

CRESCIMENTO URBANO

ARQUIVO DIÁRIO



# Obras de infraestrutura devem gerar expansão da Zona Sul

RETOMADA DE OBRAS DO ANEL VIÁRIO SUL PODEM ACELERAR DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO

■ IGOR MARTINS  
E SÍLVIO AZEVEDO

Impulsionada pelo desenvolvimento do setor imobiliário, a Zona Sul de Uberlândia vive uma plena expansão há pelo menos 10 anos. A região, que abrange 19 bairros, deve crescer ainda mais com novos investimentos em infraestrutura, principalmente a partir da entrega da obra do Anel Viário Sul, que deve ser retomada em maio deste ano, além da construção do viaduto sobre a avenida Nicomedes Alves dos Santos.

Na visão do professor e pós-doutor em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia (UFU) Vitor Ribeiro, a região tem potencial para uma nova expansão com a entrega destas obras de mobilidade urbana. Para o especialista, em poucos anos, a Zona Sul será especializada e reconhecida como um polo empresarial e setor residencial de alto padrão.

“Hoje nós vemos um crescimento imobiliário muito grande,

seja para a construção de escritórios, hospitais ou escolas. Temos também centros comerciais para atender a demanda da população, sempre com lojas diferenciadas. Se você analisar, vai ver que várias áreas estão à espera de valorização com espaços vazios que podem ser vendidos ou ocupados”, destacou o professor.

A retomada das obras do Anel Viário Sul, anunciada na última semana pelo governador Romeu Zema, deve acelerar ainda mais esse processo de crescimento da região. No local, está prevista a adequação de um trevo existente, além do melhoramento da pavimentação e asfaltamento de um trecho de 19 quilômetros na MGC-455, que liga Uberlândia a Campo Florido, além da construção da ponte sobre o Rio Uberabinha, com 84 metros de extensão.

A finalização da infraestrutura, iniciada há 27 anos, também vai permitir a ligação entre as rodovias BR-050 e MGC-497, entre Uberlândia e a cidade de Prata, além de fazer

uma conexão entre a região sul e o setor oeste do município, que abriga, entre outros, os bairros Monte Hebron, Canaã e Jardim Holanda, considerados frentes de expansão.

## ■ EXPANSÃO IMOBILIÁRIA

Para os investidores, essa conexão pode impactar no desenvolvimento de diversos setores, entre eles o imobiliário. Segundo informações da Associação Villa Gávea, somente em janeiro, 16 novos empreendimentos foram lançados na região, conforme pesquisa setorial do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba (Sinduscon-TAP).

Segundo a Associação, a Zona Sul foi a região com maior aglomeração de lançamentos na cidade. De acordo com o levantamento, em 2021, o setor fechou o 4º trimestre abrigando o segundo maior número de novos imóveis (32) que, se somados à vizinha região Oeste (17), respondeu por metade dos lançamentos da cidade.

Na visão do presidente da

Associação Villa Gávea, Pedro Paulo Ferreira, a Zona Sul tem tudo para ser a nova centralidade de Uberlândia, com pessoas morando e trabalhando, sem precisar se deslocar muito.

“A Zona Sul ainda tem muito espaço para desenvolver. Tem muito espaço ainda. O que vai ajudar a se desenvolver de maneira autossustentável, serão as benfeitorias que o poder público oferecerá, como um viaduto, uma ponte, um terminal de transporte. É isso que vai ajudar a região ir crescendo e dê qualidade de vida aos moradores, que possam morar e trabalhar na mesma região”, disse.

“Hoje a maior oferta de imóveis é na Zona Sul. A cidade vive em plena expansão e as obras que estão saindo na região permitem que outras regiões da cidade tenham acesso. Facilita a fluidez do trânsito, o fluxo de pessoas entre as regiões”, explicou Pedro Paulo.

O presidente da associação também lembrou a diversidade de bairros que compõem a Zona Sul, com diferentes classes sociais. “Você pega base

igual o Jardim Karaíba, Altamira e Morada da Colina, são bairros mais nobres. Mas temos outros próximos que são de famílias de classe média-baixa, ao lado, que também se desenvolveram. Então é uma região que é muito diversificada, que se mesclam. Quando se isolam as classes é ruim para a população”.

Em entrevista ao Diário, o diretor da Brasal Incorporações, Sebastião Longuinho, que também aposta no desenvolvimento da região, disse que as melhorias contribuem para a geração de novos negócios na cidade, através da criação de empregos e expansão do mercado imobiliário no município. Ele conta que os investimentos na infraestrutura são importantes para que Uberlândia possa acompanhar a demanda da população.

A construtora chegou à cidade em 2015, quando lançou o seu primeiro empreendimento. Sete anos depois, a empresa está prestes a lançar o quinto negócio, com um investimento de R\$ 132 milhões. De acordo com Longuinho, a Brasal tem outras sete obras em andamento e já possui terrenos para outras 10 torres futuramente, sendo sete no setor sul.

“Em 2014 nós fizemos um estudo mercadológico e identificamos as possibilidades de negócio, e naturalmente a Zona Sul apareceu nas nossas pesquisas. Nós lançamos o nosso primeiro negócio e foi um sucesso. Isso nos deu condições de fazer novos empreendimentos. Com as melhorias em infraestrutura, a nossa expectativa é a melhor possível, até porque Uberlândia possui uma economia diversificada que a torna imune a crises”, disse.

#### ■ COMO TUDO COMEÇOU

O professor e pós-doutor em

Geografia da Universidade Federal de Uberlândia (UFU) Vitor Ribeiro conta que o desenvolvimento da região teve início em 1930 e ganhou destaque a partir da década de 70, com o loteamento do bairro Morada da Colina. O setor se popularizou em 1980, com o surgimento do bairro Karaíba e, em 1990, quando apareceram os primeiros condomínios fechados da região. O especialista contou ainda que a chegada do Uberlândia Shopping, no ano de 2012, foi um marco para toda a Zona Sul da cidade.

“O shopping chegou porque a classe média e alta já estava consolidada na região. Um centro comercial desse porte precisa ter uma população no seu entorno. Além do shopping, tivemos a chegada de vários condomínios fechados de padrões médios e altos. Isso acontece graças à gestão municipal juntamente com os incorporadores imobiliários. Com a infraestrutura, chegam os comércios e serviços”, explicou Ribeiro.

Atualmente, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a Zona Sul de Uberlândia é composta por pelos bairros Saraiva, Tubalina, Patrimônio, Vigilato Pereira, Lagoinha, Carajás, Pampulha, Santa Luzia, Jardim Inconfidência, Granada, Cidade Jardim, Nova Uberlândia, Ibiporã, São Jorge, Laranjeiras, Jardim Karaíba, Bosque Karaíba, Morada da Colina e Shopping Park.

Para o professor da UFU, no entanto, é necessário fazer uma distinção entre os bairros. “Precisamos falar qual é a Zona Sul que está em expansão. São 19 bairros e o mais populoso é o São Jorge, que possui características muito diferentes, por exemplo. A Zona Sul do mercado imobiliário e dos investimentos é a parte central, composta por Morada da Coli-



na, Ibiporã e Bosque Karaíba. As pessoas acreditam que a Zona Sul é homogênea, mas isso não é verdade”, explicou o professor.

Ainda de acordo com o doutor em Geografia, as melhorias na infraestrutura beneficiam indiretamente as regiões periféricas da Zona Sul e diretamente a parte central da região, conhecida por ser o local de torres residenciais e comerciais, com a presença ainda de universidades de iniciativa privada. Os investimentos, em sua visão, consolidam ainda mais a presença de uma classe muito bem definida que ocupa este setor.

O boom do mercado imobiliário em bairros como o Bosque Karaíba representa, segundo ele, a descentralização de comércios e serviços em regiões centrais de Uberlândia. “A pandemia mostrou que as pessoas querem se deslocar menos na cidade, as pessoas querem tudo perto, e a região sul permite isso. Hoje vemos que é um setor que tem atividades seletivas, que só chegaram porque a classe de média e alto padrão se consolidou por aqui”, completou o professor da UFU.

#### ■ ANEL VIÁRIO

De acordo com o Departamento de Edificações e Estradas de Rodagem de Minas

Gerais (DER-MG), a retomada das obras do Anel Viário está prevista para ser iniciada em maio. A autarquia não informou, no entanto, a previsão de entrega. A finalização depende da contratação via licitação de uma nova empresa responsável. O orçamento está estimado em R\$20 milhões, de acordo com o governo do Estado.

No local onde deve ser construída a ponte sobre o Rio Uberabinha, parte da estrutura da base já está instalada com vigas de ferro e concreto, entregues em 2018. O restante do trecho aguarda, desde então, por uma desapropriação de chácaras em uma área de aproximadamente 38 mil m<sup>2</sup> entre a avenida Felipe Bueno Campos e o Rio Uberabinha.

As negociações, sob responsabilidade da Prefeitura de Uberlândia, foram iniciadas por meio de conversas com os chacareiros do local em 2017. Por meio de nota, o Município disse que um acordo realizado com os proprietários em conjunto com o DER-MG possibilita e autoriza que o órgão estadual siga com as obras, independentemente do andamento das desapropriações. O município esclareceu ainda que mantém contato com órgãos responsáveis pelo serviço para que, conforme o avanço do processo, tome as providências necessárias.

**U**  
unopar

**VALE EDUCAÇÃO**  
1ª MENSALIDADE A PARTIR DE R\$59

AGORA VOCÊ PODE CONQUISTAR SEU FUTURO. INSCREVA-SE **JÁ**

UNOPAR UBERLÂNDIA  
34 3237.2200

CONSULTE CONDIÇÕES DE VESTIBULARES.COM.BR/RECURSOS/AVISOS