



**UFG**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS  
REGIONAL CATALÃO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**ANA PAULA VIEIRA MARQUES**

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO LOTEAMENTO VILA MARIELZA  
EM UBERLÂNDIA (MG) 1981/2017: contradições espaciais e jurídicas  
na busca pelo direito à cidade.**

**CATALÃO (GO)**

**2018**

---

**TERMO DE CIÊNCIA E DE AUTORIZAÇÃO PARA DISPONIBILIZAR  
VERSÕES ELETRÔNICAS DE TESES E DISSERTAÇÕES  
NA BIBLIOTECA DIGITAL DA UFG**

Na qualidade de titular dos direitos de autor, autorizo a Universidade Federal de Goiás (UFG) a disponibilizar, gratuitamente, por meio da Biblioteca Digital de Teses e Dissertações (BDTD/UFG), regulamentada pela Resolução CEPEC n° 832/2007, sem ressarcimento dos direitos autorais, de acordo com a Lei n° 9610/98, o documento conforme permissões assinadas abaixo, para fins de leitura, impressão e/ou *download*, a título de divulgação da produção científica brasileira, a partir desta data.

1. Identificação do material bibliográfico:  Dissertação  Tese

2. Identificação da Tese ou Dissertação:

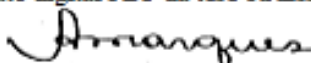
Nome completo da autora: Ana Paula Vieira Marques

Título do trabalho **A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO LOTEAMENTO VILA MARIELZA EM UBERLÂNDIA (MG) 1981/2017: contradições espaciais e jurídicas na busca pelo direito à cidade.**

3. Informações de acesso ao documento:

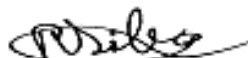
Concorda com a liberação total do documento  SIM  NÃO<sup>1</sup>

Havendo concordância com a disponibilização eletrônica, torna-se imprescindível o envio do(s) arquivo(s) em formato digital PDF da tese ou dissertação.



Assinatura do(a) autor(a)<sup>2</sup>

Ciente e de acordo:



Assinatura do(a) orientador(a)<sup>2</sup>

Data: 27/03/2018

---

<sup>1</sup> Neste caso o documento será embargado por até um ano a partir da data de defesa. A extensão deste prazo suscita justificativa junto à coordenação do curso. Os dados do documento não serão disponibilizados durante o período de embargo.

Casos de embargo:

- Solicitação de registro de patente;
- Submissão de artigo em revista científica;
- Publicação como capítulo de livro;
- Publicação da dissertação/tese em livro.

<sup>2</sup> A assinatura deve ser escaneada.

**ANA PAULA VIEIRA MARQUES**

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO LOTEAMENTO VILA MARIELZA  
EM UBERLÂNDIA (MG) 1981/2017: contradições espaciais e jurídicas  
na busca pelo direito à cidade.**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia *Stricto sensu* em Geografia da Universidade Federal de Goiás, Regional Catalão como requisito para obtenção do título de Mestre em Geografia.

**Área de concentração:** Geografia e Ordenamento do Território.

**Linha de Pesquisa:** Ordenamento do Território e Estudos Rurais.

**Orientador:** Prof. Dr. Ronaldo da Silva

**CATALÃO (GO)**

**2018**

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor, através do Programa de Geração Automática do Sistema de Bibliotecas da UFG.

Marques, Ana Paula Vieira  
A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO LOTEAMENTO VILA  
MARELZA EM UBERLÂNDIA (MG) 1981/2017: contradições espaciais  
e jurídicas na busca pelo direito à cidade [manuscrito] / Ana Paula  
Vieira Marques. - 2018.  
CXV, 115 f.: il.

Orientador: Prof. Dr. Ronaldo da Silva.  
Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Goiás, Unidade  
Acadêmica Especial de Geografia, Catalão, Programa de Pós  
Graduação em Geografia, Catalão, 2018.

Anexos.  
Inclui mapas, fotografias, gráfico, tabelas, lista de figuras, lista de  
tabelas.

1. . I. Silva, Ronaldo da, orient. II. Título.

CDU 911.375.1



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS  
REGIONAL CATALÃO  
UAE - INSTITUTO DE GEOGRAFIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA  
Av. Lamerline P. Avilar, 1.120, Sítio Universitário - Catalão (GO) CEP - 75704-020  
Fone/fax: (54) 3641-5371. E-mail: mestrado@geografia@gmail.com

## ATA DA SESSÃO DE JULGAMENTO DA DEFESA PÚBLICA DE DISSERTAÇÃO DE Ana Paula Vieira Marques

Aos vinte e seis dias do mês de março do ano de dois mil e dezoito (26/03/2018), às 13h30min (treze horas e trinta minutos), na Sala de Aula do Mestrado em Geografia, Regional Catalão/UFG, teve lugar a 136ª Sessão Pública de Julgamento da Dissertação de Mestrado **Ana Paula Vieira Marques**, matrícula nº 20160964, CPF 026.929.126.16, intitulada "A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO LOTEAMENTO VILA MARIELZA EM UBERLÂNDIA (MG) 1981/2016: contradições espaciais e jurídicas na busca pelo direito à cidade". A Banca Examinadora foi composta, conforme Portaria nº. 008/2018 do Programa de Pós-Graduação em Geografia-RC/UFG, pelos Professores Dr. **Ronaldo da Silva** (Orientador) CPF nº 792.803.901-04, Dra. **Beatriz Ribeiro Soares** (Membro Externo) CPF nº 181.987.326-91, Dra. **Magda Valéria da Silva** (Membro Interno) CPF nº 618.587.301-04. Os examinadores arguiram na ordem citada, tendo a mestranda respondido satisfatoriamente. Às 15 horas e 25 minutos a Banca Examinadora passou ao julgamento, em Sessão Secreta, tendo a mestranda obtido os seguintes resultados:

Prof. Dr. Ronaldo da Silva - Ass. Ronaldo da Silva

Aprovado (X) Reprovado ( )

Profa. Dra. Beatriz Ribeiro Soares - Ass. Beatriz Ribeiro Soares

Aprovado (X) Reprovado ( )

Profa. Dra. Magda Valéria da Silva - Ass. Magda Valéria da Silva

Aprovado (X) Reprovado ( )

Obs.:

A banca recomendando a publicação do trabalho em partes em seu todo.

Presidente da Banca - Prof. Dr. Ronaldo da Silva - Ass. Ronaldo da Silva

Resultado final: APROVADA (X) REPROVADA ( )

Reaberta a Sessão Pública, o Presidente da Banca Examinadora proclamou o resultado e encerrou a Sessão, da qual foi lavrada a presente Ata que segue assinada pelos membros da Banca Examinadora, Mestrando examinado e pela Secretária do Programa de Pós-Graduação em Geografia-RC/UFG.

Assinatura da Mestranda: Ana Paula Vieira Marques

Secretária do PPGGC-RC/UFG Priscila Querino de Lima  
Secretária do Programa de Pós-Graduação em Geografia Regional Catalão/UFG

Obs: O(s) aluno(a) deverá encaminhar, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da Defesa Pública, os exemplares definitivos da Dissertação, para arquivamento e devidos encaminhamentos, conforme as normas definidas pelo PPGGC-RCUFG.

**ANA PAULA VIEIRA MARQUES**

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO LOTEAMENTO VILA MARIELZA  
EM UBERLÂNDIA (MG) 1981/2017: contradições espaciais e jurídicas  
na busca pelo direito à cidade.**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação *Stricto sensu* em Geografia da Universidade Federal de Goiás, Regional Catalão como requisito para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Geografia e Ordenamento do Território.

Catalão (GO), \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2018.

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof. Dr. Ronaldo da Silva  
Universidade Federal de Goiás/Regional Catalão  
Unidade Acadêmica Especial de Geografia  
(Orientador)

---

Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Magda Valéria da Silva  
Universidade Federal de Goiás/Regional Catalão  
Unidade Acadêmica Especial de Geografia  
(Membro Interno)

---

Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Beatriz Ribeiro Soares  
Universidade Federal de Uberlândia  
Instituto de Geografia  
(Membro Externo)

Aprovado em: 26 /03/2018.

*Dedico a Deus, à minha querida mãe, às minhas irmãs, sobrinhas, a minha filha e marido, a meus sogros, cunhados e amigos, que se colocaram a disposição para compartilhar minhas dores, tristezas e alegrias.*

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço imensamente à Deus, por ter me concedido saúde, força e disposição para cumprir todas as etapas do Mestrado. Agradeço à minha mãe, Mônica, que sempre foi minha maior fonte de inspiração e força. Sou grata à meu marido, Flávio, meu amor, maior incentivador e companheiro, à minha filha Lavínia, uma flor na minha vida, às minhas queridas irmãs Daniela, Graziella e Maria, que sempre me apoiaram e socorreram. Aos meus sogros, Delma e Júlio, também, agradeço o apoio e carinho. Às minhas amigas Tessefinas e às minhas amadas sobrinhas, muito obrigada pelo carinho.

Agradeço aos professores do Curso de Geografia da UFG – Regional Catalão: Estevane, Gilmar, Valdivino e à Prof<sup>a</sup>. Beatriz (docente no Curso de Geografia da Universidade Federal de Uberlândia - MG) que de maneira profissional e acolhedora me recebeu em suas turmas nos respectivos Programas de Pós-Graduação. Especial gratidão ao professor Ronaldo da Silva, meu orientador, que fez toda a diferença neste meu caminhar, acolhendo-me, pacientemente, sob seus cuidados, dedicado a me ajudar a transpor as dificuldades de se aventurar em ramo tão diferente, vasto e complexo, para mim, quanto a Geografia. Aos professores da banca, que muito enriqueceram o presente trabalho.

A todos, meus sinceros agradecimentos!

## RESUMO

Nessa pesquisa, busca-se identificar algumas das implicações e desdobramentos jurídicos e geográficos na produção do espaço urbano, na cidade de Uberlândia (MG), decorrente da implantação do loteamento irregular Vila Marielza. O estudo aborda o papel do Estado, sua atuação e limitações legais e responsabilidade quanto ao surgimento de loteamentos clandestinos ou irregulares, bem como a atuação do loteador. São três capítulos, nos quais a temática é analisada. O primeiro capítulo trata da produção do espaço urbano, apresentando uma breve discussão das teorias e problemas da produção e apropriação do espaço urbano capitalista, destacando o crescimento da urbanização no Brasil e populacional de Uberlândia (MG) e a legislação sobre uso e parcelamento do solo urbano. No segundo capítulo procura-se analisar o papel do Poder Municipal, a especulação imobiliária e os desafios da produção do espaço urbano em Uberlândia (MG), perpassando por questões como a apropriação desigual do espaço urbano, o custo social da implantação de loteamentos irregulares ou clandestinos e a atuação dos proprietários da terra e dos agentes imobiliários. Por fim, o último capítulo apresenta o loteamento propriamente dito, onde se busca conhecer a realidade atual dos moradores e um pouco da história do bairro.

**Palavras-chave:** Loteamento irregular; Planejamento Urbano; Vila Marielza.

## ABSTRACT

In this research, we try to identify some of the legal implications and geographical unfoldings in the production of urban space in the city of Uberlândia (MG), due to the implementation of the irregular settlement Marielza Distric. This study addresses the role of the urban government, its actions, legal limitations and the responsibility regarding the occurrence of clandestine or irregular settlements, as well as the action of a particular urban developer. There are three chapters, in which the theme is analyzed. The first chapter deals with the production of urban space, presenting a brief discussion of theories and problems of production and appropriation of the capitalist urban space, highlighting the growth of urbanization in Brazil and the population of Uberlândia (MG) and the legislation on the use and urban land access. In the second chapter we try to analyze the role of local power, real estate speculation and the challenges of urban space production in Uberlândia (MG), passing through issues such as the unequal appropriation of urban space, the social cost of implementing irregular or clandestine settlements and the performance of landowners and real estate agents. Lastly, the third chapter presents Marielza district in itself, where one seeks to know the current reality of the residents and a little of the history of the neighborhood.

**Key-words:** Irregular Allotment; Urban Planning; Marielza Village.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Esquema do processo de gentrificação nos Estados Unidos, Europa e Canadá.....	20
Figura 2 – Mapa do espraiamento das cidades médias no Brasil – 1970 .....	34
Figura 3 – Taxas anuais de crescimento comparadas .....	35
Figura 4 – Brasil: comparativo das taxas de urbanização – 1970 a 1991 .....	36
Figura 5 – Área ocupada por famílias Fazenda do Glória, Uberlândia-MG.....	49
Figura 6 – Loteamento Residencial Flamboyant Uberlândia-MG.....	50
Figura 7 – Loteamento Esperança III compreende Bairro Santa Rosa, no setor norte Uberlândia MG .....	51
Figura 8 – Loteamento clandestino - Bela Vista – Uberlândia - MG .....	52
Figura 9 – Distâncias e algumas das rotas possíveis entre o bairro Joana D’arc e o centro de Uberlândia .....	56
Figura 10 – Zonas especiais de interesse social - implantação do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS .....	58
Figura 11 – Assentamentos precários em Uberlândia (MG).....	60
Figura 12 – Rua do Jardim Prosperidade Uberlândia (MG) .....	61
Figura 13 – Mapa de localização do loteamento Vila Marielza e perímetro urbano de Uberlândia (MG).....	66
Figura 14 – Acesso ao loteamento Vila Marielza, Uberlândia (MG).....	67
Figura 15 – Detalhamento das condições de acesso ao loteamento Vila Marielza Uberlândia (MG) .....	68
Figura 16 – Avenida Vereda, Vila Marielza, Uberlândia (MG).....	68
Figura 17 – Rua 05, na entrada do loteamento Vila Marielza, Uberlândia (MG) .....	69
Figura 18 – Moradores jogando futebol no campo do Vila Marielza, Uberlândia (MG).....	72
Figura 19 – Trajetos da linha A381 que atende ao Vila Marielza, Uberlândia (MG)	74
Figura 20 – Destaque de um dos poucos pontos cobertos de ônibus do transporte urbano no Vila Marielza, Uberlândia (MG) .....	76
Figura 21 – Um das áreas reservadas para execução de uma praça no Vila Marielza, Uberlândia (MG) .....	76

Figura 22 – Vista do campo de futebol com a BR 365 ao fundo – Vila Marielza, Uberlândia (MG).....	77
Figura 23 – Viveiro localizado no Vila Marielza, Uberlândia (MG).....	79
Figura 24 – Destaque de atividades comerciais informais no Marielza, Uberlândia (MG).....	79
Figura 25 – Foto do acesso principal ao bairro e da paisagem rural que o Vila Marielza, Uberlândia (MG) .....	80
Figura 26 – Localização dos equipamentos sociais em relação ao Vila Marielza, Uberlândia (MG) .....	82
Figura 27 – Mapa da distância do Vila Marielza em Uberlândia (MG) em relação aos equipamentos sociais .....	83
Figura 28 – Fotos de imóveis fechados com cadeado para fora - Vila Marielza, Uberlândia (MG).....	85

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Taxas anuais de crescimento das cidades médias de 1970 e não-metropolitanas (1970 a 1991).....	37
Tabela 2 – Os dez maiores municípios mineiros em população .....	38
Tabela 3 – Crescimento populacional de Uberlândia entre 1970 a 2016 .....	38
Tabela 4 – Tempo de residência no Vila Marielza.....	86
Tabela 5 – Tempo de residência no Vila Marielza.....	88

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Participação no total da população urbana, segundo as classes de tamanho dos centros urbanos – 1950 a 1991 .....	33
Gráfico 2 – Meios de transportes utilizados pelos moradores do Vila Marielza, Uberlândia (MG).....	75
Gráfico 3 – Áreas de lazer do bairro, segundo os moradores do Vila Marielza, Uberlândia (MG).....	77
Gráfico 4 – Tipos de comércio reconhecidos como existentes no loteamento V. Marielza, Uberlândia (MG) .....	78
Gráfico 05 – Porcentagem dos entrevistados por faixa etária no Vila Marielza, Uberlândia (MG).....	84
Gráfico 06 – Grau de escolaridade dos entrevistados- Vila Marielza, Uberlândia (MG) .....	85
Gráfico 07 – Tempo de residência em Uberlândia (MG) .....	86
Gráfico 08 – Quantidade de cômodos na residência dos moradores do Vila Marielza, Uberlândia (MG) .....	87
Gráfico 09 – Ocupação profissional declarada.....	88
Gráfico 10 – Razões do porquê se sentem felizes no bairro.....	89
Gráfico 11 – Razões da não participação nas reuniões e festas no Vila Marielza, Uberlândia (MG).....	90
Gráfico 12 – O que o entrevistado gostaria que mudasse no Marielza .....	91
Gráfico 13 – O que falta ao Vila Marielza, Uberlândia (MG).....	92

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	13
1 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: UMA REFLEXÃO NECESSÁRIA.....	18
1.1 Teorias e problemas da produção e apropriação do Espaço Urbano Capitalista.....	18
1.2 O crescimento da urbanização no Brasil: a migração rural/urbana .....	23
1.3 Crescimento, especulação imobiliária e loteamentos irregulares e clandestinos .....	27
1.4 Cidades Médias: o crescimento populacional de Uberlândia .....	31
1.5 Parcelamento e uso do solo à luz da Lei Federal n.º 6.766/79, do Plano Diretor de Uberlândia e da Instrução Normativa do INCRA nº 17-b de 22 de dezembro de 1980 .....	40
2 PODER MUNICIPAL, ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E OS DESAFIOS DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM UBERLÂNDIA(MG).....	42
2.1 A apropriação desigual do espaço urbano: o espaço como mercadoria .....	42
2.2 O Custo Social da Implantação de Loteamentos Irregulares ou Clandestinos .	47
2.3 Atuação dos proprietários da terra e dos agentes imobiliários e o papel do governo municipal .....	53
3 O LOTEAMENTO VILA MARIELZA .....	63
3.1 Aspectos históricos do loteamento Vila Marielza: Localização e caracterização .....	63
3.2 Ações judiciais: omissão do Município e do loteador na implantação de infraestrutura no loteamento Vila Marielza .....	69
3.3 O loteamento: infraestrutura, equipamentos urbanos e sociais.....	73
3.4 O direito à cidade e a uma vida digna em Uberlândia sob a ótica dos moradores da Vila Marielza.....	84
3.4.1 Quem são e de onde vieram os moradores do Vila Marielza .....	84
3.4.2 Felicidade, participação e mudança: o morador e o bairro.....	88

CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	93
REFERÊNCIAS.....	98
ANEXOS .....	105
ANEXO 1 - ROTEIRO DE ENTREVISTA .....	106
ANEXO 2 - PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP .....	108
ANEXO 3 - LEI COMPLEMENTAR Nº 369 DE 19 DE AGOSTO DE 2004. ....	111
ANEXO 4 - LEI COMPLEMENTAR Nº 383 DE 26 DE OUTUBRO DE 2004 .....	112

## INTRODUÇÃO

O desenvolvimento das cidades, aqui entendido como aquele em que é imprescindível, também, a melhoria da qualidade de vida de todos os seus cidadãos, nem sempre acompanha o seu crescimento econômico. Isso porque parcela significativa da população não tem, realmente, pleno acesso aos serviços, comodidades, acessibilidade e benefícios de se viver em uma cidade, desta forma, nem sempre uma cidade rica e em franca expansão tanto do ponto de vista do crescimento econômico, quanto do crescimento de sua malha urbana pode ser classificada como desenvolvida.

O crescimento urbano, mesmo quando planejado, é influenciado por diferentes agentes, de diversos grupos sociais, inclusive pelo Estado, que promovem transformações no espaço de acordo com interesses específicos, por diversas vezes, de forma especulativa impactando em seu desenvolvimento, tornando a cidade excludente em diversos aspectos. Neste sentido, a partir do crescimento desigualmente desordenado e do fortalecimento de práticas voltadas à acumulação capitalista, surgem fenômenos urbanos predatórios ao que deveria dar significado ao desenvolvimento da própria cidade. Exemplificam estes fenômenos os vazios urbanos e o aparecimento de loteamentos clandestinos ou irregulares.

Vazios urbanos, espaços não edificados aos quais não se dá qualquer destinação, são reservas de áreas urbanas por seus proprietários, unicamente com finalidade especulatória, alheios às políticas e diretrizes urbanas de ordenamento do solo, sendo estes, muitas vezes, os verdadeiros idealizadores destas políticas, visando ampliar ao máximo seus lucros. Ao lado dos vazios urbanos, o surgimento de loteamentos clandestinos e irregulares são fenômenos urbanos recorrentes nas cidades brasileiras. Loteamento clandestino é aquele implantado sem observar qualquer tipo de procedimento legal e autorização ou fiscalização dos órgãos públicos competentes. Já o irregular possui algum tipo de registro perante a administração pública, contudo não cumpriu todos os requisitos legais para a implantação.

A cidade de Uberlândia (MG), não está isenta desta forma de crescimento especulativo, pois existem, na cidade, loteamentos irregulares e clandestinos, alguns deles em processo de regularização outros não, em razão de várias questões legais

e infraestruturais. Houve casos em que as melhorias e a implantação da infraestrutura, ou parte dela, somente ocorreram após intervenção de instituições, como o Ministério Público.

Do contato com ação judicial proposta pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais em desfavor do Município de Uberlândia (MG), no qual se pleiteava a instalação de estrutura e equipamentos públicos no Loteamento Vila Marielza, implantado em área rural e comercializado sem o controle do Poder Público e deficiente em infraestrutura básica e equipamentos urbanos, surgiu o interesse na temática referente a loteamentos implantados de forma irregular.

A forma como se dá produção do espaço e os agentes promotores desta produção estão entre os principais temas discutidos na Geografia Urbana. Assim, desenvolver um trabalho que analise aspectos da produção do espaço na cidade de Uberlândia (MG), como o surgimento de loteamentos clandestinos ou irregulares, pode trazer contribuições significativas para a reflexão da ciência geográfica acerca do espaço urbano. Também a pesquisa pode ajudar o poder público na gestão urbana e propiciar aos movimentos sociais urbanos mais conhecimentos sobre as lutas pela moradia, infraestrutura urbana, qualidade de vida, enfim o direito à cidade.

O objeto da pesquisa é importante no sentido de compreender um dos aspectos da dinâmica de crescimento de Uberlândia. O município localizado no Triângulo Mineiro, no estado de Minas Gerais, apresentou grande crescimento populacional, tendo população estimada de mais de 670 mil habitantes, segundo dados do IBGE (2017). O desenvolvimento da cidade associado ao aumento populacional são fatores que impactam no seu ordenamento urbano, especialmente, quando se tem o surgimento de loteamentos irregulares e clandestinos e o aparecimento de vazios urbanos que interferem negativamente no planejamento da cidade, na gestão das políticas públicas locais e na formulação de um planejamento urbano adequado e justo socialmente.

Nessa pesquisa, busca-se identificar algumas das implicações e desdobramentos jurídicos e geográficos na produção do espaço urbano, dentro da cidade de Uberlândia (MG), decorrente da implantação do loteamento Vila Marielza. Assim, os instrumentos metodológicos adequados para uma reflexão e discussão englobaram a pesquisa teórica, documental e de campo, os quais promoveram o entendimento sobre papel do Estado e do loteador na produção do espaço e

também na caracterização do loteamento e das pessoas que lá residem, de sua situação atual, bem como para apontar possíveis soluções para minimizar os problemas urbanísticos e sociais.

O crescimento desordenado e desvinculado da ideia de desenvolvimento social e democrático para todos, impõe um grande ônus à população das cidades e pode, inclusive, criar distorções urbanas, muitas inconciliáveis com o que se esperaria quando se pensa em desenvolvimento, direito à moradia digna, e cumprimento da função social da propriedade. O aparecimento de vazios urbanos, a intensificação de processos como a especulação imobiliária e a implementação de loteamentos de toda sorte, em que se destaca, como objeto de interesse neste estudo, o loteamento clandestino ou irregular.

Loteamentos clandestinos ou irregulares, aqueles erigidos sem a observância das exigências legais, em especial, da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e das limitações administrativas municipais, são promovidos e vendidos pelos próprios proprietários da terra ou por outros agentes do mercado imobiliário, autorizados pelos proprietários, sem o controle do Poder Público. Este tipo de loteamento interfere negativamente no ordenamento e planejamento urbano, porque são implantados com infraestrutura básica e equipamentos urbanos inexistentes ou insuficientes.

O “Vila Marielza” é um exemplo de loteamento que ainda hoje se encontra em situação irregular. Implantado, por meio de empreendimento privado, em área rural, fora do limite do perímetro urbano, em desacordo com as diretrizes da Lei Federal n.º 6.766/1979 e com o Plano Diretor Municipal, pois estão ausentes ou são insuficientes os serviços relativos à infraestrutura e equipamentos urbanos.

Assim, o estudo a partir da análise da situação fática do loteamento Vila Marielza e da legislação pertinente ao tema desenvolvido, buscará responder os seguintes problemas:

Qual o papel do Estado, sua atuação e limitações legais, para evitar o surgimento de loteamentos clandestinos ou irregulares? A situação atual do loteamento viabiliza, torna possível a sua regularização? A atuação oportunista de particulares, no caso os loteadores e os proprietários de terras é capaz de eximir ou minimizar a responsabilidade do Estado? O que caracteriza o loteamento e as pessoas que nele residem?

O objetivo geral dessa pesquisa é identificar e analisar a produção do espaço urbano na Vila Marielza como um *locus* das contradições espaciais e jurídicas do direito à cidade em Uberlândia (MG), enfocando o papel do Estado, dos agentes imobiliários e dos proprietários de terra neste processo.

Os objetivos específicos, que deram corpo e sustentação a essa pesquisa envolveram os seguintes passos:

1. Discorrer sobre a atuação do proprietário de terra, do agente imobiliário e do Estado e seus limites, tendo como paradigma o dever do Estado de cumprir as leis e implementar as políticas públicas e os programas sociais;

2. Apresentar e discutir os problemas sociais da vivência cotidiana nessa comunidade com ausência ou insuficiência da infraestrutura básica e dos equipamentos urbanos;

3. Demonstrar por meio da experiência e da luta do povo do Vila Marielza pelo direito à cidade os principais desafios de Uberlândia em integrar territórios e populações urbanas periféricos ou marginalizados na vida urbana com transporte, moradia e outros bens públicos urbanos essenciais à cidadania.

A pesquisa buscou responder fundamentadamente à problemática e aos objetivos propostos para este objeto de estudo, ou seja, quais as implicações jurídicas e geográficas, na produção do espaço urbano, da implantação de loteamentos clandestinos e irregulares em áreas rurais próximas à zona urbana no Município de Uberlândia (MG), tendo como motivador o caso do loteamento Vila Marielza.

Na pesquisa científica, as possíveis respostas do problema que instigam a reflexão do estudioso, somente poderão ser alcançadas se os seus passos seguirem uma determinada metodologia, um caminho lógico de investigação, que pode tornar-se imprevisível, exigindo o domínio dos materiais e métodos, possibilitando uma melhor qualidade no levantamento de dados, no seu exame e análise a fim de elaborar um trabalho final suficientemente embasado e fundamentado. Os procedimentos utilizados para alcançar os objetivos da pesquisa foram: a) pesquisa teórica; b) pesquisa documental; c) pesquisa de campo, que se passa a detalhar a seguir.

Os principais acervos utilizados foram: documentos legais (sobretudo a legislação), pesquisa em processos judiciais que envolvem o loteamento Vila Marielza, documentos existentes no arquivo municipal, dentre outros.

Concomitante com o estudo teórico, no qual constam autores tais como: Gomes (2002), Corrêa (1989), Carlos, Souza e Sposito (2014), Carlos (1989; 2007), Souza (2000), dentre outros e a fim de verificar in loco as possíveis implicações da implantação de loteamentos irregulares, como o Vila Marielza. A pesquisa foi realizada em campo por meio de visitas ao loteamento e aplicação de roteiro de entrevista, submetido ao Comitê de Ética em Pesquisa, para conhecer a realidade local e a visão de seus moradores.

O primeiro capítulo, deste trabalho, trata da produção do espaço urbano, o qual apresentará uma breve discussão das teorias e problemas da produção e apropriação do espaço urbano capitalista, destacando o crescimento da urbanização no Brasil e a especulação imobiliária no aspecto relacionado ao surgimento de loteamentos clandestinos e irregulares. O crescimento populacional de Uberlândia e a legislação sobre uso e parcelamento do solo urbano, também são temas do primeiro capítulo.

Seguindo a linha de reflexão, o segundo capítulo procura analisar o papel do Poder Municipal, a especulação imobiliária e os desafios da produção do espaço urbano em Uberlândia (MG), perpassando por questões como a apropriação desigual do espaço urbano, o custo social da implantação de loteamentos irregulares ou clandestinos e a atuação dos proprietários da terra e dos agentes imobiliários.

O terceiro capítulo apresenta o loteamento propriamente dito, onde se busca conhecer a realidade atual dos moradores e um pouco da história do bairro. As informações coletadas por meio do questionário aplicado em campo delinearão as principais características, tanto do lugar quanto de seus moradores.

## **1 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: UMA REFLEXÃO NECESSÁRIA**

### **1.1 Teorias e problemas da produção e apropriação do Espaço Urbano Capitalista**

O espaço urbano é produto da ação do homem, condicionado pelos interesses e valores da classe social dominante, em que as várias possibilidades de utilização da terra coexistem e se inter-relacionam.

Corrêa aponta quatro momentos de apreensão do espaço urbano, caracterizando-o como uma forma de materialização da própria sociedade no espaço. Em um primeiro momento o espaço urbano constitui-se em um “conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si” (CORRÊA, 1989, p. 7). Esse complicado conjunto de usos da terra se torna na realidade, a organização espacial da cidade ou o propriamente dito espaço urbano, que se apresenta assim como espaço fragmentado.

O segundo momento de apreensão do espaço urbano se manifesta de uma maneira menos visível. Apresenta-se, no capitalismo, através das relações espaciais, abrangendo a prática do poder e da ideologia, a circulação de decisões e de investimentos de capital, mais-valia, salários, rendas e juros. Estas relações espaciais integram, ainda que diferenciadamente, os diversos espaços da cidade, integrando-as em um conjunto articulado, cujo núcleo, tradicionalmente, tem sido o centro da cidade. Esse segundo momento então, chamado pelo autor de espaço urbano “fragmentado e articulado” (CORRÊA, 1989, p. 8).

Continuando a ideia de apreensão do espaço urbano, conforme o autor supracitado, o terceiro momento é “um reflexo da sociedade”, quando ao se observar que o espaço urbano é ao mesmo tempo fragmentado e articulado, sendo essa divisão articulada a expressão espacial dos processos sociais.

Porquanto, o quarto momento de sua apreensão, considera que o “espaço da cidade é também um condicionante da sociedade”. Esse condicionamento acontece por meio da maneira com que as infraestruturas são fixadas pelo homem, ou seja, as formas espaciais, influenciam na “reprodução das condições de produção e das relações de produção”. (CORRÊA, 1989, p. 12).

Costumeiramente associa-se a ideia de urbanização à de industrialização. A urbanização que foi desenvolvida junto ao advento do capitalismo que surge na Europa como um fato moderno logo após a Revolução Industrial. Já nos países subdesenvolvidos, ela se generaliza, mais recentemente e, paralelamente à modernização. Dessa forma, observando a população mundial que vive nas cidades, constata-se uma expansão do seu crescimento, juntamente à Revolução Industrial, a qual se mostra como um novo início para a urbanização no mundo (SANTOS, 2012).

Ainda, segundo Santos (2012), a aceleração da urbanização, principalmente a partir de 1950, apresenta-se como uma das características dos países subdesenvolvidos. Conquanto, nesse período uma elevação na taxa populacional na zona urbana e um evidente crescimento urbano caracterizam os países subdesenvolvidos, enquanto que em alguns países desenvolvidos ocorre o inverso, ou seja, uma tendência à diminuição da população urbana, devido ao fenômeno chamado de suburbanização.

Esse fenômeno da suburbanização ocorre de uma maneira diferente nos países desenvolvidos, nesses países esse fenômeno está ligado à aquisição da casa própria, alcance de maiores espaços para vivência e até mesmo de bens móveis como veículos. De acordo com Giddens (2005, p. 462), alguns cidadãos ingleses, adeptos da vida urbana, observam com desdém para as grandes extensões dos subúrbios, com casas semi geminadas e com jardins que se estendem nas margens das cidades inglesas. Por outro lado, outros “festejam a moderna excentricidade da arquitetura dos subúrbios e o impulso de combinarem as oportunidades de emprego da cidade com um modo de vida que, na prática, está associado à [...] vida familiar tradicional”.

Muitos dos subúrbios que cercam a cidade de Londres desenvolveram-se entre as duas Guerras Mundiais, aglomerando-se em torno das novas estradas e conexões do metrô que permitiram o transporte de trabalhadores para o centro. Nos EUA, o processo da suburbanização teve seu ápice nas décadas de 1950 e 1960. Durante essas décadas, o índice de crescimento dos centros das cidades esteve em 10%, enquanto o das áreas suburbanas foi de 48%. A maior parte do deslocamento para os subúrbios envolveu famílias brancas. [...]. A maior parte dos moradores suburbanos negros vive em bairros de maioria negra, em cidades pequenas que margeiam uma grande cidade. (GIDDENS, 2015, p. 462).

De acordo com Furtado (2014, p. 351), nos Estados Unidos, na Inglaterra e no Canadá, é considerado como gentrificação (Figura 1) o “processo de renovação urbana do centro deteriorado de algumas de suas maiores cidades” ocorrido a partir de 1950. Esse processo, de um lado tem sido estimado como a salvação das áreas centrais em decadência, de outro lado ele tem sido declarado como um “agente de desalojamento da classe trabalhadora”.

Figura 1 – Esquema do processo de gentrificação nos Estados Unidos, Europa e Canadá



Fonte: FURTADO, 2014.

O processo de urbanização nos países subdesenvolvidos foi retardado. Apesar de ter sido recente e mais rápido, acontecendo em um contexto econômico e político diferente do que aconteceu nos países desenvolvidos, os processos foram superpostos no tempo, enquanto nos desenvolvidos eles aparecem em momentos diferentes (SANTOS, 2012).

Segundo Santos (2012, p. 24), o êxodo rural foi instrumental, em grande parte, do crescimento urbano nos países subdesenvolvidos, chamado por ele de “êxodo da miséria e da esperança”. Algumas determinantes externas desse fenômeno estão relacionadas à ordem política, demográfica e econômica. A tipificação da urbanização se baseia no nascimento de numerosas pequenas cidades e na polarização urbana em função de uma cidade, neste caso quase sempre a capital.

Nesse processo de urbanização verifica-se grandes diferenças sociais relacionadas ao acesso aos bens e serviços produzidos. Chamados por Corrêa (1989) de “grupos sociais excluídos”, aqueles que, devido as grandes diferenças

sociais determinadas pelo capitalismo, vão procurar habitação em lugares com condições de vivência precárias.

Diante disso, quanto maior as desigualdades entre as classes sociais, maior será a dificuldade de acesso dos cidadãos das classes não proprietárias da terra e dos meios de produção aos espaços da cidade. Carlos *et al* (2016), aborda o movimento da sociedade, na produção e reprodução do espaço, como algo inerente à própria dinâmica social:

Tal enfoque aponta para a ideia de que a sociedade, ao produzir-se, o faz num espaço determinado, como condição de sua existência, mas através dessa ação, ela também produz, conseqüentemente, um espaço que lhe é próprio e que, portanto, tem uma dimensão histórica com especificidades ao longo do tempo e nas diferentes escalas e lugares do globo. Esse raciocínio sugere ser preciso considerar a reprodução da sociedade, em sua totalidade, realizando-se através da produção/reprodução do espaço. A sociedade se apropria do mundo enquanto apropriação do espaço – tempo determinado, aquele de sua reprodução, num momento histórico definido. Nesse contexto, a reprodução continuada do espaço se realiza como aspecto fundamental da reprodução ininterrupta da vida. (CARLOS *et al*, 2016, p. 53).

A relação dialética entre sociedade e espaço deveria pressupor que todos que compõem determinada sociedade tivessem, ao menos, oportunidades semelhantes de produzir o espaço, especificamente, o espaço urbano. Entretanto, não é assim que se dá a produção espacial. Quem tem direito à cidade? Quem, efetivamente, produz a cidade? Os agentes que realmente interferem na cidade, organizando-a, retirando dela o máximo da renda possível, são, aqueles que detêm o poder financeiro e a propriedade da terra. Corrêa (1989, p. 12) aponta os agentes sociais capazes de moldar a cidade: (a) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais, (b) os proprietários fundiários, (c) os promotores imobiliários, (d) o Estado e (e) os grupos sociais excluídos.

Ao tratar dos grupos sociais excluídos como produtores do espaço urbano, não se quer demonstrar que tenham acesso aos bens, serviços e à moradia digna, mas sim, que são forçados a ocuparem áreas periféricas, muitas vezes, constituindo favelas, produzindo o espaço mesmo sendo expropriado da propriedade. Neste sentido, atuação do Estado é tardia, seja por conta dos reflexos na qualidade de vida da população vizinha às favelas que se sente incomodada, seja por ocorrências ligadas às grandes tragédias, deslizamento de encostas no período de chuvas,

aumento da violência, pressão social, dentre outras razões. Assim, as ações estatais, implantadas por meio de programas sociais, não visam precipuamente melhoria nas condições de vida daqueles cidadãos que vivem em favelas ou em habitações precárias, mas sim atender a uma contingência social inescapável.

Importa destacar que, mesmo aqueles que não têm poder político e econômico, ao seu modo, também produzem o espaço: a sua simples presença já modifica o espaço urbano, em termos de segurança, medo, aflição, desejo, necessidade. Assim, o morador de rua, o travesti, a prostituta, o garoto que vende balas no trânsito, produzem o espaço a seu modo.

Promotores imobiliários agem em função do acúmulo de capital, o qual determina os rumos pelos quais seguirão os processos espaciais de ocupação das cidades. Nas áreas centrais, mais valorizadas, atendidas com eficiência por sistema de transportes, saúde, infraestrutura, comércio, lazer, dentre outros estão inacessíveis à maioria da população relegada às áreas distantes do centro, com baixa eficiência de transportes, infraestrutura e serviços. Singer (1980), destaca que

A demanda de solo urbano para fins de habitação também distingue vantagens locacionais, determinadas principalmente pelo maior ou menor acesso a serviços urbanos, tais como transporte, serviços de água e esgoto, escolas, comércio, telefone etc. e pelo prestígio social da vizinhança. Este último fator decorre da tendência dos grupos mais ricos de segregar-se do resto da sociedade e da aspiração dos membros da classe média de ascender socialmente. O acesso a serviços urbanos tende a privilegiar determinadas localizações em medida tanto maior quanto mais escassos forem os serviços em relação à demanda. Em muitas cidades, a rápida expansão do número de seus habitantes leva esta escassez a nível crítico, o que exacerba a valorização das poucas áreas bem servidas. O funcionamento, do mercado imobiliário faz com que a ocupação destas áreas seja privilégio das camadas de renda mais elevada, capazes de pagar um preço alto pelo direito de morar. A população mais pobre fica relegada às zonas pior servidas e que, por isso, são mais baratas. (SINGER, 1980, p. 82)

O solo urbano é espaço, lugar de luta, cultura, resistência, mas também, mercadoria, com distintos valores de uso e de troca, sendo que estes valores são atribuídos pelos agentes produtores do espaço, ou seja, a classe dominante, que detêm o monopólio das propriedades privadas. Harvey (1980) destaca a importância de entender o fenômeno do monopólio de determinada classe sobre a propriedade para explicar a estrutura urbana:

O fenômeno de monopólio de classe é muito importante para explicar a estrutura urbana, e por isso requer elucidação. Há uma classe de consumidores de moradia que não tem nenhuma fiança de crédito e que não tem escolha senão alugar onde possam. Uma classe de proprietários surge para prover as necessidades desses consumidores mas, desde que os consumidores não têm escolha, os proprietários, como as classes, têm poder de monopólio. Proprietários individuais competem entre si, mas como classe eles possuem certo comportamento comum padronizado – eles retirarão moradias do mercado, por exemplo, se a proporção de retorno do capital cai abaixo de certo nível. [...] Os ricos, que estão plenos de escolha econômica, são mais capazes de escapar das consequências de tal monopólio, do que os pobres, cujas escolhas são muitíssimo limitadas. Por isso, chegamos à conclusão de que o rico pode dominar o espaço enquanto o pobre está aprisionado nele. (HARVEY, 1980, p. 146)

Em que pese a existência de proprietários é preciso reafirmar a necessidade de cumprimento, pela propriedade, de sua função social, pois enquanto houver o monopólio sobre os espaços da cidade, não haverá distribuição justa das áreas urbanas, a propriedade, mesmo tendo como principal característica a exclusão imposta pelo capital, deve cumprir sua função social, nos termos do que preceitua a Constituição Federal (1988), de maneira que as pessoas não deveriam ser alijadas do seu direito à cidade. Não se pode negar o direito de propriedade, bem como o direito de usufruir e dispor do bem, contudo, este direito não é absoluto. (SCAVONE JUNIOR, 2014). Ainda, não se pode olvidar que o crescimento desordenado das cidades ampliam as divergências e desigualdades entre as classes sociais.

## **1.2 O crescimento da urbanização no Brasil: a migração rural/urbana**

A luta do homem por espaço altera sobremaneira o ambiente em que vive: expande cidades, desviam-se rios, constroem-se e derrubam-se barreiras. A interferência no ambiente natural é tão extrema que não se ponderam as consequências do crescimento desordenado das cidades, da necessidade crescente de acesso aos recursos naturais e à terra. Santos, alerta acerca desta desmedida interferência humana sobre a natureza:

[...] a ação antrópica tem efeitos continuados e cumulativos [...]. Daí vem os graves problemas de relacionamento entre a atual civilização material e a natureza. [...] o problema do espaço ganha, nos dias de hoje, uma dimensão que ele não havia atingido jamais antes [...] as necessidades de comércio entre coletividades introduziram nexos

novos, e também desejos e necessidades. (SANTOS, 2008, p.17-18).

Nesse sentido, o avanço do homem sobre a terra impelido pelas necessidades da sociedade por espaço torna a sua ocupação desigual e injusta. Não há oportunidades iguais para todos na ocupação da terra, porque a terra pertence a poucos. É no espaço urbano que esta desigualdade se acentua, em razão do elevado número de pessoas que buscam o seu lugar e poucos são os espaços acessíveis, tanto do ponto de vista econômico, dado aos altos preços das áreas urbanas, quanto da existência ou não de infraestrutura e serviços públicos adequados.

Na cidade se escancara a desigualdade social. Corrêa (1989) já discutia o conceito e características do espaço urbano apontando momentos de apreensão deste espaço, dentre os quais se destaca o espaço como campo de lutas.

Diferentes grupos que vivem nas cidades contribuem de alguma forma para a produção do espaço urbano, muitas vezes a interferência é tão significativa que determinados grupos podem alterar a dinâmica de crescimento e desenvolvimento da cidade. O proprietário da terra urbana, por exemplo, pode de acordo com seu interesse, promover empreendimentos habitacionais, por meio de loteamentos, conferindo novo rearranjo em determinada área da cidade.

Esta possibilidade de intervenção intensificou-se com o processo de industrialização que contribuiu para o crescimento das cidades. O surgimento de loteamentos urbanos, sejam regulares ou não, são indicadores desta nova forma de ocupar e organizar a cidades. Em que pese ser historicamente evidente a ocupação desigual do espaço, esta se intensificou em virtude da expansão do modo de vida capitalista.

A produção e reprodução do capital transforma o espaço e seus agentes produzem e consomem este espaço em uma relação complexa e desigual (CORRÊA, 1989). A transformação das atividades do campo que “vê o nascimento de obras de grande porte [...], entre outras questões que aos poucos vão levando à inserção de meios técnicos cada vez mais sofisticados e dinâmicos” (ALMEIDA, SOARES, 2009 p. 31-32) e o processo de industrialização nacional são fatores que colaboraram na migração dos trabalhadores do campo e no crescimento das cidades.

Proprietários de áreas, urbanas ou rurais, buscam extrair o máximo proveito em sua utilização: a exploração agropastoril dos grandes fazendeiros, passando pela monocultura comercial, ligada aos latifúndios até que o completo esgotamento das áreas para a finalidade agrícola, por exemplo. Em muitos casos, o proprietário de áreas rurais quer ver sua propriedade tornar-se área urbana, porque assim, poderá multiplicar seu valor inúmeras vezes. Não só o exaurimento das possibilidades de utilização da terra, para atividades características do meio rural, mas a possibilidade de transformar a terra em capital imobiliário abrem novas possibilidades de exploração lucrativa da área, tornando-se capital, passível de acumulação.

Singer (1980) distingue o capital – alcançado com propriedade privada de meios de produção e reproduzido pelo trabalho humano até que se constitua o lucro – do capital imobiliário, em que ocupação do solo, propriedade privada, torna, por si só, a fonte da renda do proprietário, sendo, pois um “falso capital”:

O ‘capital’ imobiliário é, portanto, um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva e sim a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade. Este caráter da propriedade imobiliária na economia capitalista não aparece de imediato, porque ela raramente se apresenta em sua forma ‘pura’, ou seja, como propriedade de uma extensão de solo urbano intocada pela mão do homem. Quase sempre a propriedade imobiliária urbana é dotada de certas benfeitorias — ela é desmatada, arruada, cercada e não poucas vezes construída — o que dá a impressão que o seu ‘valor’ resulta das inversões feitas nestas benfeitorias. Na realidade, a influência de tais inversões sobre o ‘valor’ do imóvel muitas vezes é negligenciável. Para perceber isso, basta lembrar que imóveis com as mesmas benfeitorias podem ter preços completamente diferentes, conforme sua localização. É comum que o preço de um imóvel seja constituído inteiramente pelo ‘valor’ do terreno, pois o valor da construção, em termos de materiais usados, pode não cobrir sequer o custo de sua demolição. [...] No mercado imobiliário, a oferta de espaço não depende do preço corrente mas de outras circunstâncias. A ‘produção’ de espaço urbano se dá, em geral, pela incorporação à cidade de glebas que antes tinham uso agrícola. O seu ‘custo de produção’ é, nestes casos, equivalente à renda (agrícola) da terra que se deixa de auferir. Mas não há uma relação necessária entre este ‘custo’ e o preço corrente no mercado imobiliário urbano. Como a demanda por solo urbano muda frequentemente, dependendo, em última análise, do próprio processo de ocupação do espaço pela expansão do tecido urbano, o preço de determinada área deste espaço está sujeito a oscilações violentas, o que torna o mercado imobiliário essencialmente especulativo. Quando um promotor imobiliário resolve agregar determinada área ao espaço urbano, ele visa um preço que pouco ou nada tem a ver

com o custo imediato da operação. A 'valorização' da gleba é antecipada em função de mudanças na estrutura urbana que ainda estão por acontecer e, por isso, o especulador se dispõe a esperar um certo período, que pode ser bastante longo, até que as condições propícias se tenham realizado. (SINGER, 1980, p. 77-79)

No Brasil, esta dinâmica se mostra mais aparente porque o país passou por intenso processo de urbanização desde os anos 1940. Santos (2008) destaca a grandeza deste processo:

Entre 1940 e 1980, dá-se verdadeira inversão quanto ao lugar de residência da população brasileira. Há meio século atrás (1940), a taxa de urbanização era de 26,35%, em 1980 alcança 68,86%. Nesses quarenta anos, triplica a população total do Brasil, ao passo que a população se multiplica por sete vezes e meia. Hoje, a população urbana brasileira passa dos 77%, ficando quase igual à população total de 1980. [...] Entre 1960 e 1980, a população vivendo nas cidades conhece aumento espetacular: cerca de cinquenta milhões de novos habitantes, isto é, um número quase igual à população total do país em 1950. Somente entre 1970 e 1980, incorpora-se ao contingente demográfico urbano uma massa de gente comparável ao que era a população total urbana de 1960. Já entre 1980 e 1990, enquanto a população total terá crescido 26%, a população urbana deve ter aumentado em mais de 40%, isto é perto de trinta milhões de pessoas. (SANTOS, 2008, p.31-32)

A rede urbana brasileira, somente existia em função de suas relações com o exterior e refletia claramente as características da exploração colonial da economia. Todo esse sistema de cidades brasileiras foi construído, idealizando as cidades como tendo a finalidade de ocupar, dominar e extrair o máximo da região em que se localizava.

Segundo Santos (2015), a produção expandida do espaço urbano no Brasil, ocorrida por meio da expansão da fronteira urbana, seja na escala do território ou do próprio processo de metropolização, concentrava o excedente que atualmente se dirige para os centros das grandes metrópoles já consolidadas.

[...] A passagem da produção à reprodução do espaço, como dinâmica prioritária da acumulação, não pode ser entendida aqui, no entanto, sem uma compreensão do papel desempenhado pelo Estado. A partir da década de 1950, o Estado, ao urbanizar o território, criava as condições de investimentos do excedente de forma imediata ou antes, mesmo, muitas vezes, que eles pudessem ter sido gerados, atuando em favor – simultaneamente – da acumulação presente e futura. [...]. Efetivamente, até os anos 1980, o Estado produziu o urbano como condição da acumulação de capital em território brasileiro. (SANTOS, 2015, p. 23).

Outrossim, o processo de urbanização, que não é somente um processo demográfico, pelo contrário, é muito mais amplo, é a própria sociedade brasileira tornando-se cada vez mais urbana (BRITO, 2006). Neste sentido, Corrêa (1990, p. 72) destaca que a “organização espacial não é somente um reflexo da sociedade [...], ao ser um reflexo, passa a ser simultaneamente uma condição para o futuro da sociedade, isto é, a reprodução social”.

Assim, a urbanização, como reflexo dos processos sociais de organização ou rearranjo espacial em consonância com os interesses de parcela da sociedade, foi alavancada pela chegada dos trabalhadores rurais que buscavam melhores condições de vida, esperada como consequência do desenvolvimento da industrialização. Migração que fez aumentar a demanda por áreas na zona urbana e a necessidade de expansão dessas áreas, pois os valores dos terrenos e lotes já urbanizados inviabilizavam sua aquisição e utilização para a construção de moradias para a população. Os loteamentos, dos mais diversos modelos, erigidos de forma regular ou irregular, clandestina ou não, intensificam-se neste processo de crescimento desordenado. Assim,

O papel da organização espacial como condição para a reprodução social é mais evidente quando se consideram as diferentes classes sociais e suas funções em um meio urbano. É, em grande parte, através da segregação residencial que estas se reproduzem. (CORRÊA, 1990, p. 73-74).

Destarte, os diversos tipos de loteamentos são construídos para atender às distintas classes, reproduzindo as diferenças econômicas e padrões de vida de cada uma, podendo ou não atender às características de identidade afetiva de uma população com seu espaço de vivência.

### **1.3 Crescimento, especulação imobiliária e loteamentos irregulares e clandestinos**

O constante crescimento das cidades, como destacado no panorama já descrito, tanto no sentido vertical, quanto horizontal, faz com que áreas isoladas ou vazias sejam, com o tempo, ocupadas, passando a concentrar parcela da população urbana. A expansão ocorre para atender a uma necessidade de adequação histórica

da zona urbana em função do desenvolvimento e crescimento econômico do município. Contudo, este processo se dá de acordo com os interesses do mercado capitalista e dos proprietários de imóveis – como meio de valorização de determinadas áreas.

Ainda, outros aspectos podem ser relacionados à questão da expansão urbana, tais como a demanda social por moradia e a especulação imobiliária. Afinal, sendo a habitação um bem seletivo, grupos economicamente menos favorecidos da população, cuja renda é insuficiente para adquirir um imóvel, carecem da intervenção do Estado, por meio da construção de conjuntos habitacionais (CORRÊA, 1989, p.29-30).

Segundo Abramo (2007), as famílias podem fazer escolhas residenciais de acordo com uma lógica de investimento no espaço, porquanto podem efetuar cálculos de localização na tentativa de alavancarem os ganhos familiares em termos intertemporais. Dentro disso, é permitido dizer, que quando as decisões espaciais levam em conta o futuro, a escolha de localização torna-se assim uma escolha de investimento.

O autor supracitado dispõe ainda, que uma vez que a coordenação mercantil deixa de ser neutra, pode-se supor que o espaço se torna passível de ser objeto de investimento para os participantes do mercado de localização. Desse momento adiante, as escolhas residenciais deverão ser consideradas como investimentos ligados a diferentes motivos. “Para começar, o fato de que conceber a decisão de localização como investimento valoriza imediatamente a dimensão temporal das escolhas e, portanto, as referências necessárias à tomada de decisão” (ABRAMO, 2007, p.38). Quanto a esses estímulos à mudança, ele propõe dois motivos: “a residência propriamente dita e a especulação” (ABRAMO, 2007, p.38).

Campos Filho (2001, p. 48) define especulação imobiliária, em termos gerais, como “uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infra-estrutura e serviços urbanos”.

A especulação imobiliária, provavelmente é o elemento negativo de maior influência no ordenamento das cidades, pois, mesmo quando se está diante de uma expansão do urbano decorrente da implantação de programas habitacionais é possível perceber que existem várias áreas subaproveitadas na cidade. Estes

espaços vazios no tecido urbano geram um acesso desigual, injusto e oneroso aos espaços da cidade, pois estas áreas, por estarem em uma localização privilegiada, são caras, o que inviabiliza sua utilização em programas sociais, desta forma, a população menos favorecida economicamente é literalmente empurrada para as áreas periféricas, muitas vezes distantes da malha urbana, seja por meio de invasões, loteamentos populares financiados por programas governamentais ou, mesmo loteamentos irregulares e clandestinos.

As cidades são verdadeiros “organismos vivos”, estão em plena mudança, são reflexo das alterações sociais, de forma que a depender da dinâmica e pressão social, são implementadas zonas de expansão urbana visando atender às novas demandas. Entretanto, albergada na ideia de expansão, proprietários de terras rurais, veem nesta movimentação urbana a possibilidade de lotear suas terras, mesmo que ao arripio da lei, dando lugar a loteamentos clandestinos/irregulares erigidos fora da zona urbana, mas próximos a ela.

Corrêa (1989, p.16) destaca referida prática quando trata da produção do espaço, afirmando que a propriedade fundiária da periferia da zona urbana, “sobretudo aquela da grande cidade, constitui-se no alvo de atenção dos proprietários de terras. Isto se deve ao fato de estar ela diretamente submetida ao processo de transformação do espaço rural em urbano”.

Não se pode olvidar do papel do Estado, que consome parcela do espaço, não só urbano, para desempenhar suas funções, mas também para constituir um fundo de reserva em bens imóveis, na construção do espaço e de sua responsabilidade na implementação de políticas públicas visando o bem comum e geral. A “política de desenvolvimento urbano tem uma finalidade maior que é a de proporcionar aos seus habitantes a sensação de bem-estar” (FIORILLO, 2008, p. 292).

O Estado tem o poder de intervir nas formas de uso e ocupação do solo, criando leis, tais como o Estatuto das Cidades, Lei 10.257/2001, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabeleceu as diretrizes gerais da política urbana. Referida norma objetivou ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana norteada por diretrizes dentre as quais garantir o direito à cidades sustentáveis com gestão democrática na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de

desenvolvimento urbano e cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, buscando o atendimento ao interesse social.

Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas, oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais, bem como a ordenação e o controle do uso do solo estão entre as diretrizes do Estatuto das Cidades. Contudo, as cidades ainda estão muito longe de alcançar os objetivos preconizados pela citada lei. Segundo dados da revisão do plano diretor de Uberlândia (MG), por exemplo, existiam, em 2016, 48 loteamentos irregulares espalhados pela zona rural do município, dentre eles o Vila Marielza e dezesseis na zona urbana.

Outras atividades que estão a cargo do Estado conferem-lhe especial ingerência na ocupação dos espaços urbanos, promovendo um aumento ou diminuição do valor de determinadas áreas em detrimento de outras. Implementação de infraestrutura, de serviços, investimentos públicos tornam o Estado um produtor do espaço, organizando-o indireta ou diretamente através dos projetos, das leis e dos mecanismos estatais de intervenção (criação de impostos, tarifas, por exemplo), além de várias outras estratégias de que o mesmo dispõe.

A luta por espaço é uma constante no desenvolvimento humano, em que as relações de poder são estabelecidas em torno da propriedade. O direito de propriedade é tão importante, que está consagrado em nossa Carta Magna no capítulo dos direitos fundamentais - caput e incisos XXII a XXVI art. 5º, CF/88 (BRASIL, 1988). Contudo, aos detentores dos meios de produção e da terra abrem-se infindáveis possibilidades de acumular mais e mais riquezas e terras, por meio da exploração das classes menos favorecidas, gerando enorme distanciamento entre si.

O peso da desigualdade social, de tempos em tempos, eclode em movimentos sociais que pressionam a classe dominante e o Estado, responsável por garantir a paz social, para ampliar o acesso aos bens tão fartos na classe dominante e tão escassos nas demais, dentre eles, o anseio pela casa própria, pela propriedade. Sociedade fragmentada. Espaço fragmentado. Corrêa (1989, p. 62), conclui que da fragmentação da sociedade “emerge a segregação residencial da

cidade capitalista”, de maneira que aos pobres a periferia e aos ricos as melhores e mais valorizadas áreas.

A sociedade atual, capitalista, busca a produção do lucro, a geração de riquezas, de forma que aquele que detém os meios de produção ou o domínio da terra torna-se o detentor dos rumos do país, da cidade, política e economicamente. É nesta lógica de dominação, exploração da natureza e do próprio homem, com finalidade única de enriquecimento, que os proprietários de terras, próximas à zona urbana, inservíveis para fins agrícolas de alto rendimento, tornam-se objeto de parcelamentos, muitas vezes sem que se cumpram os requisitos legais, ambientais e desprovidos de qualquer infraestrutura.

O loteamento Vila Marielza exemplifica claramente a situação acima exposta, desnuda a hierarquia existente entre as classes sociais: dominantes e dominados, ricos e pobres. Esta não é uma construção do modo de produção capitalista, mas a distorção entre as classes sociais e o acesso à moradia toma dimensões maiores, mais elaboradas e complexas, graças à atuação de “diferentes agentes da organização espacial urbana: proprietários fundiários, incorporadores imobiliários, industriais, articulados em maior ou menor grau aos bancos, e o Estado”. (CORRÊA, 1990, p. 74).

#### **1.4 Cidades Médias: o crescimento populacional de Uberlândia**

Segundo Conte (2013), foi principalmente na década de 1960 que as cidades médias surgiram como uma solução para os planejadores franceses, na tentativa de corrigir os desequilíbrios regionais. O conceito sobre cidades médias surgiu na França, associado às políticas de desconcentração de população e atividades. No Brasil, no período entre 1970 e 1980 foi dada ênfase para política urbana nacional por parte do governo.

A autora discorre ainda que o item “Política de Desenvolvimento” do II Plano Nacional de Desenvolvimento foi considerado como marco temporal da primeira política urbana brasileira, que objetivou a intervenção em favor da desconcentração das grandes aglomerações e das possibilidades de desenvolvimento das cidades médias. E contrariamente à política urbana do II Plano Nacional de Desenvolvimento a do último governo militar brasileiro apontou dois programas estratégicos: o de

Regiões Metropolitanas e de Capitais e o de Cidades de Porte Médio. Este último se estendeu por dez anos, sendo seu início em 1976 e seu encerramento em 1986, assim:

Durante a primeira política urbana do programa, as cidades médias foram conceituadas como aquelas cidades que, considerando a sua posição geográfica, população, importância socioeconômica e função dentro da hierarquia urbana da macrorregião e do país, constituíam-se em centros de grande valor estratégico no que concerne ao desenvolvimento regional, e também para uma rede urbana mais equilibrada no que envolvesse política de organização territorial. Já na segunda política urbana, o conceito de cidades médias foi baseado nas funções de desconcentração e dinamização. (CONTE, 2013, p. 49).

Segundo Andrade e Serra (1998), as cidades com mais de 500 mil habitantes evidenciaram diferenças marcantes entre os dois períodos em consideração: 1950/1970 e 1970/1991. No primeiro período mencionado, as cidades com mais de 500 mil habitantes foram as grandes incentivadoras do crescimento urbano nacional, detendo 44% dessa população em 1970 em detrimento de 35% em 1950. Inclusive, é neste período que ocorre a consolidação do parque industrial brasileiro. Dessa forma, para esse mesmo período, é possível defender a existência de uma forte correlação entre industrialização e urbanização.

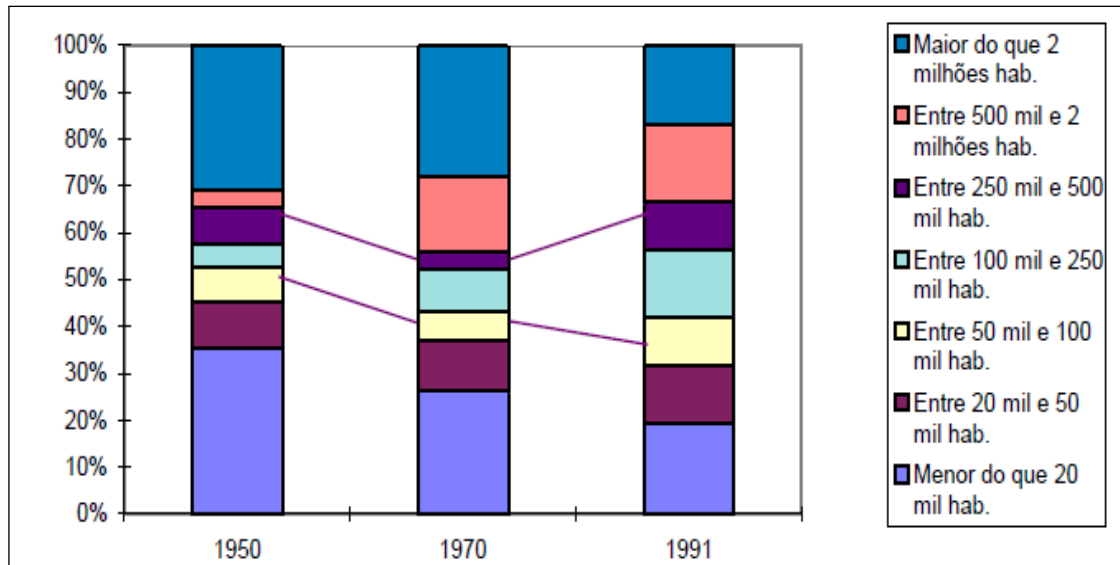
Continuando, já o período de 1970 a 1991, a população urbana brasileira passa por um processo de reversão de sua polarização, embora ela estivesse concentrada nos grandes centros urbanos. Assim, nesse período as cidades médias cumprem um papel decisivo na dinâmica populacional.

[...] Entre os fatores que imprimiram dinamismo ao desempenho demográfico das cidades médias, podem-se elencar: as mudanças recentes nos padrões locacionais da indústria; as transformações mais visíveis no movimento migratório nacional; o fenômeno da periferização das metrópoles; a política governamental de atração de investimentos para as regiões economicamente defasadas e a peculiar expansão de nossas fronteiras agrícolas e de extração de recursos minerais. Além destes, é claro, os fatores endógenos ao próprio dinamismo econômico de muitas destas cidades. (ANDRADE, SERRA, 1998, p. 3).

O Gráfico 1 informa sobre a participação no total da população urbana de acordo com as classes de tamanho dos centros urbanos. Nesse gráfico é possível perceber que as cidades intermediárias (entre 50 mil e 500 mil habitantes), quando

nos anos de 1970 detinham 19,15% da população urbana nacional, passaram então em 1991 a congregar aproximadamente um terço dessa mesma população.

Gráfico 1 – Participação no total da população urbana, segundo as classes de tamanho dos centros urbanos brasileiros – 1950 a 1991.

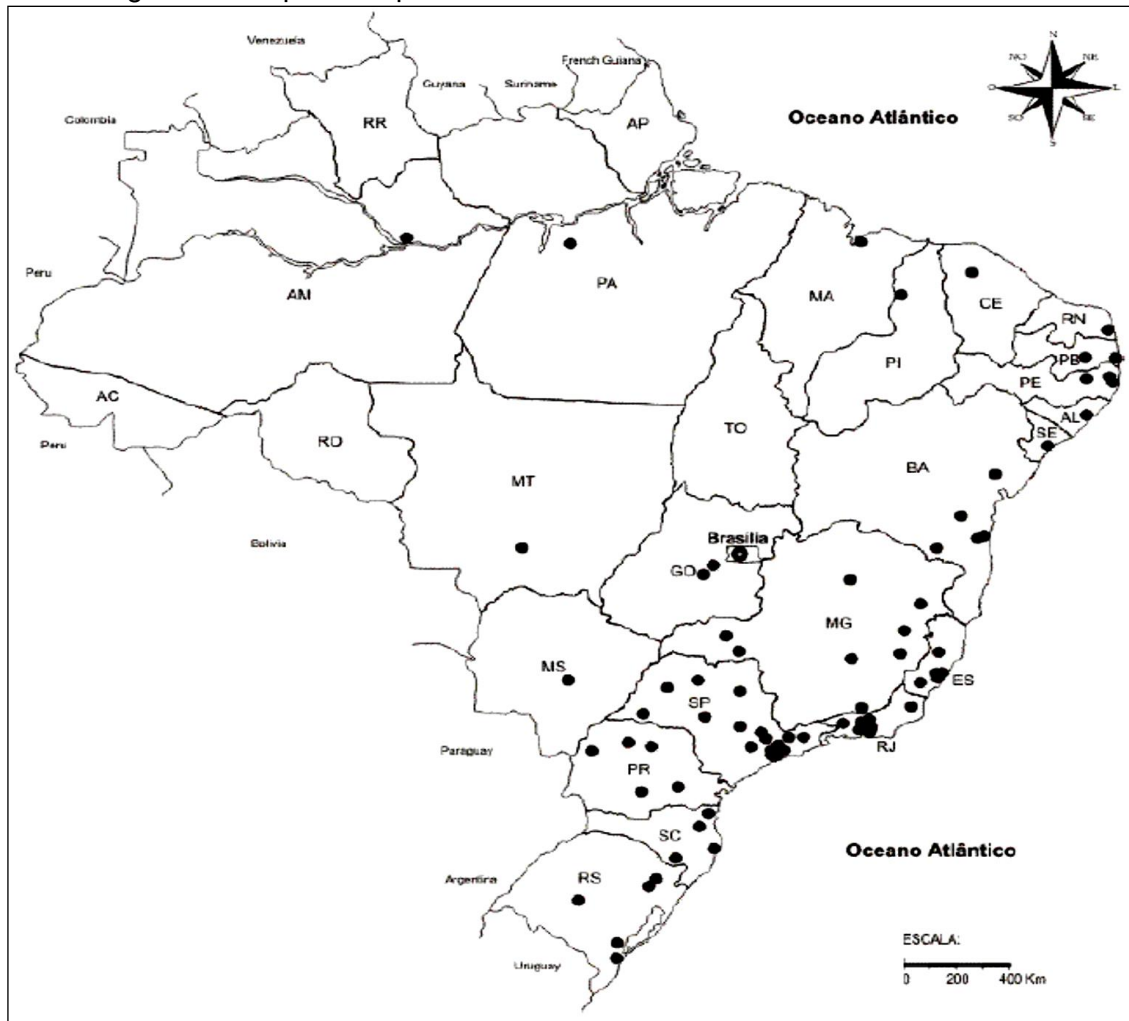


Fonte: Andrade e Serra (1998). Dados do IBGE, Censos Demográficos: 1950, 1970 e 1991.

O processo de desconcentração industrial e econômica no Brasil aconteceu a partir da década de 1970, principalmente na região metropolitana de São Paulo (STAMM *et al*, 2010). Dessa forma, Diniz 1993 *apud* Diniz 2001, indica que ocorreu uma perda relativa da área metropolitana de São Paulo ao mesmo tempo em que cresceu a participação da macrorregião dentro do polígono delimitado pelos vértices Belo Horizonte (MG), Uberlândia (MG), Londrina (PR), Porto Alegre (RS) e Florianópolis (SC). Portanto, estaria sucedendo um “espraiamento do crescimento industrial” na macrorregião mais desenvolvida, concordando a perda relativa das áreas metropolitanas de Rio de Janeiro e São Paulo com o crescimento industrial das demais capitais brasileiras e das cidades médias.

A Figura 2 mostra um mapa que evidencia o espraiamento das cidades médias, considerando aquelas cidades cuja população se encontrava entre 100 mil e 500 mil habitantes. Em 1970, o total dessas cidades médias era de 80 mais o Distrito Federal (STAMM *et al*, 2010).

Figura 2 – Mapa do espriamento das cidades médias no Brasil – 1970.



**Fonte:** STAMM *et al.*, 2010. Dados do IBGE – ESTATCART e Censo Demográfico (1970) – Malha Municipal Digital do Brasil de 1970.

Andrade e Serra (1998), afirmam que conquanto a desconcentração do crescimento urbano seja um fenômeno inquestionável, o aumento da participação populacional das cidades médias no conjunto nacional, deve-se em grande parte, ao crescimento dos centros intermediários das regiões metropolitanas. Todavia, o crescimento mais elevado do conjunto de cidades médias envolvendo cidades metropolitanas, não deve ser associado diretamente ao processo de desconcentração populacional.

Por outro lado, esses autores discorrem também, sobre o dinamismo das cidades propriamente ditas, ou seja, as não-metropolitanas. Entre os fatores fundamentais, os quais muitas vezes se manifestam de forma combinada, destaca-

se o “papel indutor da desconcentração industrial” (ANDRADE E SERRA, 1998, p. 6).

O fenômeno da *desconcentração concentrada* reflete ao mesmo tempo o poder e os limites da desconcentração populacional impulsionada pelas mudanças no padrão locacional das indústrias, a partir da década de 70. Iniciado pelo espraiamento territorial das indústrias tradicionais, a desconcentração industrial da década de 70 assemelha-se a um movimento de *suburbanização* [ver Ferreira (1996)] da indústria da RMSP: uma combinação temporal entre a amplificação das deseconomias de aglomeração desta metrópole e o surgimento de economias de aglomeração internas das novas áreas de atração. (ANDRADE, SERRA, 1998, p. 6).

A Figura 3 mostra uma tabela onde é possível perceber o desempenho demográfico das cidades médias de 1970 ao identificar as taxas anuais de crescimento comparadas, inclusive de forma discriminada entre as cidades médias metropolitanas e não-metropolitanas.

Figura 3 – Taxas anuais de crescimento comparadas cidades brasileiras  
Taxas Anuais de Crescimento Comparadas — 1970/91

Grupos	População Urbana (1.000 hab.)			Crescimento %	
	1970	1980	1991	1970/80	1980/91
Brasil	89.963,2	117.960,3	146.825,5	31	24
Regiões Metropolitanas *	23.574,0	34.992,3	42.570,2	48	22
Cidades Médias de 1970 - Metropolitanas **	2.578,0	4.137,9	5.627,1	61	36
Cidades Médias de 1970 - não Metropolitanas **	8.404,2	13.058,2	18.401,6	55	41
Cidades Médias de 1970	10.982,2	17.196,1	24.028,7	57	40

Fonte dos dados originais: IBGE — Censos Demográficos: 1970, 1980, 1991 e Contagem da População de 1996.

\* Os dados da população das regiões metropolitanas foram levantados com base no ajustamento territorial feito por Bremaecker (1997).

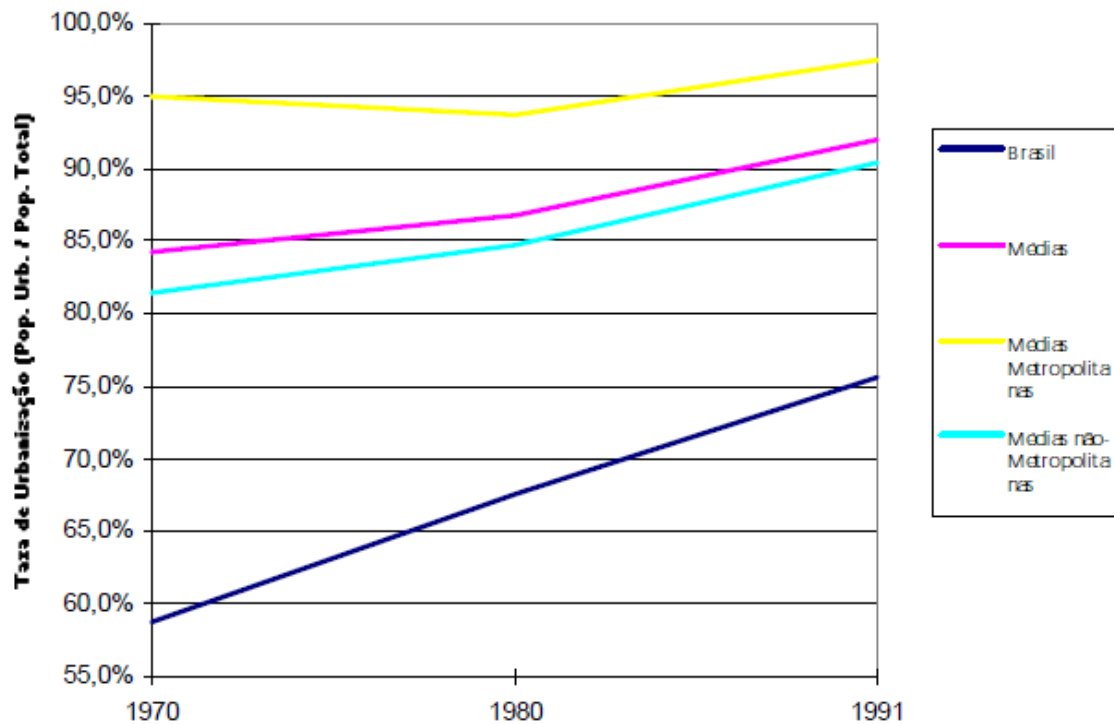
\*\* Os dados da população das cidades médias de 1970 foram levantados com base em ajustamento territorial feito pela pesquisa, com base territorial municipal de 1970.

Fonte: ANDRADE, SERRA (1998).

O comparativo das taxas de urbanização das cidades médias, relativo à taxa de urbanização nacional, pode ser evidenciado na Figura 4. No período das taxas comparadas (1970 a 1991), observa-se que as cidades médias não-metropolitanas experimentam um crescimento populacional urbano maior, em detrimento do conjunto das cidades metropolitanas.

Figura 4 – Brasil: comparativo das taxas de urbanização cidades médias – 1970 a 1991.

### Taxas de Urbanização Comparadas — 1970/91



Fonte dos dados originais: IBGE - Censos Demográficos: 1970, 1980, 1991.

Fonte: ANDRADE, SERRA (1998).

As cidades médias não metropolitanas vivenciaram nesse período de 1970 a 1991 um grande crescimento populacional, aumento e aceleração do seu processo de urbanização e mudanças na sua dinâmica econômica e regional. Sendo nesse período, que a cidade de Uberlândia se desponta em seu desenvolvimento e crescimento, o que tornou importante essa retomada histórica para o entendimento da influência de tais fatores.

O desempenho demográfico experimentado por Uberlândia levou-a a tomar posição de destaque entre as cidades médias do Sudeste. Apresentando de acordo com Andrade e Serra (1998) um “desempenho extremo”, tendo como fator de impulsão a elevação dos serviços produtivos e do comércio, ou seja, assume com destaque o papel de base urbana para apoio da agroindústria e da pecuária, assim como Cuiabá em Mato Grosso. A cidade atingiu a quarta posição nas taxas anuais

de crescimento das cidades médias não metropolitanas de 1970 como destaca a tabela 1:

Tabela 1 – Brasil: Taxas anuais de crescimento das cidades médias de 1970 e não-metropolitanas (1970 a 1991).

UF	Cidade	Pop. Urb. 1970	Pop. Urb. 1980	Pop. Urb. 1991	Taxa Anual de Crescimento
MT	Cuiabá*	88.219	197.982	395.662	7,41
MS	Campo Grande	131.110	283.653	518.687	6,77
AP	Macapá – Total	54.740	93.132	201.375	6,40
MG	Uberlândia	111.466	231.598	358.165	5,72
SP	São José dos Campos	132.482	276.901	425.515	5,71
PI	Teresina	181.062	339.042	556.911	5,50
SC	Joinville	112.134	222.273	334.674	5,34
BA	Juazeiro/Petrolina	77.338	139.012	227.539	5,27
PA	Santarém	61.324	111.657	180.018	5,26
MG	Timóteo/ Ipatinga/ Coronel Fabriciano	121.154	269.038	319.574	5,11

**Fonte:** ANDRADE E SERRA (1998). Org.: MARQUES, 2017.

Dados: IBGE, Censos Demográficos 1970/1991.

\* Cidades que sofreram reajuste territorial durante o período de 1970 a 1991, mas que foram analisadas segundo a base territorial de 1991.

Uberlândia situa-se Mesorregião do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba no estado de Minas Gerais. O Município é dividido em cinco Distritos: sede, Cruzeiro dos Peixoto, Martinésia, Miraporanga e Tapuira. Os municípios limítrofes de Uberlândia são Araguari, Indianópolis, Monte Alegre de Minas, Prata, Tupaciguara, Uberaba e Veríssimo.

A cidade de Uberlândia é a maior cidade da mesorregião citada, seu levantamento populacional no último Censo, feito pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística no ano de 2010, foi de 604.013 habitantes com uma

população de 676.613 pessoas em 2017. Estes números colocam Uberlândia na posição 2 dentre os 853 municípios do estado de Minas Gerais (Tabela 2). A densidade demográfica é de 146.78 habitantes por quilômetro quadrado, colocando-o na posição 46 de 853 no Estado (IBGE, 2017).

Tabela 2 – Os dez maiores municípios mineiros em população (2000 e 2010)

<b>Municípios</b>	<b>2000</b>	<b>Posição</b>	<b>2010</b>	<b>Posição</b>
Belo Horizonte	2.238.526	1 <sup>a</sup>	2.375.151	1 <sup>a</sup>
Uberlândia	501.214	3 <sup>a</sup>	604.013	2 <sup>a</sup>
Contagem	538.017	2 <sup>a</sup>	603.442	3 <sup>a</sup>
Juiz de Fora	456.796	4 <sup>a</sup>	516.247	4 <sup>a</sup>
Betim	306.675	6 <sup>a</sup>	378.089	5 <sup>a</sup>
Montes Claros	306.947	5 <sup>a</sup>	361.915	6 <sup>a</sup>
Ribeirão das Neves	246.846	9 <sup>a</sup>	296.317	7 <sup>a</sup>
Uberaba	252.051	7 <sup>a</sup>	295.988	8 <sup>a</sup>
Governador Valadares	247.131	8 <sup>a</sup>	263.689	9 <sup>a</sup>
Ipatinga	212.496	10 <sup>a</sup>	239.468	10 <sup>a</sup>

**Fonte:** IBGE, Censos de 2000 e 2010. Org.: MARQUES, 2017.

O município experimentou um crescimento populacional significativo após 1970, quando sua população total aumentou em seis vezes o seu tamanho, atingindo uma máxima de crescimento, cerca de 108%, entre 1970 a 1980. O crescimento da população total do município, no período de 1970 a 2017 pode ser visualizado na Tabela 3.

Tabela 3 – Crescimento populacional de Uberlândia (MG) entre 1970 a 2016

<b>Ano</b>	<b>População</b>	<b>Crescimento populacional</b>	<b>Crescimento em Porcentagem</b>
1970	111.466	-----	-----
1980	231.598	120.132	107,79
1991	358.165	126.567	54,64
2000	501.214	143.049	39,93
2010	604.013	102.799	20,51

2016	669.672	65.659	10,87
2017	676.613	6.941	01,03

**Fonte:** IBGE, Censos Demográficos 1970/210 e estimativa de 2017. Org.: MARQUES, 2017.

A Tabela 3, acima, demonstra que Uberlândia teve um desempenho populacional extremamente relevante, no período de 1970 a 2010, demarcando os censos dos últimos quarenta anos. Isso representou um ganho populacional de quase 493 mil pessoas, este aumento é impactante para a estrutura de qualquer cidade, visto que demandará maiores investimentos públicos em saúde, infraestrutura e educação. A pressão social por moradia também passa a ser considerável diante do aumento populacional. O crescimento nos períodos de 2000 a 2010, em que pese tenha sido bem menor, alcançou ainda a casa dos 20%. Vale destacar o crescimento entre 2010 a 2017, em apenas sete anos, estima-se um aumento da população em cerca de 12% (Tabela 3).

Interessante observar os dados divulgados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano de Uberlândia, sobre o total da população uberlandense. Segundo dados da Secretaria, a população urbana em 2016 era de 653.251 habitantes, representando, aproximadamente, 97,5% do total da população do município e a população rural era de 16.421 habitantes, ou seja, apenas 2,5% do total de pessoas residem na zona rural (UBERLÂNDIA, 2017).

Este panorama extremamente urbano de Uberlândia é reforçado pelo perfil de atividades laborativas exercidas no município. Segundo o Censo do IBGE (2010), 97% da população ativa estão envolvidas com atividades típicas da zona urbana, tais como em indústria, administração pública, defesa e seguridade social, comércio, informação e comunicação, atividades científicas e técnicas, dentre outras.

Neste contexto, um aumento populacional como o vivenciado por Uberlândia, bem como o volume de atividades laborais concentradas em meio urbano, são fontes de pressão social por habitação, saúde, infraestrutura e equipamentos públicos, que afeta o parcelamento do solo e o uso e ocupação do solo urbano local, tratado a seguir.

### **1.5 Parcelamento e uso do solo à luz da Lei Federal n.º 6.766/79, do Plano Diretor de Uberlândia e da Instrução Normativa do INCRA nº 17-b, de 22 de dezembro de 1980.**

Os casos de loteamentos clandestinos e irregulares em Uberlândia podem ocorrer devido aos desmembramentos ou loteamentos não registrados perante a prefeitura do município. Alguns proprietários de imóveis rurais comprometem parte de seu terreno, no intuito de fazerem loteamentos que muitas vezes fogem ao conhecimento do poder público.

Segundo a Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, é proibido vender ou prometer vender a parcela de um loteamento ou o desmembramento desta sem o devido registro legal. Caso o adquirente do lote ou parcela de terra verifique a ilegalidade do imóvel, deverá suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta, indo (o loteador) atrás da legalização do imóvel em caso de loteamento clandestino e regularização em caso de loteamento irregular.

Outrossim, caso a notificação seja desatendida pelo loteador, a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal, quando for o caso, poderá regularizar o loteamento ou desmembramento clandestino (não autorizado) ou irregular (sem observância dos atos administrativos de licença), de modo a evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e também na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes. (BRASIL, 1979).

Nas determinações do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios do solo urbano, pleiteadas pelo Plano Diretor Municipal, há a preocupação com a otimização da ocupação de regiões, que sejam dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos, restringindo a expansão urbana sem um direcionamento e em áreas não servidas de infraestrutura ou ambientalmente frágeis (UBERLÂNDIA, 2006). Contudo, é uma medida moderna na busca pela função social da propriedade, que geralmente vira letra morta, se a sociedade e os movimentos sociais não se mobilizarem e cobrar a sua efetivação.

Trinta e sete anos se passaram desde que o loteamento Vila Marielza foi implantado e somente depois da intervenção do Ministério Público, seja em ações

civis, seja em ações criminais em desfavor dos loteadores e do Município de Uberlândia (MG), que os moradores do bairro puderam contar com a instalação de alguns dos serviços públicos essenciais.

Em contraste, a realidade do município se depara com irregularidades e inadequações dentro de seu perímetro. As determinações a que se refere a Lei do Plano Diretor, na maioria das vezes não são seguidas, o que condiciona o urbano e o rural em situações de carência estrutural.

A Instrução Normativa do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA n.º 17-b de 22 de dezembro de 1980, em suas disposições preliminares considera desmembramento a divisão de glebas em lotes, aproveitando do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e novos logradouros públicos, tão pouco no prolongamento, modificação ou ampliação das estruturas ali já existentes.

Nos casos de parcelamento de solo para fins urbanos de imóveis rurais localizados em zona urbana ou de expansão urbana, caberá ao INCRA, unicamente, proceder a requerimento do interessado para a atualização do cadastro rural, desde que seja aprovado o parcelamento pela Prefeitura Municipal e registrado no Registro de Imóveis. Já para parcelamento para fins urbanos de imóveis rurais localizados fora da zona urbana ou de expansão urbana, caberá ao INCRA, unicamente, sua prévia audiência.

As normativas para parcelamento do solo em zonas urbanas e rurais visam a melhor utilização desse solo e da infraestrutura disponibilizada pela gestão pública. Existem instrumentos para regularização e adequação de parcelamento e uso do solo que são subutilizados ou ignorados, tornando debilitada a execução de um bom planejamento urbano dentro do município.

## **2 PODER MUNICIPAL, ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E OS DESAFIOS DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM UBERLÂNDIA(MG)**

### **2.1 A apropriação desigual do espaço urbano: o espaço como mercadoria**

Lefevre (1982) considera o espaço como um produto, ou seja, entendendo os conceitos de produto e produção no sentido amplo, filosófico, mas não se trata de um produto como qualquer outro, nem um objeto, coisa, mercadoria ou a soma delas. Também não se trata de um instrumento, mas sim do mais importante dos instrumentos, o pressuposto de toda produção e de todo intercâmbio. O espaço está fundamentalmente vinculado com a reprodução das relações sociais de produção.

Marx (1996) enfatiza o fato de que cada mercadoria tem duplo aspecto de expressão na sociedade capitalista, ou seja, valor de uso e valor de troca. Sendo assim, um valor de uso tem valor somente em uso, realizando-se no processo de consumo e serve diretamente como meio de existência. Marx, quando se volta para o valor de troca, afirma este, inicialmente, aparece como a proporção pela qual valores de uso são trocados por outros. Contudo, acredita que a criação de valor de troca encontra-se no próprio processo social de aplicação de trabalho socialmente necessário para gerar mercadorias utilizadas pelo ser humano. Ele ressalta, então, que a mercadoria é um valor de uso, mas como mercadoria, ela em si simultaneamente não é valor de uso; ou seja, não seria mercadoria se fosse valor de uso para aquele que a possuísse. Isto é, para quem a possui é “não valor de uso”, porém a mercadoria tem que se tornar valor de uso para os outros. Colocado isso, pode-se concluir com Marx (1996, p. 48) que

[...] para tornarem-se mercadorias com valores de uso elas devem ser inteiramente alienadas; devem entrar no processo de troca; a troca, contudo, é relacionada meramente com seu aspecto, como valores de troca. Daqui que, somente se realizando como valores de troca podem elas realizar-se como valores de uso.

Conforme apontada por Harvey (1980), uma apreciação preliminar do significado do setor imobiliário na constituição da metrópole contemporânea requer algumas considerações a respeito da especificidade da mercadoria produzida pelo setor. Tais considerações são importantes, dado que algumas das particularidades

que diferenciam o espaço de outras mercadorias estabelecem condições diferenciadas para a realização do valor no setor estudado.

Carlos (2015) destaca a dois níveis da efetivação do espaço como mercadoria, um a produção de habitações, as quais movimentam o mercado imobiliário responsável pela disponibilização de moradias à população e, dois, a produção da própria cidade por meio do trabalho, no qual estão sob a hegemonia dos interesses do capital o Estado e os trabalhadores. De forma que, o espaço, em sua materialidade, tem valor de troca para o capital, significa a realização da vida pela sociedade que o utiliza de diferentes modos, de forma privada. Carlos (2015) destaca ainda que o Estado, através da elaboração de leis e normas e de diferentes processos interventivos domina o espaço regendo os seus possíveis usos, criando fragmentações desiguais e hierarquizando o acesso e uso do espaço.

Não há distribuição socialmente justa do espaço, pois o que não está na posse dos ricos (proprietários, latifundiários) está sob domínio do Estado, de modo que o acesso à moradia se dá de forma desigual e, muitas vezes precária, a exemplo dos loteamentos irregulares e dos clandestinos.

Segundo Sanfelici (2009), um primeiro aspecto que diferencia o solo e seus melhoramentos de outras mercadorias é o fato de que essa mercadoria não se desloca no espaço. Isso atribui ao proprietário o monopólio relativo sobre uma parcela singular do espaço urbano, de modo que só um número reduzido de propriedades pode estar localizado, por exemplo, próximo a uma importante avenida.

Percebe-se nesse aspecto a presença forte do Estado, como provedor de infraestrutura física e social para a sociedade como um todo. Num contexto de impossibilidade de distribuição plena e imparcial das infraestruturas em todo o setor urbano, as decisões de alocação de recursos, tanto físicos como sociais pelo Estado acometem diretamente a atividade imobiliária, principalmente propiciando comportamentos especulativos por parte de proprietários fundiários e investidores.

Sanfelici (2009, p. 35) ainda afirma que

muitas vezes a especulação serve de combustível para períodos de intensificação dos investimentos em determinados pontos do espaço urbano, sem que isso reflita um crescimento de renda da população residente ou aumento do crédito. É o que acontece, por exemplo, quando uma obra importante (uma avenida ou uma linha de metrô) altera a posição relativa (situação) de determinada área em relação

ao conjunto da metrópole, potencializando a renda da terra passível de ser extraída.

Com o uso de campanhas publicitárias para elevar os supostos benefícios de se morar em determinada região da cidade colabora-se para um crescimento do investimento em pontos específicos do setor urbano, o que faz com que se torne ainda mais complexa a questão da determinação dos níveis de renda da terra quando se aborda de uso residencial. Harvey (1999, p. 340), explica assim os diferenciais de renda fundiária urbana para uso residencial em razão de variações em termos de custo de transporte, isto é, o trabalhador residente em locais onde os custos de transportes são menores, paga na forma de renda da terra, esse “ganho” excedente no deslocamento para trabalho, o que acaba parecendo muito insatisfatório. O aspecto ressaltado e que deve ser guardado, é que, a condição fixa da propriedade do solo torna mais complexas as relações entre o Estado e os negócios na cidade.

De acordo com Sanfelici (2009, p. 36),

[...] além dos investimentos propriamente ditos, o Estado interfere no mercado de moradias através de leis de zoneamento e uso do solo, de modo que a formação de poderosos lobbies, encabeçados geralmente pela indústria imobiliária num sentido mais amplo, e com o objetivo de influenciar na elaboração e alteração dessas leis, é um aspecto comum na cidade capitalista. A diferenciação do zoneamento e dos índices de aproveitamento entre os bairros pode acarretar uma valorização em determinadas áreas da cidade em detrimento de outras.

Assim, é importante evidenciar como Weber (2002), que a estabilidade da propriedade do solo no contexto do espaço urbano posiciona cada propriedade em uma relação complexa com o conjunto da cidade, de maneira que, mesmo que a posição absoluta de determinada parcela do espaço jamais se modifique, sua posição relativa, sua situação, está sempre sujeita ao longo do tempo, a grandes alterações que ocasionam valorizações e desvalorizações. Adicionada a baixa liquidez à essas incertezas, são obstáculos que colocam em risco o investimento imobiliário, mas que são relativamente superados através de diversos mecanismos, os fundos de investimento imobiliário, tais fundos dão uma liquidez maior ao investidor que deseja aplicar seu capital no ambiente construído.

Um segundo aspecto, por sua própria natureza enquanto valor de uso, que distingue o espaço, ou seja, o ambiente construído, das outras mercadorias, se deve ao fato de que sua aquisição requer um elevado investimento em um momento, ao passo que seu uso se estende por vários anos (SANFELICI, 2009). Sendo que sua produção exige do investidor no setor da construção, um prolongado tempo de investimento e numerosos adiantamentos em capital circulante, seja na forma de matéria-prima e seja na forma de força de trabalho. Isso confere ao crédito tanto aquele destinado ao investidor quanto ao consumidor final um papel de extrema importância na realização do valor produzido pelo setor imobiliário, de modo que parece impossível a possibilidade de acumulação de capital no setor sem o desenvolvimento de um sistema financeiro aperfeiçoado, capaz de compatibilizar temporalidades destoantes e promover o desenvolvimento desse mercado específico.

Ainda segundo Sanfelici (2009), mesmo que nos recentes anos tenham observado uma aceleração no tempo de produção dos imóveis, ainda persiste o fato de que seu tempo de produção é elevado e seu processo ainda requer intensa mão-de-obra, além de exigir investimentos elevados inicialmente, se comparado com outros setores. Antes que se tenha o retorno de qualquer investimento adiantado, são necessários capitais iniciais para compra do terreno a ser incorporado, de material para construção e para o pagamento da mão-de-obra. Se não houvesse um sistema de crédito desenvolvido, que permitisse ao investidor obter sob a forma de empréstimo o capital necessário para a continuidade da produção seria necessária uma elevada quantia, na forma de capital de giro. Tais situações colocam uma estreita relação entre setor da construção e o setor financeiro, de tal forma que as alterações na taxa de juros imporiam condições diferenciadas para o setor, que poderiam antecipar ou até mesmo estagnar a acumulação.

Marx já havia percebido que o investimento na propriedade da terra, por conseguinte, adquire a condição de uma opção a mais entre as possibilidades abertas ao investimento em capital fictício:

É necessário que esta aparência [a relação aristocrática com a terra] seja supra-sumida (aufgehoben), que a propriedade fundiária, a raiz da propriedade privada, seja completamente arrastada para dentro do movimento da propriedade privada e se torne mercadoria; que a dominação do proprietário apareça como a pura dominação da propriedade privada, do capital, dissociado de toda a coloração

política; que a relação entre proprietário e trabalhador se reduza à relação nacional-econômica de explorador e explorado; que toda a relação pessoal do proprietário com sua propriedade termine, e esta se torne, ela mesma, apenas riqueza material coisal; que no lugar do casamento de honra com a terra se instale o casamento por interesse, e a terra, tal como o homem, baixe do mesmo modo a valor de regateio. É necessário que aquilo que é a raiz da propriedade fundaria, o sórdido interesse pessoal, apareça também na sua cínica figura. É necessário que o monopólio inerte se transmute em monopólio em movimento e inquieto a concorrência; [que] a fruição ociosa do suor e do sangue alheios se transmute num comércio multiativo com os mesmos. Finalmente, é necessário que nesta concorrência a propriedade fundiária mostre, sob a figura do capital, a sua dominação tanto sobre a classe trabalhadora, quanto sobre os próprios proprietários, na medida em que as leis de movimento do capital os arruinem ou promovam. Assim, entra no lugar do provérbio medieval: nenhuma terra sem senhor, o provérbio moderno: o dinheiro não tem dono, no qual é exprimida a completa dominação da matéria morta sobre o homem. (MARX, 2004, p. 75).

A cidade de Uberlândia, a partir da década de 1940, teve um enorme crescimento, mas sem um planejamento adequado, foram surgindo, a todo momento, bairros e vilas, o que facilitou a aquisição do bem/terreno, de modo que, o valor dos terrenos não era elevado, devido à grande demanda. No entanto, tais bairros e vilas foram sendo formados de forma desordenada, sem os estudos adequados, criando bairros com terrenos e vias irregulares, que viriam a dificultar, futuramente, a implantação de equipamentos e serviços públicos. Mesmo com o desenvolvimento da cidade, a população não era atendida em sua totalidade por tais melhorias, sendo que, algumas poucas viviam em razoáveis condições, ao passo que a maioria, na década de 1940, não tinha um lugar adequado para morar, devido também aos baixos salários, uma vez que o preço dos aluguéis eram altos, devido à especulação imobiliária que já se fazia presente no cenário urbano (MOURA; SOARES, 2009).

O crescimento urbano de Uberlândia se intensificou nas décadas seguintes, se beneficiando do processo de interiorização em direção ao Centro-Oeste em razão da construção de Brasília. Assim, as décadas de 1950 a 1980, foram favoráveis ao crescimento econômico e importância estratégica de Uberlândia:

No que diz respeito à sua forma urbana, fruto do desenvolvimento das relações socioespaciais, as mudanças foram significativas, pois foram criados os loteamentos para os segmentos de alto poder aquisitivo, os arranha-céus, os conjuntos habitacionais, o asfalto, o neon, a televisão, o supermercado, os centros comerciais, o Distrito

Industrial, a Universidade Federal, entre outros. Ao mesmo tempo, intensificaram-se também as contradições nas formas de ocupação do solo urbano, tais como: expansão para áreas distantes do centro, densificação do núcleo central e problemas de tráfego e transporte, que exigiram da administração municipal a elaboração de um plano urbanístico, em que fossem encontradas alternativas para tais problemas (SOARES, et al., 2010, p. 170, apud SOUZA, 2016, p. 85).

A questão da habitação na cidade não estava relacionada com a falta de terra urbana, e sim com os altos preços, dependendo da localização da área e da quantidade de serviços e equipamentos que possuísse. Em consequência, o seu valor de troca era elevado, o que impedia a população, principalmente a imigrante, de ter acesso a ela, pois não tinha condições financeiras suficientes para a aquisição do terreno. O problema da falta de moradia não era apenas social, também afetava a economia, pois sofriam com a falta de mão-de-obra as indústrias instaladas na cidade. Algumas dessas indústrias começaram a construir casas destinadas a atender à sua população operária, tentando fixar a mão-de-obra, como afirma Soares (1988). Começaram a surgir os bairros e vilas na cidade, os quais começaram a formar a periferia de Uberlândia.

## **2.2 O Custo Social da Implantação de Loteamentos Irregulares ou Clandestinos.**

O aumento excessivo de preços da terra, principalmente nas áreas centrais segundo Torres e Gonçalves (2007), tem uma repercussão direta na estruturação urbana, com destaque para o acesso a terra no mercado formal. Uma das consequências desse processo seria o deslocamento de um grupo maior de famílias para áreas mais distantes como uma possível alternativa de moradia. Dessa forma, na ausência de um mercado formal de moradias acessível aos grupos de menor renda concomitante a políticas públicas de provisão habitacional eficiente, um número cada vez maior de pessoas tem que habitar em locais irregulares, tais como favelas e loteamentos clandestinos.

Novos loteamentos são construídos em áreas cada vez mais distantes e, as áreas mais centrais, contraditoriamente, acabam sendo as mais valorizadas, isso acaba propiciando a expulsão da população que não possui renda suficiente, para se manter nessas áreas e acabam indo lugares mais distantes, sem infraestrutura

instalada corretamente. Estudando a questão da expansão da periferia Bolaffi (1979, p. 59), afirma que:

O padrão periférico de crescimento decorre da existência de mecanismos econômicos que conferem ao solo urbano funções econômicas alheias à sua utilidade intrínseca enquanto bem natural e ao papel que deveria desempenhar na composição e organização do espaço requerido para as atividades públicas ou privadas da população. O solo urbano deixa de significar apenas uma utilidade para transformar-se num objeto de ações econômicas alheias ao seu valor de uso.

De acordo com Sposito (1999), a expansão territorial constante da periferia urbana produz um crescimento territorial que ocorre através da produção de novas localidades urbanas, as quais são valorizadas de acordo com os interesses dos agentes modeladores do espaço, isso é, enquanto uma área que é loteada na periferia urbana, uma outra área situada entre o novo loteamento e a área central, fica à espera de valorização, de infraestrutura e serviços, caracterizando os chamados “vazios urbanos”. Dessa forma, ocorre a formação de uma periferia que surge e cresce desordenadamente. Como não segue nenhum padrão de construção que suavize a imagem desse espaço urbano fragmentado e hierarquizado, cria-se numa imagem de “caos” para a cidade, com exceção dos conjuntos habitacionais, que produzem uma imagem homogênea na paisagem urbana.

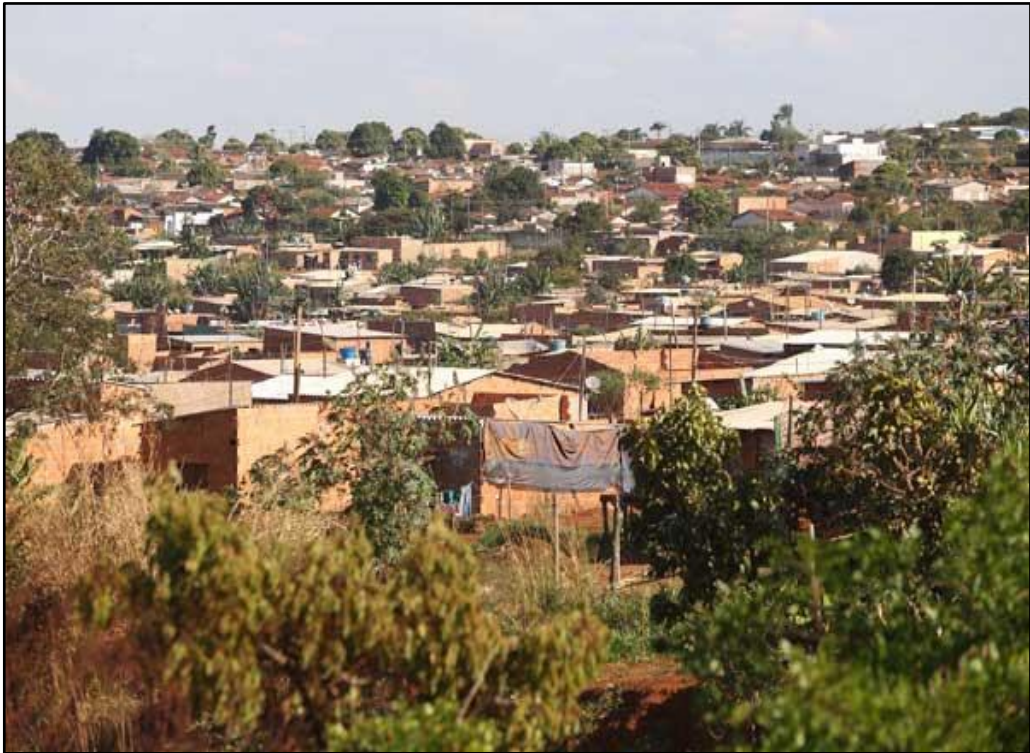
Várias são as formas de irregularidade fundiária (RESCHKE *et al.*, 2008): favelas, núcleos e vilas irregulares, loteamentos clandestinos ou irregulares. As especificidades se referem às formas de aquisição da posse ou propriedade e aos distintos processos de consolidação dos assentamentos, sendo que cada caso exige um tratamento específico.

São divididos em dois segmentos, os habitantes irregulares, sendo um constituído pelos núcleos e vilas irregulares e outro pelos loteamentos irregulares e clandestinos. A seguir foi traçado uma caracterização dos dois segmentos irregulares, para um melhor esclarecimento.

Núcleos e vilas irregulares são formados por moradores, em área pública ou privada, com os problemas de irregularidade fundiária e com um grau variável de deficiência de infraestrutura urbana e de serviços. Esses segmentos são aqueles onde os habitantes não são proprietários da terra e não têm nenhum contrato legal que assegurem sua permanência no local. Sendo formados em sua maioria através

das ocupações (invasões), a exemplo da situação retratada na Figura 5, em famílias ocuparam de forma irregular área da Fazenda do Glória em Uberlândia, pertencente à Universidade Federal de Uberlândia (MG).

Figura 5 – Área ocupada por famílias Fazenda do Glória, Uberlândia-MG.



Fonte: Jornal Correio, 2016. Foto: Celso Ribeiro.

Já os loteamentos são uma das formas de parcelamento do solo urbano, no qual ocorre um desmembramento da área em lotes e abertura de novas vias de circulação. De acordo com a Lei Federal n.º 6.766/1979, fica obrigado o loteador a elaborar um projeto de loteamento, aprová-lo diante os órgãos municipais e em seguida registrá-lo no cartório imobiliário, fica obrigado também a realizar as obras de infraestrutura.

A comercialização dos lotes somente é possível após o cumprimento destas etapas. Fica definido, segundo a Lei Federal n.º 6.766/1979, lote como terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor (Figura 06). E os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável,

energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, compreendem a Infraestrutura básica.

Figura 6 – Loteamento Residencial Flamboyant Uberlândia-MG

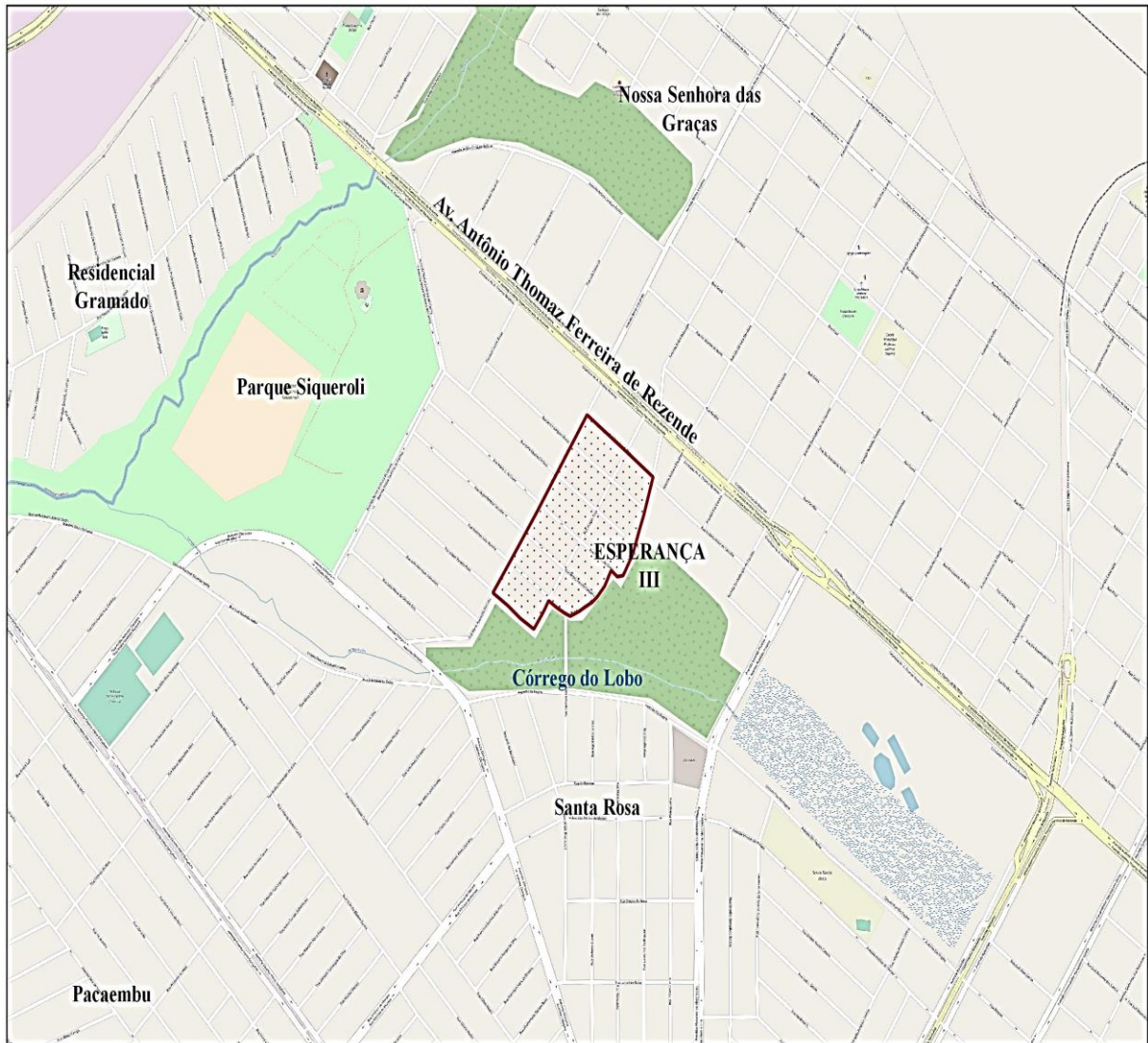


**Fonte:** Stéfani Construtora, 2017.

Torna-se irregular ou clandestino quando o loteamento não atende aos preceitos legais.

Irregular é o loteamento que possui algum tipo de registro no Município, seu responsável iniciou o processo de entrada com a documentação, mas o projeto não chegou a ser aprovado. Contudo, um loteamento que tem projeto aprovado, também pode ser considerado irregular, se o loteador deixou de atender as outras etapas previstas na Lei Federal n.º 6.766/1979, como a realização das obras de infraestrutura ou registro do loteamento no cartório de imóveis. O loteamento Esperança III (Figura 7) é um exemplo de loteamento irregular.

Figura 7 – Loteamento Esperança III compreende Bairro Santa Rosa, no setor norte, Uberlândia (MG).



**Fonte:** Uberlândia, 2015, p 42, Open Streetmap, 2018. Elaborado por Marques.

Clandestino é aquele realizado sem nenhum tipo de projeto ou intervenção pública, ou seja, nenhuma norma é respeitada. O loteamento Bela Vista (Figura 8), localizado em Uberlândia, é um exemplo de loteamento clandestino, com diversas carências de serviços ou obras públicos e infraestrutura.

Figura 8 – Loteamento clandestino - Bela Vista – Uberlândia - MG



**Fonte:** REDAÇÃO V9, 2017.

Apenas com a fiscalização dos órgãos municipais é possível trabalhar com a prevenção dos loteamentos clandestinos e irregulares. Sendo que a única forma de evitar a implantação desses loteamentos é através de fiscalização planejada e adequada que contemple um diagnóstico completo dos vazios urbanos e que os órgãos públicos ajam de forma imediata, tão logo se tome conhecimento do parcelamento do solo ou de sua expansão. Concomitante, com a fiscalização, devem ser implementados programas habitacionais, por meio de uma política pública de incentivo à aquisição da casa própria, buscando utilizar prioritariamente as áreas já urbanizadas e vazias dentro dos limites da zona urbana, evitando seu alargamento desnecessariamente.

O exercício do poder de polícia administrativo contempla a notificação do responsável, a lavratura de autos de infração por danos ao parcelamento do solo e por danos ambientais (o que ocorre na maioria das hipóteses), bem como termos de interdição/embargo de obra e aplicação de multas. Poderá prever, também, a apreensão de materiais utilizados na implantação do parcelamento do solo, mormente quando houver caracterização de delito ambiental.

É preciso, além dessas medidas, conscientizar os moradores da importância desse processo, demonstrando os prejuízos advindos da clandestinidade. Busca-se com isso, um empenho da comunidade e o desenvolvimento da cidadania e senso coletivo. Assim como o direito ao meio ambiente saudável e sustentável pertence à coletividade e não ao indivíduo isolado, a gestão ordenada do solo urbano também representa um direito difuso, como soma e fusão de interesses individuais que merece proteção jurídica de forma diferenciada daquelas previstas pelas regras processuais do direito clássico. Nas palavras de Miranda Netto (2005, p. 129-130),

A proliferação dos interesses coletivos revelou-se inevitável. Ora, é da própria natureza humana que os indivíduos se aproximem uns dos outros, em razão da sua sociabilidade. (...) Nesta linha, foram os interesses coletivos “ganhando terreno” à medida que se tornava mais vacilante a linha fronteira entre o público e o privado. A sociedade de massa, de fato, exacerbou o coletivo, diminuindo as áreas afetadas ao particular e provocando o fenômeno da “publicização do direito”. (MIRANDA NETTO, 2005, p. 129-130), grifos do autor.

O ajuizamento de ação penal pela prática do delito previsto no art. 50 da Lei Federal n.º 6.766/79 é a melhor e mais eficaz medida repressiva que se pode tomar contra loteadores clandestinos e irregulares. Contudo, trata-se de ação penal pública incondicionada, isto é, o Ministério Público é o titular da ação. Mas isso não significa que o município não possa e deva tomar providências no âmbito penal. Para Reschke (2008), a regularização fundiária somente terá resultados positivos se ocorrer englobando as dimensões urbanística e jurídica.

### **2.3 Atuação dos proprietários da terra e dos agentes imobiliários e o papel do governo municipal.**

A especulação imobiliária deve ser entendida como um processo em que o proprietário fundiário deixa parada uma determinada área, de acordo com Campos Filho (1989) *apud* Moura e Soares (2009), aguardando que ela seja valorizada, a partir do fornecimento de infraestruturas básicas, que, inicialmente, são destinadas aos bairros mais distantes, mas que, futuramente, irão beneficiar os loteamentos que serão construídos no seu entorno, tais benfeitorias irão valorizar a área que ficará vazia, à espera de infraestrutura.

Os agentes imobiliários têm como função gerir um processo complexo que envolve um conjunto de ações e outros agentes (SILVA; MACEDO, 2009). São os promotores imobiliários que compram o terreno, decidem a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio, quem vai construir o imóvel, a propaganda e para finalizar a comercialização ou transformação do capital mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros. Essas operações vão originar, assim, diferentes tipos de agentes, como também, grande diferença de atuação entre eles:

Por outro lado, do ponto de vista da gênese do promotor imobiliário verificam-se enormes diferenças entre eles. Há desde o proprietário fundiário que se transformou em construtor e incorporador, ao comerciante próspero que diversifica suas atividades criando uma incorporadora, passando pela empresa industrial, que em momentos de crise ou ampliação de seus negócios cria uma subsidiária ligada à promoção imobiliária. Grandes bancos e o Estado atuam também como promotores imobiliários. (CORRÊA, 2004, p. 20-21)

O Estado possui reservas fundiárias, define as áreas dos empreendimentos, além de oferecer a infraestrutura. O mesmo possui instrumentos diversos que alteram diretamente o espaço urbano. Temos, por exemplo, o Estatuto da Cidade e do Plano Diretor. É necessário deixar claro que o Estado não age com neutralidade, mas a favor do mercado, atendendo aos interesses das classes dominantes que estão no poder e, basicamente, visando criar condições para a reprodução e realização da produção capitalista. Além disso, é no âmbito jurídico do Estado que acontece a ação do mercado imobiliário (CORRÊA, 2000).

Segundo Oliveira (2013, p. 113)

O Estado é outro importante agente que atua na produção e organização do espaço. Sua funcionalidade segue a dinâmica da sociedade e sua política de ação tem importantes reflexos no uso do solo. Constantemente é chamado a arbitrar o uso e a ocupação do solo urbano entre os diferentes interesses. Para isso, ele criou um arcabouço jurídico, logo, o Estado é um agente privilegiado na produção do espaço, podendo exercer diversas funções.

Corrêa (2004, p. 25) afirma que o Estado dispõe de um conjunto de instrumentos:

- a – direito de desapropriação e precedência na compra de terras;
- b – regulamentação do solo urbano;
- c – controle e limitação dos preços de terras;

- d – limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar;
- e – impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização;
- f – mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupação do espaço;
- g – investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação da infra-estrutura;
- h – organização de mecanismo de crédito à habitação.

Corrêa (2004, p. 26) destaca ainda que:

É preciso considerar que a ação do Estado processa-se em três níveis políticos administrativos e espaciais: federal, estadual e municipal. A cada um destes níveis sua atuação muda, assim como o discurso que encobre os interesses dominantes. É no nível municipal, no entanto, que estes interesses se tornam mais evidentes e o discurso menos eficaz. Afinal a legislação garante à municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano, poderes que advêm, ao que parece, de uma longa tradição reforçada pelo fato de que, numa economia cada vez mais monopolista, os setores fundiários e imobiliários, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuação para as elites locais. (CORRÊA, 2004, p. 26)

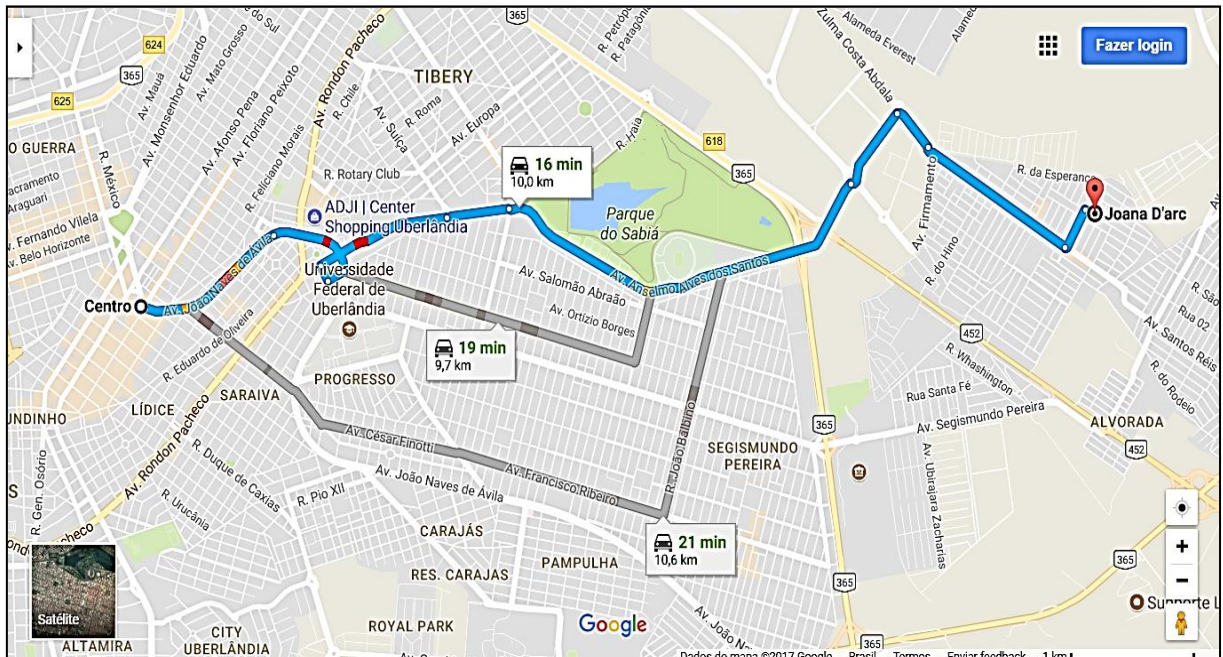
O Estado, enquanto planejador urbano funciona como um mecanismo de intervenção através do aparato político-jurídico, que na maioria das vezes vai se limitar a induzir e legitimar a já vantajosa ação das classes dominantes. Esse aparato serve para garantir o controle social, a manutenção da hierarquia e a homogeneidade e a segregação das partes (LEFEBVRE, 1991).

Ao se conhecer, localizar onde estão os vazios urbanos, assim como localizar quem seriam os responsáveis por determinados imóveis, e a forma como tem sido apropriados e concebidos, o Poder Público poderia perceber, com mais clareza, os processos que têm sido engendrados na cidade; a possibilidade do Estado adquirir determinados terrenos ou imóveis na tentativa de controlar os preços de determinadas localidades em épocas de especulação exacerbada, ou destiná-los a materialização de Áreas de Interesse Especial (ALMEIDA PAULA, 2011).

Em Uberlândia, vários programas habitacionais foram implantados, dentre eles, o BNH (vigorou no período de 1968 a 1986, cujo financiamento habitacional era dirigido aos trabalhadores assalariados), Casa Fácil, PSH – Programa de Subsídio Habitacional de Interesse Social, Lotes Urbanizados, para famílias com renda até 3 (três) salários mínimos e Pró-Lar, voltado para famílias com renda até 5 (cinco) salários mínimos, entre os anos 2001 e 2004.

Interessante notar que a maior parte dos loteamentos para estas faixas salariais ficam em bairros afastados do centro, como Luizote de Freitas, São Jorge, Bairro Morumbi, São Francisco e Joana D'arc. A Figura 9, mostra que o bairro Joana D'arc foi implantado a cerca de dez quilômetros da área central de Uberlândia.

Figura 9 – Distâncias e algumas das rotas possíveis entre o bairro Joana D'arc e o centro de Uberlândia



Fonte: Google Maps, 2017.

Em 2009, foi implantado o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), que é um instrumento político administrativo que implementa programas, metas e ações com o objetivo de promover o planejamento das ações do setor habitacional no intuito de viabilizar acesso à moradia digna e melhor qualidade de vida, prioritariamente para as famílias de baixa renda. No PLHIS (2009, p.5-6), foram utilizados os seguintes princípios:

- I – direito à moradia, enquanto um direito humano, individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988;
- II – moradia digna como direito e vetor de inclusão social, garantido padrão mínimo de habitabilidade, infra-estrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- III – compatibilidade e integração das políticas habitacionais federal, estadual, do Distrito Federal e municipal, bem como das demais

políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social;

IV – função social da propriedade urbana, buscando implementar instrumentos de reforma urbana a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;

V – questão habitacional como política de Estado, uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser, ainda, uma política pactuada com a sociedade e que extrapole um só governo; e

VI – gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos;

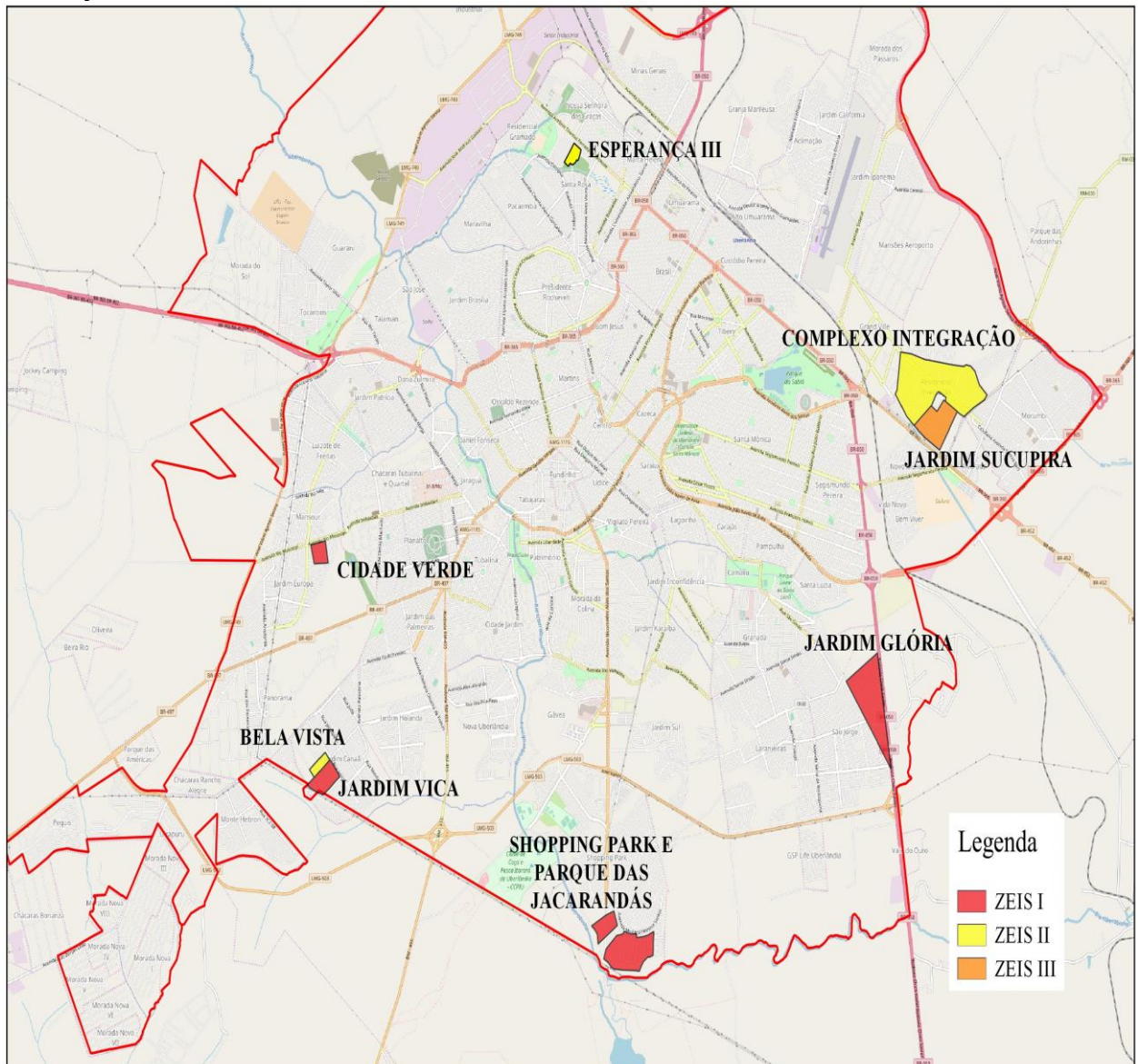
VII – planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano. (UBERLÂNDIA, 2009).

Objetivando o acesso a moradia digna o PLHIS pretendia, a partir da premissa do desenvolvimento da cidade, corrigir distorções do crescimento urbano, distribuindo espacialmente a população e atividades econômicas em regiões urbanas, delimitadas pelo Poder Público Municipal, buscando “combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada” (UBERLÂNDIA, 2009).

Para tanto a Prefeitura apontou áreas possíveis para serem delimitadas como ZEIS (Figura 10), nota-se que as áreas estão em pontos distantes do centro, próximas a limites extremos do perímetro urbano. A exemplo dos bairros Shopping Park, Parque dos Jacarandás, Jardim Glória e Cidade Verde.

O PLHIS – Estratégia de Ação (2009, p.18-19) também apresentou sugestão para a criação de um programa de urbanização para assentamentos precários consolidados e não consolidados, áreas invadidas que não possuíam qualquer tipo de infraestrutura ou equipamentos sociais, além da impossibilidade de as pessoas que detinham a posse tornarem-se proprietárias, sem que houvesse uma intervenção do Poder Público para desapropriar e/ou desafetação das áreas, pois algumas áreas pertenciam a particulares outras eram de propriedade do próprio Município.

Figura 10 – Zonas especiais de interesse social - implantação do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS.



**Fonte:** Uberlândia, 2015 Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) – Estratégia de Ação, Open Streetmap, 2018. Elaborado por Marques.

Alguns assentamentos (Figura 11), de acordo com o PLHIS eram passíveis de urbanização, outros, por diversas razões não poderiam ser beneficiados com a implantação de infraestrutura e equipamentos sociais, não poderiam ser urbanizados. O PLHIS informa que são três tipos de assentamentos, sendo:

#### Assentamentos Consolidados

- Os assentamentos classificados como consolidados - Residencial Dom Almir, São Francisco/Joana D<sup>ª</sup>arc, Jardim Prosperidade, Jardim Prosperidade (Prolongamento), Prosperidade II, Joana D<sup>ª</sup>arc II e Minas Brasil – deverão ser delimitados como ZEIS para fins de regularização fundiária;

- Os assentamentos consolidados apresentam demandas específicas por programas de pós - ocupação, sociais e equipamentos e serviços públicos, devendo ser executados e/ou ampliados conforme necessidade local;

- Esses assentamentos deverão estar inseridos em Plano de Urbanização Específico;

#### Assentamentos Consolidáveis

- Os assentamentos classificados como consolidáveis - Bela Vista, Chácaras Bela Vista, Área Institucional do Morada Nova, Esperança III, Celebridade e Vila Jardim - deverão ser delimitados como ZEIS para fins de regularização fundiária;

- Os assentamentos consolidáveis apresentam condições favoráveis à recuperação urbanística e ambiental e ao reordenamento urbano (abertura ou readequação de sistema viário, implantação de infraestrutura básica, regularização urbanística do parcelamento do solo), devendo ser feita através de Plano Urbanístico Específico;

#### Assentamentos Não Consolidáveis

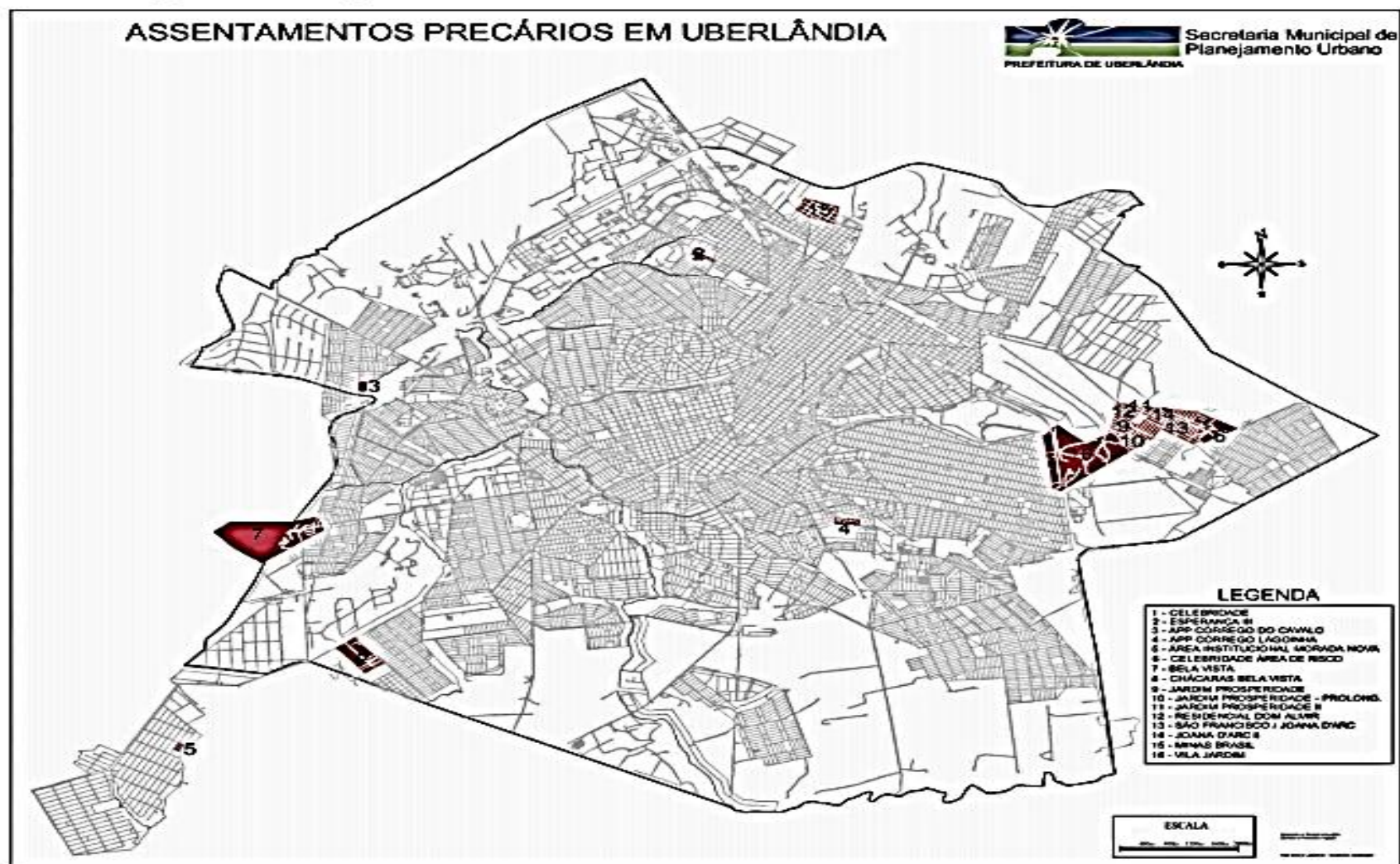
- As habitações irregulares localizadas nos assentamentos considerados não consolidáveis - as áreas ocupadas nas APPs dos córregos do Cavalo e Lagoinha e o Celebridade (área de risco) - deverão sofrer remoção devido a impossibilidade de ocupação desses locais, para áreas com distâncias de até 1,5 Km do local de origem, conforme diretriz do Ministério das Cidades;

- As famílias serão removidas somente quando as habitações de interesse social para assentá-las estiverem concluídas;

- As APPs deverão passar por processo de reflorestamento e preservação ambiental para evitar novas invasões;

- Na faixa de domínio da linha de alta tensão da CEMIG, localizada entre o Celebridade e Zaire Resende, deverá ser intensificado a fiscalização para se evitar construções irregulares; (UBERLÂNDIA, 2009).

Figura 11 – Assentamentos precários em Uberlândia (MG)



Fonte: UBERLÂNDIA, Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) – Estratégia de Ação, 2009.

Entretanto, grande parte dos assentamentos consolidados em que deveriam ser implementadas ações para urbanização continuam sem infraestrutura adequada. O Jardim Prosperidade ilustra esta situação (Figura 12).

Figura 12 – Rua do Jardim Prosperidade, Uberlândia (MG).



**Fonte:** G1, 2015. Foto: Reprodução/ TV Integração

Se esta é a situação dos assentamentos passíveis de urbanização, não se pode imaginar que as áreas em que não é possível a implantação de infraestrutura estejam em melhor situação. Inúmeras famílias continuam alijadas do direito de moradia digna, à mercê da especulação, do domínio da propriedade da terra por poucos.

Estando ausente a fiscalização do Estado sobre as atividades dos donos de terras, abre-se caminho para intensificação de práticas especulativas no mercado imobiliário, na busca de mais lucro em detrimento das perdas das classes pobres, Campos Filho (2001, p. 48) define especulação imobiliária, em termos gerais, como “uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos”. O ônus da urbanização e os custos sociais da implantação de loteamento irregular são divididos socialmente, enquanto os lucros são acumulados individualmente.

O loteamento Vila Marielza, área da pesquisa, enquadra-se na classificação de loteamento irregular, fruto de especulação imobiliária. Implantado nos anos 1980, a partir do parcelamento de área particular em área rural às margens da BR-365, km

605, cujos responsáveis pelo empreendimento eram Reginaldo Costa Santos e Empreendimentos Imobiliários Vereda LTDA. Além do cumprimento dos requisitos legais necessários para implantar um loteamento, tais como: demarcação dos lotes, apresentação do projeto na Prefeitura (com desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras), aprovação do projeto e registro no Cartório de Registro de Imóveis, o loteador também precisa garantir a construção dos equipamentos públicos de saneamento básico, de abastecimento sanitário, asfaltamento das vias, dentre outros que não foram cumpridos pelo loteador.

No capítulo seguinte, apresenta uma caracterização do loteamento Vila Marielza, sua história e sua localização. Serão destacadas duas ações civis públicas que foram propostas em razão da omissão do Município e do loteador em efetivar a implantação de infraestrutura no loteamento. Encerra o capítulo tópicos que tratam da infraestrutura atual e os equipamentos urbanos e sociais existentes, bem como da visão dos próprios moradores sobre o Vila Marielza e suas carências.

### **3 O LOTEAMENTO VILA MARIELZA**

Neste capítulo será apresentado o resultado da pesquisa documental e de campo. A história do loteamento e os aspectos legais de sua implantação que ainda refletem na vida dos moradores. A pesquisa de campo propiciou conhecer a situação atual do loteamento e as expectativas e desejos daqueles que lá residem, pode ser desvendada a partir da aplicação de questionário.

Os 48 moradores que puderam responder ao questionário trouxeram enorme contribuição para a elaboração do presente capítulo, fornecendo as suas impressões, bem como as informações necessárias para construir um pequeno painel da realidade de exclusão social e espacial em vivem.

#### **3.1 Aspectos históricos do loteamento Vila Marielza: Localização e caracterização**

O loteamento Vila Marielza, de propriedade de Empreendimentos Imobiliários Vereda Ltda, teve sua implantação aprovada pelo Município de Uberlândia (MG), processo nº 890 em 26 de junho de 1981, sendo revalidado por duas vezes – a primeira ainda em 1981 e, a segunda, em 1983. O loteamento não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis na época e nem posteriormente e está localizado às margens da BR-365 km 605, saída para Patrocínio (MG), em Uberlândia (MG).

O parcelamento da área particular, em que pese ter sido implantado para fins urbanos, em razão das suas características, como a metragem dos lotes (300m<sup>2</sup>), ocorreu em área do município e fora da zona de expansão urbana do Plano Diretor. O loteamento foi comercializado sem que o loteador implantasse a infraestrutura necessária, faltando inclusive a criação de um acesso adequado em relação à rodovia.

Foram realizadas tentativas junto ao loteador para que fosse implantada a estrutura e efetuado o registro, tanto que em 1996, foi firmado um termo de compromisso entre o município e a Empreendimentos Imobiliários Vereda, para que fossem feitas as ligações de água e da rede de energia elétrica, mas sem êxito.

A população do Marielza ficou sem qualquer rede de energia até 1998, quando a rede de energia elétrica e a iluminação pública foi parcialmente implantada, sendo neste mesmo ano concluída as obras de ligação de água para o loteamento, mas sem rede de esgoto, sendo utilizado o sistema de fossas sépticas. Em 2001, o loteador pleiteou a revalidação do projeto do loteamento para seu futuro registro junto ao cartório de imóveis. A população estimada no bairro em 2002 era de 370 moradores.

Em 2004, foi publicada a Lei Complementar 369 (vide anexo 3), na qual o loteamento passou a constituir-se zona de urbanização específica, isto é, área externa à Zona Urbana, com sua delimitação e com previsão de convalidação do Projeto do Loteamento Vila Marielza nº 890, que foi aprovado em 26 de junho de 1981 e, ainda, autorizou a empresa Empreendimentos Imobiliários Vereda Ltda. a realizar o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis local, conforme art.1º:

Art. 1º Fica instituída a Zona de Urbanização Específica Vila Marielza, iniciando-se no ponto limite do Loteamento na Praça 13 de Maio, situada no encontro da Avenida Vereda (marginal a BR 365) com a Rua 5; daí segue até encontrar a Rua 6; daí deflete à esquerda e segue pela Avenida Vereda; até o ponto final da Praça 13 de Maio, onde se deu o início esta descrição.

Art. 2º A Zona de Urbanização Específica Vila Marielza fica caracterizada como Zona Residencial 2-ZR2 para efeitos de classificação quanto à edificação, uso e ocupação do solo, conforme previsto na Lei Complementar nº 245, de 30 de novembro de 2000 e demais alterações posteriores.

Art. 3º A regularização das edificações existentes obedecerá os critérios de regularização de construção clandestina e irregular estabelecidos na legislação municipal pertinente.

[...]

Art. 4º Fica o Poder Executivo autorizado a convalidar a aprovação do Projeto do Loteamento Vila Marielza nº 890, aprovado em 26 de junho de 1981.

Art. 5º Fica a empresa Empreendimentos Imobiliários Vereda Ltda. autorizada a realizar o registro do Loteamento Vila Marielza no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de cento e oitenta dias, a contar da publicação desta Lei Complementar. (UBERLÂNDIA, 2004)

Ocorre que, ainda em 2004, foi publicada a Lei Complementar n.º 383 de 26 de outubro de 2004 (vide anexo 4), que dá nova redação o art. 3º, da Lei Complementar Municipal n.º 245, de 30 de novembro de 2000, trazendo a definição de Zona de Urbanização Específica, no art. 5º:

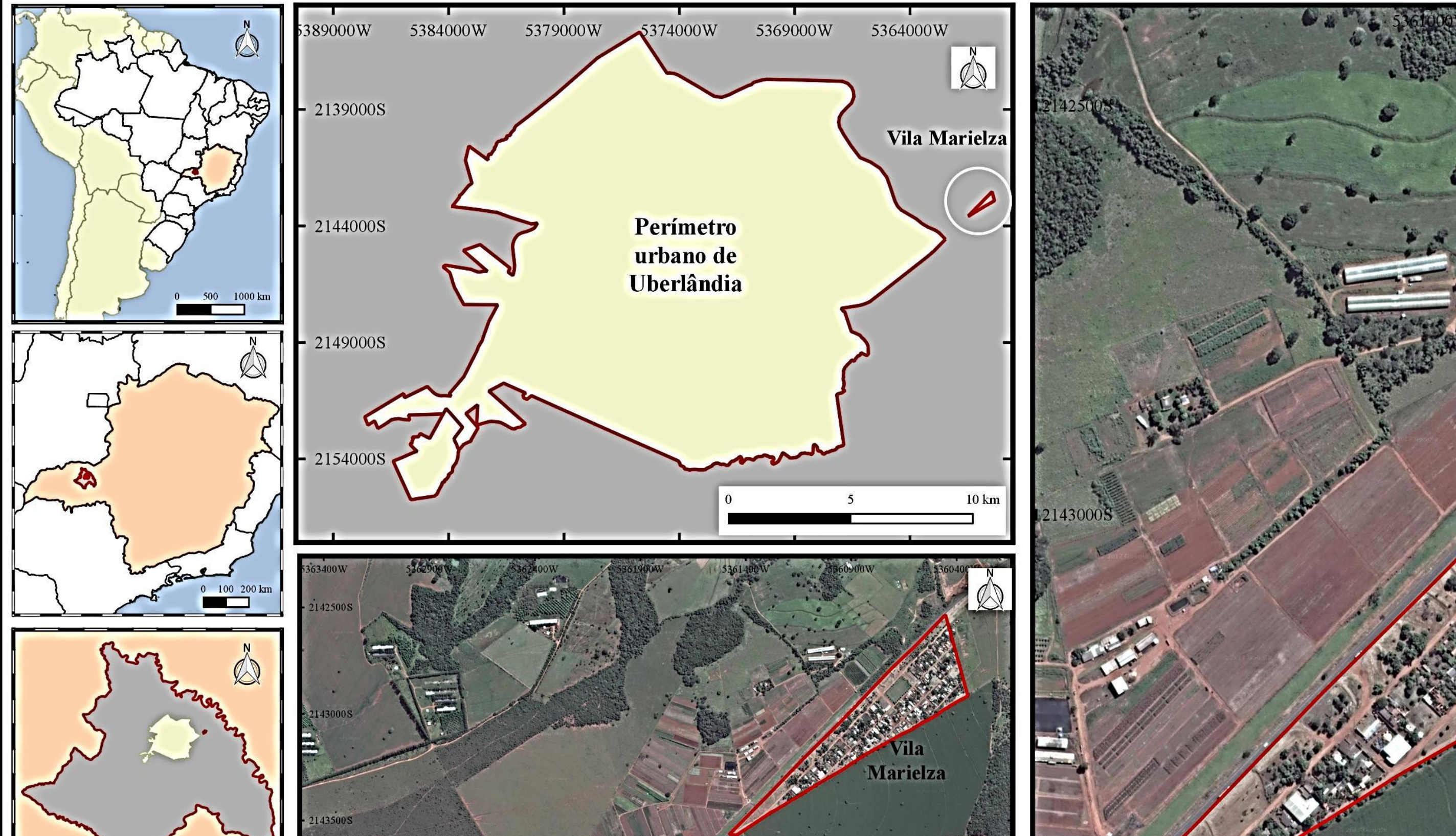
[...]

§ 4º Considera-se Zona de Urbanização Específica as áreas externas à Zona Urbana e à Zona de Expansão Urbana, assim definidas em lei e que tenham perdido as características de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal e agro-industrial. (UBERLÂNDIA, 2004).

Assim, o loteamento Vila Marielza possui, mesmo localizado dentro da zona rural, características urbanas, pois perdeu as características de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial. Contudo, diante da existência de irregularidades, tais como a não implantação da infraestrutura e dos equipamentos públicos necessários o loteamento não pôde ser registrado à época (no prazo de 180 dias) e, por ainda inexistirem equipamentos ou serem insuficientes, o loteamento continua irregular, especialmente, diante da revogação da Lei Complementar n.º 383/2004, pela Complementar n.º 523, de 7 de abril de 2011. Na Figura 13 é possível visualizar o perímetro urbano de Uberlândia e a localização do loteamento.

Figura 13 – Mapa de localização do loteamento Vila Marielza e perímetro urbano de Uberlândia (MG)

## Mapa de localização da Vila Marielza no município de Uberlândia



Apenas em 2010 foi implantada a rede de esgoto no Vila Marielza em substituição à fossa séptica, a rede atendeu a 140 imóveis, mas foi dimensionada para atender a 350 imóveis:

O diretor-geral do Dmae, Epaminondas Honorato Mendes, explica que a infraestrutura da Vila Marielza foi dimensionada com folga e os investimentos foram realizados, gradativamente, para que a região possa se desenvolver. Segundo ele, os serviços de coleta e tratamento do esgoto podem ser ampliados, porque existem 140 imóveis ligados às redes de água e esgoto, sendo que a malha coletora de esgoto está preparada para receber até 350 imóveis e a ETE Marielza consegue tratar uma vazão equivalente a 1,6 mil habitantes (UBERLÂNDIA, 2012)

Como se vê na figura 13, o loteamento, atualmente, permanece fora dos limites da zona urbana, completamente isolado dos demais bairros, com diversas carências, dentre as quais a ausência de asfaltamento e de acesso adequado à entrada do bairro.

O acesso ao loteamento pode ser visualizado nas imagens 14 e 15, que ilustram as dificuldades enfrentadas pelos moradores, visitantes e prestadores dos diversos serviços para adentrá-lo.

Figura 14 – Acesso ao loteamento Vila Marielza, Uberlândia (MG).



Fonte: Marques (julho, 2017).

Observa-se, na foto (figura 15) que não foi criado um acesso seguro ao loteamento, cuja sinalização limita-se unicamente a indicar a sua entrada (figura 14),

nota-se ainda desníveis entre a estrada, o acostamento da rodovia BR 365 e a rua que lhe dá acesso.

Figura 15 – Detalhamento das condições de acesso ao loteamento Vila Marielza, Uberlândia (MG).



Fonte: Marques (julho, 2017).

As ruas do loteamento não são asfaltadas, de modo que os moradores convivem com o excesso de poeira nos períodos de seca e com a lama nos períodos chuvosos. A questão foi majoritariamente enfatizada pelos moradores. Nas figuras 16 e 17 destacam-se as ruas de terra solta e fina, que a cada passagem de veículos é remexida e lançada em direção às moradias.

Figura 16 – Avenida Vereda, Vila Marielza, Uberlândia (MG)



Fonte: Marques (julho, 2017).

Figura 17 – Rua 05, na entrada do loteamento Vila Marielza, Uberlândia (MG).



Fonte: Marques (julho, 2017).

Em razão da falta de pavimentação o loteamento não possui drenagem das águas pluviais e nem varrição das ruas. Outra questão apontada pelos moradores diz respeito aos horários do transporte público, há somente uma linha de ônibus atendendo ao Vila Marielza, assim os horários são insuficientes para as suas necessidades.

A distância do loteamento em relação aos diversos bens, serviços e comércios da cidade, seja aqueles localizados nos bairros periféricos na mesma região do Vila Marielza, como o Morumbi, seja no centro da cidade, reduz a possibilidade de seus moradores de usufruir das vantagens de morar em uma cidade com tudo que ela pode oferecer: serviços públicos, atividades culturais, mercantis, industriais, financeiras, dentre outras. São três décadas de luta na busca pela efetivação do direito à cidade.

### **3.2 Ações judiciais: omissão do Município e do loteador na implantação de infraestrutura no loteamento Vila Marielza**

O descaso do loteador e a omissão do município deram causa a diversas ações judiciais, promovidas pelo Ministério Público, tanto em face da empresa Empreendimentos Imobiliários Vereda Ltda e de seu responsável, o Sr. Reginaldo

Costa Santos, quanto em face do Município de Uberlândia. A empresa foi criada em 1979 e apesar de possuir sua inscrição ativa na Receita Federal<sup>1</sup>, a última atualização cadastral ocorreu em julho de 2001. Duas dessas ações foram escolhidas para complementar os dados e informações sobre o loteamento, são as ações 0702.06.279886-4 e 0702.09.58706-5, a primeira distribuída no ano de 2006 e a segunda em 2009.

A ação proposta em 2006, em desfavor de Reginaldo Costa Santos e da Empreendimentos Imobiliários Vereda Ltda, tratou-se de ação do tipo execução de obrigação de fazer, em razão de irregularidades ambientais e urbanísticas na implantação do loteamento e do descumprimento de termo de ajustamento de conduta assinado em maio de 2004.

O Ministério Público constatou vícios formais na aprovação do projeto de loteamento, como a inexistência de seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis e a falta da infraestrutura necessária à época de sua execução. A ausência de registro no cartório é um problema que ainda assola os moradores, que informaram durante a aplicação do questionário, não possuem a escritura de seus imóveis.

Em relação à infraestrutura o Ministério Público, apurou à época (já em 2006) a falta de rede elétrica, de água e esgoto, bem como falta de pavimentação asfáltica. Vale destacar que, a pavimentação das ruas do bairro foi mencionada pelos moradores quando perguntados acerca do que mudariam no Vila Marielza e do que sentiam falta no loteamento (Gráfico 13), sendo este, um ponto importante para a melhoria da qualidade de vida naquele bairro.

Contudo, o loteador ficou-se inerte, mesmo diante da celebração do termo de ajustamento de conduta, que previa, inclusive, a incidência de multa de cem mil reais para o caso de descumprimento imotivado.

No ano de 2009, foi proposta a ação em face do Município de Uberlândia, decorrente da continuidade do descumprimento das obrigações assumidas pelo loteador, já descritas na ação de 2006 e do fato de que em 2009 a empresa loteadora já não existia mais.

---

<sup>1</sup> Informação disponível em: [http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/CNPJ/cnpjreva/Cnpjreva\\_Solicitacao.asp](http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/CNPJ/cnpjreva/Cnpjreva_Solicitacao.asp) Acesso em: 12 fev.2018.

O município de Uberlândia, mesmo o loteamento não cumprindo todos os requisitos legais, aprovou o projeto urbanístico e o revalidou por outras duas vezes, entretanto, não acompanhou a efetivação da implementação do loteamento, assim, a omissão da municipalidade facilitou a continuidade da conduta predatória e dos abusos cometidos contra os adquirentes dos lotes irregulares.

Neste momento histórico, o loteamento já contava com parte da infraestrutura, tais como rede de água potável e de energia elétrica, sendo o município o executor de parte destas obras, porém ainda faltava rede de esgoto, realização de limpeza urbana, adequação do acesso por meio da construção de um trevo, pavimentação e drenagem de água pluvial.

A ação do loteador e a omissão do município feriram direitos transindividuais<sup>2</sup> dos adquirentes e futuros moradores, porque ignoraram as obrigações relativas à ordem urbanística, ao plano diretor e ao cumprimento da função social da cidade. Estes direitos, e os instrumentos para sua aplicação, são garantias básicas para uma expansão e desenvolvimento urbano socialmente justo.

Um loteamento somente pode ser implantado se seguir todas as etapas previstas na legislação, como a elaboração de projeto, submissão deste ao poder público para aprovação e inscrição no registro imobiliário, devendo ser reservadas áreas públicas e áreas verdes, somente após todo esse processo, os lotes podem ser vendidos aos interessados. O que não aconteceu no Vila Marielza.

Nos autos da ação 0702.09.58706-5, em resposta aos questionamentos do Ministério Público, a Secretaria de Planejamento Urbano de Uberlândia (Seplan) elaborou um relatório técnico sobre o processo de regularização do loteamento Vila Marielza apontando que este estava localizado na zona rural, que não foram doadas as áreas públicas e não foi registrado em Cartório de Registro de imóveis. Ainda, destacou que depois da convalidação da aprovação foi firmado, com o Sr. Reginaldo Costa Santos, um Termo de Ajustamento de conduta para elaboração e execução

---

<sup>2</sup>Conceito trazido pelo Código de Defesa do Consumidor em seu artigo 81: “Art. 81. [...] II - interesses ou direitos coletivos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base; Interesse de um grupo, coletividade, aquilo que não se pode individualizar de quem é o interesse, pois o interesse é coletivo, ligados pelo mesmo fato, ou por objeto indivisível.” Assim, quando se fala em um direito transindividual, está se referindo ao direito que interessa a um grupo, uma coletividade, cujo direito não se pode individualizar, pois o interesse é coletivo.

de Projeto de esgotamento sanitário, mas o projeto não foi encaminhado pelo loteador.

Em 2009, o loteamento Vila Marielza já se encontrava consolidado, com presença de imóveis de uso residencial e comercial, mas ainda não possuía rede de esgoto, pois ainda estava em construção a estação de tratamento. As áreas de lazer restringiam-se a um campo de futebol (Figura 18) e três espaços destinados a praças, sem qualquer estrutura ou equipamentos de recreação. Não havia projeto de arborização.

Figura 18 – Moradores jogando futebol no campo do Vila Marielza, Uberlândia (MG)



**Fonte:** Marques (julho, 2017).

A Secretaria de Planejamento Urbano do Município de Uberlândia (MG) elaborou relatório informando ao Ministério Público irregularidades ambientais e urbanísticas no processo de implantação da Vila Marielza, dando ensejo a interposição de ações judiciais e extrajudiciais. As ações judiciais promovidas pelo Ministério Público colaboraram sobremaneira para a implementação de alguns equipamentos urbanos no loteamento, pois impuseram obrigações não só ao loteador inadimplente, como também à municipalidade que tanto falhou no seu dever de fiscalizar e coibir implantação do projeto ao arrepio da lei e em prejuízo de toda a coletividade. Outrossim, não foram somente os moradores, alijados de seus direitos, e maiores prejudicados, que esta situação de abandono e descaso atingiu, mas todos os munícipes de Uberlândia (MG), pois os custos sociais da execução das obras de infraestrutura pelo município foi suportados por todos os cidadãos, vivendo ou não no Vila Marielza.

### **3.3 O loteamento Marileza: infraestrutura, equipamentos urbanos e sociais**

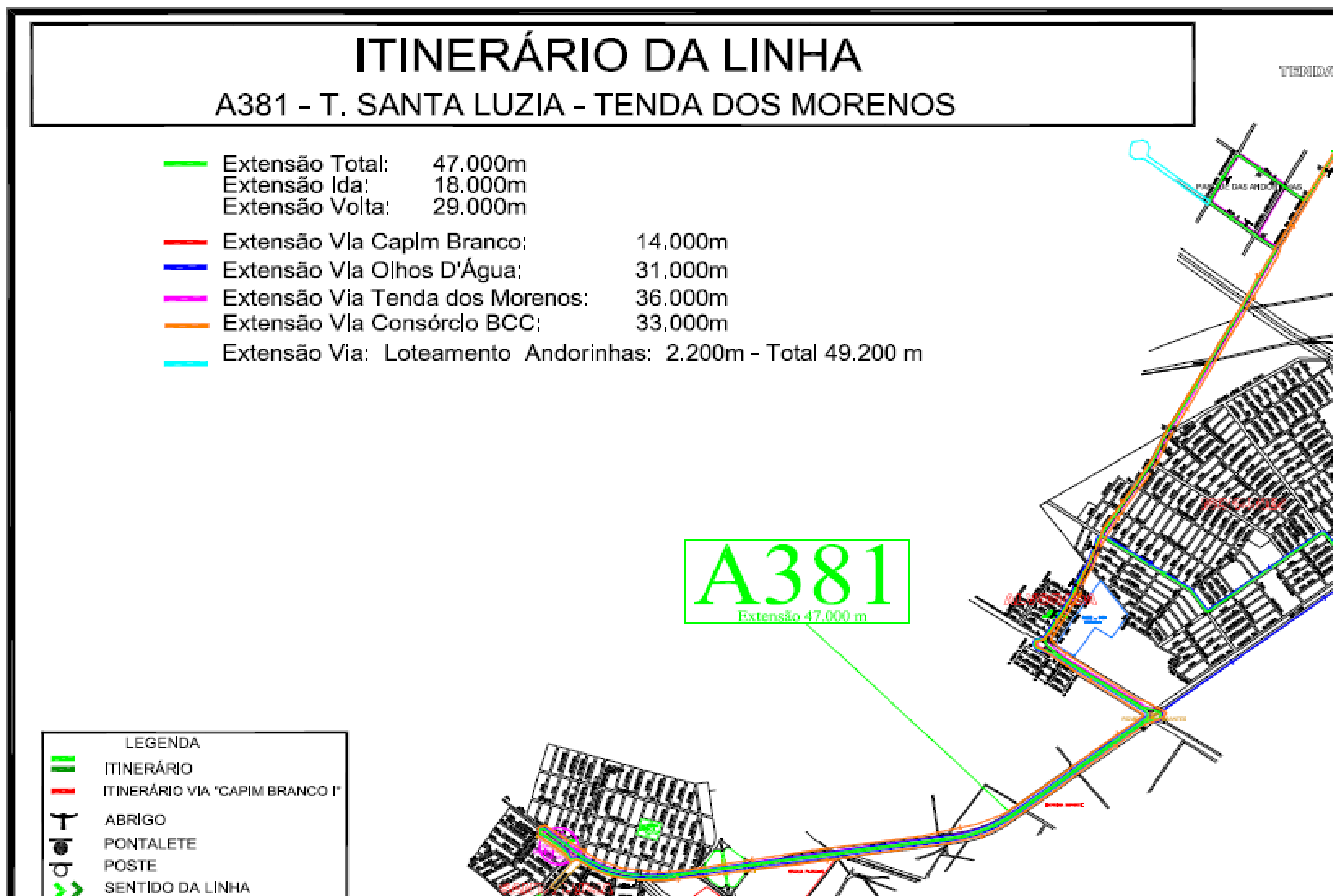
O apanhado histórico descrito nos tópicos anteriores demonstra que desde a criação do loteamento os moradores sofrem com a ganância do loteador e a omissão do governo municipal. A infraestrutura foi sendo implantada aos poucos e ainda deixa a desejar, não há equipamentos sociais e nem áreas de lazer, a exceção de um campo de futebol (Figura 18) que é aproveitado apenas por uma parte dos moradores do bairro.

A situação atual do bairro apresenta-se claramente melhor do que estava entre os anos 1981 e 2009, pois muitos equipamentos urbanos relativos à infraestrutura foram implantados, mas o que ainda falta no bairro?

Graças à atuação do Ministério Público e às constates solicitações e denúncias dos moradores o bairro atualmente conta com redes de água e de esgoto, rede de energia elétrica e iluminação pública. A coleta do lixo doméstico é realizada às segundas e sextas-feiras, no período diurno, e há uma linha de ônibus para atender aos moradores. Contudo, ainda muitos dos serviços são insuficientes para atender ao bairro.

O transporte público conta com a linha A381, cujo itinerário (Figura 19) parte do terminal Santa Luzia vai até a estação da Tenda dos Morenos, via Olhos d'água, passando na volta pelo Vila Marielza, frise-se que no fim de semana o número de viagens é reduzido.

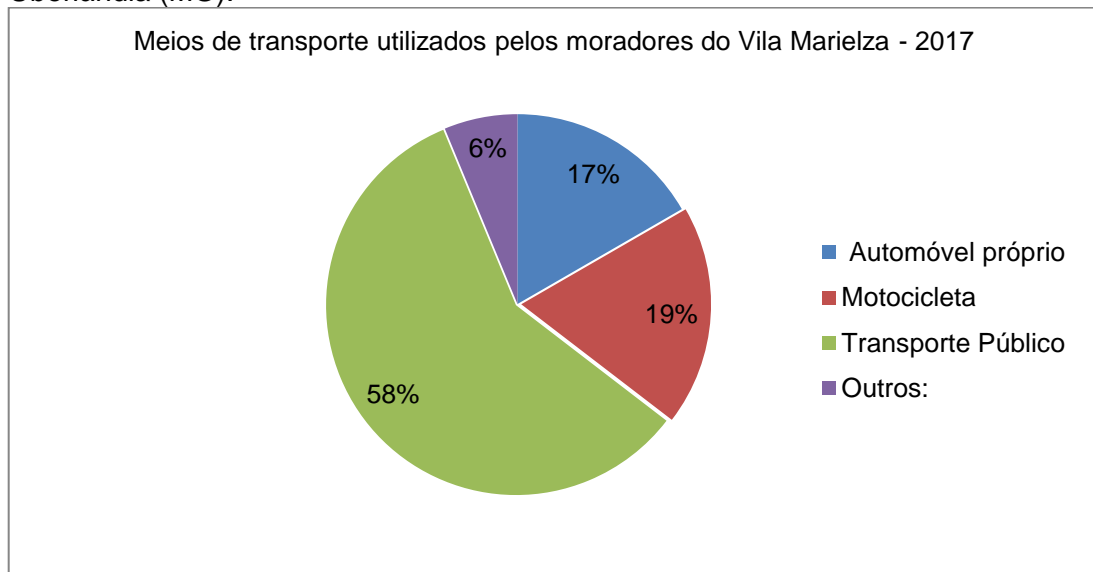
Figura 19 – Trajetos da linha A381 que atende ao Vila Marielza, Uberlândia (MG)



Pelo itinerário descrito na Figura 19, é possível observar que uma única linha atende a diversos bairros, loteamentos e comunidades rurais, sendo a extensão total do percurso de 47 quilômetros.

Não há itinerário noturno, assim, os moradores que, poderiam estudar ou realizar outras atividades, como lazer, à noite, no centro da cidade ou em outros bairros, ficam impossibilitados. Nos questionários, o aumento dos horários do ônibus foi uma das questões citadas pelos moradores como algo que gostariam que mudasse no bairro, principalmente, porque 58% dos moradores afirmaram utilizar o transporte público como principal meio de transporte. Dezesete por cento dos moradores utilizam-se de automóveis próprios e 19% possuem motocicleta (Gráfico 2).

Gráfico 2 – Meios de transportes utilizados pelos moradores do Vila Marielza, Uberlândia (MG).



Fonte: Marques, 2018

Calçadas não existem no loteamento e as ruas ainda estão sem asfaltamento. Nos períodos de seca, a poeira, nos de chuva a lama. A Figura 20, em que se destaca o ponto de ônibus com certo conforto, pois possui cobertura e bancos, contrasta com a patente ausência dos demais benefícios afetos a mobilidade urbana, que deveriam ser naturais em todos os bairros de uma cidade.

Figura 20 – Destaque de um dos poucos pontos cobertos de ônibus do transporte urbano no Vila Marielza, Uberlândia (MG).



Fonte: Marques (julho, 2017).

Três áreas foram reservadas para a construção de praças, contudo, no loteamento não existe nenhuma praça efetivamente implantada até o momento (2018). Criação de áreas de lazer e convivência foi mencionada, pelos moradores, como importantes para melhorar a qualidade de vida naquele bairro. Na Figura 21, uma das praças do Vila Marielza, onde se observa que a área está, de certa forma demarcada, pois é ladeada por ruas, mas não há nenhum equipamento urbano de lazer instalado.

Figura 21 – Uma das áreas reservadas para execução de uma praça no Vila Marielza, Uberlândia (MG).



Fonte: Marques (julho, 2017).

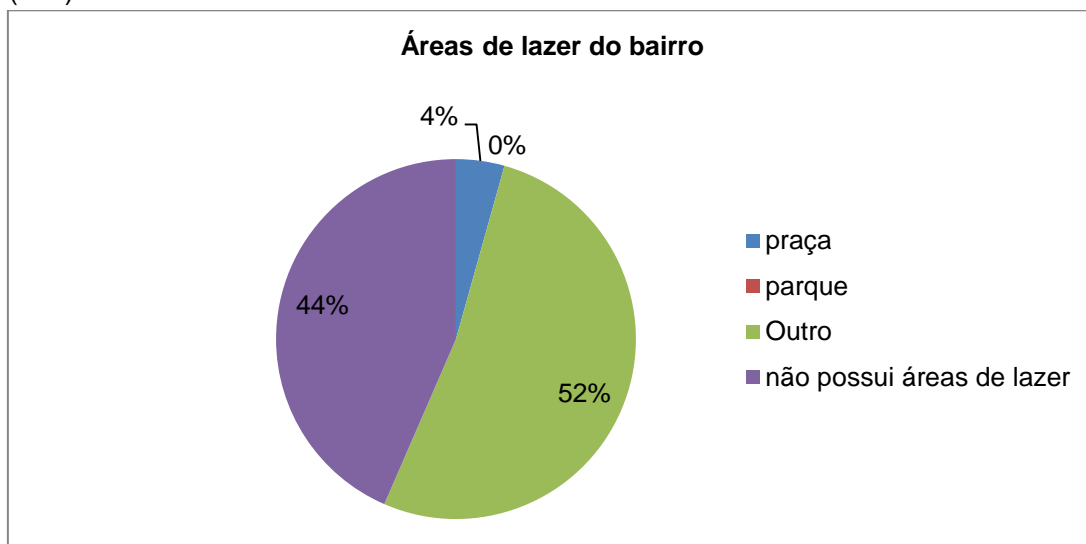
Dos moradores entrevistados, 44% não reconhece a existência de áreas de lazer no loteamento e apenas 4% identificam uma das áreas reservadas como praça (Gráfico 3). O campo de futebol (Figura 22) é importante para os residentes do Marielza, com frequência são nele realizados jogos, rachas e brincadeiras pelos jovens, entretanto, este não atende aos anseios das mulheres da comunidade.

Figura 22 – Vista do campo de futebol com a BR 365 ao fundo – Vila Marielza, Uberlândia (MG).



Fonte: Marques, 2017

Gráfico 3 – Áreas de lazer do bairro, segundo os moradores do Vila Marielza, Uberlândia (MG).

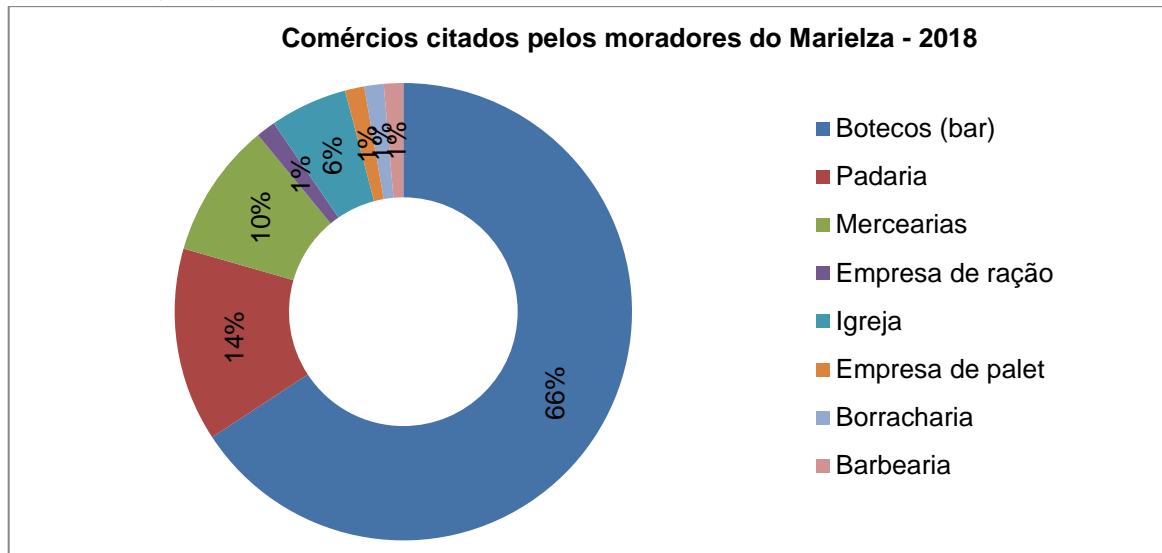


Fonte: Marques, 2018.

Falta uma estrutura comercial ao bairro, tanto que os moradores precisam recorrer a bairros vizinhos, como o Morumbi, para ter acesso a supermercados, farmácias e, até mesmo padaria. Interessante constatação, diz respeito as pequenas

mercearias que existem no loteamento, que não são reconhecidas nem como pequenos mercados e nem como uma padaria, por muitos moradores (Gráfico 4).

Gráfico 4 – Tipos de comércio reconhecidos como existentes no loteamento V.Marielza, Uberlândia (MG).



Fonte: Marques, 2018.

Nota-se que os bares são o tipo de comércio mais citado pelos moradores (66%), principalmente, por que existem pelos três no loteamento. Em que pese existir uma pequena padaria no bairro, apenas 14% dos moradores fizeram menção a ela. A barbearia iniciou no bairro há pouco tempo e muitos moradores ainda não têm conhecimento de sua existência. Chama a atenção que moradores tenham citado igreja como comércio (6%), há pelo menos três igrejas no loteamento.

O viveiro (Figura 23), em que pese ser um dos comércios existentes no bairro, não foi lembrado por nenhum dos entrevistados. Insta mencionar a existência do comércio informal, fruto de atividades que têm como motor o trabalho manual, que remonta a origem de alguns de seus moradores, como a venda de produtos tipicamente rurais, como a criação de aves para venda, ovos, etc. (Figura 24).

Figura 23 – Viveiro localizado no Vila Marielza, Uberlândia (MG).



Fonte: Marques, 2017.

Figura 24 – Destaque de atividades comerciais informais no Marielza, Uberlândia (MG).



Fonte: Marques, 2017.

Carece o loteamento, como dito anteriormente, de um melhor acesso, pois a entrada do bairro é perigosa e pouco sinalizada. A única via de ligação do bairro com os demais bairros e o centro da cidade é a BR-365 (Figura 25), porque o entorno é área rural.

Figura 25 – Foto do acesso principal ao bairro e da paisagem rural que cerca o Vila Marielza, Uberlândia (MG).



Fonte: Marques, 2017

Uma única via de acesso rodoviário para que se vá da cidade ao bairro e vice-versa tornam o loteamento uma verdadeira “ilha urbana” encravada e segregada espacialmente na ruralidade do município de Uberlândia (MG), cercado por fazendas por todos os lados, a ‘ponte’ entre o bairro e a zona urbana e seus serviços é uma rodovia. Mas quais são as distâncias a serem percorridas pelos moradores para a obtenção de seu direito à cidade? Os mapas (Figuras 26 e 27) mostram a localização dos equipamentos urbanos (Figura 26) e as distâncias em linha reta de vários destes equipamentos (Figura 27).

Os equipamentos urbanos, destacados na figura 26, são os mais próximos do loteamento, ficando a maioria no bairro Morumbi, referência para os moradores. Neste bairro há uma Unidade de Atendimento Integrado – UAI, três escolas municipais e dois EMEI’s (escola municipal de educação infantil). O bairro Morumbi já é estruturado comercialmente, possuindo supermercados, farmácias, padarias, postos de combustíveis, dentre outros. Em relação aos serviços públicos mais próximos do Vila Marielza, a UAI está a quase 4 quilômetros e a escola mais próxima a quase 3 km (Figura 27).

Quais são as distâncias a serem percorridas pelos moradores do Vila Marielza até o centro da cidade, o hospital mais próximo ou mesmo o hospital de referência, no caso o Hospital de Clínicas de Uberlândia, que fica no bairro

Umuarama? E em relação aos postos de serviços, como o INSS ou à Prefeitura? Estando o Marielza fora da zona urbana, praticamente isolado na zona rural, sendo que a única via de acesso é pela rodovia, devendo utilizar algum tipo de transporte, seja público ou veículo próprio, pode-se considerar tratar-se de uma distância considerável.

A Figura 27, mostra, para se ter uma ideia, as distâncias entre o bairro e alguns dos principais serviços públicos de que o cidadão necessita. Esta figura destaca as distâncias em linha reta, de forma que, foram desconsiderados todos os obstáculos do terreno e as vias urbanas possíveis de serem utilizadas.

Os hospitais públicos, Hospital de Clínicas da Universidade Federal de Uberlândia e o Hospital Municipal, estão a mais de 11 quilômetros distantes do loteamento. Se um morador do Marielza precisar de serviços ligados a seguridade social ou previdência, o INSS estará a mais de 13 km, isso em linha reta. A Prefeitura fica distante também, cerca de 10 km. Então, para acessar serviços públicos disponíveis somente dentro da zona urbana de Uberlândia, os moradores enfrentam muitas dificuldades, dentre elas os poucos horários de ônibus – são apenas 6 horários, as grandes distâncias e o seu isolamento em relação à parcela urbana do município.

Figura 26 – Localização dos equipamentos sociais em relação ao Vila Marielza, Uberlândia (MG).

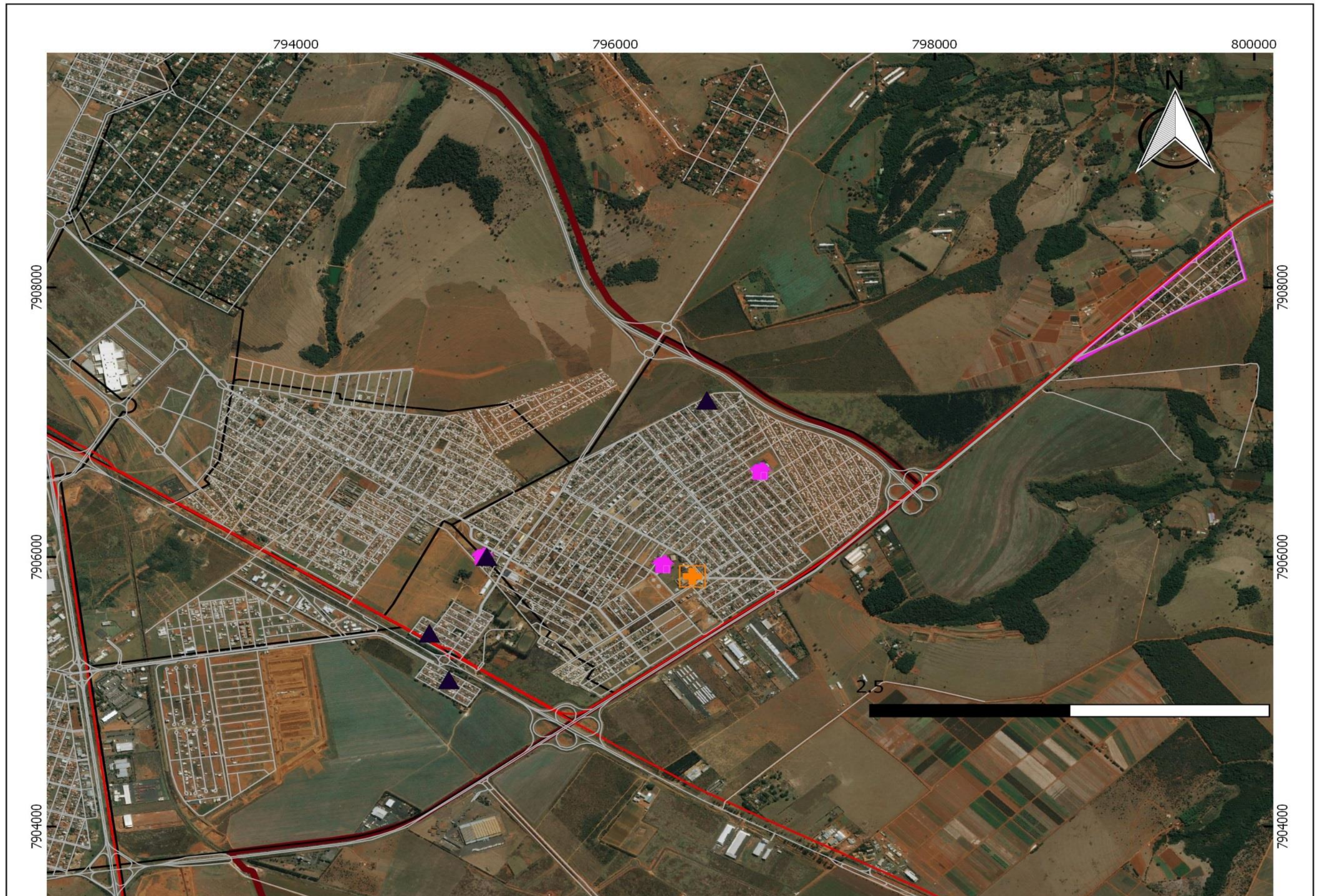
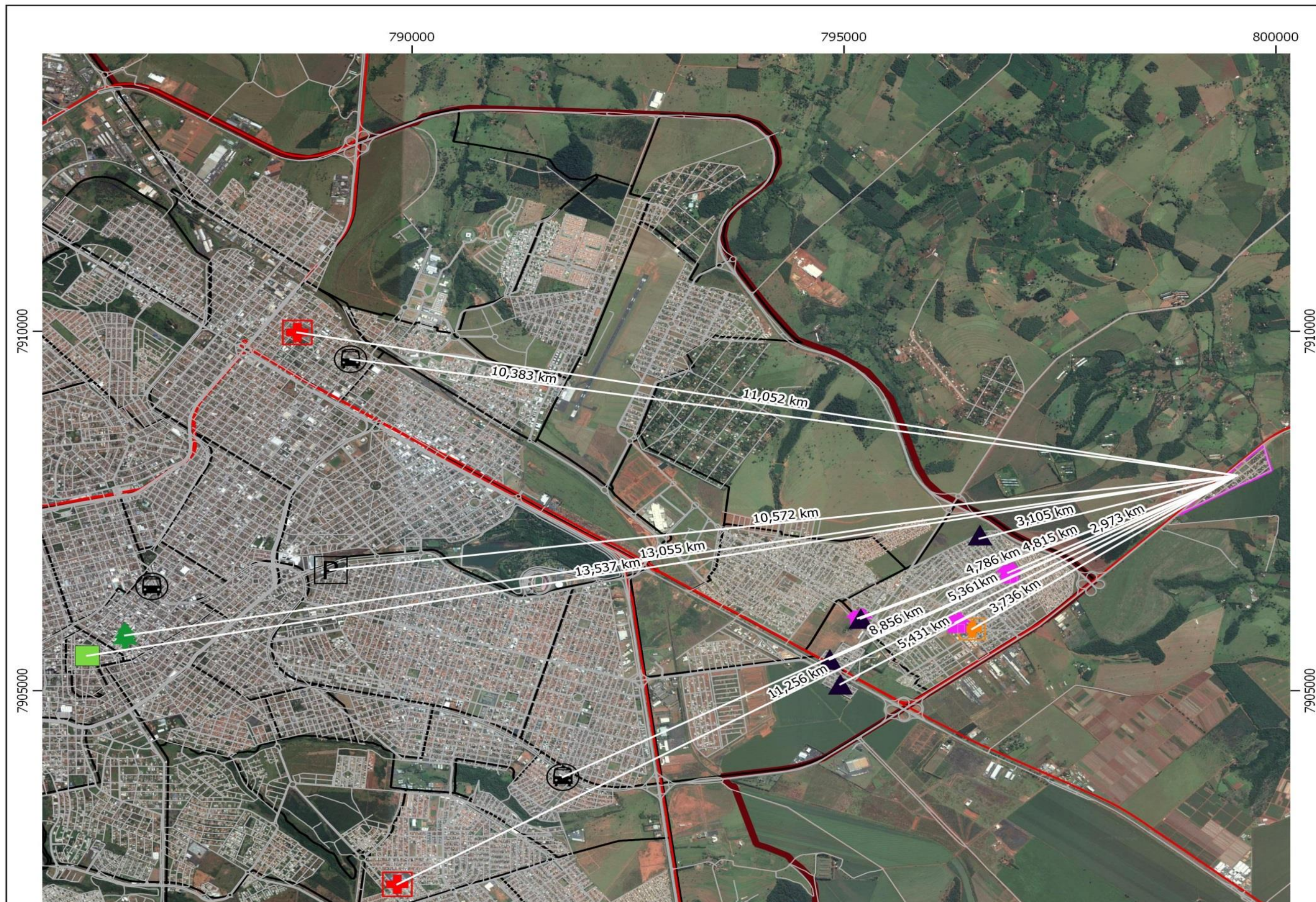


Figura 27 – Mapa da distância do Vila Marielza em Uberlândia (MG), em relação aos equipamentos sociais



### 3.4 O direito à cidade e a uma vida digna em Uberlândia (MG) sob a ótica dos moradores da Vila Marielza

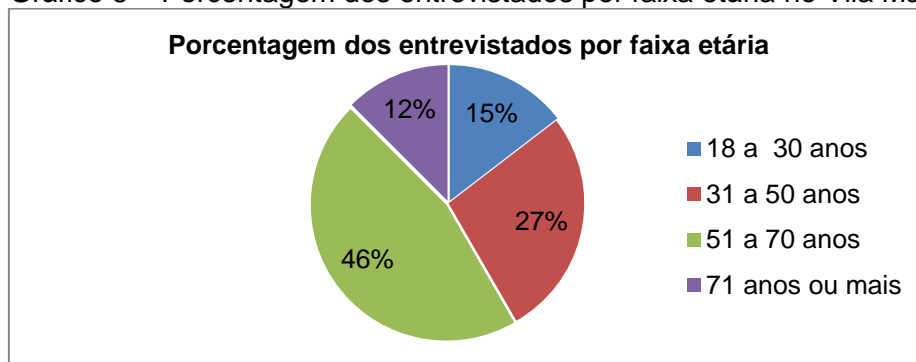
#### 3.4.1 Quem são e de onde vieram os moradores do Vila Marielza

Conhecer as características das pessoas que residem em uma dada comunidade permite compreender os laços que ligam cada pessoa àquela comunidade. Questões como idade, origem e escolaridade foram tratadas no questionário aplicado, de modo que alguns dos laços que unem os moradores puderam ser desvelados.

As pessoas consultadas, em sua totalidade, mostraram-se abertas e acessíveis, respondendo aos questionamentos e tecendo comentários complementares, que dada à estrutura fechada das questões, não puderam ser registradas. Há pessoas vivendo no bairro por falta de opção, mas outras porque o escolheram, lá têm seus familiares e lá se sente felizes, assim, não apenas questões econômicas ligam os moradores ao Marielza, existem também as razões afetivas.

Dos entrevistados 46% têm entre 51 e 70 anos e apenas 15% são jovens entre 18 e 30 anos (Gráfico 5). Esta diferença pode advir do fato de que nos dias e horários das entrevistas (sábados, no período da tarde) os moradores mais jovens ainda estivessem trabalhando ou buscando momentos de lazer no centro da cidade e menos de um perfil predominantemente de idosos como moradores do bairro. Vale lembrar, que não há opções de lazer no bairro a exceção de um campo de futebol. Ademais, a distância entre bairro/centro, bem como a redução de itinerários dos ônibus do transporte coletivo, que ocorre nos fins de semana, ajuda a explicar o porquê de a maioria dos entrevistados estarem na faixa acima dos 50 anos de idade.

Gráfico 5 – Porcentagem dos entrevistados por faixa etária no Vila Marielza.



Fonte: Marques, 2018.

Nos dias das entrevistas foi observada uma grande quantidade de imóveis fechados com cadeado pelo lado de fora (Figura 28).

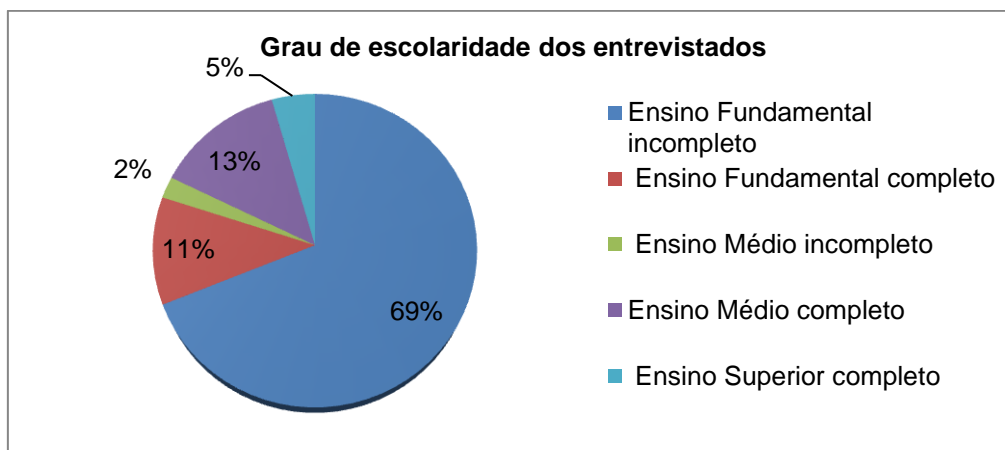
Figura 28 – Fotos de imóveis fechados com cadeado para fora, no Vila Marielza, Uberlândia (MG).



Fonte: Marques, 2017.

Quanto ao estado civil, dezoito moradores se declaram casados, onze solteiros, oito viúvos, sete divorciados ou separados e quatro afirmaram viver em união estável. Acerca do grau de escolaridade constatou-se que 80% dos moradores não iniciaram sequer o ensino médio, sendo que apenas 5% possuem ensino superior (Gráfico 6).

Gráfico 6 – Grau de escolaridade dos entrevistados- Vila Marielza, Uberlândia (MG).

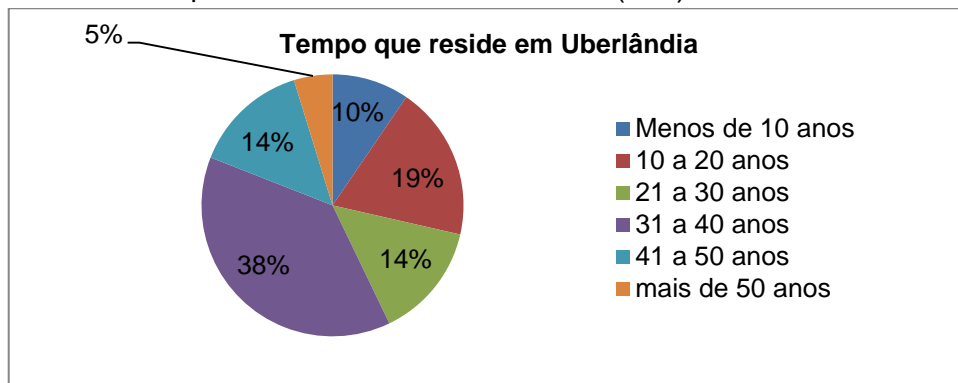


Fonte: Marques, 2018.

Quarenta e um, dos 48 moradores abordados, declarou que nasceu em Minas Gerais, mas alguns têm origem em Pernambuco, Paraná, Santa Catarina, Rio Grande do Norte, Goiás e Ceará. As cidades de Minas Gerais, excluindo Uberlândia, local de nascimento de 27 entrevistados, as cidades mais citadas como local de origem dos moradores foram Araguari (há, aproximadamente, 38 quilômetros de Uberlândia), Ituiutaba (distante 137 quilômetros) e Monte Carmelo (114 km de Uberlândia).

Os 21 moradores oriundos de outras cidades e/ou estados, foram questionados sobre quanto tempo residiam em Uberlândia. A maioria destes moradores vive na cidade a mais de 30 anos (38%) e 10% dos entrevistados afirmaram ter vindo a menos de 10 anos (Gráfico 7).

Gráfico 7 – Tempo de residência em Uberlândia (MG).



Fonte: Marques, 2018.

Em relação ao tempo de residência no Marielza, dos 48 entrevistados, houve moradores que disseram viver ali trinta anos ou mais (Tabela 4).

Tabela 4 – Tempo de residência no Vila Marielza.

Tempo	Número de entrevistados
Menos de 10 anos	13
Entre 10 e 29 anos	24
30 anos ou mais	11

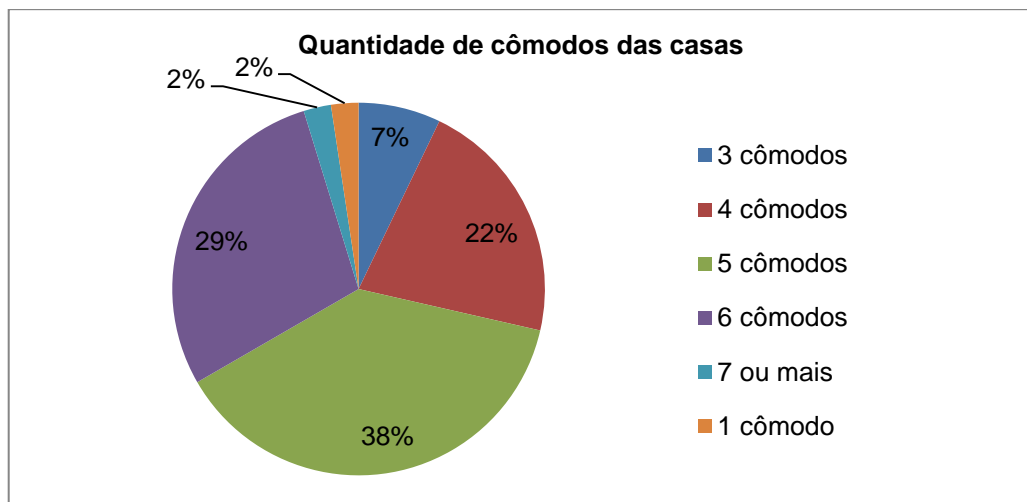
Fonte: Marques, 2018.

Perguntados sobre a forma de aquisição do seu lote no bairro, 59% dos moradores declararam que o compraram de outro morador e 41% diretamente da imobiliária/loteador, entretanto, todos confirmaram que seus imóveis não possuem escritura, apenas um contrato de venda e compra o que, para muitos, é um fator de insegurança jurídica quanto à propriedade. Esta questão é uma das que mais

incomoda aos moradores e muitos veem com pessimismo uma possível e breve solução para o caso.

Dezessete por cento dos entrevistados não eram proprietários dos imóveis em que residem. Destes, 4% vivem no imóvel em situação de comodato e 13% pagam aluguel. As casas são de alvenaria, possuem boas áreas de quintal e quase 70% têm 5 cômodos ou mais construídos(Gráfico 08). Dos entrevistados, oito entrevistados afirmaram que vivem sozinhos, outras oito pessoas declararam que moram com cinco ou mais pessoas em suas residências, havendo pessoas que vivem com outras três (nove apontamentos) ou quatro pessoas (sete apontamentos). Contudo, a maioria declarou que divide a casa com mais duas pessoas (dezesseis apontamentos).

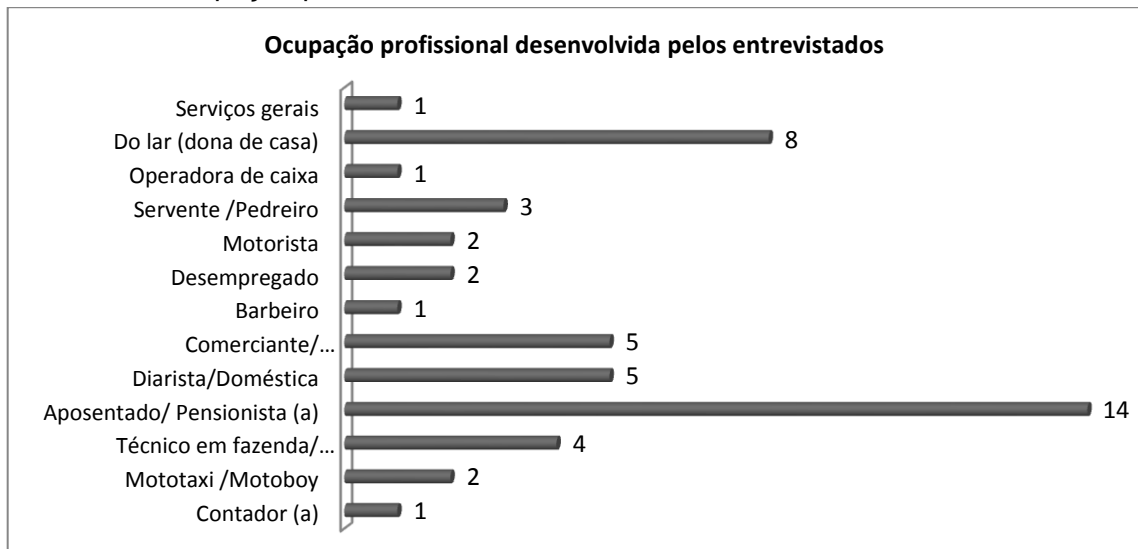
Gráfico 08 – Quantidade de cômodos na residência dos moradores do V. Marielza, em Uberlândia (MG) - 2018.



Fonte: Marques, 2018.

O trabalho e a renda foram também objeto de questionamento. As atividades econômicas mais declaradas foram na área de prestação de serviços. Quatorze pessoas informaram que recebem pensão ou estão aposentadas e apenas uma pessoa declarou exercer atividade profissional com exigência de formação em nível superior (Gráfico 9).

Gráfico 9 – Ocupação profissional declarada.



**Fonte:** Marques, 2018.

A renda mensal declarada pela maioria dos entrevistados foi de um salário mínimo e não ultrapassou os cinco salários (Tabela 5)

Tabela 5 – Tempo de residência no Vila Marielza.

Renda declarada (salário mínimo)	Número de entrevistados
Até 1	31
De 1 a 2	12
De 2 a 3	2
De 3 a 5	1

**Fonte:** Marques, 2018.

Neste contexto, percebe-se que o aspecto econômico, aqui entendi como fator de exclusão, é um dos importantes vetores para compreender a razão das pessoas para adquirirem seus imóveis em área tão distante do centro da cidade e ainda com deficiências quanto à implantação da infraestrutura necessária.

### 3.4.2 Felicidade, participação e mudança: o morador e o bairro.

Descaso, falta de importantes itens para a garantia de uma melhor qualidade de vida para aqueles que residem no Vila Marielza, como ausência de asfaltamento das ruas e sistema de drenagem das águas pluviais, 33 dos 48 moradores se sentem felizes vivendo no bairro, o que representa quase 70% dos entrevistados. As razões mais citadas para justificar os motivos de se sentirem felizes onde moram foram a calma, tranquilidade e sossego do bairro (57%) e o fato de poder estar perto

de sua família (22%). Ainda, foram mencionados o fato de possuírem um negócio no bairro e de se sentirem como em uma fazenda (Gráfico 10).

Apesar de ser o Marielza um bairro mais distante em relação ao núcleo urbano de Uberlândia, isolado dos demais bairros, da cidade, pois está cercado por fazendas na zona rural, a maioria dos moradores o considera sossegado, tranquilo. Esta sensação de certa forma destoa da realidade da maioria dos bairros periféricos, onde o medo, a insegurança e o contato com a violência fazem parte da rotina.

O distanciamento do Marielza não isenta de episódios que causam medo e insegurança, tanto que a instalação de um posto policial no bairro é um dos desejos de seus moradores (Gráfico 12), contudo, tal isolamento permite experimentar a tranquilidade da vida no campo.

Gráfico 10 – Razões do porquê se sentem felizes no bairro.

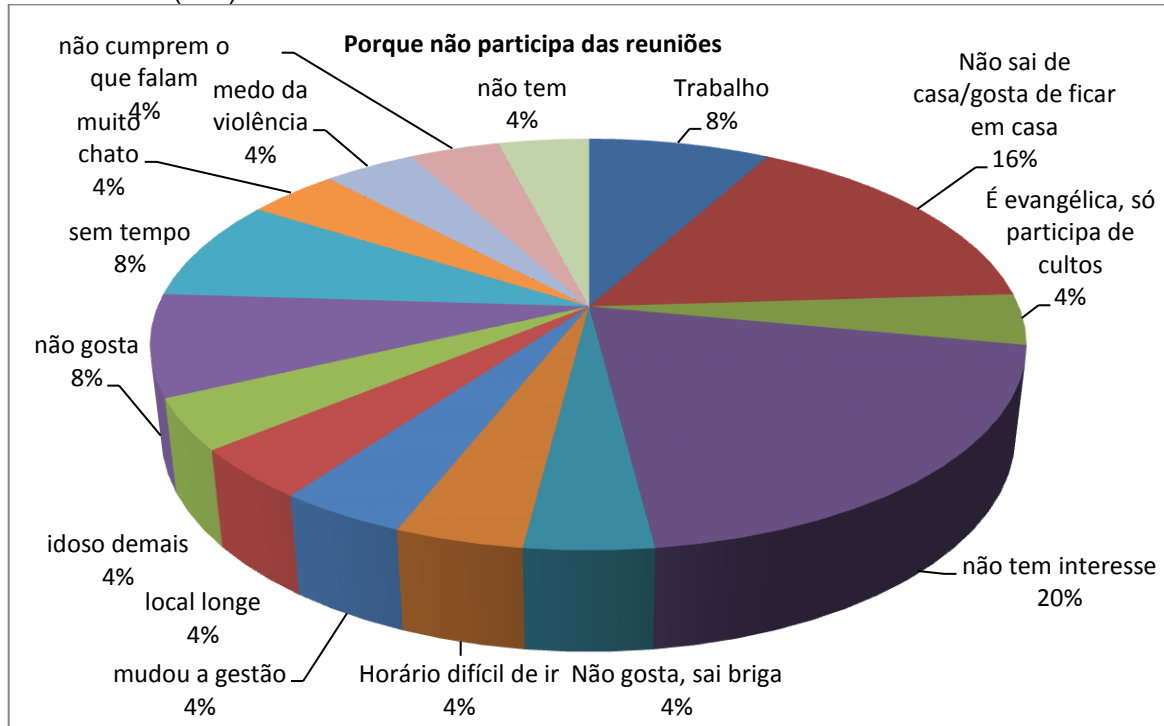


Fonte: Marques, 2018.

Aqueles que disseram não serem felizes residindo no loteamento alegaram que a falta de opção de morar em um lugar melhor, a distância do centro e a ausência de comodidades no bairro eram algumas das razões de não gostarem do Marielza. Esta sensação de impotência que domina parte dos moradores se reflete no grau de participação nas reuniões e eventos realizados no bairro, pois 65% afirmaram que não participam de tais atividades.

A não participação foi justificada com diversificados motivos, como pode se inferir do gráfico 11, dentre elas o fato de que promessas são feitas por políticos, pelo loteador ou pelo Município, mas não são cumpridas.

Gráfico 11 – Razões da não participação nas reuniões e festas no Vila Marielza, Uberlândia (MG)

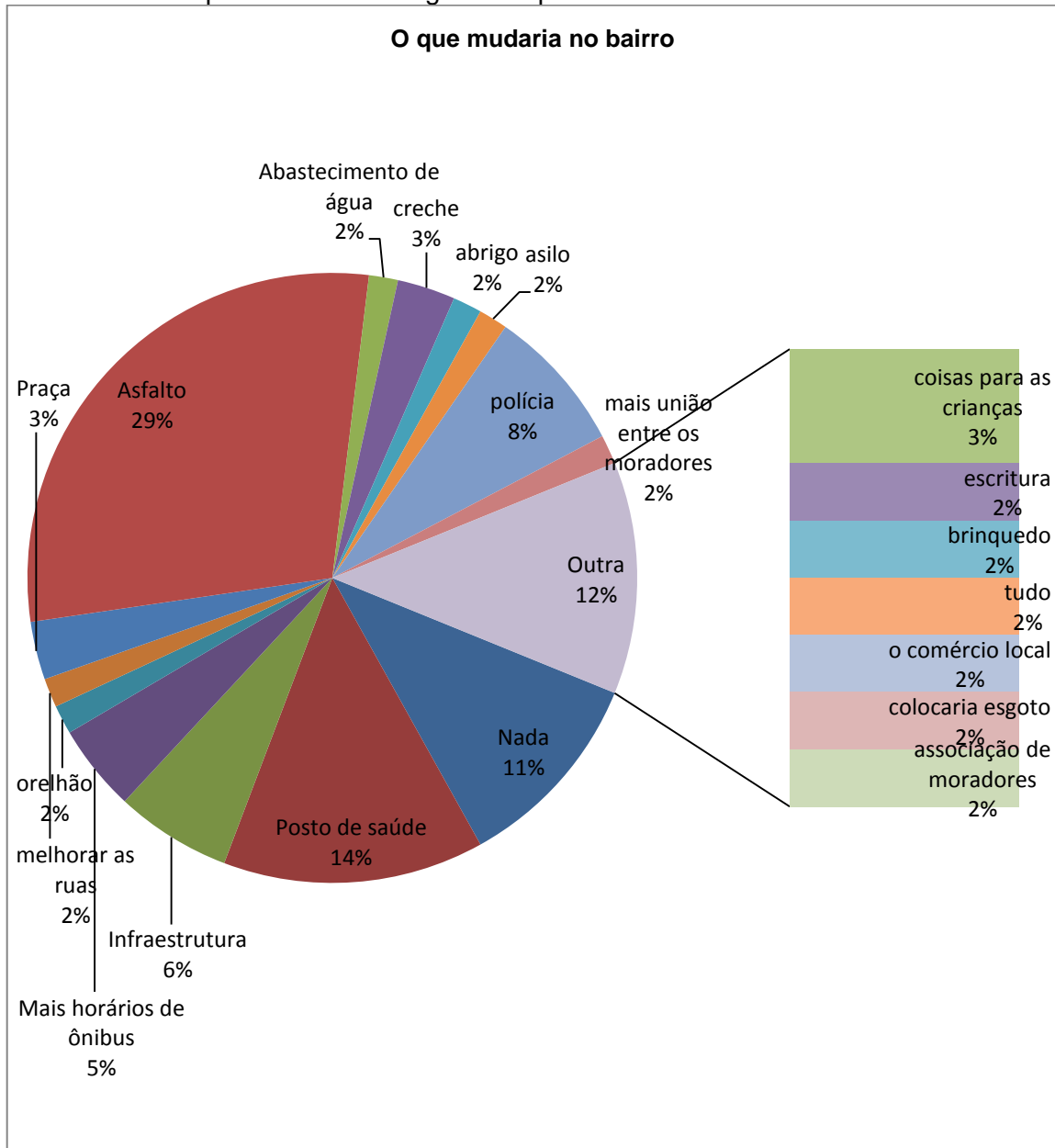


Fonte: Marques, 2018.

Índice altíssimo de desinteresse pelas reuniões e festas motivado, muitas vezes pela recorrente desatenção e indiferença em relação à situação do loteamento desde sua implantação de 1981, tanto por parte dos sucessivos governos municipais, quanto por parte do loteador.

Mesmo assim, todos os moradores têm sugestões tanto para o que gostaria de mudar no bairro, quanto para o que deveria ser implantado. Os gráficos 11 e 12, trazem respectivamente as mudanças que gostariam e o que sentem falta. Cumpre esclarecer que cada entrevistado ficou livre para citar quantos itens quisesse, não havendo qualquer tipo de ingerência ou limitação.

Gráfico 12 – O que o entrevistado gostaria que mudasse no Marielza.



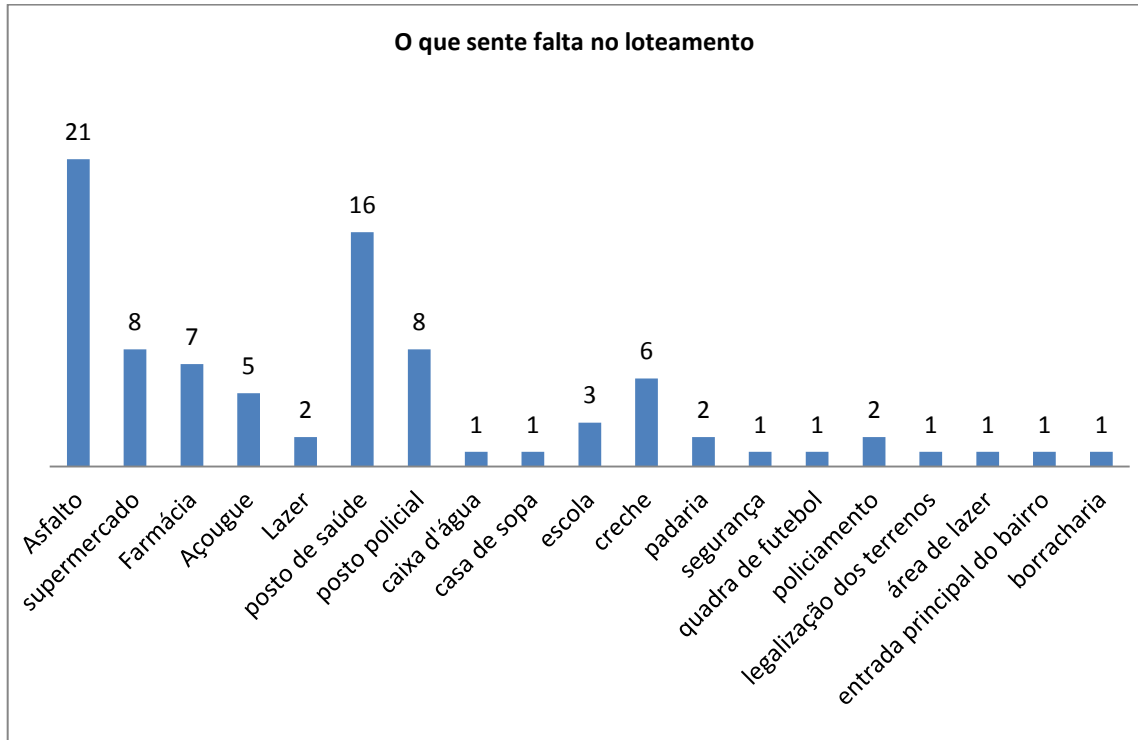
**Fonte:** Marques, 2018.

Interessante notar que muitos entrevistados acabaram por entender que, algo necessário e em falta, também, poderia ser considerado um fator de mudança nas condições atuais do loteamento. Assim, é o caso do asfaltamento, do policiamento e do posto de saúde, por exemplo.

Um morador afirmou sentir falta da regularização dos terrenos (Gráfico 13), como identificado no questionário, nenhum dos terrenos possui escritura, ou seja, os moradores não têm a sua propriedade registrada no Cartório de Imóveis. Isso se dá

porque o loteamento está irregular. Para que os moradores possam registrar seus lotes a área deverá passar por um procedimento de regularização fundiária, no qual devem ser resolvidas todas as pendências registras e urbanísticas do loteamento.

Gráfico 13 – O que falta ao Vila Marielza em Uberlândia (MG).



**Fonte:** Marques, 2018.

Em que pese as muitas carências do Vila Marielza (ausência de infraestrutura e equipamentos sociais, sendo que algumas das questões ainda persistem até os dias atuais) e o histórico abandono por que passaram os seus moradores, proprietários sem escritura, cidadãos, sem cidade, não se pode negar que para a maioria dos entrevistados o bairro é um lugar bom, onde podem estar com seus amigos e familiares, onde podem desfrutar da calma e tranquilidade de uma fazenda, sem perder de vista que estes mesmo moradores anseiam por ter seus terrenos legalizados, sair à porta de suas casas e pisarem em uma calçada e andarem por ruas limpas e asfaltadas.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho objetivou conhecer e analisar como o ordenamento urbano e a vida dos cidadãos são impactadas quando se tem o surgimento de loteamentos clandestinos ou irregulares, como foi o caso do loteamento Vila Marielza, que acabam por interferir negativamente no planejamento urbano, implantação de serviços públicos e gestão das políticas públicas.

Desdobramentos jurídicos foram observados durante a pesquisa, especialmente em relação às ações judiciais que foram propostas a fim de efetivar a implementação de alguns serviços públicos e da infraestrutura mínima necessária. Verificou-se que nenhum dos moradores possui ainda o registro da escritura de seus imóveis, ou seja, não têm a segurança jurídica a garantir-lhes a propriedade, sendo apenas meros possuidores, fato que muito entristece a todos os entrevistados.

As implicações sociais, ambientais e urbanísticas da implantação do loteamento irregular, observadas a partir do viés geográfico da pesquisa, permitiram verificar *in loco*, que ainda há muito que se avançar, principalmente no que tange à mobilidade urbana e acesso aos benefícios da vida em uma cidade. As distâncias e o isolamento do Vila Marielza em relação à malha urbanizada, bem como o reduzido número de horários de ônibus do transporte coletivo urbano interferem diretamente na qualidade de vida dos moradores, nas formas e momentos em que precisam ir ao centro da cidade.

Partindo do estudo de obras de autores da Geografia e do Direito, passando pelo levantamento de informações em ações civis e em sites do município de Uberlândia, do INCRA, do IBGE, dentre outros, a pesquisa foi a campo para colher os dados acerca do loteamento, por meio da aplicação de 48 questionários.

Inicialmente, esperava-se realizar 55 entrevistas, entretanto, a coleta de dados teve de ser abreviada em razão da mudança de domicílio da pesquisadora nomeada para cargo público em Brasília-DF. Assim, foram realizadas 48 entrevistas, as quais permitiram, sem qualquer problema, conhecer a situação atual do bairro e um pouco da vida, anseios, dificuldades por que passam os moradores do Vila Marielza.

Quase quarenta anos se passaram desde a entrada em vigor da lei de uso e quase ocupação do solo (Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979) e lá se

vão dezessete anos de existência do Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001), porém, o Estado ainda não conseguiu efetivamente cumprir e fazer cumprir essas normas. Loteamentos irregulares continuam surgindo e se consolidando, tanto dentro da zona urbana quanto na zona rural.

A existência de loteamentos clandestinos e irregulares, a exemplo do Vila Marielza, somente pode ser entendida no contexto de produção e reprodução do sistema capitalista, em que os proprietários dos meios de produção controlam os rumos do ordenamento e planejamento urbanos das cidades, a fim de terem seus interesses sobrelevados ao máximo, independentemente dos imensuráveis custos sociais a serem suportados pela grande maioria das pessoas.

Então, a intervenção do Capital, maximiza a distorção social, colocando em extremos os cidadãos das cidades, dentro de um mesmo espaço urbano, mas apartados nas periferias pobres e excludentes, o que é completamente distinto da migração, para a “periferia”, das camadas mais abastadas da população. Estas distorções condenam as cidades ao crescimento desordenado e a um pseudodesenvolvimento, promovendo a saída do homem do campo, engessando os investimentos estatais aos interesses do Capital. Ademais, não se pode esquecer que seletiva omissão estatal, sob o controle das classes dominantes, pouco ou nada investe em infraestrutura básica e programas habitacionais coerentes, mantendo um histórico descaso em relação à implementação das políticas públicas sociais e às ações de fiscalização e controle do uso e ocupação do solo pelo particular.

O Vila Marielza é ainda hoje um loteamento irregular, que carece de asfaltamento de suas ruas, de construção de ligação do acesso à rodovia de forma adequada e que garanta uma entrada e saída do bairro seguras. As áreas destinadas às praças precisam ser equipadas com estruturas mínimas para que possam ser chamadas de praças e sejam úteis ao lazer, diversão e entretenimento daqueles que vivem no loteamento.

O estudo buscou mostrar o papel do Estado, sua atuação e limitações legais em relação ao surgimento de loteamentos clandestinos ou irregulares e se seria possível a regularização do loteamento. Neste sentido, a pesquisa demonstrou que questões burocráticas e legais ainda dificultam a regularização do loteamento, devendo haver vontade política para se alcançar a solução das questões que afetam os moradores. Enquanto persistirem as pendências registrais do loteamento e não

houver a regularização fundiária, nenhum dos proprietários poderá obter a escritura definitiva de seus lotes. A falta da escritura foi apontada por todos os moradores, bem como as dificuldades legais decorrentes desta ausência. Em que pese alguns moradores terem citado a existência de uma associação de moradores, a maioria não se envolve nas atividades desta e espera que as promessas políticas, feitas em períodos eleitorais, se concretizem.

De outro lado, os loteadores não podem ser eximidos das responsabilidades civis e penais decorrentes da implantação de loteamentos ao arrepio da legislação. Ações preventivas por parte dos órgãos da Administração Pública, tais como a fiscalização e a interdição são medidas urgentes e devem ser efetivadas assim que se tenha notícia do surgimento de tais loteamentos. A omissão do Estado propicia a continuidade destes eventos e o agravamento das questões sociais advindas da consolidação da situação de fato. Não se pode minimizar ou eximir o Estado da responsabilidade.

A especulação imobiliária e o surgimento 'planejado' dos vazios urbanos garante o monopólio, do dono da terra, sobre as melhores e mais valorizadas áreas urbanas e do entorno da malha urbana, porque, mais cedo ou mais, estas áreas tornar-se-ão urbanas, multiplicando imensamente seu valor no mercado imobiliário, que só tende a aumentar com a implantação de infraestrutura, pelo Estado, custeada por todos os cidadãos.

Esta dinâmica do mercado imobiliário impõe ao Estado o ônus de urbanizar áreas mais distantes, com altíssimos custos sociais, urbanísticos e ambientais. Diante disso, terrenos mais centrais tornam-se inviáveis para a implementação de programas habitacionais, devido ao alto valor de mercado que alcançam sem que tenha havido qualquer investimento do proprietário.

O mercado imobiliário beneficia-se duplamente da especulação, porque tem o domínio tanto das áreas mais valorizadas, quanto das áreas periféricas pobres. Neste diapasão, à omissão seletiva estatal agrega-se o sonho de milhões de pessoas de possuir sua casa própria, situação que alimenta o atrativo e milionário mercado imobiliário, permitindo o surgimento de empreendimentos oportunistas, clandestinos ou irregulares, viabilizados ao arrepio da legislação de uso e ocupação do solo, das normas ambientais e das diretrizes do planejamento urbano ou zoneamento urbano.

Parte importante do trabalho foi, no trabalho de campo, conhecer a visão dos moradores, resumida na aplicação de questionário, no qual se evidenciou que as pessoas que vivem no loteamento sentem e reclamam a falta de áreas de lazer, de calçamento das vias, do tempo gasto e as distâncias a serem percorridas para terem acesso às diversas facilidades e serviços existentes em uma cidade. Todavia, como demonstraram os dados coletados, a maioria das pessoas pesquisadas se sente feliz no lugar onde vive, por diferentes razões. São pessoas dignas, solícitas e, ainda, esperançosas de poder ver o lugar onde moram melhorado.

Alcançar o mínimo do direito à cidade que lá existe hoje não foi fácil, ao contrário, custaram engajamento e peregrinação de seus moradores aos órgãos municipais, às lideranças políticas e até ao Ministério Público. Foi interessante notar que os moradores durante as entrevistas não expressaram sinais de revolta em suas considerações, mas sim o desejo de uma vida simples, tranquila e digna. Não vêm o Marielza com depreciação ou sofrimento, apesar das dificuldades que enfrentam.

Finalizando a reflexão é preciso destacar que o loteamento foi objeto de reportagens de diferentes veículos de comunicação em 2013 e 2014. No ano de 2013, um canal de televisão local realizou reportagem no bairro, mostrando a insatisfação de vários moradores em relação à falta de asfaltamento, das dificuldades e distâncias que tinham que percorrer para conseguir atendimento médico e a burocracia para realizar uma simples ligação de água. Já em 2014, o tema abordado, pelo Jornal Correio de Uberlândia (2014) foi ampliação da malha urbana, inclusive com consulta a especialistas em urbanização da Universidade Federal de Uberlândia (UFU) dentre eles, a professora Dra. Beatriz Ribeiro Soares, que afirmaram ser desnecessária a ampliação do perímetro urbano, em razão de haver muitas áreas desocupadas dentro do perímetro que poderiam ser desapropriadas. Na referida reportagem ganhou destaque o loteamento Marileza, justamente pela sua localização fora do malha urbana e falta de urbanização. Naquela época, 2014, não havia previsão de inserção do bairro no perímetro. Em 2017, ano da pesquisa, ainda não havia ocorrido a inclusão, mesmo com a revisão do Plano Diretor em 2016.

Um dos entrevistados pela reportagem destacou que os moradores lutam pelos benefícios de área urbana há mais de trinta anos e que precisam recorrer ao bairro Morumbi para diversas necessidades do dia a dia. Escola, posto de saúde,

asfalto, posto policial, foram citados àquela época e, também, nas respostas ao roteiro entrevista, aplicado em 2017. São três décadas de existência do Vila Marielza e, mesmo, depois de anos de mobilização de moradores, reclamações, ações judiciais, campanhas eleitorais e diversas reportagens, seus moradores ainda carecem da devida atenção e efetivação das promessas, continuando a pleitear asfalto, posto de saúde, melhorias no transporte e, principalmente, a possibilidade de dignamente afirmarem que o lugar onde vivem lhes pertence 'de papel passado'.

## REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. **A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana** – uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007. 368 p.
- ALMEIDA, F. G.; SOARES, L. A. A.(Org.).**Ordenamento territorial: coletânea de textos com diferentes abordagens no contexto brasileiro.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009. p. 31-32.
- ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. **O recente desempenho das cidades médias no crescimento populacional urbano brasileiro.** Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Rio de Janeiro: IPEA, 1998. 27 p. Disponível em: < [http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/TDs/td\\_0554.pdf](http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/TDs/td_0554.pdf)>. Acesso: 14 abr. 2017.
- BOLAFFI, G. **A Casa das Ilusões Perdidas: aspectos sócio-econômicos do Plano Nacional de Habitação.** In: *Cadernos CEBRAP*, n.º 27. São Paulo: Brasiliense, 1979.
- BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, 1979. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso: 03 abr. 2017.
- \_\_\_\_\_. Constituição de 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil.** 24. ed. Rio de Janeiro: Edipro, 2015.
- \_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Plano Local de Habitação de Interesse Social de Uberlândia.** 11 de abril de 2016. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/habitacao-cidades/biblioteca-snh/237-snh-secretaria-nacional/plhis/4214-uberlandia-mg>> Acesso em: 27 jul. 2016.
- BRITO, F. O deslocamento da população brasileira para as metrópoles. **Estudos avançados**, v. 20, n. 57, p. 221-236, 2006. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/%0D/ea/v20n57/a17v2057.pdf>. > Acesso em: 27 jul.2016
- CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos.** 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.
- CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B.(Org.) **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** 1. Ed.; 4 reimpressão. São Paulo: Contexto, 2016.
- CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D., ALVAREZ, I.P.(Orgs.). A Tragédia urbana. In: **A cidade como negócio.** São Paulo: Contexto, 2015
- CELLARD, A. A análise documental. In: POUPART, Jean et al. **A pesquisa qualitativa: enfoques epistemológicos e metodológicos.** Tradução de Ana Cristina Nasser. Petrópolis: Vozes, 2008. p. 295-316. (Coleção Sociologia).

CONTE, C. H. Cidades Médias: Discutindo o Tema. **Sociedade e Território**, Natal, v.25, n.1, p. 45 – 61, jan./jun. 2013. Disponível em: <<https://periodicos.ufrn.br/sociedadeeterritorio/article/viewFile/3516/2829>

>. Acesso: 28 abr. 2017.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

\_\_\_\_\_. **Região e organização espacial**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1990.

\_\_\_\_\_. **O espaço urbano**. 4ª ed. São Paulo: Ática, 2000.

\_\_\_\_\_. **O Espaço Urbano**. 5ª ed. São Paulo: Ática, 2004. (Série Princípios).

DEMO, P. **Pesquisa qualitativa**: busca de equilíbrio entre forma e conteúdo. Rev.latino-am.enfermagem, v. 6, n. 2, p. 89-104, abr. 1998.

DINIZ, C. C. Desenvolvimento poligonal no Brasil: nem desconcentração nem contínua polarização. **Nova Economia**, v.3, n.1. Belo Horizonte, UFMG/FCE/DCE, 1993.

\_\_\_\_\_. **A questão regional e as políticas governamentais no Brasil**. CEDEPLAR/ FACE/ UFMG: Belo Horizonte, 2001. Disponível em: <[https://www.researchgate.net/profile/Clelio\\_Diniz/publication/4805599\\_A\\_questao\\_regional\\_e\\_as\\_politicas\\_governamentais\\_no\\_Brasil/links/54db5bb50cf233119bc5f863.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Clelio_Diniz/publication/4805599_A_questao_regional_e_as_politicas_governamentais_no_Brasil/links/54db5bb50cf233119bc5f863.pdf)>. Acesso: 04 mai. 2017.

FIORILLO, C. A. P. **Curso de direito ambiental brasileiro**. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

FONSECA, J. J. S. **Metodologia da pesquisa científica**. Fortaleza: UEC, 2002. Disponível em: <<http://www.ia.ufrj.br/ppgea/conteudo/conteudo-2012-1/1SF/Sandra/apostilaMetodologia.pdf>> Acesso em: 27 jul. 2016.

FURTADO, C. R. Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação. Dossiê: Desenvolvimento desigual e gentrificação da cidade contemporânea. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 16, n. 32, p. 341-364, nov. 2014. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2236-99962014000200341](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2236-99962014000200341)>. Acesso em: 19 fev. 2017.

GIDDENS, A. **Sociologia**. 4ª. ed. Porto Alegre: Artmed, 2005. Disponível em: <<https://pt.scribd.com/doc/102714723/GIDDENS-Anthony-Sociologia>>. Acesso em: 11 fev. 2017.

GOOGLE. **Google Maps**. 2017. Disponível em: <[www.google.com.br/maps/dir/Centro,+Uberlândia+-+MG/Joana+D'arc,+Uberlândia+-+MG/@-18.9181402,-48.2380337,14z/data=!4m13!4m12!1m5!1m1!1s0x94a445aada9bfd7f:0x49cb222d8986cde3!2m2!1d-48.2745767!2d-18.9161257!1m5!1m1!1s0x94a44fb3614099b3:0xd7c213f7391fee8!2m2!1d-48.2008022!2d-18.9100311?hl=pt-BR](http://www.google.com.br/maps/dir/Centro,+Uberlândia+-+MG/Joana+D'arc,+Uberlândia+-+MG/@-18.9181402,-48.2380337,14z/data=!4m13!4m12!1m5!1m1!1s0x94a445aada9bfd7f:0x49cb222d8986cde3!2m2!1d-48.2745767!2d-18.9161257!1m5!1m1!1s0x94a44fb3614099b3:0xd7c213f7391fee8!2m2!1d-48.2008022!2d-18.9100311?hl=pt-BR)>. Acesso em: 27 jul.17

G1. Triângulo Mineiro. TAC é assinado para regularização de assentamento em Uberlândia. **Loteamento Esperança III compreende Bairro Santa Rosa, no setor norte.** Uberlândia, 2016. Disponível em: <<http://g1.globo.com/minas-gerais/triangulo-mineiro/noticia/2016/06/tac-e-assinado-para-regularizacao-de-assentamento-em-uberlandia.html>>. Acesso em: 15 abr. 2017.

\_\_\_\_\_. **Moradores cobram regularização e melhorias em área de Uberlândia.** Uberlândia, 2015. Disponível em: <<http://g1.globo.com/minas-gerais/triangulo-mineiro/noticia/2015/01/moradores-cobram-regularizacao-e-melhorias-em-area-de-uberlandia.html>> Acesso em: 27 jul. 2017.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade.** São Paulo: HUCITEC, 1980.

\_\_\_\_\_. **The limits to capital.** New York: Verso, 1999.

HISSA, C. E. V. O projeto de pesquisa: valores e contextos. **Cadernos de Geografia**, Belo Horizonte, v. 7, n. 9, p. 39-55, jul. 1997.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Censos Demográficos 1970, 1980, 1991, 2000, 2010.** Disponível em: <<http://memoria.ibge.gov.br/sinteses-historicas/historicos-dos-censos/censos-demograficos>>. Acesso: 23 abr. 2017.

\_\_\_\_\_. **Censo 2000.** Disponível em: <[http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2000/populacao/censo2000\\_populacao.pdf](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2000/populacao/censo2000_populacao.pdf)>. Acesso em 24 abr. 2017.

\_\_\_\_\_. **Banco de Dados do Município de Uberlândia.** Disponível em: <<http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/temas.php?lang=&codmun=317020&idtema=106&search=minas-gerais|uberlandia|censo-demografico-2010:-resultados-da-amostra-deslocamento->>>. Acesso em: 24 abr. 2017.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA. **Instrução nº 17-b de 22 de dezembro de 1980.** Dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais. Disponível em: <[http://www.incra.gov.br/media/institucional/legislacao/atos\\_internos/instrucoes/instrucao/l17b\\_221280.pdf](http://www.incra.gov.br/media/institucional/legislacao/atos_internos/instrucoes/instrucao/l17b_221280.pdf)>. Acesso: 23 maio 2017.

LEFEBVRE, H. **O Direito à Cidade.** Tradução: Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

LEFEVRE, R. B. Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo. In: MARICATO (org.). **A Produção Capitalista da Casa (e da cidade).** São Paulo: Alfa-Ômega, 1982.

LODDER, C. A. **O processo de crescimento urbano no Brasil.** Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Rio de Janeiro: IPEA, 1977. p. 459 – 476. Disponível em: <[http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/6848/1/PPE\\_v7\\_n2\\_O%20processo.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/6848/1/PPE_v7_n2_O%20processo.pdf)>. Acesso em: 07 fev. 2017.

MARX, K. **O Capital**. Crítica da economia política. 15. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1996, 3v.

\_\_\_\_\_. **Manuscritos econômico-filosóficos**. São Paulo: Boitempo, 2004

MIRANDA NETTO, F. G. de. **A Ponderação de Interesses na Tutela de Urgência Irreversível**. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2005.

MOURA, G. G.; SOARES, B. R. A periferia de Uberlândia/MG: da sua origem até a sua expansão nos anos 1990. **Revista Online: Caminhos de Geografia**. Uberlândia v. 10, n. 32 dez/2009 p. 22 – 40. Disponível em: <[https://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwj4yR3NbTAhXGDZAKHQNLDC8QFggiMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.seer.ufu.br%2Findex.php%2Fcaminhosdegeografia%2Farticle%2Fdownload%2F16156%2F9095&usq=AFQjCNGAtQeaY2AC2HO\\_JtB-sEhiF8EPWg](https://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwj4yR3NbTAhXGDZAKHQNLDC8QFggiMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.seer.ufu.br%2Findex.php%2Fcaminhosdegeografia%2Farticle%2Fdownload%2F16156%2F9095&usq=AFQjCNGAtQeaY2AC2HO_JtB-sEhiF8EPWg)>. Acesso em: 28 abr. 2017.

NOGUEIRA, D. Uberlândia terá cinco novos bairros fora do atual perímetro urbano. **Correio de Uberlândia**, Uberlândia, 11 mai. 2014. Disponível em: <<http://www.correiodeuberlandia.com.br/cidade-e-regiao/uberlandia-tera-cinco-novos-bairros-fora-do-atual-perimetro-urbano/>>. Acesso em: 22 fev. 2018.

OLIVEIRA, A. C. R. Agentes E Efeitos da Especulação Imobiliária em Ponta Grossa – PR. **Rev. RAÍÇA** 28, 2013, p.106-133. Curitiba, Departamento de Geografia – UFPR. Disponível em: <<http://revistas.ufpr.br/raega/article/view/32303/20514>>. Acesso em: 30 abr. 2017.

PAULA, K. A. **Urbanização, Atividade Imobiliária e Adensamento Urbano nos bairros Centro e João Braz em Viçosa (MG)**. Monografia. Universidade Federal de Viçosa: Viçosa, 2011. Disponível em: <<http://www.novoscursos.ufv.br/graduacao/ufv/geo/www/wp-content/uploads/2013/05/Karine-de-Almeida-Paula.pdf>>. Acesso em: 10 abr. 2017

POUPART, J. A entrevista de tipo qualitativo: considerações epistemológicas, teóricas e metodológicas. In: POUPART, Jean et al. **A pesquisa qualitativa: enfoques epistemológicos e metodológicos**. Tradução de Ana Cristina Nasser. Petrópolis: Vozes, 2008. p. 215-253. (Coleção Sociologia).

REDAÇÃO V9. **Prefeitura de Uberlândia terá que regularizar loteamento em bairro da cidade**. Disponível em: <<http://v9vitoriosa.com.br/politica/prefeitura-de-uberlandia-tera-que-regularizar-loteamento-em-bairro-da-cidade/>>. Acesso em: 18 jul. 2017.

RESCHKE, L. M. et al. Loteamentos irregulares e clandestinos: sua regularização no Município de Porto Alegre. In: V Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico Manaus, 2008, Manaus. **Anais eletrônicos...** Manaus, 2008. p. 29-42. Disponível em: <[ibdu.org.br/IBDU\\_ANAIS\\_V.pdf](http://ibdu.org.br/IBDU_ANAIS_V.pdf)>. Acesso em: 26 abr. 2017.

RIBEIRO, C. Jornal Correio. **Entidades criam Frente contrária à desocupação da fazenda do Glória Área foi ocupada por famílias Fazenda do Glória, Uberlândia-MG**. 2016. Disponível em: <<http://www.correiodeuberlandia.com.br/cidade-e>>

regiao/entidades-criam-frente-contraria-desocupacao-do-gloria/>. Acesso em: 16 de abr. 2017.

SANFELICI, D. M. **Produção do Espaço como Mercadoria**: Novos Eixos de Valorização Imobiliária em Porto Alegre/RS. Dissertação. Universidade de São Paulo: São Paulo, 2009. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-19022010-121037/en.php>>. Acesso em: 15 abr. 2017.

SANTOS, C. S. **A fronteira urbana**: urbanização, industrialização e mercado imobiliário no Brasil. Coleção Geografia e Adjacências. São Paulo: PPGH – USP/FAPESP/ Annablume, 2015. 366 p.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. 5. ed. São Paulo: Edusp, 2008.

\_\_\_\_\_. **Manual de Geografia Urbana**. 3 ed., 1 reimpr. (Coleção Milton Santos). São Paulo: Editora Universidade de São Paulo, 2012. 232 p. (p. 13; 14; 16).

SCAVONE JUNIOR, L. A. Direito imobiliário - teoria e prática. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SILVA, R. C. N.; MACEDO, C. de S. **A produção do espaço urbano**. Universidade Federal do Rio Grande do Norte: 2009. 24 p. Disponível em: <[http://www.ead.uepb.edu.br/arquivos/cursos/Geografia%20-%20Reing/Geografia%20Urbana/Geo\\_Urb\\_A02\\_WEB\\_IMZM\\_SF\\_SI\\_SE\\_181209.pdf](http://www.ead.uepb.edu.br/arquivos/cursos/Geografia%20-%20Reing/Geografia%20Urbana/Geo_Urb_A02_WEB_IMZM_SF_SI_SE_181209.pdf)>. Acesso em 30 abr. 2017.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Revista Boletim Paulista de Geografia - BPG** n. 57, p.77-92, 1980. Disponível em: <<https://agb.org.br/publicacoes/index.php/boletim-paulista/issue/view/91>>. Acesso em: 12 fev. 2018.

SOARES, B. R. **Habitação e produção do espaço em Uberlândia**. 1988. 225f. Dissertação. Faculdade de Filosofia: Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo: São Paulo, 1988.

SOARES, B. R. et al. Uberlândia (MG): leituras geográficas de uma cidade em transição. In: SPOSITO, M. E. B., *et al.* (Orgs.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional**: Tandil e Uberlândia. São Paulo: Expressão Popular, 2010. 288 p.

SOARES, B. R., VASCONCELLOS, L. G. F. **Moradia em Uberlândia**. Disponível em:<<http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal6/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/608.pdf>>. Acesso em: 28 mar. 2018.

SPOSITO, M. E. B. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil. In: SPOSITO, Eliseu S.; SPOSITO, Maria Encarnação B.; SOBARZO, Oscar (Orgs.). **Cidades médias**: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Popular, 2006. p.175-197.

STAMM, C.; WADI, Y. M.; STADUTO, J. A. R. São as cidades médias responsáveis pelo espraiamento espacial da riqueza nacional? **Redes**, Santa Cruz do Sul, v.15, n. 2, p. 66 – 91, maio/ago. 2010. Disponível em: <<https://online.unisc.br/seer/index.php/redes/article/view/1019>>. Acesso: 07 mai. 2017.

STÉFANI CONSTRUTORA. **Loteamento Residencial Flamboyant Uberlândia-MG**. Disponível em: <<http://www.construtorastefani.com.br/detalhe/loteamentos/flamboyant-residencial>>. Acesso em: 15 abr. 2017.

TORRES, H.G.; GONÇALVES, R. O mercado de Terras em São Paulo e a continuada expansão da periferia. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 2, nov 2007. Disponível em: <<http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/180>>. Acesso em 13 abr. 2017.

UBERLÂNDIA. **Lei Complementar nº 369, de 19 de agosto de 2004**. Dispõe sobre a Zona de Urbanização Específica e Convalidação do Loteamento Vila Marielza. Principais Leis de cada Secretaria. Planejamento Urbano. Disponível em: <<http://www.uberlandia.mg.gov.br/?pagina=Conteudo&id=13> > Acesso em 31 jul. 2016.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº 383, de 26 de outubro de 2004**. Institui os loteamentos Morada Nova, chácaras recreio Uirapuru e Parque Maravilha como zonas de urbanização específica, altera a Lei Complementar nº 245, de 30 de novembro de 2000 e suas alterações e dá outras providências. Principais Leis de cada Secretaria. Planejamento Urbano. Disponível em: <<http://www.uberlandia.mg.gov.br/?pagina=Conteudo&id=13> > Acesso em 31 jul. 2016

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006**. 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, 2006. Disponível em: <[http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/2273.pdf](http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/2273.pdf)>. Acesso: 13 abr. 2017.

\_\_\_\_\_. (a) **Plano Local de Habitação de Interesse Social**. Metodologia para Desenvolvimento do Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Uberlândia. Uberlândia, 2009. Disponível em: <[http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/6341.pdf](http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/6341.pdf)>. Acesso: 13 abr. 2017.

\_\_\_\_\_. (b) **Plano Local de Habitação de Interesse Social**. Estratégia de ação. Uberlândia, 2009. Disponível em: <[http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/6343.pdf](http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/6343.pdf)>. Acesso: 27 jul. 2017.

\_\_\_\_\_. Lei complementar n.º 523, de 7 de abril de 2011. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo do município de Uberlândia e de seus Distritos. **Diário do**

**Município de Uberlândia.** Uberlândia, MG. Ano XXIII. N. 3638-A. 07 de abril de 2011. p. 1-15.

\_\_\_\_\_. **Revisão do Plano Diretor 2016.** Uberlândia, 2017. Disponível em: <[http://www.uberlandia.mg.gov.br/2014/secretaria-pagina/56/2687/revisao\\_do\\_plano\\_diretor.html](http://www.uberlandia.mg.gov.br/2014/secretaria-pagina/56/2687/revisao_do_plano_diretor.html)>. Acesso: 12 fev. 2018.

\_\_\_\_\_. Secretaria Municipal de Planejamento Urbano. Banco de Dados Integrados. **Estimativa Populacional 2016.** Disponível em: <[http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/16319.pdf](http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/16319.pdf)> Acesso em: 07 abr. 2017.

\_\_\_\_\_. SEPLAN. **Caderno Informativo:** Políticas Públicas Sociais Setoriais da rede do Município de Uberlândia. Uberlândia, 2015. Disponível em: [http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/13716.pdf](http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/13716.pdf) Acesso em: 28 mar. 2018.

\_\_\_\_\_. Departamento Municipal de Água e Esgoto (Dmae). **Dmae amplia atendimento na região do Marielza.** Uberlândia, 2012. Disponível em: <<http://www.uberlandia.mg.gov.br/print.php?id=2143>> Acesso em: 07 janr. 2018.

\_\_\_\_\_. Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes. **Meu ônibus.** Disponível em: <[http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/18501.pdf](http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/18501.pdf) > Acesso em: 15 jan. 2018

\_\_\_\_\_. Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes. **Meu ônibus.** Disponível em: <[http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/18501.pdf](http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/18501.pdf) > Acesso em: 15 jan. 2018

WEBER, R. Extracting value from the city: neoliberalism and urban redevelopment. In: **Antipode:** a Radical Journal of Geography, nº 34, V.3 (2002): 519-540. Disponível em: <http://seer.ufrgs.br/index.php/bgg/article/view/37367>, apud SANFELICI. D. – boletim gaúcho de geografia - BGG N.º 37 – Porto Alegre – páginas 129 - 140 – Maio 2011

## **ANEXOS**

**ANEXO 1**  
**ROTEIRO DE ENTREVISTA**



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS**  
**REGIONAL CATALÃO**  
**UAE – INSTITUTO DE GEOGRAFIA**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**



**ROTEIRO DE ENTREVISTA - LOTEAMENTO VILA MARIELZA**

1.1. Data da entrevista: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 201\_\_ Entrevista nº: \_\_\_\_\_

**2. IDENTIFICAÇÃO DO ENTREVISTADO**

2.1. Idade: \_\_\_\_ anos. Sexo: ( ) M ( ) F ( ) Outro Estado civil: \_\_\_\_\_

2.2. Grau de instrução do entrevistado:

( ) Sem escolaridade

( ) Ensino Fundamental incompleto ( ) Ensino Fundamental completo

( ) Ensino Médio incompleto ( ) Ensino Médio completo

( ) Ensino Superior incompleto ( ) Ensino Superior completo

2.3. Natural de: \_\_\_\_\_ Estado: \_\_\_\_\_

2.4. Caso seja de outro município, quanto tempo reside em Uberlândia? \_\_\_\_\_

**3. DADOS SOCIOECONÔMICOS**

3.1 Quantas pessoas moram nesta residência?

( ) Moro sozinho(a); ( ) 2 pessoas; ( ) 3 pessoas; ( ) 4 pessoas; ( ) 5 pessoas ou mais

3.2. Qual é a profissão do(s) ou da(s) responsável (eis) pela casa?

\_\_\_\_\_

3.3. Qual é a renda familiar? (resposta opcional)

( ) Até 1 salário mínimo (R\$ 880,00); ( ) De 1 até 2 Salários mínimos (R\$ 1.760,00);

( ) De 2 Até 3 salários mínimos (R\$ 2.640,00); ( ) De 3 a 5 salários mínimos (R\$ 4.400,00); ( ) Mais que 5 salários mínimos (> R\$ 4.400,00)<sup>1</sup>

3.4. Meios de transporte que utiliza

( ) Automóvel próprio ( ) Motocicleta ( ) Transporte Público ( ) Outros: \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Os valores entre parênteses foram informados de acordo com salário mínimo vigente à época da elaboração.

#### 4. INFORMAÇÕES SOBRE TERRENO E RESIDÊNCIA

4.1. Há quanto tempo reside no Loteamento Vila Marielza? \_\_\_\_\_

4.1.1. O terreno foi:

( ) ocupado ( ) adquirido ( ) outro

4.2 A residência onde mora é:

( ) Própria (ir para questão 4.2.1) ( ) Alugada ( ) Emprestada ( ) Outro: \_\_\_\_\_

4.2.1. O Sr.(a) comprou:

( ) o lote e construiu a casa. Quando? \_\_\_\_\_

( ) a casa. Quando? \_\_\_\_\_

4.2.2. Caso tenha comprado o lote, o Sr.(a) comprou:

( ) diretamente do loteador ou corretor de imóveis (imobiliária).

( ) de ex-morador? Quando? \_\_\_\_\_

4.2.3. Possui escritura da casa? ( ) Sim ( ) Não

4.3. Quantos cômodos possui a casa? ( ) 3; ( ) 4; ( ) 5; ( ) 6; ( ) 7 ou mais

#### 5. INFORMAÇÕES SOBRE ESTRUTURA COMERCIAL E LAZER

5.1. Estrutura comercial

5.1.1. O loteamento possui supermercado: ( ) Sim

( ) Não, quando precisa vai a outro bairro. Qual? \_\_\_\_\_

5.1.2. O loteamento possui padaria: ( ) Sim

( ) Não, quando precisa vai a outro bairro. Qual? \_\_\_\_\_

5.1.3. O loteamento possui farmácia: ( ) Sim

( ) Não, quando precisa vai a outro bairro. Qual? \_\_\_\_\_

5.1.4. Quais outros tipos de comércio estão presentes no bairro:

\_\_\_\_\_

5.2. Lazer

5.2.1 Quais as áreas de lazer existem no loteamento:

( ) praça ( ) parque ( ) Outro ( ) não possui áreas de lazer

#### 6. INTERAÇÃO MORADOR-LOTEAMENTO

6.1. Você gosta de morar no Vila Marielza, se sente feliz aqui? ( ) Sim ( ) Não.

Por que? \_\_\_\_\_

6.2. Você participa de reuniões ou festas aqui no loteamento? ( ) Sim

( ) Não. Por que? \_\_\_\_\_

6.3. O que você mudaria no Vila Marielza? \_\_\_\_\_

6.4. Do que você sente falta aqui no loteamento? \_\_\_\_\_

## ANEXO 2

### PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP



#### PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP

#### DADOS DO PROJETO DE PESQUISA

**Título da Pesquisa:** A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO LOTEAMENTO VILA MARIELZA EM UBERLÂNDIA (MG) NO PERÍODO DE 1981 A 2016: contradições espaciais e jurídicas na busca pelo direito à cidade

**Pesquisador:** ANA PAULA VIEIRA MARQUES

**Área Temática:**

**Versão:** 2

**CAAE:** 65240417.5.0000.5083

**Instituição Proponente:** Campus Catalão

**Patrocinador Principal:** Financiamento Próprio

#### DADOS DO PARECER

**Número do Parecer:** 2.030.869

#### Apresentação do Projeto:

O projeto submetido ao CEP corresponde a um estudo empírico-indutivo da área de Ciências Humanas, em Geografia Urbana, que trata da produção do espaço urbano, tendo o objetivo geral "identificar e analisar a produção do espaço urbano na Vila Marielza como um locus das contradições espaciais e jurídicas do direito à cidade em Uberlândia MG, enfocando o papel do Estado, dos agentes imobiliários e dos proprietários de terra neste processo". A pesquisa utiliza-se, conforme proposta metodológica, de dois instrumentos de coleta (entrevista estruturada e não estruturada) entre seus procedimentos metodológicos.

#### Objetivo da Pesquisa:

A proposta tem quatro questões científicas a serem respondidas sobre o loteamento e seus moradores: Qual o papel do Estado, sua atuação e limitações legais, para evitar o surgimento de loteamentos clandestinos ou irregulares? A situação atual do loteamento viabiliza, torna possível a sua regularização? A atuação oportunista de particulares, no caso loteadores e proprietários de terras, é capaz de eximir ou minimizar a responsabilidade do Estado? O que caracteriza o loteamento e as pessoas que o habitam?, Esses questionamentos se desdobram em três objetivos específicos.

**Endereço:** Prédio da Reitoria Térreo Cx. Postal 131  
**Bairro:** Campus Samambaia **CEP:** 74.001-970  
**UF:** GO **Município:** GOIANIA  
**Telefone:** (62)3521-1215 **Fax:** (62)3521-1163 **E-mail:** cep.prpi.ufg@gmail.com



Continuação do Parecer: 2.030.869

**Avaliação dos Riscos e Benefícios:**

O estudo tem importância por seus resultados terem elevado benefício indireto para os participantes, o que está apresentado no TCLE.

Os riscos são virtualmente baixos (preserva a privacidade, a confidencialidade e o sigilo das informações e identidades), mas não há explicação desses baixos riscos ao participante. Nas informações básicas de pesquisa a proponente afirma que: "Não se espera encontrar riscos."

O instrumento de coleta, apresentado na primeira relatoria, tem coerência com aquilo que está explicado no TCLE.

**Comentários e Considerações sobre a Pesquisa:**

A pesquisa tem adequação com a resolução CNS 510/2016, exceto pelo TCLE deve explicitar ao participante a natureza e o grau dos possíveis risco, e.g., "risco mínimo, sendo assegurada a confidencialidade e o anonimato, sendo evitado também o constrangimento do participante".

**Considerações sobre os Termos de apresentação obrigatória:**

O TCLE é apresentado, mas deve fazer menção explícita aos riscos (gradação ou tipificação, mesmo que baixos, nem a confidencialidade.

A folha de rosto assinada pelo diretor da instituição é apresentada.

O termo de compromisso assinado pelos proponentes é apresentado.

O cronograma está adequado à tramitação no CEP.

O instrumento de pesquisa apresentado ao final do projeto está adequado.

**Recomendações:**

acrescentar no tacle os riscos.

**Conclusões ou Pendências e Lista de Inadequações:**

Aprovação condicionada a correção do TCLE sobre os eventuais riscos.

**Considerações Finais a critério do CEP:**

Informamos que o Comitê de Ética em Pesquisa/CEP-UFG considera o presente protocolo APROVADO, o mesmo foi considerado em acordo com os princípios éticos vigentes. Reiteramos a importância deste Parecer Consubstanciado, e lembramos que o(a) pesquisador(a) responsável deverá encaminhar ao CEP-UFG o Relatório Final baseado na conclusão do estudo e na incidência de publicações decorrentes deste, de acordo com o disposto na Resolução CNS n. 466/12. O prazo para entrega do Relatório é de até 30 dias após o encerramento da pesquisa, prevista para fevereiro de 2018.

Endereço: Prédio da Reitoria Térreo Cx. Postal 131  
 Bairro: Campus Samambaia CEP: 74.001-970  
 UF: GO Município: GOIANIA  
 Telefone: (62)3521-1215 Fax: (62)3521-1163 E-mail: cep.prpi.ufg@gmail.com



Continuação do Parecer: 2.030.889

Este parecer foi elaborado baseado nos documentos abaixo relacionados:

Tipo Documento	Arquivo	Postagem	Autor	Situação
Informações Básicas do Projeto	PB_INFORMAÇÕES_BASICAS_DO_PROJETO_861424.pdf	06/04/2017 11:14:27		Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	TCLE.pdf	06/04/2017 11:13:42	ANA PAULA VIEIRA MARQUES	Aceito
Cronograma	cronograma.pdf	06/04/2017 11:13:03	ANA PAULA VIEIRA MARQUES	Aceito
Parecer Anterior	anterior.pdf	25/02/2017 10:47:46	ANA PAULA VIEIRA MARQUES	Aceito
Projeto Detalhado / Brochura Investigador	PROJETO.pdf	25/02/2017 10:43:36	ANA PAULA VIEIRA MARQUES	Aceito
Orçamento	orcamento.pdf	25/02/2017 10:41:28	ANA PAULA VIEIRA MARQUES	Aceito
Declaração de Pesquisadores	Termo.pdf	25/02/2017 10:36:04	ANA PAULA VIEIRA MARQUES	Aceito
Folha de Rosto	ROSTO.pdf	25/02/2017 10:30:28	ANA PAULA VIEIRA MARQUES	Aceito

**Situação do Parecer:**

Aprovado

**Necessita Apreciação da CONEP:**

Não

GOIANIA, 25 de Abril de 2017

---

**Assinado por:**  
**João Batista de Souza**  
(Coordenador)

Endereço: Prédio da Reitoria Térreo Cx. Postal 131  
 Bairro: Campus Samambaia CEP: 74.001-970  
 UF: GO Município: GOIANIA  
 Telefone: (62)3521-1215 Fax: (62)3521-1163 E-mail: cep.prpi.ufg@gmail.com

**ANEXO 3****LEI COMPLEMENTAR Nº 369 DE 19 DE AGOSTO DE 2004.**

INSTITUI ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA E AUTORIZA A CONVALIDAÇÃO DA APROVAÇÃO DO PROJETO DO LOTEAMENTO VILA MARIELZA, O SEU REGISTRO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

AUTOR DO PROJETO: PREFEITO ZAIRE REZENDE

O PREFEITO MUNICIPAL, Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica instituída a Zona de Urbanização Específica Vila Marielza, iniciando-se no ponto limite do Loteamento na Praça 13 de Maio, situada no encontro da Avenida Vereda (marginal a BR 365) com a Rua 5; daí segue até encontrar a Rua 6; daí deflete à esquerda e segue pela Avenida Vereda; até o ponto final da Praça 13 de Maio, onde se deu o início esta descrição.

Art. 2º A Zona de Urbanização Específica Vila Marielza fica caracterizada como Zona Residencial 2-ZR2 para efeitos de classificação quanto à edificação, uso e ocupação do solo, conforme previsto na Lei Complementar nº 245, de 30 de novembro de 2000 e demais alterações posteriores.

Art. 3º A regularização das edificações existentes obedecerá os critérios de regularização de construção clandestina e irregular estabelecidos na legislação municipal pertinente.

Parágrafo Único - Os casos específicos, considerados omissos na legislação vigente, serão apreciados e decididos pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 4º Fica o Poder Executivo autorizado a convalidar a aprovação do Projeto do Loteamento Vila Marielza nº 890, aprovado em 26 de junho de 1981.

Art. 5º Fica a empresa Empreendimentos Imobiliários Vereda Ltda. autorizada a realizar o registro do Loteamento Vila Marielza no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de cento e oitenta dias, a contar da publicação desta Lei Complementar.

Art. 6º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Uberlândia, 19 de agosto de 2004.

Zaire Rezende Prefeito

**ANEXO 4**  
**LEI COMPLEMENTAR Nº 383 DE 26 DE OUTUBRO DE 2004.**

INSTITUI OS LOTEAMENTOS MORADA NOVA, CHÁCARAS RECREIO UIRAPURU E PARQUE MARAVILHA COMO ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA, ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 245, DE 30 DE NOVEMBRO DE 2000 E SUAS ALTERAÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

AUTOR: PREFEITO ZAIRE REZENDE

O PREFEITO MUNICIPAL, Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Ficam instituídas como Zonas de Urbanização Específica as áreas que compreendem os Loteamentos Morada Nova 1, Morada Nova 2, Morada Nova 3, Morada Nova 4, Morada Nova 5, Morada Nova 6, Morada Nova 7, Morada Nova 8, Chácaras Recreio Uirapuru e Parque Maravilha, de acordo com as descrições constantes no Anexo I e delimitações consignadas no mapa do Anexo II, partes que a esta se integram.

Art. 2º As áreas das Zonas de Urbanização Específica do Morada Nova e do Parque Maravilha serão denominadas Zonas de Urbanização Específica 1 - ZUE1, para classificação quanto ao parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo, obedecendo o disposto nos Anexos III e IV, desta Lei Complementar.

Art. 3º As definições dos termos utilizados nesta Lei Complementar são compatíveis com as definições constantes na Lei Complementar Municipal nº 245, de 2000 e suas alterações.

Art. 4º O Poder Executivo Municipal fica autorizado a executar por intermédio do Departamento Municipal de Água e Esgoto - DMAE, a infraestrutura necessária para abastecimento de água potável na Zona de Urbanização Específica do Parque Maravilha.

Art. 5º A Lei Complementar Municipal nº 245, de 30 de novembro de 2000, passa a vigorar com as seguintes alterações:

" Art. 3º ...

...

IV - Zona de Urbanização Específica.

...

§ 3º Considera-se Zona Rural a área remanescente do Município, após subtraídas as Zonas Urbana e de Expansão Urbana.

§ 4º Considera-se Zona de Urbanização Específica as áreas externas à Zona Urbana e à Zona de Expansão Urbana, assim definidas em lei e que tenham perdido as características de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal e agro-industrial ". (NR)

Art. 6º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Uberlândia, 26 de outubro de 2004.

Zaire Rezende  
Prefeito

## ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS PERÍMETROS DAS ÁREAS DAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA DO MORADA NOVA E DO PARQUE MARAVILHA.

## Zona de Urbanização Específica do Morada Nova

Inicia no Loteamento Chácaras Recreios Uirapuru no cruzamento da Alameda dos Bentevis com a Alameda 2, daí segue pela Alameda 2 até encontrar a Alameda das Patativas; daí deflete à esquerda seguindo pela Alameda das Patativas até encontrar a Estrada Municipal (Antiga Uberlândia - Prata); daí deflete à esquerda, segue pela Estrada Municipal até encontrar a Rua 1 do Loteamento Morada Nova 8; daí deflete à direita seguindo pela Rua 1 até encontrar a Rua 9; daí deflete à esquerda e segue pela mesma até encontrar a Rua 11; daí deflete à esquerda e segue pela Rua 11 até encontrar a Rua 8; daí deflete à direita pela Rua 8 até encontrar o Lote 1 da Quadra 7; daí deflete à direita seguindo o limite do Loteamento até encontrar o Lote 20 da Quadra 8 (Área Institucional); daí deflete à esquerda e segue em linha reta, passando pela Rua 10, até encontrar o término do Lote 12 da Quadra 11; daí deflete à esquerda, seguindo até encontrar o cruzamento da Rua 7 com a Estrada Municipal; daí deflete à direita e segue pela Estrada Municipal até encontrar a Rua Perimetral IV; daí deflete à esquerda, seguindo pela Rua Perimetral IV, até encontrar a Rua Perimetral III; daí deflete à esquerda seguindo em linha reta até o encontro da Área Institucional com Área Verde; daí deflete à esquerda em linha reta até encontrar a Avenida B; segue pela Avenida B até encontrar a Avenida C; daí deflete à esquerda e segue pela Avenida C até encontrar a Alameda 2, onde se deu início a esta descrição.

## Zona de Urbanização Específica do Parque Maravilha

Inicia no ponto onde a estrada de acesso do Loteamento à BR 365 cruza com o Lote 1 (conforme levantamento da Seção de Patrimônio Imobiliário), daí segue até o limite do Lote 6; daí deflete à esquerda até o limite do Lote 34; daí deflete à esquerda em linha reta até encontrar a estrada de acesso do Loteamento à BR 365; daí deflete à esquerda e segue pela estrada até o limite do Lote 1, onde se deu início a esta descrição.

## ANEXO II

MAPA COM LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO DAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA DO MORADA NOVA E DO PARQUE MARAVILHA

## ANEXO III

TABELA 1 - USO DO SOLO

USOS/ZONA	ZUE1
H1 - Habitação Unifamiliar	A
H2 - Habitação Multifamiliar	P(6)
H3 - Agrupamento Residencial	P
H4 - Habitação de Interesse Social	P
C1 - Comércio Varejista Local	A
C2 - Comércio Varejista Diversificado	A(7)
C3 - Comércio Especial	P

S1 - Serviço Local	A	
-----	-----	
S2 - Serviço Diversificado	A(7)	
-----	-----	
S3 - Serviço Especial	P	
-----	-----	
E1 - Equipamento Social e Comunitário - Local	A	
-----	-----	
E2 - Equipamento Social e Comunitário - Geral	P(8)	
-----	-----	
E3 - Equipamento Social e Comunitário - Especial	P(9)	
-----	-----	
I1 - Indústria Pequena	A	
-----	-----	
I2 - Indústria Média	P	
-----	-----	
I3 - Indústria Grande	P	
-----	-----	
Misto	A(7)	
-----	-----	
Criação de Animais	A(7)	
-----	-----	</pre>

A - Adequado

P - Proibido

(6) Exceto residências de funcionários em chácaras ou similares;

(7) Com aprovação dos órgãos municipais responsáveis pela saúde pública e meio ambiente;

(8) Exceto ensino básico de 1º e 2º graus, casas de saúde, repouso e tratamento;

(9) Exceto clubes associativos, recreativos, esportivos e universidades.

#### ANEXO IV

#### TABELA 2 - ÍNDICES URBANÍSTICOS<pre>

Zona	Taxa de  Área Mínima   Ocupação	Coeficiente de   Aproveitamento	Afastamento Frontal e  Recuo Mínimo (M)	Afastamento Lateral e  Fundo Mínimo (M)	Testada Mínima (m)   de
Lote (m)	Máxima (%)	Máximo			
=====	=====	=====	=====	=====	=====
ZUE1	20		0,2	5,0	3,0 15
Existente*					
_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____

\* Não será permitido o parcelamento do solo.