

Do centro comercial Pátio Vinhedos à constituição de uma nova centralidade no Setor Sul de Uberlândia (MG)

From the Pátio Vinhedos shopping centre to the constitution of a new centrality in the South Sector of Uberlândia (MG)

Del centro comercial Pátio Vinhedos a la constitución de una nueva centralidad en el Sector Sur de Uberlândia (MG)

GULARTE, Juliana Gomes; Doutoranda; Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Uberlândia (PPGAU-UFU)
juliana.guarte@ufu.br

GUERRA, Maria Eliza Alves; Professora Doutora; Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Uberlândia (PPGAU-UFU)
meliza.guerra@ufu.br

Resumo

O artigo analisa a formação de uma nova centralidade urbana no Setor Sul de Uberlândia (MG), a partir do estudo de caso do Complexo Vinhedos, conjunto de empreendimentos imobiliários implantado no loteamento Jardim das Acácias. A pesquisa investiga como empreendimentos imobiliários privados, mesmo em menor escala espacial, podem catalisar transformações urbanas significativas, com impactos na morfologia e na dinâmica socioespacial urbana. Utilizando abordagem qualitativa, com análise documental, dados georreferenciados, imagens de satélite e observação de campo, o estudo aplica o método de tipologia de projetos urbanos de Portas (2003). Os resultados mostram que o Complexo Vinhedos adquiriu características de projeto-plano, articulando mudanças legislativas, investimentos em infraestrutura e concentração de empreendimentos de alto padrão. A nova centralidade evidencia a fragmentação, a seletividade socioespacial na reconfiguração urbana e uma nova unidade de paisagem. O estudo reforça a importância de análises críticas sobre os modelos contemporâneos de produção do espaço urbano no Brasil.

Palavras-chaves: Novas centralidades. Projeto urbano. Desenvolvimento imobiliário.

Abstract

The article analyses the formation of a new urban centrality in the South Sector of Uberlândia (MG), based on the case study of the Vinhedos Complex, a group of real estate developments set up in the Jardim das Acácias subdivision. The research investigates how private property developments, even on a smaller spatial scale, can catalyse significant urban transformations, with impacts on morphology and urban socio-spatial dynamics. Using a qualitative approach, with documentary analysis, georeferenced data, satellite images and field observation, the study applies Portas'

(2003) urban project typology method. The results show that the Vinhedos Complex has acquired the characteristics of a project-plan, articulating legislative changes, investments in infrastructure and a concentration of high-end developments. The new centrality highlights fragmentation, socio-spatial selectivity in urban reconfiguration and a new landscape unit. The study reinforces the importance of critical analyses of contemporary models of urban space production in Brazil.

Keywords: *New centralities. Urban design. Property development.*

Resumen

El artículo analiza la formación de una nueva centralidad urbana en el Sector Sur de Uberlândia (MG) a partir del estudio del Complejo Vinhedos, conjunto de emprendimientos inmobiliarios implantados en Jardim das Acácias. Investiga cómo desarrollos privados, incluso a pequeña escala, catalizan transformaciones urbanas significativas, con efectos en la morfología y dinámica socioespacial. Con enfoque cualitativo, basado en análisis documental, datos georreferenciados, imágenes satelitales y observación de campo, aplica la tipología de proyectos urbanos de Portas (2003). Los resultados indican que el Complejo presenta características de proyecto-plan, articulando legislación, infraestructura e urbanizaciones de alto nivel. Esta nueva centralidad destaca la fragmentación, selectividad socioespacial y la conformación de una nueva unidad paisajística. El estudio subraya la importancia de análisis críticos sobre los modelos contemporáneos de producción del espacio urbano en Brasil, revelando cómo ciertas iniciativas privadas pueden reconfigurar el territorio urbano y generar efectos estructurantes más allá de su escala inicial.

Palabras claves: *Nuevas centralidades. Proyecto urbano. Promoción inmobiliaria.*

1. Introdução

Nas últimas décadas, o processo de produção do espaço urbano no Brasil tem sido marcado pela emergência de novas centralidades urbanas, frequentemente impulsionadas por desenvolvimentos imobiliários privados que integram funções residenciais, comerciais e de serviços (Silva, Teixeira e Spósito, 2021). Tais centralidades, geralmente localizadas fora dos núcleos tradicionais, evidenciam as transformações contemporâneas associadas à valorização do solo, à seletividade socioespacial e à reorganização funcional das cidades. Nesse contexto, observa-se uma progressiva fragmentação socioespacial urbana, marcada pelo surgimento de polos elitizados que reconfiguram o tecido urbano e estabelecem novas dinâmicas territoriais.

Uberlândia, cidade média e centro sub-regional (IBGE, 2022), localizada no Triângulo Mineiro, configura um significativo estudo de caso desse processo de produção do espaço urbano. A partir da implantação do Uberlândia Shopping e da previsão do Terminal Universitário inicia-se a perspectiva de uma importante centralidade no Setor Sul de Uberlândia (MG) considerando diferentes classes socioeconômicas (Alves, s.d., p.31). O shopping foi anunciado no início de 2010 e o terminal foi previsto no Plano Diretor – PD, de 2006. A funcionamento de alguns equipamentos de educação no setor já indicava a possibilidade de formação dessa centralidade, como o Centro Universitário do Triângulo - UNITRI, a Faculdade Politécnica de Uberlândia – FPU, e a Faculdade Pitágoras. Em julho de 2011¹, é aprovado o loteamento Acácias Uberlândia, onde estão localizados o conjunto de empreendimentos residenciais, comerciais e de serviços amplamente conhecido como Complexo Vinhedos. Essa aprovação ocorreu três meses após as alterações na legislação do zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano que possibilitaram a verticalização e o adensamento onde está localizado complexo. Conforme destaca Motta (2015, p.167), “O Complexo Vinhedos representa uma das expressões mais evidentes da reestruturação urbana recente no Setor Sul de Uberlândia, articulando empreendimentos residenciais, comerciais e de serviços voltados às classes de maior poder aquisitivo, consolidando-se como polo de valorização imobiliária e redefinindo a centralidade da cidade”. Em 2013, é inaugurado o complexo de saúde Uberlândia Medical Center (UMC, 2025) que, conforme Alves ([s.d.], p.23), resulta em transformações socioespaciais em seu entorno. Mas é após 2016 com a implantação, no loteamento Acácias Uberlândia, dos empreendimentos residenciais e o *Street Mall* voltados para alta renda que se consolida a configuração da nova centralidade no Setor Sul.

Júnior e Santos (2009) apontam a relevância de estudos sobre as novas centralidades em cidades médias formadas a partir do direcionamento de investimentos tanto de grandes empresas do setor comercial e de serviços, originárias de cidades de maior porte e metropolitanas, quanto do Poder Público local que interferem na morfologia da cidade e na relação socioespacial urbana.

Assim, o objetivo deste estudo é analisar as principais características do Projeto Urbano do conjunto dos empreendimentos imobiliários implantado no loteamento Jrd. das Acácias e como essas características resultaram na formação de uma nova centralidade urbana em Uberlândia. A pesquisa busca compreender como um projeto imobiliário de menor escala espacial pode catalisar transformações significativas na dinâmica urbana, impulsionando a conformação de uma centralidade emergente, com

impactos no padrão de uso e ocupação do solo, bem como na forma e na paisagem urbanas da cidade.

O estudo utiliza o método de tipologia de projetos urbanos – PUs, de Portas (2003), cujo objetivo é identificar as principais características desses projetos, especialmente como eles buscam vincular-se à imagem de aspectos de megaprojetos metropolitanos de prestígio ou de caráter excepcional. Para isso, o autor propõe um quadro de análises cruzadas envolvendo de três elementos: i) tipos de objetivos ou problemas a serem resolvidos, que estão diretamente relacionados ao programa principal do projeto; ii) tipo de ocasião, situação exógena que desencadeia ou possibilita o projeto; e iii) tipos de situação territorial em que o projeto está inserido. Portas (2003) também propõe a tríplice avaliação do programa de um projeto urbano – PU, em relação às provas de eficácia dos objetivos, de viabilidade dos meios e de visibilidade da sua imagem. O autor ainda apresenta os seguintes elementos a serem analisados nos PUs: i) tipo de decisão do poder público; ii) política territorial; iii) grau zero – infraestruturas e espaços servidos; iv) graus de incerteza; e v) participação.

Para aplicar o método de Portas (2003), são combinadas quatro diferentes estratégias de pesquisa: i) análise documental dos projetos do loteamento e dos empreendimentos implantados; ii) com a análise de dados georreferenciados, especialmente referentes à densidade populacional e à distribuição de renda; iii) análise da paisagem urbana e da forma urbana por meio de imagens de satélite; e iv) observação direta em campo, fundamental para compreender as dinâmicas associadas ao uso dos espaços produzidos.

2. Desenvolvimento

Para identificar as principais características de projetos urbanos, Portas (2003) propõe um método de tipologia de projetos urbanos com análises cruzadas sobre três elementos. O Quadro 1 apresenta as alternativas de classificação de cada um dos três elementos.

Quadro 1: Método de tipologia de projetos urbanos de Portas (2003)

Elementos de análise	Alternativas de classificação
Tipo de objetivo	<ol style="list-style-type: none">1. Espaço coletivo como objeto de requalificação, complemento ou extensão de infraestruturas, equipamentos e meio ambiente.;2. As articulações como objeto de transformação das redes, sistemas modais e interconexões;3. As atividades como objeto de revitalização urbana;4. A centralidade como objeto de recentralização ou formação de sistemas policêntricos para superar, por exemplo, uma condição periférica;5. O parque temático como recinto de revitalização e inovação funcional ou de valorização de corredores ou áreas naturais.

Elementos de análise	Alternativas de classificação
Tipo de ocasião	<ol style="list-style-type: none"> 1. Decisões setoriais, geralmente públicas, que criam ocasiões de melhora do contexto quando objeto de negociação institucional visando a articulação de decisões setoriais e locais; 2. Ocasões excepcionais, de eventos únicos e catástrofes que permitem organização de candidaturas e programas de emergência com financiamento especial; 3. Iniciativas de investimento privado que podem coincidir com objetivos estratégicos e que têm condições de escala ou rentabilidade que permitem negociações de parceria ou contrapartidas de interesse geral; 4. Programas de intervenção municipal, previstos no plano local ou desencadeados por concursos de fundos comunitários ou nacionais.
Tipo de situação territorial	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cidade consolidada ou histórica: áreas centrais do centro histórico ou moderno, espaços vazios na rede urbana ou áreas obsoletas, edifícios degradados vinculados a infraestruturas existentes; 2. Área de transição: extensões incompletas ou antigas do limite urbano - Cidade emergente; 3. Periferia em continuidade - Cidade emergente; 4. Desenvolvimentos difusos entre centros - Cidade emergente; 5. Espaços naturais ou desprovidos de infraestrutura - Cidade emergente.

Fonte: organizado pelas autoras com base em Portas (2003).

Portas (2003) destaca a importância do programa no aproveitamento de oportunidades para a viabilidade do projeto, na interpretação da decisão política e que ele é o elemento submetido à avaliação do projeto. No programa são definidas as condições financeiras, de organização e de marketing, correspondendo à eficácia em relação aos objetivos, à viabilidade dos meios mobilizados ou catalisados e a visibilidade ou adequação da imagem no contexto urbano ou territorial (Portas, 2003, p.4). Ainda, devem ser considerados no programa urbanístico os problemas de viabilidade de infraestruturas, de aproveitamento de estoques de edificação e os valores patrimoniais na sua capacidade de regeneração, bem como os interesses de grupos sociais e a simulação dos impactos socioeconômicos e ambientais. O Quadro 2 apresenta a tríplice avaliação da constituição do programa de um PU segundo Portas (2003).

Quadro 2: Tríplice avaliação da constituição do programa de um projeto urbano segundo Portas (2003)

Elemento de avaliação	Descrição
Prova de eficácia dos objetivos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Problemas de viabilidade de infraestruturas, 2. Aproveitamento de estoques de edificação, 3. Capacidade de regeneração dos valores patrimoniais, 4. Interesses de grupos sociais, 5. Simulação dos impactos socioeconômicos e ambientais.
Prova de viabilidade dos meios	<ol style="list-style-type: none"> 1. Solidez do custo-benefício;

Elemento de avaliação	Descrição
	2. Solidez do mecanismo institucional e financeiro, 3. Disponibilidade imediata de solo e infraestrutura.
Prova de visibilidade da imagem	Adequação da imagem do projeto ao contexto urbano ou territorial, como pré-visualização dos resultados esperados

Fonte: organizado pelas autoras com base em Portas (2003).

Complementando a análise de PUs, Portas (2003) ainda propõe a análise dos aspectos do contexto do PU apresentados no Quadro 3.

Quadro 3: Aspectos de análise do contexto de um projeto urbano seguindo Portas (2003)

Elemento de avaliação	Descrição
Tipo de decisão do poder público / Estilo de Planejamento	1. Decisões passivas – autorização de iniciativas de terceiros; ou 2. Decisões ativas – determinadas pelo aproveitamento de oportunidades imprevistas.
PU e Política territorial	1. Competividade entre cidades próximas ou do mesmo espaço globalizado, com frequente prejuízo à complementaridade; 2. Novas estratégias do capital privado (programas mais complexos que justificam consórcios entre diferentes agentes, cooperações com a iniciativa pública ou uma organização global para a promoção de ações diferenciadas.
Grau zero do PU – infraestruturas e espaços servidos	A infraestrutura e o espaço público como elemento base que faz as funções de suporte dos objetivos da intervenção e de articulação com os elementos urbanos externos. O tratamento projetual tridimensional (do sistema de suporte, das estruturas edificadas e dos espaços servidos) pode induzir a transformação de elementos de centralidade.
Graus de incerteza do PU	Os graus de incerteza como principal característica do PU em comparação aos instrumentos de planejamento, aos planos reguladores e aos projetos setoriais. Resposta à natureza da ação e ao desenvolvimento temporal previsto, é necessário definir um conjunto de regras sintáticas para articular os projetos de execução, o projeto do solo entendido como projeto de execução de suporte e meta projeto.
PU e Participação	Necessidade de certo nível de transparência e de consenso para aprovação , especialmente de questões controversas como sustentabilidade, mix de composição social ou de atividades, integração da intervenção com o existente. A participação como condição de viabilidade do PU.

Fonte: organizado pelas autoras com base em Portas (2003).

Para obter os dados e informações e realizar as análises necessárias à aplicação do método de Portas (2003), foram combinadas quatro diferentes estratégias de pesquisa:

i. análise documental do projeto do loteamento Acácias Uberlândia aprovado sob nº 004905/2011 na Prefeitura de Uberlândia, das informações disponíveis nos sítios eletrônicos dos empreendedores sobre os empreendimentos

implantados no loteamento e da legislação urbanística municipal com foco nos parâmetros incidentes sobre a área do loteamento Acácias Uberlândia antes e após a sua aprovação;

ii. análise de dados georreferenciados do Censo de 2022 do IBGE, especialmente referentes à densidade populacional e à distribuição de renda;

iii. análise de imagens de satélite do Google Earth anteriores e posteriores à aprovação do loteamento e à implantação dos empreendimentos com foco na identificação da evolução da ocupação no entorno do loteamento Acácias Uberlândia antes e após a sua aprovação;

iv. observação direta em campo para caracterização do uso do solo, das fachadas dos empreendimentos, das áreas verdes e do uso do sistema viário para compreender as dinâmicas socioespaciais associadas aos espaços produzidos no Complexo Vinhedos.

3. Resultados e principais conclusões

O loteamento Acácias Uberlândia localiza-se no Setor Sul de Uberlândia a aproximadamente 4 km do Centro (Fig. 1). Até abril de 2011, a área do loteamento localizava-se na Zona Residencial 1 - ZR1. Esse zoneamento abrangia os bairros Jrd. Sul, Gávea, Morada da Colina e Jrd. Karaíba (figs. 2 e 3), entre outros, e constituía a imagem-fetiche da população de moradia das famílias de renda mais alta. Essa seletividade socioespacial foi assegurada na legislação urbanística ao definir a ZR1 como a zona “a qual acomodará a função habitacional de forma mais restrita e de menor densidade que as demais” (Lei nº 245/2000, art. 60, §1º), as edificações deveriam ter no máximo dois pavimentos acima do nível do logradouro e o Coeficiente de Aproveitamento máximo – CA máx, era de 2,5.

Em 14/04/2011, três meses antes da aprovação do processo do loteamento Acácias Uberlândia, a legislação urbanística foi alterada e criada a Zona Residencial 3 – ZR3, “a qual acomodará a função habitacional de forma mais restrita e de menor densidade que as demais” (Lei nº 525/2011, art. 4º, inc. XLVIII), que abrange a área do loteamento. Essa alteração explicitou a permissão do uso habitacional multifamiliar vertical na ZR3 e aumentou o CA máx. na área para 3,0. Em 29/07/2011, é aprovado o Projeto nº 004905/2011 do loteamento Acácias Uberlândia. A adaptação e flexibilização de índices e parâmetros de ocupação do espaço urbano é indicada por Fernandes (2013) como uma nova forma de planejar e produzir territórios e cidades corporativas a partir da década de 1990.

Ao longo do processo de aprovação, foi indicada por técnicos da Prefeitura a necessidade de prolongamento da Alameda Saul A. da Silva, porém essa via não foi exigida. Sendo requisitada em processo de loteamento recente de glebas lindeiras ao complexo, após o aumento expressivo de congestionamentos na região. O prolongamento da Al. Saul A. da Silva nas glebas lindeiras, envolverá deflexões horizontais na via (ver localização da via nas figs. 4 e 5).

Alguns investimentos do Poder Público municipal em infraestruturas no Setor Sul e próximos ao complexo são anunciados e realizados, nos anos seguintes:

- em 2023, são iniciadas obras no Setor Sul de complementação da drenagem pluvial, orçadas em R\$ 30 milhões;
- em 2023, é inaugurado o Viaduto na interseção das avs. Vinhedos e Nicomedes Alves dos Santos, distante 500 metros do complexo, com custo anunciado de R\$ 14 milhões;

- em 2024, é realizada a licitação da ampliação do sistema de esgotamento sanitário do Setor Sul, investimento orçado em R\$ 64 milhões, cujo projeto preliminar foi doado pela Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano do Triângulo Mineiro e Alto Parnaíba – Aelo/TAP;
- em 2025, é realizada a licitação do Terminal Universitário, distante 900 metros do complexo, orçado em mais de R\$ 39 milhões.

O direcionamento de investimentos públicos e a possibilidade de maior aproveitamento construtivo em área já valorizada do Setor Sul contribui para a consolidação de uma nova centralidade concorrente, e não complementar, ao Centro tradicional. Destaca-se que entre 2010 e 2022 a população residente no Setor Central de Uberlândia reduziu em aproximadamente 21%, conforme censos de 2010 e 2022 do IBGE.

Além desse direcionamento de investimentos, em novembro de 2024, no processo de revisão do PD de Uberlândia, a Prefeitura apresentou ao Conselho Municipal do Plano Diretor proposta de alteração da legislação urbanística com CA máx. para a ZR3 de 5, superior ao proposto para a ZR1 de 4. Em agosto de 2025, outra proposta foi apresentada com CA máx de 5 para a ZR3 e para a ZC1.

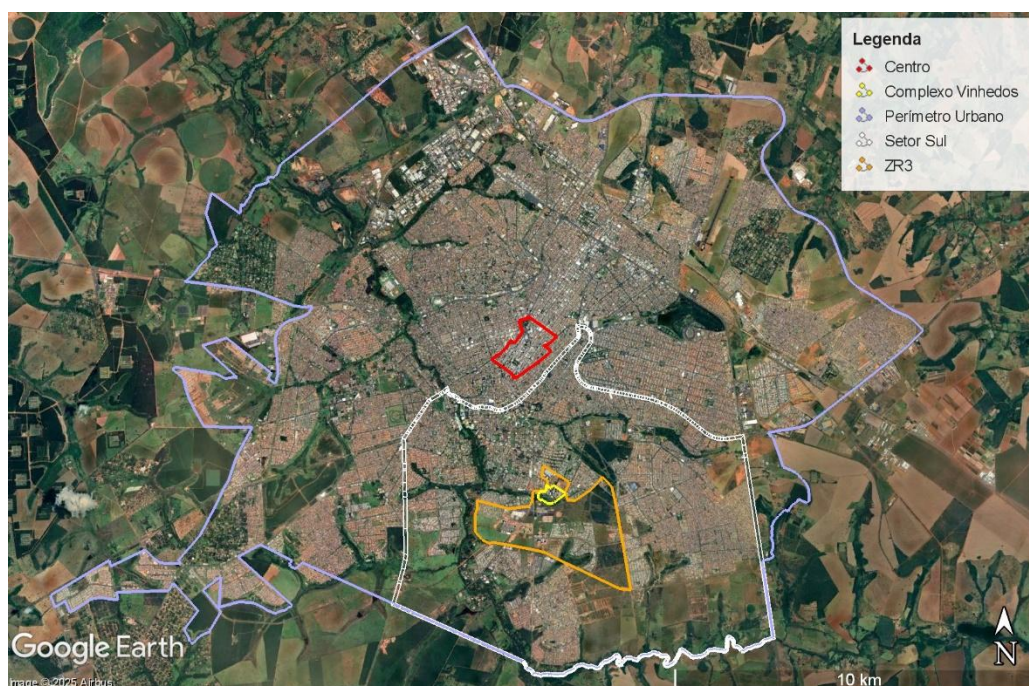


Figura 1: Imagem de satélite com localização do Centro (vermelho), da ZR3 (laranja) e do Complexo Vinhedos (amarelo).

Fonte: Google Earth adaptada pelas autoras, 30 jun. 2025.

Em 2010, antes da aprovação do loteamento Acácias Uberlândia, a gleba do loteamento configurava área de extensão incompleta no limite urbano, um vazio entre a parte residencial de alta renda do Bairro Jrd. Karaíba e o Bairro Shopping Parque, residencial de menor renda localizado após o anel viário sul (Fig 2). Posteriormente à implantação do Complexo Vinhedos, houve significativa ocupação dos quatro bairros, especialmente no Jrd. Sul e no Gávea, localizados na ZR3 (Fig 3). Observa-se que vários empreendimentos verticais residenciais de alta renda foram implantados nesses bairros após a consolidação do complexo (ver ocupações destacadas em amarelo na Fig 3).

Contudo, é após a implantação do *Street Mall* Pátio Vinhedos e do lançamento dos residenciais verticais de alta renda da Brasal incorporações, empresa do setor imobiliária tradicional de Brasília, em 2018, que a área se consolida como nova centralidade da cidade. Entre 2015 e 2025, só não houve entrega de empreendimento no ano de 2021 (Quadro 1). Os últimos três empreendimentos a serem implantados no complexo estão em construção.



Figura 2: Imagem de satélite dos bairros Jrd. Karaíba, Jrd. Sul, Morada da Colina e Gávea de setembro de 2010.

Fonte: Google Earth adaptada pelas autoras, 30 jun. 2025

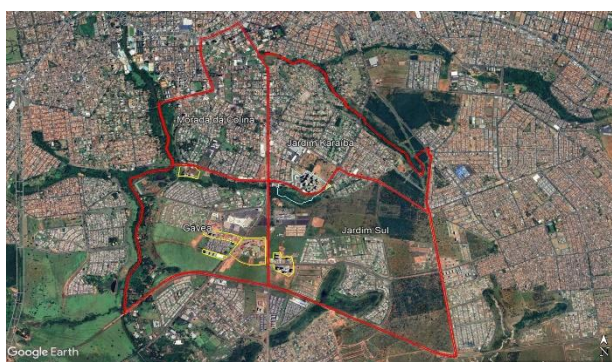


Figura 3: Imagem de satélite dos bairros Jrd. Karaíba, Jrd. Sul, Morada da Colina e Gávea de março de 2025.

Fonte: Google Earth adaptada pelas autoras, 30 jun. 2025

O Complexo Vinhedos apresenta diversidade de usos, comercial, de serviços e residencial (Fig. 5) voltados para alta renda e com elevada densidade habitacional em relação à área vizinha. O conjunto de empreendimentos residenciais do complexo possui 1.115 unidades habitacionais, resultando em 187,64 unid/ha. Considerando a densidade domiciliar média de Uberlândia do Censo de 2022 de 2,65 hab/domicílio, o complexo tem projeções de 2.955 habitantes e 497,32 hab/ha. Ao realizar as mesmas projeções para a ocupação residencial unifamiliar da área vizinha (figs. 4 e 5) com área total semelhante à residencial do complexo, são 128 unidades habitacionais, 340 habitantes, 21,33 unid/ha e 57,33 hab/ha, resultando em densidades no complexo quase nove vezes maiores do que no entorno.



Figura 4: Imagem de satélite do loteamento Jrd. das Acácias.

Fonte: Google Earth adaptada, 30 jun. 2025.

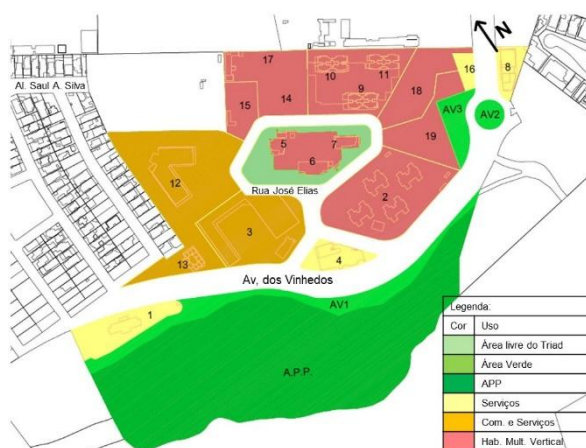


Figura 5: Usos do solo do loteamento Acácias. Fonte: Das autoras, informações adicionadas à base GeoSystem de 01/10/2025.

Quadro 1: Empreendimentos no loteamento Acácias Uberlândia

ID	Nome	Empreendedor	Ano entrega	Unid. habitacionais
1	Torres do Sul Empresarial	Empart	2016	66
2	Residencial Torres do Sul	Rodobens	2017	272
3	Pátio Vinhedos	Map Mall	2018	167
4	Espaço Brasal	Brasal	2015	-
5	Triad Liber	Brasal	2018	31
6	Triad Concord	Brasal	2019	62
7	Triad Aventino	Brasal	2020	62
8	Aruã Corporate	-	2020	-
9	Sense Twuin	Brasal	2022	98
10	Sense Wind	Brasal	2023	94
11	Sense Lumini	Brasal	2023	82
12	Vinhedos Corporate	-	2023	-
13	Vinhedos Office	-	2023	-
14	Duo Gaia	Brasal	2024	63
15	Arven	Brasal	2024	30
16	Âmbar Health Center	Bild	2025	-
17	Duo Nix	Brasal	Const.	56
18	Allma	Bild	Const.	106
19	Melliê	Bild	Const.	159

Fonte: Das autoras.

Essa discrepância de densidade entre o complexo, com 13 edificações entre 18 e 37 pavimentos, e seu entorno caracterizado por edificações de um ou dois pavimentos, resulta em uma nova unidade de paisagem na cidade (Fig 6).

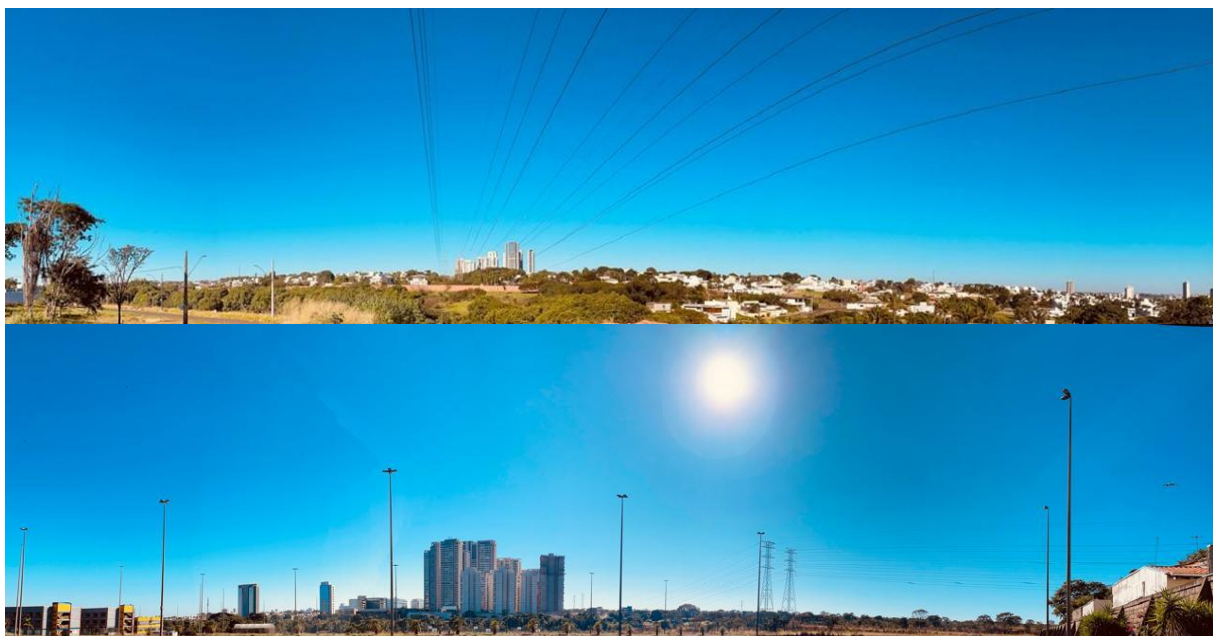


Figura 6: Foto região do Complexo Vinhedos sentido Centro-Bairro e sentido Bairro-Centro.
Fonte: Das autoras, 26 jun. 2025

Ao observar as fachadas dos empreendimentos, verifica-se que as fachadas “externas” voltadas para a Av. dos Vinhedos são fechadas com muros e sem possibilidade de interação entre as calçadas e o interior dos empreendimentos (Fig. 7). Por sua vez, as fachadas “internas” voltadas para a Rua José Elias possuem

ambiência agradável para os pedestres com arborização e tratamento estético, porém não proporcionam interação entre quem está na via com o interior (Fig. 8). Nas duas vias, observa-se intenso estacionamento de veículos de trabalhadores, prestadores de serviço, clientes e visitantes.



Figura 7: Foto da fachada externa na Av. dos Vinhedos.

Fonte: Das autoras, 02 jul. 2025



Figura 8: Foto de fachada interna na R. José Elias.

Fonte: Das autoras, 02 jul. 2025

As áreas verdes públicas do loteamento não foram urbanizadas para promoverem atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas previstas na legislação de parcelamento do solo vigente à época da aprovação e não apresentam conectividade com os empreendimentos do complexo (figs. 4 e 5). Mesmo assim, a AV1 é utilizada pelos trabalhadores e prestadores de serviço para descanso e refeição nos intervalos de trabalho. A AV2 está localizada em rotatória e sem acesso de pedestres, dificultando o seu uso, e a AV3 atualmente é utilizada como canteiro de obras dos empreendimentos da Bild.

No lote do Triad, foi projetada uma área verde livre aberta ao uso coletivo (Fig. 5 e 8) com implantação de paisagismo que valoriza os empreendimentos, porém sem equipamentos e mobiliários para o estar e o lazer.

Análise do Complexo Vinhedos segundo a tipologia de projetos urbanos de Nuno Portas

Ao aplicar a tipologia de projetos urbanos de Portas (2003) na análise do Complexo Vinhedos, identifica-se:

- tipo de ocasião: iniciativa privada;
- objetivo: criação de sistema policêntrico para superar uma condição periférica. O complexo, com alta densidade populacional (497 hab/ha) e perfil de renda A e B, fortaleceu comércios e serviços do complexo, valorizando o solo por meio da imagem-fetiche do Setor Sul, acúmulo de investimentos e alterações na legislação urbanística;
- situação territorial: no momento de concepção e implantação do complexo pode-se considerar este território como uma área de transição. Os bairros próximos aos empreendimentos têm sua dinâmica transformada pela ação de novas infraestruturas que criam ocasiões e características morfológicas e paisagísticas para as novas atividades, conforme colocado por Portas (2003, p.7), inaugurando uma nova unidade de paisagem.

A viabilidade do conjunto de empreendimentos constituiu uma decisão ativa do poder público, pois, somente após a alteração da lei de zoneamento, pode ser

autorizado o uso com maior densidade. É o que Portas (2003, p.2) chamou de método interativo que considera a previsão normativa do plano como uma das hipóteses sujeita a possibilidade de anulação quando o programa é definido e são comparadas as possibilidades de localização. O Poder Público local tem corroborado com a iniciativa privada na consolidação da centralidade no Setor Sul ao direcionar recursos em infraestruturas públicas (viaduto na interseção das avs. Vinhedos e Nicomedes Alves dos Santos, construção do terminal de transporte público coletivo, ampliação dos sistemas de esgotamento sanitário e de drenagem pluvial).

Em relação à tríplice avaliação do programa do Complexo Vinhedos, observa-se que as infraestruturas internas e externas foram viabilizadas, com a utilização de créditos de área institucional no processo do loteamento, o que permitiu maior aproveitamento da área de lotes, bem como não foram identificados grupos sociais contrários à implantação dos empreendimentos, assunto abordado a seguir. Ainda, os bairros próximos ao Complexo Vinhedos já possuíam a imagem-fetiche de regiões mais valorizadas e elitizadas da cidade, como também contavam com parâmetros urbanísticos diferenciados que resguardava essa imagem. Essa configuração prova tanto a eficácia dos objetivos quanto a visibilidade da imagem desse PU.

Não foram obtidos dados para a análise da prova de viabilidade dos meios e dos graus de incerteza do PU do complexo. Essa não disponibilidade de dados está relacionada a um dos aspectos de análise do contexto de um PU propostos por Portas (2003), a participação. No Brasil, diferentemente do contexto europeu, os custos-benefícios e mecanismos institucionais e financeiros dos PUs não são amplamente divulgados ou submetidos à aprovação pública. Assim, os empreendimentos no loteamento Acácias não passaram por consulta popular, e seus impactos urbanos e ambientais ainda não foram amplamente questionados. Recentemente, o Ministério Público Estadual levantou questionamentos sobre os problemas de mobilidade na região.

O conjunto dos empreendimentos do Complexo Vinhedos, desde o loteamento e suas infraestruturas até as edificações e os espaços servidos, constituiu elemento base para a formação da nova centralidade que se consolida como marco na paisagem da cidade e induz transformações urbanas significativas no Setor Sul de Uberlândia. Essas mudanças impactaram o centro tradicional e o mercado imobiliário, sobretudo no segmento de alta renda. A efetividade das transformações pode ser observada a partir do início da operação do centro comercial Pátio Vinhedos, e foram impulsionadas com a construção dos condomínios verticais de alta renda e com a construção subsequente do edifício de escritórios e comércio. Em um período inferior a uma década, verificou-se uma expressiva alteração na paisagem da região, caracterizada pela substituição progressiva das residências unifamiliares por edificações verticais, conformando um novo perfil morfológico e funcional para o setor.

Os resultados da análise do Complexo Vinhedos indicam que o PU adquiriu características de projeto-plano uma vez que as possibilidades dependentes de respostas exógenas ao projeto e os seus efeitos catalisadores foram efetivados gradualmente no projeto do solo e impactaram na criação de uma nova centralidade no Setor Sul de Uberlândia. O projeto-plano está vinculado ao envolvimento do poder público local, por meio da alteração da legislação urbanística para permitir o conjunto de empreendimentos e do direcionamento de recursos públicos para infraestruturas do Setor Sul. A análise realizada mostra que esse conjunto promoveu uma imagem-fetiche com a concentração estratégica de comércios, serviços e residências voltados

para a população de alta renda, que se consolidaram como uma nova unidade de paisagem urbana.

Esse projeto-plano constituiria uma proposta segundo a cidade de 15 minutos de Moreno (2025), se promovesse, além da concentração de usos e funções urbanas em uma mesma área, a diversidade social.

O método de Portas (2003) mostrou-se eficaz para analisar projetos urbanos no contexto brasileiro, oferecendo definições claras dos elementos da análise cruzada e suas possibilidades de enquadramento. Contudo, os tipos de situação territorial exigem adaptações conceituais ao cenário local, dado o referencial europeu. A análise da viabilidade dos meios e dos graus de incerteza enfrenta dificuldades no Brasil, devido à baixa transparência e participação social nos processos de aprovação. Ainda assim, os elementos propostos por Portas são úteis também no desenvolvimento de novos projetos, ao servirem como variáveis a serem definidas e estruturadas na concepção de PUs.

Conforme argumentado por Ultramari e Alcides (2007), para que projetos urbanos possam contribuir positivamente para o todo urbano, além da área de impacto imediato, é fundamental que sejam planejados de forma integrada, responsável, participativa e alinhada às políticas urbanas mais amplas, considerando seus impactos reais.

O estudo possibilitou a visualização do papel do urbanismo corporativo colocado por Fernandes (2013) na formação de cidades-fragmento em que agentes privados promovem a privatização seletiva dos orçamentos públicos. Segundo a autora, a cidade corporativa combina três processos de produção do espaço urbano: i) expansão das cidades por extensão contínua ou dispersa, são vazios urbanos à espera de valorização; ii) expansão das cidades por sobreposição e densificação de áreas já ocupadas; e iii) abandono de regiões urbanas precocemente tornadas obsoletas. O estudo de caso do Complexo Vinhedos caracterizou a expansão da cidade no vazio urbano do Setor Sul, a sua densificação de áreas e o abandono precoce do Setor Central.

Este estudo contribui para o aprofundamento da compreensão sobre a produção contemporânea do espaço urbano, destacando o protagonismo privado e a necessidade de reflexão crítica. Pois, conforme Secchi (2004, p.68) “A cidade contemporânea é o lugar da multiplicação de centralidades e da fragmentação do tecido urbano, onde a lógica do mercado tende a prevalecer sobre os interesses coletivos, produzindo desigualdades e seletividades territoriais” e é necessário trabalhar a modificação dessas características.

4. Referências

ALVES, Lidiane Aparecida. **Novas centralidades no setor sul de Uberlândia-MG: processos e potencialidades socioespaciais em aberto**. [s.l.: s.n.,s.d., p.1-36]

BILD. **Imóveis Uberlândia**. In: <https://bild.com.br/imoveis/uberlandia/>. Acesso em: 29 jun. 2025.

BRASAL. **Empreendimentos em Uberlândia**. In: <https://www.brasal.com.br/incorporacoes/empreendimentos/uberlandia/>. Acesso em: 29 jun. 2025.

FERNANDES, Ana. Decifra-me ou te devoro: Urbanismo Corporativo, Cidade-Fragmento e dilemas da Prática do Urbanismo no Brasil. In: Gonzales, S F. N.; Franciscone. J.G.; Paviani, A. **Planejamento & Urbanismo na atualidade brasileira (objeto, teoria e prática)**. Rio de Janeiro: Livre Expressão, 2013, p. 83-107.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/uberlandia/panorama>. Acesso em 30 de jul. 2025.

JUNIOR, Wilson Martins Lopes e SANTOS, Regina Celia Bega Dos. **Novas centralidades na perspectiva da relação centro – periferia**. In: Sociedade & Natureza, Uberlândia, dez. 2009, 21 (3), p.351-359.

MORENO, C. **A cidade de 15 minutos: uma solução para salvar nosso tempo e nosso planeta**. Tradução Luis Reyes Gil. São Paulo: BEI Editora, 2025.

MOTTA, Guilherme Augusto Soares da. **Pensar, construir e viver a cidade Uberlândia-MG: setor sul. 2015**. 229 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo - Ciências Sociais Aplicadas) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2015.

PORTAS, Nuno. **El Surgimento Del Project Urbano**. In: Perspectivas urbanas/ Urban perspectives, 2003, n. 3, p.1-11.

SECCHI, Bernardo. Ciudad moderna, ciudad contemporânea y sus futuros. In: RAMOS, Ángel Martín (ed) **Lo urbano en 20 autores contemporâneos**. Barcelona: Edicions UPC, 2004, p. 145-158.

SILVA, Késia Anastácio Alves da; TEIXEIRA, Vanessa Moura de Lacerda e SPÓSITO, Eliseu Savério. **Novas expressões de centralidades urbanas e a diferenciação: um olhar através das práticas espaciais**. In: Revista Geografares, dez. 2021, 1(33), p.103-139.

ULTRAMARI, Clóvis e REZENDE, Denis Alcides. **Grandes projetos urbanos: conceitos e referenciais**. In: Ambiente Construído, 2008, [S. l.], v. 7, n. 2, p. 7–14.

UMC. **Visão geral do UMC**. Disponível em: <https://www.umcenter.com.br/sobre-nos/>. Acesso em 10 jul. 2025.

¹ Conforme Projeto urbanístico do Loteamento Acácias Uberlândia nº 004905/2011.