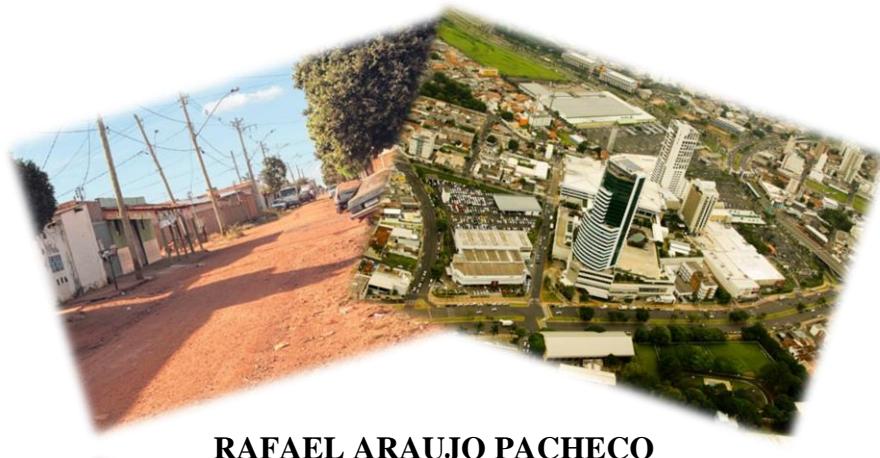


UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
INSTITUTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: GEOGRAFIA E GESTÃO DO TERRITÓRIO

**A INFLUÊNCIA DAS ELITES E DAS POLÍTICAS PÚBLICAS NA
CONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: UMA CRÍTICA A
PARTIR DO SETOR LESTE DE UBERLÂNDIA (MG)**



RAFAEL ARAUJO PACHECO



UBERLÂNDIA/MG

2015

RAFAEL ARAUJO PACHECO

**A INFLUÊNCIA DAS ELITES E DAS POLÍTICAS PÚBLICAS NA
CONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: UMA CRÍTICA A
PARTIR DO SETOR LESTE DE UBERLÂNDIA (MG)**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, como requisito parcial à obtenção do título de mestre em Geografia.

Área de Concentração: Geografia e Gestão do Território.

Orientadora: Profa. Dra. Geisa Daise Gumiero Cleps.

**UBERLÂNDIA/MG
INSTITUTO DE GEOGRAFIA**

2015

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Sistema de Bibliotecas da UFU, MG, Brasil.

P116i
2015

Pacheco, Rafael Araujo, 1985-
A influência das elites e das políticas públicas na configuração do
espaço urbano : uma crítica a partir do setor leste de Uberlândia (MG) /
Rafael Araujo Pacheco. - 2015.
148 f. : il.

Orientadora: Geisa Daise Gumiero Cleps.
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Uberlândia,
Programa de Pós-Graduação em Geografia.
Inclui bibliografia.

1. Geografia - Teses. 2. Geografia urbana - Uberlândia (MG) -
Teses. 3. Planejamento urbano - Uberlândia (MG) - Teses. 4. Espaço
urbano - Uberlândia (MG) - Teses. I. Cleps, Geisa Daise Gumiero. II.
Universidade Federal de Uberlândia. Programa de Pós-Graduação em
Geografia. III. Título.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA

RAFAEL ARAUJO PACHECO

A INFLUÊNCIA DAS ELITES E DAS POLÍTICAS PÚBLICAS NA CONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: UMA CRÍTICA A PARTIR DO SETOR LESTE DE UBERLÂNDIA (MG)

Banca Examinadora

Profa. Dra. Geisa Daise Gumiero Cleps (Orientadora)

Profa. Dra. Denise Labrea Ferreira (UFU)

Prof. Dr. Fernando Luiz Araújo Sobrinho (UNB)

Prof. Dr. William Rodrigues Ferreira (UFU)

Data: ____/____ de _____.

Resultado: _____.

*Aos meus pais, Eloisa e
Marcio, pelos exemplos no
passado. À minha filha Luísa,
que meus esforços a incentive
no futuro.*

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, Eloisa e Márcio, que me educaram e me ensinaram o valor da educação. A eles agradeço seus esforços e exemplos dignos de honestidade, trabalho e conduta.

Aos meus familiares, pelo convívio e pelas lições que apenas o ambiente familiar podem nos trazer.

À minha querida Michelle, que me incentivou desde o início para a realização deste trabalho, agradeço pela paciência e compreensão nos momentos difíceis.

À minha filha Luísa, que por sua docura tornou tudo em sua volta melhor. Obrigado por ser minha fofinha!

Agradeço à minha orientadora, Dra. Geisa Daise Gumiero Cleps, por acreditar neste trabalho, pelo estímulo à pesquisa, pelas correções e pela paciente orientação. Com ela aprendi muito, tanto na graduação como nos anos de Mestrado.

Aos professores, Dra. Denise Labrea Ferreira e Dr. William Rodrigues Ferreira, pelas leituras minuciosas e pelas consistentes orientações realizadas na defesa de projeto e na qualificação, que tanto me ajudaram na elaboração deste trabalho. Agradeço a esses e ao professor Dr. Fernando Luiz Araújo Sobrinho, da Universidade de Brasília (UNB), que gentilmente aceitaram o convite para a participação na defesa deste Mestrado.

Expresso meus agradecimentos a todos os professores que me orientaram durante minha jornada escolar e acadêmica, desde a educação básica ao ensino superior, no Instituto de Geografia da Universidade Federal de Uberlândia (UFU). Ao Programa de Pós Graduação em Geografia da UFU, agradeço a oportunidade por esta dissertação.

Aos meus amigos de longa data, agradeço o companheirismo e os bons momentos juntos. Da mesma forma, aos colegas de trabalho, pelo incentivo ao aperfeiçoamento profissional.

À Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Uberlândia, pelo auxílio às informações referentes ao Setor Leste da cidade.

Aos autores, jornalistas, fotógrafos, advogados e instituições referenciados neste estudo, pelas informações essenciais para a concretização desta dissertação. Todo o esforço realizado para esta pesquisa precede do trabalho intelectual do coletivo.

E a todos que, diretamente ou indiretamente, contribuíram para a realização deste trabalho, expresso meus sinceros agradecimentos.

*“Eu vejo um futuro repetir o passado. Eu vejo um museu de grandes novidades” (Cazuza e Arnaldo Brandão, *O Tempo não Para*).*

RESUMO

As cidades são configuradas para atender aos interesses de um determinado grupo dominante, formado pela elite política e econômica, que articulam entre si ações que beneficiarão as partes restritas. Dessa forma, o espaço urbano, assim como os aspectos sociais, é contraditório e desigual, prejudicando grande parte da população que depende das infraestruturas, dispostas pelos poderes públicos e empreendedores, para trabalhar, estudar, residir, divertir, ou seja, viver. As políticas públicas urbanas elaboradas no Brasil, a partir da Constituição Federal de 1988, representaram avanços em direção à democratização das cidades, em oposição à lógica dos interesses voltados para a especulação imobiliária. Contudo, os instrumentos criados pela legislação brasileira ainda não são utilizados de forma plena, prejudicando a formação de cidades mais justas. A união de agentes políticos às incorporadoras imobiliárias e proprietários de terras resulta em obras que influenciam a dinâmica do espaço urbano, beneficiando determinadas regiões em detrimento de outras. Nesse sentido, o objetivo deste trabalho é o de analisar, a partir do Setor Leste de Uberlândia (MG), a formação do espaço urbano através da legislação urbanística e das articulações políticas e econômicas que resultam nas contradições da cidade. Para isso, foram analisados alguns importantes agentes e acontecimentos da história do município, as ações de empreendedores, políticos e da elite que projetaram a cidade a partir do conceito progressista e elitista. A formação das políticas urbanas no Brasil, que culminaram nos Planos Diretores Municipais e no Estatuto da Cidade, foram abordadas e os Planos Diretores de Uberlândia (MG) analisados. Por ultimo, houve o estudo, sob o viés crítico, da produção do espaço no Setor Leste da cidade. A escolha de tal setor de Uberlândia (MG), como objeto de estudo, justifica-se pelos interesses especulativos que projetaram a formação dos bairros da região além da dinâmica de investimentos que concentra, no setor, as principais infraestruturas e equipamentos urbanos da cidade. O interesse político para o desenvolvimento do Setor Leste é evidenciado pelas articulações entre o poder público e os proprietários de terras, formando, contudo, centralidades estruturadas e periferias sem infraestruturas. Os procedimentos utilizados basearam-se na pesquisa referente aos autores que discutem a construção do espaço urbano influenciado pelo capital, das obras relacionadas à dinâmica urbana de Uberlândia (MG) e dos personagens, das empresas e das políticas que participaram da formação do espaço urbano do Setor Leste da cidade. Apesar do recorte espacial da análise sobre a produção da cidade, este estudo contém a proposta de exemplificar a constituição do meio urbano pelas forças econômicas, como pode ocorrer em outras localidades.

Palavras-chave: produção do espaço urbano, políticas públicas urbanas, especulação imobiliária, Uberlândia (MG).

ABSTRACT

Cities are configured to serve the interests of a particular dominant group, formed by the political and economic elite, which articulate with each other actions that benefit the restricted shares. Thus, the urban space, as well as social aspects, is contradictory and uneven, damaging much of the population that depends on the infrastructure, arranged by public authorities and entrepreneurs, to work, study, play, or live. Urban public policies developed in Brazil from the 1988 Federal Constitution, represented progress toward democratization of cities, as opposed to the logic of interests focused on real estate speculation. However, the instruments created by the Brazilian legislation are not used fully, hindering the formation of fair cities. The union of political agents to real estate developers and landowners results in works that disrupt the dynamics of urban space, benefiting certain regions over others. In this sense, the objective of this study is to analyze, from the Eastern Sector of Uberlandia (MG), the formation of urban space through planning legislation and policies and economic joints that result in the contradictions of the city. For this, we analyzed some important characters and events in the history of the city, the actions of entrepreneurs, politicians and the elite who designed the city from the progressive and elitist concept. The formation of urban policies in Brazil, which culminated in the Municipal Master Plans and the Statute of the City, were addressed and the Master Plans of Uberlandia (MG) analyzed. Finally, there was the study, under the critical bias, of the production of space in Sector East of the city. The choice of this sector from Uberlandia (MG), as the object of study is justified by speculative interests who designed the formation of the region's districts and the dynamic of investments concentrated in the sector, the major infrastructure and urban facilities in the city. The political interest for the development of the Eastern Sector is evidenced by the joints between the government and the landowners, forming, however, structured centralities and peripheries without infrastructure. The procedures used were based on research related to the authors who discuss the construction of urban space influenced by capital, the works related to urban dynamics of Uberlandia (MG) and characters, enterprises and policies that participated in the formation of urban space Eastern sector of the city. Despite the spatial area of the analysis of the production of the city, this study contains the proposal to illustrate the constitution of the urban environment by economic forces, as can occur in other locations.

Keywords: production of urban space, urban policy, land speculation, Uberlandia (MG).

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Brasil: Contradições Urbanas	18
Figura 2 – Uberlândia (MG): Avenida Afonso Pena em 1930 e 2010	25
Figura 3 – Minas Gerais: Julgados do Desemboque e Araxá em 1816	28
Figura 4 – Brasil: Esquema das Linhas Ferroviárias da Mogiana e Goyaz	29
Figura 5 – Uberabinha (MG): Estação Ferroviária no Final da Década de 1910	31
Figura 6 – Uberabinha (MG): Comarca de Uberabinha em 1915	34
Figura 7 – Uberlândia (MG): Praça Tubal Vilela na Década de 1940	36
Figura 8 – Uberlândia (MG): Avenida Afonso Pena no Centro, em 1950	36
Figura 9 – Uberlândia (MG): Núcleo Central no Final da Década de 1950	42
Figura 10 – Uberlândia (MG): Caminhões das Casas Alô Brasil na Década de 1960 ..	45
Figura 11 – Uberlândia (MG): Universidade de Uberlândia no Início dos anos 1970 ..	48
Figura 12 – Uberlândia (MG): Panorâmica da Cidade nos Anos 1970	50
Figura 13 – Uberlândia (MG): Cruzamento das Avenidas João Naves de Ávila e Rondon Pacheco em 2014	53
Figura 14 – Uberlândia (MG): Terminal Central do SIT, do Plano ao Concreto	55
Figura 15 – Uberlândia (MG): Eixos de Estruturação Urbana - PDU/1991	65
Figura 16 – Uberlândia (MG): Estruturação Urbana Proposta com os Terminais do Transporte Coletivo - PDU/1991	66
Figura 17 – Uberlândia (MG): Teatro Municipal de Uberlândia no Bairro Tibery ..	89
Figura 18 – Uberlândia (MG): Realidades Opostas no Espaço Urbano	96
Figura 19 – Uberlândia (MG): Loteamento Mansões Aeroporto	100
Figura 20 – Bairros Santa Mônica e Segismundo Pereira na Década de 1970	104
Figura 21 – Uberlândia (MG): Região do Bairro Santa Mônica	106
Figura 22 – Uberlândia (MG): Complexo Center Shopping em 2014	109
Figura 23 – Uberlândia (MG): Complexo do Parque do Sabiá em 2014	109
Figura 24 – Uberlândia (MG): Empresas do Grupo Algar e Loteamento do Bairro Granja Marileusa	113
Figura 25 – Uberlândia (MG): Bairro Morumbi em 2014	117
Figura 26 – Uberlândia (MG): Início da Ocupação Joana D'Arc e São Francisco	121
Figura 27 – Uberlândia (MG): Tanque de Água no Acampamento Joana D'Arc	122

Figura 28 – Uberlândia (MG): Complexo Praça Uberlândia Shopping em Set. de 2014	124
Figura 29 – Uberlândia (MG): Perspectivas do Residencial Grand Ville	125
Figura 30 – Uberlândia (MG): Perspectivas do Bairro Granja Marileusa	126
Figura 31 – Uberlândia (MG): Perspectivas das Linhas do VLT	128
Figura 32 – Uberlândia (MG): Verticalização no Setor Leste e o Novo Fórum	129

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Uberlândia (MG): Bairros do Setor Leste em 2015	21
Mapa 2 – Minas Gerais: Mesorregião do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba	27
Mapa 3 – Uberlândia (MG): Núcleo Urbano em 1900	32
Mapa 4 – Uberlândia (MG): Núcleo Urbano em 1929	35
Mapa 5 – Uberlândia (MG): Loteamentos Urbanos de 1940 - 1960	41
Mapa 6 – Uberlândia (MG): Loteamentos de 1940 - 1990	51
Mapa 7 – Uberlândia (MG): Bairros Integrados da Zona Urbana em 2015	101
Mapa 8 – Uberlândia (MG): Principais Estabelecimentos e Equipamentos Urbanos do Setor Leste	132

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Uberlândia (MG): Subdivisões do Plano Diretor de 1991	64
Quadro 2 – Uberlândia (MG): Zonas de Planejamento de 1991	76
Quadro 3 – Uberlândia (MG): Subdivisões do Plano Diretor de 2006	83
Quadro 4 – Uberlândia (MG): Bairros Integrados por Setores em 2015	98
Quadro 5 – Uberlândia (MG): Bairros Integrados do Setor Leste em 2015	102

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Uberlândia (MG): Ocupação dos Lotes Urbanos entre 1936 e 1958	38
Tabela 2 – Triângulo Mineiro (MG): Evolução Demográfica entre 1970 e 1980	49

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

- ABL – Área Bruta Locável
- ABRASCE – Associação Brasileira de Shopping Centers
- AMBEV – Companhia de Bebidas das Américas
- AMVAP – Associação dos Municípios da Microrregião do Vale do Paranaíba
- ANSUR – Articulação Nacional do Solo Urbano
- BDI – Banco de Dados Integrados
- BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento
- BRT – Bus Rapid Transit
- CAPS – Centro de Atenção Psicossocial
- CCO – Construtora Centro-Oeste
- CEASA – Centro de Abastecimento
- CEMIG – Companhia Energética de Minas Gerais
- CMAVI – Companhia Mineira de Auto Viação Intermunicipal
- CMEF – Companhia Mogiana de Estradas de Ferro
- CMPD – Conselho Municipal do Plano Diretor
- CNBB – Conferencia Nacional dos Bispos do Brasil
- CONCIDADES – Conselho Nacional das Cidades
- CPI – Comissão Parlamentar de Inquérito
- CRAS – Centros de Referência da Assistência Social
- CTBC – Companhia Telefônica do Brasil Central
- DMAE – Departamento Municipal de Água e Esgoto
- EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança
- EMCOP – Empresa Municipal de Construção Popular
- EMECIU – Escola de Medicina e Cirurgia de Uberlândia
- FASE – Federação de Órgãos para Assistência Social e Educação
- FAU – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
- FNA – Federação Nacional dos Arquitetos
- FNE – Federação Nacional dos Engenheiros
- FNRU – Fórum Nacional de Reforma Urbana
- HC/UFU – Hospital de Clínicas da Universidade Federal de Uberlândia
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
- INFRAERO – Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária
- IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
- IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
- MDR – Macrozona dos Distritos Rurais

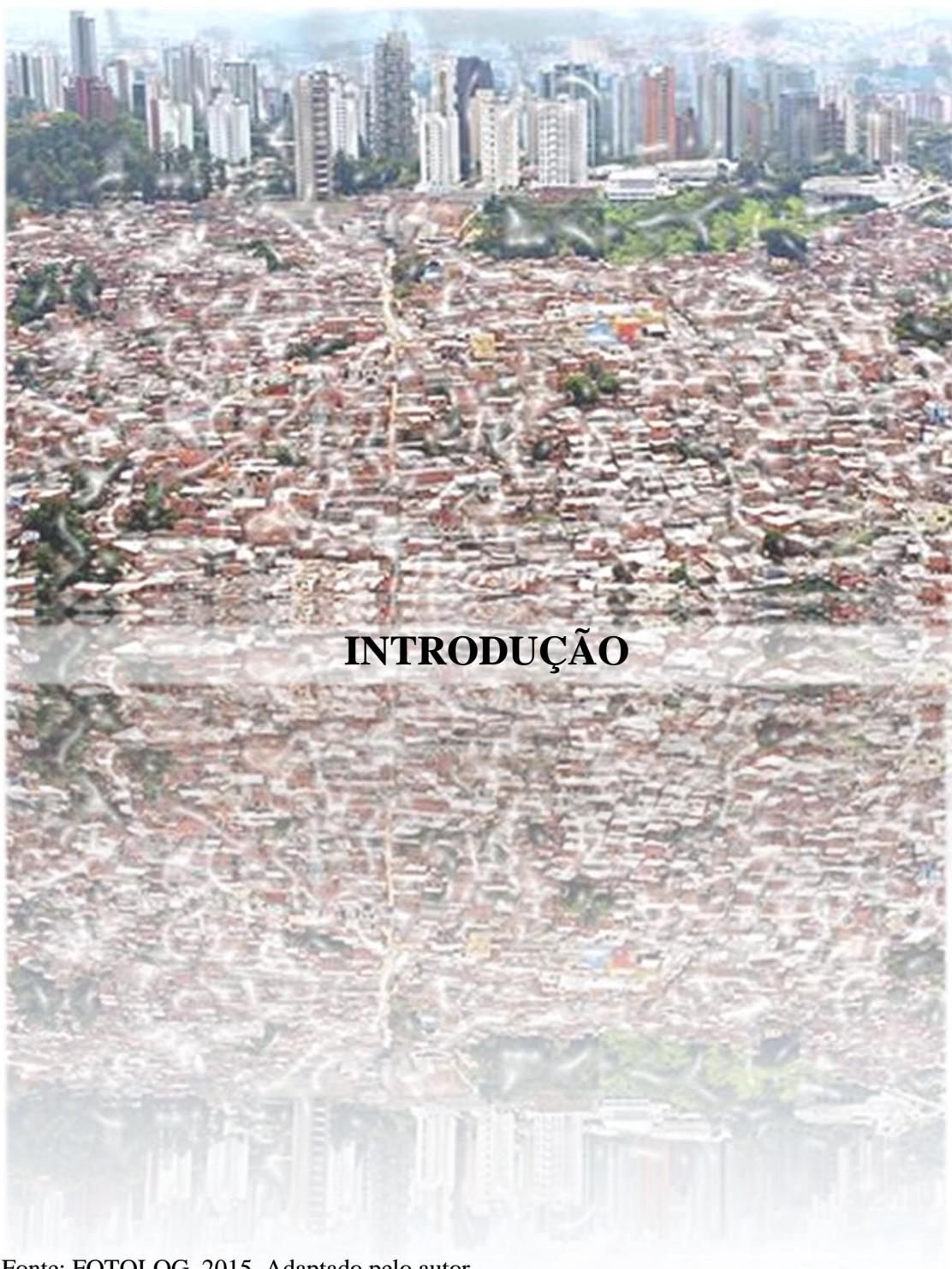
MNRU – Movimento Nacional de Reforma Urbana
MTST – Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto
MZCE – Macrozona de Controle Específico
MZN – Macrozona Rural Nordeste
MZP – Macrozona de Proteção das Áreas dos Mananciais
MZS – Macrozona Rural Sudoeste
MZT – Macrozona de Transição
MZTL – Macrozona de Turismo e Lazer
MZU – Macrozona Urbana
PAIH – Programa de Ação Imediata em Habitação
PDU – Plano Diretor de Uberlândia
PIB – Produto Interno Bruto
PMDB – Partido do Movimento Democrático Brasileiro
PMU – Prefeitura Municipal de Uberlândia
PRODAUB – Processamento de Dados de Uberlândia
PSF – Programa Saúde da Família
PT – Partido dos Trabalhadores
RFSA – Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima
RIMA – Relatório de Impacto Ambiental
SINDUTE – Sindicato Único dos Trabalhadores em Educação
SIT – Sistema Integrado de Transporte
SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SUAS – Sistema Único de Assistência Social
SUS – Sistema Único de Saúde
UAI – Unidade de Atendimento Integrado
UBS – Unidades Básicas de Saúde
UFU – Universidade Federal de Uberlândia
UNITRI – Centro Universitário do Triângulo
UNU – Universidade de Uberlândia
USP – Universidade de São Paulo
VLT – Veículo Leve Sobre Trilhos
ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	18
CAPÍTULO 1 – A FORMAÇÃO DA CIDADE DE UBERLÂNDIA: OS PRINCIPAIS AGENTES NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	25
1.1 O processo de formação regional: a constituição do Triângulo Mineiro	26
1.2 De Uberabinha a Uberlândia: a consolidação da <i>Urbe</i> do Triângulo	31
1.3 O desenvolvimento urbanístico de Uberlândia: o progresso da elite e a especulação imobiliária	34
1.4 A consolidação de Uberlândia como polo regional: a influência do empreendedorismo local	43
CAPÍTULO 2 – OS PLANOS DIRETORES DE UBERLÂNDIA NO CONTEXTO DA POLÍTICA URBANA BRASILEIRA	55
2.1 Os movimentos populares de reforma urbana e a nova política urbanística no Brasil	57
2.2 O Plano Diretor Municipal de Uberlândia de 1991 e sua efetividade no Setor Leste da cidade	61
2.2.1 O Capítulo III: dos eixos de estruturação urbana	65
2.2.2 Da infraestrutura ao desenvolvimento social e ambiental	70
2.3 O Estatuto da Cidade como regulamentador da política urbana nacional	78
2.4 O Plano Diretor Municipal de Uberlândia de 2006 e sua influência na configuração urbana do Setor Leste	82
2.4.1 Das diretrizes e ações de desenvolvimento	85
2.4.2 Do sistema de informação municipal aos instrumentos de política urbana e disposições finais	90
CAPÍTULO 3 – A (RE) PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO SETOR LESTE DE UBERLÂNDIA	96
3.1 A constituição dos bairros integrados	97
3.2 A administração pública como instrumento da aristocracia local	102
3.3 Ocupações e especulações na periferia leste de Uberlândia	114
3.4 A atual dinâmica de investimentos no Setor Leste da cidade	123

CONSIDERAÇÕES FINAIS	133
REFERÊNCIAS	136
ANEXO	145

Figura 1 – Brasil: Contradições Urbanas.



INTRODUÇÃO

Fonte: FOTOLOG, 2015. Adaptado pelo autor.

INTRODUÇÃO

O meio urbano é um espaço dinâmico, composto por agentes diversos, que atuam sob um sistema econômico que, atrelado ao político, contribui para o desenvolvimento das desigualdades socioespaciais. As ações dos agentes que produzem o espaço também são diversas, assim como o resultado dessas ações que podem ser observadas nas paisagens urbanas do Brasil.

Para analisar a cidade é necessário entender que ela é resultado da prática social e da reprodução do capital. Se o sistema econômico, que influência de forma marcante a reprodução social e dos bens materiais, possui uma estrutura de distribuição desigual, assim também é o poder de ação dos agentes que produzem o espaço citadino.

As desigualdades existentes no meio urbano é resultado não apenas do processo de urbanização acelerado, ocorrido no território brasileiro durante o século XX, mas também das contradições do poder econômico entre as classes sociais. Na realidade, existem os interesses da elite econômica, atrelada ao poder político, com objetivos de se manterem no poder em oposição aos anseios de grupos sociais excluídos e da classe média, com desejos de ascensão no estrato social.

No Brasil, país com grande desigualdade socioeconômica, as disparidades no acesso às infraestruturas urbanas são grandes, sejam em metrópoles ou mesmo em cidades médias e pequenas do interior. Neste trabalho, o conceito de infraestrutura urbana é entendido como “um sistema técnico de equipamentos e serviços necessários ao desenvolvimento das funções urbanas, podendo estas funções serem vistas sob os aspectos sociais, econômicos e institucionais” (ZMITROWICZ e NETO, 1997, p. 4).

A cidade de Uberlândia, em Minas Gerais, é um exemplo de centro urbano que teve sua expansão acelerada nas últimas décadas, resultado de investimentos, públicos e privados, que motivaram a migração para a referida cidade mineira. Entre 1970 e 1980, período de grande desenvolvimento industrial no município, Uberlândia teve uma evolução demográfica superior a 90%, passando de 124.895 para 241.180 habitantes.

O crescimento populacional e econômico do município continuou ocorrendo nas décadas seguintes, em conjunto aos investimentos privados e públicos nos setores imobiliários, da indústria, do comércio e dos serviços. Os grandes investimentos foram intermediados pelas lideranças políticas do município, através de discursos baseados no progresso e no desenvolvimento, dos quais a elite da cidade sempre almejou para Uberlândia. Contudo, o aumento da economia, baseado no PIB municipal, não reflete na

melhoria das condições sociais, pois a distribuição das riquezas produzidas pelo município é repartida de forma desigual, assim como ocorre em outras localidades do país.

A escolha da cidade como destinatária de investimentos, em qualquer período histórico, não é aleatório, assim como a instalação dos investimentos dentro do perímetro urbano. A localização do município, entre a Capital Federal e a cidade de São Paulo, fez de Uberlândia uma importante ligação entre o Centro-Oeste e o Sudeste brasileiro.

Em referência ao espaço intraurbano, o Setor Leste de Uberlândia destaca-se por ser o setor da cidade que mais recebeu investimentos no município nas últimas cinco décadas, especialmente do poder público.

A partir da década de 1970, houve o realocamento da antiga Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima (RFFSA) para o bairro Custódio Pereira, os *Campi* Santa Mônica e Umuarama da Universidade Federal de Uberlândia (UFU), o Aeroporto, o Centro Administrativo Municipal, empresas atacadistas, os complexos do Parque do Sabiá e do *Center Shopping*, maior centro de compras do interior de Minas Gerais. Recentemente, foi inaugurado no Setor Leste um entreposto de armazenamento de produtos da Zona Franca de Manaus e a instituição de uma área específica para indústrias não poluentes.

A implantação de áreas para armazenamento de produtos não é recente no Setor Leste da cidade já que, até meados da década de 1980, vários depósitos de cereais se concentravam na região. Muitas empresas, na atualidade, aproveitaram a estrutura dos antigos armazéns cerealistas alterando a função dos espaços para diferentes setores da indústria e do comércio.

A dinâmica do Setor Leste de Uberlândia é alimentada pelos investimentos privados em vários segmentos. No setor comercial, destaca-se a construção de um novo complexo com hipermercado, hotel e *shopping center*. Na expansão da área residencial, destacamos a edificação de condomínios fechados administrados por grandes empresas como a Alphaville, além da construção de um bairro planejado com participação de escritórios de arquitetura e urbanismo de renome nacional, como a Urban Systems de Thomaz Assumpção.

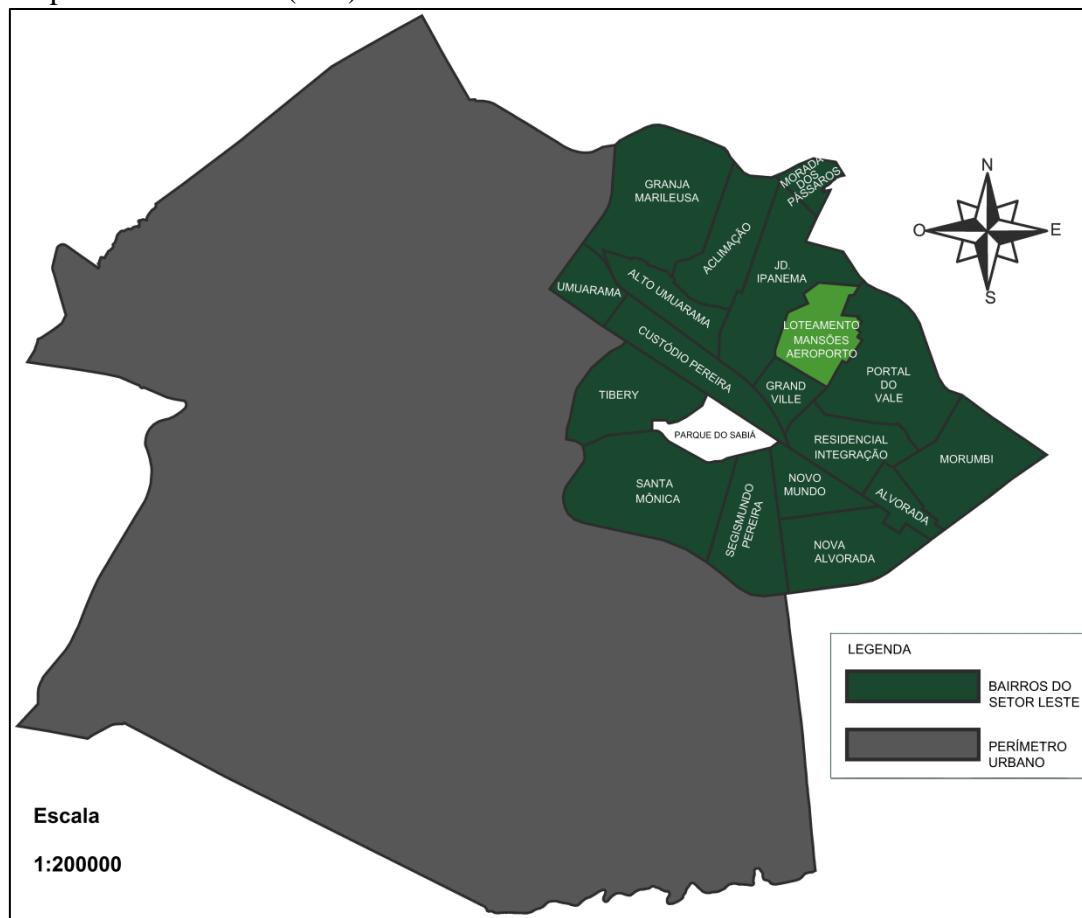
Contudo, mesmo com a presença de diversos empreendimentos no Setor Leste, vários bairros enfrentam problemas relacionados à infraestrutura urbana. Alguns surgiram através de processos de ocupação e foram legalizados recentemente. Nestes, a

falta de planejamento adequado para as vias de trânsito, de drenagem, de redes de água e esgoto, equipamentos sociais e áreas verdes são evidentes.

Mesmo em bairros com loteamentos legalizados desde o início da ocupação existem problemas na infraestrutura como a drenagem da água pluvial e no planejamento das vias, onde o aproveitamento da área valorizou o lucro com excesso de terrenos, subjugando as vias de circulação.

O Setor Leste de Uberlândia possui oficialmente dezessete Bairros Integrados: Aclimação, Alto Umuarama, Alvorada, Custódio Pereira, Grand Ville, Granja Marileusa, Jardim Ipanema, Morada dos Pássaros, Morumbi, Nova Alvorada, Novo Mundo, Portal do Vale, Residencial Integração, Santa Mônica, Segismundo Pereira, Tibery e Umuarama, aos quais contam com alguns condomínios residenciais de alto e médio padrão, novos bairros a serem legalizados e áreas de invasão/ocupação com pouca ou nenhuma infraestrutura urbana (Mapa 1). Segundo dados da Prefeitura Municipal de Uberlândia, utilizando como base o Censo de 2010, o Setor Leste da cidade possui uma população aproximada de 137.000 habitantes (PMU, 2014).

Mapa 1 – Uberlândia (MG): Bairros do Setor Leste em 2015.



Fonte: PMU, 2014. Adaptado pelo autor, 2015.

Para a compreensão do desenvolvimento do Setor Leste de Uberlândia é necessário entender como aquele espaço foi produzido assim como a lógica da (re) produção do espaço urbano. O conceito de produção e reprodução do espaço, neste trabalho, é baseado na interpretação lefebriana, onde o espaço é produzido e reproduzido pela prática social (cotidiano) e do capital (cadeia produtiva).

Para regulamentar as ações que ordenam as cidades, a legislação brasileira promulgou o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001, responsável por orientar a política urbana prevista nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. Cabe ao Estatuto da Cidade definir as regras e oferecer os instrumentos para a organização dos municípios, orientando a elaboração dos Planos Diretores Municipais.

Antes da promulgação do Estatuto da Cidade, vários municípios aprovaram seus Planos Diretores a partir de sua obrigatoriedade estabelecida na Constituição Federal. Em Uberlândia, o primeiro Plano Diretor foi elaborado em 1991 e aprovado em 1994, com caráter tecnicista e com pouca participação popular, sendo revisado em 2006, baseado nas diretrizes dispostas pelo Estatuto da Cidade, tais como a função social da propriedade urbana e a gestão democrática das cidades.

Contudo, mesmo com a legislação voltada para a construção de um meio democrático, cuja premissa se baseia na valorização do ser humano na dinâmica da cidade, o espaço urbano ainda é configurado através do enfoque na reprodução do capital, fundamentado na especulação imobiliária.

A intervenção, através de interesses individuais, de especuladores e empresários de diversos segmentos, inclusive integrantes do poder público no planejamento urbano das cidades brasileiras, é um problema grave que resulta em cidades segregadoras, contribuindo para um ambiente de conflitos, dominados por interesses de um grupo minoritário.

Assim, o objetivo deste trabalho é analisar a formação do espaço urbano de Uberlândia, avaliando a política urbana municipal, expressa nos Planos Diretores, e a prática dos poderes políticos, sociais e econômicos na produção do espaço no Setor Leste. Para tanto, é importante a análise do desenvolvimento urbano abrangendo Uberlândia e, posteriormente, o Setor Leste da cidade ao longo de sua história; a atuação das elites no ordenamento urbano; a legislação que rege as políticas urbanas no Brasil e os Planos Diretores do município.

A problematização do objeto de estudo é pautada em diversos questionamentos a respeito das contradições expostas no espaço citadino. Dentre essas questões, é

pertinente pensar: como o espaço urbano foi construído? Quais são os seus principais agentes, influências e interesses? Quais as relações dos poderes econômicos e políticos no processo de produção das cidades? Qual é o papel dos grupos excluídos na dinâmica urbana? Como os Planos Diretores influenciaram na configuração do espaço urbano em Uberlândia? Por que um setor da cidade recebe a maioria dos equipamentos urbanos em detrimento de outros? Quais são os interesses envolvidos na formação da cidade? Qual a força das elites na produção do espaço urbano?

O espaço urbano é produzido pela prática social, incluindo a reprodução da vida humana e do capital. Os representantes políticos da sociedade, assim como os grandes empresários e proprietários de terras, influenciam de forma intensa na dinâmica das cidades. Dessa forma, o crescimento de um setor em detrimento de outro ocorre de acordo com os interesses de um grupo pequeno, mas poderoso.

A especulação imobiliária é evidenciada nos centros urbanos, onde a lógica do capital prevalece. Segundo Campos Filho (2001, p. 48), a especulação imobiliária é “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”.

O Estatuto da Cidade foi um avanço no combate à prática especulativa em prol de cidades democráticas, no sentido do acesso às infraestruturas urbanas. A questão que se levanta é se a referida Lei Federal, através dos Planos Diretores Municipais, conseguiu redirecionar as cidades para um modelo democrático na apropriação e na (re) produção do meio urbano ou, se os mesmos agentes políticos e econômicos continuam (re) produzindo o espaço em benefício próprio, em detrimento de uma maioria.

Para o desenvolvimento desta pesquisa, os procedimentos metodológicos se pautaram no desenvolvimento de quatro etapas sendo, a primeira delas, uma ampla pesquisa bibliográfica a respeito da temática sobre o espaço urbano.

A segunda etapa consistiu na delimitação da área de estudo, sendo definida a cidade de Uberlândia e, posteriormente, o Setor Leste da cidade por sua dinâmica que envolve vários aspectos contraditórios dentro do contexto intraurbano. Dessa forma, houve outra pesquisa bibliográfica, pautada em dissertações e teses, referentes aos estudos sobre o desenvolvimento do município de Uberlândia, especialmente os fatos e personagens marcantes que impulsionaram o crescimento da cidade.

A terceira etapa consistiu em uma ampla análise da legislação que direciona o planejamento do espaço em Uberlândia. Assim, foram pesquisados as Leis Federais que

atuam na política urbana do país, tais como a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade, além das Leis Municipais que orientaram o planejamento municipal como os Planos Diretores de 1991, anterior ao Estatuto da Cidade, e de 2006, posterior ao Estatuto, destacando seus efeitos no Setor Leste da cidade.

A quarta etapa consistiu na pesquisa referente à formação do Setor Leste de Uberlândia onde foi analisado o processo de loteamento dos bairros, o envolvimento de administradores públicos com a especulação de terras no setor, a formação da periferia, os atuais investimentos na região, a coleta e tabulação de dados, e a confecção de mapas, quadros e tabelas e, por fim, a redação final desta dissertação.

Este trabalho encontra-se estruturado em três capítulos. O primeiro capítulo trata do desenvolvimento de Uberlândia, desde sua ocupação, passando pela condição de distrito de Uberaba, até a emancipação e a consolidação como cidade polo do Triângulo Mineiro. Os principais investimentos que impulsionaram o crescimento da cidade, assim como a atuação das elites na produção do espaço foram destacados neste capítulo.

No segundo capítulo foi analisada a legislação correspondente às políticas urbanas que afetam o município, desde o início dos movimentos por reforma urbana no Brasil, que resultaram em dois artigos específicos sobre as cidades na Constituição Federal, até a promulgação do Estatuto da Cidade em 2001. O capítulo ainda abrange uma análise a respeito dos Planos Diretores Municipais de Uberlândia, referentes à 1991 e 2006, destacando seus efeitos no Setor Leste da cidade.

O terceiro capítulo aborda a formação do Setor Leste de Uberlândia, relacionando o poder político da cidade aos empreendedores imobiliários, o direcionamento dos grupos sociais excluídos para as áreas devolutas na região, além dos investimentos e perspectivas para o Setor.

Nas considerações finais foram apontados alguns questionamentos para futuras pesquisas, além de uma avaliação a respeito da produção do espaço urbano por parte das elites. Por fim, são apresentadas as referências deste trabalho e anexos.

Figura 2 – Uberlândia (MG): Avenida Afonso Pena em 1930 e 2010.



CAPÍTULO 1 – A FORMAÇÃO DA CIDADE DE UBERLÂNDIA: OS PRINCIPAIS AGENTES NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO



Fonte: FACEBOOK, 2015. Adaptado pelo autor.

CAPÍTULO 1 – A FORMAÇÃO DA CIDADE DE UBERLÂNDIA: OS PRINCIPAIS AGENTES NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Este capítulo trata da (re) produção do espaço urbano em Uberlândia, destacando os acontecimentos relevantes para o desenvolvimento urbano do município. A formação regional do Triângulo Mineiro como centro de distribuição de mercadorias para o Brasil Central, assim como seu desenvolvimento agropecuário, impulsionou a economia de alguns municípios da região, como Uberlândia, Uberaba e Araguari.

As infraestruturas de transporte, como as ferrovias e as rodovias; o empreendedorismo local, na política e nas atividades econômicas; além do progresso idealizado pela classe dominante configuraram, no início do século XX, o que constituiria Uberlândia como a principal cidade do Triângulo Mineiro.

A rivalidade regional com Uberaba, a ascensão política de personagens locais e o desenvolvimento econômico com base no comércio atacadista e na indústria, foram acontecimentos de grande importância para a reprodução do espaço urbano de Uberlândia, que ocorreu, dentre outras características, com base na especulação imobiliária e na ideologia da elite local, conforme será analisado a seguir.

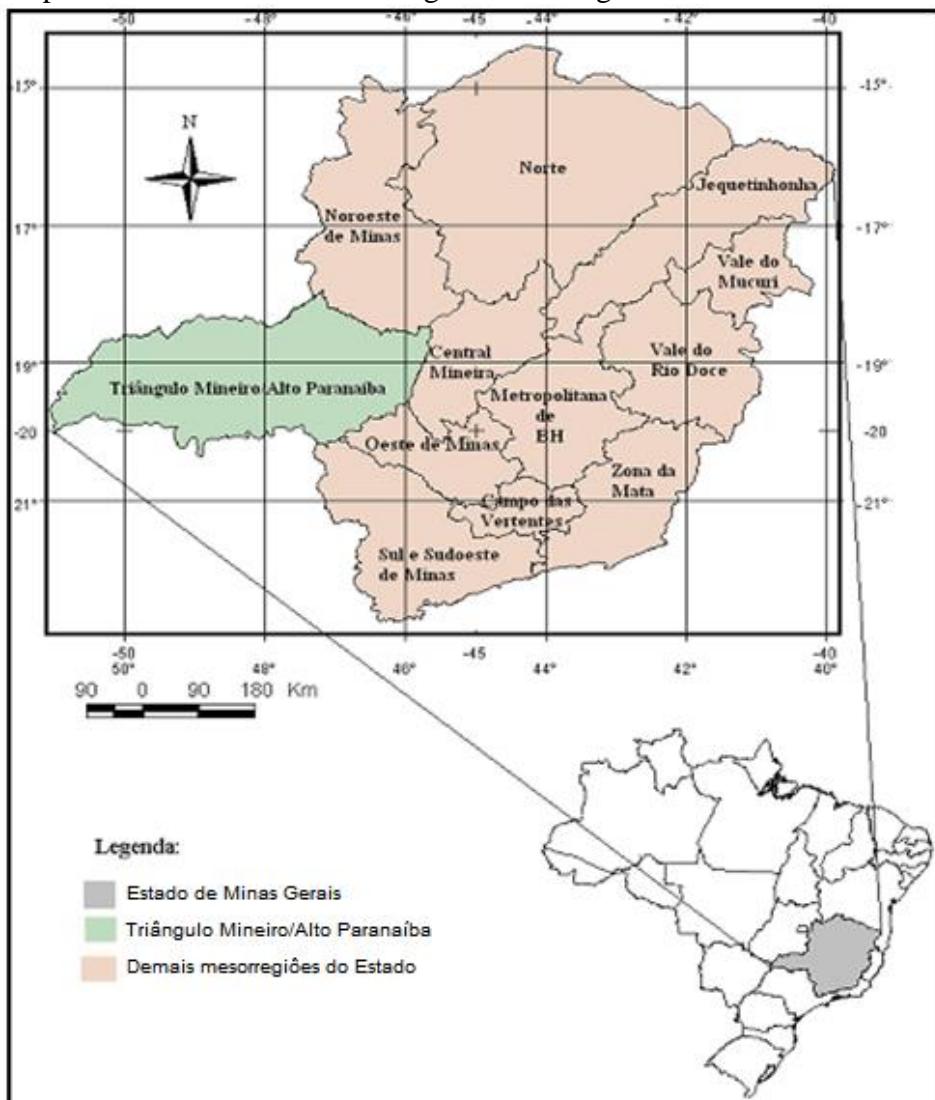
1.1 O processo de formação regional: a constituição do Triângulo Mineiro

A região do Triângulo Mineiro faz parte da mesorregião denominada Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba¹, uma das doze Mesorregiões do Estado de Minas Gerais, criadas pela Resolução PR Nº 11, de 05 de Junho de 1990, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Oficialmente, essa mesorregião inclui 66 municípios, com uma população aproximada em 2.185.979 habitantes, segundo estimativas no ano de 2012 (IBGE, 2012).

A Mesorregião possui uma área de aproximadamente 90.545 km² e é delimitada, a Leste, pela Serra da Canastra e Marcela; a Oeste, pela confluência dos Rios Paranaíba e Grande; ao Sul, pelo Estado de São Paulo e; ao Norte, pelo Estado de Goiás (Mapa 2).

¹ Neste trabalho destacaremos a região do Triângulo Mineiro que é composta por quatro microrregiões: Uberlândia, Uberaba, Frutal e Ituiutaba.

Mapa 2 – Minas Gerais: Mesorregião do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba.



Fonte: BERNARDES; FERREIRA, 2013, p. 106.

Contudo, muito antes da Resolução Estadual de 1990, a região do Triângulo Mineiro teve a sua história construída, de certa forma, à parte das políticas mineiras, sendo influenciada, principalmente, das incursões paulistas rumo ao Centro Oeste brasileiro.

No início do século XVIII, a região começava a ser desbravada pelos bandeirantes, que seguiam em direção ao Brasil Central, em busca de riquezas minerais, como o ouro e a prata. Houve ainda, durante esse período, a migração de mineradores da atual região Central Mineira para o Triângulo, devido à escassez de ouro e diamante naquelas terras. A região do Triângulo Mineiro, na época conhecida como Sertão da Farinha Podre, pertencia à Capitania de São Paulo até 1748, quando foi anexada à Capitania de Goiás, recebendo o nome de Julgado do Desemboque (Figura 3).

Figura 3 – Minas Gerais: Julgados do Desemboque e Araxá em 1816.



Fonte: SOARES, 1995, p.62.

Quase setenta anos depois, em 1816, a região, marcada como ponto de descanso e estocagem para quem ia em direção ao Centro Oeste, foi anexada a Minas Gerais. Durante esse período, o Triângulo Mineiro começou a ser devidamente povoado com a concessão de sesmarias, coincidindo com o momento de declínio das atividades de mineração no Brasil.

No entanto, foi somente no período da decadência da mineração em Minas Gerais, Goiás e Mato Grosso que ocorreu o parcelamento de terras no Triângulo Mineiro, a partir da distribuição das primeiras sesmarias, em cujas terras, os proprietários fundaram aldeias, às margens dos rios, onde os solos eram de melhor qualidade. Dentre elas, podemos destacar Desemboque, Arraial de Nossa Senhora do Patrocínio, Santana do Rio das Velhas e São Domingos do Araxá. (SOARES, 1995, p. 61)

Foi nessa época que as novas concessões de terras realizadas pelo Império deram origem às atuais cidades de Prata, Uberaba e Uberlândia, com uma extensão de três léguas de comprimento por uma légua de largura (SOARES, 1995).

De fato, o Triângulo Mineiro, assim como outras importantes regiões agropecuárias do país, como o interior de São Paulo, o Sul de Minas e o Sul de Goiás; começaram a se desenvolver, em parte, devido ao declínio da atividade mineradora, migrando parte dos trabalhadores das atividades extrativistas para a agropecuária, ainda sob a prática do trabalho escravo. Assim, o desenvolvimento da região acompanhava

um novo ritmo econômico do país na época, baseado na agropecuária, especialmente na cultura cafeeira do Vale do Paraíba, de início, e do Oeste Paulista, em período posterior, culminando no avanço econômico do Estado de São Paulo.

O progresso da agropecuária no interior de São Paulo e a expansão da cultura cafeeira para as regiões Norte e Noroeste do Estado estendeu a ferrovia, responsável pelo escoamento do café, ao Triângulo Mineiro em 1889, ano da Proclamação da República e um ano após a emancipação de São Pedro do Uberabinha (Uberlândia) do município de Uberaba.

A Companhia Mogiana de Estradas de Ferro (CMEF), responsável pelo escoamento da produção agrícola das regiões Central, Norte e Noroeste de São Paulo, chega primeiro no Triângulo Mineiro na cidade de Uberaba, principal núcleo urbano da região em 1889, alcança Uberabinha (antiga São Pedro do Uberabinha que passa a denominar Uberabinha em 1891) em 1895 e Araguari, em 1896, totalizando 789 km de extensão, originando em São Paulo e passando por importantes cidades paulistas como Campinas e Ribeirão Preto (Figura 4).

Figura 4 – Brasil: Esquema das Linhas Ferroviárias da Mogiana e Goyaz.



Fonte: SOARES, 1995, p.64.

Ao longo da História, o desenvolvimento do Triângulo Mineiro ocorreu, principalmente, pelo eixo São Paulo – Centro Oeste, com o início do desbravamento pelos bandeirantes, e a posterior ocupação por paulistas e mineiros após o declínio da mineração, motivados, sobretudo, pela construção da ferrovia que ligava a região do Triângulo ao crescente mercado paulista. “A partir desse momento, a região passa a se inserir na economia nacional, por suas articulações com São Paulo, que foram consolidadas e ampliadas por esse caminho de ferro” (SOARES, 1995, p. 63).

No final do século XIX e início do século XX, com o implemento da ferrovia, o Triângulo Mineiro passa a fornecer cereais, como milho e arroz, para São Paulo ao mesmo tempo em que se torna um entreposto comercial entre a recente indústria paulista e os Estados de Goiás, Mato Grosso e algumas regiões de Minas Gerais.

No final do século XIX, como já se prenunciava uma divisão internacional do trabalho patrocinada por São Paulo e tendo em conta a tendência à integração, o Triângulo Mineiro beneficiou-se de sua localização, tornando-se um dos maiores circuitos mercantis do país. Com a expansão cafeeira paulista, que logo ocupou as áreas ao Nordeste do estado, aquela região passou a ser importante na intermediação comercial para o abastecimento de gêneros alimentícios em São Paulo, especialmente de arroz. (BRANDÃO, 1989, p. 49)

Nesse contexto, as cidades de Uberaba e Araguari despontavam como os principais centros urbanos da região. Uberaba, como centro pecuário, e Araguari, como ponto de ligação entre as Ferrovias Mogiana e Goyaz, as quais eram as cidades com as melhores infraestruturas do Triângulo Mineiro.

Entre os primeiros anos da Mogiana no Triângulo até a década de 1930, Araguari tornou-se um importante entreposto de cereais e um centro de beneficiamento de grãos obtendo, assim, grande influência econômica no Oeste de Minas e no Sudoeste Goiano. Já Uberaba tornava-se, a cada dia mais, um centro pecuário, como produtora e distribuidora da raça Zebu, além de ser o maior centro industrial do Triângulo em 1933, com 187 indústrias (SOARES, 1995, p. 69). Outras cidades importantes da região, como Sacramento, Frutal e Araxá, especializavam-se na produção de cereais.

Uberlândia, que até 1929 era denominada Uberabinha, tornou-se um centro de estocagem e de distribuição de mercadorias. A cidade, que tinha apenas uma pequena estação da Mogiana, não se beneficiou da ferrovia a princípio como Araguari e Uberaba, contudo, foi a construção das rodovias que impulsionaram a economia e o desenvolvimento urbano do município, conforme será tratado no item seguinte.

1.2 De Uberabinha a Uberlândia: a consolidação da *Urbe* do Triângulo

A cidade de Uberlândia, como visto anteriormente, não era o principal centro urbano regional no início do século XX, como se configura na atualidade. A princípio, a vila que se transformou na principal cidade do Triângulo era um pequeno distrito de Uberaba, denominado São Pedro do Uberabinha.

Três anos após a emancipação, ocorrida em 1888, o município passou a denominar-se Uberabinha, e receberia, em 1895, os trilhos e uma pequena estação da Companhia Mogiana de Estradas de Ferro (Figura 5), que daria uma nova dinâmica à pequena cidade de Uberabinha, que em 1900 (Mapa 3), contava com 11.800 mil habitantes (CLEPS, 2005).

Figura 5 – Uberabinha (MG): Estação Ferroviária no Final da Década de 1910.

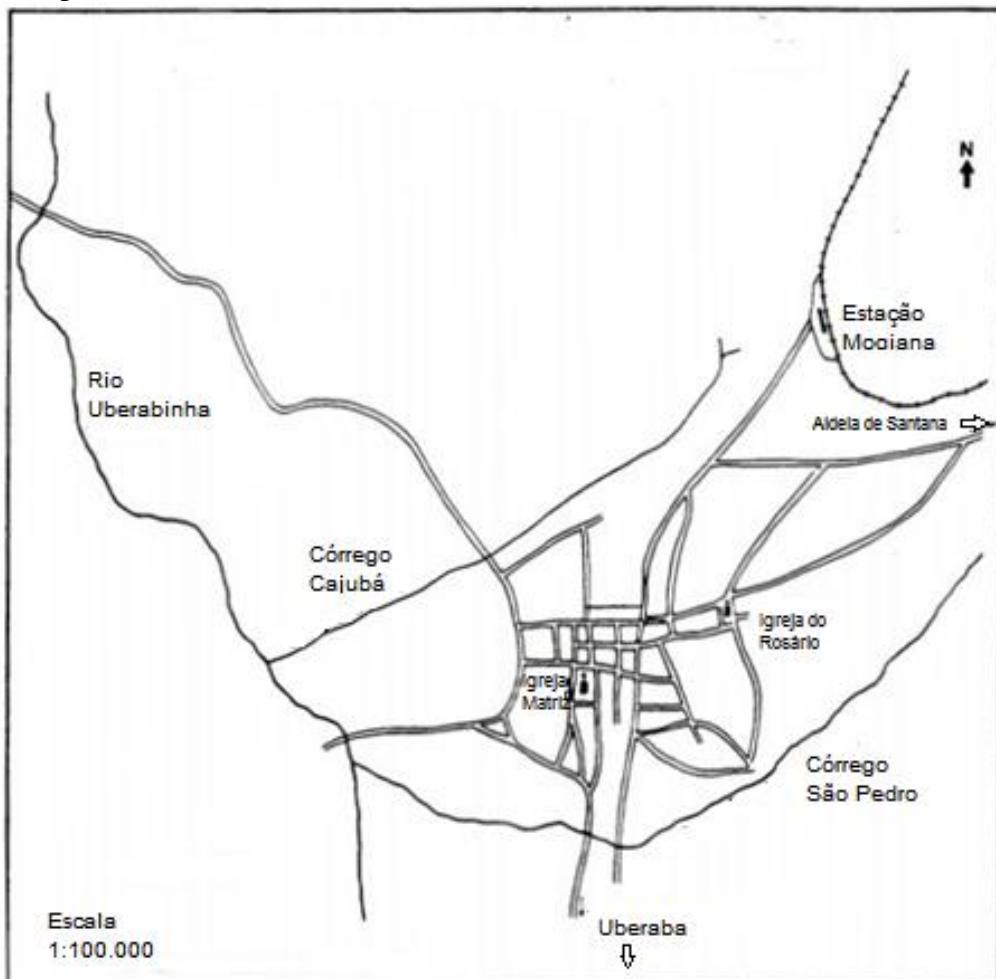


Fonte: PMU – Arquivo Público Municipal, 2014.

Contudo, foi em 1912 que Uberabinha começou a se diferenciar das outras cidades da região, com a instalação da Companhia Mineira de Auto Viação Intermunicipal (CMAVI). A primeira empresa construtora de rodovias do Brasil Central foi uma iniciativa dos engenheiros Fernando Alexandre Vilela de Andrade e Ignácio Pinheiro Paes Leme, atualmente homenageados com o nome de importantes ruas da cidade.

O primeiro trecho construído pela CMAVI foi entre Uberabinha e Monte Alegre de Minas, inaugurado em Setembro de 1912. Logo em seguida vieram outros trechos que ligariam Uberabinha, por via rodoviária, a outras regiões do Brasil.

Mapa 3 – Uberlândia (MG): Núcleo Urbano em 1900.



Fonte: SOARES, 1988, p. 29. Adaptado pelo autor, 2015.

Com o avanço do transporte rodoviário no país nas décadas seguintes, o ex-districto de Uberaba se firmou como o principal centro atacadista do Brasil Central, recebendo mercadorias industrializadas de São Paulo, via ferroviária, e distribuindo as mesmas para Goiás, Mato Grosso e outras regiões de Minas Gerais, por via rodoviária.

Podemos afirmar que Uberlândia cresceu e desenvolveu-se sob o signo das estradas de rodagem. E, nesse processo, é preciso destacar o papel exercido pelos comerciantes locais, pelos motoristas de caminhão, conhecidos, então, como *chauffeurs*, e pelas transportadoras de cargas, que diversificaram a atividade comercial da cidade, a partir dos anos 30, devido à intensificação das relações entre os Estados de Mato Grosso e Goiás, fundamentalmente. (SOARES, 1995, p. 70)

Houve, nessa época, um papel muito importante da ação de indivíduos como empresários, caminhoneiros e comerciantes para o desenvolvimento de Uberabinha. Talvez a palavra empreendedorismo seja a ideal para caracterizar o progresso da cidade

através de ações como a construção de rodovias no início da implementação do transporte rodoviário no Brasil; a distribuição de mercadorias em regiões praticamente inóspitas e a persistência de personagens locais em trazer uma ferrovia cujo trajeto original não passaria por Uberabinha.

A Companhia Mogiana, criada em 1872, assinou contrato com estado de Goiás, em 1890, para estender sua linha até Catalão, passando por Nova Ponte e Estrela do Sul ou Miraporanga e Monte Alegre de Minas. O projeto original foi alterado e a cidade de São Pedro de Uberabinha foi privilegiada com a construção de uma estação de trem no seu espaço urbano e outras na zona rural. (UBERLÂNDIA, 2014)

O desenvolvimento econômico e demográfico de Uberabinha ocorre paralelamente ao progresso de uma elite, composta por empresários, fazendeiros, advogados, médicos, professores, engenheiros e uma parcela de funcionários públicos. A pequena e empreendedora elite, com ideais positivistas, onde a ordem, o trabalho, a limpeza e o progresso caminham juntos, materializaram o que viria a ser a “Cidade Jardim” nos anos posteriores (SOARES, 1995). Conforme Oliveira (1992, p.48),

José Teófilo Carneiro (...) lutava obstinadamente por suas ideias avançadas. Pode-se hoje afirmar tranqüilamente que ele foi o estakeador do desenvolvimento econômico da cidade. Por seu empenho, sua influência, sua insistência, os trilhos da Mogiana rasgaram o desértico cerrado da zona de Uberlândia, a ponte Afonso Pena consolidou os elos econômicos que amarraram o sudeste goiano ao Triângulo Mineiro, a energia elétrica tocou os primeiros motores que iniciaram a corrida industrial que transformou ‘Maravilha’ (nome que ele queria para Uberlândia) no maior contribuinte mineiro de impostos sobre produtos industrializados.

A própria mudança do nome da cidade em 1929, através de um plebiscito, baseava-se em um idealismo progressista. Uberabinha, principal rio da cidade, era também um diminutivo de Uberaba, principal cidade da região. Para a elite, ter o nome da cidade como um diminutivo de outra era sinal de atraso, de passado; características que sempre foram avessas ao ideal de progresso, tão valorizado na cidade. Assim sendo, entre nomes como Maravilha, foi escolhido o nome de Uberlândia, sinônimo de terra fértil (do latim *ubere*) ou terra superior (do alemão *über*).

1.3 O desenvolvimento urbanístico de Uberlândia: o progresso da elite e a especulação imobiliária

A gênese do núcleo urbano de Uberlândia localiza-se no atual bairro Fundinho, entre os Córregos São Pedro e Cajubá (atuais avenidas Rondon Pacheco e Getúlio Vargas). Com a instalação da Estação Ferroviária ao Norte, a cidade foi expandida para aquela direção, atraindo comerciantes e moradores para próximos da ferrovia. Em 1907, um engenheiro, Mellor Ferreira Amado, foi contratado para a elaboração do que viria a ser o primeiro projeto urbanístico da cidade. Conforme Soares (1995, p.103),

O projeto, que postulava a construção de uma paisagem completamente nova para a cidade, criou uma outra área central, com um conjunto de largas e extensas avenidas arborizadas e ruas transversais, que formavam um tabuleiro de xadrez.

Em 1909 foram construídas as avenidas e ruas que dão caráter ao Centro da cidade. Com nomes de importantes personagens da política local e de Minas Gerais, como o Coronel Antônio Alves, Cipriano Del Fávero, Afonso Pena, Floriano Peixoto e João Pinheiro; as ruas e avenidas, largas para a época em uma cidade com cerca de quinze mil habitantes, dava um aspecto moderno tão almejado pela elite, descontente com as ruas estreitas e tortuosas do bairro Fundinho (Figura 6).

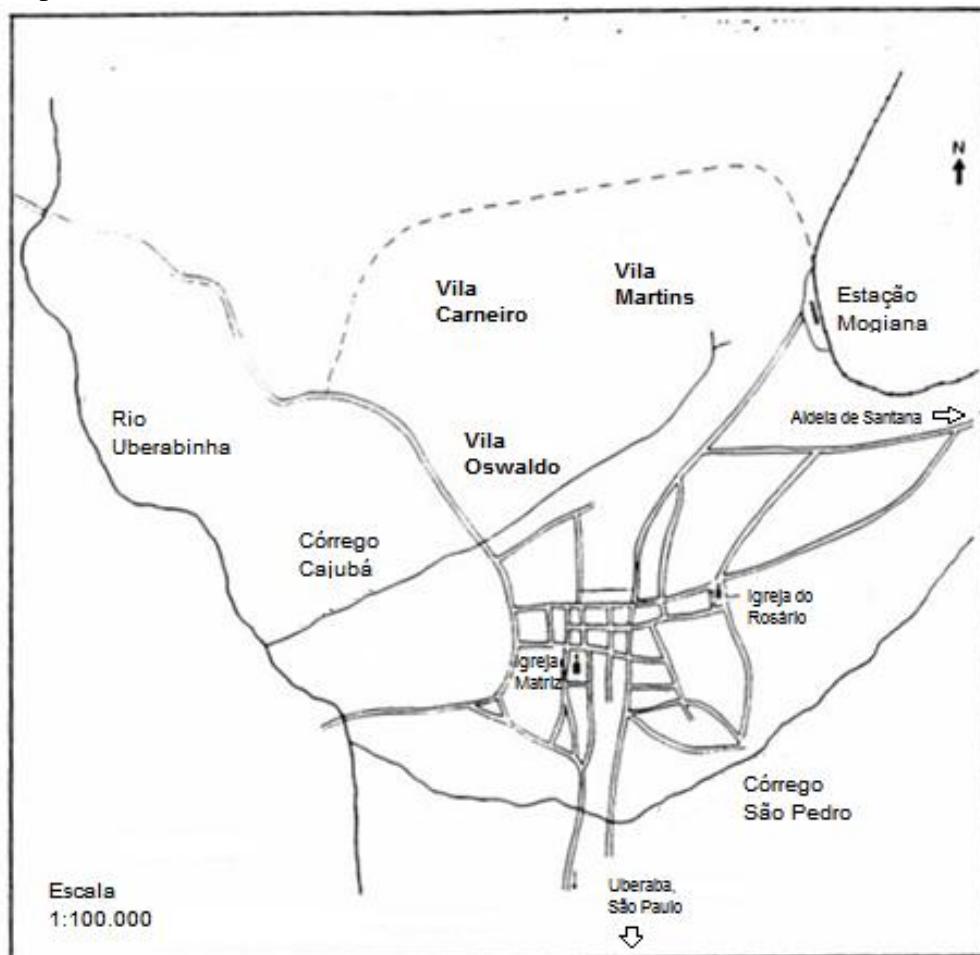
Figura 6 – Uberabinha (MG): Comarca de Uberabinha em 1915.



Fonte: FACEBOOK. História de Uberlândia. Disponível em: <<https://pt-br.facebook.com/pages/Hist%C3%ADria-De-Uberl%C3%A1ndia/487762004620535>> Acesso em: 10 jun. 2014.

A partir do final da década de 1920, a cidade começa a ser expandida para direções além do Córrego Cajubá (Mapa 4), seguindo a instalação das primeiras indústrias, localizadas nas áreas periféricas, nos limites da zona rural. Assim, surgem as Vilas Martins, Oswaldo e Carneiro (atuais bairros Martins e Oswaldo respectivamente), com ruas em traçado de xadrez, cortados por avenidas, semelhante ao traçado do Centro.

Mapa 4 – Uberlândia (MG): Núcleo Urbano em 1929.



Fonte: MARTINS, 1998, p. 4. Adaptado pelo autor, 2015.

Nas décadas de 1940 e 1950, o perímetro urbano de Uberlândia é expandido assim como sua influência no comércio regional, consolidando seu mercado no Centro-Oeste brasileiro através do comércio atacadista.

O comércio local e a indústria, em processo incipiente de desenvolvimento, traziam, por sua vez, enormes estímulos à expansão urbana. Juntamente com esse crescimento econômico, a área urbana se transformou e se expandiu, desencadeando um processo de melhoria e

ampliação da infra-estrutura de água e esgoto, construção e asfaltamento de rodovias, ruas e avenidas, além da inauguração do aeroporto e do ajardinamento de diversas praças públicas. (MARTINS *apud* SOARES, 1988, p.43)

É importante destacar que as benfeitorias atendiam aos interesses da classe dominante, localizando-se em áreas do cotidiano dessa elite, como o Centro e o Fundinho. São nestas áreas onde, primeiramente, foram instaladas as infraestruturas de saneamento básico, asfalto, iluminação e recreação, através das praças públicas, cuidadas com esmero, representando a ordem e a limpeza, aspectos de grande simbologia do progresso tanto almejado pela elite (Figuras 7 e 8).

Figura 7 – Uberlândia (MG): Praça Tubal Vilela na Década de 1940.



Fonte: FACEBOOK. História de Uberlândia. Disponível em: <<https://pt-br.facebook.com/pages/Hist%C3%B3ria-De-Uberl%C3%A1ndia/487762004620535>>
Acesso em: 10 jun. 2014.

Figura 8 – Uberlândia (MG): Avenida Afonso Pena no Centro, em 1950.



Fonte: PMU – Arquivo Público Municipal, 2014.

Os bairros mais afastados, em regiões além dos Córregos São Pedro e Cajubá, viviam à margem desse progresso, recebendo benfeitorias públicas somente em períodos posteriores, quando a população instalada naquelas localidades já se configurava em número representativo, e o interesse na valorização do espaço despertava as ações da elite econômica local, através da especulação imobiliária.

Havendo especulação, há criação mercantil da escassez e acentua-se o problema do acesso à terra e à habitação. Mas o déficit de residências também leva à especulação, e os dois juntos conduzem à periferização da população mais pobre e, de novo, ao aumento do tamanho urbano. (SANTOS, 2009, p. 106)

Segundo Carlos (2008), as classes de menor renda sempre vão habitar as piores áreas da cidade, sejam centrais ou não, podendo ter os aspectos negativos de uma área central das grandes cidades (poluição, barulho, sujeira), ou então, na maioria das cidades, a periferia, “(...) logicamente não a arborizada, mas aquela onde os terrenos são mais baratos devido à ausência de infraestrutura” (CARLOS, 2008, p.89).

A prática da especulação imobiliária, expandindo a cidade horizontalmente, mesmo com uma farta opção de lotes no perímetro urbano (Tabela 1), encontra facilidade na morfologia do relevo pouco acidentado, resultando em poucas barreiras físicas para a expansão urbana.

Outro fator facilitador é a própria posição dos especuladores, comumente donos de terras e, ao mesmo tempo, legisladores do município, fazendo parte de uma elite que rege a cidade, seja pelo fator econômico, seja pelo fator político e legal.

Pela Tabela 1, podemos perceber que, mesmo com a pequena alteração no número de habitantes, a quantidade de lotes disponíveis é expandida de forma vigorosa. Entre 1944 e 1945, a população da cidade cresce cerca de 1.500 habitantes enquanto o número de lotes aumenta acima de 4.000 unidades, alterando a taxa de ocupação de 85,1% para 58,9%.

Na década de 1950, com o desenvolvimento econômico da cidade, há um vertiginoso crescimento populacional, contudo, sem ultrapassar a taxa de 76% de ocupação dos lotes. Entre 1952 e 1953, o número de lotes urbanos passa de 14.167 para 23.626, um aumento de aproximadamente 45% na oferta de lotes, enquanto o crescimento da população ocorre em cerca de 8% durante o mesmo período.

Tabela 1 – Uberlândia (MG): Ocupação dos Lotes Urbanos entre 1936 e 1958.

ANOS	POPULAÇÃO URBANA	LOTES EXISTENTES	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)
1936	19.152	5.000	0,957
1937	19.633	5.000	0,982
1938	20.114	7.100	0,708
1939	20.596	7.100	0,725
1940	21.077	7.100	0,742
1943	25.694	7.100	0,905
1944	27.233	7.998	0,851
1945	28.772	12.193	0,589
1946	30.311	13.443	0,564
1947	31.850	13.590	0,586
1951	40.000	13.590	0,736
1952	43.500	14.167	0,768
1953	47.042	23.626	0,498
1954	50.567	26.075	0,485
1955	54.092	27.246	0,496
1956	57.617	27.857	0,517
1958	64.667	28.271	0,571

Fonte: SOARES, 1995, p. 131.

Ainda pela Tabela 1, verificamos que a população da cidade cresce cerca de 330% em um período de 22 anos (1936/1958). Mesmo com o aumento da população, a taxa de ocupação dos lotes diminuiu, pois, durante o mesmo período, houve o acréscimo de mais de 500% no número de lotes (cerca de 23 mil). Dessa forma, percebemos a atuação dos proprietários de terras na expansão da área urbana sem a necessidade gerada pela demanda.

Se o crescimento exponencial do número de lotes acompanhasse o aumento da população e, se os novos loteamentos ocorressem em continuidade à malha urbana; a

lógica dos loteamentos, em prol dos moradores da cidade, faria sentido. Contudo, loteamentos foram lançados praticamente todos os anos, em áreas periféricas, com uma média acima do crescimento populacional, chegando à taxa de ocupação de 51,7 % em 1956.

Segundo Leme (1999), embora não precise de que todas as áreas estejam ocupadas para que ajam novos loteamentos, sua produção visa a formação e o aumento do estoque imobiliário, já que a terra é uma mercadoria que poderia ser colocada no mercado à medida que houvesse interesse do capitalista.

Para Sposito (1990), na produção das cidades brasileiras, não existe preocupação em dar continuidade à malha urbana e nem de expandí-la na mesma proporção em todas as direções, criando, assim, grandes vazios urbanos, que irão mais tarde ser loteados com preços bem mais elevados, tornando as cidades desiguais em relação à acessibilidade de sua população às áreas centrais.

Paralelamente ao crescimento desordenado de loteamentos na cidade, a administração municipal contratou, no início da década de 1950, junto ao Departamento Geográfico do Estado de Minas Gerais, um novo plano urbanístico, o segundo da história da cidade, que refletia o pensamento progressista da elite, baseado em grandes obras e bastante ambicioso para a realidade de Uberlândia na época.

Não façamos planos pequenos; eles não têm o mágico poder de animar o espírito dos homens e provavelmente não seriam nunca realizados. Façamos grandes planos, ponhamos espírito elevado e esperança no trabalho, recordando que o nobre e lógico programa, uma vez traçado nunca morre, que será depois de nossa ausência, uma coisa viva, confirmada sempre com crescente insistência. Recordamos que os nossos filhos farão as coisas que a nós fizeram vacilar. Roguemos para que sua divisa seja a ordem e seu guia a beleza. (Plano de Urbanização de Uberlândia *apud* SOARES, 1995, p. 143)

De fato, o plano urbanístico de 1954 seguia um ideal elitista, da ordem e do progresso, dentro do clima modernista da década de 1950, baseado na cultura estadunidense do automóvel, e em grandes obras, que seriam símbolos de um desenvolvimento moderno, tão em voga no Brasil durante aquele período.

Segundo Soares (1995), o plano consistia na implementação de uma nova rede viária e de tráfego, alargando ruas e canalizando córregos para a construção de avenidas; na construção de um centro cívico, do estádio municipal, do cemitério, ou

uma nova estação rodoviária e ferroviária, além de outras obras de difícil execução devido ao grande custo.

O plano, propriamente dito, nunca foi implantado na sua íntegra, ainda que várias construções/reformulações ali sugeridas tenham sido realizadas vários anos mais tarde. As obras previstas, por exigirem investimentos de vulto muito superiores às possibilidades municipais, foram executadas apenas 20 ou 30 anos depois, ainda que com novos projetos arquitetônicos e em novas localizações. (SOARES, 1995, p. 147)

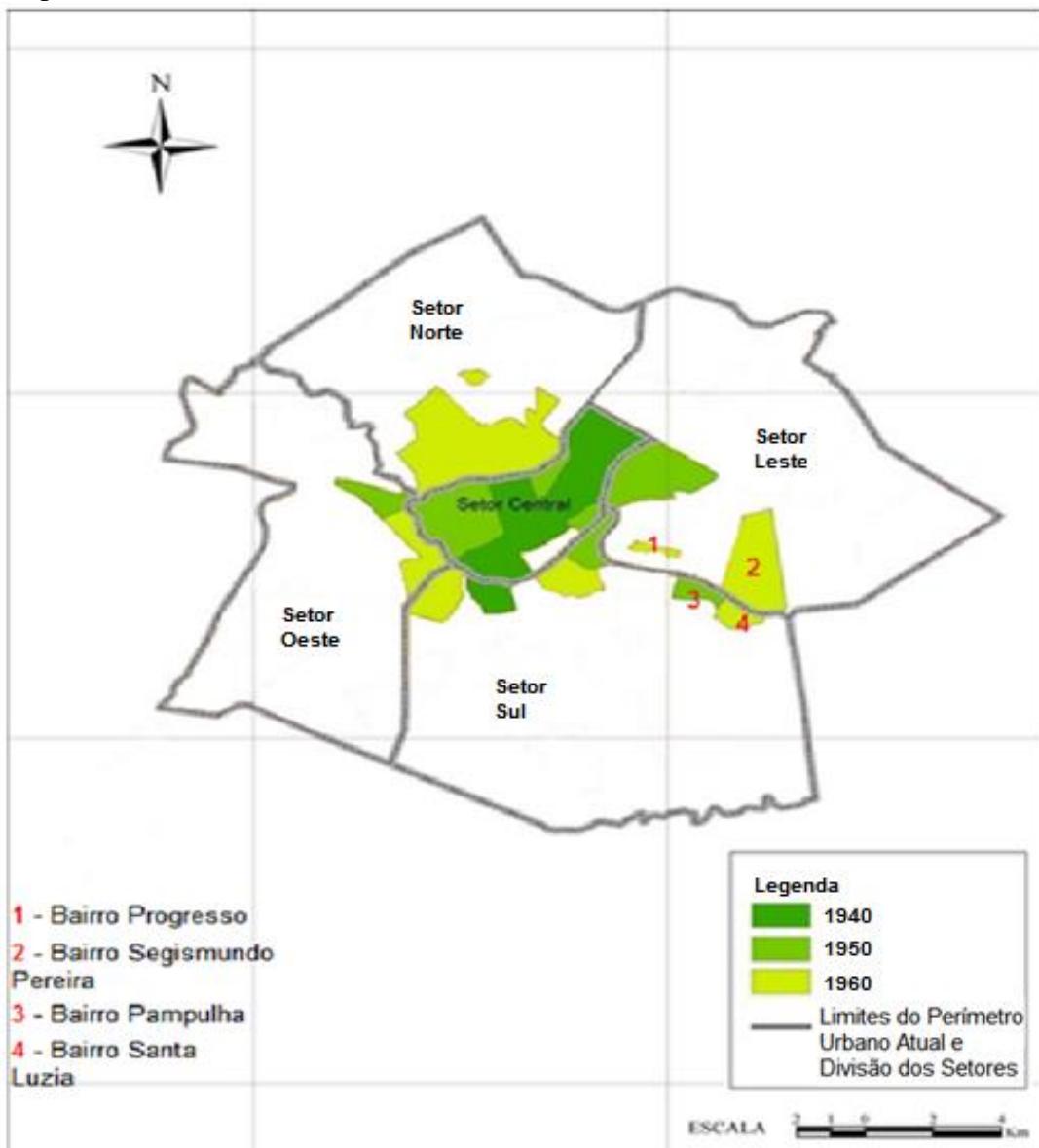
Enquanto a administração municipal discutia um plano de urbanização irreal para a cidade, a especulação imobiliária traçava o crescimento urbano através de loteamentos isolados. Ao analisar a questão, Singer, (1980, p.89) afirmou que:

A ironia da situação é que, ao mesmo tempo, cresce a parcela da população que não tem recursos para realmente habitar, o que significa mais do que permanecer fisicamente dentro dela. Para esta população, que vegeta em favelas ou vilas operárias, os sistemas de transportes, de comunicações, de saneamento, etc são inacessíveis em maior ou menor grau, ao passo que áreas vagas, que facilitariam este acesso, lhes são vedadas pela barreira da propriedade privada do solo urbano.

Os novos loteamentos, distantes do centro urbano (Mapa 5), que concentravam as opções de serviço e do comércio da cidade, obrigavam os moradores dos subúrbios a se deslocarem por grandes distâncias em direção as atividades de trabalho, de estudo ou de lazer, tornando mais caro a manutenção de serviços públicos como o transporte de massas. Ainda, a qualidade de vida dos moradores, na maioria de baixa renda, é prejudicada devido às grandes distâncias enfrentadas no cotidiano.

Foi na década de 1950 que bairros como Segismundo Pereira e Progresso (atual Santa Mônica), no Setor Leste, e os bairros Pampulha e Santa Luzia, no Setor Sul, foram loteados. Ao verificarmos o vazio entre esses loteamentos e os bairros centrais (Mapa 5), fica evidente a prática da especulação imobiliária já que, posteriormente, as áreas vazias foram loteadas por preços mais altos que iam valorizando na medida em que se aproximavam do Centro da cidade.

Mapa 5 – Uberlândia (MG): Loteamentos Urbanos de 1940 - 1960.



Fonte: HERNANDEZ, 2011, p. 148. Adaptado pelo autor, 2014.

A década de 1950 foi um marco para a consolidação de Uberlândia como cidade polo do Triângulo Mineiro. Foi através dos ideais da elite, visando à construção de uma cidade moderna e desenvolvida, que projetos foram definidos para aquele período e décadas posteriores. O pensamento de uma cidade grandiosa, bela e majestosa, difundia-se através do plenário municipal e da imprensa local,

Uberlândia deve ter grandes obras arquitetônicas que virão, demonstrar a todos os que aqui vêm o nosso majestoso progresso, virão demonstrar que Uberlândia é uma cidade do sertão de Minas, ao contrário. Tais construções se não tivessem o efeito embelezador para Uberlândia, porque aliás ela já não necessita disso, terão por certo, a finalidade de engrandecimento sempre maior de nossa querida terra e

mais do que isso terão por certo, efeito mágico de um maior progresso e de campo mais vasto para se estender. (O Repórter, 15/02/1951 *apud* SOARES, 1995, p. 150)

Nesse período, a construção de prédios modernos, como o da Sociedade de Medicina, o Uberlândia Clube (Clube Social), o Estádio de Futebol, o Aeroporto e os primeiros grandes edifícios verticais como o Edifício Tubal Vilela, representaram, como símbolos, a modernidade e o progresso almejados pela elite überlandense.

Segundo Peachman (1993), operando com símbolos, signos e imagens, a cidade articula sua relação com a classe dominante, a quem servem as leis, proclamações, instituições, propagandas e outros meios, de modo a justificar e sustentar a ideologia da elite, excluindo, assim, a maioria da população na gestão das cidades. “Ao operar estes signos, a cidade letrada excluiu a cidade real (da grande maioria de analfabetos) da possibilidade de compreensão do novo imaginário que se gestava” (PEACHMAN, 1993, p. 40).

Ao levar as famílias de baixa renda para longe da região central, a elite überlandense retirou da “cidade imaginária” o aspecto idealizado como atrasado e pobre, mantendo as aparências dos jardins, das construções modernas e dos casarões da Avenida João Pinheiro, como uma falsa imagem da realidade de Uberlândia (Figura 9). Segundo Martins (1992), “no imaginário das elites, a ordem e seu espaço não se separavam”. (MARTINS, 1992, p. 36).

Figura 9 – Uberlândia (MG): Núcleo Central no Final da Década de 1950.



Fonte: SOARES, 1995, p. 161.

Analizando as políticas públicas de intervenção na Região Central de São Paulo, Oliveira Sobrinho (2013) chama atenção da necessidade da higienização do espaço como forma de atender uma lógica política, social e cultural, calcada na ética burguesa e elitista.

O embelezamento seria um fracasso se sujeitos considerados indesejados à moralidade e aos padrões de consumo burgueses continuassem a ocupar espaços outrora ociosos aos olhares dos endinheirados e, ao mesmo tempo, atrativos na oferta de bens e serviços no presente, em especial pela carência de novas áreas atrativas aos nichos dos novos segmentos sociais e à especulação imobiliária e financeira das corporações nacionais e estrangeiras. (OLIVEIRA SOBRINHO, 2013, p.2)

Além da falsa imagem da cidade promovida pela elite, parte deste grupo lucrou bastante com a especulação imobiliária durante décadas, inclusive prefeitos ligados à oligarquia rural, projetando uma cidade marcada por grandes “vazios” no perímetro urbano.

1.4 A consolidação de Uberlândia como polo regional: a influência do empreendedorismo local

A década de 1950 foi marcante para a economia überlandense. As estradas de rodagem foram fundamentais para a consolidação comercial entre a cidade e todo o Brasil Central. Uberlândia, que durante um longo período recebia produtos industrializados de São Paulo, via ferrovia, e distribuía-os para diversas regiões, via rodovia; tornara-se ainda um grande polo beneficiador de grãos, principalmente arroz, abastecendo a recém construída Brasília e o Estado de São Paulo.

Outras importantes atividades eram desenvolvidas na cidade, como o charque, comercializado principalmente para Pernambuco, além de oficinas mecânicas e outros estabelecimentos voltados ao atendimento dos caminhoneiros, fazendo com que Uberlândia se tornasse um importante centro de manutenção de caminhões no interior do Brasil.

Contudo, talvez nenhuma outra atividade tenha progredido tanto como o comércio atacadista. Foram nas décadas de 1950 e 1960 que iniciaram as atividades dos grupos atacadistas Martins, Peixoto e ARCOM, que atualmente estão entre os maiores do país.

Desde as décadas de 1930 e 1940 o comércio atacadista da cidade já apresentava indícios de desenvolvimento. Porém, é na de 1950 e 1960 que surgem os grandes atacadistas atuais como o Grupo Martins, o Grupo Arcom, o Grupo Peixoto, entre outros. (CLEPS, 2005, p. 191-192)

Em 1954 foi fundada, por Alexandrino Garcia, a Companhia Telefônica do Brasil Central (CTBC), primeira empresa de um grande *Holding* denominado ALGAR, em referência ao nome do fundador.

Na atualidade, o Grupo ALGAR atua nas áreas de Telecomunicações (telefonia fixa, celular, internet, comunicação de dados, TV por assinatura, *data center*, *cloud computing*, gerenciamento de redes e segurança, videoconferência), Tecnologia da Informação, Agricultura, Pecuária, Alimentos, Aeronáutica (manutenção, vendas, fretamento), Propaganda e Marketing, Segurança, Administração e Turismo (ALGAR, 2015).

O desenvolvimento das telecomunicações em Uberlândia, por parte da CTBC (atual Algar Telecom), fez com que a cidade participasse de uma rede de comunicações, em um importante período técnico-científico-informacional, que possibilitaram a ampliação territorial do comércio e da indústria überlandense. Conforme Cleps, (2005, p. 201).

Essa dinâmica apresentada pela cidade de Uberlândia criou uma grande complexidade na sua configuração territorial, gerando fluxos materiais e imateriais que resultaram no seu desenvolvimento econômico, primordialmente das atividades eminentemente urbanas como a indústria, o comércio e os serviços, passando a atender também às demandas da agropecuária modernizada, ampliando-se ainda mais o processo de urbanização da cidade.

O período da fundação de grandes empresas na cidade coincide com o processo de construção de Brasília que, consequentemente, impulsionou o desenvolvimento econômico no interior do país. Dessa forma, a estrutura que Uberlândia oferecia na época, e a nova dinâmica do Brasil Central, criaram um ambiente favorável para empreendedores como Alair Martins (Grupo Martins), Alexandrino Garcia (Grupo ALGAR), Nilton Peixoto (Grupo Peixoto) e tantos outros.

No comércio, a década de 1960 foi marcada no Brasil por novas formas de consumo, impulsionadas por novas tecnologias, como a televisão e a máquina de lavar roupas; e o surgimento de novos estabelecimentos, como os *shopping centers* e supermercados (Figura 10).

Figura 10 – Uberlândia (MG): Caminhões das Casas Alô Brasil na Década de 1960.



Fonte: FACEBOOK. História de Uberlândia. Disponível em: <<https://pt-br.facebook.com/pages/Hist%C3%ADria-De-Uberl%C3%A1ndia/487762004620535>> Acesso em: 12 jun. 2014.

Em Uberlândia, dois centros comerciais, com 150 lojas cada, foram inaugurados no início dos anos 1960: o *Shopping Center Sul*, no Bairro Martins, e o *Shopping Center Norte*, no Bairro Aparecida. “A instalação desses equipamentos comerciais em Uberlândia, na década em que foram inaugurados, representou sinônimo de modernidade e progresso para uma pujante cidade do interior do país (...)" (SILVA, 2012, p. 94).

Apesar de atualmente não serem considerados *shopping centers*, pela sua estrutura e funcionalidade, na época da inauguração, os centros comerciais dos Bairros Martins e Aparecida representaram uma nova modalidade de estabelecimentos comerciais e reforçavam duas importantes regiões de comércio fora do Centro da cidade. Ainda buscando se integrar nas novidades que caracterizavam uma cidade moderna, em 1964 é inaugurado o primeiro supermercado de Uberlândia, o Bom Preço.

Após apanhar tudo que deseja, em dezenas de seções onde escolherá livremente e com as próprias mãos, passará pelo caixa, onde efetuará o pagamento, recebendo a mercadoria empacotada. O Bom Preço será realmente um supermercado, vendendo com pequena margem de lucro. (CORREIO DE UBERLÂNDIA, 22/03/1964 *apud* SOARES, 1995, p. 179)

Durante sua história, Uberlândia sempre almejou, através dos ideais elitistas, em se tornar uma cidade moderna e atrair as novidades existentes nas grandes metrópoles. Assim, qualquer empreendimento inaugurado na cidade, que demonstrasse progresso e

modernidade, era comemorado por meio da imprensa e comentado no cotidiano das ruas e praças.

Ainda no início da década de 1960, foi instalada em Uberlândia a “Cidade Industrial”, como meio de atrair indústrias para a cidade. A Cidade Industrial foi o primeiro espaço planejado para as indústrias, administrado pelo Município, que implantaria as infraestruturas básicas, redes de transporte e de comunicação, além de atrativos como impostos baixos e doações de terrenos.

Contudo, a cidade começou a atrair um maior número de indústrias na década de 1970, com a criação do Distrito Industrial de Uberlândia em 1971. O Distrito Industrial era contínuo à Cidade Industrial, porém, fazia parte de um programa do Estado de Minas Gerais, onde as empresas receberiam, além de infraestruturas e doação de terrenos, incentivos fiscais, assessoria técnica e financiamentos.

Segundo Oliveira (1976), existiam duas estratégias básicas na criação dos Distritos Industriais: a primeira era atrair indústrias para novas áreas, devido ao congestionamento e a localização não planejada nas regiões centrais das cidades. A segunda tinha o intuito de criar uma “equidade” espacial, implantando e promovendo novas regiões de localização industrial. Os Distritos Industriais exerceriam o papel de geração de novos polos, irradiando o crescimento industrial em diferentes escalas.

Na década de 1970, grandes indústrias foram instaladas na cidade, como a Companhia de Cigarros Souza Cruz, a Cargill Agrícola S.A, a Braspelco, a Rezende Alimentos, a Uberlândia Refrescos dentre outras. Vale ressaltar que, a representatividade política alcançada pela elite überlandense, colaborou para a chegada de investimentos por parte do Governo Estadual, tendo como destaque a nomeação de Rondon Pacheco como governador de Minas Gerais.

É pertinente atentar para o fato de que este überlandense foi escolhido para governar o Estado de Minas Gerais em um dos períodos mais importantes em termos de expansão econômica da história recente do país. Rondon Pacheco assumiu o governo estadual em março de 1971, ficando à sua frente até março de 1975. O desempenho da economia mineira, neste período causou verdadeira euforia. (BRANDÃO, 1989, p.137)

De fato, como Governador, Rondon Pacheco incorporou em seu governo a Companhia Prada de Eletricidade, que fornecia energia elétrica a Uberlândia, à Companhia Energética de Minas Gerais (CEMIG), o que permitiu uma ampliação no

fornecimento de energia na cidade. Ainda como secretário de Estado, no governo de José Magalhaes Pinto em 1961, Rondon Pacheco contribuiu para a expansão da então CTBC (atual Algar Telecom) através de suas influências políticas e jurídicas.

Quando secretário acompanhou a expansão da empresa CTBC, em se tratando de processos jurídicos. Alexandrino Garcia entrou com pedidos para requerer para si as concessões caducadas de telefonia do Triângulo Mineiro, concessão que o próprio Rondon assinou. A CTBC acumulou 40 concessões que corporificou a companhia telefônica, fazendo-a crescer, Alexandrino pôde ir para Uberaba e posteriormente Franca, Pará de Minas, dando início à sua expansão. (GODOI, 2010, p. 277)

Como deputado federal, Rondon Pacheco foi influente para a construção da Faculdade Federal de Engenharia de Uberlândia, em 1965, e na criação da Escola de Medicina, em 1968, esta mantida por uma fundação municipal.

Em 1969, foi criada a Universidade de Uberlândia (UnU) integrando a Escola de Medicina e as cinco faculdades existentes na cidade: Faculdade de Música, instituída em 1957; Faculdade de Direito (1959); Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras (1960); Faculdade de Ciências Econômicas (1963) e a Faculdade de Engenharia (1968), única pública. A Universidade de Uberlândia (Figura 11) foi federalizada somente em maio de 1978, sendo denominada, a partir de então, como Universidade Federal de Uberlândia (UFU).

Da mesma forma que foi implantada a Cidade Industrial, a Universidade Federal é fruto de reivindicações políticas, ao então Chefe do Gabinete Civil do Governo Costa e Silva, Sr. Rondon Pacheco, überlandense, que conseguiu incluir a Universidade de Uberlândia no processo de federalização. (SOARES, 1995, p. 197)

Durante décadas, o desenvolvimento de Uberlândia ocorreu, de certa forma, separado ou ausente das políticas do Estado de Minas Gerais, tendo então o progresso econômico sustentado pelos empreendedores locais e por ações do Governo Federal. Contudo, a partir da década de 1950, as interferências do poder político estadual foram fundamentais para que a cidade alcançasse as metas e os interesses da elite local, beneficiando as atividades econômicas da cidade e a consolidação de Uberlândia como polo regional do Triângulo Mineiro.

Figura 11 – Uberlândia (MG): Universidade de Uberlândia no Início dos anos 1970.



Fonte: FACEBOOK. História de Uberlândia. Disponível em: <<https://pt-br.facebook.com/pages/Hist%C3%B3ria-De-Uberl%C3%A1ndia/487762004620535>>
Acesso em: 12 jun. 2014.

A elite, representante da imagem e do estereótipo do povo uberlandense, utilizou-se das conquistas trazidas para a cidade como símbolos do progresso, em um momento de grande rivalidade com a cidade de Uberaba, do qual travava uma disputa pela supremacia regional.

A problemática da rivalidade foi tão marcante, que chegava-se a questionar os dados oficiais sobre o crescimento das duas cidades, como ocorreu com o Censo de 1970, quando o vereador Natal Felice colocava em dúvida os dados referentes ao censo de Uberlândia, que na realidade "ultrapassa em muito o progresso da vizinha cidade." (OLIVEIRA, 1993, p. 79)

O Censo Demográfico de 1970 apontava Uberlândia, pela primeira vez, como a cidade mais populosa do Triângulo Mineiro (Tabela 2). A insignificante vantagem de cerca de 400 habitantes não agradou nem uberlandenses, que esperavam uma diferença maior, nem uberabenses, que contestavam o resultado, inclusive do número de eleitores cadastrados em Uberlândia. Segundo OLIVEIRA (1993), "do lado de Uberaba, eram levantadas suspeitas de que o Juiz de Uberlândia fraudou o alistamento eleitoral" (OLIVEIRA, 1993, p. 79).

Tabela 2 – Triângulo Mineiro (MG): Evolução Demográfica entre 1970 e 1980.

Cidades	1970	1980	Evolução 1970-1980 (%)
Araguari	63.368	85.290	34,6
Ituiutaba	64.656	75.919	17,4
Patos de Minas	76.211	88.802	16,5
Uberaba	124.490	202.710	62,8
Uberlândia	124.895	241.180	93,1
Total	388.964	617.982	58,9

Fonte: BESSA, 2007, p. 291.

De fato, a atuação da elite uberlândense foi fundamental para a supremacia de Uberlândia como centro regional, já que a mesma proporcionou uma diversificação nas atividades de produção, principalmente daquelas de caráter urbano, como a indústria e o comércio, através das articulações políticas e do empreendedorismo local. Em comparação das elites de Uberlândia e Uberaba, Bessa (2007, p. 169-170) afirma:

A elite uberlândense, ao contrário, orientou uma clara política de diversificação das atividades produtivas, apesar da supremacia do setor comercial, que resultou numa expansão da indústria, dos serviços e também da agropecuária, expressando uma nítida tendência de articulação entre especialização e diversificação, o que, por sua vez, remodelou o conteúdo urbano. A partir desse momento, essa elite, sem um passado histórico relevante, não só passou a deter parcela significativa de riqueza e poder, por intermédio do acúmulo de capital e pela crescente participação política, como também conquistou status.

A afirmação de Uberlândia como cidade polo do Triângulo Mineiro, através do desenvolvimento econômico, atraiu novos moradores, vindos de diversas partes do país em busca de trabalho, assim como novas indústrias e estabelecimentos comerciais (Figura 12).

Figura 12 – Uberlândia (MG): Panorâmica da Cidade nos Anos 1970.



Fonte: FACEBOOK. História de Uberlândia. Disponível em: <<https://pt-br.facebook.com/pages/Hist%C3%ADria-De-Uberl%C3%A1ndia/487762004620535>>
Acesso em: 12 jun. 2014.

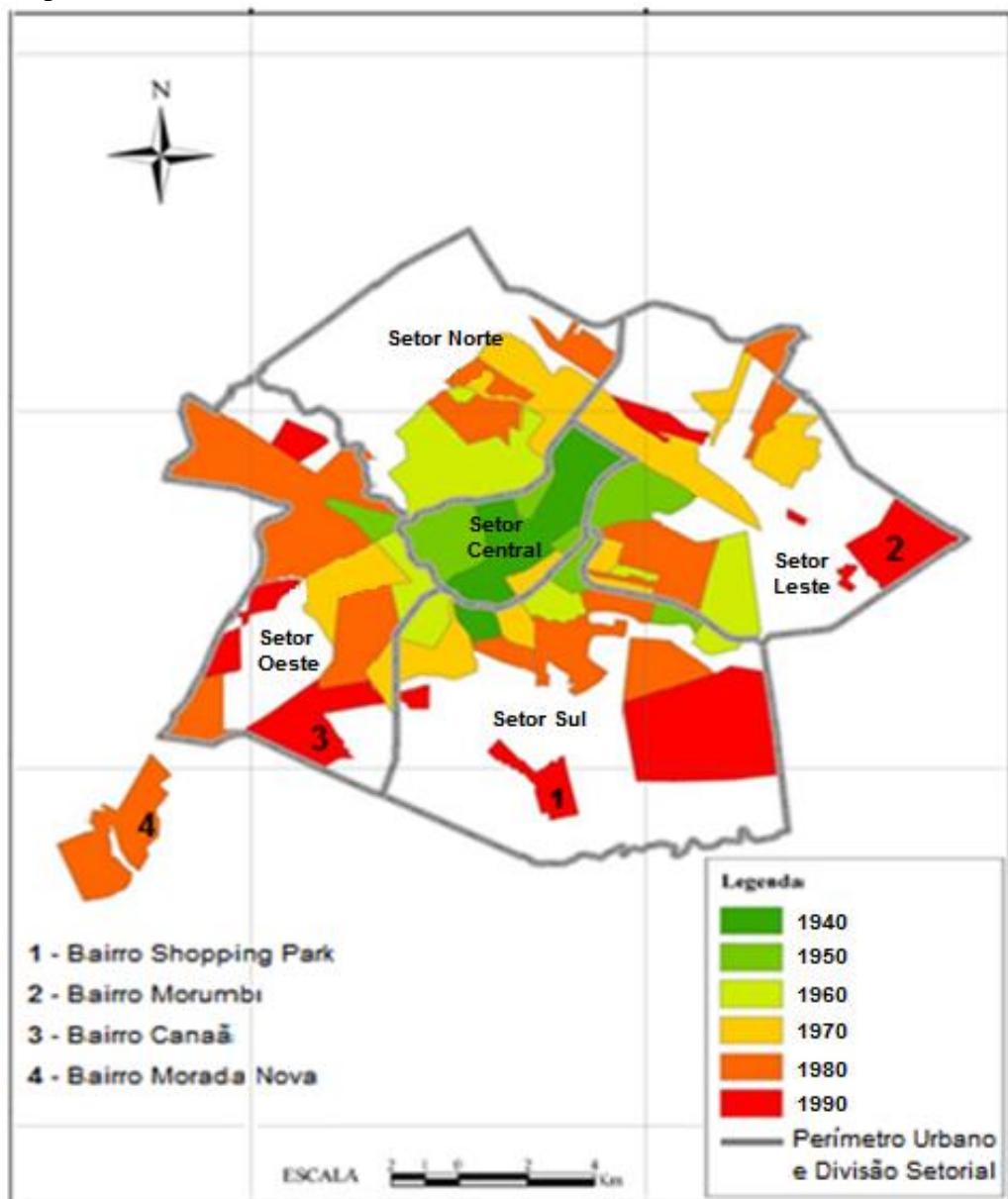
A criação da Universidade de Uberlândia foi outro importante fator de atração já que poucas cidades do interior do Brasil, principalmente no Brasil Central, abrigavam instituições de ensino superior.

Apesar do desenvolvimento econômico e populacional, o crescimento da cidade continuava condicionado aos interesses de especuladores, já que o Código de Obras e Posturas, criados entre 1950 e 1970, não tratava do uso, parcelamento e ocupação do solo de forma a prevenir a especulação imobiliária, preocupando-se, principalmente, com questões ligadas à construção civil, leis de trânsito, espaço público e ao decoro urbano.

Desse modo, a organização espacial da cidade, principalmente de sua área central e seu estilo arquitetônico, refletiam apenas as necessidades e interesses dos incorporadores e de sua clientela, não sendo jamais levados em conta os interesses e benefícios da população em geral. (SOARES, 1995, p.137)

O resultado dessa política urbana foi a perpetuação da especulação imobiliária no processo de desenvolvimento da cidade, com o aumento dos loteamentos nas margens do perímetro urbano, a exemplo dos bairros Shopping Park, Morumbi e Canaã criados na década de 1990 (Mapa 6).

Mapa 6 - Uberlândia (MG): Loteamentos de 1940 - 1990.



Fonte: HERNANDEZ, 2011. Adaptado pelo autor, 2014.

Pelo Mapa 6, fica evidente a especulação imobiliária caracterizada pelos “vazios” urbanos. A implantação de loteamentos como o Shopping Park (extremo do Setor Sul), Morumbi (extremo do Setor Leste) e Morada Nova (a Sudoeste do perímetro urbano) na década de 1980 foi uma estratégia de valorização do espaço, facilitada pela ausência de leis que dificultasse a prática especulativa. Ao invés de coibir, o município de Uberlândia facilitava a prática, como afirmava a ex-vereadora Nilza Alves em 1984:

Uberlândia pode ser considerada um paraíso para os estocadores de terrenos, porque se pagam impostos simbólicos, a Prefeitura com recursos do restante da população, muitas vezes cuida da limpeza

destes terrenos, deixando-os estocados à benesses da valorização. A especulação imobiliária criou em Uberlândia um cinturão de terrenos vagos, expulsando a população carente para a periferia, onde há água, energia, saneamento e sem telefone. (PRIMEIRA HORA, 04/02/1984 *apud* SOARES, 1995, p. 211)

A prática da especulação foi facilitada pela influência que os especuladores tinham no poder municipal. O ex-prefeito Virgílio Galassi, que administrou Uberlândia por quatro mandatos (1970-1973, 1978-1982, 1989-1992, 1997-2000), foi um dos políticos que se beneficiou com a abertura de loteamentos, assim como o também ex-prefeito Renato de Freitas (1967-1969, 1974-1977).

Ambos os prefeitos estiveram ligados a empresas do ramo imobiliário como a Viga Empreendimentos Imobiliários (Virgílio Galassi) e a R. Freitas Empreendimentos (Renato de Freitas). Sobre o ex-prefeito Virgílio Galassi, um leitor do Jornal Correio de Uberlândia, Márcio Henrique, comentou:

É inegável que seu desejo de modernizar a cidade tenha sido uma de suas marcas principais. Isso eu tenho que admitir. Entretanto, outra marca impossível de se apagar é a especulação imobiliária que seus parceiros do ramo de negócios fizeram com Uberlândia ao criarem bairros distantes como o Luizote de Freitas e o Segismundo Pereira, fora de sintonia com o planejamento urbano, visando exclusivamente lucros futuros quando os administradores criassem novos bairros para preencherem as lacunas no mapa da cidade. (CORREIO DE UBERLÂNDIA, 02/01/2014, p. A2)

Da mesma forma, outras incorporadoras imobiliárias estão diretamente ligadas a políticos da cidade como a Imobiliária Tubal Vilela, fundada em 1937, pelo ex-prefeito Tubal Vilela da Silva (1951-1954).

Percebe-se que constitui prática comum na cidade a ocupação de cargos públicos, inclusive de liderança política, por alguns membros das elites tradicionais, como o Sr. Tubal Vilela da Silva, um dos primeiros e principais loteadores da cidade, e político atuante nos cenários municipal e estadual. (CANUTO, 2004, p. 27)

Assim, é evidente a facilitação da prática da especulação já que o poder público esteve ligado, de diversas formas, a agentes imobiliários. A união desses agentes, políticos e imobiliários, é decorrente na história da cidade. Esse fator tem uma grande importância na reprodução do espaço urbano de Uberlândia sendo, dessa forma, uma prática decisiva na expansão da cidade.

No final da década de 1980, a prefeitura contratou uma empresa para desenvolver o terceiro projeto urbanístico da cidade. Denominado “Plano Diretor do Sistema Viário”, o projeto promoveu um avanço na ocupação e o desenvolvimento de Bairros dos Setores Leste e Sul, principalmente aqueles próximos ao entroncamento das Avenidas Rondon Pacheco e João Naves de Ávila (Figura 13).

Figura 13 – Uberlândia (MG): Cruzamento das Avenidas João Naves de Ávila e Rondon Pacheco em 2014.



Fonte: LUZZ, 2014.

As regiões beneficiadas pelo Plano Diretor Viário de 1988 eram justamente aquelas que seriam valorizadas no futuro, criando-se novas centralidades, através de serviços públicos e privados, como o Campus Santa Mônica da UFU (já existente); o Centro Administrativo Municipal e o Complexo *Center Shopping*, ambos construídos posteriormente.

Na década de 1980, criou-se o terceiro plano diretor da cidade – Plano Diretor do Sistema Viário – o qual, baseado em diretrizes urbanísticas, reforçou o processo de transformação do uso do solo e redirecionou a ocupação territorial urbana, principalmente nos Bairros Santa Mônica, Saraiva, Tibery e Santa Maria. A partir de então, o poder público local passou a investir nesses bairros. Criou praças, pavimentou as principais ruas e avenidas, construiu pontos de ônibus, postos de saúde, enfim, uma série de equipamentos urbanos que promoveram significativa valorização imobiliária à região. (CLEPS, 2008, p. 30)

Os projetos que orientavam o planejamento urbano de Uberlândia, assim como em grande parte do país, não atendiam uma norma federal específica, ficando a cargo do município em projetá-las ou não. Contudo, a partir da Constituição Federal de 1988, todos os municípios com população superior a vinte mil habitantes seriam obrigados a elaborar Planos Diretores, “com o objetivo de orientar a política de desenvolvimento e ordenamento da expansão urbana, integrando o uso do solo, habitação, saneamento e mobilidade urbana” (BRASIL, 1988).

Assim, após um projeto elaborado por uma empresa de consultoria, coordenado pelo Escritório Jaime Lerner de Curitiba (PR), foi aprovado pela Lei Complementar nº 78 de 27 de Abril de 1994, o Plano Diretor do Município de Uberlândia elaborado em 1991, seguindo a orientação da Constituição Federal, objetivando “o pleno desenvolvimento das funções urbanas do Município, na busca por melhor qualidade de vida para a população” (UBERLÂNDIA, 1994, Artigo 2º).

A Constituição Federal de 1988 foi um passo importante para o desenvolvimento das políticas públicas urbanas representadas pelos Planos Diretores Municipais e pelo Estatuto da Cidade. Os detalhes sobre os instrumentos legislativos para o planejamento urbano e uma análise a respeito dos Planos Diretores de Uberlândia estão presentes no próximo capítulo desta dissertação.

Figura 14 – Uberlândia (MG): Terminal Central do SIT, do Plano ao Concreto.



CAPÍTULO 2 – OS PLANOS DIRETORES DE UBERLÂNDIA NO CONTEXTO DA POLÍTICA URBANA BRASILEIRA



Fonte: LUZZ, 2014. Adaptado pelo autor.

CAPÍTULO 2 – OS PLANOS DIRETORES DE UBERLÂNDIA NO CONTEXTO DA POLÍTICA URBANA BRASILEIRA

Este capítulo aborda a trajetória da elaboração das leis que regem o planejamento urbano do país, desde a participação de movimentos populares na Constituição Federal de 1988, até a promulgação do Estatuto da Cidade em 2001. O capítulo abrange, ainda, uma análise dos Planos Diretores de 1991 e de 2006 do Município de Uberlândia.

Os problemas urbanos enfrentados pelas metrópoles brasileiras, na metade do século XX, levou à formação de movimentos populares que reivindicavam novas políticas públicas para as cidades.

A luta pela participação popular no planejamento urbano ganhou espaço durante a elaboração da Constituição Federal de 1988 onde, pela primeira vez, um capítulo referente à política urbana fez parte integrante da lei máxima brasileira, através de uma emenda elaborada com participação popular.

Dentre as conquistas da Constituição Federal, no âmbito das políticas urbanas, está a incumbência do planejamento municipal aos governos locais, através da instituição dos Planos Diretores Municipais.

Contudo, a Lei Federal que determina as diretrizes para os Planos Diretores, denominada Estatuto da Cidade, só foi aprovada em 2001. Até esse período, muitos Planos Diretores, como o de Uberlândia, foram elaborados de forma tecnicista, sem a participação popular e com poucas especificidades locais.

Após o Estatuto da Cidade, houve o amadurecimento dos Planos Diretores, através da revisão de planos anteriores e dos novos instrumentos de políticas urbanas instituídos pelo Estatuto. Porém, apesar do avanço das leis que regem as cidades, a influência da elite tradicional na prática do planejamento urbano municipal não foi alterada.

Consideramos que o estudo dos Planos Diretores de Uberlândia é fundamental para o entendimento da reprodução do espaço no Setor Leste da cidade, pois, é de nosso entendimento, que cada artigo da lei influência na dinâmica urbana, valorizando determinados setores da cidade em detrimento de outros, estimulando a lógica de ocupação e de investimentos do capital privado.

2.1 Os movimentos populares de reforma urbana e a nova política urbanística no Brasil

A Constituição Federal de 1988, através do Capítulo II, artigos 182 e 183, tornou obrigatória a elaboração de Planos Diretores Municipais para cidades com mais de vinte mil habitantes. Além da obrigatoriedade do planejamento municipal sobre a cidade, a Constituição trouxe em suas diretrizes medidas de combate à especulação imobiliária e um novo tratamento à propriedade urbana do país, graças ao apelo popular representado pelo Movimento Nacional de Reforma Urbana (MNRU).

O MNRU foi criado em janeiro de 1985 como um movimento de reivindicação por moradias. Com o fim da ditadura militar, o movimento ampliou suas reivindicações, passando a incorporar, segundo SAULE JUNIOR (2010, p. 260), “a idéia de cidade, a cidade de todos, a casa além da casa, a casa com asfalto, com serviços públicos, com escola, com transporte, com direito a uma vida social”.

O movimento por reforma urbana no Brasil teve início nos anos 1960 quando, em 1963, o Instituto de Arquitetos do Brasil promoveu um seminário com o intuito de discutir novas políticas públicas para o meio urbano. O evento, organizado por técnicos, políticos e intelectuais, ocorreu à luz das chamadas “reformas de base” do Governo de João Goulart, e teve como resultado um documento de caráter técnico, em defesa ao amplo acesso a moradias, como uma reivindicação por maior justiça social, porém, sem a participação de movimentos sociais em sua elaboração.

[...] embora se voltasse para a idéia de que as cidades deveriam oferecer condições de vida socialmente mais justas, predominava nos documentos produzidos nessa época o enfoque do planejamento calcado na boa técnica urbanística, sem menção a processos participativos que incorporassem, à formulação e à implementação das políticas públicas, as demandas e opiniões dos diferentes segmentos da população urbana, princípios que fundamentariam a proposta da reforma urbana vinte anos mais tarde. (BASSUL, 2005, p. 37)

Após o golpe militar de 1964, as propostas de reforma urbana ficaram estagnadas devido à desestimulação e à repressão por parte do Governo Militar em relação a reformas estruturais, principalmente aquelas com participação popular. Contudo, durante os anos 1970 e 1980, com o intenso processo de urbanização no Brasil, os temas relacionados à reforma urbana aos poucos ganharam força, na medida em que os problemas urbanos se agravaram, principalmente nas metrópoles brasileiras que recebiam um grande fluxo migratório, o que não era acompanhado por

investimentos na infraestrutura dessas cidades (moradias, saneamento básico, transporte entre outros).

Em 1975, um documento elaborado pela Conferência Nacional dos Bispos do Brasil (CNBB), intitulado “Uso do Solo e Ação Pastoral”, apresentou uma nova dimensão no conceito de reforma urbana, menos tecnicista, criticando a especulação imobiliária e reinvindicando a função social da propriedade.

Esse documento serviu como base para uma nova concepção de reforma urbana, onde, segundo SOUZA (2002), os objetivos primários basearam-se na redução dos níveis de injustiça social nas cidades e na promoção da democratização do planejamento e da gestão do meio urbano. Em relação a função social da propriedade urbana, o jurista José Afonso da Silva, em seu trabalho sobre o direito urbanístico, afirma que

[...] a função social manifesta-se na própria configuração estrutural do direito de propriedade, pondo-se concretamente como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens. Por isso é que se conclui que o direito de propriedade não mais pode ser tido como um direito individual. A inserção do princípio da função social, sem impedir a existência da instituição, modifica sua natureza. (SILVA, 2006, p. 76-77)

Foi nesse contexto que o MNRU foi criado, articulando diversos grupos, dentre estes, a Federação Nacional dos Arquitetos (FNA) e Federação Nacional dos Engenheiros (FNE); a Articulação Nacional do Solo Urbano (ANSUR); a Federação de Órgãos para Assistência Social e Educação (FASE); diversas pastorais; os vários movimentos sociais de luta pela moradia, que atuavam nas principais cidades do país dentre outros.

No processo de elaboração da Constituição Federal de 1988, a formação da Assembléia Nacional Constituinte possibilitou o envio de propostas de emendas populares desde que, subscritas por mais de trinta mil eleitores e apoiadas por, pelo menos, três entidades civis. A proposta de emenda elaborada com a participação do MNRU contou com mais de 130 mil assinaturas, constituindo-se, pela primeira vez, um capítulo específico sobre política urbana em uma Carta Constitucional Brasileira.

Os maiores entraves para a aprovação da emenda foram relacionados à função social da propriedade urbana, sendo esta questionada por grupos conservadores, temerosos por uma ameaça ao direito de propriedade. Apesar da emenda proposta pelo MNRU não ter sido aprovada em sua integralidade, o documento aprovado representou

um avanço significativo na política urbana do país, definindo a importância do direito coletivo na propriedade urbana.

A Constituição de 1988 trouxe, em seu art. 182, novas ferramentas para a efetivação da função social da propriedade, em combate à especulação imobiliária, através de três medidas, a saber: o parcelamento ou edificação compulsórios; a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, com prazo de resgate de até dez anos; e o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo. (art. 182, § 4º, incisos I, II e III).

Contudo, a Constituição Federal não estabeleceu parâmetros específicos ao cumprimento da lei sobre a propriedade urbana, diferentemente da propriedade rural, competindo ao Plano Diretor Municipal o estabelecimento das medidas cabíveis em cada município, conforme art. 182, § 2º, *in verbis*:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

.....
§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (BRASIL, 2013, p. 39)

Outra conquista da Constituição foi a determinação da lei do usucapião especial do imóvel urbano para fins de moradia. Segundo o art. 183, qualquer pessoa que possuir uma área urbana, com até 250 m², por um período mínimo de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, poderá adquirir o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Elaborada pela emenda popular, a lei original de usucapião, mesmo não tendo sido aprovada, “possibilitava a aquisição da propriedade de imóveis privados e públicos, desde que ocupados por três anos e com dimensão não superior a trezentos metros quadrados” (BASSUL, 2005, p.215); a lei aprovada pela Constituição foi um avanço, determinando um prazo mais reduzido à garantia do direito à moradia, em comparação com o Código Civil de 1916, ainda vigente na época, que estabelecia o domínio do imóvel àquele que, por dez anos entre presentes, ou quinze anos entre ausentes, o possuir como seu, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé (art. 551, Código Civil, 1916).

Após a Constituinte de 1988, no ano de 1989, o MNRU passou a denominar Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNRU) com o objetivo de pressionar o Congresso Nacional para a regulamentação dos propósitos do Capítulo II da Constituição, referentes à política urbana. Tais regulamentações só ocorreram doze anos depois, com a aprovação da Lei Federal 10.257 de 2001, denominada Estatuto da Cidade.

Entre o período da nova Constituição Federal e o Estatuto da Cidade, durante a década de 1990, vários municípios aprovaram seus Planos Diretores devido a ampliação da capacidade política e financeira para a atuação nas políticas públicas ocorridas após 1988.

Os Planos Diretores Municipais estabeleceram autonomia municipal na reforma urbana, delegando a estes, a incumbência de articular os diversos interesses no planejamento da cidade e as técnicas necessárias para o funcionamento do dinamismo urbano. De acordo com Lacerda *et al* (2005, p. 56),

O Plano Diretor visa orientar as ações dos agentes públicos e privados no processo de desenvolvimento municipal, podendo se tornar um importante instrumento de planejamento se for capaz de aglutinar diversos atores sociais. O seu maior desafio é a combinação das dimensões técnica e política: dimensão técnica, à medida que tem de ser respaldado em análises fundamentadas em um conjunto informacional; dimensão política, uma vez que a sua elaboração constitui um espaço privilegiado de negociação entre os atores sociais, confrontando e articulando seus interesses.

Posteriormente, com a promulgação do Estatuto da Cidade, ficou garantido a participação popular na elaboração do Plano Diretor através de conselhos, fóruns, conferências e audiências públicas. Essa foi uma conquista resultante de vários anos de lutas por parte de movimentos por reforma urbana, iniciados na década de 1960, época em que a possibilidade de participação popular no planejamento urbano era algo ainda distante.

Várias articulações locais e movimentos ligados ao FNRU participaram da elaboração de Leis Orgânicas Municipais durante a década de 1990, assim como nos Planos Diretores de alguns municípios, geralmente em conflito com interesses tradicionais ligados à especulação imobiliária e ao monopólio de serviços públicos, como o transporte urbano.

Muitos municípios brasileiros, como Uberlândia, contrataram empresas de consultoria para a elaboração dos Planos Diretores Municipais, com o intuito de atender

a lei constitucional que rege sobre as políticas urbanas. A forma de elaboração dos Planos Diretores seguiam, muitas vezes, conceitos de um formato anterior, burocrático e tecnocrático, sem a participação da sociedade em um plano que a afetaria.

Finalmente, os avanços na reforma urbana, ocasionados pela Constituição, são consideráveis e só foram possíveis com a participação de movimentos populares, como o MNRU e o FNRU, pressionando os poderes públicos para a elaboração e a efetivação de leis que regem o planejamento das cidades.

Esse fato demonstra a importância da participação da sociedade civil nas decisões que envolvem o planejamento urbano. Mesmo com as conquistas de outrora, a omissão de grande parcela da população nos deveres de cidadania, na participação das decisões que influenciam na dinâmica do espaço urbano, outorga aos poderes tradicionais da elite a reprodução do espaço citadino conforme suas conveniências.

A ausência da participação popular justifica a criação do Estatuto da Cidade. O período pré-Estatuto é caracterizado pela aprovação de Planos Diretores que tinham pouca aplicabilidade na época e que foram elaborados para o cumprimento da Lei Federal. Assim, dentro desse contexto, foi criado o Plano Diretor de Uberlândia (PDU) como veremos adiante.

2.2 O Plano Diretor Municipal de Uberlândia de 1991 e sua efetividade no Setor Leste da cidade

O Plano Diretor Municipal de Uberlândia, aprovado pela Lei Complementar nº 078, de abril de 1994, começou a ser elaborado em 1989 e foi entregue à sociedade para apreciação em 1991, pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, com acessoria do Escritório de Planejamento Jaime Lerner, de Curitiba (PR).

A elaboração do Plano Diretor, como visto anteriormente, foi exigido pela Constituição Federal de 1988, para cidades com população superior a vinte mil habitantes. Antes da promulgação da lei maior brasileira, as cidades regulamentavam leis que regiam o espaço urbano de acordo com as necessidades de um momento, comumente de forma fragmentada e isolada do arranjo territorial das cidades, não contemplando de forma integrada a dinâmica do espaço urbano.

Como exemplo dessa prática, as leis que ordenavam o parcelamento do solo em Uberlândia foram aprovadas em 1976 e atualizadas em 2000. Àquelas que tratavam do sistema viário foram promulgadas em 1988, e às leis de uso e ocupação do solo urbano

em 1989. Dessa forma, as regulamentações do espaço urbano tratadas de forma fragmentada não equacionavam os problemas advindos do crescimento da cidade.

Em 1991, o Plano Diretor foi apresentado, seguindo as diretrizes da Lei Orgânica do Município de Uberlândia, aprovada em junho de 1990, onde, no art. 27, Capítulo II, estabeleceu que, *in verbis*:

Art. 127 - O plano diretor deverá considerar a totalidade do território municipal, incluindo as áreas urbanas e rurais.

.....
 § 1º - O plano diretor, atendidas as peculiaridades locais, deverá:
 I - estabelecer diretrizes para o desenvolvimento econômico-social, consideradas as potencialidade do Município e sua inserção nos âmbitos regional e estadual;
 II - estabelecer diretrizes de organização do território, resguardada a proteção do patrimônio ambiental, cultural e científico e a adequação entre as densidades e formas de uso e ocupação do solo e as infraestruturas e serviços urbanos existentes ou passíveis de implantação no horizonte do plano;
 III - propor medidas administrativas ou financeiras necessárias à gestão do Município;
 IV - apontar os instrumentos normativos e tributários, bem como os instrumentos jurídicos adequados à conservação das metas desejadas e ao cumprimento da função social da propriedade;
 V - definir os recursos necessários e as formas de prioridades de sua aplicação ao longo do horizonte previsto. (UBERLÂNDIA, 1990, p. 29)

Dessa forma, para a elaboração do Plano Diretor, a Legislação Municipal apresentou como diretriz o compromisso de unir o desenvolvimento econômico ao desenvolvimento social, ao mesmo tempo resguardando os patrimônios ambientais, culturais e científicos locais, garantindo uma melhor qualidade de vida para a população.

O Plano Diretor deveria, ainda, adequar as formas de ocupação do solo e as infraestruturas e serviços urbanos, além de garantir a organização da estrutura administrativa, financeira e jurídica em prol do equilíbrio da gestão e da função social da propriedade.

Após a apresentação da Lei Orgânica Municipal e a proposta de elaboração do Plano Diretor, houve uma análise por parte de um grupo de pesquisadores da Universidade Federal de Uberlândia que propuseram, para o planejamento da cidade, a necessidade de incluir no projeto de ordenamento do espaço urbano, as reivindicações das diversas instâncias da sociedade. Para o sucesso de um plano que interfere

diretamente na sociedade, é imprescindível a participação desta na elaboração do plano para a devida assimilação social e o pleno desenvolvimento da cidadania.

A própria contratação do escritório de Jaime Lerner foi considerada, por muitos, como uma perpetuação da preocupação histórica por uma imagem progressista da cidade, por parte da elite, ao contratar um escritório de renome, com o desejo de associar a qualidade urbanística de Curitiba ao Plano Diretor da cidade.

É evidente a preocupação com a imagem progressista da cidade e sua associação com um nome de “peso” no contexto de planejamento nacional. Assim o desejo de associar Uberlândia à boa qualidade urbana conseguida em Curitiba, motivou a trazer daquela cidade a equipe responsável pela assessoria na elaboração do Plano Diretor local. (RODRIGUES; SOARES, 2003, p. 04)

Inicialmente, projetado durante o Governo de Virgílio Galassi (1989 - 1992), o Plano Diretor de Uberlândia foi aprovado em abril de 1994 no governo de seu sucessor, Paulo Ferolla da Silva (1993 – 1996). O PDU/1991 foi divido em duas partes sendo, a primeira composta por um diagnóstico dos aspectos históricos; físicos-ambientais; demográficos; de infraestrutura; sociais e econômicos de Uberlândia.

A segunda parte, composta pela Lei Complementar nº078/1994, apresenta as diretrizes e ações para a implantação das políticas públicas do município. Este plano pode ser caracterizado como um modelo vigente na época, denominado *Standard*, definido por Villaça (1999, p. 238) como:

[...] um plano, que a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento sócio-econômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infra-estrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal.

O modelo padronizado do PDU/1991 rendeu diversas críticas, dentre elas a de Soares (1995), que afirma que a exemplo de outros projetos urbanísticos para o município, este documento foi elaborado “por técnicos e especialistas em planejamento de outras localidades brasileiras, que, mesmo sendo entendedores da estrutura organizacional de uma cidade, não conheciam as singularidades de Uberlândia” (SOARES, 1995, p. 243).

Segundo a autora, os técnicos do escritório de consultoria Jaime Lerner não consideraram as propostas contidas nas pesquisas sobre o município, elaboradas pelos pesquisadores da UFU e pela Prefeitura Municipal, mesmo que os trabalhos acadêmicos tenham sido utilizados como subsídios na elaboração do Plano Diretor. A segunda parte da lei do PDU/1991, aprovada em 1994, é dividida em sete capítulos (Quadro 1), conforme segue.

Quadro 1 – Uberlândia (MG): Subdivisões do Plano Diretor de 1991.

CAPÍTULOS	SEÇÕES	SUBSEÇÕES
I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES		
	I – DA INTEGRAÇÃO REGIONAL	
II – DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	II – DA ECONOMIA	I – Do Setor Primário II – Do Setor Secundário III – Do Setor Terciário
III - DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	I – DA ESTRUTURAÇÃO DOS BAIRROS II – DA ESTRUTURAÇÃO DA ÁREA CENTRAL III – DO TRANSPORTE COLETIVO IV – DO SISTEMA VIÁRIO V – DO USO DO SOLO E DO ZONEAMENTO	
IV – DA INFRA-ESTRUTURA	I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS II – DO ABASTECIMENTO DE ÁGUA III – DO SANEAMENTO E DRENAGEM IV – DOS RESÍDUOS SÓLIDOS V – DA PAVIMENTAÇÃO VI – DA ENERGIA ELÉTRICA VII – DO ABASTECIMENTO DE ALIMENTOS VIII – DO TRANSPORTE IX – DA SEGURANÇA PÚBLICA X – DO SERVIÇO FUNERÁRIO	
V – DA HABITAÇÃO E DO MEIO AMBIENTE	I – DA HABITAÇÃO II – DO MEIO AMBIENTE	
VI – DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL	I – DA SAÚDE II – DA EDUCAÇÃO III – DA AÇÃO SOCIAL IV – DA CULTURA V – DO ESPORTE E LAZER	
VII – DA ESTRUTURAÇÃO DO PLANEJAMENTO	I – DOS ÓRGÃOS DE PLANEJAMENTO II – DOS PROJETOS SETORIAIS	

Fonte: PDU, 1991.

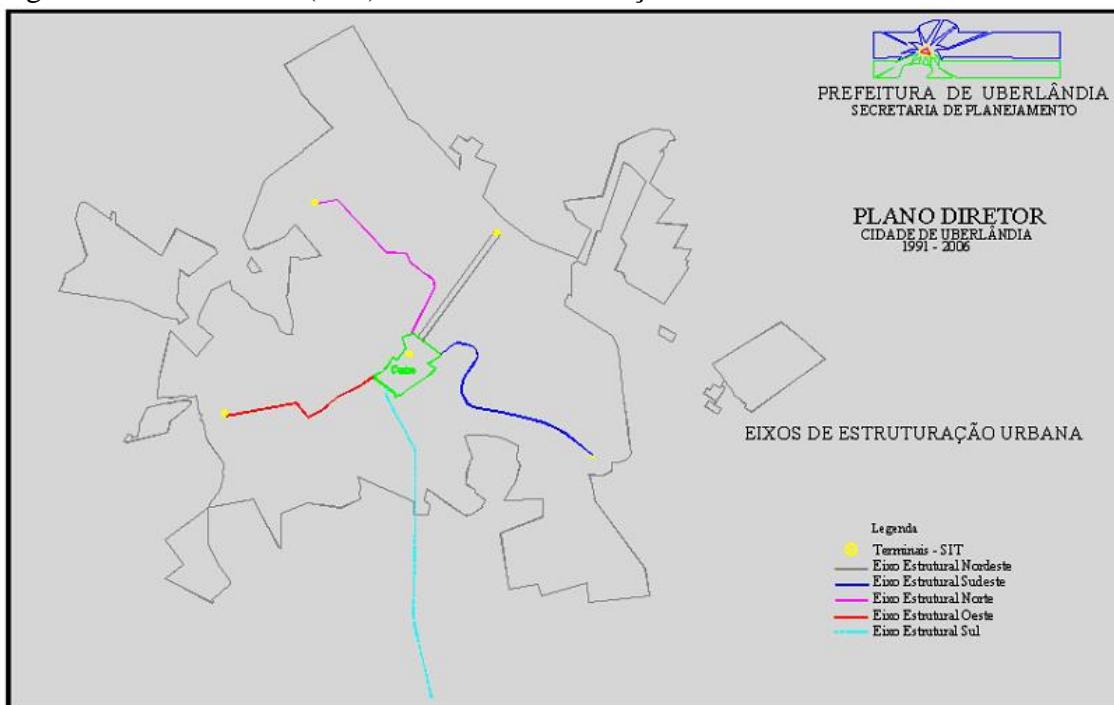
O primeiro capítulo discorre sobre as disposições preliminares do documento. O segundo refere-se ao desenvolvimento econômico, com seções dedicadas à integração regional, com destaque ao desempenho de Uberlândia como cidade polo na região; além das seções referentes aos setores da economia (primário, secundário e terciário), com ênfase no papel do município no desenvolvimento econômico dos mesmos, atuando na infraestrutura necessária para cada setor.

2.2.1 O Capítulo III: dos eixos de estruturação urbana

Este Capítulo avança para um aspecto mais técnico, definindo seções a respeito da estruturação dos bairros, da área central, do transporte coletivo, do sistema viário, do uso do solo e do zoneamento urbano.

Segundo o art. 8º (PDU/1991), referente à estruturação dos Bairros no Setor Leste, a expansão do centro urbano da cidade deverá seguir quatro eixos de estruturação a seguir descritos: **Eixo Estrutural Nordeste** – composto pelas Avenidas Afonso Pena e João Pinheiro, ligando o Centro ao Bairro Umuarama; **Eixo Estrutural Sudeste** – representado pela Avenida João Naves de Ávila, ligando o Centro aos Bairros Santa Mônica, Segismundo Pereira e Santa Luzia (Figura 15).

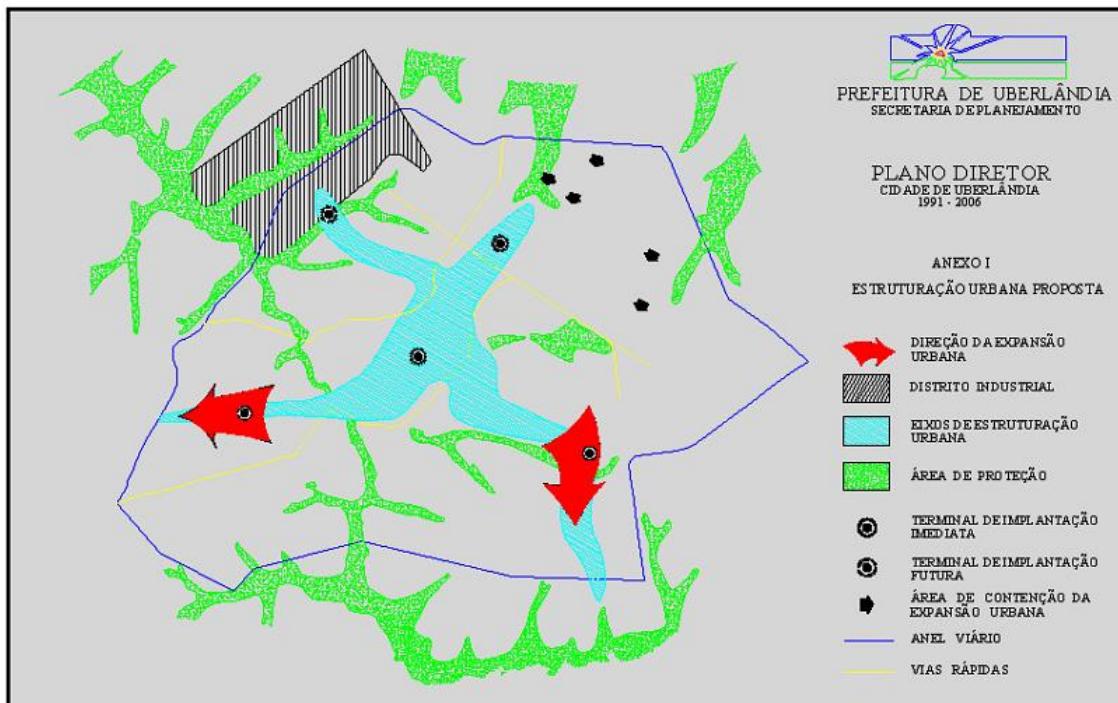
Figura 15 – Uberlândia (MG): Eixos de Estruturação Urbana - PDU/1991.



Fonte: UBERLÂNDIA, 1991 apud CLEPS, 2008, p. 33.

Ao observar os eixos de estruturação urbana propostos pelo PDU/1991, e os Terminais Urbanos do transporte coletivo (Figura 16), percebemos a coligação entre a estruturação do sistema viário, transporte coletivo e o adensamento no uso e ocupação do solo que, segundo o art. 9º, deverá ter como ponto de partida os eixos estruturais.

Figura 16 – Uberlândia (MG): Estruturação Urbana Proposta com os Terminais do Transporte Coletivo - PDU/1991.



Fonte: UBERLÂNDIA, 1991 apud CLEPS, 2008, p. 34.

Houve a implantação dos Terminais Santa Luzia (Sudeste), Planalto (Oeste), Industrial (Norte) e Umuarama (Nordeste), interligados ao Terminal Central, seguindo os eixos de estruturação urbana propostos no Capítulo III do PDU/1991.

O Setor Sul, ainda pouco habitado na época, deveria permanecer com uma ocupação rarefeita, tendo a Avenida Nicomedes Alves dos Santos como suporte para a criação do Eixo Estrutural Sul no futuro (Parágrafo Único, art. 9º, UBERLÂNDIA, 1994).

Sobre a Seção II, Capítulo III, referente à estruturação da área central, pouco da proposta apresentada para este Setor foi executado. No documento, sugere-se a criação de eixos para pedestres (art. 13) entre as Praças Sérgio Pacheco e Clarimundo Carneiro; o alargamento de calçadas na Avenida Floriano Peixoto, em uma primeira etapa, e a transformação da mesma avenida em uma via exclusiva para pedestres em uma etapa posterior (art. 14).

Após duas décadas da aprovação do documento, tais ações previstas para a área central não foram executadas. Talvez o único artigo da seção II realizado, pelo menos parcialmente, seja o art. 12, que distingue na área central o centro histórico e cultural, denominado Fundinho, e o centro de negócios, no Centro. A ampliação da oferta de vagas para estacionamento de veículos nas vias transversais na Avenida Afonso Pena, conforme previsto no art. 12, § 2º, não ocorreu, pelo contrário, foram diminuídas.

A Seção III, do Capítulo III, que trata do transporte coletivo, teve grande impacto no espaço urbano da cidade, determinando a implantação de um sistema de transporte público integrado, com interação física e tarifária, conforme o art. 16, *in verbis*:

Art. 16 - O transporte coletivo terá por diretrizes:

I - a implantação de um sistema integrado de transportes urbanos de passageiros, que se apoiará num sistema tronco alimentador com linhas troncais e linhas alimentadoras.

- a) As linhas troncais formam a estrutura do sistema. Serão implantadas nos eixos estruturais, operando como transporte de grande capacidade de demanda e de deslocamento;
- b) As linhas alimentadoras terão como função atender à demanda de passageiros da região de abrangência dos terminais de integração onde mediante transbordo, poderão passar para as linhas troncais sem pagar outra tarifa.

II - a incrementação das linhas interbairros visando reduzir o tráfego no centro da cidade;

III – a implantação de um terminal central de integração na Praça Sérgio Pacheco e de um terminal de integração em cada um dos eixos;

V - a integração das linhas distritais ao sistema integrado de transportes urbano. (UBERLÂNDIA, 1994, p.32)

Pela Figura 15 (p. 65), podemos constatar a criação dos eixos de estruturação urbana através do sistema de transporte coletivo. O Sistema Integrado de Transporte (SIT) foi implantado em julho de 1997, seguindo as diretrizes propostas no art. 16 do PDU/1991. Para a efetivação do projeto, foram construídos cinco terminais urbanos além de alterações nas linhas e trajetos dos ônibus coletivos até então atuantes. Justificando tais investimentos e as alterações estruturais no sistema de transporte coletivo da cidade, Ferreira (2002, p.144) afirma que:

Esta medida tornou-se necessária em função da expansão já desordenada da cidade, que fez aumentar excessivamente o número de linhas de ônibus, sendo que os problemas de trânsito na área central eram agravados, em muito, pela circulação excessiva desses veículos, que em sua maioria trafegavam por ela, pois o sistema anterior era caracterizado pelo sistema radial monocêntrico (linhas radiais e diametais), que tinha essa região como ponto referencial de convergência.

Na implantação do SIT houve a redução do número de ônibus circulantes na área central de Uberlândia, reduzindo de 55 para 37 linhas após o funcionamento do sistema integrado (SIT, 2003). Assim, o objetivo de melhorar o fluxo de veículos no Setor Central, com a diminuição da circulação de ônibus na região atingiu sua meta.

Por fim, a Seção V, que trata do uso do solo e so zoneamento, é a mais extensa do Capítulo III, deveras a complexidade e os interesses especulativos gerados pelo assunto em questão. No art. 18, inciso IV, o incentivo ao desenvolvimento do centro de negócios na Praça Sérgio Pacheco, também previsto nos art. 12 e 13, não resultou no adensamento comercial e de serviços esperados, mantendo-se as lojas já tradicionais.

A respeito da intensificação da atividade comercial ao longo dos eixos estruturais, principalmente próximos aos Terminais Urbanos, conforme previstos nos art. 7 (Parágrafo IV) e art. 18 (Parágrafo V), Cleps (2008, p.35) aponta que:

[...] após a implantação do SIT, o comércio concentrou-se apenas no entorno do Terminal Central, onde, no andar superior, instalou-se uma galeria comercial denominada de Pratic Center. Enquanto que, nos demais terminais, não ocorreu a concentração comercial prevista no Plano Diretor. Contudo, a implantação dos eixos estruturais promoveu a ocupação e a valorização do solo urbano localizado nas proximidades desses, incentivou a criação de estrutura de serviços especializados e a consolidação de subcentros nos bairros que mais adensaram a população.

De fato, os eixos estruturais permitiram o aumento do valor e do uso do solo urbano no entorno. Com relação à localização dos estabelecimentos de comércio e serviço, devido à lógica do capital, com base na dinâmica da cidade e no interesse de empresários e agentes imobiliários, que interagem aos projetos residenciais estabelecimentos comerciais e de serviços, de acordo com o poder de consumo da região, o que se observou é que estes não corresponderam às expectativas esperadas.

Mesmo com os incentivos dispostos no Plano Diretor para a concetração comercial e de serviços no entorno dos Terminais Urbanos e da Praça Sérgio Pacheco

(criando-se um centro de negócios), a localização de tais estabelecimentos migrou para regiões próximas aos *shopping centers* e avenidas estruturais. No Setor Leste, a região do Center Shopping e a Avenida Rondon Pacheco, no bairro Tibery, e as principais avenidas dos bairros Santa Mônica e Umuarama concentraram os principais investimentos comerciais e de serviço, seguindo as influências das incorporadoras imobiliárias (construtoras e imobiliárias), e não do Plano Diretor.

Ainda considerando a seção sobre o uso do solo e do zoneamento, a lei não especifica a orientação para a evolução da ocupação do solo urbano, não cumprindo o inciso III, do art. 18, referente à manutenção do então atual perímetro urbano, “com a finalidade de promover o adensamento urbano residencial, comercial, industrial e de serviços” (Art. 18, inciso III, PDU/1991). Ou seja, combater a especulação imobiliária, onde, mais uma vez, prevaleceu os interesses do capital imobiliário e especuladores sobre a legislação.

Foram várias as críticas a respeito do modo vago como o Plano Diretor lidou com a especulação imobiliária na época. Soares (1995) aponta que “com relação ao parcelamento do solo existe na proposta, uma desconexão entre a legislação já existente e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, mas não foram apresentadas alternativas para a ocupação dos vazios urbanos” (SOARES, 1995, p. 245).

Mesmo no período da apresentação do Plano Diretor preliminar, em 1991, a imprensa local já criticava a forma como a legislação atuava em combate aos interesses especulativos, baseado na proposta de uso do solo e do zoneamento, que não foi alterada no PDU/1991.

Uberlândia tem um estoque considerável de terras para fins especulativos. O Plano Diretor não propõe soluções para a ocupação desses vazios urbanos, com a criação de instrumentos de controle efetivo desta ocupação para garantir a qualidade físico-ambiental da cidade e sua função social. (CORREIO DO TRIÂNGULO, 17/09/1991, *apud* SOARES, 1995, p. 245)

A forma como o Poder Público, através da legislação, trabalhou no combate à especulação imobiliária é evidenciado pelas influências dos quais o setor imobiliário tinha nos Poderes Executivo e Legislativo local.

Tanto vereadores como prefeitos, dos governos Virgílio Galassi e Paulo Ferolla, tinham evidentes ligações com interesses especulativos, participando direta ou indiretamente nas decisões que determinavam os procedimentos, na localização e no

tipo de loteamento a ser implantado, aferindo grandes lucros pessoais aos envolvidos. Tais fatores poderiam ser prejudicados caso a legislação fosse mais específica no combate à especulação, assim sendo, os interesses de uma elite prevaleceram.

2.2.2 Da infraestrutura ao desenvolvimento social e ambiental

O Capítulo IV do PDU/1991, que dispõe da infraestrutura, tem como diretrizes, de acordo com a Seção I, das disposições gerais, o art. 24, *in verbis*:

Art. 24 – A infra-estrutura, de acordo com os princípios e determinações da Constituição Federal, da Constituição Estadual e da Lei Orgânica do Município, terá por diretrizes:

- I – a estruturação quantitativa e qualitativa do abastecimento de água a uma população de cerca de setecentos mil habitantes;
- II – a eliminação efetiva da poluição ambiental através da captação, tratamento e destinação final de todos os dejetos efluentes e resíduos provenientes do Município;
- III – a adequação da pavimentação urbana e dos sistemas de drenagem, em termos de quantidade e qualidade, às necessidades da população;
- IV – a compatibilização da oferta de energia elétrica às necessidades de toda a população do Município;
- V – a oferta de crescentes condições de tranquilidade e segurança para a população urbana e rural;
- VI – a racionalização do transporte de cargas na área urbana visando ao alívio do tráfego;
- VII – a oferta de equipamentos públicos complementares que são necessários à qualidade de vida da população;
- VIII – a manutenção constante, por parte do Município, de toda a infra-estrutura sanitária urbana. (UBERLÂNDIA, 1994, p. 38)

Rerente ao abastecimento de água, o art. 25, Seção II, determina algumas ações para garantir, suficientemente, a distribuição de água para uma população com cerca de 700 mil habitantes preservando, contudo, os mananciais que abastecem a cidade, em concordância com a proteção e preservação ambiental.

O Departamento Municipal de Água e Esgoto (DMAE) é o responsável pela captação, tratamento e distribuição da água em Uberlândia, compete ainda, a esta autarquia da Prefeitura Municipal, exercer quaisquer atividades relacionadas aos sistemas públicos de água e esgoto do Município.

Segundo o DMAE, os projetos de engenharia para a setorização de distribuição da água, contidas no inciso IV, do art. 25, referente ao bairro Custódio Pereira e na

região do Centro de Abastecimento (CEASA), no Setor Leste, estão sendo executados com o financiamento do Banco Nacional de Desenvolvimento (BNDES).

Com a ampliação das estações de tratamento Sucupira e Bom Jardim, a cidade conta com um abastecimento atual para uma população superior a um milhão de habitantes, acima do proposto pelo art. 24, inciso I, de setecentos mil habitantes (PMU, 2014).

Em 2013, o Ranking de Saneamento, pesquisa do Instituto Trata Brasil, que avalia a qualidade dos serviços de saneamento básico prestados nas cem maiores cidades do país, apontou o DMAE de Uberlândia como a melhor empresa de saneamento do Brasil. Dentre os fatores analisados estão: a proteção ambiental, o nível de eficiência no tratamento, a população com coleta de esgotos e água tratada (TRATA BRASIL, 2013).

O bom resultado obtido na pesquisa demonstra que, ao longo das últimas duas décadas, as metas determinadas no art. 26, Seção III, referente ao saneamento e drenagem, que determinavam a promoção, com qualidade, do tratamento dos esgotos, prevenindo a mistura da água pluvial com o esgoto sanitário, garantindo a preservação ambiental, foram conquistadas em grande parte.

Na seção referente aos resíduos sólidos, dentre outras determinações, compete ao município realizar estudos com vistas à implantação de coleta seletiva e reciclagem de todo o resíduo sólido domiciliar, além de outros setores, como o de serviços. Atualmente, há o serviço de coleta seletiva em alguns bairros da cidade, porém, ao determinar somente a realização de estudos referente a esse serviço, a lei limita a obrigatoriedade da questão somente ao planejamento e não à execução.

Com referência à pavimentação, a lei compete ao município não somente a manutenção e a promoção da pavimentação de ruas na cidade, mas também o acompanhamento, na implantação de novos loteamentos, na execução de serviços como água, esgoto, energia elétrica e drenagem de águas pluviais (art. 28, inciso III, PDU/1991).

Um dos maiores problemas ocorre no Setor Leste, a exemplo do bairro Residencial Integração, recentemente regularizado pelo poder público, que foi originado por várias ocupações de acampamentos do Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto (MTST) e que, durante anos, não possuia as infraestruturas urbanas básicas. No Bairro Morumbi, é justamente a drenagem das águas pluviais o grande problema, já que as

obras necessárias não ocorreram de forma adequada quando da implantação do loteamento na década de 1990.

Talvez pretendendo uma maior fiscalização sobre os novos loteamentos a lei foi promulgada. Contudo, os problemas de drenagem das águas pluviais continuam ocorrendo, e em loteamentos recentes, como no bairro Jardim Botânico, Setor Sul, loteado na década de 2000.

Referente á energia elétrica, na Seção VI, art. 29, compete ao município melhorar a iluminação pública de vias estruturais e de pedestres, praças, quadras poliesportivas, logradouros públicos e distritos. Porém, sem especificar quais locais a serem beneficiados e qual melhoria a ser executada.

A falta de especificações também ocorre na Seção VII, art. VII, referente ao abastecimento de alimentos, onde o município encarrega-se de promover e incentivar a produção familiar e planejada para a demanda atual, sem, contudo, determinar como tais ações ocorrerão.

Recentemente, em fevereiro de 2014, a Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária (Infraero), em conjunto com a Prefeitura Municipal, anunciou a ampliação do Aeroporto de Uberlândia, no Setor Leste da cidade, com a construção de um terminal intermodal de cargas, atendendo ao inciso II, do art. 31, seção VIII, referente ao transporte, onde compete ao município “construir um terminal de cargas em área que esteja próxima do anel viário, das rodovias e do Distrito Industrial e que favoreça a integração dos vários modais rodoviário, ferroviário e aéreo” (inciso II, art. 31, PDU/1991).

O anúncio do projeto veio praticamente vinte anos depois da aprovação do primeiro Plano Diretor Municipal, em 1994. A morosidade no desenvolvimento de um projeto previsto na legislação municipal se deve, entre tantos fatores, pela necessidade da aprovação de um órgão federal para tal desenvolvimento que ocorre através de um jogo político onde os dois lados, Município e Federação, devem estar alinhados para que, após muita burocracia, o projeto possa ter procedimento.

Sobre a segurança pública, compete ao município auxiliar, junto às instituições competentes como a Polícias Militar, Civil e Federal, o combate à criminalidade. A construção de uma nova cadeia pública à margem da rodovia BR-452, conforme o inciso IV, foi executada com a construção da Penitenciária Professor João Pimenta da Veiga (Setor Leste), no final da década de 1990. Já a implantação da Guarda Municipal, previsto no inciso VII, não foi efetivada.

Finalizando o Capítulo IV, referente à infraestrutura, encontram-se as seções X (art. 33, do serviço funerário); e XI (art. 34, das comunicações), onde está previsto um plano de construção de um novo cemitério público (art. 33, inciso I) e a instalação de serviços de telefonia nos núcleos de serviço público e habitacionais da Zona Rural (art.34).

Após duas décadas da elaboração do PDU/1991, houve a construção de um novo cemitério na cidade, no bairro Novo Mundo, inaugurado somente em março de 2014. Contudo, o novo cemitério é administrado pela iniciativa privada, e não pública como referia o Plano Diretor.

A instalação de serviços de telefonia na Zona Rural, conforme a lei, foi implantada no início da década de 2000, em um período de desenvolvimento da telefonia celular que, dependente da cobertura de empresas privadas de telefonia, tem uma cobertura deficiente em toda a Zona Rural do município.

O Capítulo V, referente à habitação e ao meio ambiente, caracteriza-se como um plano generalizado, contendo-se em manter como competência municipal, em grande parte da lei, ações relativas ao planejamento e à adequação, através do incentivo, criação e promoção de medidas amplas, com poucas especificações.

Em relação à habitação, a lei determina, no art. 36, § 3º, as exigências referentes à criação de setores especiais de habitação social. Na alínea “e”, do mesmo Parágrafo, o empreendedor deverá entregar ao município, juntamente com as habitações, e de acordo com a demanda gerada, os equipamentos sociais de saúde, escola e creche (art. 36, § 3º, alínea “e”, PDU/1991).

Contudo, na alínea seguinte, no mesmo parágrafo, o Poder Público Municipal poderá, a seu critério, negociar com o empreendedor a substituição dos equipamentos sociais mencionados na alínea “e” por outros equipamentos sociais de igual valor pecuniário (art. 36, § 3º, alínea “f”, PDU/1991).

Dessa forma, há uma abertura aos interesses das incorporadoras imobiliárias que poderão negociar com o Governo Municipal outras medidas que não sejam a instalação de equipamentos sociais básicos, relacionados à saúde e à educação. Outro fator preocupante é a própria composição do poder municipal que, ao longo da história da cidade, esteve ligado direta ou indiretamente a interesses especulativos em diversas ocasiões.

Referente ao meio ambiente, disposto na Seção II, artigos 37 e 38, a forma generalizada dispostas nas diretrizes da lei reforça a ideia de que o plano serviria para

qualquer cidade do porte de Uberlândia. Referindo-se à política para o meio ambiente, de acordo com a Constituição Federal e Constituição Estadual, a Seção II, do Capítulo V, apenas identifica algum componente local no inciso VIII, do art. 38, quando compete ao município o desenvolvimento de projetos para a implantação do Parque do Rio Uberabinha, inaugurado em Fevereiro de 2010.

O Capítulo VI, referente ao desenvolvimento social, abrange as áreas de saúde (Seção I); educação (Seção II); ação social (Seção III); cultura (Seção IV); e do esporte e lazer (Seção V).

A respeito da área da saúde (artigos 39 e 40), a legislação é pouco específica às características do município, mantendo-se em propor diretrizes conforme dispõe o Sistema Único de Saúde (SUS), do Governo Federal. Especificamente, a lei determina a construção de novas Unidades de Atendimento Integrado (UAI), sem locais específicos; e no auxílio da ampliação do Hospital de Clínicas da UFU (bairro Umuarama), regida por entidade federal. Não consta no PDU/1991 um plano de construção do Hospital Municipal, inaugurado em 2010.

Referente à educação, a lei é mais uma vez genérica, propondo diretrizes para ampliação, aperfeiçoamento e contínua adequação quantitativa e qualitativa da rede física escolar e a valorização do profissional da educação sem, contanto, propor definições práticas para a concretização de tais diretrizes.

No município de Uberlândia, a lei determina o contínuo suporte do poder local à manutenção do Centro Municipal de Estudos e Projetos Educacionais (CEMEPE), voltado ao aperfeiçoamento dos docentes e agentes administrativos da educação.

Com respeito à ação social (artigos 43 e 44), as diretrizes propostas vão de acordo com a Constituição Federal e Estadual podendo ser repassadas a qualquer município brasileiro do porte de Uberlândia.

Muito abrangente, a legislação compete ao município o desfavelamento de áreas públicas, a disciplina do comércio ambulante, a promoção de atividades para a terceira idade, a promoção de cursos profissionalizantes para adolescentes entre outros; com bastante abrangência na atuação municipal na ação social, porém, sem especificidades para a concretização de tais ações.

Os artigos do PDU/1991, referentes ao esporte e lazer fazem parte de mais uma seção genérica, sem especificidades locais, que poderiam fazer parte do Plano Diretor de outras cidades brasileiras.

Determinações como a instalação de parques infantis em praças públicas (art. 48, inciso XIV) e a construção do Ginásio Municipal de Esportes (construído junto ao Complexo do Parque do Sabiá) estão presentes na legislação sem prever localidade, período, tipo de estrutura ou qualquer determinação específica para a concretização de tais objetivos, assim como outras diretrizes constantes em grande parte do documento.

O Capítulo VII, da estruturação do planejamento, encerra o PDU/1991 auferindo diretrizes para a implantação do Plano Diretor. Dentre as diretrizes, é dever do Município, segundo o artigo 49, a constituição de um Conselho de Política Urbana e de um órgão para administração dos distritos.

Na atualidade, o Conselho de Política Urbana é denominado Conselho Municipal do Plano Diretor, considerado órgão consultivo e fiscalizador vinculado à estrutura da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, com o objetivo de avaliar, propor, debater e opinar sobre a política de desenvolvimento urbano, regulamentação, implantação, gestão e monitoramento do Plano Diretor sendo ainda órgão responsável pelo acompanhamento das diretrizes gerais da Política de Desenvolvimento Urbano, em consonância com as resoluções aprovadas pela Conferência Nacional das Cidades (PMU, 2014).

O Conselho Municipal do Plano Diretor possui 52 membros titulares e seus respectivos suplentes com mandato de dois anos, podendo ser reconduzidos mediante nova indicação.

Já o órgão voltado para a administração dos distritos é a Superintendência de Operação dos Distritos, responsável pela manutenção de todas as funções e serviços públicos existentes nos quatro distritos de Uberlândia: Cruzeiro dos Peixotos, Martinésia, Miraporanga e Tapuirama.

A Seção II, do Capítulo VII, que se refere aos projetos setoriais (art. 52), divide a cidade em pequenas zonas com características homogêneas de uso do solo, sistema viário, praças, equipamentos urbanos e infraestruturas; com o objetivo de permitir a elaboração de projetos específicos dentro do planejamento integrado. Contudo, as zonas de planejamento, representadas no Quadro 2, não são utilizadas atualmente sendo substituídas pelas zonas setoriais (Setor Leste, Setor Oeste, Setor Norte, Setor Sul, Setor Central).

Quadro 2 – Uberlândia (MG): Zonas de Planejamento de 1991.

Zonas de Planejamento	Bairros
Zona 01	Fundinho (Setor Central)
Zona 02	Centro (Setor Central)
Zona 03	Tabajaras, Lídice e Cazeca (Setor Central)
Zona 04	Daniel Fonseca, Oswaldo Rezende, Bom Jesus e Martins (Setor Central)
Zona 05	Aparecida e Martins (Setor Central)
Zona 06	Tibery (Setor Leste)
Zona 07	Parque Sabiá (Setor Leste)
Zona 08	Santa Mônica e Segismundo Pereira (Setor Leste)
Zona 09	Saraiva e Vigilato Pereira (Setor Sul)
Zona 10	Morada da Colina e Patrimônio (Setor Sul)
Zona 11	Tubalina, Cidade Jardim, Nova Uberlândia e Jardim Barcelona (Setor Sul)
Zona 12	Planalto, Jaraguá, Chácaras Tubalina e Quartel (Setor Oeste)
Zona 13	Luizote de Freitas, Jardim Patrícia e Dona Zulmira (Setor Oeste)
Zona 14	Taiaman (Setor Norte)
Zona 15	Presidente Roosevelt, Jardim Brasília e São José (Setor Norte)
Zona 16	Maravilha, Pacaembu, Residencial Gramado (Setor Norte)
Zona 17	Residencial Gramado e Marta Helena (Setor Norte)
Zona 18	Marta Helena e Brasil (Setor Norte e Setor Central)
Zona 19	Umuarama e Custódio Pereira (Setor Leste)
Zona 20	BR-050, BR-452/365 e Ferrovia (Setor Leste)
Zona 21	Santa Luzia, Granada, Laranjeiras e São Jorge (Setor Sul)
Zona 22	Shopping Park I, Jardim Karaíba e Gávea Sul (Setor Sul)
Zona 23	Zona de Preservação Parcial (afluente do Rio Uberabinha)
Zona 24	Shopping Park II (Setor Sul)
Zona 25	Zona de Preservação Parcial
Zona 26	Jardim Holanda, Jardim Canaã, Jardim Célia, Jardim das Palmeiras, Chácaras Panorama e Rancho Alegre (Setor Oeste)

Zona 27	Mansour (Setor Oeste)
Zona 28	Morada do Sol (Setor Norte)
Zona 29	Tocantins e Guarani (Setor Norte)
Zona 30	Distrito Industrial (Setor Norte)
Zona 31	Ferrovia e Zona de Serviços (Setor Leste)
Zona 32	Minas Gerais (Setor Norte)
Zona 33	Alto Umuarama (Setor Leste)
Zona 34	Umuarama II e Aclimação (Setor Leste)
Zona 35	Aeroporto (Setor Leste)
Zona 36	Mansões Aeroporto e Jardim Ipanema I (Setor Leste)
Zona 37	Morumbi, Alvorada, Dom Almir e Joana D'arc (Setor Leste)

Fonte: UBERLÂNDIA, 1991 apud CLEPS, 2008, p.36.

Analizando a produção do espaço e as políticas públicas em Uberlândia, Cleps (2008), destaca a concentração de estabelecimentos de comércio e de serviços na Zona 08 do planejamento setorial, com destaque ao bairro Santa Mônica, devido, principalmente, a instalação de um grande *shopping*, infraestruturas de transporte e de importantes equipamentos públicos e institucionais na região.

Aproveitando-se da infra-estrutura (principalmente do transporte) criada pelo poder público local, a concentração comercial e de serviços neste setor promoveu a valorização da área, principalmente do atual Bairro Santa Mônica, onde também está situado o Campus Santa Mônica da UFU e o Centro Administrativo. (CLEPS, 2008, p. 35)

Atualmente, as referidas Zonas de Planejamento, criadas com o objetivo de facilitar o planejamento urbano, caiu em desuso visto a dinâmica da própria cidade onde as leis de uso e ocupação do solo, assim como as infraestruturas e equipamentos urbanos, são alterados ou modificados de acordo com interesses privados ou a abertura de novos loteamentos, dinamizando os vetores de crescimento e os fluxos intraurbanos.

Em consideração ao PDU/1991, Rodrigues e Soares (2003) apontam como principal aspecto negativo a não concretização da maior parte das diretrizes que integram o documento legal.

Enfim, percebemos que o Plano Diretor que deveria ser um instrumento dinâmico de estruturação urbana, não conseguiu cumprir essa função e acabou se tornando um documento estático, pois pouco de suas propostas foram implantadas. (RODRIGUES; SOARES, 2003, p. 170 – 171)

Ao analisar o Plano Diretor de 1991, após duas décadas de sua promulgação, percebemos a carência de especificidades nas diretrizes da lei para a aplicação efetiva do plano tornando-se, assim, um documento generalizado, bastante amplo e pouco prático.

A falta de especificações no Plano Diretor tornou o documento legal maleável aos interesses dos diversos agentes especuladores da cidade. Em termos de execução, talvez a temática onde o PDU/1991 foi colocado em prática quase em sua integridade foi a do transporte coletivo com a implantação do SIT, em 1997.

Contudo, por ser o primeiro plano a agregar diversas modalidades existentes na dinâmica municipal, somado à ausência de diretrizes para a formulação do Plano Diretor (algo que só veio a ocorrer com o Estatuto da Cidade em 2001); o PDU/1991 teve seus aspectos positivos ao abranger diversos segmentos que constituem a realidade do município em um plano de ordenamento e de desenvolvimento integrado.

A ausência da participação popular e o tecnicismo com o qual o documento foi elaborado são heranças dos anos de Ditadura Militar e da maneira como o espaço urbano era planejado no passado.

As raízes do autoritarismo e da cidade elitista continuam fortes na atualidade. Porém, é importante entender que o processo de democratização no Brasil é recente e que a evolução da legislação, em referência às políticas urbanas, ocorreu de forma relativamente rápida, através da Constituição Federal de 1989 e do Estatuto da Cidade, em 2001, devendo a assimilação social e cultural levar mais tempo.

2.3 O Estatuto da Cidade como regulamentador da política urbana nacional

A Lei Federal que regulamentou os artigos constitucionais que tratam da política urbana brasileira foi aprovada em 2001, após treze anos da promulgação da Constituição Federal de 1988. A Constituição, que através dos artigos 182 e 183 representou um marco jurídico para a política de desenvolvimento urbano do país, tornou obrigatória a formulação do Plano Diretor para os municípios com população igual ou superior a vinte mil habitantes.

A Lei nº 10.257 de 10 de Julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, além de reforçar o Plano Diretor Municipal como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, estendeu sua obrigatoriedade para aqueles municípios integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, integrantes de áreas de especial interesse turístico, inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional, e ainda naquelas áreas onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no art. 182 da CF/1988, referentes ao devido aproveitamento do solo urbano (BRASIL, 2001).

Além de fortalecer o Plano Diretor, o Estatuto trouxe novos rumos para o desenvolvimento dos municípios através da afirmação de princípios, diretrizes e instrumentos voltados ao direito à cidade e para a gestão democrática. Segundo Fernandes (2013), ao analisar os efeitos do Estatuto, após uma década de sua promulgação, o documento que regulamentou os instrumentos da política urbana brasileira, dentre outros avanços,

[...] criou diversos processos sociopolíticos, mecanismos jurídico-institucionais, instrumentos jurídicos e urbanísticos, bem como recursos financeiros destinados a viabilizar a implementação de uma gestão urbana justa e eficiente, tendo colocado ênfase na necessidade de captura pela comunidade de pelo menos parte da enorme valorização imobiliária que tem sido gerada pela comunidade e pela ação estatal, mas que tem sido tradicionalmente apropriada quase que exclusivamente pelos proprietários de terras e imóveis. (FERNANDES, 2013, p.215)

Através do reforço dos princípios contidos na Constituição Federal, voltados para a função social da propriedade urbana (Estatuto da Cidade, Capítulo II) e para a gestão democrática das cidades (Estatuto da Cidade, Capítulo IV), o Estatuto objetivou a inclusão territorial e a diminuição das desigualdades expressas por meio da segregação socioespacial, das irregularidades fundiárias e da degradação ambiental.

O primeiro capítulo da lei é constituído pelas diretrizes gerais para o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, além da competência da União aos interesses da política urbana.

O segundo capítulo (Anexo) é o mais extenso e possui importância fundamental, pois trata dos instrumentos da política urbana para cumprir com as finalidades da Lei. Dividido em doze seções (dos instrumentos em geral; do parcelamento, edificação ou

utilização compulsórios; do IPTU progressivo no tempo; da desapropriação com pagamento em títulos; da usucapião especial de imóvel urbano; da concessão de uso especial para fins de moradia; do direito de superfície; do direito de preempção; da outorga onerosa do direito de construir; das operações urbanas consorciadas; da transferência do direito de construir e do estudo de impacto da vizinhança), o capítulo utiliza-se de instrumentos de planejamentos sob vários seguimentos: nacional, regional, estadual, metropolitano, municipal, jurídico, político, tributário e financeiro (BRASIL, 2001).

O terceiro capítulo, referente ao Plano Diretor, estabelece as diretrizes para o plano municipal tais quais: a necessidade da revisão do Plano Diretor, pelo menos, a cada dez anos; a obrigatoriedade do plano para além das cidades com mais de vinte mil habitantes, como aquelas integradas a regiões metropolitanas; a promoção de audiências e debates com a participação popular; o plano de transporte urbano integrado, compatível com o Plano Diretor, para cidades com mais de quinhentos mil habitantes e dentre outras diretrizes (BRASIL, 2001).

O mesmo capítulo inicia-se com o art. 39, que afirma a importância da propriedade urbana no cumprimento da função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas (BRASIL, 2001).

Assim, o Estatuto considera a cidade como um bem coletivo e que a propriedade deve cumprir sua função social quando se refere à apropriação, ao uso do solo e ao direito de propriedade. Segundo Rodrigues (2004), em um trabalho sobre a questão da função social da propriedade no Estatuto da Cidade, afirma que:

É necessário definir critérios específicos, em especial sobre subutilização de imóveis, quando cumprem sua função social. Considerando que, para limitar a especulação imobiliária, é indispensável verificar as formas pelas quais ocorre a retenção de imóveis (edificados ou não) para “valorização” futura. (RODRIGUES, 2004, p. 20)

A criação de critérios específicos para a subutilização de imóveis é dificultada devido aos interesses de especuladores que estão presentes na política brasileira. Dessa forma, há a necessidade de participação da sociedade na questão, contudo, esta deve ser orientada sobre os seus direitos e a importância do cumprimento pleno da função social da propriedade para o bem coletivo.

Sobre a questão da participação popular nas políticas urbanas, o Estatuto segue de acordo com os princípios do Direito à Cidade, definido pelo sociólogo francês Henry Lefebvre como um direito de não exclusão da sociedade urbana das qualidades e benefícios da vida humana, onde a gestão democrática e o direito à vida digna devem ser garantidos. Segundo Lefebvre (1969, p. 102),

[...] a teoria que se poderia chamar legitimamente de “urbanismo”, que se reuniria às significações da velha prática chamada “habitar” (isto é, humano), que acrescentaria a esses fatos parciais uma teoria geral dos tempos-espacos urbanos, que indicaria uma nova prática decorrente dessa elaboração, este urbanismo só existe virtualmente.

Assim, Henri Lefebvre considera como “virtual” uma nova prática de urbanismo quando se refere ao Direito à Cidade, com gestão democrática e o meio urbano cumprindo sua função social. Na realidade, a gestão coletiva da cidade e a função social da propriedade urbana não existem, porém, a lei é um importante passo para a construção de cidades inclusivas, democráticas e com justiça social.

O quarto capítulo da Lei Federal reafirma a necessidade da gestão democrática da cidade ao garantir a participação popular no processo de produção da política urbana, especialmente na elaboração do Plano Diretor. O documento é encerrado no quinto capítulo, composto pelas disposições gerais para a promulgação da lei.

As diretrizes que compõem o Estatuto da Cidade instituem a gestão democrática e participativa nas políticas urbanas do país, em especial na elaboração dos Planos Diretores municipais. Afirmam os princípios da função social da propriedade urbana ao relevar o bem coletivo da propriedade, assegurando o direito da posse individual, sendo que cumpre com sua função social.

O Estatuto da Cidade regulamentou e consolidou a o Plano Diretor como principal instrumento de planejamento municipal, determinando sua atualização, pelo menos, em cada dez anos. Instituiu ainda a participação popular na gestão orçamentária como obrigação para a aprovação dos orçamentos públicos.

Com base ideológica no conceito do Direito à Cidade, o Estatuto é um grande avanço legislativo na política urbana brasileira. Contudo, sua efetividade depende da ação da sociedade política organizada. Segundo Harvey (2008, p.23),

O direito à cidade é muito mais do que a liberdade individual para acessar os recursos urbanos: é o direito de mudar a nós mesmos, mudando a cidade. Aliás, com frequência, não se trata de um direito

individual uma vez que esta transformação depende, inevitavelmente, do exercício de um poder coletivo para remodelar os processos de urbanização. A liberdade de criar e recriar nossas cidades e a nós mesmos é, eu quero argumentar, um dos mais preciosos e dos mais negligenciados dos nossos direitos humanos.

Dessa forma, não é a lei em si que vai tornar o utópico (a cidade justa e democrática) em realidade, mas sim uma mudança na própria sociedade, pois é ela o principal agente transformador do meio urbano.

O Estatuto da Cidade é um marco na política urbana do Brasil. Entretanto, a assimilação sociopolítica de uma nova forma de urbanismo, não tendo como principal agente o fator econômico, pode levar muitos anos e transpassar várias gerações. Foi no contexto de uma nova realidade na legislação urbanística brasileira que o atual Plano Diretor de Uberlândia foi aprovado em 2006, como veremos a seguir.

2.4 O Plano Diretor Municipal de Uberlândia de 2006 e sua influência na configuração urbana do Setor Leste

A lei complementar nº 432 de 19 de outubro de 2006, que aprovou o Plano Diretor de Uberlândia (PDU/2006), advém da revisão do Plano Diretor de 1991, fundamentado pelas diretrizes do Estatuto da Cidade, da Constituição do Estado de Minas Gerais e da Lei Orgânica Municipal.

Segundo o art. 2º do PDU/2006, o Plano Diretor é o principal instrumento da política de desenvolvimento urbano e ambiental de Uberlândia, tendo por objetivo orientar a atuação do Poder Público e da iniciativa privada, bem como atender às aspirações da comunidade, constituindo-se na principal referência normativa das relações entre o cidadão, as instituições e o meio físico (art. 2º, PDU, 2006).

A lei do Plano Diretor está dividida em títulos, capítulos e seções (Quadro 3), através de 115 artigos. Em relação à estruturação do texto, houve uma evidente divisão de dois grandes eixos representados pelo Título II – Das Diretrizes e Ações de Desenvolvimento; e pelo Título IV – Dos Instrumentos de Política Urbana.

Quadro 3 – Uberlândia (MG): Subdivisões do Plano Diretor de 2006.

TÍTULO	CAPÍTULOS	SEÇÕES
I - DA CONCEITUAÇÃO, DAS PREMISSAS E DOS OBJETIVOS GERAIS		
II - DAS DIRETRIZES E AÇÕES DE DESENVOLVIMENTO	I - DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL II - DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL III - DO MEIO AMBIENTE IV - DA ZONA RURAL V - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO VI - DA MOBILIDADE VII - DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO VIII - DAS POLÍTICAS SOCIAIS PÚBLICAS	I - Das Diretrizes e Ações II - Do Macrozoneamento I - Da Educação II - Da Saúde III - Da Defesa Social IV - Da Cultura V - Esporte e Lazer VI - Da Assistência Social VII - Da Habitação
III - DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES DE GESTÃO MUNICIPAL		
IV - DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA	I - DO PARCELAMENTO, DA EDIFICAÇÃO OU DA UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO III - DA DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA IV - DO USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO V - DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA VI - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE VII - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO	

	VIII - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR IX - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS X - DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO XI - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL XII - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	
V - DO PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL	I - DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO MUNICIPAL	I - Da Gestão Democrática II - Dos Debates, Das Audiências e Das Conferências Públicas III - Da Gestão Orçamentária Participativa IV - Do Conselho Municipal do Plano Diretor
VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS		

Fonte: UBERLÂNDIA, 2006.

O primeiro capítulo refere-se a uma revisão das diretrizes propostas no primeiro Plano Diretor Municipal, o de 1991. O segundo capítulo refere-se aos instrumentos de política urbana propostas pelas diretrizes do Estatuto da Cidade.

O Plano Diretor de 2006 inicia-se com o **Título I - DA CONCEITUAÇÃO, DAS PREMISSAS E DOS OBJETIVOS GERAIS**. Tais premissas e objetivos reforçam a promoção da função social da propriedade urbana e da gestão democrática em prol da sustentabilidade municipal, esta última entendida como “o desenvolvimento local equilibrado, nas dimensões sociais, econômica e ambiental, para a garantia da melhoria contínua da qualidade de vida das gerações presentes e futuras” (art. 6º, UBERLÂNDIA, 2006).

2.4.1 Das Diretrizes e Ações de Desenvolvimento

O **Título II – Das Diretrizes e Ações de Desenvolvimento**, é dividido em oito capítulos. O primeiro, Do Desenvolvimento Municipal, determina a implementação de políticas e diretrizes setoriais integradas para a consecução do Plano Diretor, atendendo aos eixos territorial, institucional, ambiental, social, econômico e de infraestrutura e serviços.

O Capítulo II, Do Desenvolvimento Regional, objetiva uma ação conjunta com os demais municípios da região em prol de um planejamento integrado referentes ao aproveitamento racional de recursos naturais; no uso do solo urbano e rural; na dinamização da economia rural; e na articulação da distribuição das funções urbanas.

Para atingir tais objetivos, Uberlândia, como cidade-polo regional, deverá, dentre outras ações, apoiar as associações microrregionais de municípios, como a Associação dos Municípios da Microrregião do Vale do Paranaíba (AMVAP), e liderar as reivindicações de recursos estaduais e federais para a promoção do desenvolvimento regional. Atualmente, os prefeitos de Uberlândia e Uberaba lideram o movimento para a criação de uma região metropolitana no Triângulo Mineiro, visando mais recursos para o desenvolvimento regional.

O terceiro Capítulo, Do Meio Ambiente, tem como pressuposto a sustentabilidade ambiental de acordo com as diretrizes existentes na Constituição Federal e na política estadual de proteção ao meio ambiente. Como elementos referenciais para o saneamento ambiental no município, estão: a proteção dos sistemas de abastecimento de água e esgoto; a drenagem pluvial; a gestão dos resíduos sólidos e o controle da poluição ambiental.

Diferentemente do Plano Diretor de 1991, o atual Capítulo referente ao meio ambiente trouxe diretrizes mais específicas ao município de Uberlândia, dentre as quais: a integração dos sistemas de abastecimento Bom Jardim e Sucupira (concluído em 2013); a revitalização do Parque do Sabiá (Setor Leste) para usos diversos como lazer, cultura, esporte e turismo (mesmo sem especificar quais revitalizações, várias estruturas do Parque do Sabiá foram revitalizadas nos últimos anos atraindo mais frequentadores).

A promoção de projetos para a implantação de parques lineares em diversos córregos afluentes do Rio Uberabinha, como o Lagoinha, o Mogi, o Lobo e o Liso, são essenciais para a preservação do principal rio da cidade. Além da proteção ambiental, os parques lineares são importantes opções de lazer para a população. Por enquanto, não há

nenhum projeto em execução para a implantação de parques lineares no Setor Leste da cidade. Dentre os córregos presentes no setor, parte dos cursos d’água do Córrego Perpétua foram incluídos na reserva ambiental do bairro Granja Marileusa.

É interessante acrescentar que, quando as diretrizes ambientais entram em conflito com interesses econômicos, a execução dos planos não ocorre como planejado. Um exemplo disso é o disposto pelo inciso VIII, do art. 14, onde, entre as diretrizes municipais ambientais, há a necessidade de conter o crescimento da área urbana no Setor Nordeste da cidade, em direção ao Rio Araguari, justamente onde, atualmente, existe uma grande expansão de condomínios residenciais, a exemplo dos empreendimentos Alphaville e Paradiso, no bairro Granja Marileusa.

O quinto Capítulo, Do Uso e Ocupação do Solo, é o que talvez envolva o maior número de divergências por influenciar questões ligadas aos interesses do capital especulativo imobiliário. Em sua estruturação, o capítulo foi dividido em duas Seções; a primeira, Das Diretrizes e Ações, propõe metas semelhantes as do Plano Diretor de 1991, como a requalificação da área central; a valorização dos subcentros de Bairros (no Setor Leste, os bairros Santa Mônica, Morumbi e Tibery); e a constituição do Fundinho como zona especial, prevalecendo sua conservação urbanística e valorização cultural.

Ainda na primeira Seção, destaca-se o inciso V, art. 19, que proíbe o parcelamento, para fins de loteamento ou de condomínios, de novas áreas, quando não contíguas à mancha urbana já parcelada, salvo para estabelecimento, pelo Poder Público, de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), autorizadas em leis específicas (Inciso V, art. 19, PDU, 2006).

A criação das ZEIS é uma obrigatoriedade para os Planos Diretores Municipais, definido pelo Estatuto da Cidade, com o objetivo de regularizar as ocupações feitas pela população de baixa renda. A proibição da implantação de loteamentos e condomínios, que não estejam contínuos com a mancha urbana parcelada, com fins de coibir a especulação imobiliária, não ocorre na realidade.

Entende-se que há uma “brecha” na lei, pois, a mancha urbana parcelada não precisa estar especificamente ocupada. Assim, áreas vazias no perímetro urbano podem parecer, pela escrituração na Prefeitura Municipal, parceladas ou loteadas, porém, podem ainda não estar ocupadas efetivamente, favorecendo a valorização especulativa imobiliária, como é o caso dos bairros Novo Mundo, Nova Alvorada e Grand Ville localizados no Setor Leste.

A segunda Seção do Capítulo V, Do Macrozoneamento, objetiva a gestão do uso do território, abrangendo não apenas a cidade sede, mas sim todo o território municipal. Segundo o art. 22, o macrozoneamento municipal foi dividido com o seguinte detalhamento (UBERLÂNDIA, 2006):

I – Macrozona de Proteção das Áreas dos Mananciais – MZP: esta Zona contempla áreas da micro bacia do Rio Uberabinha e do Ribeirão Bom Jardim, com o intuito de proteger essas microbacias à montante das captações;

II – Macrozona de Transição – MZT: esta zona compreende as áreas contíguas ao Distrito Sede, com distâncias entre 5 km e 11 km, com o objetivo de proteger os pontos de captação de água do Ribeirão Bom Jardim e do Rio Uberabinha, os Córregos Marimbondo e Terra Branca, à jusante do perímetro urbano e faixas de futura expansão urbana;

III – Macrozona de Turismo e Lazer – MZTL: áreas localizadas nos entornos das Represas Capim Branco I e II, de Miranda e Rio Uberabinha à jusante do perímetro urbano; visando o desenvolvimento das atividades voltadas ao turismo e ao lazer e a proteção dos patrimônios naturais e edificados;

IV - Macrozona de Controle Específico – MZCE: essa zona visa proteger as áreas com fragilidades ambientais tais como: as Unidades de Conservação Terra Branca e Panga, as áreas com processos erosivos, com vegetação nativa e áreas com grande declividade junto ao rio Araguari;

V – Macrozona Rural Sudoeste - MZS: constituem as áreas entre o sul e o oeste do Município, onde se encontram as grandes propriedades rurais e atividades voltadas às monoculturas;

VI – Macrozona Rural Nordeste – MZN: constituem as áreas entre o norte e o leste do Município, onde se encontram pequenas e médias propriedades rurais e atividades de produção hortifrutigranjeira e leite;

VII – Macrozona Urbana – MZU: contempla as áreas urbanas do Distrito Sede do Município;

VIII – Macrozona dos Distritos Rurais – MDR: contempla as áreas urbanas dos Distritos de Miraporanga, Tapuirama, Cruzeiros dos Peixotos e Martinésia. (UBERLÂNDIA, 2006, p. 13)

O art. 23 detalha o macrozoneamento da cidade em anéis classificando a densidade em baixa, média ou alta, com fins de ocupação ordenada e sustentável da área urbana de Uberlândia. A Macrozona do 1º Anel (MZ1A) constitui da área entre a Avenida Rondon Pacheco, a sobreposição das Rodovias BR-050/BR-365/BR-452 e parte do Rio Uberabinha, construindo-se na zona mais adensada e com melhor infraestrutura, cobrindo grande parte do Setor Leste da cidade (UBERLÂNDIA, 2006).

A Macrozona do 2º Anel (MZ2A) compreende a área entre os terminais de transporte coletivo, interligados por eixos estruturais, onde ocorrerá a densificação habitacional, atualmente caracterizada como média, composta por subcentros, como é o caso da Avenida João Naves de Ávila e do bairro Santa Mônica (UBERLÂNDIA, 2006).

Finalmente, a Macrozona do 3º Anel (MZ3A), possui baixa densidade e compreende a concentração de bairros periféricos, áreas não parceladas e de grandes indústrias e serviços. Nesta Macrozona será incentivada a criação de ZEIS e a consolidação das indústrias de logísticas (UBERLÂNDIA, 2006).

O Capítulo VI, Da Mobilidade, institui as diretrizes para a política de mobilidade urbana e rural. Como o município de Uberlândia possui população superior a 500 mil habitantes, fica obrigatório, segundo o Estatuto da Cidade, a elaboração de um Plano de Mobilidade Urbana e Rural. Sendo assim, o capítulo não especifica com maior detalhe as diretrizes para o tema, deixando a cargo do Plano de Mobilidade, porém, estabelece algumas ações para o município.

Dentre as ações, está: a promoção de estudos para a implantação de ciclovias entre a Sede e os Distritos de Martinésia e Cruzeiro dos Peixotos; a implantação dos terminais do transporte coletivo nos Setores Sul, Sudoeste, Noroeste e Leste (este último, na Avenida Segismundo Pereira); e a complementação do Anel Viário nos trechos Nordeste e Sul (em andamento).

O oitavo Capítulo, Das Políticas Sociais Públicas, divide-se em sete Seções referentes à educação, à saúde, à defesa social, à cultura, ao esporte e lazer, à assistência social e à habitação. Com diretrizes semelhantes aos do Capítulo VI do Plano Diretor de 1991, as metas não atingidas reapareceram no atual plano. Outras metas foram atualizadas de acordo com as necessidades surgidas ao longo do tempo, e as diretrizes básicas, de cada seção, seguem a Constituição Federal, Estadual e a Lei Orgânica Municipal.

A Seção II, Da Saúde, consolida as Unidades Básicas de Saúde (UBS) como porta de entrada do Sistema de Saúde Municipal; amplia a estrutura de atendimento do Programa Saúde da Família (PSF), exaltando a importância da medicina preventiva; implementa a gestão de informações integradas em saúde; e reafirma a integração do sistema de saúde municipal ao Sistema Único de Saúde (SUS) do Governo Federal.

Atualmente, o Setor Leste da cidade conta com duas UAs (Tibery e Morumbi), nove PSF (quatro no bairro Morumbi, dois no bairro Residencial Integração e uma unidade nos bairros Aclimação, Ipanema e Alvorada), duas CAPS (Centro de Atenção Psicossocial) nos bairros Santa Mônica e Tibery, dentre outros equipamentos da área da saúde, com destaque para o Hospital de Clínicas da UFU (PMU, 2014).

A Seção IV, Da Cultura, além das diretrizes gerais da Federação e do Estado de Minas Gerais, assegura a parceria com o governo estadual para a manutenção e utilização do Teatro Rondon Pacheco e do Teatro Municipal, este localizado no bairro Tibery (Figura 17).

Figura 17 – Uberlândia (MG): Teatro Municipal de Uberlândia no Bairro Tibery.



Fonte: LUZZ, 2014.

A Seção V, Do Esporte e Lazer, possui diretrizes com a finalidade de possibilitar e ampliar o acesso da comunidade à prática de atividade física e ao lazer, aprimorando a qualidade de vida da população. Dentre as poucas medidas propostas na seção, está: a criação de programas que incentivem a prática de esportes; a construção de um centro de treinamento olímpico e paraolímpico (o SESI Gravatás, no Setor Sul, será um centro de treinamento para as Olimpíadas e Paraolimpíadas de 2016); uma arena multiuso (Sabiazinho, inaugurada em 2007); e a melhoria do complexo esportivo do Parque do Sabiá (em andamento), ambos no Setor Leste (PMU, 2014).

A Seção VI, Da Assistência Social, fortalece o Sistema Único de Assistência Social (SUAS) e os Centros de Referência da Assistência Social (CRAS), que no Setor Leste estão localizados nos bairros Tibery, Morumbi e Custódio Pereira.

Finalizando o Capítulo VIII, a Seção VII, Da Habitação, possui como fins a facilitação da obtenção de moradia para as famílias em diferentes situações socioeconômicas, priorizando aquelas que mantenham pessoas com deficiência, idosos, filhos menores e mulheres chefes de família.

As propostas para o desenvolvimento da política habitacional em Uberlândia estão baseadas em ações de estudos de áreas para a construção de habitação de interesse social e a integração dos programas habitacionais de diferentes âmbitos.

Recentemente, uma região ocupada por sem-tetos, desde o início dos anos 1990, foi concedida à prefeitura como área de interesse social. A partir de então, o poder municipal legalizou a área através do loteamento Residencial Integração, no Setor Leste da cidade.

2.4.2 Do Sistema de Informação Municipal aos Instrumentos de Política Urbana e Disposições Finais

Uma novidade presente no Plano Diretor Municipal de Uberlândia é um Título dedicado exclusivamente ao sistema de informações do município, o **Título III – Do Sistema de Informações de Gestão Municipal**. Com a finalidade de promover uma maior transparência na administração e aprimorar a efetividade da gestão através da organização de dados, o sistema municipal deverá manter atualizadas as informações de âmbito social, cultural, econômico, ambiental, imobiliário, patrimonial, administrativo, físico-territorial e financeiro (UBERLÂNDIA, 2006).

Atualmente, grande parte do sistema de informações municipal é de responsabilidade do Processamento de Dados de Uberlândia (PRODAUB), uma empresa pública de direitos privados, pertencente à Prefeitura Municipal, encarregada pela gestão de toda a Tecnologia de Informação e Comunicação do Município.

A disponibilização das informações referentes aos aspectos sociais, econômicos, culturais, geográficos e administrativos do Município ocorre através do Banco de Dados Integrados (BDI), disponibilizado no site da Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Planejamento Urbano, conforme o §1º, art. 43, onde a divulgação dos dados do Sistema de Informação de Gestão Municipal deverá ser realizada no endereço eletrônico do município de Uberlândia (§1º, art. 43, PDU, 2006).

O **Título IV - Dos Instrumentos de Política Urbana**, considera os instrumentos de planejamento; os jurídicos e urbanísticos; os de regularização fundiária; os tributários e financeiros; e aqueles jurídico-administrativos dispostos no Estatuto da Cidade.

Da mesma forma que as seções do Capítulo II do Estatuto da Cidade, o Título IV do Plano Diretor subdivide-se em doze capítulos referentes aos instrumentos dispostos pela Lei Federal de 2001. Tais capítulos estão divididos da seguinte forma:

- CAPÍTULO I - DO PARCELAMENTO, DA EDIFICAÇÃO OU DA UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS
- CAPÍTULO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO
- CAPÍTULO III - DA DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA
- CAPÍTULO IV - DO USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO
- CAPÍTULO V - DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA
- CAPÍTULO VI - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE
- CAPÍTULO VII - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO
- CAPÍTULO VIII - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR
- CAPÍTULO IX - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

- CAPÍTULO X - DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO
- CAPÍTULO XI - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL
- CAPÍTULO XII - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(UBERLÂNDIA, 2006).

O Título IV do Plano Diretor é uma afirmação dos instrumentos de política pública apresentados no Estatuto da Cidade. Assim, o conteúdo da Lei Municipal segue os mesmos objetivos e ações dispostas nas diretrizes da Lei Federal, não contendo nenhuma especificidade para o Município de Uberlândia.

De modo geral, incorporando a ideia de que as desigualdades na apropriação da cidade têm causas estruturais, dentre as quais a livre atuação do capital imobiliário, os instrumentos dispostos no Plano Diretor possuem como objetivo o enfrentamento dos problemas urbanos tendo sido transcritos do Estatuto da Cidade (Anexo I).

A Resolução nº 34 do Conselho Nacional das Cidades (ConCidades), instituída em 1º de Julho de 2005, definiu as orientações sobre o conteúdo mínimo do Plano Diretor. Nela percebe-se a clara orientação para que os Planos incorporem os instrumentos do Estatuto da Cidade “vinculando-os aos objetivos e estratégias estabelecidos no Plano Diretor” (inciso IV, art. 1º, ConCidades, 2005). A razão de utilização dos instrumentos está na sua relação com o cumprimento da função social da propriedade e, consequentemente, nas estratégias de desenvolvimento urbano previstas no Plano Diretor.

Apesar de seguir as diretrizes do Estatuto da Cidade, através de seus instrumentos de política pública, a aplicabilidade de tais instrumentos esbarram em interesses opostos, de forças ligadas ao capital imobiliário. Segundo Rolnik (2011)², as medidas dispostas nos Planos Diretores,

[...] tratam-se de instrumentos que implementam conceitos como a função social da propriedade, que são diametralmente opostos ao modelo e à cultura prevalecentes no País, dominados pelo desenvolvimento urbano como geração de negócios para poucos.

² ROLNIK, R. Blog da Raquel Rolnik [blog na Internet]. **As Dificuldades na Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana em Nossas Cidades**. 05 jan. 2011. Disponível em: <<http://raquelrolnik.wordpress.com/2011/01/05/as-dificuldades-na-aplicacao-dos-instrumentos-de-politica-urbana-em-nossas-cidades/>>

Dessa forma, muitos são os instrumentos da política urbana colocados à disposição do Poder Público visando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Contudo, é necessária uma reforma política para efetivamente colocar em prática tais instrumentos, pois, a maneira como o Estado se relaciona com os agentes econômicos ligados a especuladores imobiliários, impossibilita a aplicação dos instrumentos de políticas públicas em sua integralidade.

O **Título V – Do Planejamento e Gestão Municipal**, atribui instrumentos para a democratização da administração municipal, conforme as diretrizes do Estatuto da Cidade. A Seção I, Da Gestão Democrática, define uma forma de democracia na gestão com a promoção da participação direta dos cidadãos, individualmente ou por suas organizações representativas, nos processos de planejamento, tomada de decisão e controle das ações públicas (art. 89, PDU, 2006).

Para efeito da lei, instrumentos como debates, audiências e consultas públicas, órgãos colegiados de política urbana e a iniciativa popular para projeto de leis, deverão ser utilizados visando garantir a participação da sociedade na gestão municipal. Contudo, é comum que nas assembleias estejam presentes, como representantes da sociedade, indivíduos ligados a interesses privados, e que defendam as causas de determinadas empresas de transporte coletivo ou de incorporadoras imobiliárias.

As informações acerca da realização dos debates, audiências e conferências deverão ser divulgadas pelos meios de comunicação de massa de alcance popular, com informações sobre o local, o dia e horário, porém, constantemente as reuniões ocorrem em horários comerciais, dificultando a presença de grande parte da população, facilitando, assim, a manipulação dos debates de interesse público.

A Seção II, Dos Debates, Das Audiências e Das Conferências Públicas, determina a realização de audiências públicas nos processos de implantação de empreendimento ou atividades de significativo impacto urbanístico ou ambiental, com efeitos potencialmente danosos em seu entorno, bem como nos demais casos de interesse públicos relevante.

Fica a cargo do Poder Público a promoção de audiências, que deverão ocorrer quando este entender oportuno. Dessa forma, os diversos grupos sociais, que representam as parcelas da sociedade, deverão fiscalizar e pressionar os governos para que, em caso de necessidade, aja debates, audiências e conferências públicas em prol da efetividade de uma gestão democrática.

A Seção III, Da Gestão Orçamentária Participativa, apesar de sucinta com apenas dois artigos, art. 103 e art. 104, representa uma grande importância para a gestão democrática municipal, pois determina que a participação popular, por meio de das consultas públicas, é condição obrigatória para a aprovação do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, que deverão ser divulgados por meio da imprensa de massa.

A Seção IV, Do Conselho Municipal do Plano Diretor, institui o órgão consultivo e fiscalizador, tendo por atribuição principal avaliar, propor, debater e opinar sobre a política de desenvolvimento urbano, incluindo a regulamentação, implantação, gestão e monitoramento do Plano Diretor.

A participação no Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD) não será remunerada e deverá ser composta por seu Presidente (atualmente o Secretário Municipal de Planejamento Urbano), pelo Plenário e por uma Secretaria Executiva, podendo instituir, ainda, comitês técnicos de assessoramento (UBERLÂNDIA, 2006).

Finalmente, o **Título VI - Das Disposições Finais e Transitórias**, determina a vigência máxima do Plano Diretor até 2016, quando se completará dez anos de sua promulgação, e revoga a Lei Complementar nº78, que aprovava o Plano Diretor Municipal em 1994.

O Plano Diretor de 2006 supera aquele elaborado entre 1989 e 1991 quando se trata em objetividade nas políticas públicas e especificidade nas ações, através dos instrumentos de política urbana determinados pelo Estatuto da Cidade. Segundo SILVA e CLEPS (2013), em referência ao Plano Diretor de 2006,

[...] a análise de seu diagnóstico e diretrizes, permite concluir que este possui avanços importantes em relação aos planos anteriores elaborados para Uberlândia, ao apresentar um diagnóstico mais moderno e amplo das potencialidades e fragilidades presentes no município. (SILVA e CLEPS, 2013, p. 176)

A lei que regia o planejamento municipal em 1991 possui seus méritos pelo pioneirismo e pela abrangência dos quais vários temas foram tratados. O Plano Diretor de 2006 utilizou-se dos vários conteúdos existentes na lei anterior, pois advém da revisão daquele, além de ter sido elaborado com base nas diretrizes instituídas pelo Estatuto da Cidade, tornando-se um instrumento mais completo, com melhor apoio jurídico-administrativo.

No entanto, a simples presença do Plano Diretor, no âmbito municipal, não reflete na sua total efetividade. Segundo o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), em referência à execução dos instrumentos propostos pelo Plano Diretor, “uma atitude crítica deveria ser incentivada para que os municípios reflitam sobre a adequação da natureza dos instrumentos à cidade que se pretende construir” (IPEA, p. 50, 2014). É necessária, dessa forma, uma reflexão mais profunda da finalidade do Plano Diretor para cada município além de uma maior aproximação do Governo Federal, com o objetivo de melhor qualificar a presença dos instrumentos apresentados.

A respeito do conflito existente entre os interesses sociais e aqueles que interessam à especulação imobiliária, Villaça (2005) faz duras críticas em relação aos Planos Diretores Municipais e o mercado imobiliário. Segundo ele, não são interessantes ao mercado todas as limitações que deveriam estar dispostas nos texto dos Planos. O mercado aceita basicamente o coeficiente de aproveitamento máximo, não permitindo outras coerções à sua expansão e, por isso, tem interesses de que o Plano Diretor não seja nada além de um texto de uma série de princípios gerais, diretrizes, políticas e objetivos, todos vazios e inócuos.

Apesar das divergências de interesses existentes no espaço urbano, do conflito de classes, da concepção antagônica da cidade estritamente econômica e da cidade para todos, a proposta da gestão democrática evidenciada no atual Plano Diretor, baseada nos princípios do bem coletivo, dispostos no Estatuto da Cidade, é promissora no sentido da construção de uma reflexão mais inclusiva sobre os processos de produção do espaço e de apropriação da natureza, pois o conhecimento da realidade constitui uma etapa fundamental na direção de sua transformação.

Assim, a partir da discussão a respeito das políticas públicas urbanas no Brasil e dos Planos Diretores de Uberlândia, analisaremos a forma como o meio urbano é produzido, a partir do estudo sobre a produção do espaço no Setor Leste da cidade, apresentado no próximo capítulo.

Figura 18 – Uberlândia (MG): Realidades Opostas no Espaço Urbano.



CAPÍTULO 3 – A (RE) PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO SETOR LESTE DE UBERLÂNDIA



Fonte: LUZZ, 2014. Adaptado pelo autor.

CAPÍTULO 3 – A (RE) PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO SETOR LESTE DE UBERLÂNDIA

Este capítulo aborda a formação dos bairros do Setor Leste de Uberlândia. A instituição dos bairros integrados teve como objetivo racionalizar a divisão territorial na cidade. Contudo, a configuração dos bairros é posterior às forças que conseguiram partilhar as terras entre as elites.

A união da administração pública às incorporadoras imobiliárias loteou grande parte do Setor Leste, que recebeu vários investimentos de ordem pública e privada nos últimos cinquenta anos. Os empreendimentos que valorizaram as terras da aristocracia local continuam em andamento enquanto os grupos sociais excluídos participam do processo às margens do desenvolvimento urbano.

3.1 A constituição dos Bairros Integrados

No final da década de 1980, a Prefeitura Municipal de Uberlândia iniciou, através da Secretaria de Trânsito e Transportes, um plano para a integração dos bairros existentes visando a racionalização numérica destes, seguindo critérios como “a homogeneidade de cada setor, os limites naturais, as características geográficas e de uso e ocupação do solo, e o sistema viário” (PMU, SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO, 2014).

O plano denominado “Projeto Bairros Integrados” vigorou a partir de 1990, mesmo ano da promulgação da Lei Orgânica do Município, sendo o bairro Segismundo Pereira o primeiro a ser aprovado pelo projeto que ainda dividiu a cidade em cinco setores: Central, Sul, Norte, Oeste e Leste.

A partir de 1992, a então Assessoria de Planejamento, atual Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, passou a participar da elaboração dos novos bairros. Segundo a Secretaria responsável pelo projeto, o objetivo da integração dos bairros era o de criar condições para um estudo detalhado da atual malha urbana, através de um sistema racionalizado de divisão do espaço, “facilitando o trabalho de órgãos públicos e de entidades privadas, orientando a população no que tange a sua localização dentro da cidade” (PMU, SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO, 2014).

Na atualidade, a orientação por bairros na cidade pelos próprios moradores é confusa, pois parte da população ainda utiliza as antigas nomenclaturas para designar os

bairros de Uberlândia, seja por costume ou por falta de informação. Além deste aspecto, vários órgãos como os Correios, a CEMIG, o DMAE (órgão municipal) dentre outros, utilizam, em muitos casos, o nome dos antigos bairros na correspondência.

Frequentemente, as incorporadoras imobiliárias utilizam o nome de loteamentos mais valorizados para designar os bairros cujas nomenclaturas não representam muita valorização. É o caso dos bairros Saraiva e Patrimônio, ambos no Setor Sul, que frequentemente são chamados de Santa Maria e Copacabana, nomes de loteamentos situados nos respectivos bairros que, pelo mercado, agregam maior valor aos empreendimentos. Atualmente, Uberlândia possui 75 bairros integrados conforme o Quadro 4.

Quadro 4 – Uberlândia (MG): Bairros Integrados por Setores em 2015.

SETORES	BAIRROS
Setor Central	Bom Jesus, Brasil, Cazeca, Centro, Daniel Fonseca, Fundinho, Lídice, Martins, Nossa Senhora Aparecida, Osvaldo Rezende e Tabajaras.
Setor Sul	Carajás, Cidade Jardim, Gávea, Granada, Jd. Inconfidência, Jd. Karaíba, Jd. Sul, Lagoinha, Laranjeiras, Morada da Colina, Nova Uberlândia, Pampulha, Patrimônio, Santa Luzia, São Jorge, Saraiva, Shopping Park, Tubalina e Vigilato Pereira.
Setor Norte	Distrito Industrial, Jd. Brasília, Maravilha, Marta Helena, Minas Gerais, Nossa Senhora das Graças, Pacaembu, Presidente Roosevelt, Residencial Gramado, Santa Rosa e São José.
Setor Oeste	Chácaras Tubalina e Quartel, Dona Zulmira, Guarani, Jaraguá, Jd. Canaã, Jd. das Palmeiras, Jd. Europa, Jd. Holanda, Jd. Patrícia, Luizote de Freitas, Mansour, Morada do Sol, Panorama, Planalto, Taiaman e Tocantins.
Setor Leste	Aclimação, Alto Umuarama, Alvorada, Custódio Pereira, Grand Ville, Granja Marileusa, Jd. Ipanema, Morada dos Pássaros, Morumbi, Nova Alvorada, Novo Mundo, Portal do Vale, Residencial Integração, Santa Mônica, Segismundo Pereira, Tibery e Umuarama.

Fonte: PMU, 2014. Adaptado pelo autor.

A redução do número de bairros em Uberlândia, de 160 (antes do Projeto Bairros Integrados) para 75 em 2014, foi importante para a organização do espaço urbano, contribuindo para a meta do projeto de estruturar a cidade visando o crescimento ordenado e a promoção de uma melhor qualidade de vida para a população (SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO, PMU, 2014).

O Setor Sul possui o maior número de bairros integrados (19), seguido pelos Setores Leste (17), Oeste (16), Central (11) e Norte (11). Segundo o Censo 2010 (IBGE, 2010), o Setor Oeste é o mais populoso com 140.539 habitantes, seguidos pelos Setores Leste (137.700 habitantes), Sul (125.842 habitantes), Norte (93.267 habitantes) e Central (84.903 habitantes).

A partir destes dados percebemos que o número de bairros integrados não determina o número de habitantes que o compõe. O Setor Leste, que teve oito novos bairros aprovados em 2014, é um dos mais populosos da cidade. A infraestrutura urbana e a quantidade de equipamentos públicos e privados são maiores nesta região do que no Setor Oeste, por exemplo, que é o mais populoso, contendo também o maior número de loteamentos construídos por programas de habitação popular, com um total de vinte e quatro nos últimos oito anos (Secretaria de Habitação, PMU, 2014).

O resultado do Censo 2010 foi motivo de discordância entre a Prefeitura Municipal de Uberlândia e o IBGE. Segundo a Prefeitura, por nota no site oficial,

A população por bairros de Uberlândia de 2010 ainda não está concluída devido à discordância territorial entre os Setores Censitários (base territorial na qual o IBGE divulga seus dados do Censo) e os Bairros Integrados oficiais, além dos que estão em projeto de lei. Esta diferença, que ocorre principalmente nos setores Leste e Sul da cidade, não permite inferir a população destes territórios discordantes. (PMU, SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO, 2014)

Os Setores Sul e Leste da cidade são os que receberam a maioria dos investimentos comerciais, habitacionais e de infraestruturas urbanas nos últimos quinze anos. Este fato resultou em uma ocupação habitacional com ritmo acelerado, sendo que muitos bairros, apesar de possuírem loteamentos já ocupados anteriormente, foram aprovados somente em 2014, dentre estes, os bairros Jardim Sul e Gávea, no Setor Sul, e os bairros Aclimação, Residencial Integração, Alvorada e Novo Mundo, no Setor Leste.

Outros bairros aprovados advêm da recente implantação de loteamentos, como é o caso dos bairros Grand Ville, Portal do Vale, Granja Marileusa e Nova Alvorada, todos no Setor Leste. No Setor Norte, o Distrito Industrial de Uberlândia foi incluso na zona urbana em 2014, sendo denominado bairro Distrito Industrial. O Mapa 7 (p.101) ilustra os atuais bairros integrados de Uberlândia além do loteamento de chácaras Mansões Aeroporto (Figura 19).

Figura 19 – Uberlândia (MG): Loteamento Mansões Aeroporto.

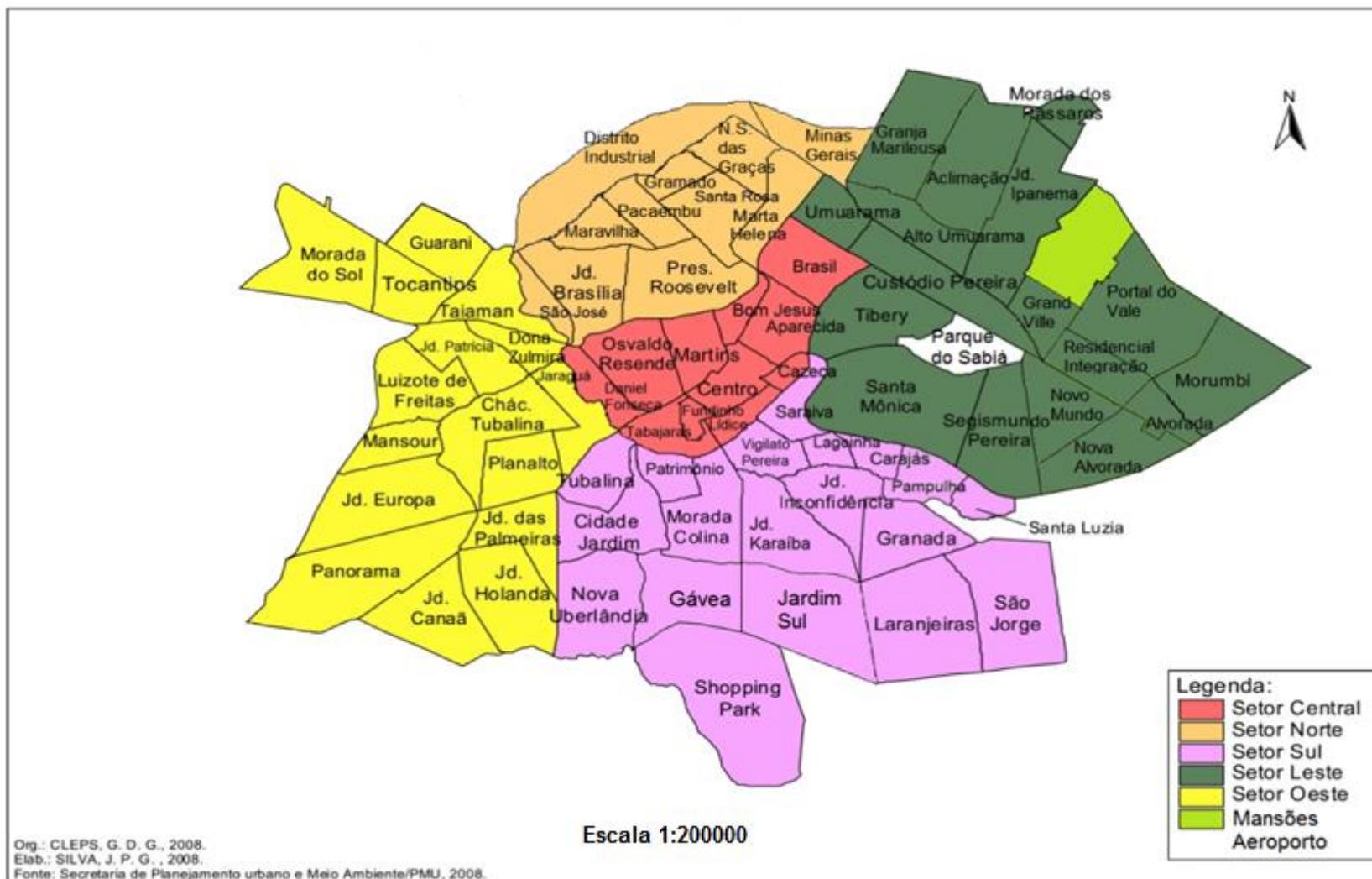


Fonte: ACHOU MUDOU. Chácaras Mansões Aeroporto. Disponível em:
 <<http://uberlandia.achoumudou.com.br/51337/chacara-mansoes-aeroporto-de-alto-padrão>>
 Acesso em 29 jan. 2015.

O loteamento de chácaras Mansões Aeroporto, estruturado como condomínio fechado na década de 1970, foi aprovado como bairro em 2004, pelo então prefeito Zaire Rezende. Contudo, o impasse sobre a natureza do loteamento como área particular ou pública fez com que a lei que definia a constituição do bairro Mansões Aeroporto fosse revogada em 2008 continuando assim, ainda em 2015, a indefinição a respeito do tema.

Sobre a divisão territorial da cidade, vale destacar a incoerência de informações divulgadas a respeito dos atuais bairros da cidade por parte da Prefeitura Municipal de Uberlândia. Muitos bairros, aprovados por lei municipal entre maio e junho de 2014, não constam na lista divulgada pela Secretaria de Planejamento Urbano do Município em outubro do mesmo ano.

Mapa 7 – Uberlândia (MG): Bairros Integrados da Zona Urbana em 2015.



Fonte: CLEPS, 2008, p.38. Adaptado pelo autor.

A morosidade para a definição das áreas de bairros, já ocupados por décadas, e a falta de coerência nas informações referentes à divisão do espaço na cidade fazem com que grande parcela da população não saiba exatamente qual o bairro de sua residência.

Vários setores se aproveitam dessa situação, principalmente o imobiliário, que faz lançamentos de imóveis utilizando a nomenclatura do bairro que agregará mais valor ao empreendimento.

Contudo, apesar de toda a confusão acerca da divisão territorial da cidade, neste trabalho serão respeitadas as nomenclaturas oficiais dos bairros do Setor Leste aprovados em lei, repassadas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e pela Prefeitura Municipal de Uberlândia, conforme a Quadro 5 a seguir.

Quadro 5 – Uberlândia (MG): Bairros Integrados do Setor Leste em 2015.

BAIRRO	LEI N°	DATA
Aclimação	11860	14/07/2014
Alto Umuarama	8637	26/04/2004
Alvorada	11851	10/07/2014
Custódio Pereira	6676	27/06/1996
Grand Ville	11857	11/07/2014
Granja Marileusa	11786	09/05/2014
Jd. Ipanema	8629	23/04/2004
Morada dos Pássaros	8636	26/04/2004
Morumbi	6371	30/08/1995
Nova Alvorada	11853	10/07/2014
Novo Mundo	11877	18/07/2014
Portal do Vale	12.030	09/12/2014
Residencial Integração	PL 753/2014 ¹	09/07/2014
Santa Mônica	5900	21/12/1993
Segismundo Pereira	5192	20/12/1990
Tibery	5830	23/09/1993
Umuarama	5851	21/10/1993

¹ Projeto de lei aprovado pela Câmara Municipal e sancionado pelo prefeito.

Fonte: PMU, 2014.

3.2 A administração pública como instrumentos da aristocracia local

Em Uberlândia, a prática da especulação imobiliária por parte de agentes públicos é recorrente na história da cidade, assim como a administração pública dominada pela elite, que mantém durante décadas o *status quo* da produção do espaço urbano como beneficiária maior do crescimento da cidade.

Em 1951, o então prefeito Tubal Vilela da Silva era proprietário da primeira imobiliária da cidade, a Empresa Imobiliária Uberlandense, que se transformaria em Imobiliária Tubal Vilela, atual ITV Empreendimentos. Tal empresa foi uma das responsáveis pela expansão da cidade para o vetor nordeste, através do loteamento dos bairros Aparecida e Brasil além de parte do bairro Umuarama. Segundo a reportagem do Jornal Correio de Uberlândia,

À frente da Empresa Imobiliária Uberlandense, criou o primeiro sistema de venda de terrenos à prestação voltado para a classe trabalhadora da cidade que crescia na primeira metade do século 20. Foi assim que nasceu, o bairro Operário, atual Aparecida, o primeiro loteamento criado pelo ex-prefeito. (PACHECO, 2014, p. B8)

A empresa do ex-prefeito vendeu mais de dezesseis mil lotes, além de chácaras e fazendas, formando os atuais bairros Brasil, Aparecida, Lídice, Bom Jesus e parte do Centro e Martins, todos no Setor Central (PACHECO, 2014, p. B8). Após a saída de Tubal Vilela, dois sucessores ligados à elite econômica de Uberlândia tomaram posse. Entre 1956 e 1959, a liderança do poder executivo na cidade ficou a cargo de Afrânio Rodrigues da Cunha, pertencente a uma família tradicional na região,

A família Rodrigues da Cunha é de grande tradição, tendo ocupado o território do oeste e do Triângulo Mineiro desde o século 18. A cidade de Uberlândia contou com quatro prefeitos dessa família: Severiano Rodrigues da Cunha (1898-1900 e 1904-1907), João Severiano Rodrigues da Cunha (1912-1915, 1916-1919 e 1920-1922), Otávio Rodrigues da Cunha (1928-1930) e Afrânio Rodrigues da Cunha (1956 a 1959). (NOGUEIRA, 2014, p. A5)

Pela sua origem, o ex-prefeito fazia parte de uma aristocracia, com fortes ligações com outras famílias influentes no município, que detinham grandes propriedades de terra na região e que começavam, naquele período, a construção de novos loteamentos na cidade. Dessa forma, o governo de Rodrigues da Cunha deu continuidade aos loteamentos da imobiliária de Tubal Vilela da Silva.

Entre 1959 e 1962, o governo municipal foi liderado pelo prefeito Geraldo Motta Baptista, conhecido popularmente como Geraldo Ladeira, radialista, proprietário de várias rádios em Goiás e Minas Gerais, inclusive da Rádio Difusora de Uberlândia instalada, posteriormente, no bairro Umuarama, assim como a maioria das emissoras de rádio e televisão da cidade.

Em 1963, toma posse como prefeito o pecuarista Raul Pereira de Rezende, também proprietário da Urbanizadora Segismundo Pereira, responsável pelo loteamento dos bairros Santa Mônica e Segismundo Pereira. Segundo Canuto (2004, p. 19),

Neste momento, o poder público local de Uberlândia, exercido por meio da ocupação de cargos governamentais, sobretudo aqueles concernentes aos poderes Executivo e Legislativo, começou a ser utilizado de forma a facilitar a especulação do espaço urbano da cidade e, em consequência, a acumulação de capital imobiliário oriundo desta mesma especulação.

As infraestruturas urbanas e os primeiros lotes do bairro Santa Mônica foram construídos em 1963, no primeiro ano de mandato de Raul Pereira que, possivelmente, aproveitou sua influência política para facilitar a aprovação dos recursos públicos direcionados às infraestruturas de saneamento, asfalto dentre outros.

A valorização dos terrenos, ao longo dos anos, foi impulsionada com a instalação de faculdades que serviram como núcleo da Universidade Federal de Uberlândia, no bairro Santa Mônica. A especulação imobiliária, com a construção de novos loteamentos em 1966, ficou evidente com o distanciamento dos loteamentos da Urbanizadora Segismundo Pereira como mostra a Figura 20.

Figura 20 – Bairros Santa Mônica e Segismundo Pereira na Década de 1970.



Fonte: SILVA, 2013. Adaptado pelo autor.

A Figura 20 representa uma fotografia aérea do início da década de 1970, destacando os loteamentos Santa Mônica A, B, C e D. Percebe-se, assim, a prática da especulação imobiliária entre os empreendimentos da empresa de Raul Pereira.

A ocupação do loteamento Santa Mônica A e da região próxima ao córrego Jataí (futura Avenida Anselmo Alves dos Santos) foram mais intensos na época em comparação aos loteamentos C e D (atual bairro Segismundo Pereira). Este fato se deve pela maior proximidade dos primeiros loteamentos do bairro Santa Mônica aos principais equipamentos urbanos da cidade, localizados na região central, tais como estabelecimentos comerciais e bancários.

A especulação de terras na área dos atuais bairros Segismundo Pereira e Santa Mônica não obteve qualquer barreira por parte do poder público da época, pelo contrário, houve a facilitação para a aprovação dos loteamentos já que a administração pública tinha como liderança política o proprietário da empreiteira responsável pelos empreendimentos.

Sobre as consequências da especulação imobiliária, esta gera grandes lucros para as empreiteiras e donos de terras, valorizando uma área em detrimento de outras, servindo também para deslocar a parcela da população com menos poder aquisitivo para regiões distantes da área central da cidade onde estão os principais equipamentos urbanos, aumentando o preço do transporte público, estendendo o custo das infraestruturas públicas e dificultando a vida das pessoas que vivem nestas localidades.

Ainda, comumente, as infraestruturas urbanas, como o sistema viário e de drenagem das águas pluviais, são de baixa qualidade nestes loteamentos longínquos, além de faltar equipamentos públicos para a demanda dessas regiões, que na maioria das cidades brasileiras são mais populosas do que aquelas onde estão localizados os bairros com as melhores infraestruturas.

Atualmente, o bairro Santa Mônica (Figura 21) é o mais populoso de Uberlândia e os primeiros loteamentos foram responsáveis por direcionar a expansão da cidade para o Setor Leste devido, principalmente, à implantação da Faculdade de Engenharia (atual UFU) em 1968, durante o governo de Renato de Freitas, também proprietário de terras.

Figura 21 – Uberlândia (MG): Região do Bairro Santa Mônica.



Fonte: LUZZ, D. Fotografia. Disponível em: <<http://douglasluzz.46graus.com/portfolio>> Acesso em: 05 jan. 2015.

A Faculdade de Engenharia constituiu-se no núcleo do atual Campus Santa Mônica da UFU e sua instalação beneficiou a valorização dos loteamentos do ex-prefeito Raul Pereira de Rezende. Na mesma época, em 1968, foi inaugurada a Escola de Medicina e Cirurgia de Uberlândia (EMECIU), construída em uma área doada por Rui de Castro Santos, proprietário das terras onde atualmente situa-se o bairro Umuarama.

A EMECIU foi o núcleo da Faculdade de Medicina e do Campus Umuarama da UFU. A partir da federalização da Universidade, em 1978, Rui de Castro aproveitou a demanda por residências na região e lançou o primeiro loteamento do bairro Umuarama, com boa valorização no mercado devido ao importante equipamento público ali instalado.

A implantação desses equipamentos não é aleatória, mas sim dirigida como forma de valorização das áreas através da especulação imobiliária. Segundo Campos Filho (1989), a especulação imobiliária é uma forma dos proprietários de terras serem beneficiados por outros setores, especialmente por meios de investimentos públicos em estrutura e serviços urbanos, reforçando a estrutura monopolista do mercado de terras nas cidades.

A partir da instalação das Faculdades nos bairros Santa Mônica e Umuarama, novas centralidades foram criadas no Setor Leste de Uberlândia. A então condição de

centralidade foi reforçada pela instalação de equipamentos públicos e privados de grande impacto ao longo dos anos, como o hipermercado Carrefour, o Centro Administrativo de Uberlândia e o complexo do Center Shopping, todos situados na região do bairro Santa Mônica.

A localização do Hospital de Clínicas da Universidade Federal de Uberlândia (HC/UFU) no bairro Umuarama fez com que este recebesse, a partir de então, um grande fluxo de pessoas da cidade e da região que, entre outros fatores, possibilitaram a criação de uma nova centralidade, já que o HC/UFU é o maior complexo hospitalar e a única unidade pública de alta complexidade do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba.

Após o mandato de Raul Pereira, dois prefeitos se alternaram no comando do executivo, na década de 1970. Renato de Freitas (1967 – 1970 e 1973 – 1976) e Virgílio Galassi (1971 – 1972 e 1977 – 1982) representaram a oligarquia rural na administração pública da cidade, mantendo as práticas especulativas em Uberlândia. Segundo Canuto (2004, p. 21), “Novamente, o espaço urbano retratou o exercício do poder local, ao passo que o controle do solo urbano possibilitou a sua perpetuação pelas elites tradicionais”.

Ambos os prefeitos eram proprietários de terras e tinham ligações com o ramo imobiliário. Da família de Renato de Freitas aparece o ex-diretor do DMAE e proprietário da Construtora R. Freitas Engenharia, Rubens de Freitas Filho, que tem em alguns de seus empreendimentos os nomes de familiares como o ex-prefeito Renato de Freitas e o vice-prefeito no governo de Odelmo Leão (2005-2012), Aristides de Freitas.

O ex-prefeito Virgílio Galassi era dono da imobiliária Viga Imóveis, ainda atuante no mercado, além de ser sogro do então proprietário da Companhia Mineira de Rádio e Televisão, atual TV Paranaíba (filiada da Rede Record), Ary de Castro Santos, filho do Coronel Nicomedes Alves dos Santos e neto de Manoel Alves dos Santos, um dos fundadores da cidade.

Virgílio Galassi foi prefeito de Uberlândia em quatro mandatos (1971 – 1972, 1977 – 1982, 1989 – 1992 e 1997 – 2000) e foi um personagem influente na produção do espaço urbano da cidade através de sua participação direta, seja como político ou empreendedor, no loteamento de vários bairros de Uberlândia, muitos destes na periferia, como forma de valorização de outras áreas, a exemplo dos bairros Luizote de Freitas, no Setor Oeste, e Morumbi, no Setor Leste.

A partir do final da década de 1970, a conjuntura da política brasileira começava a se inclinar em direção à democracia através, dentre outros, da revogação do Ato

Institucional n. 5, pela aprovação da Lei de Anistia e pela instituição de eleições diretas para governadores estaduais (desde 1965, a escolha era feita de forma indireta). Foi neste contexto que, em 1983, o médico Zaire Rezende foi eleito prefeito de Uberlândia. Filiado ao partido de oposição, o Partido do Movimento Democrático Brasileiro (PMDB), sua vitória provocou uma ruptura na longa trajetória do grupo dominante tradicional que, há muitas décadas, estava à frente do governo e da economia local (CANUTO, 2004, p.21).

Contudo, mesmo com a vitória do representante da oposição, a antiga elite überlandense manteve seu poder consolidado, conservando sua influência na produção do espaço urbano da cidade, pois, mesmo com maioria governista no legislativo municipal, a força do capital continuou atuando no processo de especulação imobiliária no Setor Leste, com o loteamento do bairro Jardim Ipanema, próximo ao Aeroporto, na periferia da cidade.

Em 1989, a aristocracia rural da cidade volta a ter um representante no executivo municipal com o retorno de Virgílio Galassi como prefeito de Uberlândia. Foi no terceiro mandato de Galassi (1989 – 1992) que ocorreu a elaboração do primeiro Plano Diretor de Uberlândia, entregue em 1991. Também no mesmo governo iniciou-se o loteamento do bairro Morumbi, no Setor Leste, considerado um dos mais controversos de Uberlândia, devido os problemas advindos por sua localização (em borda de topo de chapada) e pelo claro interesse especulativo promovido pelos seus executores, como veremos mais adiante.

Ainda durante o terceiro mandato de Virgílio Galassi, foi construído o hipermercado Carrefour, o Centro Administrativo Municipal (inaugurado no governo de Paulo Ferolla) e o Center Shopping (Figura 22) que, posteriormente, foi transformado em um grande complexo com hotéis, torre comercial e centro de convenções, promovendo uma nova dinâmica para os bairros Tibery e Santa Mônica, no Setor Leste.

A execução da obra do Centro Administrativo de Uberlândia, inaugurado em 1993, foi realizado pela Construtora Centro Oeste (CCO) em parceria com a Construtora Lourival Parente, as mesmas que construíram o Parque do Sabiá e o Estádio Municipal João Havelange (Figura 23) também durante o governo de Virgílio Galassi (1977 – 1982).

Figura 22 – Uberlândia (MG): Complexo Center Shopping em 2014.



Fonte: LUZZ, D. Fotografia. Disponível em: <<http://douglasluzz.46graus.com/portfolio>>
Acesso em: 05 jan. 2015.

Figura 23 – Uberlândia (MG): Complexo do Parque do Sabiá em 2014.



Fonte: LUZZ, D. Fotografia. Disponível em: <<http://douglasluzz.46graus.com/portfolio>>
Acesso em: 05 jan. 2015.

As construtoras contratadas pela prefeitura para a execução de tais obras, que exigiram grandes orçamentos, ambas durante governos de Virgílio Galassi, sempre estiveram ligadas ao grupo dominante da cidade, tendo representantes políticos em diferentes épocas, como é o caso de Paulo Sérgio Ferreira (ex-funcionário da extinta CCO, fundador da Eldorado Construtora e atual proprietário da El Global Construtora), que foi Secretário Municipal da Indústria e Comércio no governo de Virgílio Galassi em 1991, e Secretário de Trânsito e Transporte no governo de Odelmo Leão (2004 – 2012), e o atual vereador Norberto Carlos Nunes de Paula, que foi diretor do escritório regional da Construtora Lourival Parente, nos anos de 1991 e 1992.

Após o terceiro mandato de Virgílio Galassi (1989 – 1992), a prefeitura ficou sob a administração de seu amigo e ex-secretário municipal Paulo Ferolla da Silva, que tomou posse em 1993. Também pertencente à oligarquia rural da cidade, Paulo Ferolla era pecuarista, presidiu o Sindicato Rural de Uberlândia em um mandato e foi vice-presidente da entidade por oito gestões alternadas. Durante sua gestão, foi inaugurado o Centro Administrativo, no bairro Santa Mônica, e aprovado o Plano Diretor Municipal, em 1994.

Ainda no governo de Paulo Ferolla (1993-1996), o bairro Alto Umuarama, Setor Leste, começou a ser loteado, em 1996, entre os bairros Umuarama e Jardim Ipanema, completando o espaço despovoado existente entre os dois, resultado da especulação imobiliária.

Em 1997, retorna à prefeitura de Uberlândia o ex-prefeito Virgílio Galassi para seu último mandato como chefe administrativo da cidade. Já no primeiro ano de governo inaugura o Sistema Integrado de Transporte (SIT), elaborado na gestão de seu antecessor, composto por cinco terminais (Umuarama, Central, Santa Luzia, Industrial e Planalto), sendo o Terminal Umuarama o único localizado no Setor Leste.

O sucessor de Virgílio Galassi foi justamente Zaire Rezende, que se torna líder do executivo em 2001, novamente como representante de oposição ao grupo dominante da cidade.

No primeiro ano de mandato, o novo governo se depara com um problema habitacional, com a ocupação de terras próximas ao loteamento Dom Almir (formado por ocupações irregulares em 1990) e a Penitenciária Jacy de Assis, no Setor Leste, formando o que viria a ser o bairro Residencial Integração (união dos loteamentos São

Francisco, Dom Almir, Joana D'Arc, Celebridade e Prosperidade), legalizado recentemente. Segundo Oliveira (2014)³,

Com exceção dos bairros Prosperidade e Dom Almir, que, respectivamente, foram frutos de um loteamento irregular promovido por advogados dos inventariantes do “João da Costa Azevedo” que faleceu sem deixar bens e o outro que foi fruto de iniciativa do Prefeito Virgílio Galassi, que transferiu “sem tetos” do bairro Seringueira para esta região, todos os outros tiveram origem em “invasões urbanas”.

A situação indefinida das terras, devido a inventários não concluídos, certamente contribuiu para que lideranças locais (por diferentes interesses) estimulassem a ocupação dessas áreas pelos “sem-tetos”, como veremos mais adiante.

Com a popularidade em baixa em seu segundo mandato como prefeito de Uberlândia, Zaire Rezende testemunhou a volta do grupo de Virgílio Galassi na liderança do poder executivo municipal com a eleição de Odelmo Leão (ex-presidente do sindicato rural e ex-deputado federal) em 2004.

Durante a gestão de Odelmo Leão (2005/2012), reeleito em 2008, houve uma grande quantidade de novos loteamentos no Setor Leste, em especial de condomínios fechados, que impulsionaram o crescimento de alguns bairros, tais como os condomínios Bosque dos Buritis (2007), Terra Nova (2008) e Ubatuba (2012) no bairro Aclimação.

Houve também a abertura de loteamentos que formaram novos bairros, a exemplo dos empreendimentos Novo Mundo (bairro Novo Mundo), Vida Nova (bairro Nova Alvorada), Grand Ville (bairro Grand Ville) e Granja Marileusa (bairro Granja Marileusa). Ocorreu ainda a expansão do bairro Alto Umuarama, impulsionado com o lançamento de um novo shopping na região, com previsão de inauguração para setembro de 2015.

A partir da atual década (2010), o interesse de agentes econômicos e políticos para o desenvolvimento de projetos de diferentes segmentos se voltam de forma mais acentuada, no contexto intraurbano, para o Setor Leste da cidade, com a inauguração do entreposto da Zona Franca de Manaus em 2010, situado no bairro Nova Alvorada, de

³ OLIVEIRA, I.M.M. Blog Richard Widmarck [blog na Internet]. Uberlândia de “Costas” para a Justiça. 13 jun. 2011 - [citado em 14 abr. 2014]. Disponível em: <<http://richard-widmarck.blogspot.com.br/2014/04/uberlandia-de-costas-para-justica.html>>

um novo shopping (bairro Grand Ville) e de um bairro planejado para um público de alto padrão aquisitivo (bairro Granja Marileusa).

Mesmo com uma boa popularidade em seu governo, Odelmo Leão não conseguiu eleger seu candidato, Luiz Humberto Carneiro, vencido pelo então deputado federal Gilmar Machado, do Partido dos Trabalhadores (PT). Pela primeira vez, um representante do PT, partido que ascendeu à elite da política nacional no início do século, vence uma eleição para prefeito de Uberlândia.

Ao contrário da maioria dos prefeitos da história da cidade, Gilmar Machado veio de origem simples, foi professor de História e Geografia em escolas públicas do município e emergiu na política como presidente do Sindicato Único dos Trabalhadores em Educação de Uberlândia (SINDUTE), sendo ainda o fundador do PT na cidade e um dos articuladores do partido em Minas Gerais.

Apesar das origens e da trajetória política se diferenciar dos prefeitos que representaram os grupos dominantes de Uberlândia durante décadas, a aristocracia ainda se mantém influente na atual administração, presente nas decisões que impactam de forma significativa na cidade, através das articulações e financiamentos de campanhas políticas.

Segundo o site do Tribunal Superior Eleitoral (TSE), na seção de Prestação de Contas Eleitorais, o atual prefeito, Gilmar Machado, recebeu doações de diversos grupos ligados às tradicionais incorporadoras imobiliárias presentes na cidade como as construtoras Andrade Galvão Engenharia, Araguaia Engenharia, Construtora Sodeste, MRV Engenharia e dentre outras grandes empresas que atuam em Uberlândia, como a atacadista Martins Comércio e Serviço de Distribuição, além de grupos que chegaram à cidade recentemente, a exemplo da rede de supermercados Bahamas LTDA (BRASIL, 2012).

A partir de tais ligações, entre a atual administração e as grandes empresas da cidade, poderemos entender algumas medidas por parte da prefeitura a favor dos grandes proprietários de terras como, por exemplo, a expansão da zona urbana em 2013. Tal ação teve como objetivo a construção de 11.600 moradias populares no Setor Oeste, em terrenos distantes da região central, sendo que a cidade possui grandes áreas despovoadas, próximas às infraestruturas e equipamentos urbanos necessários, à espera de valorização pelos especuladores.

As conexões entre a prefeitura e os grupos poderosos da cidade continuam, segundo Castilho (2014), o Grupo ALGAR que foi um dos principais financiadores da

campanha de Gilmar Machado para deputado federal em 2006. O mesmo grupo é o maior produtor de soja e de milho de Minas Gerais, sendo o agronegócio apenas 23% do faturamento anual da empresa que foi de 3,8 bilhões em 2013. A continuidade das doações da empresa para o candidato Gilmar Machado ocorreu também na campanha para a prefeitura de Uberlândia em 2012.

Vários bairros foram aprovados em 2014, dentre estes o Granja Marileusa, do Grupo ALGAR (Figura 24), que recebeu uma unidade do condomínio Alphaville, ainda em construção. Sua área é composta por três paisagens distintas: Área de Preservação Permanente (APP) do córrego Perpétua (formada por galeria inundável e veredas), Cerradão (que será convertido em área verde do condomínio) e uma área de pastagem.

Figura 24 – Uberlândia (MG): Empresas do Grupo Algar e Loteamento do Bairro Granja Marileusa.



Fonte: LUZZ, D. Fotografia. Disponível em: <<http://douglasluzz.46graus.com/portfolio>>
Acesso em: 05 jan. 2015.

De acordo com o relatório de licença ambiental (MINAS GERAIS, 2013), para a construção do condomínio serão suprimidas quinze espécies imunes de corte, 819 indivíduos arbóreos em área de pastagem e a intervenção de 82 m² da APP do córrego Perpétua.

Apesar das características naturais onde o empreendimento está sendo instalado, o licenciamento ambiental foi deferido com poucas medidas compensatórias (recuperação de um hectare da APP do córrego Perpétua e plantio de 40 espécies imunes de corte), e o loteamento aprovado pela prefeitura de Uberlândia sem contestações.

A partir dessas informações, percebemos a continuidade do poder da aristocracia da cidade nas decisões da administração pública, desde a fundação do município até os dias atuais, e sua influência na produção do espaço urbano através da articulação entre as esferas econômicas e políticas. Segundo Harvey (2006, p. 172),

O novo empreendedorismo urbano se apoia na parceria público-privada, enfocando o investimento e o desenvolvimento econômico, por meio da construção especulativa do lugar em vez da melhoria das condições num território específico.

A oligarquia rural de Uberlândia desenvolveu-se como uma elite empreendedora, em vários segmentos, a partir do loteamento de suas terras. A posse de terras, no início, era fundamental para o enriquecimento e a consolidação do poder na cidade. Contudo, a origem do domínio dessas áreas é controversa, especificamente nas áreas que originaram os bairros Morumbi e Residencial Integração, na periferia do Setor Leste, como veremos a seguir.

3.3 Ocupações e especulações na periferia leste de Uberlândia

O Setor Leste de Uberlândia recebeu, no contexto intraurbano, a maior quantidade de investimentos públicos e privados nas últimas décadas. Infraestruturas de transporte, instituições de ensino, equipamentos de lazer, empresas, escolas, hospitais, enfim, muito do que a cidade oferece está situado neste setor.

Como vimos, o espaço urbano é influenciado por agentes pertencentes à aristocracia política e econômica que produz e reproduz a cidade objetivando sua manutenção na elite. Contudo, o grupo dominante é apenas uma pequena parte da população cuja maioria reside (principalmente os mais pobres), com o que resta da divisão territorial articulada pelos donos das terras, ou seja, a minoria aristocrática. Assim, são formadas as periferias das cidades, aquelas que abrigam os cidadãos com menor poder aquisitivo, a partir dos interesses do capital especulativo.

Santos (2008) afirmava que a práxis da especulação é responsável pelo deslocamento das moradias populares para a periferia, fazendo com que nos setores mais consolidados da cidade, a acessibilidade aos diferentes serviços, mais concentrados na área central, varie em função das rendas de cada grupo social, gerando "cidades justapostas", com bairros mal vinculados entre si.

Apesar das várias centralidades existentes no Setor Leste de Uberlândia, as famílias de baixa renda foram direcionadas para regiões distantes, criando uma periferia carente de serviços e de infraestruturas no próprio setor, a exemplo do bairro Morumbi.

O Programa de Ação Imediata em Habitação (PAIH), criada no governo do ex-presidente Fernando Collor de Melo, financiou a construção de vários loteamentos em Uberlândia no início da década de 1990. Dentre estes, o loteamento Santa Mônica II, executada pela Santa Mônica Empreendimentos LTDA, em 1991. No ano de 1995, houve a modificação do nome para Morumbi, provavelmente em referência ao ex-proprietário da área, de nome Morum. Segundo CANUTO (2004, p.49),

A área que ora constitui o bairro formava glebas da Fazenda Olhos D'água, de propriedade dos sócios e familiares Morum José Lopes Bernardino e Bádue Morum Bernardino, os mesmos proprietários da empresa loteadora. Embora possuísse destinação rural (plantações de soja e reflorestamento de eucalipto), esta área pertencia ao perímetro urbano desde 03-04-1979, data em que fora aprovado o Decreto nº 1.691, definindo um novo limite urbano. Além disso, próximo a esse local, havia o Conjunto Alvorada, construído em 1980, com a intenção de direcionar o crescimento da cidade para aquela área, ideia que, até o momento, não havia obtido grande êxito.

O loteamento foi aprovado em 30 de abril de 1991, durante o governo de Virgílio Galassi. A partir de então, a Secretaria Municipal de Obras entregou ao loteador as diretrizes que deveriam ser cumpridas, respeitando as orientações do recente Plano Diretor (vide Capítulo II, Plano Diretor de 1991), que compete ao município não somente a manutenção e a promoção da pavimentação de ruas na cidade, mas também o acompanhamento na implantação de novos loteamentos, na execução de serviços como água, esgoto, energia elétrica e drenagem de águas pluviais (art. 28, inciso III, PDU/1991).

Contudo, para a construção do loteamento, a documentação aprovada em Escritura Pública foi retificada, obrigando ao empreendedor a execução das obras básicas de infraestrutura somente nas vias utilizadas pelo transporte público, tal como consta em RODRIGUES (2008, p.45),

A implantação e conclusão das obras referentes à infra-estrutura, que consiste em rede de esgoto, rede de água potável, rede de água pluvial, somente nas vias que forem asfaltadas, rede de água potável, rede de energia elétrica, pavimentação de todas as vias públicas que fazem parte do roteiro do transporte coletivo e meio-fio.

A partir desta Escritura Pública, fica evidente que a loteadora, Santa Mônica Empreendimentos, era isenta da responsabilidade de executar as infraestruturas básicas do bairro, excetuando as vias pavimentadas, que eram poucas. Outro fator que remete ao loteamento do bairro Morumbi é a inviabilidade ambiental para tal projeto.

O relevo do bairro, situado na borda do topo de chapada, possui uma declividade inferior a 2% não permitindo que ocorra de forma natural o escoamento das águas pluviais para as tubulações. Dessa forma, é necessário o bombeamento para lagoas ou caixas de retenção que, devido à intensidade das chuvas, podem estourar poluindo cursos d'água e erodindo os solos das proximidades.

Segundo Canuto (2008, p. 58), os solos dessa área são facilmente erodíveis, em razão de seu pequeno grau de compactação e cimentação, o que, nas áreas urbanas, leva ao surgimento de graves problemas ambientais, chegando a se formar, muitas vezes, voçorocas em avançado processo de perda de massa.

Como estes solos tornam-se coesos apenas quando estão úmidos, as inundações os conduzem a colapsos que, embora não apresentem problemas geomorfológicos, oferecem riscos à estabilidade das construções civis (DEL GROSSI, 1991, p. 118).

Além dos problemas de solo e de declividade do terreno, a área do loteamento era distante da malha urbana de Uberlândia, encarecendo o provimento de infraestruturas básicas por parte do poder público e dificultando o acesso aos equipamentos urbanos para a população.

Devido aos fatores citados, os moradores do bairro Morumbi conviveram durante décadas com problemas de infraestrutura que ocasionaram enchentes, doenças (devido à falta de saneamento), dentre outros males que começaram a ser amenizados com a pavimentação das vias públicas e obras de drenagem pluvial em 2012.

Apesar de todas as adversidades ambientais, e de algumas delas terem sido, inclusive, apontados no Relatório de Impato Ambiental (RIMA) do bairro (FERREIRA, 1996, p. 42), o loteamento foi aprovado e regularizado pelos órgãos competentes. Além disso, a loteadora da família Morum foi eximida da responsabilidade referente aos problemas de infraestrutura do bairro graças ao acordo com a prefeitura, apesar de toda a orientação legal que o órgão público tinha.

Todo o processo de aprovação dos loteamentos que originaram o bairro Morumbi (Santa Mônica II, Glebas A, B e C) nos mostra que a prefeitura de Uberlândia tinha alguma ligação direta com a loteadora, o suficiente para beneficiá-la em uma obra que não deveria ter sido executada.

Essa associação ocorria entre o ex-prefeito Virgílio Galassi e o sócio proprietário da Santa Mônica Empreendimentos e da área dos loteamentos, Bádue Morum Bernadino. Segundo MENDONÇA (2012, p. 60), em uma reportagem da revista local Dystak's,

Numa conversa com um dos abnegados homens do esporte, política, serviço público e atuante na área social, o Dr. Bádue nos explicou as participações de cada membro e concordou em afirmar que tem gente que acaba passando esquecida, mas que todos foram de grande importância. Em entrevista exclusiva, um dos braços direitos do ex-prefeito Virgílio Galassi afirmou que “sobre o Parque do Sabiá, é necessário recordarmos, que Virgílio acabara de se eleger prefeito de Uberlândia, mandato tampão 71/72, quando ficou me conhecendo através do amigo Paulo Ferolla e em seguida, fez convite para que eu integrasse sua equipe de trabalho na função de seu chefe de gabinete. Muito honrado, aceitei e com dedicação e desenvoltura penso que contribuí para o bom êxito daquela administração (...”).

Além das amizades com os ex-prefeitos Paulo Ferolla da Silva e Virgílio Galassi, Bádue Morum foi o Secretário Municipal de Administração no período da aprovação do projeto de loteamento do bairro Morumbi em 1991. Novamente, os fatos demonstram que o espaço urbano é gestado por uma elite articulada, produzindo uma cidade desigual, contraditória, configurada com o objetivo de favorecer a um pequeno grupo dominante.

Devido os problemas referentes ao bairro Morumbi (Figura 25), foi instaurada, em 2002, na Câmara Municipal de Uberlândia, uma Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) para investigar irregularidades no processo de loteamento do bairro.

Figura 25 – Uberlândia (MG): Bairro Morumbi em 2014.



Fonte: POLÍCIA MILITAR - MG. Perseguição de Helicóptero no Bairro Morumbi. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=05SMFgh9atk>> Acesso em: 20 jan. 2015.

No relatório final da CPI, foram constatados os erros cometidos pela loteadora Santa Mônica Empreendimentos e pelos ex-prefeitos Virgílio Galassi e Paulo Ferolla da Silva. Dessa forma, houve uma Ação Civil Pública permitindo a realização de acordos judiciais que atingiu todos os moradores que financiaram suas casas pelo PAIH e demais programas habitacionais, reduzindo os valores das prestações dos imóveis.

As irregularidades na periferia do Setor Leste advêm de longa data, a começar pela possibilidade de grilagem⁴ das terras que atualmente formam o bairro Residencial Integração. Este bairro começou a ser formado em 1990, com o deslocamento de sem-tetos que invadiram um terreno pertencente à Empresa Municipal de Construção Popular (EMCOP), localizado no bairro São Jorge, Setor Sul. Segundo FERRARI E LINS (2014, p.9),

A reintegração de posse concedida pela Justiça à Prefeitura, com ordem de despejo das famílias, resultou na transferência destas – pelo poder municipal, após intensa mobilização e forte envolvimento de instituições, entre elas, com maior destaque, a Igreja Católica – para uma propriedade rural (Fazenda Marimbondo) que se encontrava em processo de inventário, com disputa entre os herdeiros.

A área para qual foram transferidos os sem-tetos pertenceu à João da Costa Azevedo, que chegou a possuir terras que iam do bairro Lagoinha, passando pelos bairros Santa Mônica, Segismundo Pereira, Morumbi, Residencial Integração chegando até o Rio Araguari (OLIVEIRA, 2014)⁵.

Ainda em vida, João da Costa Azevedo, que era solteiro e não tinha filhos, doou suas terras para João Costa Silva e Etelvino Vieira Carrijo em 1955, na comarca de Uberlândia (matrícula 26.016 – Cartório do 1º Ofício). As terras doadas a Etelvino Carrijo (sob a transcrição 48.051 – Cartório do 1º Ofício) nunca tiveram problemas com regularizações, contudo, a área de João Costa Silva (transcrição 48.050 – Cartório do 1º Ofício) foi permutada e dividida de forma fraudulenta (OLIVEIRA, 2014)⁵.

Antes de falecer, também solteiro e sem filhos, João Costa Silva vendeu suas terras à Lindolfo José Gouveia (matrícula 51.075 – Cartório do 1º Ofício), porém, esta

⁴ Consiste na venda ilegal de terrenos que pertencem ao poder público ou de propriedade particular com falsificação de documentos de propriedade da área (INCRA, 2014, p.2).

⁵ OLIVEIRA, I.M.M. Blog Richard Widmarck [blog na Internet]. Uberlândia de “Costas” para a Justiça. 13 jun. 2011 - [citado em 14 abr. 2014]. Disponível em: <<http://richard-widmarck.blogspot.com.br/2014/04/uberlandia-de-costas-para-justica.html>>

matrícula foi retirada do corpo da certidão que abrange as terras adquiridas por João da Costa Azevedo (transcrição 5.273 – Cartório do 1º Ofício) e depois doadas à João Costa Silva (matrícula 26.016). Segundo Oliveira (2014)⁶,

Nesta transcrição (5.273), tem-se uma das provas de fraude mais evidentes, pois quando a mesma foi solicitada, em 13 de agosto de 1986, constava em parte de seu corpo: “a doação da transcrição 26.016 e a transcrição 51.075 (sem efeito)” (...). Ocorre, que na mesma transcrição 5.273, requerida em 15 de fevereiro de 2008, nem a doação e nem a transcrição 51.075 estava constando no corpo da certidão, bem como não consta a numeração das transcrições anteriores.

A respeito das contradições expostas na mesma certidão entre datas diferentes, fica evidente a transgressão do documento visando anular a permuta de terras para João Costa Silva e, consequentemente, a venda para Lindolfo Gouveia. As terras referentes à transcrição original 5.273, de 02 de julho de 1937, tinha uma área de 110,4 hectares, abrangendo partes das fazendas Tenda e Marimbondo. Contudo, Oliveira (2014)⁶ afirma que:

Somando as averbações judiciais e extrajudiciais da transcrição 5.273 (solicitada em 13 de agosto de 1986), temos os seguintes tamanhos de áreas legalizadas: a) a venda 51.075, cujo tamanho está descrito como 215 hectares e 16 ares; com as averbações pertinentes - a1. Vitoria de Ruy de Castro (áreas cercadas que margeiam o bairro Dom Almir e vão até o Aeroporto) e Segismundo Pereira (provavelmente o Bairro Segismundo Pereira e parte do Parque do Sabiá) áreas com mais de 100 hectares – a2. 9 hectares e quarenta ares a Lindolfo Gouveia – a3. vendido 24 hectares e 20 ares a L'ouvrier Emp. Imobiliários – a4. vendido mais 40 hectares e 41 ares a mesma empresa; b) demarcação entre Ruy de Castro e o espólio de João da Costa Azevedo (áreas perto do bairro Dom Almir); c) Averbação da matrícula 53.533 de 145 hectares e 20 ares; teremos um valor em números de hectares, quatro ou cinco vezes maior do que a área descrita na transcrição 5.273, pois, mesmo sem saber o tamanho exato da área “legalizada” por Ruy de Castro e Segismundo Pereira que deve passar dos 100 hectares (pois incluem parte do Santa Mônica, terras próximas ao Bairro Dom Almir e parte do Parque do Sabiá), portanto, a transcrição 5.273 foi esticada, multiplicada e mutilada, de modo que pode-se concluir facilmente que esta transcrição serviu para a concretização de vários golpes.

⁶ OLIVEIRA, I.M.M. Blog Richard Widmarck [blog na Internet]. Uberlândia de “Costas” para a Justiça. 13 jun. 2011 - [citado em 14 abr. 2014]. Disponível em: <<http://richard-widmarck.blogspot.com.br/2014/04/uberlandia-de-costas-para-justica.html>>

A posse de terras, como mencionado, é o principal requisito para a formação da elite local. A forma como os proprietários se apossaram de tais terras é discutível, sendo a grilagem um método que enriqueceu muitas famílias na história do Brasil. No Setor Leste de Uberlândia, uma grande área foi grilada e repartida para vários personagens influentes na cidade.

Enquanto os irmãos de João Costa Silva e João Costa Azevedo lutavam pelo direito da posse das terras através de inventários intermináveis, autoridades da cidade permutavam grande parte do que hoje é o Setor Leste da cidade. Segundo a Federação Nacional dos Estudantes de Direito (2011)⁷,

Aproveitando a confusão, surge um novo documento: uma permuta entre João Costa Azevedo, Virgílio Galassi, Tubal Vilela, Rui de Castro, Segismundo Pereira, Irany Anecy de Souza, os Irmãos Torrano e outros. Esta permuta, repleta de irregularidades, gerou matrículas de imóveis sobre as terras que foram um dia de João Costa Azevedo (matrícula 23.894 - Cartório do 1º Ofício).

Dentre os proprietários das terras que pertenceram a João da Costa Azevedo, o único que não tomou posse foi Irany Anecy de Souza, que rompeu a permuta irregular. A área, que corresponde ao atual bairro Residencial Integração, foi motivo de várias disputas na justiça, pois Irany de Souza vendeu diversos terrenos em um loteamento chamado Vila Jardim, que nunca foi aprovado pela prefeitura.

O abandono do espólio de Irany de Souza motivou a ocupação de sem-tetos nos anos 1990. A primeira ocupação resultou no loteamento Dom Almir (transferidos do bairro São Jorge, conforme relatado), cuja área foi considerada de utilidade pública, sendo repassada à EMCOP, que apresentou o projeto de loteamento com aprovação pela prefeitura em 1991 iniciando, a partir de então, as obras das infraestruturas básicas urbanas. Contudo, devido as disputas na justiça pela posse da área, em 1993 foi suspenso o projeto de loteamento antes aprovado pela prefeitura, mantendo, pelo menos, as infraestruturas que já haviam sido implementadas (saneamento, asfalto, água e energia).

Outras invasões foram sucedendo na região, a exemplo dos acampamentos Joana D'Arc, São Francisco, Celebridade, Prosperidade e Zaire Rezende. Cada loteamento

⁷ FEDERAÇÃO NACIONAL DOS ESTUDANTES DE DIREITO – FENED [Internet]. Moção de Apoio às famílias da ocupação urbano-rural em Uberlândia. Disponível em: <http://www.fened.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=176:mocao-de-apoio-as-familias-da-ocupacao-urbano-rural-em-uberlandia&catid=44:atividades-institucionais&Itemid=62>

tinha seus limites bem definidos pelos ocupantes, criando-se uma associação de moradores para cada um destes. A formação dos acampamentos Joana D'Arca e São Francisco começou no dia 2 de janeiro de 2001 (Figura 26), no início de mandato do governo de Zaire Rezende (2001 – 2004), com cerca de 1.500 famílias. Segundo Freitas (2005, p.84), “Essas famílias cortaram o mato, abriram ruas e começaram a erguer seus barracos de lona, de madeira e restos de matérias de construção e sucata”.

Figura 26 – Uberlândia (MG): Início da Ocupação Joana D'Arc e São Francisco.



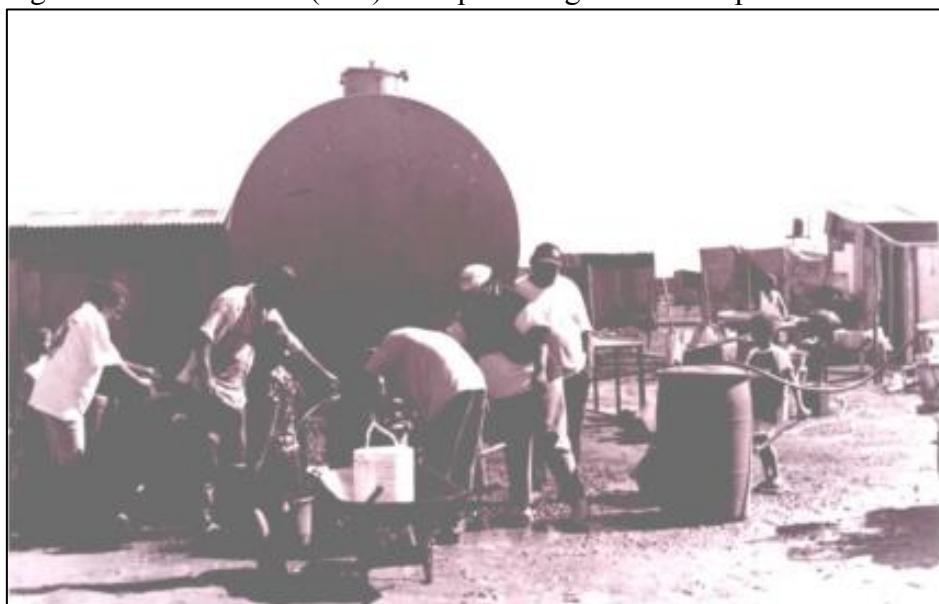
Fonte: FREITAS, 2005, p. 84.

As condições dos ocupantes eram precárias e as dificuldades para o acesso à água potável e energia elétrica eram muitas (Figura 27), sendo assim dependentes de um tanque de água instalado pelo DMAE em 2001 e da extensão ilegal da rede elétrica do loteamento Dom Almir, através de uma técnica conhecida popularmente como “gato”. A respeito da ocupação de áreas urbanas, Maricato (2002, p.152) afirma que:

A invasão de terras urbanas no Brasil é parte intrínseca do processo de urbanização. Ela é gigantesca, (...) e não é, fundamentalmente, fruto da ação da esquerda e nem de movimentos sociais que pretendem confrontar a lei. Ela é estrutural e institucionalizada pelo mercado imobiliário excludente e pela ausência de políticas sociais. No entanto, a dimensão e os fatos são dissimulados sob notável ardil ideológico.

Ainda a respeito das ocupações urbanas, Lins (2003) *apud* Freitas (2005, p. 18) nos mostra que, em referência às irregularidades urbanas, não é sensato lembrar-se apenas de favelas, de cortiços e outros tipos de ocupações precárias, mas é necessário considerar como produção irregular do/no espaço urbano também as outras formas realizadas, desmistificando, assim, as produzidas apenas pelos grupos socialmente excluídos.

Figura 27 – Uberlândia (MG): Tanque de Água no Acampamento Joana D'Arc.



Fonte: FREITAS, 2005, p. 85.

A ocupação de terras urbanas representa as contradições existentes nas cidades, fruto da desigualdade social. O interesse econômico sobre a terra, através da especulação imobiliária, configura a cidade em benefício dos mais ricos (que são poucos), colocando às margens das infraestruturas e equipamentos urbanos a camada mais pobre da população.

As invasões que aconteceram na periferia do Setor Leste de Uberlândia foram situadas em uma área “abandonada” pelos personagens que permutaram, de forma irregular, as terras que um dia pertenceram a João da Costa Azevedo. Na primeira “invasão”, em 1990, os ocupantes foram transferidos de uma área no Setor Sul, que era de interesse particular, para as referidas terras em disputa na justiça, durante o governo do ex-prefeito Virgílio Galassi, um dos beneficiados pela grilagem das terras no Setor Leste (FREITAS, 2005, p. 82). Dessa forma, as invasões ocorridas na antiga área da

fazenda Marimbondo não ocorreram por acaso, foram direcionadas para um local que não prejudicaria os interesses da elite da cidade.

Após vários anos de conflitos judiciais, em março de 2011 a prefeitura iniciou a regularização da área ocupada e a construção de infraestruturas urbanas graças a uma decisão judicial expedida em 2010, que dava ao município a posse das terras consideradas de interesse social. Assim, foram elaborados os contratos para mais de dois mil terrenos, com tamanho médio de 250 m², denominando a área de loteamento Integração.

Finalmente, em junho de 2014, o antigo espólio de Irany de Souza foi delimitado como bairro Residencial Integração, unificando as ocupações Dom Almir, Celebridade, Joana D'Arc, Zaire Rezende, São Francisco e Prosperidade. Após décadas de indefinições sobre a posse da área, com diversas disputas judiciais, através de infundáveis inventários, as terras às margens dos interesses da aristocracia local se tornam, ainda que financiadas, propriedade de parte daqueles ocupantes pertencentes aos grupos sociais excluídos.

3.4 A atual dinâmica de investimentos no Setor Leste da cidade

Neste trabalho vimos que, historicamente, o Setor Leste da cidade foi privilegiado com um grande número de investimentos, públicos e privados, nas áreas de educação, saúde, indústrias, transporte, lazer, comércio, serviços, dentre outros. Em 2015 vários empreendimentos, na maioria pertencente ao setor terciário, estão em fase de construção.

A rede de supermercados Bahamas, originaria de Juiz de Fora (MG), abrirá ainda em 2015 duas lojas no Setor Leste, um empório varejista no bairro Tibery, voltado para um público com maior poder aquisitivo, e um hipermercado ao lado do Praça Uberlândia Shopping, no bairro Grand Ville, voltado ao comércio atacadista e varejista, em uma área de 3.760 m² (PUS, 2014)⁸. Ao todo, o grupo empresarial, que contribuiu na campanha do atual prefeito investiu, nos últimos dois anos, mais de cinquenta milhões de reais na cidade, com quatro lojas (Setores Norte e Central) e um Centro de Distribuição (Setor Norte).

⁸ PRAÇA UBERLÂNDIA SHOPPING - PUS. Blog Praça Uberlândia Shopping [blog na Internet]. Uberlândia vai Ganhar Segundo Bahamas Mix. 22 out. 2014. Disponível em: <<http://pracauberlandiashopping.com.br/docs/21%202010%202014%20naoperdenao.blogspot.com.br.pdf>>

O Praça Uberlândia Shopping (Figura 28) deverá ser inaugurado em setembro de 2015, em um terreno de 140 mil m², com 80 mil m² de área construída e Área Bruta Locável (ABL) de 35 mil m². Seu projeto comporta 191 lojas, nove âncoras, duas semi-âncoras, 142 lojas satélites, oito lojas de serviços, uma academia, um hipermercado, um complexo de cinema com cinco salas *stadium*, um centro de lazer, 23 operações de *fast food*, dois restaurantes, 2.100 vagas de estacionamento (sendo 1.100 cobertas), hotel, universidade e home center (PUS, 2014)⁹.

Figura 28 – Uberlândia (MG): Complexo Praça Uberlândia Shopping em Set. de 2014.



Fonte: PRAÇA UBERLÂNDIA SHOPPING. Obras. Disponível em: <<http://www.praçauberlandiashopping.com.br/index.asp>> Acesso em: 21 jan. 2015.

O grupo responsável pelo empreendimento é a 5R Shopping Centers, criada em 2011 e que possui cinco shoppings em desenvolvimento nas cidades de: Rio Grande (já entregue) e Alvorada (RS), Uberaba e Uberlândia (MG), e em Piracicaba (SP). O shopping em construção no bairro Grand Ville é voltado para o atendimento das classes

⁹ PRAÇA UBERLÂNDIA SHOPPING - PUS. Blog Praça Uberlândia Shopping [blog na Internet]. Uberlândia vai Ganhar Segundo Bahamas Mix. 22 out. 2014. Disponível em: <<http://pracauberlandiashopping.com.br/docs/21%202010%20202014%20naoperdenao.blogspot.com.br.pdf>>

B e C, que representam grande parte da população do entorno do centro comercial (PUS, 2014)⁸.

Como podemos verificar pela Figura 28, o Praça Uberlândia Shopping está sendo construído em uma área cujo entorno ainda não está ocupado. Trata-se do bairro Grand Ville, aprovado pela prefeitura em 2014. A partir de uma pesquisa encomendada pela Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE), descobriu-se que a percepção de valorização imobiliária na região do entorno imediato dos *shopping centers* no Brasil é, em média, 46% superior ao restante da cidade. Segundo a reportagem da revista *Infomoney*,

A Associação explica que a valorização dos imóveis nestas cidades pode ser comprovada pelo aumento de 82% de arrecadação do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano). “É possível afirmar que os fatores decorrentes da entrada de um shopping, como a construção de novas vias de acesso, melhoria no tipo de construção e padrão de acabamento dos imóveis em seu entorno, além da própria proximidade com um grande centro comercial, são alguns dos fatores que contribuem para a valorização dos imóveis”, disse o estudo. Outro fato que comprova a valorização territorial e o desenvolvimento imobiliário da cidade é o ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), que demonstra as transações ocorridas no setor imobiliário. Os municípios em análise pela pesquisa apresentaram crescimento de 168% do ITBI, frente a 141% de crescimento dos municípios em comparação. (MAMONA, 2013, B5)

Dessa forma, o anúncio da instalação de um *shopping center* elevou os preços dos imóveis na região do empreendimento em até 250% (FERRAZ, 2011). A proprietária da área, a Alto Umuarama Participações e Empreendimentos, lançou um plano de loteamento em parceria com a El Global Construtora, o Residencial Grand Ville (Figura 29), que originou o nome do bairro, ainda sem edificações.

Figura 29 – Uberlândia (MG): Perspectivas do Residencial Grand Ville.



Fonte: SKYSCRAPER CITY. Projetos e Obras – Uberlândia. Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1463626&page=13>> Acesso em: 21 jan. 2015.

Outro investimento no segmento residencial é o bairro planejado pelo Grupo Algar denominado Granja Marileusa (Figura 30), com as obras iniciadas em 2013. O projeto, feito em parceria com a Urban Solutions, de São Paulo, abrange uma área de 750 mil m² sendo 405 mil m² de loteamento residencial, 100 mil m² de reserva natural (ver item 3.2, p. 112), e 250 mil m² de uma área central que envolve vários segmentos.

Figura 30 – Uberlândia (MG): Perspectivas do Bairro Granja Marileusa.



Fonte: GRANJA MARILEUSA. Disponível em: <<http://www.granjamarileusa.com.br/site/index.aspx#imagens>> Acesso em: 22 jan. 2015.

Segundo a empreendedora, os 250 mil m² de área central do bairro serão compostos por residências horizontais, verticais e mistas (com comércio). Serão destinados ainda espaços para hotel, praças, centro comercial e de serviços além de uma área institucional. Todo o bairro será composto por fiação subterrânea, ciclovias, dois bicicletários, zonas de wi-fi gratuitas e será monitorado com câmeras de vigilância (GRANJA MARILEUSA, 2015).

Apesar de ser considerado um empreendimento aberto ao acesso da população, as características do bairro são de um espaço fechado, exclusivo a uma faixa econômica de alta renda, com câmeras de vigilância monitoradas por agentes contratados pelos moradores e empresários, tal como em condomínios de restrito ingresso.

Em parceria com os empreendedores do bairro, estão em construção três condomínios incorporados ao Granja Marileusa, o Village Paradiso I e II, da incorporadora überlandense Realiza Construtora, e o Alphaville Uberlândia, da Alphaville Urbanismo de São Paulo.

Todos os lotes dos três condomínios já foram vendidos pouco depois do lançamento dos projetos, evidenciando a força da especulação, já que muitos são adquiridos por imobiliárias e investidores interessados no repasse futuro dos bens com preços muito acima dos originais. Contudo, essa estratégia pode ser frustrada com um possível “estouro da bolha imobiliária”. Segundo Francischetti (2011)¹⁰,

O crescimento acelerado e a valorização de mais de 100% em curto espaço de tempo em determinadas regiões colocam o mercado imobiliário de Uberlândia em xeque: o boom vai continuar nos próximos anos ou os valores deverão sofrer estagnação? Segundo o economista Lourenço Diniz Faria, o aumento se deve à constante facilidade de acesso ao crédito e, caso continue, o acréscimo pode criar uma bolha imobiliária, que acontece quando os preços sobem apenas por causa da aposta de que o valor ganho com a venda será maior no futuro. Ou seja, é a expectativa sobre a própria variação dos preços que dita o ritmo do mercado.

Quando um empreendimento é realizado em parceria com empresas de renome, tal como a Algar (renome local) e a Alphaville (renome nacional), a projeção de sucesso é maior devido a solidez das marcas envolvidas. A especulação no entorno da valorização de tais empreendimentos, como o bairro Granja Marileusa, alimenta o mercado, contudo, como alerta Singer (2010, p.62),

As bolhas têm de estourar porque os lucros na economia real não podem acompanhar a valorização fictícia produzida pela especulação. O estouro da bolha derruba o valor do ativo e causa prejuízos enormes aos especuladores e a quem os financia.

Devido aos investimentos projetados para o Setor Leste, a confiança dos especuladores cresce, aumentando o preço dos imóveis na região, até que a procura seja menor do que a oferta. A formação de novos vetores de crescimento depende muito da especulação, que é alimentada por investimentos não só da iniciativa privada, mas também pública.

Uma das obras anunciadas pelo poder público no Setor Leste da cidade é a ampliação do Aeroporto de Uberlândia, localizado no bairro Jardim Ipanema, que ocorrerá em várias etapas com previsão de conclusão até 2029. No total, a obra está orçada em R\$ 520 milhões e prevê a expansão da área de embarque e desembarque,

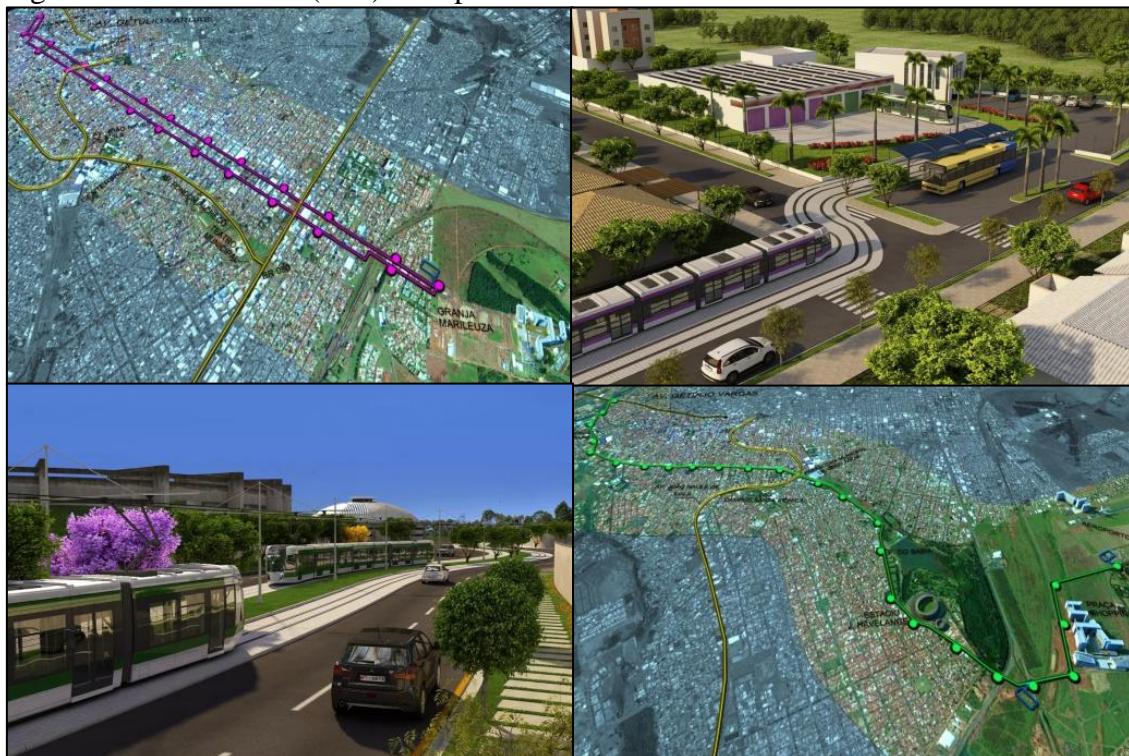
¹⁰ FRANCISCHETTI, J. Imobili News - Notícias do Mercado Imobiliário [blog na Internet]. Especialistas acreditam que valores do mercado imobiliário devem sofrer estabilização. 24 jan. 2011. Disponível em: <<http://gestor-imobiliario.blogspot.com.br/2011/01/pesquisa-o-mercado-imobiliario-de.html>>

passando da capacidade atual de 2,4 milhões de passageiros para 8,2 milhões além de uma segunda pista de apoio, uma nova torre de controle, um terminal de carga e logística multimodal (ferrovia, rodovia, aerovia), dentre outras ampliações estruturais.

Na mesma região, atendendo as futuras demandas do aeroporto, o Praça Shopping e o bairro Grand Ville (Mapa 8), está prevista uma linha do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), apresentado em um projeto desenvolvido por técnicos e professores da UFU, Prefeitura Municipal e do Centro Universitário do Triângulo (UNITRI).

O projeto, sem previsão de data para a execução, contempla duas linhas: verde e lilás (Figura 31), e complementa os corredores estruturais de ônibus. A primeira linha (verde), ligará o aeroporto à Avenida Getúlio Vargas (bairro Daniel Fonseca, Setor Central), passando pelas avenidas Anselmo Alves dos Santos e Rondon Pacheco, ambas vias estruturais com grande capacidade de adensamento. Pelo projeto, essa linha terá 17,5 km de extensão, com dezenove estações e capacidade de transporte para 15.400 pessoas diariamente (VLT-UBERLÂNDIA, 2014).

Figura 31 – Uberlândia (MG): Perspectivas das Linhas do VLT.



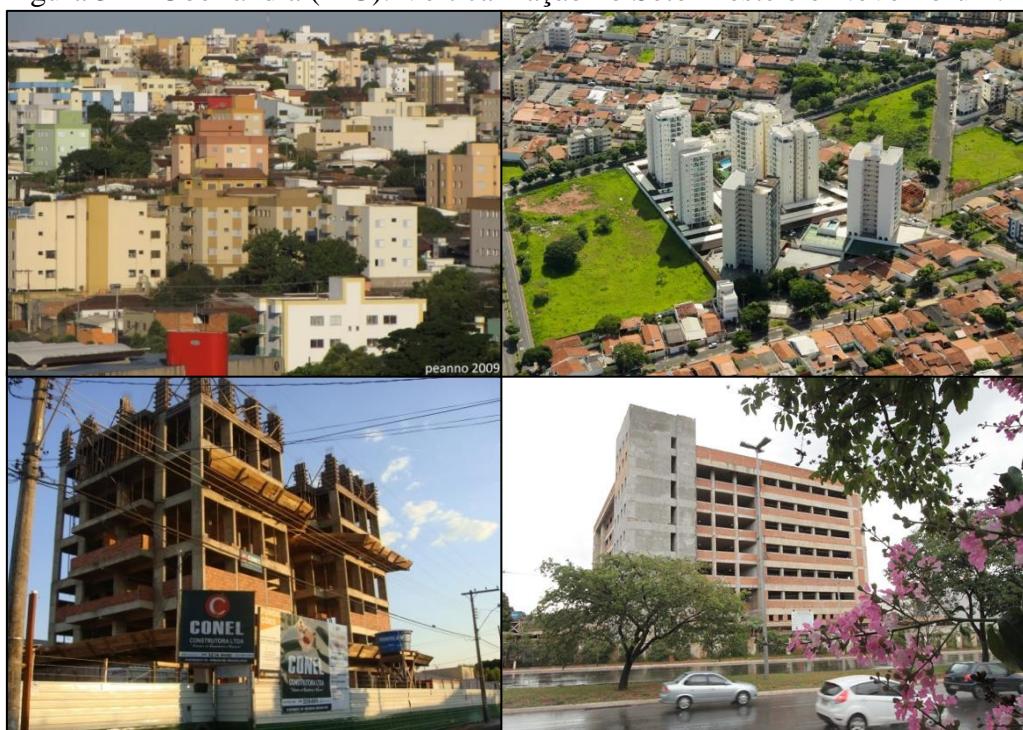
Fonte: VLT - UBERLÂNDIA. Mapas e Imagens. Disponível em: <<http://www.vltuberlandia.com/>> Acesso em 25 jan. 2015.

A linha lilás do VLT ligará o bairro Umuarama ao Centro, com uma extensão de 7 km e capacidade para atender cerca de 65.400 pessoas diariamente. O bairro Umuarama atrai um grande número de pessoas diariamente. Isso se deve, dentre outros motivos, ao campus da UFU e ao Hospital de Clínicas que está em expansão.

O referido bairro, que já possui um terminal do transporte coletivo, não foi incluso no projeto de expansão dos corredores de ônibus da cidade, no modelo do *Bus Rapid Transit* (BRT). Contudo, a Avenida Segismundo Pereira (que passa ao lado do campus Santa Mônica da UFU) receberá um corredor do sistema BRT, denominado Corredor Estrutural Leste, com doze estações, ligando o Terminal Central (já existente) ao Terminal Novo Mundo (ainda em construção, no bairro de mesmo nome). A previsão da conclusão da obra é para o segundo semestre de 2015.

A constituição de centralidades no Setor Leste estimula o adensamento da região que, configurada através da especulação imobiliária, ainda possui muitos lotes vagos. Porém, nos últimos anos, nota-se um processo de verticalização em alguns bairros, próximos a equipamentos importantes na cidade e também às vias estruturais, como nas regiões dos bairros Umuarama, Santa Mônica e Tibery, este último que recebe a instalação do novo Fórum da cidade além de vários órgãos jurídicos (Figura 32).

Figura 32 – Uberlândia (MG): Verticalização no Setor Leste e o Novo Fórum.



Fonte: SKYSCRAPER CITY. Projetos e Obras – Uberlândia. Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1463626&page=13>> Acesso em: 26 jan. 2015.

Outros empreendimentos atraídos por tais centralidades no Setor Leste são do segmento de hotelaria. O bairro Tibery receberá, ainda este ano, mais um hotel da rede Mercure no Complexo Center Shopping (que já possui um hotel repassado para tal bandeira). No mesmo bairro, está em construção a segunda unidade do hotel Executive Inn, que já possui um empreendimento próximo ao local. Um novo hotel também será construído no complexo do Praça Uberlândia Shopping, do grupo Super 8, umas das maiores redes hoteleiras do mundo que conta com mais de 2.300 hotéis na Ásia e América do Norte (ELGLOBAL, 2013) ¹¹.

Na indústria, próximo ao bairro Nova Alvorada na BR-365, houve a conclusão, no início de 2014, das obras do Centro Empresarial Leste, com 250 lotes a partir de 4.000 m², ao lado do entreposto da Zona Franca de Manaus. Ainda na região, próximo ao bairro Morumbi na BR-452, houve a instalação da maior fábrica de cervejas da AMBEV na América Latina, também em 2014, que originou duas mil vagas de empregos diretos e indiretos.

Assim, os novos empreendimentos valorizam os imóveis situados no Setor Leste de Uberlândia e atraem milhares de pessoas de outras regiões da cidade que precisam se deslocar para tal região devido aos serviços e equipamentos encontrados ali. Dessa forma, a localização dos investimentos não são aleatórios mas direcionados por diversos fatores como:

- A atração devido à proximidade de um equipamento de impacto que valoriza o entorno;
- As infraestruturas dispostas na localidade tais como o acesso ao transporte público, às vias de acesso, o saneamento básico, as redes de energia, a proximidade de rodovias e ferrovias, e dentre outros;
- As condições naturais da região como a presença de cursos d'água, a topografia e a vegetação;
- A densidade demográfica da região assim como as características econômicas da população;
- As articulações políticas para atrair os empreendimentos (incentivos fiscais, doação de terrenos, troca de favores);

¹¹ ELGLOBAL. Blog Elglobal [blog na Internet]. Elglobal firma parceria para a construção de 20 hotéis do grupo Hotelpar. 28 out. 2013. Disponível em: <<http://www.elglobal.com.br/blog/noticias/elglobal-firma-parceria-para-a-construcao-de-20-hoteis-do-grupo-hotelpar/>>

- A logística, a lei da oferta e procura, e a especulação imobiliária.

Finalmente, a dinâmica de investimentos em uma região não influência somente o espaço restrito a ela, mas sim todos os setores da cidade cuja população se desloca visando o uso dos equipamentos ali existentes.

A concentração de equipamentos importantes no Setor Leste de Uberlândia, conforme podemos verificar no mapa 8, faz do setor uma centralidade em detrimento de outras regiões de Uberlândia que acabam, em muitos casos, tornando-se “cidades dormitórios”. A desigualdade na distribuição dos equipamentos urbanos na cidade, dessa forma, também influência nas contradições do espaço intraurbano.

Mapa 8 – Uberlândia (MG): Principais Estabelecimentos e Equipamentos Urbanos do Setor Leste.



Fonte: PMU, 2014. Modificado pelo autor no software AutoCAD 13.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As cidades são construídas como base para a (re) produção do capital e do cotidiano social. O ser humano, elemento central na produção do espaço, transforma o meio urbano em função de seus interesses. A sociedade dividida em classes apropria-se e modifica o espaço de forma contraditória, pois este é produzido em função de agentes econômicos, políticos e sociais baseados no acúmulo de capital e na propriedade privada.

Neste sentido, buscou-se neste trabalho a compreensão da reprodução do espaço urbano analisando o processo de desenvolvimento da cidade de Uberlândia, os Planos Diretores que direcionaram, em parte, o planejamento urbano do município, e especificamente o Setor Leste da cidade, configurado por forças da elite política e econômica e ocupado, em parte, por grupos sociais excluídos nas áreas descartadas pela aristocracia local.

Provavelmente, a formação da cidade de Uberlândia e, em especial, do Setor Leste, possui diversas semelhanças aos muitos municípios do Brasil, a exemplo da especulação, das irregularidades, do empreendedorismo e das articulações entre a elite.

A proposta metodológica apresentada nesta dissertação foi a de pesquisa dos fatos que influenciaram a dinâmica da área de estudo, através dos diversos trabalhos acadêmicos relacionados ao tema, e pelas informações mais atualizadas adquiridas, principalmente, pela internet. Foi primordial a confirmação das referências conseguidas através da rede global, por meio de outras fontes que reafirmavam as informações adquiridas.

Ao longo da história, a confluência de interesses comuns uniu forças políticas e econômicas em ações que, antagonizadas por agentes sociais, culminaram na atual configuração urbana de Uberlândia. A prática da especulação imobiliária sempre esteve presente na história da cidade através da atuação das forças políticas e econômicas resultando em uma extensa malha urbana.

As aspirações da elite para uma cidade moderna, onde a ordem e o progresso econômico deveriam ser representados pelas construções modernistas, casarões, edifícios e jardins do centro, contrastavam com a realidade dos bairros da periferia.

O empreendedorismo de empresários locais foi importante para o desenvolvimento econômico do município, atraindo milhares de migrantes em busca de emprego. Estes migrantes ocuparam os bairros que foram loteados, a cada vez mais,

distantes do centro, enquanto áreas centrais continuavam como espaços não ocupados a serem valorizados por especuladores.

Com o crescimento da cidade, houve a necessidade de planejamento, não apenas no Setor Central, mas em toda a malha urbana, ultrapassando planos restritos de construção civil, leis de trânsito e decoro urbano.

Os Planos Diretores Municipais, baseados na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, foram elaborados com o desígnio de democratizar o planejamento do espaço, contudo, muitos planos não foram postos em prática por divergências de interesses ou por terem sido ultrapassados pela dinâmica da cidade.

O primeiro Plano Diretor, de 1991, abrangia uma ampla esfera temática, contudo, era demasiadamente tecnicista e, em geral, bastante genérico em seu conteúdo sendo considerado, na prática, apenas o reordenamento do sistema viário e coletivo. O Plano Diretor de 2006, embasado pelo Estatuto da Cidade, teve uma maior participação popular em suas diretrizes, porém, percebemos a contínua influência de setores privados em sua elaboração, principalmente aqueles ligados à especulação imobiliária.

Muitos são os instrumentos dispostos na legislação visando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Porém, somente com uma reforma política além de uma sociedade instruída de seus direitos é que poderão ser efetivamente colocadas em prática tais instrumentos.

O Setor Leste de Uberlândia, objeto central de nossos estudos, é um exemplo da prática especulativa da elite na construção do espaço urbano. Um setor privilegiado com infraestruturas diversas, constituindo, através de seus importantes equipamentos urbanos, em várias centralidades, é um espaço contraditório na ocupação e no uso de suas estruturas.

Essa específica região de Uberlândia demonstra um exemplo da realidade da produção do espaço nas cidades brasileiras, e de outras partes do mundo. A influência do capital, representada pelas articulações de personagens das esferas políticas e econômicas, sobrepuja à legislação ou qualquer projeto de cunho democrático.

A “cidade para todos”, quando analisamos a construção do espaço urbano, é uma utopia enquanto o sistema favorece a uma elite arraigada no poder. A cidade é feita em benefícios de poucos e está expressa a realidade das diversas desigualdades sociais.

O interesse especulativo condiciona a configuração das cidades com maior força que a lei de uso e ocupação do solo ou qualquer Plano Diretor Municipal. Contudo, não podemos diminuir a importância de tais instrumentos que já representam um avanço

democrático em comparação aos tempos de outrora, pois a prática especulativa é antiga, envolvendo, de forma escancarada, representantes políticos e incorporadores imobiliários.

A grilagem, tão corriqueira na formação das diversas regiões do território brasileiro, ainda está presente, não somente no campo, mas também na realidade dos centros urbanos. Através das forças ligadas ao capital, a corrupção atinge diversas esferas, da política ao judiciário, sendo agentes da construção das cidades contraditórias.

Para os grupos sociais excluídos o que resta são as sobras do espaço partilhado entre as elites tradicionais, que a cada dia se distanciam no abismo entre as esferas com maior e com menor poder econômico. Esses grupos excluídos são realocados, continuamente, para áreas mais distantes, para a periferia da periferia. Como resultado, a violência e as disparidades nas condições de vivência humana.

De acordo com o que foi apresentado aqui, surgem outras questões a respeito da produção do espaço urbano e que deverão ser analisadas em pesquisas futuras:

- É possível transformar o espaço urbano para uma forma mais democrática?
- De que maneira nós, brasileiros, poderemos nos tornar cidadãos mais participativos das decisões relativas às cidades?
- De que forma podemos evitar que nossos representantes políticos se aliem à prática especulativa efetivamente?
- Como colocar em prática os instrumentos que favorecem a democratização das cidades com a elite no poder?

Mesmo com a mudança de governo durante as eleições, percebemos que a lógica da produção do espaço não muda, pois quem financia as campanhas dos grupos elitistas também financia aqueles candidatos que podem chegar ao poder. Dessa forma, a essência das articulações entre as grandes empresas e a esfera política não se altera, mudam-se somente alguns personagens.

Por fim, é necessário ressaltar que o sentido da crítica construtiva é o da observação de determinada realidade a fim de melhorá-la para a posteridade, faz parte do desenvolvimento humano e das civilizações. Se observarmos nossa sociedade há 150 anos, veremos que evoluímos bastante em vários aspectos, assim como os nossos centros urbanos. Dessa forma, desejamos que nossa crítica resulte em novas pesquisas e ideias para um futuro melhor para nossas cidades.

REFERÊNCIAS

ALGAR. **Grupo ALGAR.** ALGAR Holding Negócios. Disponível em: <<http://www.algar.com.br/negocios>> Acesso em 07 fev. 2015.

BERNARDES, F; F.FERREIRA, W. R. **Os modais de transportes no Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba (Brasil):** operacionalizando os sistemas agrícolas. In: 14º Encuentro de Geógrafos de América Latina, 2013, Lima - Peru. 14º Encuentro de Geógrafos de América Latina. Lima - Perú: EGAL, 2013. V. 1. p. 1-14.

BRANDÃO, C. **Triângulo: capital comercial, geopolítica e agroindústria**, Belo Horizonte: UFMG, 1989. Dissertação (mestrado em Geografia) – CEDEPLAR, UFMG, 1989.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília, DF: Senado Federal: Secretaria Especial de Informática, 2013. 48 p.

_____. **Código Civil.** Lei nº 3.071 de 1º de janeiro de 1916.

_____. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade e Legislação Correlata.** 2. ed. atual. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2002.80 p.

_____. **Tribunal Superior Eleitoral – TSE.** Prestação de Contas Eleitorais. Disponível em: <<http://inter01.tse.jus.br/spcweb.consulta.receitasdespesas2012/abrirTelaReceitasCandidato.action>> Acesso em: 07 jan. 2015.

BASSUL, J. R. **Estatuto da Cidade: quem ganhou? Quem perdeu?** Brasília: Senado Federal-Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005.

CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos.** 4ª ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CANUTO, A. F. A. **Espaço e Poder: Reflexos sobre o loteamento do bairro Morumbi** – Uberlândia (MG), Uberlândia: UFU, 2004. Monografia (bacharelado em Geografia) – IG, UFU, 2004.

CARLOS, A. F. A. **A (RE) Produção do Espaço Urbano.** São Paulo: Edusp, 2008.

CASTILHO, A. **Donos da Terra** [blog]. Disponível em: <<http://donosdaterra.blogspot.com.br/>> Acesso em 06 jan. 2015.

CLEPS, G. D. G. **Estratégias de reprodução do capital e as novas espacialidades urbanas:** o comércio de auto- serviço em Uberlândia – MG, Rio Claro: UNESP, 2005, 317p. Tese (doutorado em Geografia) – IGCE, UNESP, 2005.

_____. **A produção do espaço urbano de Uberlândia e as políticas públicas de planejamento.** Caminhos de Geografia (UFU), v. 9, p. 26-41, 2008.

CONSELHO DAS CIDADES. **Resolução nº 34 do Conselho das Cidades**, de 1º de Julho de 2005. Disponível em: <www.cidades.gov.br> Acesso em: 07 jul. 2014.

DEL GROSSI, S. R. **De Uberabinha a Uberlândia: os caminhos da natureza –** contribuição ao estudo da Geomorfologia Urbana. 1991. 211 f. Tese (Doutoramento) – Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

ELGLOBAL. **Blog Elglobal** [blog na Internet]. Elglobal firma parceria para a construção de 20 hotéis do grupo Hotelpar. 28 out. 2013. Disponível em: <<http://www.elglobal.com.br/blog/noticias/elglobal-firma-parceria-para-a-construcao-de-20-hoteis-do-grupo-hotelpar/>> Acesso em: 23 jan. 2015.

FACEBOOK. **História de Uberlândia.** Disponível em: <<https://pt-br.facebook.com/pages/Hist%C3%A9ria-De-Uberl%C3%A1ndia/487762004620535>> Acesso em: 14 fev. 2014.

FEDERAÇÃO NACIONAL DOS ESTUDANTES DE DIREITO – FENED. **Moção de Apoio às famílias da ocupação urbano-rural em Uberlândia.** Disponível em: <http://www.fened.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=176:mocao-de-apoio-as-familias-da-ocupacao-urbano-rural-em-uberlandia&catid=44:atividades-institucionais&Itemid=62> Acesso em: 19 jan. 2015.

FERNANDES, E. **Estatuto da Cidade, mais de dez anos depois.** Revista UFMG, Belo Horizonte, v. 20, nº1, p. 212-233, 2013.

FERRARI, J. P; LINS, H. N. **Produção de espaço e defesa do direito à cidade: crônica de uma saga urbana em Uberlândia (MG).** In: XIII Seminário da Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio, 2014, Salvador (BA). Anais di XIII Seminário da Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio. Salvador, 2014. p. 1-21.

FERRAZ, F. Imóveis da região leste valorizam até 250%. **Jornal Correio de Uberlândia**, Uberlândia, p. A3, 18 dez. 2011.

FERREIRA, C. B. **Análise do Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, do conjunto habitacional Santa Mônica II**, Uberlândia – MG. 1996. 73 f. (Monografia de Bacharelado) – Departamento de Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, julho de 1996.

FERREIRA, D. L. **Análise do planejamento do transporte urbano de Uberlândia, MG**, Brasília: UNB, 1994, 127 p. Dissertação (mestrado em Arquitetura) – IAU, UNB, 1994.

FERREIRA, W. R. **O espaço público nas áreas centrais: a rua como referência – um estudo de caso em Uberlândia – MG**, São Paulo: USP, 2002, 324 p. Tese (doutorado em Geografia) – FFLCH, USP, 2002.

FOTOLOG. **Insituto Favela**. Disponível em: <<http://www.fotolog.com/insitutofavela/26609474>> Acesso em: 30 jan. 2015.

FRANCISCHETTI, J. Imobili News - **Noticias do Mercado Imobiliário** [blog na Internet]. Especialistas acreditam que valores do mercado imobiliário devem sofrer estabilização. 24 já. 2011. Disponível em: <<http://gestor-imobiliario.blogspot.com.br/2011/01/pesquisa-o-mercado-imobiliario-de.html>> Acesso em: 22 jan 2015.

FREITAS, C. M. **Regularização da ocupação fundiária urbana em Uberlândia: loteamento São Francisco/Jona DÁrc** - uma contribuição geográfica. 2005. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Uberlândia, Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior. Orientador: Julio Cesar de Lima Ramires.

GODOI, C. N. **Os Agentes da especialização territorial de Uberlândia-MG, Brasil**. Caminhos de Geografia (UFU), v. v. 11, p. 269-283, 2010.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. 2 ed. São Paulo: Annablume, 2006.

_____. **The Right to the City**. In: New Left Review 53(5), 2008, s.p. Disponível em: <<http://www.newleftreview.org/?view=2740>>. Acesso em: 26 jun. 2014.

HERNANDEZ, I. R. S. O. **A privatização dos espaços públicos nos loteamentos fechados em Uberlândia/MG**, Uberlândia: UFU, 2011, 190 p. Dissertação (mestrado em Geografia)- IG, UFU, 2011.

IBGE. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**. Disponível em: <www.ibge.gov.br/> Acesso em: 25 fev. 2014.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA. **Livro Branco da Grilagem de Terras**. Brasília, 2014. 110 p.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONOMICA APLICADA – IPEA. Texto para discussão/ **Instrumentos urbanísticos à luz dos Planos Diretores**: uma análise a partir de um circuito completo de intervenção. Rio de Janeiro: Ipea, 2014.

LACERDA, N. **Planos diretores municipais; aspectos legais e conceituais**. Revista brasileira de estudos urbanos e regionais, vol. 7, nº1, maio de 2005, p. 55-72.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo, Documentos, 1969.

LEME, R. C. **Expansão territorial e preço do solo urbano nas cidades de Bauru, Marília e Presidente Prudente (1975-1996)**, Presidente Prudente: UNESP, 1999. Dissertação (mestrado em Geografia) – FCT, UNESP, 1999.

LUZZ, D. **Fotografia**. Disponível em: <http://douglasluzz.46graus.com/portfolio>> Acesso em: 25 jul. 2014.

MACHADO, A. A. Sociologias Urbanas [blog na Internet]. **Contradições Urbanas**. Disponível em: <<http://sociologiasurbanas.blogspot.com.br/2010/03/programa-de-disciplina-sociologia.html>> Acesso em 28 jan. 2015.

MAMONA, K.S. Inauguração de shopping impacta na valorização de imóveis da cidade. **Revista Infomoney**, São Paulo, 01 ago. 2013. Disponível em: <<http://www.infomoney.com.br/imoveis/noticia/2890753/inauguracao-shopping-impacta-valorizacao-imoveis-cidade>> Acesso em: 21 jan. 2015.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, O., VAINER C. e MARICATO, E. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. 3 ed., Petrópolis: Ed. Vozes, 2002.

MARTINS, H. E. P. **A forma da expansão em uma cidade de médio porte:** a evolução urbana de Uberlândia. In: V Seminário da história da cidade e do urbanismo, 1998, Campinas, SP. Anais do V Seminário da história da cidade e do urbanismo, 1998.

MARTINS, J. S. **Subúrbio, Vida cotidiana e história no subúrbio da Cidade de São Paulo:** São Caetano, do fim do Império ao fim da República Velha. São Paulo: Editora Hucitec e Prefeitura de São Caetano do Sul, 1992, 363p.

MENDONÇA, M. Odelmo comemora 30 anos do Parque do Sabiá inaugurando a sede própria da Futel. **Revista Destak's**, Uberlândia, p. 60, out.2012.

MINAS GERAIS. SUPRAM – Superintendência Regional de Regularização Ambiental do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba. **Masterplan Granja Marileuza**. Disponível em: <http://200.198.22.171/down.asp?x_caminho=reunioes/sistema/arquivos/material/&x_nome=ITEM 8.1 Arvore S.A Empreend. Participa%E7%F5es-PU.pdf> Acesso em: 07 jan. 2015.

NOGUEIRA, D. Avenida João Pinheiro, em Uberlândia, era endereço de luxo antigamente. **Jornal Correio de Uberlândia**, Uberlândia, p. A5, 06 jan. 2014.

OLIVEIRA, I. M. M. Blog Richard Widmarck [blog na Internet]. **Uberlândia de “Costas” para a Justiça**. 13 jun. 2011- [citado em 14 abr. 2014]. Disponível em: <<http://richard-widmarck.blogspot.com.br/201404/uberlandia-de-costas-para-justica.html>> Acesso em: 15 jan. 2015.

OLIVEIRA, L. H. G. **Algumas considerações sobre a implantação de distritos industriais**. Revista Brasileira de Geografia, Rio de Janeiro, v. 38, n. 4, p. 22 – 69, out/dez.1976.

OLIVEIRA, S. F. **Crescimento urbano e ideologia burguesa**, Niterói: UFF, 1992. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - UFF, Niterói, 1992.

_____. **A Rivalidade entre Uberlândia e Uberaba**. Cadernos de História, Uberlândia, 4 (4): 89-97, jan./dez. 1993.

OLIVEIRA SOBRINHO, A. S. **A política disciplinadora da pobreza no centro de São Paulo (2006-2012)**. In: II Coninter, 2013, Belo Horizonte. Anais do II Coninter. Minas Gerais, 2013. v. 1.

PACHECO, P. Vida de Tubal Vilela vira filme “Tubal Vilela – um legado para sempre”. **Jornal Correio de Uberlândia**, Uberlândia, p. B8, 11 mai. 2014.

PECHMAN, R. M. **Um olhar sobre a cidade**: estudo da imagem e do imaginário do Rio na formação da modernidade. Seminário de História da Cidade e do Urbanismo, n/c, v. 2, n. 1, p. 33-43, 1993.

PRAÇA UBERLÂNDIA SHOPPING - PUS. Blog Praça Uberlândia Shopping [blog na Internet]. **Uberlândia vai Ganhar Segundo Bahamas Mix**. 22 out. 2014. Disponível em: <<http://pracauberlandiashopping.com.br/docs/21%2010%202014%20naoperdenao.blogspot.com.br.pdf>> Acesso em 21 jan. 2015.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA - PMU. **Arquivo Público Municipal**. Uberlândia, 2014.

_____. **Secretaria Municipal de Cultura**. Estação Sobradinho. Disponível em: <<http://www.uberlandia.mg.gov.br/?pagina=secretariasOrgaos&s=23&pg=420>> Acesso em: 13 fev. 2014.

_____. **Secretaria Municipal de Habitação**. Disponível em: <http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/11407.pdf> Acesso em: 03 nov. 2014.

_____. **Secretaria Municipal de Planejamento Urbano**. Disponível em: <<http://www.uberlandia.mg.gov.br/2014/secretaria-pagina/56/543/bairrosintegrados.html>> Acesso em: 03 nov. 2014.

RODRIGUES, A. M. **Estatuto da Cidade: função social da Cidade e da propriedade**. Cadernos Metrópole (PUCSP), São Paulo, v. 12, p. 9-26, 2004.

RODRIGUES, H. **Lutas e experiências os moradores do bairro Morumbi**: um lugar para morar e a luta que se inicia. Em Extensão, Uberlândia, v.7, n. 2, p. 41-51, 2008.

RODRIGUES, M. J. SOARES, B. R. **O Plano Diretor e o Sistema Integrado de Transportes em Uberlândia**. In: II Simpósio Regional de Geografia, 2003, Uberlândia. Uberlândia: IG/UFU, 2003. p. 1-14.

ROLNIK, R. Blog da Raquel Rolnik [blog na Internet]. **As Dificuldades na Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana em Nossas Cidades**. 05 jan. 2011. Disponível em: <<http://raquelrolnik.wordpress.com/2011/01/05/as-dificuldades-na-aplicacao-dos-instrumentos-de-politica-urbana-em-nossas-cidades/>> Acesso em: 07 jul. 2014.

SANTOS, M. **Manual de Geografia Urbana**. EDUSP, São Paulo, 2008.

_____. **A urbanização brasileira**. 5. ed., 2. reimpr. São Paulo: EDUSP, 2009.

SAULE JÚNIOR, N. **Marco Legal do Direito à Cidade - A Trajetória da Reforma Urbana no Brasil**. In: Ana Sugranyes, Charlotte Mathivel. (Org.). **Cidades para Todos** Propostas e Experiências pelo Direito à Cidade. 1ª ed. Santiago - Chile: Habitat International Coalition, 2010, v. 1, p. 257-271.

SILVA, J. A. **Direito urbanístico brasileiro**. 4. ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2006.

SILVA, J. P. G. CLEPS, G. D. G. **Reflexões sobre planejamento urbano em Uberlândia (MG)**: a abordagem do Plano Diretor atual para a mobilidade urbana. *Espaço e Geografia* (UnB), v. 16, p. 155-186, 2013.

SILVA, R. R. **Centros comerciais e shopping centers**: transformações no espaço urbano de Uberlândia (MG), Uberlândia: UFU, 2012, 182 p. Dissertação (mestrado em Geografia)- IG, UFU, 2012.

SINGER, P. **O uso do solo urbano na economia capitalista**. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo: AGB, nº 57, 1980. p. 77-92.

_____. **O pano de fundo da crise financeira**. Revista USP, São Paulo, n.85, p. 60-69, março/maio 2010.

SKYSCRAPPERCITY. **Uberlândia... Um pouco da história desta grande cidade**. Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1618998&page=6>> Acesso em: 19 fev. 2014.

SOARES, B. R. **Habitação e produção do espaço em Uberlândia**, São Paulo: USP, 1988. Dissertação (mestrado em Geografia) – FFLCH, USP, 1988.

_____. **Uberlândia: da “Cidade Jardim” ao “Portal do Cerrado”** - imagens e representações no Triângulo Mineiro, São Paulo: USP, 1995, 290p. Tese (doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, USP, 1995.

SOUZA, M. L. Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

SPOSITO, E. S. Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente, São Paulo: USP, 1990. Tese (doutorado em Geografia) – FFLCH, USP, 1990.

TRATA BRASIL. Ranking de Saneamento - 2013. Disponível em: <<http://www.tratabrasil.org.br/ranking-do-saneamento-2013>> Acesso em 19 jul. 2014.

UBERLÂNDIA. Lei Orgânica do Município de Uberlândia – MG. Uberlândia: Prefeitura Municipal de Uberlândia/ Câmara Municipal dos Vereadores, 1990.

_____. **Plano Diretor de Uberlândia,** Uberlândia (versão preliminar), 1991.

_____. **Lei Complementar nº 78 de 27 de abril de 1994** – Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Uberlândia. Uberlândia: Prefeitura Municipal de Uberlândia/ Câmara Municipal dos Vereadores, 1994.

_____. **SIT – Sistema Integrado de Transporte.** Uberlândia: Prefeitura Municipal de Uberlândia/Secretaria de Trânsito de Transportes, 2003.

_____. Lei Complementar nº 432 de 19 de outubro de 2006 – **Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Uberlândia - PDMU.** Uberlândia: Prefeitura Municipal de Uberlândia/ Câmara Municipal dos Vereadores, 2006.

VILLAÇA, F. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In DEAK, Csaba e SHIFFER, Sueli (orgs). O processo e urbanização no Brasil. São Paulo: Edusp, 1999. p. 169-243.

_____. **As ilusões do Plano Diretor.** São Paulo, Agosto de 2005; disponível em: <<http://www.planosdiretores.com.br/downloads/ilusaopd.pdf>> Acesso em: 15 jul. 2014.

ZMITROWICZ, W. NETO, G. A. **Infra-estrutura Urbana**. São Paulo: EPUSP, 1997.
(Texto Técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de
Construção Civil, TT/PCC/17)

ANEXO

ANEXO

Dentre os principais instrumentos da Lei Federal em prol do desenvolvimento urbano, o **parcelamento ou edificação compulsórios é um dispositivo que** pode ser utilizado pelo Poder Público municipal como forma de obrigar os proprietários de imóveis urbanos a utilizar socialmente estes imóveis, de acordo com o Plano Diretor do município.

Pode ser através do parcelamento de uma área urbana não utilizada, subutilizada ou a edificação de uma área urbana não edificada. Por meio do parcelamento ou edificação compulsória, o Poder Público municipal condiciona o proprietário a assegurar o uso social da propriedade a um comportamento positivo, de utilização e construção.

Conforme o parágrafo 4º, os prazos para o cumprimento da obrigação pelo proprietário são de **um ano** a partir da notificação para protocolar o projeto no órgão municipal competente e **dois anos** a partir da aprovação do projeto para iniciar as obras do empreendimento. Para os empreendimentos de grande porte, é possível, em caráter especial, que a lei municipal possa prever a conclusão das obras em etapas.

O **imposto predial e territorial urbano (IPTU) progressivo no tempo** se caracteriza como uma sanção ao proprietário que não destinou sua propriedade a uma função social. A finalidade do município na utilização do IPTU progressivo no tempo não é a arrecadação, mas sim o de forçar o proprietário a cumprir com as obrigações previstas no Plano Diretor, de parcelar ou edificar. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos, o município deve aplicar o imposto com a majoração da alíquota pelo prazo de **cinco anos** consecutivos.

A **desapropriação com pagamentos em títulos** é um instrumento onde o Poder Público municipal pode fazer a desapropriação no caso do proprietário deixar de cumprir com a obrigação de dar destinação social a propriedade após o término do prazo máximo de **cinco anos da aplicação do IPTU progressivo**.

Esta desapropriação é entendida como uma sanção ao proprietário por não respeitar o princípio da função social da propriedade. O mesmo recebe indenização prévia em dinheiro e o pagamento é feito através de títulos da dívida pública, de emissão previamente aprovada pelo Senado Nacional, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

O Estatuto possibilitou ainda a aplicação da **usucapião especial de imóvel urbano** para áreas acima de 250 m², ocupadas em regime de composse, pela população de baixa renda para moradia, durante prazo ininterrupto de cinco anos e sem oposição. Somente as áreas urbanas particulares, maiores de 250 m², ocupadas por populações de baixa renda e com posse comum ou coletiva, característica das favelas, são passíveis de serem adquiridas pelo instrumento, que é declarado pelo juiz, mediante sentença.

A **concessão de uso especial para fins de moradia** é o reconhecimento do poder público do direito subjetivo do ocupante de áreas públicas de obter a declaração de domínio útil sobre o imóvel que ocupa. Os artigos que regulamentavam o instituto no Estatuto foram vetados pela Presidência da República, justificado pelo temor da aquisição indiscriminada de áreas públicas. A sua regulamentação veio com a Medida Provisória 2.220, publicada em 05 de setembro de 2001, que garantiu o direito à concessão de uso especial, de forma individual ou coletiva de áreas públicas urbanas.

Ao estabelecer o **direito de superfície** o Estatuto da Cidade acrescenta um conceito mais amplo ao direito de propriedade. É a propriedade separada do solo, bem como é a propriedade decorrente da aquisição feita ao dono do solo de construção ou plantação nele já existente.

Pelo instrumento, o proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística (Estatuto da Cidade, art. 21, 2001).

Por exemplo, o Estado pode cobrar o uso do subsolo das instalações subterrâneas de fios das companhias telefônicas, ou do espaço aéreo para instalação de antena ou propaganda. De acordo com o Estatuto da Cidade, reconhece-se que o direito de construir tem um valor em si mesmo, independente do valor da propriedade.

O **direito de preempção** é um instrumento jurídico que visa conferir em determinas situações o direito de preferência para adquirir mediante compra de um imóvel que esteja sendo alienado pelo proprietário para outra pessoa. O direito regulado no Estatuto visa conferir ao poder público, a preferência para adquirir imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, em razão das diretrizes da política urbana.

A outorga onerosa do direito de construir trata da instituição de áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico. Neste caso, o proprietário terá que dar uma contrapartida para o Poder Público, justificando-se pelo adensamento a ser provocado. O Plano Diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas.

As operações urbanas consorciadas tem por finalidade a promoção de intervenções urbanas mediante a parceria entre o poder público e o privado. É compreendida como um conjunto integrado de intervenções e medidas a serem coordenadas pelo Poder Público. As intervenções urbanas de grande impacto somente poderão ocorrer mediante autorização por lei municipal.

O Estatuto da Cidade separa o instituto da outorga onerosa da **transferência do direito de construir**. Por meio deste instrumento, o município pode subordinar o exercício individual do direito de construir a uma necessidade social ou ambiental através do exercício deste direito em outro local. Por exemplo, nos casos dos imóveis considerados de interesse ambiental, histórico ou cultural.

Finalizando o segundo capítulo do Estatuto da Cidade, o instrumento referente ao **estudo de impacto de vizinhança** (EIV), será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade devida da população residente na área e suas proximidades considerando o adensamento populacional; os equipamentos urbanos e comunitários; o uso e ocupação do solo; a valorização imobiliária; a geração de tráfego e demanda por transporte público; a ventilação e iluminação; a paisagem urbana e o patrimônio cultural e natural do lugar.