

## **Do planejamento à prática: uso misto, legislação e suas distorções na aplicação urbana**

*From planning to practice: mixed use, legislation and its distortions in urban application*

*De la planificación a la práctica: usos mixtos, legislación y sus distorsiones en la aplicación urbana*

SILVA, Thaís; Mestranda; Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Uberlândia (PPGAU-UFU)

[thais.arqurb@ufu.br](mailto:thais.arqurb@ufu.br)

GULARTE, Juliana Gomes; Doutoranda; Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Uberlândia (PPGAU-UFU)

[juliana.guarte@ufu.br](mailto:juliana.guarte@ufu.br)

QUEIROZ, Aline Macedo; Mestranda; Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Uberlândia (PPGAU-UFU)

[aline.queiroz@ufu.br](mailto:aline.queiroz@ufu.br)

COCOZZA, Glauco de Paula; Professor Doutor; Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Uberlândia (PPGAU-UFU)

[glauco.cocozza@ufu.br](mailto:glauco.cocozza@ufu.br)

### **Resumo**

O uso misto tem sido retomado como resposta aos desafios contemporâneos do planejamento urbano, promovendo integração, mobilidade ativa e vitalidade (MORENO, 2025). Inserido no campo da Morfologia Urbana, este estudo adota a abordagem tipo-morfológica da Escola Muratoriana (OLIVEIRA, 2018) para investigar a ruptura entre a formulação e a consolidação da legislação urbanística em Uberlândia, bem como seus efeitos sobre o desenho da cidade. A diretriz analisada teve origem no projeto de requalificação da área central — não implantado — que previa a pedestrianização através do incentivo a edifícios-garagem. A elasticidade legislativa permitiu sua aplicação em outros zoneamentos, gerando impactos que contrariaram os objetivos iniciais. A pesquisa examina a evolução normativa e as tipologias resultantes, com ênfase na análise morfológica de empreendimentos que utilizaram esse dispositivo legal, considerando suas relações com o espaço público e os efeitos ambientais. Por fim, questiona-se se os impactos decorrem da norma em si ou de sua aplicação.

**Palavras-chaves:** Uso misto. Edifício-garagem. Tipologia edilícia. Distorções legislativas. Análise morfológica.

## **Abstract**

*Mixed use has been revived as a response to contemporary urban planning challenges, promoting integration, active mobility and vitality (MORENO, 2025). Inserted in the field of Urban Morphology, this study adopts the type-morphological approach of the Muratorian School (OLIVEIRA, 2018) to investigate the rupture between the formulation and consolidation of urban planning legislation in Uberlândia, as well as its effects on the design of the city. The guideline analysed originated in the project to requalify the central area - which was not implemented - which provided for pedestrianisation by encouraging garage buildings. Legislative elasticity allowed it to be applied in other zoning districts, generating impacts that contradicted the initial objectives. The research examines the normative evolution and the resulting typologies, with an emphasis on the morphological analysis of developments that used this legal device, considering their relationship with public space and environmental effects. Finally, it questions whether the impacts stem from the norm itself or from its application.*

**Keywords:** *Mixed use. Garage building. Building typology. Legislative distortions. Morphological analysis.*

## **Resumen**

*El uso mixto ha resurgido como respuesta a los desafíos urbanísticos contemporáneos, promoviendo la integración, la movilidad activa y la vitalidad (MORENO, 2025). Insertado en el campo de la Morfología Urbana, este estudio adopta el enfoque tipo-morfológico de la Escuela Muratoriana (OLIVEIRA, 2018) para investigar la ruptura entre la formulación y la consolidación de la legislación urbanística en Uberlândia, así como sus efectos en el diseño de la ciudad. La directriz analizada se originó en el proyecto de recalificación del área central -que no llegó a ejecutarse, que preveía la peatonalización mediante el fomento de edificios garaje. La elasticidad legislativa permitió su aplicación en otros distritos de zonificación, generando impactos que contradecían los objetivos iniciales. La investigación examina la evolución normativa y las tipologías resultantes, con énfasis en el análisis morfológico de los desarrollos que utilizaron este dispositivo legal, considerando su relación con el espacio público y los efectos ambientales. Finalmente, se cuestiona si los impactos provienen de la propia norma o de su aplicación.*

**Palabras claves:** *Uso mixto. Edificio de garajes. Tipología edificatoria. Distorsiones legislativas. Análisis morfológico.*

## **1. Introdução**

Com base nas diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor – PD, de 2006, por meio do Edital nº 502 de 2007, o município de Uberlândia solicitou a elaboração de um projeto com o objetivo de propor uma nova configuração e dinâmica urbana para a Área Central e o bairro Fundinho, integrando essas intervenções ao contexto mais amplo dos bairros adjacentes. Entre as iniciativas previstas no referido projeto, destacam-se: a implantação de projetos paisagísticos, a ampliação e readequação de calçadas, a definição de mobiliário urbano, a arborização planejada, o fortalecimento da segurança pública e a promoção de usos diversificados dos espaços urbanos.

Entre as ações propostas para viabilizar essas transformações, a redução do número de vagas de estacionamento em vias públicas foi considerada uma medida necessária. Como forma de mitigar os impactos decorrentes dessa redução, uma das soluções sugeridas foi a criação de legislação específica que incentivasse a construção de edifícios-garagem no hipercentro, de modo a suprir a demanda por vagas de estacionamento.

Foi proposta uma alteração legislativa, implementada pela Lei nº 525, de 14 de abril de 2011, que autorizou a Taxa de Ocupação – TO, de 100% para edifícios-garagem, estacionamentos privados e edifícios de uso misto, nos pavimentos destinados exclusivamente ao estacionamento. Contudo, essa permissão sem embasamento técnico prévio foi estendida a zoneamentos além da área de intervenção, como a Zona Central 2, a Zona Residencial 2 e a Zona Mista, abrangendo quase a totalidade da área urbana municipal. Posteriormente, essa legislação foi revisada pela Lei nº 687, de 2019, que ampliou a aplicação da TO máxima para edificações comerciais e de serviços em toda a área do Hipercentro.

Desde 2011, observou-se ampla aplicação da TO máxima, especialmente em edifícios multifamiliares, resultando em mudanças significativas no padrão espacial urbano das áreas mencionadas. Contudo, com a não implementação do Projeto de Requalificação Central, o que se observou no Hipercentro, local onde a política urbanística era originalmente planejada foi a demolição de edificações, para a construção comercial com a utilização da taxa de 100% de ocupação sem nenhuma preocupação com os preceitos iniciais de melhoria do espaço urbano voltado ao pedestre.

Diante do exposto, ao analisar como uma tipologia edilícia originalmente concebida para viabilizar a pedestrianização da área central da cidade foi distorcida, este estudo tem como objetivo principal discutir de que forma a legislação urbanística pode impactar a qualidade e a vitalidade da forma urbana. A pesquisa aborda o contexto de criação da tipologia do edifício-garagem na legislação, destacando sua implantação distorcida e inadequada em relação à situação que motivou sua formulação, e que se deu na ausência de políticas urbanísticas integradas. O foco recai sobre o impacto dessa legislação na configuração da cidade e nos efeitos concretos que ela gerou na forma e na dinâmica da paisagem urbana, especialmente em áreas que enfrentam um acelerado processo de verticalização, como a região do bairro Santa Mônica e seu entorno.

## **2. Distorções legislativas de uma tipologia edilícia**

## ***Origem da tipologia do Edifício-garagem em Uberlândia***

Em 1950, a legislação urbanística de Uberlândia passou a tratar as garagens com fins comerciais como elementos que comprometiam a estética urbana. Nessa perspectiva, os terrenos destinados a esse uso eram obrigados a abrigar, em sua fachada, uma edificação compatível com as normas urbanísticas vigentes, enquanto a garagem deveria ser isolada da via pública por meio de pisos e paredes construídos com material incombustível (Lei nº 125/1950, art. 222, §2º). Já as garagens comerciais localizadas em áreas suburbanas ficavam dispensadas da exigência de edifício ocupando a frente do terreno, mas a elas era exigida a construção de uma fachada de aspecto conveniente (Lei nº 125/1950, art. 222, §4º). Essas exigências de construção de edificação na parte frontal do terreno ou tratamento da fachada das garagens, estabelecida no regulamento das construções em Uberlândia, de 30 de junho de 1950, não foram mantidas em qualquer das legislações urbanísticas posteriores.

## ***“Evolução” da tipologia na legislação urbanística municipal***

Após a Lei nº 125 de 1950, duas outras leis sobre o uso e a ocupação do solo foram elaboradas antes do primeiro PD do Município de abril de 1994. Porém, essas duas leis não abordaram com maior detalhamento a tipologia do edifício-garagem ou os estacionamentos. Essa situação ocorreu apenas nas leis nº 224/1999 e nº 245/2000, ao proibirem o acesso de garagens e estacionamentos de qualquer natureza para as vias destinadas a pedestres, conforme estabelecido no PD.

O PD de Uberlândia, vigente de abril de 1994 a outubro de 2006, ao dispor sobre a Estruturação da Área Central, estabeleceu a criação de um eixo de pedestres ligando o bairro histórico Fundinho ao centro de negócios da Praça Sérgio Pacheco, ao longo da Rua XV de Novembro e da Av. Afonso Pena (Lei nº 78/1994, art.13, § 2º). Além deste eixo de pedestres, o PD de 1994 definiu outros trechos viários da Área Central que, gradativamente, teriam circulação exclusiva de pedestres. Concomitante a esta priorização da circulação de pedestres na Área Central, o PD estabeleceu que entre as praças Clarimundo Carneiro e Sérgio Pacheco deveria ser ampliada a oferta de vagas para estacionamentos nas vias transversais à Av. Afonso Pena e no entorno da Praça Sérgio Pacheco (Lei nº 78/1994, art.12, § 2º). A Figura 03 apresenta as vias localizadas na Área Central e no Bairro Fundinho com proibição de acesso de estacionamentos e garagens, conforme o PD de Uberlândia de 1994 e a Lei de Zoneamento de 2000.

Em dezembro de 1999, a Lei nº 224 introduziu a exigência de recuo frontal, que corresponde à distância entre a parede frontal da edificação no pavimento térreo e o alinhamento do logradouro. Essa medida teve como objetivo criar áreas livres para uso público por meio do alargamento das calçadas, reforçando a proposta de estruturação de uma Área Central voltada para os pedestres, conforme delineado no PD de 1994. Contudo, essa exigência na Área Central foi revogada em abril de 2011, com a entrada em vigor da Lei nº 525. As figuras 1 e 2 apresentam exemplos da aplicação do recuo frontal na Área Central de Uberlândia em diferentes períodos.



Figura 2: Exemplo de aplicação do recuo frontal previsto no art. 65 da Lei nº 224/1999 em edifício comercial na Área Central de Uberlândia.

Fonte: imagem street view do Google Earth.



Figura 1: Exemplo de aplicação do recuo frontal previsto no art. 65 da Lei nº 224/1999 em edifício de uso misto (Uberlândia Clube) na Área Central de Uberlândia.

Fonte: Facebook Acesso em: 12 fev. 2025

Com a aprovação da revisão do Plano Diretor de Uberlândia em outubro de 2006 (Lei nº 432/2006, art. 20), estabeleceu-se a elaboração dos projetos de requalificação da Área Central e do Bairro Fundinho como diretriz de uso e ocupação do solo. No entanto, essa revisão suprimiu diretrizes anteriores que previam a destinação de trechos viários exclusivamente a pedestres e a ampliação da oferta de estacionamentos. O projeto de requalificação, fundamentado no Termo de Referência do Edital nº 502/2007 e apresentado em 2009, não incluiu vias exclusivas para pedestres, mas propôs a redução das faixas de rolamento e de estacionamento, com o objetivo de ampliar calçadas e implantar ciclovias. A Figura 4 ilustra as vias com restrição de acesso, redução de estacionamentos e ampliação de áreas destinadas a pedestres.

As intervenções propostas visavam otimizar o uso dos espaços urbanos e promover a mobilidade, por meio da criação de atrativos que incentivassem a permanência da população residente e a diversificação de usos e atividades, com foco no desenvolvimento social, econômico e urbano. Entre as ações previstas estavam a reutilização de espaços públicos e edificações degradadas, a modernização da infraestrutura existente e a ampliação da oferta de serviços urbanos de qualidade. No que tange ao estacionamento, o projeto previa a redução das vagas rotativas na Área Central de 1.191 para 879, e das vagas destinadas a motos de 979 para 650, resultando, respectivamente, em 312 e 329 vagas a menos.

Para compensar essa redução de vagas, o projeto propôs estacionamentos térreos e subterrâneos nas praças Cícero Macedo (203 vagas), Clarimundo Carneiro e Dr. Duarte (415 vagas). A Figura 4 apresenta as vias com redução de faixas de rolamento de veículos automotores e de faixas de estacionamento, os estacionamentos subterrâneos e térreos em praças propostos no Projeto de Requalificação da Área Central e do Bairro Fundinho.

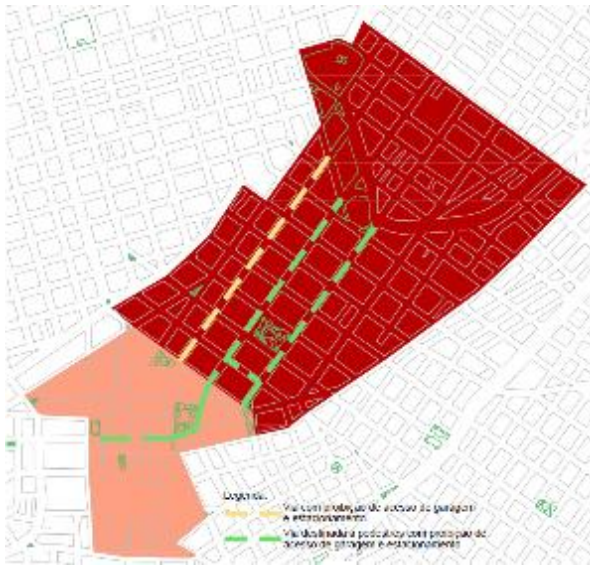


Figura 3: Vias localizadas na Área Central e no Bairro Fundinho com proibição de acesso de estacionamentos e garagens, conforme o PD de Uberlândia de 1994 e a Lei de Zoneamento de 2000.

Fonte: Dos autores.

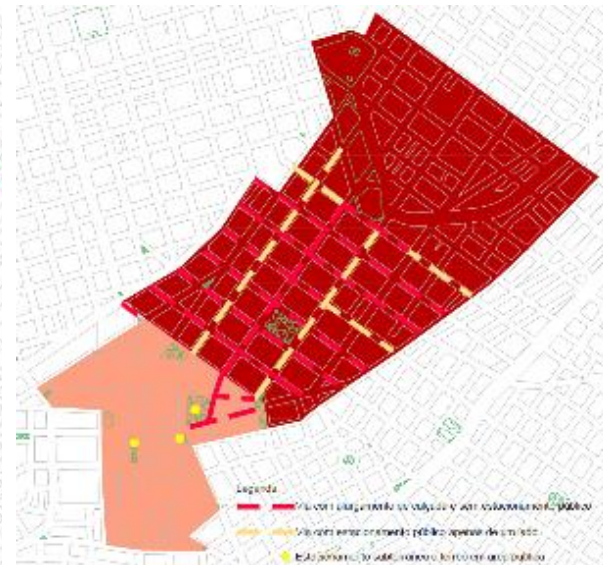


Figura 4: Vias com redução de faixas de rolamento e de estacionamento, além da implantação de estacionamentos subterrâneos e térreos em praças, conforme proposto no Projeto de Requalificação da Área Central e do Bairro Fundinho.

Fonte: Dos autores.

Em abril de 2011, no processo de revisão da Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo - LUOS, de Uberlândia, com o intuito de mitigar os impactos da redução de vagas de estacionamentos provenientes de uma possível execução do Projeto de Requalificação da Área Central, foi proposto, como incentivo para a implantação de novos estacionamentos na Zona Central 1, o aumento da TO Máxima nesta zona.

Contudo, o texto final da nova LUOS de Uberlândia incorporou a seguinte redação: “Para edifícios-garagem, estacionamentos privados e edifícios de uso misto, nos pavimentos destinados ao uso exclusivo de estacionamento, a TO Máxima é de 100%”. Tal disposição foi aplicada com elasticidade normativa às zonas Central 1 – ZC1, Zona Central 2 – ZC2, Residencial 2 – ZR2, e Mista - ZM, conforme previsto no art. 44 e no Anexo VII – Tabela de Volumetria da Lei nº 525/2011.

Posteriormente, em julho de 2019, uma nova alteração da referida legislação passou a permitir a TO de 100% para qualquer uso permitido na ZC1, além de facultar a implantação de afastamentos nas edificações localizadas no centro da cidade. Em dezembro de 2020, essa permissão foi estendida ao Hipercentro, especificamente à ZC2.

Apesar da aprovação da nova legislação, o Projeto de Requalificação da Área Central não chegou a ser implantado. Observa-se que, em Uberlândia, as legislações urbanísticas anteriores à Lei nº 525/2011 previam, em alguns casos, uma TO máxima de até 80% para as áreas atualmente classificadas como ZC1, ZC2 e ZR2. No entanto, essas previsões não estavam vinculadas a políticas específicas de incentivo à implantação de estacionamentos, nem articuladas a um projeto estruturado de requalificação urbana.

Dessa forma, as revisões da legislação urbanística de Uberlândia não só possibilitaram a ocupação de 100% dos terrenos com estacionamentos e ampliaram significativamente a área da cidade passível desta ocupação, como extinguiram a

motivação que originou essa nova tipologia edilícia, ou seja, a priorização de pedestres na Área Central da cidade. A figura 5 apresenta a área definida na legislação para aplicação da TO de 100%, inicialmente proposta apenas para ZC1.

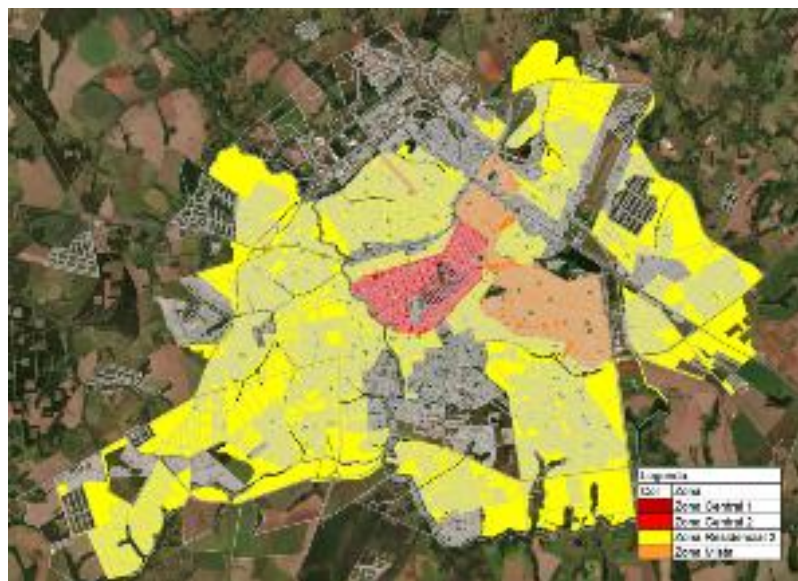


Figura 5: Área definida na Lei nº 525/2011 para aplicação da Taxa de Ocupação de 100% nos pavimentos destinados ao uso exclusivo de estacionamento para implantação de edifícios-garagem e edifícios de uso misto.

Fonte: Lei nº 245/2011 adaptado pelos autores.

Além de ampliarem a área urbana passível de 100% de ocupação para implantação de estacionamentos, as alterações na legislação urbanística transformaram a tipologia edilícia do edifício-garagem, do edifício de uso misto e, principalmente, do edifício multifamiliar.

### 3. Método

Com base no entendimento da abordagem tipo-morfológica de Muratori, o estudo foi estruturado em três etapas:

- Etapa A: compreensão da evolução histórica dos tipos morfológicos do edifício-garagem, dos estacionamentos e dos edifícios de uso misto na legislação urbanística municipal. O objetivo dessa etapa foi identificar as mudanças nos requisitos legais para a construção de edificações com esses usos em Uberlândia ao longo do tempo, bem como a evolução da TO Máxima permitida na cidade. Para isso, foi realizada uma análise da legislação urbanística municipal, desde a primeira lei urbanística datada de 27/02/1948 até a lei de 30/12/2024.
- Etapa B: identificação e caracterização do tipo edilício básico dos usos em análise no tecido urbano do município em cada período de vigência dos requisitos legais, considerando:
  - Proporção lote atual / lote original: relação entre a área do lote do empreendimento e a área do lote original do loteamento, traduz eventuais unificações de lotes;

- O Coeficiente de Aproveitamento – CA, do empreendimento foi calculado conforme a metodologia adotada pelo município, que considera apenas a área privativa fechada, desconsiderando as áreas privativas abertas. Também foi realizado o cálculo com base na área total coberta do empreendimento, para fins comparativos.
- TO do pavimento térreo do empreendimento;
- Altura do fechamento: altura do muro ou outras estruturas de fechamento do empreendimento em relação à calçada limítrofe;
- Altura do edifício: altura total da edificação desde a soleira de entrada até o teto acabado do último pavimento.

A unidade edilícia mais representativa da aplicação das alterações das leis urbanísticas investigada é o edifício multifamiliar. Essa etapa permite a posterior análise dos impactos dessas alterações legislativas na qualidade urbana-ambiental.

- Etapa C: análise e comparação dos impactos dos tipos edifícios multifamiliares na qualidade urbana-ambiental considerando:
  - Proporção de edifício / rua (RUEDA, 2010): relação entre a altura do edifício e a largura das vias limítrofes a ele;
  - Proporção de fechamento / calçada: relação entre a altura do fechamento do edifício e a largura das calçadas limítrofes a ele;
  - Proporção de fachadas ativas: relação entre a extensão de fachada com acesso de pedestres ou com permeabilidade visual e a extensão de divisa do lote com sistema viário;
  - Proporção de área vegetada: relação entre a área vegetada do lote e a sua área total;
  - Densidade habitacional: quantidade de unidade habitacionais do edifício por área do lote (unidades / m<sup>2</sup>);
  - Densidade de vagas: quantidade de vagas de estacionamento do edifício por área do lote (vagas / m<sup>2</sup>).

#### 4. Resultados e discussão

O Quadro 1 apresenta a síntese dos achados da análise da evolução histórica dos tipos morfológicos do edifício-garagem e dos estacionamentos na legislação urbanística de Uberlândia, Etapa A do método. Observa-se que, inicialmente, 1950, as garagens deveriam ficar “invisíveis” no tecido urbano. Depois, brevemente entre 1988 e 1989, em edifícios não residenciais se localizadas no subsolo ou em pavimento acima do térreo ficavam excluídas do Coeficiente de Aproveitamento. Em 1989, a área de estacionamento fica excluída do CA para todos os usos, exceto para edifícios garagens. Em 1989, para promover a priorização do pedestre em algumas vias da Zona Central de Uberlândia, é proibido o acesso de veículos nessas vias.

Até abril de 2011, a TO máxima permitida era de 60%, podendo ser elevada para até 80% nos casos de lotes localizados em vias arteriais ou coletoras (classificadas como SVA e SVC), sem a obrigatoriedade de vinculação à instalação de garagens ou estacionamentos. A partir de abril de 2011, passou a ser admitida a TO de 100% na Área Central, no Hipercentro, na ZR2 e na ZM, especificamente para a implantação de edifícios-garagem, estacionamentos privados e edifícios de uso misto.

No que se refere à TO máxima, observa-se que, até abril de 2011, o limite estabelecido era de 60%, podendo ser ampliado para até 80% nos casos de lotes inseridos em vias classificadas como arteriais ou coletoras, sem que houvesse, nesse caso, exigência de vinculação à implantação de garagens ou estacionamentos. A partir de abril de 2011, com a vigência da Lei Complementar nº 525/2011, passou a ser permitida a TO de 100% na Área Central, no Hipercentro, na ZR2 e na ZM, quando destinada à implantação de edifícios-garagem, estacionamentos privados ou edificações de uso misto.

**Quadro 1: Síntese da evolução histórica dos tipos morfológicos do edifício-garagem, dos estacionamentos, dos edifícios de uso misto e dos edifícios multifamiliares na legislação urbanística de Uberlândia.**

<b>Lei que estabeleceu a alteração</b>	<b>Síntese da alteração</b>
<b>Lei nº125 de 30/06/1950</b>	Terrenos onde houvesse a implantação de garagem deveriam construir edifício, adequado às normas, na frente da garagem, isolando-a por meio de pisos e paredes de material incombustível (art. 222, §2º). As garagens comerciais localizadas em áreas suburbanas ficavam dispensadas da exigência de edifício ocupando a frente do terreno, mas a elas era exigida a construção de uma fachada de aspecto conveniente (art. 222, §4º).
<b>Lei nº 4796 de 04/10/1988</b>	Para edificações destinadas ao uso institucional, comercial, de serviços ou industrial, as garagens localizadas no subsolo ou em único andar acima do solo ficam excluídas do cálculo do CA (Art. 24). Trecho revogado em 04/10/1989.
<b>Lei nº5013 de 01/12/1989</b>	A área de estacionamento de veículos fica excluída do cálculo do CA, exceto no caso de edifícios garagens (art. 15, parágrafo único).
<b>Lei nº224 de 23/12/1999</b>	É proibido o acesso de edifícios com garagem e estacionamentos de qualquer natureza na Av. Getúlio Vargas em seu trecho estrutural, bem como nas avenidas Afonso Pena e Floriano Peixoto, entre as praças Clarimundo Carneiro e Sérgio Pacheco, na Rua Santos Dumont e na XV de Novembro, trechos de vias da ZC1, (artigos 91 e 92)
<b>Lei nº245 de 30/12/2000</b>	Amplia a proibição de acesso de edifícios com garagem e estacionamentos de qualquer natureza na Av. João Pinheiro, em seu trecho na Área Central (artigos 99 e 100) Até 2011, a TO Máxima em geral é 60%, podendo chegar a no máximo 80% sem vinculação a garagem e estacionamento
<b>Lei nº525 de 14/04/2011</b>	A partir de abril de 2011, fica permitido 100% de TO nos pavimentos destinados a uso exclusivo de estacionamento, na Área Central, no Hipercentro, na ZR2 e na ZM para implantação de edifícios-garagem, estacionamentos e edifícios de uso misto, nos pavimentos destinados exclusivamente a estacionamento.
<b>Lei nº717 de 21/12/2020</b>	Permite 100% de ocupação na ZC1 para qualquer uso permitido (art. 44)

Fonte: Dos autores.

Apesar não citar especificamente os edifícios multifamiliares, a interpretação da legislação nos processos de aprovação dos empreendimentos impactou mais

expressivamente na tipologia dos edifícios multifamiliares construídos na ZR2 e na ZM, zonas que possuem maior disponibilidade de lotes não edificadas do que a ZC1 e a ZC2. Essa alteração na tipologia dos edifícios multifamiliares decorreu do entendimento que os pavimentos destinados a estacionamentos, mesmo em edifícios sem uso misto, podem apresentar TO de 100%.

Diante desse contexto, foram selecionados dois empreendimentos para a caracterização da tipologia de edifícios multifamiliares decorrente da alteração da legislação urbanística em análise no tecido urbano de Uberlândia (Figura 6).

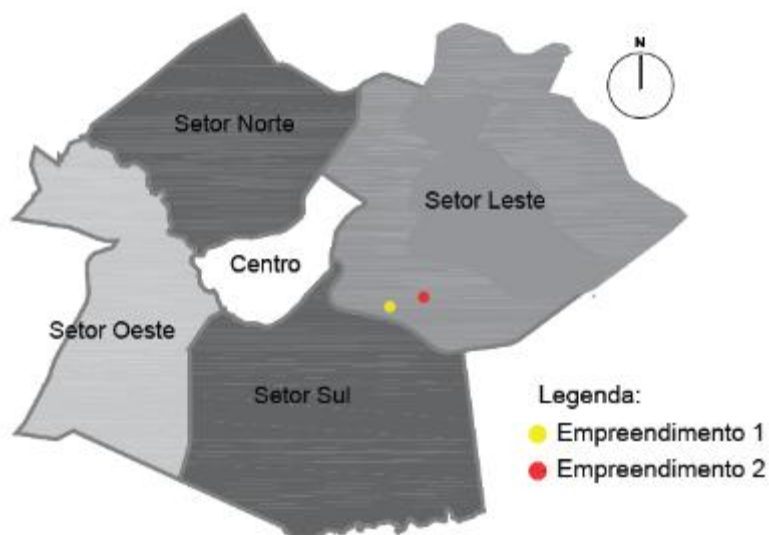


Figura 6: Localização dos empreendimentos selecionados para a caracterização da tipologia de edifícios multifamiliares decorrente da alteração da legislação urbanística em análise no tecido urbano de Uberlândia. Fonte: Dos autores.

### ***Empreendimento 1 – Ano de aprovação 2021 - Proprietário NCV***

Localizado na Av. José Paes de Almeida, na confluência com as ruas Professora Nilda de São José e Arlindo Souza Monteiro (Figura 6), no bairro Santa Mônica que integra a Zona Leste de Uberlândia. Este bairro é composto por diversos loteamentos, sendo o “Santa Mônica – Setor A” o mais antigo, com aprovação em 05/11/1963. Na época, o principal equipamento urbano da região era a Universidade Federal de Uberlândia, inaugurada na mesma década. O traçado urbano original do bairro caracterizava-se por lotes de 300 m<sup>2</sup>. Contudo, para viabilizar a implantação da edificação, foram unificados 6 lotes resultando em 1.800,00 m<sup>2</sup> (Figura 8).



Figura 7: Avenida José Paes de Almeida esq. Rua Arlindo Souza Monteiro. Fonte: Dos autores.

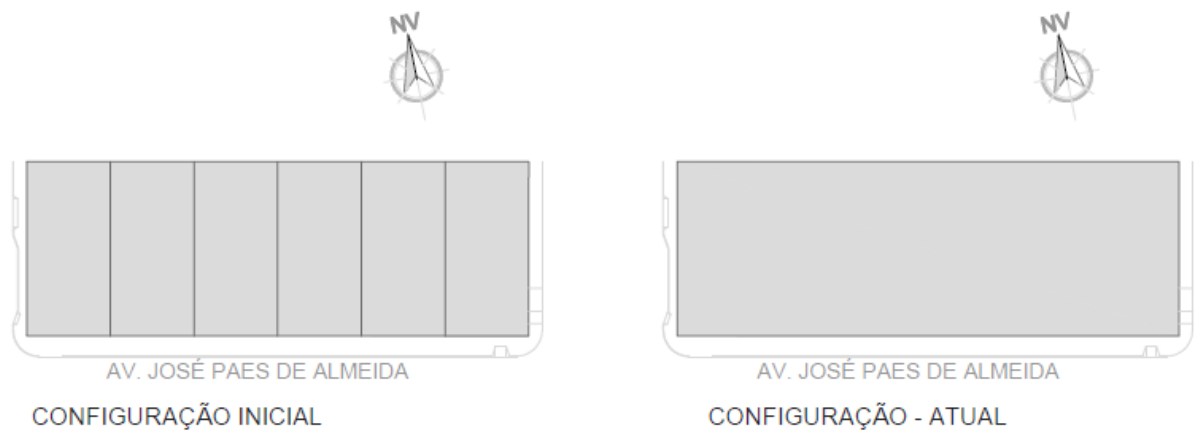


Figura 8: Evolução da configuração dos lotes: situação original do loteamento à época de sua aprovação e configuração resultante da unificação dos lotes para implantação do empreendimento. Fonte: Dos autores.



Figura 9: Vista aérea da localização do empreendimento no contexto urbano. Fonte: Dos autores.

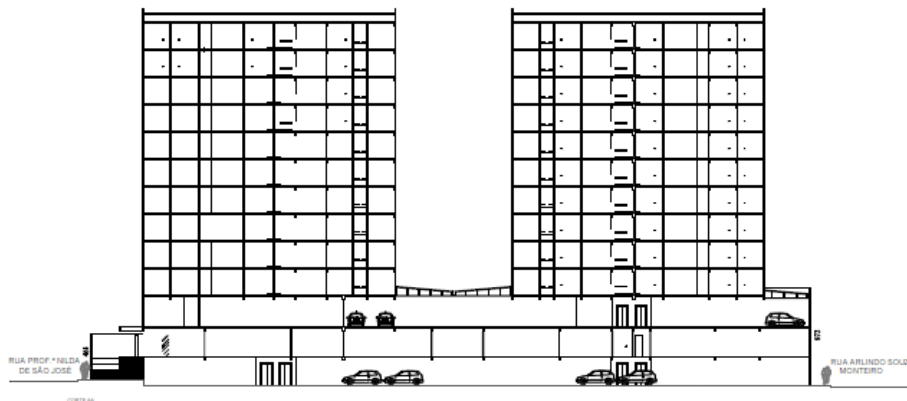


Figura 10: Corte transversal do empreendimento  
Fonte: Silva, 2021.



Figura 11: Fachada da edificação evidenciando o embasamento e o volume vertical da torre.  
Fonte: SILVA, 2021.

### ***Empreendimento 2 – Ano de aprovação 2019 - Proprietário MAXI CONSTRUTORA***

Localizado na Av. Lázara Alves Ferreira, na confluência com as ruas José Miguel Saramago e Av. Francisco Ribeiro, no bairro Jardim Finotti, no Setor Leste de Uberlândia, cuja aprovação do loteamento ocorreu em 1982. O traçado urbano original do bairro caracterizava-se por lotes em sua maioria de 360 m<sup>2</sup>. Contudo, nesse empreendimento também houve unificação de lotes alterando a malha original que passou a ter 1.093,40 m<sup>2</sup> (Figura 13).



Figura 12: Registros fotográficos da área do empreendimento: a primeira imagem corresponde ao encontro da Av. Lázara Alves com a Rua José Miguel; a terceira imagem mostra a perspectiva pela Av. Francisco Ribeiro.

Fonte: Dos autores.

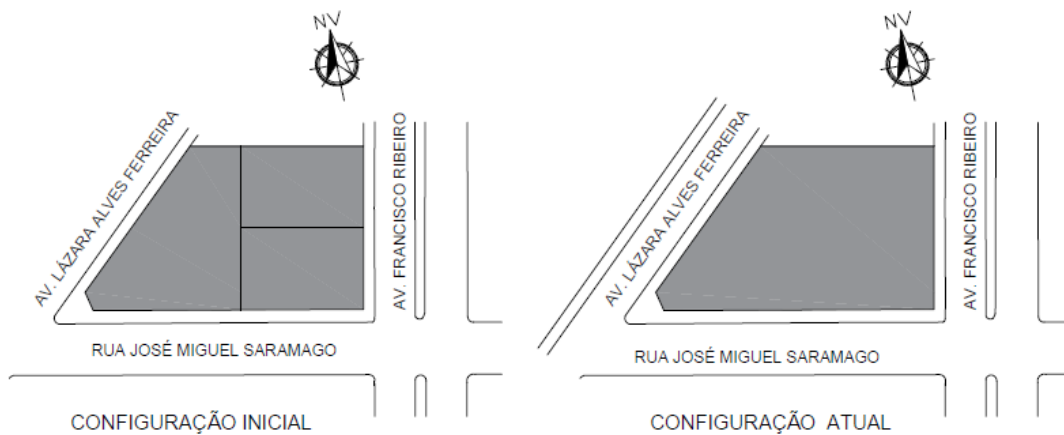


Figura 13: Evolução da configuração dos lotes: situação original do loteamento à época de sua aprovação e configuração resultante da unificação dos lotes para implantação do empreendimento.

Fonte: Dos autores.



Figura 14: Vista aérea da localização do empreendimento no contexto urbano.

Fonte: Dos autores.

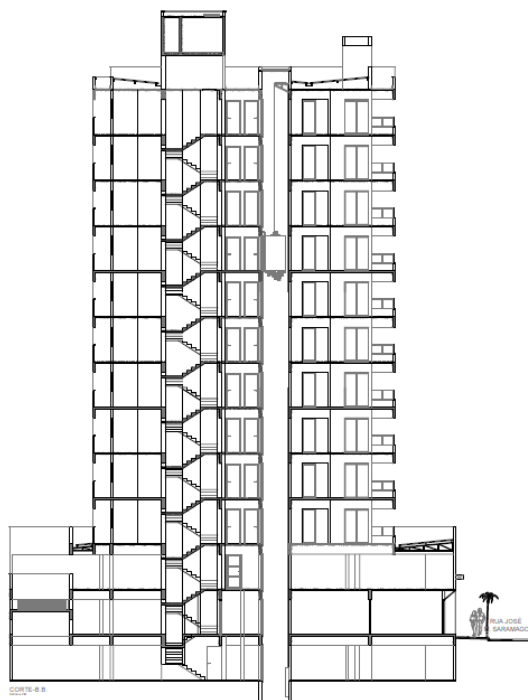


Figura 15: Corte transversal do empreendimento.  
Fonte: Rocha, 2019.

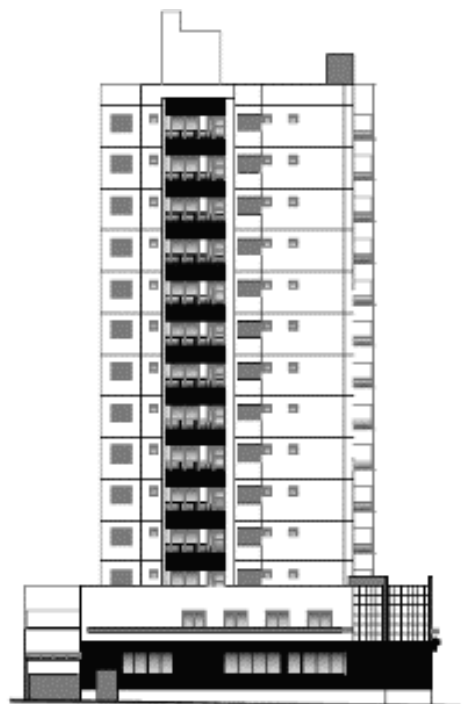


Figura 16: Fachada do empreendimento.  
Fonte: Rocha, 2019.

## Quadro 2 – Tipologia dos edifícios multifamiliares resultante da alteração da legislação urbanística no tecido urbano de Uberlândia

Edifícios multifamiliares	Proporção lote atual / lote original	CA (área privativa / área total edificada)	TO (%)	Altura do fechamento (m)	Altura do edifício (m)	Unid. Hab./m <sup>2</sup>	Vagas/m <sup>2</sup>
ED.01 (NCV)	6,00	2,99 / 6,37	95	9,73	31,78	60/1800= 0,03	92/1800= 0,05
ED.02 (MAXI)	3,91	3,74 / 7,14	84	9,75	40,32	48/1093,40=0,04	91/1093,40=0,08
Tipo edifício anterior à abril/2011	Lote original	1,5 / 2,00	60	2,70	12,00	9/360= 0,02	9/360= 0,02

Fonte: Dos autores.

A evolução da tipologia dos edifícios multifamiliares no Bairro Santa Mônica pode ser sintetizada por meio de tipos-padrão. Inicialmente, os loteamentos apresentavam predominância de residências unifamiliares de baixo a médio padrão. Com a valorização da área, esses imóveis foram progressivamente substituídos por edifícios multifamiliares de pequeno porte, geralmente compostos por térreo em pilotis para garagem e três pavimentos superiores, respeitando os recuos e áreas permeáveis exigidos pela legislação vigente à época. Posteriormente, a valorização imobiliária, aliada às mudanças na legislação urbanística, resultou na tipologia atual: edificações que ocupam integralmente o lote com garagens em dois ou mais pavimentos, sem afastamentos, sobre as quais se erguem torres residenciais, como ilustrado a seguir.

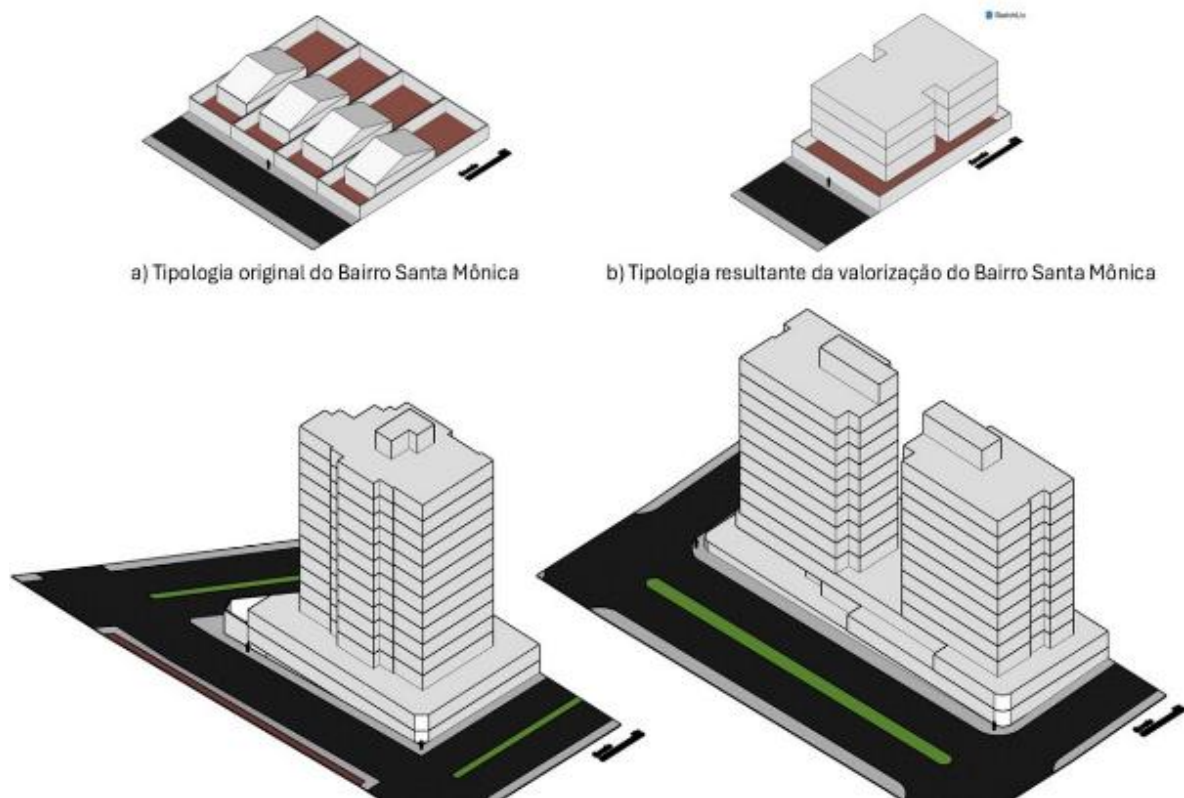


Figura 3: Esquemas da evolução tipológica.  
Fonte: Dos autores.

Ao analisar os impactos do novo tipo edifício multifamiliar na qualidade urbana-ambiental observa-se o maior isolamento dos edifícios em relação ao espaço público circundante<sup>†</sup>, devido ao aumento das divisas do lote com as vias limítrofes sem implantação de mais pontos de acesso e permeabilidade visual dos fechamentos.

Nos fechamentos da nova tipologia edificada, predominam muros com altura média de 7,3 metros. Considerando as larguras das calçadas adjacentes, verifica-se que a proporção entre a altura do fechamento e a largura da calçada varia de 2,4 a 4,4. Essa configuração acentua o isolamento da edificação em relação ao espaço público, gerando descontinuidade visual e comprometendo a vitalidade urbana. Conforme Gehl (2013), relações desproporcionais entre altura do entorno construído e largura do espaço de circulação comprometem a legibilidade e o conforto do ambiente urbano. Além disso, como aponta Jacobs (2000), fachadas opacas e a ausência de elementos ativos de fronteira enfraquecem a vigilância natural e contribuem para a sensação de insegurança. Em contraste, nas tipologias de edificações multifamiliares anteriores a 2011, essa proporção era, em média, de 1,15.

As edificações selecionadas para o estudo, se mostram contíguas ao domínio público, porém sem qualquer relação com a calçada ou a via. Percebe-se também que o tecido urbano apresenta falta de homogeneidade. Pois segundo Ana Tavares 2015, na realidade, quanto maiores as porções, mais variadas são as formas e volumes nelas formados. Portanto, além do sistema de vias e parcelas, a avaliação de uma área urbana não pode ignorar a importância de entender os elementos edificados, neste caso os prédios.

Este estudo tem por objetivo sistematizar as transformações observadas na tipologia edilícia residencial, à luz das alterações legislativas promovidas sob influência do mercado imobiliário e da crescente valorização da mobilidade individual motorizada. Considerando o que apontam autores como Rolnik (2015), Leite (2012) e Antonucci (2019), tais mudanças normativas tendem a impactar diretamente aspectos como a morfologia das edificações, as fachadas, a forma de ocupação dos lotes e a configuração do tecido urbano. A análise propõe-se a investigar em que medida essas interferências têm contribuído para a consolidação de novos padrões espaciais e urbanísticos, especialmente no que se refere à redefinição da tipologia residencial, à reorganização das fachadas, à ocupação e ao dimensionamento dos lotes, bem como às implicações sobre o tecido urbano.

## 5. Conclusão

Constata-se que a legislação urbanística atua como um agente indutor da transformação da forma urbana, frequentemente por meio de diretrizes pouco transparentes e implementadas sem a devida análise dos seus impactos socioespaciais. Em muitos casos, tais diretrizes refletem interesses setoriais, desvinculados das demandas coletivas. Nesse sentido, Ferreira (2021) observa que os conflitos em torno da produção do espaço urbano tendem a emergir no âmbito municipal, onde proprietários de terras e agentes do setor imobiliário exercem significativa influência sobre a formulação das políticas públicas e a orientação dos investimentos estatais. Essa dinâmica revela o entrelaçamento entre a configuração do espaço urbano e os condicionantes sociopolíticos que estruturam as relações de poder e sociabilidade, evidenciando as contradições inerentes ao modelo de gestão urbana vigente.

Como limitação deste estudo, destaca-se a ausência de um levantamento cronológico e do mapeamento dos empreendimentos que fizeram uso da TO de 100%. A realização dessa etapa permitirá identificar a evolução dos lançamentos imobiliários vinculados a essa diretriz normativa, bem como os territórios urbanos mais suscetíveis a pressões por infraestrutura, adensamento e requalificação. Tal diagnóstico poderá subsidiar futuras políticas urbanísticas e ambientais voltadas à mitigação dos impactos negativos decorrentes dessa forma de ocupação intensiva.

## Referências

ANTONUCCI, Denise Morado. ***Urbanismo neoliberal: impactos na legislação urbanística e na morfologia urbana das cidades brasileiras***. Belo Horizonte: UFMG, 2019.

FERREIRA, J. S. W. **A forma urbana patrimonialista: limites da ação estatal na produção do espaço urbano no Brasil**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, [S. l.], v. 24, n. 1, 2022. DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202228pt. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/7031>. Acesso em: 10 fev. 2025.

GEHL, Jan. ***Cidades para pessoas***. São Paulo: Perspectiva, 2013.

JACOBS, Jane. *Morte e vida de grandes cidades*. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2000.

LEITE, Carlos. *Cidades sustentáveis, cidades inteligentes: desenvolvimento sustentável num planeta urbano*. São Paulo: Bookman, 2012

NETTO, Vinícius M. A Cidade como resultado: consequência de escolhas arquitetônicas. In: BALBIM, Renato; KRAUSE, Cleandro; LINKE, Clarisse Cunha. (org). **Cidade e movimento: mobilidades e interações no desenvolvimento urbano**. Brasília: Ipea: ITDP, 2016. p. 101-130.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.

TAVARES, Ana; DIAS, Sara; BRITO, Sandra; PEGO, Vanda. **As regiões morfológicas de M. R. G. Conzen: ensaio de aplicação à Rua Costa Cabral, no Porto**. In: OLIVEIRA, Vitor; MONTEIRO, Cláudia (eds.) Diferentes abordagens no estudo da forma urbana. Rede Lusófona de Morfologia Urbana: FEUP Edições, 2015, p. 21-34.

UBERLÂNDIA. Lei nº 125, de 30 de junho de 1950. **REGULAMENTO DE CONSTRUÇÕES DA PREFEITURA DE UBERLÂNDIA**. Uberlândia: Diário Oficial do Município, 1950.

UBERLÂNDIA. Lei nº 4796, de 04 de outubro de 1988. **DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NA CIDADE DE UBERLÂNDIA**. Uberlândia: Diário Oficial do Município, 1988.

UBERLÂNDIA. Lei nº 5013, de 01 de dezembro de 1989. **DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NA CIDADE DE UBERLÂNDIA**. Uberlândia: Diário Oficial do Município, 1989.

UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 78, de 27 de abril de 1994. **DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA**. Uberlândia: Diário Oficial do Município, 1994.

UBERLÂNDIA. Lei nº 224, de 23 de dezembro de 1999. **DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO E ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA**. Uberlândia: Diário Oficial do Município, 1999.

UBERLÂNDIA. Lei nº 245, de 30 de novembro de 2000. **DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO E ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA E REVOGA A LEI COMPLEMENTAR Nº [224](#) DE 23 DE DEZEMBRO DE 1999 E SUAS ALTERAÇÕES POSTERIORES**. Uberlândia: Diário Oficial do Município, 2000.

UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2066. **APROVA O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA, ESTABELECE OS PRINCÍPIOS BÁSICOS E AS DIRETRIZES PARA SUA IMPLANTAÇÃO, REVOGA A LEI COMPLEMENTAR Nº 078 DE 27 DE ABRIL DE 1994 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**. Uberlândia: Diário Oficial do Município, 2006.

UBERLÂNDIA. Lei nº 717, de 21 de dezembro de 2020. **ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 525, DE 14 DE ABRIL DE 2011 E SUAS ALTERAÇÕES, QUE "DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA E REVOGA A LEI COMPLEMENTAR Nº 245, DE 30 DE NOVEMBRO DE 2000 E SUAS ALTERAÇÕES POSTERIORES", INSTITUI E DELIMITA A ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA Nº 13 - ZUE 13 - PARQUE DOS CEDROS E REVOGA A LEI COMPLEMENTAR Nº 539, DE 7 DE FEVEREIRO DE 2012.** Uberlândia: Diário Oficial do Município, 2020.