 2011 e 2025, na região do “Velho Patrimônio”, em Uberlândia/MG, composto pelos loteamentos Patrimônio de Nossa Senhora da Abadia e Altamira II. A investigação parte da identificação de alterações na Lei de Uso e Ocupação do Solo que flexibilizaram parâmetros urbanísticos, promovendo mudanças expressivas na forma urbana da área. A metodologia adota uma abordagem morfológica fundamentada na leitura comparativa de mapas temáticos (QGIs) — cheios e vazios, gabarito das edificações, uso do solo — e na análise urbana com base em Philippe Panerai (2006). Os resultados demonstram mudanças de uso do solo, o surgimento de edificações verticalizadas e a sobreposição de novas tipologias em contextos consolidados, gerando rupturas na coerência morfológica e impactos na percepção do espaço urbano. A análise revela ainda indícios de substituição tipológica e funcional associados à valorização fundiária. Conclui-se que a legislação vigente, ao favorecer a reestruturação seletiva de determinadas áreas, contribui para a fragmentação do tecido urbano e para a reprodução de desigualdades espaciais. O estudo destaca a importância da leitura morfológica como ferramenta crítica no planejamento urbano e aponta a necessidade de diretrizes mais integradas, justas e sensíveis às especificidades locais.

Palavras-chave. morfologia urbana, gentrificação, legislação urbanística, adensamento vertical, valorização fundiária

Introdução

As cidades brasileiras são marcadas por uma série de contradições entre os instrumentos de planejamento urbano e os processos reais de transformação do espaço. Em Uberlândia/MG, essas tensões são evidenciadas nas alterações promovidas, ao longo da última década, na Lei Complementar nº525/2011 que “dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo do Município de Uberlândia” (Uberlândia, 2011), e suas emendas sucessivas até 2025. Tais modificações flexibilizaram parâmetros

urbanísticos em setores específicos da cidade, revelando uma dinâmica urbana permeada por interesses de agentes econômicos e pelo protagonismo do setor imobiliário na produção do espaço.

A pesquisa se insere no campo da morfologia urbana, em articulação com os debates sobre planejamento e gestão urbana, baseando-se em abordagens metodológicas que permitem examinar as transformações na forma urbana sob a perspectiva das mudanças normativas. Considera-se que a promulgação da Lei de 2011 está vinculada às ações em planejamento

urbano delineadas pelo Plano Diretor de 2006 (Uberlândia, 2006) ao passo que suas posteriores alterações refletem a lógica da gestão urbana, marcada pela atuação de agentes específicos, notadamente vinculados ao capital e à especulação imobiliária. Assim, o objetivo é analisar os efeitos morfológicos e urbanos da flexibilização normativa na região, evidenciando as implicações socioespaciais que resultam da relação entre legislação e forma urbana, sendo ampliado por uma leitura de aspectos econômicos, como valores declarados de mercado, que permeiam a análise total e são condicionados pelas transformações analisadas.

Este artigo tem objetivo compreender os impactos dessas alterações legislativas na forma urbana e nas dinâmicas socioespaciais da região do bairro Patrimônio, área historicamente consolidada e de relevante valor simbólico e cultural para a cidade. A escolha pelo recorte territorial do chamado "Velho Patrimônio" justifica-se por sua centralidade no processo de formação urbana de Uberlândia, bem como pelas evidências recentes de reconfiguração espacial orientada por ações de adensamento, verticalização e valorização fundiária, em evidente contraste com os anseios da população local por preservação cultural e patrimonial. A delimitação do "Velho Patrimônio",

considerada neste estudo, compreende o núcleo originário do bairro (Figura 1) — incluindo parte do Loteamento Altamira II, bem como os loteamentos Patrimônio da Nossa Senhora da Abadia e Nossa Senhora da Abadia —, estabelecidos em 1883 a partir da doação de 12 alqueires pelo proprietário das terras, com o objetivo de viabilizar a venda de lotes a preços populares. O povoamento da área intensificou-se após 1888, com a abolição da escravidão, sendo ocupada majoritariamente por negros e mulatos livres, além de trabalhadores assalariados brancos, o que deu origem à primeira periferia da cidade (Motta, 2015).

Desde então, o bairro passou por diversas transformações espaciais, sendo, nos anos 1980, objeto de ações que buscavam preservar sua identidade cultural, especialmente diante das discussões sobre patrimônio histórico na cidade. Equipamentos culturais como o "Fios do Cerrado – Centro de Tecelagem" e o "Terreirão do Samba" foram implantados com o intuito de valorizar e preservar a memória e as práticas culturais da comunidade local. O primeiro tem por objetivo resgatar técnicas tradicionais de fiação e tecelagem, enquanto o segundo configura-se como espaço simbólico de resistência e valorização das tradições afro-brasileiras por meio do samba.

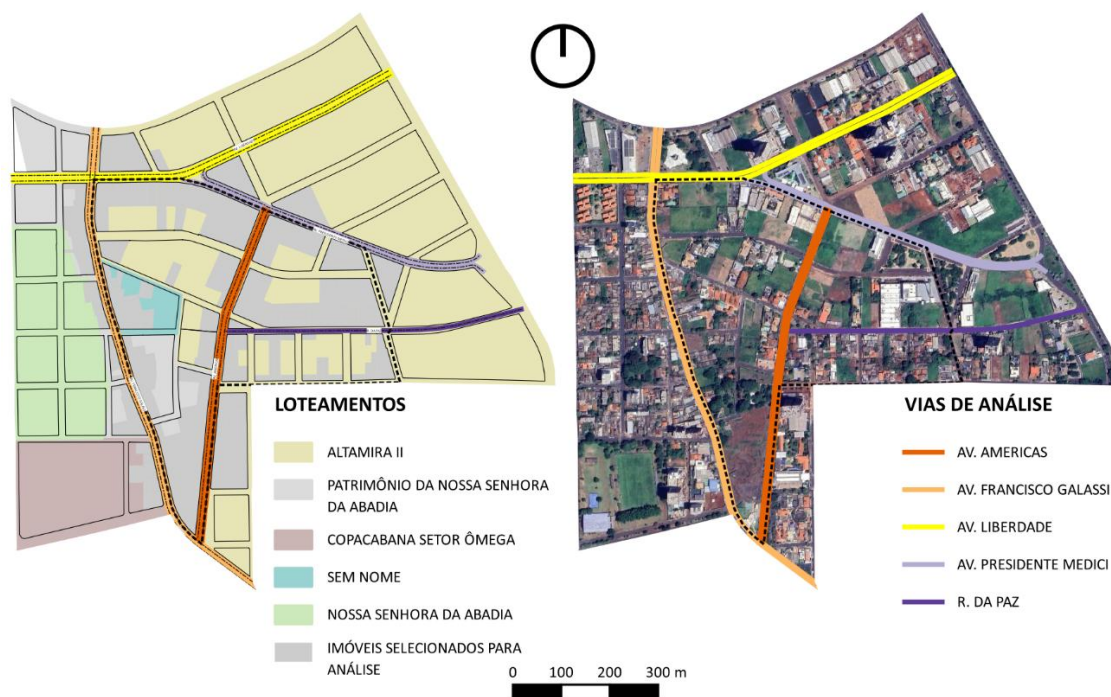


Figura 1. Mapa de Loteamentos e Vias de Análise (fonte: elaborado pelos autores)

Atualmente, o bairro enfrenta um intenso processo de verticalização e valorização habitacional, impulsionado por transformações normativas que ampliaram as possibilidades construtivas da área, em dissonância com os discursos e propostas da população local registradas durante os fóruns participativos da revisão do Plano Diretor (Consórcio Cidadania, 2024). Esses conflitos revelam a crescente pressão exercida por interesses imobiliários sobre uma região que guarda memória social e configurações espaciais singulares.

Com relação às transformações normativas, desde sua promulgação, a Lei Complementar nº 525/2011 sofreu 47 alterações, sendo que oito delas incidem diretamente sobre o perímetro do Velho Patrimônio. Essas modificações ampliaram os parâmetros urbanísticos permitidos na região, permitindo usos e intensidades construtivas incompatíveis com a preservação da ambiência histórica local. Neste contexto, o presente artigo busca compreender os efeitos dessas transformações sob a ótica da morfologia urbana, propondo uma leitura crítica da interface entre legislação urbanística, forma urbana e processos socioespaciais, além de contribuir para o debate mais amplo sobre a produção contemporânea das cidades brasileiras.

A abordagem aqui trabalhada, permite compreender como as mudanças legislativas influenciam a estrutura física do bairro e seu processo de valorização fundiária.

Metodologia

O estudo do “Velho Patrimônio” se desenvolveu a partir de uma abordagem metodológica integrada que inclui quatro dimensões de análises: legislativa; morfológica; urbana e econômica. O objetivo central foi compreender como as alterações na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) impactaram a configuração da forma urbana e os modos de apropriação e valorização do território.

A primeira etapa da pesquisa consistiu na análise legislativa, que teve como foco a sistematização das alterações normativas ocorridas entre os anos de 2011 e 2025. Foram identificadas e comparadas as sucessivas versões da legislação municipal aplicáveis à

região, reunidas em uma análise legislativa que destacou: (i) o texto original da legislação; (ii) texto da lei vigente, com indicação do número e ano da alteração; (iii) a descrição da mudança normativa; e (iv) a delimitação precisa do local afetado. Este último se refere ao trecho na região estudada em que, de fato, os parâmetros urbanísticos foram alterados, permitindo a delimitação precisa da área de estudo. A partir dessa base, foram comparados os parâmetros urbanísticos — como coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabarito e usos permitidos — definidos nos anos de 2011 e 2025.

Na etapa seguinte, a pesquisa aprofundou a análise morfológica, a partir de fundamentos teóricos da morfologia urbana, especialmente os trabalhos de José Lamas (2010), a sistematização do método conzeniano proposta por Vítor Oliveira (2018) e os elementos da paisagem urbana destacados por M. R. G. Conzen (1969). A integração entre os elementos morfológicos — como parcelas, edificações e usos — e os parâmetros urbanísticos da legislação permitiu estabelecer correspondências entre forma urbana e normativas vigentes, o que orientou o desenvolvimento de representações cartográficas específicas.

Foram produzidos mapas comparativos para os anos de 2011 e 2025, abordando: zoneamento urbano, padrão de ocupação (cheios e vazios), altura das edificações (gabarito) e usos do solo. A incorporação da dimensão temporal, característica da abordagem histórico-geográfica da escola conzeniana, buscou identificar transformações morfológicas associadas às datas de alteração da legislação. Para isso, foram elaborados mapas adicionais, que indicam o ano e o tipo de transformação observada em cada edificação, permitindo análises sobre potenciais relações de causalidade entre normas e intervenções no espaço construído. Ainda, para a construção desses mapas, foi adotada uma abordagem geoespacial em ambiente SIG (QGIS), que possibilitou a sobreposição das informações normativas com os dados morfológicos obtidos a partir de imagens de satélite, plantas cadastrais e dados secundários. Essa sobreposição permitiu identificar os efeitos concretos da legislação sobre a forma urbana, bem como os pontos de inflexão em que as

novas normas induziram transformações expressivas.

A análise urbana, por sua vez, adotou os referenciais teóricos e metodológicos de Philippe Panerai (2006), focalizando os seguintes critérios: análise sequencial, tipos de adensamento, estrutura do tecido urbano e tipologias edificadas. A análise sequencial permitiu a leitura da experiência espacial ao longo de trajetos no bairro, enquanto os tipos de adensamento foram classificados em processos de preenchimento ou de sobreposição construtiva. A leitura do tecido urbano concentrou-se na escala do lote edificado — nível que, segundo o autor, revela com maior clareza a relação entre edifício e território. Essa etapa buscou identificar se houve rupturas na coerência morfológica e substituições abruptas de tipologias, induzidas pelas flexibilizações legislativas.

Dessa forma, essa abordagem permitiu qualificar as transformações observadas na leitura morfológica, inserindo-as em uma reflexão mais ampla sobre os impactos socioespaciais.

Por fim, as transformações espaciais observadas foram interpretadas à luz dos processos socioespaciais e econômicos que atravessam o bairro. A leitura morfológica e urbana foi articulada à compreensão da lógica de valorização imobiliária, considerando a ação de agentes econômicos na produção do espaço urbano.

A pesquisa se apoia em uma abordagem morfológica, histórica e geográfica; articulando quatro dimensões de análise: legislativa, morfológica, urbana e econômica. Para operacionalizar a leitura dos mapas, adotou-se o método conzeniano de análise sequencial e espacial, complementado pelos princípios de análise urbana de Philippe Panerai (2006), que consiste em:

1. Seleção e ordenação temática

Os mapas foram dispostos segundo um fluxo lógico: (i) quadro normativo (zoneamento, gabarito), (ii) caracterização estática (loteamentos, uso, densidade), (iii) correlações densidade $\times$ norma/uso/valor, e (iv) dinâmicas temporais (alterações, cheios/vazios, transformações tipológicas).

2. Análise cartográfica comparativa

Em ambiente SIG (QGIS), cada par de mapas (2011 x 2025 ou 2010 x 2022) foi sobreposto a camadas de referência viária e parcelar para garantir coerência espacial. Para cada mapa, registraram-se:

- unidades de análise (lotes ou setores censitários);
- classes temáticas (ZR1, H2V, >3 pavimentos, hab./ha);
- cronologia das intervenções (anos de alteração ou construção).

3. Critérios de interpretação

- **Ruptura morfológica:** identificação de contrastes abruptos de escala ou tipologia (campo visual, alinhamento etc.);
- **Fragmentação do tecido:** dispersão ou continuidade de vazios e cheios, malha viária interna;
- **Substituição tipológica:** demolições seguidas de novas construções de tipologia distinta (H1 > H2V, unifamiliar > misto);
- **Valorização fundiária:** correlação entre uso do solo e isolinhas de valor ITBI, bem como padrões imobiliários (alto, médio, baixo).

4. Articulação com o debate socioespacial

Cada leitura cartográfica foi confrontada com registros da municipalidade e indicadores de justiça socioespacial, a fim de aferir impactos na percepção do espaço e potenciais processos de gentrificação.

A combinação entre essas frentes metodológicas resultou em uma interpretação crítica e contextualizada das dinâmicas urbanas da região, evidenciando como a flexibilização normativa operada nos últimos anos contribuiu para a redefinição de padrões espaciais e para a indução de novas lógicas de apropriação e valorização do solo urbano.

Caracterização da região e contexto legislativo

A origem do Velho Patrimônio traz um importante vínculo entre a religiosidade e a espacialidade urbana. A Capela Nossa Senhora da Abadia, originada a partir da

doação de terras por um fazendeiro local, consolidou-se como referência simbólica e espacial para os primeiros moradores. Registros históricos mencionam um imponente cruzeiro de oitenta palmos, erguido no ponto mais elevado do loteamento, cuja presença demarcava o centro espiritual e social da comunidade. Após sua destruição por um raio na década de 1960, o culto foi transferido para a Capela da **Rua da Paz**, que mais tarde tornou-se insuficiente para atender à demanda da paróquia. Com isso, foi construída uma nova matriz na extremidade oposta do bairro, dificultando o acesso para muitos fiéis. Diante dessa situação, a antiga capela foi reaberta com nova dedicação à Nossa Senhora do Bom Parto (Travençolo, 2024), reafirmando sua centralidade comunitária.

Além da capela, a **Rua da Paz** e seu entorno abrigaram moradias populares e espaços de socialização, enquanto a **Avenida das Américas** tornou-se palco de significações locais, como o já mencionado “Terreirão do Samba”, citado por moradores como local do antigo cruzeiro e reconhecido por sua importância como espaço de resistência cultural frente às dinâmicas de transformação urbana e valorização imobiliária. A topografia elevada da área confere não apenas uma vista

panorâmica da cidade, como também estabelece uma conexão visual e simbólica com o centro urbano. Historicamente, essa ligação física se dava pela antiga Rua General Osório (atual **Avenida Francisco Galassi**), onde uma ponte sobre o córrego São Pedro (atualmente canalizado sob a **Avenida Rondon Pacheco**) viabilizava o acesso direto à área central da cidade.

A análise da legislação urbanística revelou um conjunto de oito Leis Complementares que incidem diretamente sobre trechos significativos da região, abrangendo vias estruturantes como a **Avenida das Américas**, **Avenida Presidente Médici**, **Avenida Francisco Galassi**, além de ruas locais e áreas do loteamento Altamira II. As legislações identificadas compreendem as Leis Complementares nº 551/2012, 583/2014, 594/2014, 599/2015, 675/2015, 664/2019, 693/2019 e 717/2020, sendo que os locais afetados coincidem, em grande parte, com eixos de mobilidade e áreas de potencial valorização urbana, justificando sua seleção como área de estudo (Figura 2). Nesse sentido, embora o Loteamento Nossa Senhora da Abadia seja parte do “Velho Patrimônio” este não foi incluído no estudo, por não se tratar de área afetada pela LUOS vigente.

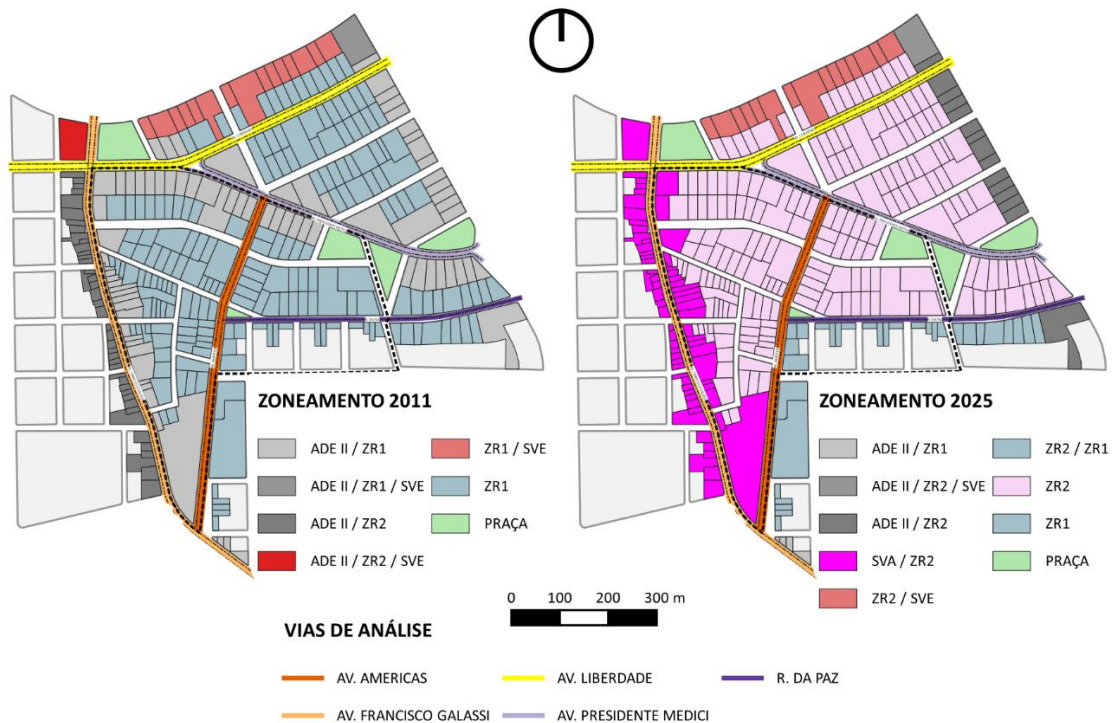


Figura 2. Mapa de Zoneamento de acordo com a legislação de 2011 e 2025 (fonte: elaborado pelos autores)

A comparação entre os parâmetros urbanísticos anteriores e posteriores às alterações revela modificações substanciais quanto ao zoneamento, aos usos permitidos, à taxa de ocupação e ao coeficiente de aproveitamento máximo. A maior parte dessas alterações foi consolidada em 2014, com exceção da **Avenida das Américas**, cujo enquadramento foi modificado em 2012. Entre as alterações mais significativas está a redefinição das áreas anteriormente classificadas como Zona Residencial 1 (ZR1), de caráter predominantemente habitacional e baixa densidade. Conforme a redação original da Lei Complementar nº 525/2011, a ZR1 abrangia grande parte da área estudada, sendo caracterizada por um coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2, altura limitada a dois pavimentos e taxa de ocupação de até 60%. Os usos permitidos restringiam-se à habitação unifamiliar (H1), pequenos comércios e serviços locais (C1/S1), e equipamentos de caráter comunitário (E1). No caso do Altamira II, havia ainda restrições adicionais registradas em cartório pela loteadora, estabelecendo uso exclusivo residencial, o que consolidava uma área de perfil homogêneo e função habitacional dominante.

Outro zoneamento presente anteriormente era o de Área de Diretrizes Especiais II (ADE II), aplicável a trechos de vias com características coletoras ou arteriais inseridas em zonas residenciais, com o objetivo de preservar a coerência funcional da malha urbana. No entanto, após as alterações legislativas, esse zoneamento foi suprimido da região. As áreas afetadas foram reclassificadas majoritariamente como Zona Residencial 2 (ZR2) e Setor de Vias Arteriais (SVA), cujos parâmetros são menos restritivos.

A ZR2 permite usos habitacionais de maior densidade e atividades de pequeno e médio porte, enquanto o SVA autoriza um leque mais abrangente de atividades — desde comércio e serviços de maior escala, até equipamentos urbanos de nível regional e atividades industriais de médio porte. Essa reconfiguração normativa resultou na possibilidade de implantação de habitação multifamiliar vertical (H2V) e na elevação do coeficiente de aproveitamento para até 3,0,

mantendo-se, contudo, a taxa de ocupação máxima em 60%.

Tais transformações normativas revelam uma inflexão urbanística significativa. A flexibilização dos parâmetros e a ampliação dos usos permitidos indicam uma reorientação das intenções de ordenamento urbano para atender a novas dinâmicas econômicas e de mercado, ao mesmo tempo em que provocam mudanças substanciais na forma urbana, nos padrões de adensamento e nos modos de apropriação do solo urbano.

Análise morfológica e urbana

A leitura morfológica evidencia com clareza o processo de ocupação e transformação urbana ao longo do tempo. O Mapa de Cheios e Vazios (Figura 3) revela que, em 2011, a área possuía uma quantidade expressiva de lotes vagos, ou seja, sem presença de edificações ou consolidação do tecido urbano. Em contraste, em 2025 observa-se um processo significativo de adensamento, marcado pela ocupação desses vazios com edificações de padrão semelhante àquele já existente no loteamento Altamira II, principalmente no que se refere à relação entre o lote e a edificação implantada. Na **Avenida Presidente Médice**, construída sobre o leito canalizado do córrego Lagoinha, por exemplo, prevalece a manutenção da permeabilidade exigida pela legislação, o que contribui para a preservação de uma relativa homogeneidade formal. Essa configuração pode ser atribuída à permanência do parâmetro de taxa de ocupação máxima de 60%, que atua como um fator de controle sobre a intensidade construtiva da área.

Entretanto, o Mapa de Gabarito (Figura 4) revela alterações morfológicas mais significativas. Este mapeamento, relacionado ao parâmetro urbano de coeficiente de aproveitamento, evidencia uma transformação substancial da paisagem edificada. Em 2011, predominavam construções de até dois pavimentos, em conformidade com as normas da Zona Residencial 1 (ZR1). Já em 2025, identificam-se nove edifícios com gabarito elevado, chegando a construções de até 34 pavimentos. Essa verticalização pontual se concentra principalmente nas **Avenidas Liberdade, Francisco Galassi e das Américas**.

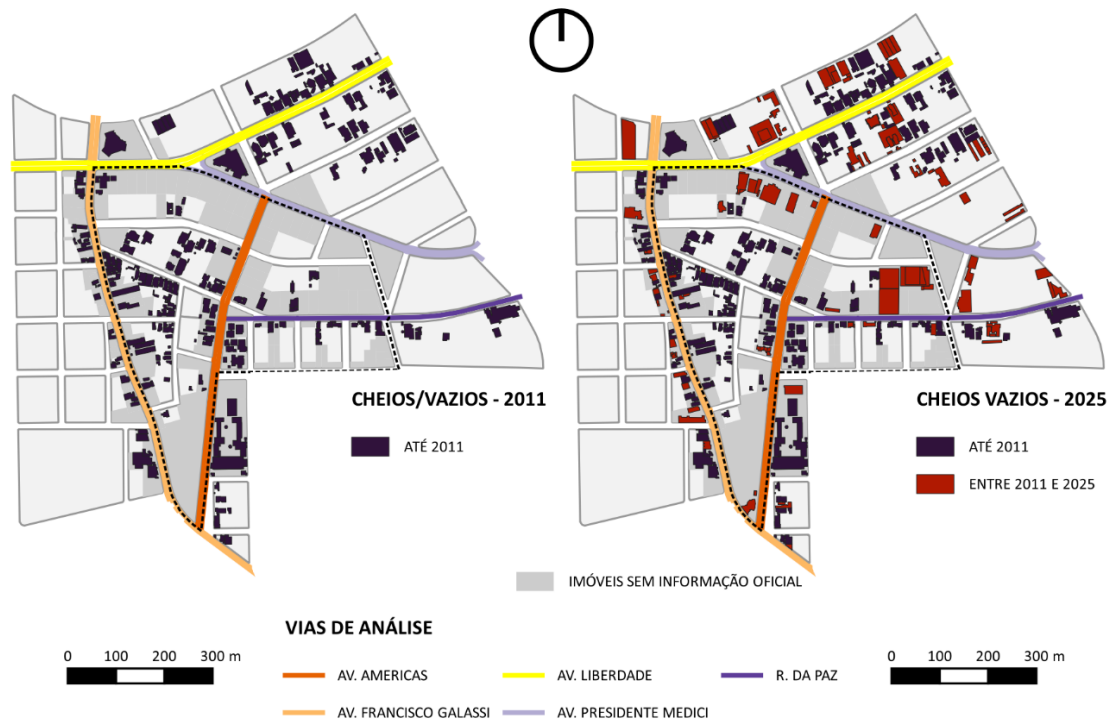


Figura 3. Mapa de Cheio e Vazios (fonte: elaborado pelos autores)

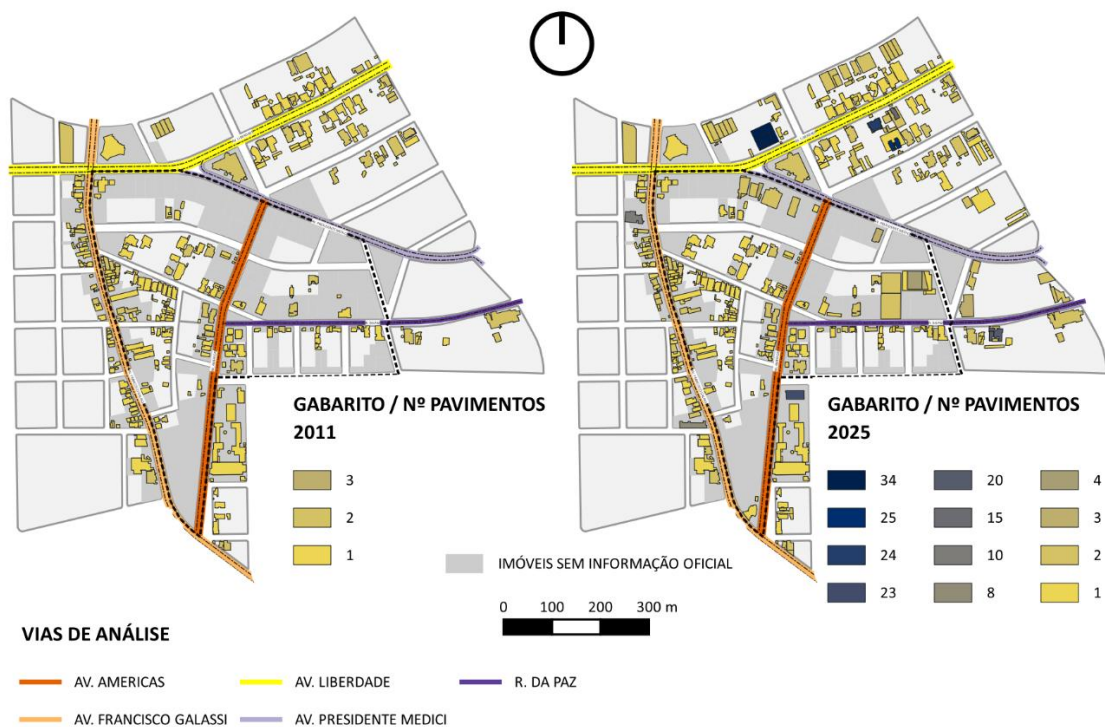


Figura 4. Mapa de Gabarito (fonte: elaborado pelos autores)

Em 2011, o gabarito reduzido proporcionava um campo visual mais aberto. Em 2025, contudo, a percepção espacial é dominada pelo fechamento visual, decorrente do contraste acentuado entre edificações de grande altura e residências unifamiliares do tipo sobrado. Esse cenário expressa um

processo de verticalização seletiva, que compromete a proporção visual da paisagem construída.

De acordo com Panerai (2006), contrastes abruptos entre edificações geram rupturas na coerência morfológica e impactam diretamente a forma como o espaço urbano é

experienciado. A ausência de continuidade espacial e a desarmonia formal entre as edificações provocam um estranhamento na escala urbana, desarticulando o padrão anterior e introduzindo conflitos visuais e funcionais. Essa percepção foi confirmada por moradores da região, que relataram incômodos relacionados à presença das torres residenciais, interpretadas como elementos dissonantes no contexto do bairro.

No que se refere alterações de uso que se deram na região, o Mapa de Uso do Solo

(Figura 5) mostra que, em 2011, o uso predominante era residencial unifamiliar (H1), com pouca diversidade funcional, limitada a trechos pontuais das **Avenidas Francisco Galassi e das Américas**. Em 2025, no entanto, constata-se a ampliação da heterogeneidade de usos, com a presença mais expressiva de atividades comerciais e de serviços, especialmente ao longo da **Avenida Presidente Médice e Rua da Paz**.

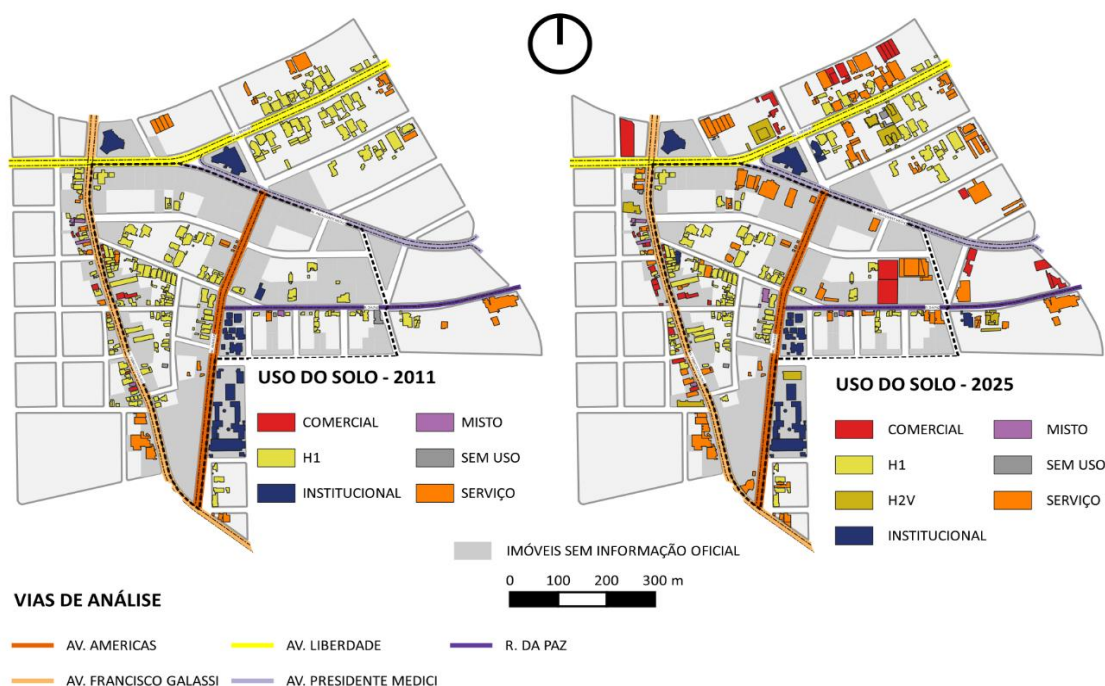


Figura 5. Mapa de Uso do Solo (fonte: elaborado pelos autores)

Esse processo de transformação funcional revela a intensificação do uso do solo e a sobreposição de novas atividades sobre áreas anteriormente homogêneas. Panerai (2006) define o adensamento por sobreposição como uma reconfiguração do espaço urbano consolidado, marcada pela inserção de funções que alteram o tecido urbano original. Um exemplo emblemático é a **Rua da Paz**, onde demolições pontuais de residências deram lugar a edifícios voltados a outras funções urbanas (Figura 6). Tais transformações ocorrem no entorno da Capela de Nossa Senhora do Bom Parto, no local de antigas casas populares construídas nos anos 1950. A substituição tipológica, nesse caso, compromete tanto a identidade morfológica local quanto a memória coletiva do lugar.

Transformações similares também são obser-

vadas na **Avenida Francisco Galassi**, historicamente ocupada por moradias populares do Patrimônio de Nossa Senhora da Abadia. As demolições ocorridas na via indicam um processo de apagamento do passado urbano e social, facilitado por um zoneamento mais permissivo. Um zoneamento com limitações de coeficiente de aproveitamento e uso, tendem a frear a especulação imobiliária, embora não seja suficiente para manutenção de um patrimônio histórico, que requer políticas públicas e investimentos específicos para sua preservação. Nessa ótica, a inserção da **Avenida Francisco Galassi** como Setor de Vias Arteriais (SVA) — em substituição à anterior Área de Diretrizes Especiais II (ADEII) — resultou na ampliação do leque de usos permitidos e no aumento dos parâmetros urbanísticos: a taxa de ocupação máxima

passou de 60% para 70%, e o coeficiente de aproveitamento, de 1,2 para 4. Esse novo enquadramento potencializou a atração de empreendimentos com características construtivas distintas, promovendo alterações substanciais na forma urbana.

A análise comparativa entre os padrões edificatórios pré e pós-alterações legislativas permite identificar uma clara transformação morfológica. Conforme argumenta Oliveira (2015), tais mudanças são recorrentes em

eixos viários que adquirem maior relevância estrutural, tornando-se atrativos para agentes promotores de novos usos. Panerai (2006), influenciado pela tradição italiana da morfologia urbana, aponta que a mudança da forma urbana pode operar como mecanismo de exclusão socioespacial. A substituição de tipologias edilícias pode implicar processos de segregação indireta, nos quais determinados grupos são excluídos do território sem necessidade de remoção física.

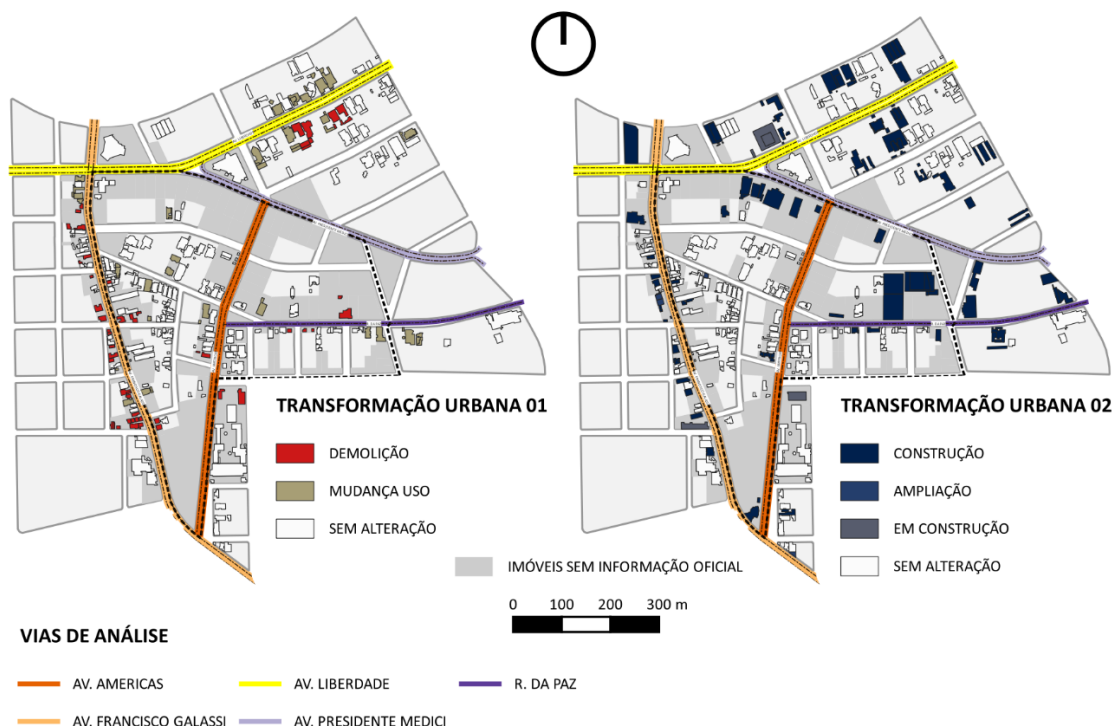


Figura 6. Mapa de Transformações Urbanas (fonte: elaborado pelos autores)

Outro aspecto relevante da **Avenida Francisco Galassi** refere-se à relação entre os novos edifícios e o espaço público. A adoção de recuos frontais com áreas destinadas a estacionamento, voltadas ao uso intensivo do

automóvel, compromete a qualidade do espaço de uso coletivo. Essa configuração torna a rua menos atrativa para atividades cotidianas e favorece o esvaziamento social (Figura 7).



Figura 7. Fotografias Av. Francisco Galassi e esquema de recuos para automóveis (fonte: elaborado pelos autores)

Quanto à análise morfológica temporal, através do Mapa de Alteração Espacial (Figura 8), onde esta evidencia que, entre 2011 e 2014 — período anterior às alterações

legislativas mais relevantes para a área—, apenas dez modificações urbanas foram identificadas.

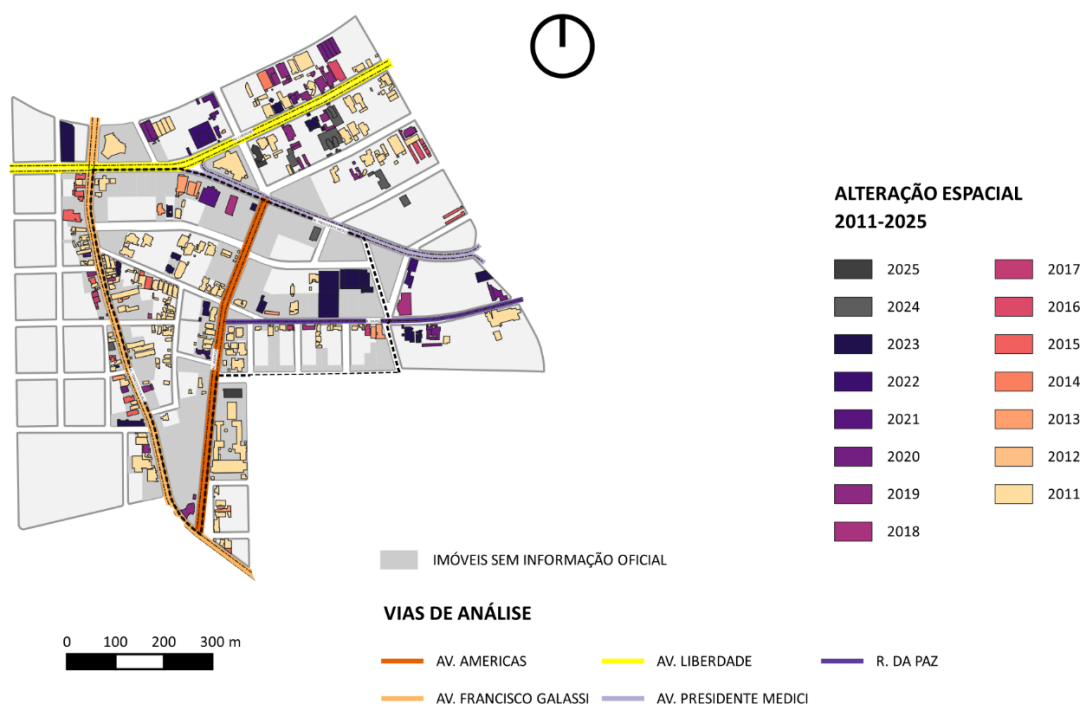


Figura 8. Mapa de Alteração Espacial (fonte: elaborado pelos autores)

Após 2014, observa-se um aumento significativo nas intervenções, incluindo novas construções, demolições e mudanças de

uso, todas associadas à flexibilização dos parâmetros urbanísticos (Figura 9).

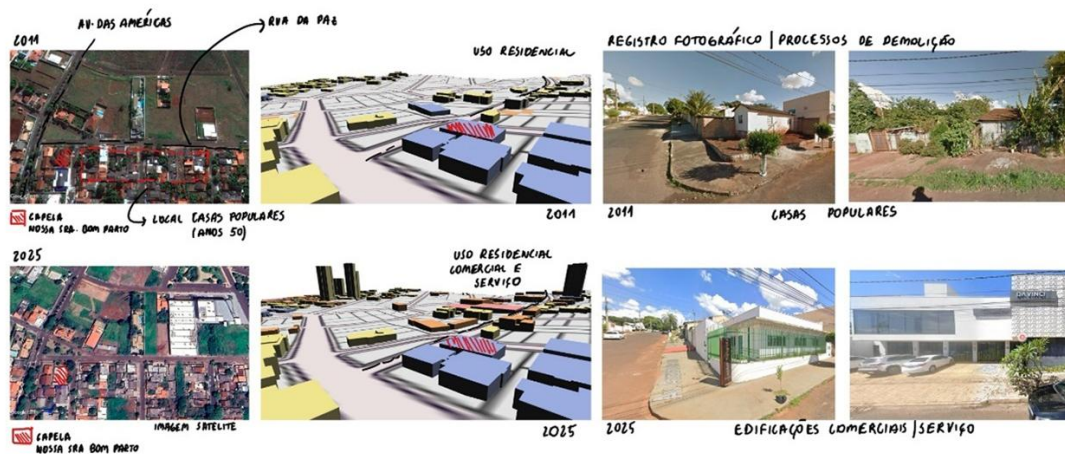


Figura 9. Mapa de Alteração Espacial (fonte: elaborado pelos autores)

De maneira geral, a flexibilização legal permitiu a intensificação construtiva, a diversificação funcional e a valorização fundiária, com maior concentração de impactos ao longo das **Avenidas Liberdade, Francisco Galassi e Rua da Paz**. Essas dinâmicas seguem em curso, com novas construções em andamento, especialmente na **Avenida das Américas**, em frente ao Terrorão do Samba. Trata-se da implantação de um empreendimento de alto padrão, em uma área valorizada por sua topografia e vista privilegiada para o centro urbano. A presença

dessa nova tipologia pode gerar conflitos com as manifestações culturais que historicamente ocupam esse espaço, tensionando os direitos de grupos sociais tradicionalmente enraizados no território. Nesse contexto, a transformação do tecido urbano provoca disputas simbólicas e materiais, que colocam em xeque o direito à permanência e à apropriação da cidade.

Análise econômica

O mapa de Classificação de Imóveis desta região, na década de 2010 (figura 10) revela

um núcleo de alta valorização centrado no eixo da Av. Francisco Galassi até a Av. Liberdade, rodeado pela transição de padrões médios e, finalmente, por bolsões de baixo padrão na borda de análise. Onde, perspectiva de uma promoção de maior equidade urbana, percebe-se uma carência na integração de habitação aos corredores valorizados. Além

de instrumentos de política fiscal para controlar especulação e proteger populações vulneráveis e, no caso da região em questão, da população residente e sua permanência; de forma a promover usos mistos em faixas de transição para diversificar a oferta e equilibrar fluxos urbanos.

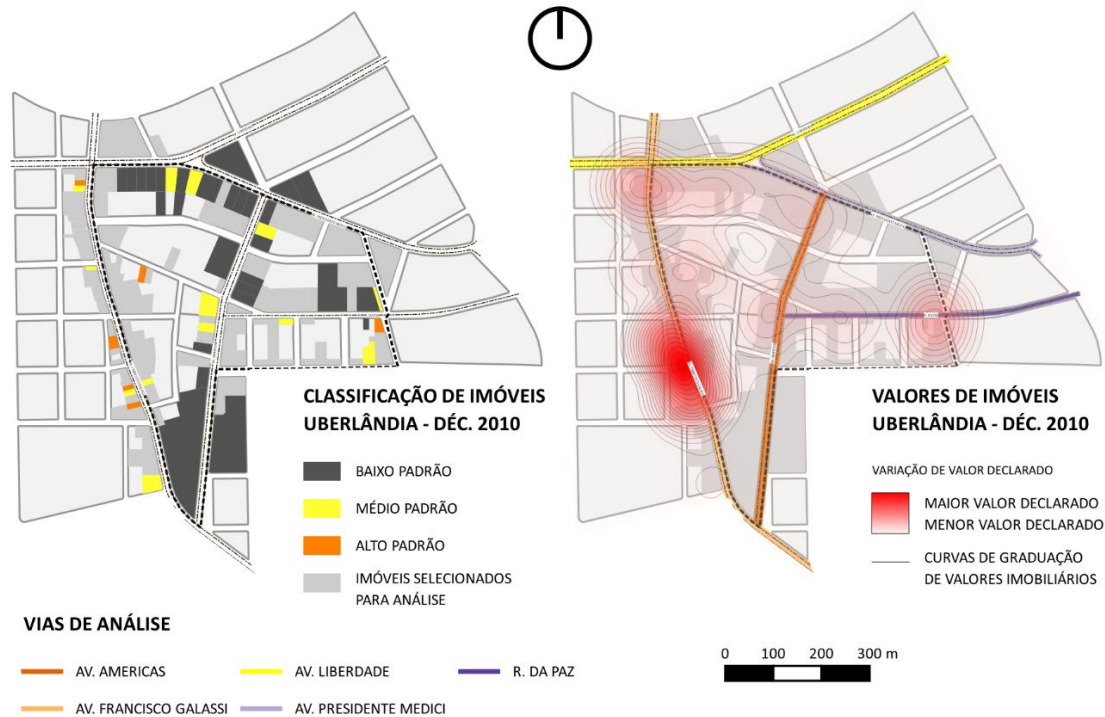


Figura 10. Mapa de Classificação de Imóveis - Padrão Imobiliário e Valores Declarados (fonte: elaborado pelos autores)

O Mapa de Confrontação entre Uso e Valor Imobiliário na década de 2010 (Figura 11), obtido a partir cadastro municipal, atribuindo cada lote a uma das categorias de uso do solo; os valores declarados em transações imobiliárias, agregados em curvas de isolinhas segundo intervalos de valor (R\$ por m²) e, com a sobreposição espacial através da aplicação das isolinhas de valor sobre o mapa de uso, permitindo visualizar diretamente a relação entre tipologia de uso e valor de mercado registrado.

Com a classificação de uso de 2011, a partir de categorias de uso do solo atribuídas a cada lote/edificação e, dos valores de imóveis declarados no cadastro municipal da década de 2010, agregados em curvas de isolinhas, associados por sobreposição espacial, aplicando isolinhas de valor sobre o mapa de uso, o que permite visualizar diretamente a relação entre tipologia de uso e valor de mercado registrado.

Foram observados padrões espaciais através de corredores de maior valor, nas isolinhas mais altas que “abraçam” das **Avenidas Francisco Galassi e Liberdade**, coincidindo com lotes de uso Comercial e Misto, indicando forte dinâmica de mercado nesses trechos. Uma faixa intermediária ao longo das

Avenidas Médici e das Américas: valores declaram-se médios, abrangendo tanto Serviço quanto pequenos polos Institucionais, sugerindo uso diversificado com valor moderado. As bordas de análise têm característica residencial, classificadas como H1, especialmente próximo à **Rua da Paz**, predominando valores mínimos, o que reflete menor pressão de mercado e tipologia de baixa densidade. Muitos vazios concentram-se em zonas de valor médio, sinalizando potenciais frentes de ocupação futura e gentrificada.

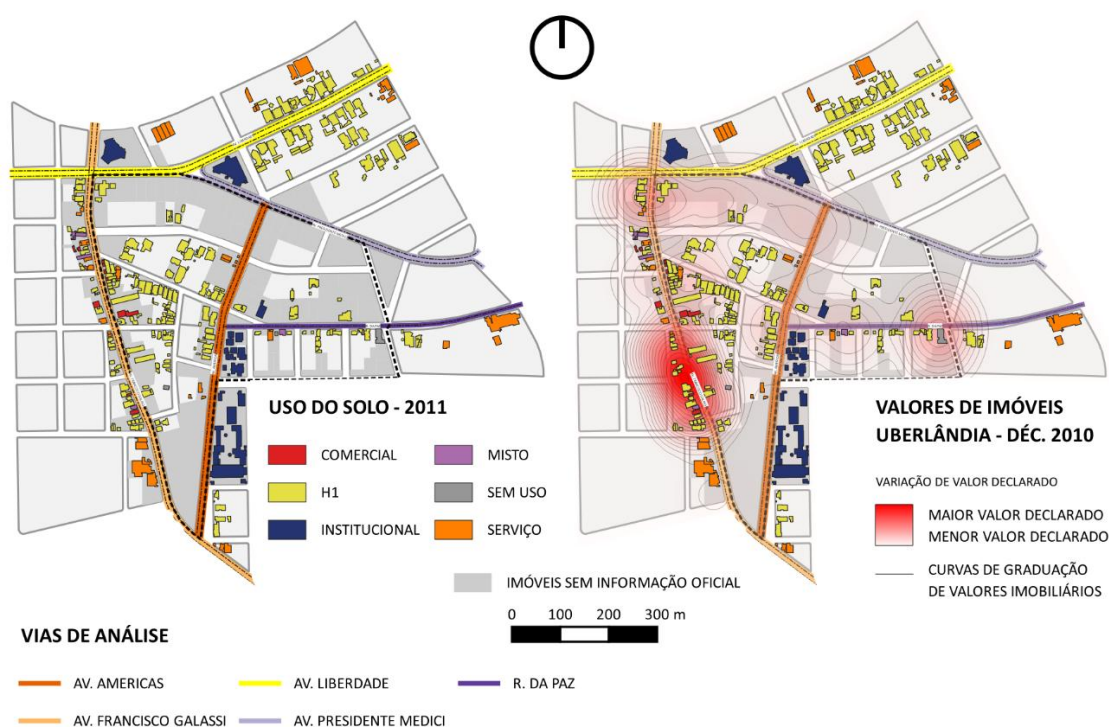


Figura 11. Mapa de Confrontação entre Uso e Valor Imobiliário na década de 2010 (fonte: elaborado pelos autores)

Considerações finais

As análises realizadas não evidenciam contradições importantes entre a forma urbana consolidada e as diretrizes estabelecidas pela legislação urbanística vigente. As alterações promovidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo favoreceram a intensificação do uso do solo e a verticalização pontual em setores específicos, produzindo transformações morfológicas significativas. No entanto, essas mudanças ocorreram de forma desarticulada em relação ao tecido urbano preexistente, comprometendo a continuidade espacial, a harmonia formal e a coerência tipológica da área.

A abordagem morfológica adotada revelou-se essencial para compreender essas dinâmicas, ao permitir a identificação das permanências e rupturas que caracterizam a evolução do espaço urbano. A leitura comparativa de mapas de cheios e vazios, gabarito das edificações e uso do solo, associada à análise sequencial e do tecido urbano, contribuiu para evidenciar os impactos socioespaciais decorrentes da flexibilização dos parâmetros urbanísticos. A superposição de novas tipologias sobre um tecido consolidado, em muitos casos, provocou conflitos visuais e

funcionais, além de desencadear processos de substituição social indireta.

Embora o presente estudo tenha se concentrado na dimensão morfológica e urbana, a incorporação de uma análise econômica, permite elucidar de forma mais ampla, os vetores que impulsionam as transformações na área, identificando os agentes envolvidos, os mecanismos de valorização fundiária e os efeitos da reestruturação espacial sobre os padrões de ocupação. Essa esfera de análise amplia a compreensão dos fatores que operam sobre a forma urbana, relacionando-os a estratégias econômicas e políticas mais amplas.

O mapa de Evolução de Densidade Populacional entre 2010 e 2022 (Figura 12) traz a informação sobre os maiores valores de densidade que concentram-se numa faixa estreita ao longo da **Avenida Francisco Galassi** e em trechos pontuais da **Rua da Paz**, com densidades médias típicas e que, já em 2022 observa-se o aumento geral das isolinhas de alta densidade, ampliando-se para a **Avenida Américas** e consolidando-se na **Avenida Médici**; onde surgem manchas de média/alta densidade em cruzamentos de vias, estratégicos, indicando adensamento ao longo

dos corredores estruturantes. Dessa forma pode-se também, perceber-se padrões espaciais no corredor **Avenida Francisco Galassi – Rua da Paz**, como a passagem de

uma fita linear de densidade alta em 2010 para um corredor mais largo e uniforme em 2022, dando sinal de continuidade de ocupação.

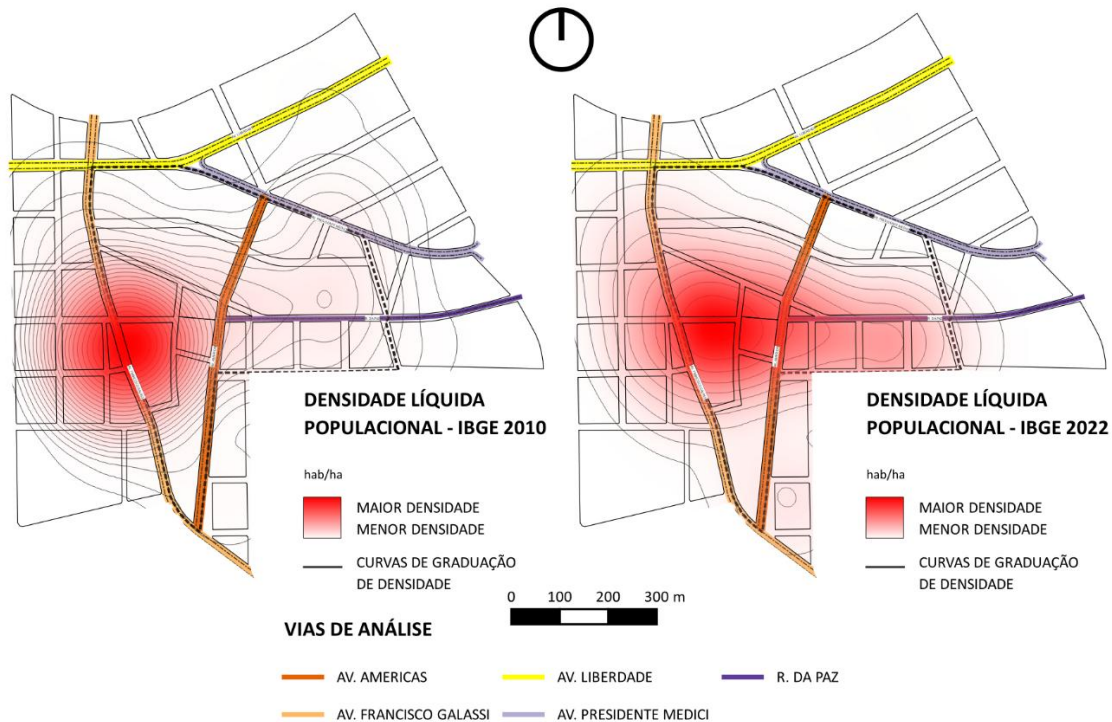


Figura 12. Mapa de Evolução de Densidade Populacional entre 2010 e 2022 (fonte: elaborado pelos autores)

Já no eixo Américas, praticamente sem isolinhas elevadas em 2010, traz em 2022 faixas de densidade moderada a alta, refletindo verticalização e ocupação de vazios. Nas imediações da **Rua da Paz**, se mantém isolinhas de baixa densidade em ambos os períodos, atuando como zona-amortecedora e potencial área para expansão futura ou de preservação. Entretanto, pode-se atentar-se que em áreas entre ZR1/ZR2 (conforme zoneamento) mostram um incremento de densidade, indicando absorção de novos moradores sem avançar lateralmente além dos eixos principais.

O mapa de Distribuição e Padrões Espaciais entre 2010/2011 (Figura 13), exhibe isolinhas de alta densidade (alongadas junto a **Avenida Francisco Galassi** e trechos da **Rua da Paz**) que coincidem majoritariamente com zonas de gabarito maior que 3 pavimentos, sinalizando coerência entre uso consolidado e norma permissiva, enquanto zonas de baixa densidade (perto da **Rua da Paz** e bolsões periféricos) permanecem em gabarito menor que 3 pavimentos, reforçando restrições de

escala para áreas de certa transição. Já no mapa entre 2022/2025, os corredores de densidade elevada expandem-se para as **Avenidas Médici e Américas**; cujo gabarito projetado mantém-se permissivo (maior que 3 pavimentos) nesses eixos, indicando planejamento voltado a suportar maior adensamento. Pontos onde isolinhas densas avançam para faixas ainda de gabarito menor que 3 pavimentos (casos pontuais) revelam possíveis “estrangulamentos” normativos que limitam a oferta de novas unidades onde já há demanda populacional alta. Em áreas de densidade média (transição ZR1>ZR2 conforme zoneamento), o gabarito permanece misto, sugerindo flexibilidade para mistura de tipologias.

O panorama trouxe implicações urbanísticas, traduzidos pela aderência normativa, onde a quase total coincidência de alta densidade com gabarito maior que 10 pavimentos, permitidos pela legislação, nos corredores principais reforça a estratégia de adensamento orientado. Isso potencializa áreas de conflito, onde pontos de densidade elevada sob gabarito

restrito podem indicar necessidade de revisão de normativos para evitar especulação em lotes escassos; um potencial futuro dizendo que a projeção de gabarito em 2025 sustenta o crescimento populacional projetado, questionando o oferecimento de infraestrutura (transporte, redes, equipamentos). É

importante salientar que a manutenção de gabaritos baixos em bolsões de baixa densidade vem a preservar faixas de amortecimento entre eixos adensados e bordas na área analisada, evitando “canyons” urbanos.

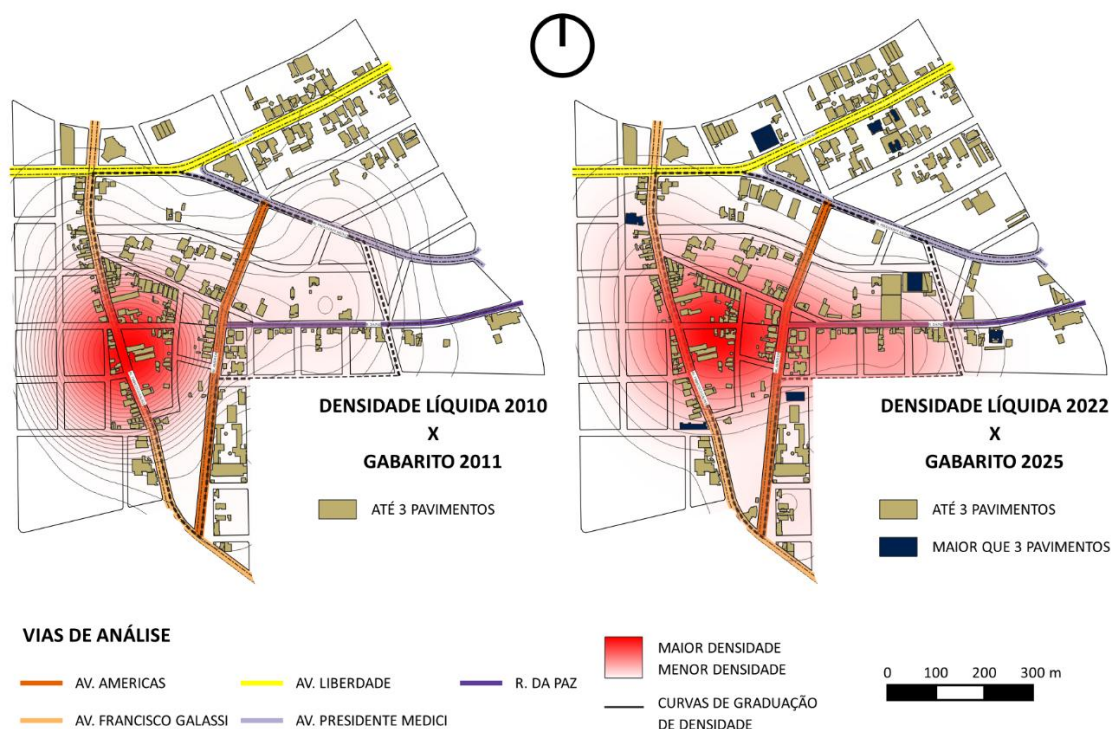


Figura 13. Mapas de Distribuição e Padrões Espaciais entre 2010/2011 e 2022/2025 pelo Gabarito e Densidade (fonte: elaborado pelos autores)

Nos Mapas de Correlação Densidade x Uso (Figura 14), altas densidades (curvas internas) localizadas principalmente ao longo dos eixos da **Avenida Francisco Galassi** e **Rua da Paz**, coincidem com propostas de H2V e Misto, sinalizando verticalização residencial e integração de usos nestes corredores. Densidades médias estendem-se pela **Avenida das Américas** e **Rua da Paz** e relacionam-se a usos Comercial e Serviços, reforçando esses eixos como polos de comércio e infraestrutura de apoio. Já baixas densidades são encontradas especialmente nas áreas entre a **Rua da Paz** e a **Avenida Presidente Médice**, mantendo predominantemente H1 ou Sem uso e atuando como zonas amortecedoras entre os corredores adensados e as franjas residenciais periféricas.

As áreas de Uso Institucional aparecem concentradas em pontos de densidade média,

facilitando o acesso a equipamentos públicos a partir de zonas habitacionais densificadas. Identifica-se padrões espaciais no corredor entre as **Avenidas Francisco Galassi** e **Rua da Paz** como espinha dorsal de alta densidade, direcionando um uso futuro à habitação multifamiliar e misto. Nos eixos Médici e Américas, a faixa intermediária de densidade é convertida em comércio e serviços, e cria nós de atividade econômica alinhados à rede viária. Nas zonas de borda da área analisada (**Rua da Paz**), a baixa densidade é preservada. Entretanto ainda "Ilhas sem uso", ou vazios urbanos, aparecem pontualmente em cruzamentos de menor densidade, representando terrenos vagos ou à espera de futura intervenção.

Esta situação tem implicações urbanísticas, pois se aproveita do uso do solo pela correspondência entre alta densidade e H2V/Misto.

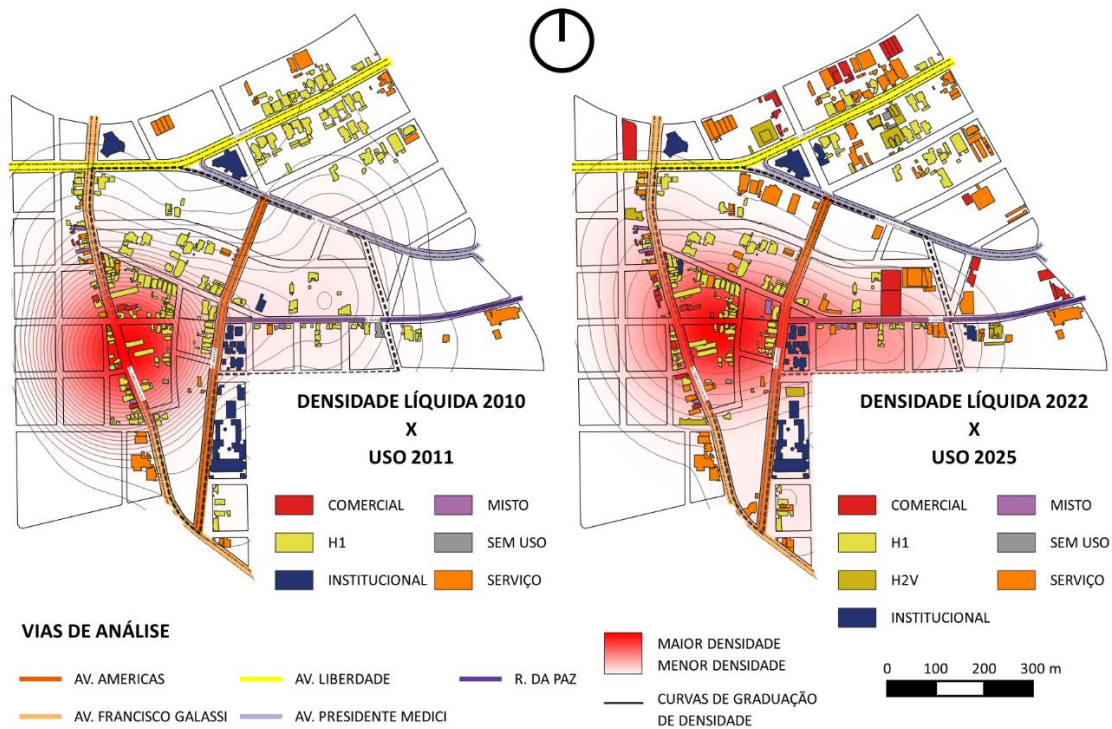


Figura 14. Mapas de Correlação Densidade x Uso (fonte: elaborado pelos autores)

A sobreposição entre a densidade populacional e faixas de gabarito, conforme ilustrado no Mapa de Densidade Líquida x Gabarito (Figura 13), revela que o ordenamento territorial foi deliberadamente calibrado para estimular empreendimentos verticais nos principais eixos de transporte. Na década de 2010, essa estratégia normativa traduziu-se em um claro gradiente econômico: lotes destinados a usos intensivos (comercial e misto) atingiam os picos de valor no Mapa de Uso do Solo x Variação de Valor imobiliário (Figura 11), enquanto áreas de habitação unifamiliar e terrenos vagos permaneceram com preços substancialmente inferiores.

Entre 2010 e 2022, o adensamento seguiu de forma quase mecânica a extensão dos corredores com gabarito permissivo, ampliando bolsões de alta densidade e concentrando o rendimento imobiliário nesses espaços. Esse arranjo evidencia que as normas de uso do solo serviram não apenas para adequar oferta construtiva à demanda demográfica, mas também para produzir e reproduzir padrões de valorização seletiva, reforçando desigualdades de acesso à moradia e criando faixas de intensa rentabilidade imobiliária em detrimento de setores periféricos de menor atratividade imobiliária. Em uma correlação mais ampla, a análise

econômica demonstra que as áreas de valorização imobiliária, com aumento da densidade líquida nos últimos anos, coincidem com as áreas historicamente relevantes ao bairro Patrimônio, tendo os trechos da **Avenida Francisco Galassi, das Américas e Rua da Paz** como destaque.

Por fim, as evidências levantadas apontam para a necessidade de rever os instrumentos de planejamento urbano vigentes em Uberlândia, de modo a articular de forma mais coerente os objetivos de ordenamento territorial com as dinâmicas reais da cidade. A atualização da legislação urbanística deve considerar não apenas a capacidade de suporte da infraestrutura urbana e os interesses de mercado, mas também os princípios da justiça socioespacial, da preservação da memória urbana e da qualificação do espaço público. A continuidade desta pesquisa, ampliada para outras regiões da cidade e com enfoque interdisciplinar, pode oferecer subsídios relevantes à formulação de políticas urbanas mais sensíveis às particularidades locais e mais comprometidas com o direito à cidade.

Referências

Consórcio Cidadania (2024) *Produto 4 - Diagnóstico Técnico - Parte 1 - Versão Final*. 1–23.

- Conzen, M.R.G. (1969) *Alnwick, Northumberland: a study in town-plan analysis* (Londres).
- Lamas, J.M.R.G. (2010) *Morfologia urbana e desenvolvimento da cidade* (5ª. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian).
- Motta, G. (2015) *Pensar, construir e viver a cidade Uberlândia-MG: setor sul*.
- Oliveira, V. (2018) *Diferentes abordagens em morfologia urbana. Contributos luso-brasileiros* (Urban Forms).
- Oliveira, V. & Monteiro, C. (2015) *Diferentes abordagens no estudo da forma urbana*.
- Panerai, P. (2006) *Análise urbana* (Brasília, Editora da Universidade de Brasília).
- Travençolo, T.A. (2024) *Entre o material e o imaterial: a preservação cultural do Bairro Patrimônio*.
- Uberlândia (2006) *Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006*.
- Uberlândia (2011) *Lei Complementar nº 525, de 14 de abril de 2011*.p.6.

Tradução do título, resumo e palavras-chave

The Patrimônio Neighborhood in Uberlândia, Brazil: morphological and economic transformations and the impacts of gentrification

Abstract. This article analyses the morphological and urban transformations that occurred between 2011 and 2025 in the "Velho Patrimônio" neighbourhood, city of Uberlândia, Brazil. The study focuses on the subdivisions of Patrimônio de Nossa Senhora da Abadia and Altamira II. The investigation stems from observing the changes in the Land Use regulation, which relaxed urban parameters and promoted significant transformations in the urban form of the area. The methodology adopts a morphological approach based on comparative analysis of thematic maps (QGIS)—built area, building heights, and land use—and on urban analysis as proposed by Philippe Panerai (2006). The results demonstrate changes in land use, the emergence of vertical buildings, and the overlapping of new typologies within consolidated contexts, generating a rupture in morphological coherence and impacting the perception of urban space. The analysis further reveals evidence of typological and functional replacement associated with increased land value. It is concluded that the current legislation, by favouring specific areas for restructuration, contributes to a fragmentation process of the urban fabric and the reproduction of spatial inequalities. The study underscores the importance of morphological analysis as a critical tool in urban planning and points to the need for more integrated, fair, and context-sensitive guidelines.

Keywords. urban morphology, gentrification, urban planning legislation, vertical densification, land value appreciation

Editor responsável pela submissão: Amaro Mendonça

Licenciado sob uma licença Creative Commons

