



UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA

Instituto de Geografia

Programa de Pós-Graduação em Geografia

---

**URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA FACE AS INFORMALIDADES  
NO RURAL: um olhar a partir dos loteamentos  
clandestinos e irregulares de Uberlândia – MG**

---

TATIANA SILVA SOUZA

UBERLÂNDIA – MG

2020

Um desenho em tons de cinza e verde que representa a paisagem urbana de Uberlândia, com edifícios, árvores e uma estrada, servindo como fundo para a parte inferior da capa.

TATIANA SILVA SOUZA

URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA FACE AS INFORMALIDADES NO RURAL:  
um olhar a partir dos loteamentos clandestinos e irregulares de Uberlândia – MG

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia como requisito parcial obrigatório para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de Concentração: Geografia e Gestão do Território

Linha de pesquisa: Análise, Planejamento e Gestão dos Espaços Urbano e Rural

Orientadora: Prof<sup>ª</sup>. Dra. Beatriz Ribeiro Soares

Bolsista Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES

UBERLÂNDIA – MG

2020

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho por meio impresso ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

E-mail da autora: [tatianasouza@ufu.br](mailto:tatianasouza@ufu.br) / [1995tss@gmail.com](mailto:1995tss@gmail.com)

Ficha Catalográfica Online do Sistema de Bibliotecas da UFU  
com dados informados pelo(a) próprio(a) autor(a).

S729 2020	<p>Souza, Tatiana Silva, 1995- URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA FACE AS INFORMALIDADES NO RURAL: [recurso eletrônico] : um olhar a partir dos loteamentos clandestinos e irregulares de Uberlândia – MG / Tatiana Silva Souza. - 2020.</p> <p>Orientadora: Beatriz Ribeiro Soares. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Uberlândia, Pós-graduação em Geografia. Modo de acesso: Internet. Disponível em: <a href="http://doi.org/10.14393/ufu.di.2020.14">http://doi.org/10.14393/ufu.di.2020.14</a> Inclui bibliografia. Inclui ilustrações.</p> <p>1. Geografia. I. Soares, Beatriz Ribeiro, 1952-, (Orient.). II. Universidade Federal de Uberlândia. Pós-graduação em Geografia. III. Título.</p> <p>CDU: 910.1</p>
--------------	--

Bibliotecários responsáveis pela estrutura de acordo com o AACR2:  
Gizele Cristine Nunes do Couto - CRB6/2091  
Nelson Marcos Ferreira - CRB6/3074





UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA  
Programa de Pós-Graduação em Geografia

**IG**

TATIANA SILVA SOUZA

**URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA FACE AS  
INFORMALIDADES NO RURAL: um olhar a partir dos  
loteamentos clandestinos e irregulares de Uberlândia - MG**

*Beatriz Ribeiro Soares*

Professora Dr<sup>a</sup>. Beatriz Ribeiro Soares - UFU

*Vitor Ribeiro Filho*

Professor Dr. Vitor Ribeiro Filho - UFU

*Jose Fernando Camacho*

Professor Dr. Jose Fernando Camacho - IFTM - Ituiutaba - MG

Data: 07/02 de 2020

Resultado: APROVADA - COM LOUVOR

Ao meu avô, Teonilo Francisco de Souza (*in memoriam*),  
que achava que eu iria apresentar a previsão do tempo no jornal.  
É vô... fui para outros caminhos, mas sei que aí do céu se orgulha de mim mesmo assim.

---

## AGRADECIMENTOS

---

Chega ao fim mais um ciclo. Vem à tona diversas pessoas e instituições as quais sou grata por terem contribuído de alguma forma ao longo dos meus dois anos de mestrado.

Em primeiro lugar agradeço à minha família, sobretudo na figura dos meus pais, Antônio e Tereza, meus guerreiros, e meus irmãos, Wilton e Tauane, meus orgulhos. Também não poderia deixar de citar meu tio Messias e minha prima Amanda, por completarem a nossa “família de doido” e me apoiarem em tudo. Vocês são meu pilar, minha base!

Agradeço aos amigos de Palmares Paulista que me acompanham desde muito tempo: Alana, Brenda, Leandro, Letícia, Zé Biagi e Zé Grefenner (que na verdade é de Catanduva, rs). Vocês são minha válvula de escape.

Agradeço a todos os colegas e amigos conquistados durante a graduação: Aline, Kamila, Laryssa, Lucas Bittencourt, Lucas Henrique, Mariana e Vinícius e também aos amigos advindos da pós-graduação e que deixaram as disciplinas mais leves, em especialmente aqueles que quando chegava sexta-feira movimentava nossa “cervejada filosófica”: Alison, Hansi, João Vitor Matheus – amigo para toda hora e maior parceiro nessa trajetória – e Tatiane. Vocês são minha diversão.

Agradeço aos antigos parceiros do Programa de Educação Tutorial (PET), sobretudo, Paula e Gabriel (Palucci) (a quem também agradeço por me socorrer em toda e qualquer dúvida a respeito do *QGis*, rs) e aos atuais companheiros do Laboratório de Planejamento Urbano e Regional (LAPUR): Ana Laura, Guilherme (Cafê), Josimar, Lázara, Moizés e Paulo Henrique. Vocês são minha alegria cotidiana.

Agradeço também a Viniane – melhor *roommate* do mundo – e aos colegas e alunos do Futuro Pré-Vestibular Alternativo (os melhores do cosmos). Atenção especial à Camila e Marcela pois mais que alunas se tornaram amigas. Vocês são minha maior torcida.

Agradeço ao Bruno por me auxiliar em “questões matemáticas”, a Eleusa e Felipe por fornecerem algumas das bases cartográficas utilizadas e ao meu cunhado Giovani, por ser meu técnico particular de informática. Vocês me socorreram.

Agradeço a todos os professores que passaram por minha vida, desde o ensino infantil até o ensino superior – em especial aos professores Cláudio e Denise, por despertarem em mim o interesse pelos estudos urbanos. Vocês são minhas motivações.

Agradeço aos colegas (alguns até já citados): Aline, Bruna, Guilherme (Cafê), Nathália e Paula que – no sexto período do curso (2016.2) durante a disciplina de “Planejamento e Gestão Urbana” ministrada pela professora Denise – participaram comigo da realização de um trabalho sobre a relação desenvolvimento rural e plano diretor no loteamento Paraíso II. Esse trabalho despertou em mim interesse e curiosidade sobre a temática. Agradeço também ao professor Marcelo, o grande mentor da ideia e ao professor Mirlei, que me motivou a realizar uma pesquisa para além do loteamento estudado em sala de aula. Vocês foram estímulos.

Agradeço aos mestres que diretamente construíram essa dissertação via presença em bancas: Vitor Miyazaki na defesa de projeto; Maria Eliza Guerra na qualificação; Fernando Camacho na defesa final e, principalmente, Vitor Ribeiro Filho, membro avaliador em todas etapas e grande colaborador da pesquisa. Vocês têm meu respeito.

Agradeço, demasiadamente, à minha rainha e orientadora – que não se limita ao mestrado, pois é conselheira de vida – Beatriz Ribeiro Soares. Sou grata a tanta coisa que passaria páginas escrevendo sobre... Se tem alguém que é meu chão em Uberlândia, não tenho dúvidas que é você. Minha “mãe postiça” e maior inspiração!

Agradeço ao Programa de Pós-Graduação em Geografia e a Universidade Federal de Uberlândia pelos serviços prestados.

Agradeço a Prefeitura Municipal de Uberlândia pelos dados e informações cedidas, sobretudo as servidoras Michelle, que me ajudou em todo desenvolvimento da pesquisa através de dados, visitas de campo e supervisão do estágio e Débora, responsável pelo primeiro contato na PMU e também uma das incentivadoras para pesquisar tal temática.

Agradeço à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pela bolsa concedida que possibilitou a realização do trabalho e permanência na cidade.

Por fim e não menos importante, agradeço ao povo brasileiro que, mesmo sem saber, foi responsável por todo financiamento dos meus estudos, sempre em instituição pública, e à todas as políticas públicas recentes de ampliação de vagas e permanência no ensino superior. Em tempos tão difíceis e obscuros para a educação, ciência e cultura como agora, foi mais que um privilégio ter a oportunidade e acesso ao ensino público, gratuito e de qualidade. Que as más notícias, perseguições diárias e desmontes as universidades públicas seja só uma onda passageira e o Brasil seja feliz de novo. Vamos resistir!

A todos que foram, estão e virão: muito obrigada!

*[...] a cidade se apresenta centro das ambições*

*Para mendigos ou ricos e outras armações*

*Coletivos, automóveis, motos e metrô*

*Trabalhadores, patrões, policiais, camelôs*

*A cidade não para, a cidade só cresce*

*O de cima sobe e o de baixo desce*

*A cidade não para, a cidade só cresce*

*O de cima sobe e o de baixo desce [...]*

(Chico Science e Nação Zumbi. A cidade. **Da lama ao caos**. Rio de Janeiro, Chaos, 1994.)

---

## RESUMO

---

Em Uberlândia, município de Minas Gerais – Brasil, especialmente nas duas últimas décadas, se intensificou a produção de empreendimentos imobiliários de gênese ilegal – aqueles cuja aprovação, execução ou registro no cartório imobiliário foge da regularidade. Conforme dados da “Operação Terra Prometida” (2018), parceria entre o Ministério Público do Estado de Minas Gerais, Polícia Militar Ambiental do Estado de Minas Gerais e Prefeitura Municipal de Uberlândia, o município possui 122 loteamentos em situação de irregularidade ou clandestinidade, tanto na Zona Urbana quanto na Zona Rural. Esses fatores preocupam os órgãos públicos e distorcem o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor como seu principal instrumento, pois em princípio essas leis deveriam assegurar a função social da cidade, da propriedade e garantir o bem-estar da população. Além de problemas judiciais, a expansão e (re)produção desses empreendimentos comprometem significativamente a qualidade ambiental e de vida daqueles que o ocupam, com problemas ligados a deficiência de infraestrutura urbana e rural; carência de equipamentos comunitários e de áreas livres de lazer; precarização no abastecimento de água potável; inexistência de serviços de esgotamento sanitário; debilidade no fornecimento de energia elétrica e insuficiência nas linhas de transporte público. Desse modo, o presente trabalho teve como objetivo entender a dinâmica territorial da produção de loteamentos clandestinos e irregulares em Uberlândia o qual pode ser caracterizado como um processo de dispersão urbana e/ou periurbanização, de modo a considerar que este fenômeno para além das metrópoles, também pode ser encontrado em cidades médias. A metodologia para seu desenvolvimento consistiu em leitura de bibliografia sobre a temática aliada a experiência empírica por meio de trabalhos de campo nos referidos loteamentos. Os resultados demonstram que, apesar das leis e determinações do uso do solo, o espaço é, na verdade, organizado por ações particulares que, selecionando áreas, realizando empreendimentos e induzindo a aplicação de investimentos públicos, criam padrões diferenciados de ordenamento e expansão territorial, a qual se caracteriza pela produção de congruências e incoerências no espaço onde coexistem o público e o privado; o formal e o informal; o legal e o ilegal; o regular e o irregular.

**Palavras-chave:** Rural-urbano; irregularidade fundiária; loteamentos irregulares; loteamentos clandestinos.

---

## RESUMEN

---

En Uberlândia, municipio de Minas Gerais - Brasil, especialmente en las últimas dos décadas, la producción de desarrollos inmobiliarios ilegales se ha intensificado, aquellos cuya aprobación, ejecución o registro en la oficina de bienes raíces no es regular. Según los datos de la “Operação Terra Prometida” (2018), una asociación entre el Ministerio Público del Estado de Minas Gerais, la Policía Militar Ambiental del Estado de Minas Gerais y el Municipio de Uberlândia, el municipio tiene 122 subdivisiones en una situación irregular o ilegal, ambas en las zonas urbanas y rurales. Estos factores conciernen a los organismos públicos y distorsionan el Estatuto de la Ciudad y el Plan Maestro como su principal instrumento, ya que, en principio, estas leyes deben garantizar la función social de la ciudad, la propiedad y garantizar el bienestar de la población. Además de los problemas legales, la expansión y (re)producción de estas subdivisiones compromete significativamente la calidad ambiental y de vida de quienes la ocupan, con problemas relacionados con la deficiencia de infraestructura urbana y rural; falta de instalaciones comunitarias y áreas de ocio gratuitas; suministro precario de agua potable; falta de servicios de alcantarillado; debilidad en el suministro de electricidad e insuficiencia en las líneas de transporte público. Así, el presente trabajo tuvo como objetivo comprender la dinámica territorial de la producción de subdivisiones clandestinas e irregulares en Uberlândia que pueden caracterizarse como un proceso de dispersión urbana y / o periurbanización, para considerar que este fenómeno, más allá de las metrópolis, También se puede encontrar en ciudades medianas. La metodología para su desarrollo consistió en leer una bibliografía sobre el tema combinada con experiencia empírica a través del trabajo de campo en las subdivisiones referidas. Los resultados demuestran que, a pesar de las leyes y determinaciones del uso del suelo, el espacio está, de hecho, organizado por acciones privadas que, al seleccionar áreas, llevar a cabo proyectos e inducir la aplicación de inversiones públicas, crean patrones diferenciados de planificación y expansión espacial, que se caracteriza por la producción de congruencias e inconsistencias en el espacio donde conviven lo público y lo privado; lo formal y lo informal; lo legal y lo ilegal; regular e irregular.

**Palabras-clave:** Rural-urbano; irregularidad en la tenencia de la tierra; subdivisiones irregulares; subdivisiones clandestinas.



---

## ABSTRACT

---

In Uberlândia, municipality of Minas Gerais – Brazil, especially in the last two decades, the production of illegal real estate developments has intensified - those whose approval, execution or registration in the real estate office is not regular. According to data from “Operação Terra Prometida” (2018), a partnership between the Public Ministry of the State of Minas Gerais, the Environmental Military Police of the State of Minas Gerais and the Municipality of Uberlândia, the municipality has 122 subdivisions in an irregular or illegal situation, both in the Urban and Rural Areas. These factors concern public bodies and distort the City Statute and the Master Plan as their main instrument, as in principle these laws should ensure the social function of the city, property and guarantee the well-being of the population. In addition to legal problems, the expansion and (re)production of these subdivisions significantly compromise the environmental and life quality of those who occupy it, with problems related to the deficiency of urban and rural infrastructure; lack of community facilities and free leisure areas; precarious drinking water supply; lack of sewage services; weakness in the supply of electricity and insufficiency in public transport lines. Thus, the present work aimed to understand the territorial dynamics of the production of clandestine and irregular subdivisions in Uberlândia which can be characterized as a process of urban dispersion and / or periurbanization, in order to consider that this phenomenon, beyond the metropolises, it can also be found in medium-sized cities. The methodology for its development consisted of reading a bibliography on the theme combined with empirical experience through fieldwork in the referred subdivisions. The results demonstrate that, despite the laws and determinations of land use, the space is, in fact, organized by private actions that, selecting areas, carrying out projects and inducing the application of public investments, create differentiated patterns of spatial planning and expansion, which is characterized by the production of congruences and inconsistencies in the space where the public and the private coexist; the formal and the informal; the legal and the illegal; regular and irregular.

**Keywords:** Rural-urban; land tenure irregularity; irregular subdivisions; clandestine subdivisions.

---

## LISTA DE FIGURAS

---

Figura 1. Síntese da ideia defendida na pesquisa. ....	27
Figura 2. Urbanização contemporânea e seus processos relacionados. ....	45
Figura 3. Tipologia de cidades latino-americanas (séc. XVI – XXI). ....	47
Figura 4. Tipologia de periurbanização conforme Bryant e Russwurm (1982). ....	51
Figura 5. Uberlândia – MG: Estação Ferroviária (19??). ....	77
Figura 6. Uberlândia – MG: Avenida comercial na cidade (1953). ....	77
Figura 7. Uberlândia – MG: Casas do PMCMV no Residencial Pequís (2018). ....	95
Figura 8. Uberlândia – MG: Habitações do PMCMV no Residencial Pequís (2018). ....	95
Figura 9. Uberlândia – MG: Vazios urbanos no Residencial Pequís (2018). ....	95
Figura 10. Uberlândia – MG: Rodovia MG 497 no Residencial Pequís (2018). ....	95
Figura 11. Uberlândia – MG: Evolução da mancha urbana (1986 - 2016). ....	97
Figura 12. Uberlândia – MG: Habitação de alta renda em condomínio fechado no Setor Sul (2016). ....	99
Figura 13. Uberlândia – MG: Condomínio fechados de alta renda no Setor Sul (2016). ....	99
Figura 14. Uberlândia – MG: Rua do bairro Shopping Park (2016). ....	99
Figura 15. Uberlândia – MG: Habitação do PMCMV no Setor Sul da cidade (2016). ....	99
Figura 16. Uberlândia – MG: Moradias precárias em ocupação em área pública (2018). ....	101
Figura 17. Uberlândia – MG: Moradia precária em ocupação em área pública (2018). ....	101
Figura 18. Uberlândia – MG: Verticalização área central (2019). ....	103
Figura 19. Uberlândia – MG: Comércio informal na Praça Tubal Vilela (2020). ....	103
Figura 20. Uberlândia – MG: Acampamento Élisson Pietro (Glória) (2016). ....	103
Figura 21. Uberlândia – MG: Movimento de luta por moradia (2016). ....	103
Figura 22. Uberlândia – MG: Projeto do condomínio Terras Altas Private Town. ....	105

Figura 23. Uberlândia – MG: Projeto do condomínio Triad Vertical Residence.....	105
Figura 24. Uberlândia – MG: Projeto do bairro Granja Marileusa (2019). ....	106
Figura 25. Uberlândia – MG: Vista aérea do bairro Granja Marileusa (2019). ....	106
Figura 26. Uberlândia – MG: Localização do loteamento Parque Maravilha (2016). ....	110
Figura 27. Uberlândia – MG: Ponto de ônibus no Parque Maravilha (2018). ....	110
Figura 28. Uberlândia – MG: Imagem aérea do loteamento Chácara Bela Vista reloteado e aproximação da Chácara 31, respectivamente (2018). ....	111
Figura 29. Uberlândia – MG: Vacas em meio a moradias no loteamento Chácara Bela Vista (2018).....	112
Figura 30. Uberlândia – MG: Descarte irregular de resíduos sólidos no loteamento Chácara Bela Vista (2018).....	112
Figura 31. Uberlândia – MG: Problemática dos loteamentos clandestinos e irregulares. ....	117
Figura 32. Uberlândia – MG: Principais vulnerabilidades dos loteamentos em análise.....	124
Figura 33. Uberlândia - MG: Propaganda comercial do loteamento clandestino Lago Norte (2018). ....	125
Figura 34. Uberlândia – MG: Instalação clandestina de água no loteamento Fazenda Boa Vista/Perobas (2018).....	126
Figura 35. Uberlândia – MG: Poste de energia não autorizado no loteamento Fazenda Boa Vista/Perobas (2018).....	126
Figura 36. Fluxograma da estrutura orgânica PMU – NAPSI.....	128
Figura 37. Capturas de reportagens sobre loteamentos clandestinos em Uberlândia. ....	133
Figura 38. Uberlândia – MG: Propaganda de venda de lotes clandestinos (2018).....	142
Figura 39. Uberlândia – MG: Comercialização de loteamento clandestino. ....	143
Figura 40. Uberlândia – MG: Proposta de parcelamento do Condomínio Lago Norte. ....	145
Figura 41. Uberlândia – MG: Parcelamento do loteamento Novo Horizonte (2018).....	146

Figura 42. Uberlândia – MG: Loteamento Paraíso II (2016). ....	154
Figura 43. Uberlândia – MG: Habitações no loteamento Paraíso II (2016). ....	158
Figura 44. Uberlândia – MG: Obra para construção de lagoa artificial e parte da Área de Proteção Permanente (APP) do loteamento Lagoa dos Peixes, respectivamente (2018). ....	160
Figura 45. Uberlândia - MG: Loteamento Chácaras Belo Horizonte (2018). ....	161
Figura 46. Uberlândia – MG: Entrada de edificação em construção no loteamento clandestino Recanto da Natureza, respectivamente (2018). ....	162
Figura 47. Uberlândia – MG: Instalações no loteamento Chácaras San Mares (2018). ....	164
Figura 48. Uberlândia - MG: Instalações no loteamento Recanto Bela Vista (2018). ....	165
Figura 49. Uberlândia - MG: Moradia de acordo com o módulo rural e chácaras menores que o módulo rural no loteamento Sítio Boa Vista, respectivamente (2018). ....	167
Figura 50. Uberlândia – MG: Edificações sugerindo que houve parcelamento irregular do solo no Chácaras São Francisco (2018). ....	168
Figura 51. Uberlândia – MG: Caixa d’água e moradia indicando que houve parcelamento irregular do solo no Chácaras Estância das Guerobas (2018). ....	169
Figura 52. Uberlândia – MG: Edificações no loteamento Água Limpa I e portaria fechada no loteamento Água Limpa II, respectivamente (2018). ....	170

---

## LISTA DE GRÁFICOS

---

Gráfico 1. Uberlândia – MG: Loteamentos identificados por ano (2006 – 2018).....	121
Gráfico 2. Uberlândia – MG: Núcleos informais identificados pelo NAPSÍ (2018).....	134

---

## LISTA DE QUADROS

---

Quadro 1. Uberlândia – MG: loteamentos aprovados na Zona Rural (2006). ....	88
Quadro 2. Uberlândia – MG: Ocupações urbanas identificadas pela PMU (2018).....	102
Quadro 3. Uberlândia – MG: Edificações dos loteamentos (2019; 2018). ....	147
Quadro 4. Uberlândia – MG: Edificações dos loteamentos irregulares (2018; 2016).....	148
Quadro 5. Uberlândia – MG: Vulnerabilidades ambientais encontradas nos loteamentos clandestinos e irregulares (2019; 2018). ....	149
Quadro 6. Uberlândia – MG: Vulnerabilidades institucionais encontradas nos loteamentos clandestinos e irregulares (2018). ....	150
Quadro 7. Uberlândia – MG: Vulnerabilidades sociais encontradas nos loteamentos clandestinos e irregulares (2018). ....	151
Quadro 8. Uberlândia – MG: Vulnerabilidades sociais encontradas nos loteamentos clandestinos e irregulares (2018). ....	152

---

## LISTA DE MAPAS

---

Mapa 1. Uberlândia – MG: Localização do município (2020). ....	76
Mapa 2. Uberlândia – MG: Delimitação Zona Rural e Zona Urbana (2020). ....	79
Mapa 3. Uberlândia – MG: Localização dos distritos (2020). ....	81
Mapa 4. Uberlândia – MG: Bacias Hidrográficas (2006). ....	85
Mapa 5. Uberlândia – MG: Loteamentos aprovados na Zona Rural (2006). ....	89
Mapa 6. Uberlândia – MG: Setores da Zona Urbana (2006). ....	93
Mapa 7. Uberlândia – MG: Malha urbana (loteamentos aprovados). ....	94
Mapa 8. Uberlândia – MG: Evolução Urbana (2016). ....	96
Mapa 9. Uberlândia – MG: Vazios urbanos (2016). ....	100
Mapa 10. Uberlândia – MG: Loteamentos clandestinos e irregulares identificados na Zona Rural (2006). ....	118
Mapa 11. Uberlândia – MG: Loteamentos clandestinos e irregulares identificados na Zona Rural (2016). ....	119
Mapa 12. Uberlândia – MG: Loteamentos clandestinos e irregulares identificados na Zona Urbana (2016). ....	120
Mapa 13. Uberlândia – MG: quadro geral dos loteamentos no município (2018). ....	122
Mapa 14. Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba: Municípios com loteamentos clandestinos e irregulares (2019). ....	132
Mapa 15. Uberlândia – MG: Quadro geral da condição dos loteamentos (2018; 2006). ....	135
Mapa 16. Uberlândia – MG: loteamentos clandestinos e irregulares na Zona Rural e hidrografia (2020). ....	139
Mapa 17. Uberlândia - MG: Loteamentos a averiguar regularidade (2020). ....	172

---

## LISTA DE TABELAS

---

Tabela 1. Uberlândia – MG: aspectos da demografia (2010).....	78
Tabela 2. Uberlândia – MG: Estrutura fundiária e propriedades rurais (2005).....	82
Tabela 3. Uberlândia – MG: Dados demográficos (1991 - 2010).....	83
Tabela 4. Central de Abastecimento Regional do Triângulo: produtos de maior participação na comercialização (2005). ....	83
Tabela 5. Uberlândia – MG: Valores médios de loteamentos vistados (2018).....	144



---

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

---

BA – Bahia

CEMIG – Companhia Energética de Minas Gerais

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

CTBC – Companhia de Telecomunicações do Brasil Central

DMAE – Departamento Municipal de Água e Esgoto

EC – Estatuto da Cidade

EUA – Estados Unidos da América

GO – Goiás

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal

IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

IGAM – Instituto Mineiro de Gestão das Águas

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

LACAR – Laboratório de Cartografia e Sensoriamento Remoto

LC – Lei Complementar

MG – Minas Gerais

MPE – Ministério Público Estadual

n.º – Número

NAPSI – Núcleo de Análise e Parcelamento do Solo Irregulares

OCDE – Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico

ONU – Organização das Nações Unidas

PD – Plano Diretor

PIB – Produto Interno Bruto

PMCMV – Programa Minha Casa, Minha Vida

PMU – Prefeitura Municipal de Uberlândia

PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

PRODECER – Programa de Cooperação Nipo-Brasileira para o Desenvolvimento dos Cerrados

REGIC – Regiões de Influência das Cidades

RJ – Rio de Janeiro

SEPLAN – Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

SPC – Serviço de Proteção ao Crédito

UFU – Universidade Federal de Uberlândia

ZUE – Zonas de Urbanização Especial

---

## LISTA DE ANEXOS

---

Anexo 1. Loteamentos clandestinos e irregulares na Zona Rural (anterior a 2016).....	194
Anexo 2. Loteamentos clandestinos e irregulares na Zona Rural (posterior a 2016).....	197
Anexo 3. Loteamentos clandestinos e irregulares na Zona Urbana.....	198

---

## SUMÁRIO

---

CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	24
1. CAMPO E CIDADE: discussão teórica e legislativa sob lentes da contemporaneidade ....	36
1.1. Retomada do processo de urbanização brasileira e seus aspectos contemporâneos.....	38
1.2. Urbanização contemporânea: novas formas e expressões da cidade .....	44
1.3. Relação campo-cidade/rural-urbano na contemporaneidade .....	52
1.4. Dimensão da legislação federal e municipal concernente .....	65
2. UBERLÂNDIA E SEUS ASPECTOS DA URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA .....	73
2.1. Uberlândia: contextualização do Portal do Cerrado .....	75
2.1.1. Condições da Zona Rural .....	80
2.1.2. Transformações recentes e paisagens no espaço urbano .....	91
2.2.3. Entre o rural e o urbano: o periurbano .....	107
3. LOTEAMENTOS CLANDESTINOS E IRREGULARES EM UBERLÂNDIA: um problema da urbanização contemporânea?.....	114
3.1. A problemática da produção de loteamentos clandestinos e irregulares .....	116
3.2. Relação entre agentes produtores do espaço urbano e loteamentos de gênese ilegal .	127
3.3. Condição de sítio e situação dos loteamentos clandestinos e irregulares .....	137
3.4. Olhar para interpretar: a produção dos loteamentos clandestinos e irregulares .....	153
3.5. Ainda sobre a situação dos loteamentos: discussão dos últimos acontecimentos .....	171
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	176
REFERÊNCIAS .....	183
ANEXOS.....	193

---

## CONSIDERAÇÕES INICIAIS

---

A estruturação do espaço urbano deriva de um processo complexo, determinado pela qualidade física, social e econômica da cidade, associada a fatores políticos e culturais que criam constantemente novas espacialidades, produto do processo histórico da urbanização. Para compreender essa transformação, é preciso entender as representações urbanas que estruturam o espaço que, por sua vez tende a refletir o desenvolvimento em suas diversas facetas, sobretudo a partir do século XX, quando o crescimento das cidades, tanto em área e quanto em população, se acelerou em virtude do processo de industrialização, aliado à expansão do capitalismo.

O crescimento e, conseqüentemente, a ocupação desordenada das cidades mostram-se como sérias questões contemporâneas. Tal fator implica em diversos problemas relacionados à infraestrutura básica das cidades, como por exemplo a precarização no abastecimento de água potável e serviços de esgotamento sanitário; má qualidade nas linhas de transporte e a insuficiência de equipamentos/linhas de comunicação, informação e redes de energia; tudo isso é agravado especialmente pela desigual distribuição de terras e do solo, grandes responsáveis pelo déficit habitacional e aumento da marginalidade urbana.

A urbanização brasileira – promovida por fatores de atração e repulsão: a industrialização e a modernização do campo, respectivamente – aconteceu de maneira acelerada. Junto ao rápido crescimento populacional houve também a ampliação da área territorial urbana, ou seja, sua expansão, a qual se caracteriza pela produção de congruências e incoerências no espaço onde coexistem o público e o privado; o formal e o informal; o legal e o ilegal; o regular e o irregular. Seja pela ação consciente do Estado ou via atuação de incorporadores imobiliários e fundiários, o modo de produção capitalista origina no espaço, entre outros fenômenos, ocupações desordenadas que promovem ora inchaços, ora descontinuidades no território. Esses processos constituem-se

como problemáticas da Urbanização Contemporânea que se destacam pelas expressões de fragmentação, periferização, dispersão urbana e/ou periurbanização, por exemplo.

Maia (2010) aponta que a expansão das cidades brasileiras é marcada por grandes loteamentos oficiais, destinados às classes de alta renda; pelo surgimento de áreas de habitação precária e por instalações de empreendimentos imobiliários não regulamentados por órgãos municipais, como loteamentos irregulares e clandestinos, objeto de estudo dessa pesquisa. Acrescenta-se aqui que a grilagem de terras públicas, prática comum desde a Lei de Terras em 1850, e a carência de oferta imobiliária a população de menor poder aquisitivo, características presentes em toda história da urbanização no Brasil.

De acordo com Campos (2017), são denominados irregulares os loteamentos que estão inscritos no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) mas não atendem aos requisitos estabelecidos pela administração municipal, a saber: parcelamento conforme diretrizes estabelecidas pela prefeitura; serviços de saneamento ambiental; redes de energia elétrica; pavimentação de ruas e calçadas. Enquanto os loteamentos clandestinos ocorrem quando os lotes são comercializados sem escrituração no CRI, logo é entendido como uma prática ilegal, pois desobedece ao artigo 37 da Lei n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979 a qual assevera “é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado”.

Além das citadas irregularidades, também existem no município grupos socialmente excluídos, organizados ou não, em movimentos de luta social. Esses, buscam uma Reforma Urbana, isto é, assegurar o direito da função social da cidade e da propriedade constantes no artigo 182 da Constituição da República Federativa do Brasil (1988). Perante a lei esses grupos encontram-se em paradoxo pois, embora essas ocupações – muitas vezes classificadas como “invasões” pelo poder público – sejam irregulares, a Declaração Universal de Direitos Humanos

(1948) e o Estatuto da Cidade (2001) colocam a habitação como um direito comum a todos.<sup>1</sup>

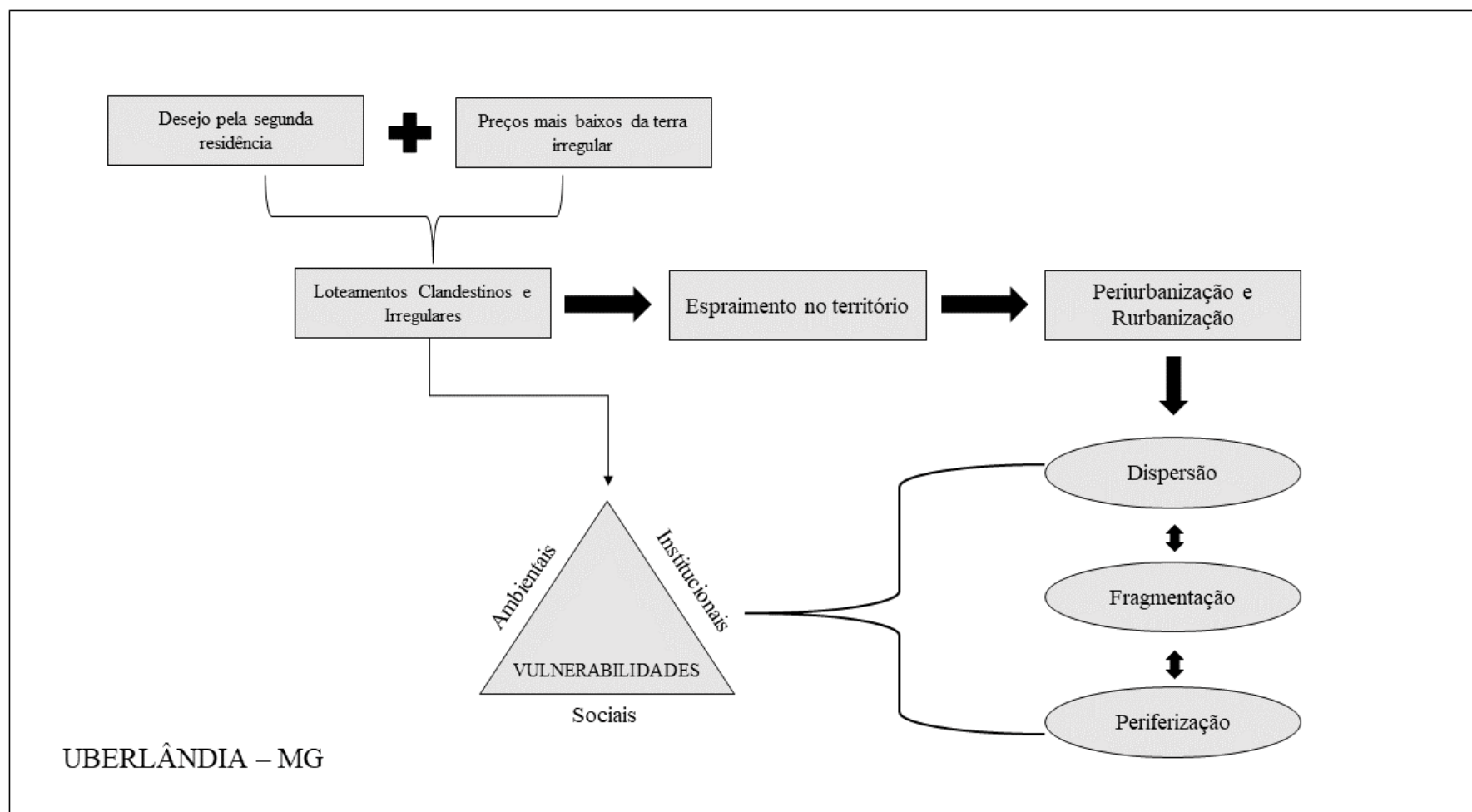
A produção de núcleos clandestinos e irregulares sempre esteve presente no país, conforme afirmou Maia (2010), entretanto nas duas últimas décadas tem-se intensificado no município de Uberlândia, estado de Minas Gerais – Brasil. Dados de 2018/2019 da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEPLAN) em conjunto com o Ministério Público Estadual (MPE) mostram que o mesmo possui identificados 122 loteamentos na condição de clandestinidade ou irregularidade, sendo 104 loteamentos na Zona Rural – também denominadas chácaras irregulares – e 18 loteamentos na Zona Urbana. Essas chácaras irregulares configuram-se principalmente pelo parcelamento ilegal do solo, sobretudo com áreas rurais com características de parcelamento próprios de áreas urbanas.

Os loteamentos clandestinos e irregulares encontram-se de forma espalhada pelo território uberlandense. Condicionam processos de periurbanização e rurbanização, pois se localizam para além das delimitações físicas da cidade, em que não é possível definir tais estruturas como puramente campo ou cidade, uma vez que estão de forma mista no território. Somado a isso, entende-se que tal espalhamento produz no espaço, em maior ou menor grau, periferização, fragmentação e dispersão, além de vulnerabilidades ambientais, institucionais e sociais, que vão desde o padrão precário das habitações e falta de infraestrutura básica como o tratamento da água, esgoto e disponibilidade de energia elétrica até a não garantia de propriedade do imóvel e degradação ambiental. Uma tentativa de sintetizar a ideia que norteia a pesquisa está expressa na Figura 1.

---

<sup>1</sup> Embora em alguns momentos à menção as ocupações/invasões irregulares e ilegais no município, não é objetivo central desse estudo tratar a irregularidade imobiliária de grupos que lutam pela reforma urbana. O trabalho restringe-se aos loteamentos parcelados ilegalmente no município e comercializados como chácaras de lazer, sobretudo aqueles localizados na Zona Rural de Uberlândia.

Figura 1. Síntese da ideia defendida na pesquisa.



Elaboração: SOUZA, T. S. (2020).



Além do já mencionado espraiamento qualificado pelos processos de dispersão, periferização e fragmentação do território, os loteamentos clandestinos e irregulares em Uberlândia se caracterizam, em sua maior parte, pela condição de ser considerado em princípio como chácara de lazer, ou seja, habitação de segunda residência. O menor valor das áreas atrai a população, em geral de menor renda, que adquire os referidos lotes muitas vezes cientes da irregularidade, mas que assumem o risco pelo desejo de possuir uma chácara para o lazer no fim de semana, maior contato com a natureza e fuga do movimento da cidade, como muitos descrevem. Outros relatam que compraram os terrenos enganados e foram prejudicados, ao passo que afirmam não ter conhecimento sobre a comercialização de tais empreendimentos ser ilegal.

Uberlândia há bastante tempo é objeto e palco de estudos acadêmicos e pesquisas científicas. Em relação a formação, processos políticos, econômicos, sociais e geográficos que consolidaram o município, destacam-se Brandão (1989), Soares (1995; 1988), Guimarães (2010) e Lourenço (2007); a respeito da urbanização recente do município, há destaque para o surgimento de novas centralidades (SOUZA, 2009); área central (ALVES, 2011); verticalização (RAMIRES, 1998), (LOMOLINO, 2019); periferia, expansão urbana e segregação socioespacial (MOURA, 2013); (MOTTA, 2014; 2019); e até mesmo a possibilidade trilhando um caminho sustentável (SOUZA, 2016). Já no que diz respeito aos aspectos físicos relacionados ao urbano ganha destaque nos trabalhos de Baccaro (1990) e Del Grossi (1991).

Sobre loteamentos irregulares em Uberlândia foi identificado uma dissertação (MARQUES, 2018) em que há um estudo do bairro Vila Marielza – bairro urbanizado, mas implantado fora do perímetro urbano. O estudo aborda o papel do Estado a partir de sua atuação, responsabilidade e limitações legais quanto ao surgimento do empreendimento. Face ao exposto, Motta (2019) conclui sua tese de doutoramento afirmando uma curiosidade e vontade

de compreender “um processo em andamento na Zona Rural da cidade no qual, segundo informações do Ministério Público Estadual, 110 loteamentos irregulares estão implantados fora do perímetro urbano” (p. 231). Assim sendo, essa pesquisa é uma investida para responder tais indagações.

Por meio de uma pesquisa de análise bibliométrica no *Portal de Periódicos da Capes*<sup>2</sup>, constatou-se que existem muitos trabalhos acadêmicos em torno da temática “loteamentos clandestinos e irregulares”, todavia, a maior parte deles restringe-se a legislação – direito ambiental, municipal e urbanístico – em volta do assunto e as possibilidades de regularização das áreas, sobretudo os trabalhos oriundos das Ciências Jurídicas. Sobre as condições que levam a (re)produção de tais empreendimentos, as implicações dos mesmo no território e suas relações com os espaços rurais e urbanos, intensão dessa pesquisa, há poucos registros.

A parte mais significativa dos trabalhos sobre o objeto de estudo corresponde ao Direito porque a classificação ou não de um loteamento como clandestino ou irregular esta embasado em critérios jurídicos, respaldados em leis nacionais e municipais sobre o parcelamento do solo, legislação ambiental e urbanística. Os trabalhos analisados possuem em comum a questão da regularização fundiária – os autores concordam que deve haver por parte do Estado maior tentativa e preocupação com a regularização, uma vez que o desordenamento é responsável pela produção desse tipo de empreendimento. As fragilidades das publicações estão ligadas a dificuldade em espacializar os fenômenos, de modo a entender que não se trata de um processo intrínseco de uma cidade ou outra e sim, um fenômeno produzido em razão dos agentes produtores do espaço urbano onde existem inúmeros conflitos entre os diferentes atores que provocam estruturas conforme interesses ou necessidades próprias.

Mediante dificuldades de outras áreas na leitura e espacialização de fenômenos relativos ao ambiente rural e urbano, nada como a ciência geográfica para entender a produção espacial

---

<sup>2</sup> Portal de Periódicos CAPES. Disponível em: <<http://www.periodicos.capes.gov.br/>>.

e suas consequências para o município e seus habitantes. Assim, uma das oportunidades promovidas pelo trabalho foi investigar a pertinência e relevância do tema à Geografia.

Diante das colocações apresentadas, o presente trabalho justifica-se pela necessidade de estudos que estabeleçam uma relação entre as novas formas de urbanização contemporânea face as modalidades de informalidade no rural que tem-se produzido em Uberlândia, tendo em vista as condições dos loteamentos ilegais e a existência de leis e normas como Estatuto da Cidade (EC) e Plano Diretor (PD) , que em tese, deveriam atenuar os efeitos negativos da urbanização acelerada além de promover e otimizar o desenvolvimento urbano voltado a melhoria da qualidade de vida nas cidades. Cabe destacar que Uberlândia não possui recentemente estudos que tratem da sua expansão no que diz respeito a periurbanização, dispersão, loteamentos clandestinos e irregulares e sua relação na qualidade ambiental e função social da cidade.

Para além do que foi dito, existem alguns questionamentos que permeiam a pesquisa: a produção de loteamentos clandestinos e irregulares configura um processo de periurbanização ou dispersão urbana em Uberlândia? Quais implicações da implantação desses empreendimentos na (re)produção do espaço? Como é a relação entre os agentes produtores do espaço urbano e os espaços irregulares? As condições do sítio urbano; infraestrutura (in)existente e ambiente construído; desigualdade da renda e a governança municipal geram vulnerabilidades sociais, ambientais e institucionais? É possível propor diretrizes de regularização para essas localidades?

Acerca dos caminhos metodológicos é preciso mencionar que essa pesquisa não se molda em um campo disciplinar específico, uma vez que se acredita que os estudos urbanos devem se resguardar na transdisciplinaridade, mas nesse caso, se sustenta no âmbito geográfico e em suas categorias de análise, particularmente a de espaço [geográfico].

O recurso analítico considerado é a expansão de loteamentos clandestinos e irregulares a qual transcende os limites do perímetro urbano do município, proposto por normas, leis e PD

municipal. Para tal, o recorte espacial é o município de Uberlândia, a saber suas zonas Rural e Urbana delimitadas em lei e seu “espaço de transição”, o periurbano.

O estudo parte do olhar da contemporaneidade, assim, é preciso considerar a leitura de cidade contemporânea a partir de Secchi (2016) “cujos delineamentos mostram-se ainda incertos e indeterminados”. O autor coloca que a cidade construída na contemporaneidade é naturalmente instável, lugar de diversificação e mescla. Também é sede de mudanças contínuas responsáveis por situações críticas e soluções transitórias dos problemas: casas que viram fábricas, fábricas que transformam em teatros, escolas que viram casas, jardins que tornam parques, ruas tranquilas que viram eixos de tráfego intenso (SECCHI, 2016).

No intuito de subsidiar a compreensão das transformações urbano-territoriais sofridas por Uberlândia, mas longe de querer chegar a conclusões definitivas, o trabalho busca entender a dinâmica territorial da produção de loteamentos clandestinos e irregulares em Uberlândia o qual pode ser caracterizado como um processo de dispersão urbana ou periurbanização de modo a considerar que este fenômeno para além das metrópoles, também pode ser encontrado em cidades médias, como é a condição do município estudado. Enquanto objetivos específicos, busca-se:

- 1) Identificar os loteamentos clandestinos e irregulares em Uberlândia e as condições de espraiamento, fragmentação e dispersão no território do município;
- 2) Correlacionar a expansão dos loteamentos clandestinos e irregulares e as normas e leis urbanas a fim de compreender as implicações causadas pelos mesmos na produção da cidade;
- 3) Estabelecer uma relação entre o ambiente construído e qualidade ambiental e de vida dos moradores desses empreendimentos pensando a partir de suas vulnerabilidades – ambientais, institucionais, sociais – e assim, apontar diretrizes para o futuro.

Os pressupostos metodológicos para desenvolvimento do trabalho se dará por meio da

ação investigativa; leitura quali-quantitativa do fenômeno apresentado e levantamento bibliográfico que, em termo teórico-conceitual, abastecerá condições para o estudo da cidade como resultado do modo de produção capitalista e seus reflexos nos espaços, o qual acentuou as desigualdades e a (re)produção desordenada. Neste contexto, para a realização desta pesquisa, a metodologia compreendeu, até a redação e defesa final da dissertação, em seis etapas, sendo elas:

- a) Realização de pesquisas teóricas e documentais: leituras, releituras e análise de artigos científicos, monografias, dissertações, teses e livros sobre os temas cidade na contemporaneidade; produção dos espaços urbano e rural; fragmentação e dispersão urbana; periurbanização; bem como o conhecimento de leis federais e municipais sobre parcelamento do solo urbano, rural e regularização fundiária;
- b) Identificação e espacialização dos empreendimentos clandestinos e irregulares do tipo loteamento em Uberlândia por meio da coleta de dados secundários em órgãos públicos (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, Prefeitura Municipal de Uberlândia – PMU, entre outros) com o objetivo de analisar a atuação do poder público na expansão periférica da cidade e promoção de fragmentação do território;
- c) Levantamento de dados primários e verificação das condições dos empreendimentos via pesquisa de campo para identificação das principais características dos loteamentos clandestinos e irregulares em Uberlândia além de averiguar as condições dos equipamentos urbanos e sua infraestrutura;
- d) Investigação do processo da expansão do perímetro urbano, nas leis de zoneamento e planos diretores para correlacionar os loteamentos com as dinâmicas de zoneamento ao longo dos anos;

- e) Realização de entrevistas/diálogos com técnicos dos órgãos públicos e população residente nos loteamentos, como método a fim de aferir as condições de qualidade ambiental e de vida dos ocupantes;
- f) Produção de registros iconográficos (fluxogramas, gráficos, tabelas, fotografias) e material cartográfico (mapas) com o intuito de espacializar os fenômenos apresentados de forma didática, especialmente sobre a ocorrência de loteamentos clandestinos e irregulares em Uberlândia.

A maior parte dos dados, sobretudo informações relativas aos loteamentos clandestinos e irregulares do município, foram coletados junto a PMU. A aquisição foi possível graças a realização de estágio contabilizando 300 horas (junho a novembro de 2018) no Núcleo de Análise e Parcelamento do Solo Irregulares (NAPSI), lotado na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEPLAN). Durante o período foram desenvolvidas tanto atividades de planejamento urbano quanto pesquisas de campo para aferir as irregularidades do município, essencialmente no que confere ao parcelamento e uso inadequado do solo. Também foi uma oportunidade para conhecer a estrutura orgânico-administrativa e funcionamento do órgão.

O uso de materiais cartográficos e iconográficos estão presentes ao longo de todo trabalho a fim de espacializar, quantificar e qualificar as informações colocadas, além de torná-las mais compreensíveis e palpáveis ao leitor. Uma parte dos mapas apresentados foram elaborados pela própria autora, utilizando o *software* livre *Quantum GIS*. As bases cartográficas foram obtidas no Instituto Mineiro de Gestão das Águas (IGAM); Laboratório de Cartografia e Sensoriamento Remoto (LACAR) da Universidade Federal de Uberlândia (UFU); Bases cartográficas do IBGE e PMU. Os demais mapas foram acessados na SEPLAN ou *site* da PMU.

O embasamento teórico desse trabalho, além dos citados estudiosos sobre Uberlândia, utiliza autores que abordam em suas pesquisas os conceitos, paradigmas e exemplos da temática. A categoria de espaço [social, geográfico e urbano] é abordada conforme Lefebvre

(1978; 2001; 2004; 2008); Santos (1978; 2004); Corrêa (1989, 2012); Rolnik (1999); Rodrigues (2016) e Villaça (2001). A retomada da urbanização brasileira foi fundamentada, principalmente, a partir de Santos (1993; 2001) e Souza (2003; 2013). A respeito da “urbanização contemporânea” seus aspectos e formas de expressão no tecido urbano, há diálogo com Alves (2013); Brenner (2014); Limonad (2007); Reis Filho (1967; 2006); Santos (1993; 2001); Secchi (2006), entre outros. Sobre “rural”, “urbano”, “campo”, “cidade” e suas (inter)relações aparece autores como Abramovay (2000); Bernardelli (2006); Elias (2007); Endlich (2006); Graziano Silva (1997); Spósito (2006) e Veiga (2002).

No que concerne ao quadro legislativo, apoia-se sobretudo nas leis federais de parcelamento do solo rural e urbano (nº. 6.766/1979); regularização fundiária (nº. 13.465/2017); Estatuto da Cidade (nº. 10.257/2001) e nas leis municipais do plano diretor (nº. 78/1994; nº. 432/2006 e nº. 023/2017) e parcelamento do solo (nº. 245/2000 e nº. 523/2011). Já os exemplos estudados, originaram-se de Maia (2010) e Vale (2005; 2007).

De modo a melhor elucidar os objetivos colocados anteriormente, este trabalho está subdividido em três capítulos além dessa introdução, Considerações Finais, Referências e Anexos.

No capítulo inicial são apresentadas reflexões, indagações e referencial teórico e legislação urbanística (federal e municipal) voltada à discussão das novas formas de urbanização contemporânea, abordando os conceitos de fragmentação; dispersão; difusão; urbanização descontínua e periurbanização, além de resgatar debates sobre o rural-urbano através do pensamento de autores, conceitos e vertentes de interpretação da temática. A discussão é alvo de inúmeras perspectivas e abordagens e, por se tratar de uma pesquisa de Mestrado Acadêmico, acredita-se que a teoria seja componente fundamental para compreensão dos processos aqui colocados como elementos da atual condição de urbanização.

O conhecimento e espacialização dos loteamentos é de suma importância para entender a lógica da expansão. Por essa razão, no segundo capítulo são identificados os loteamentos com gênese ilegal. Nesse item também está colocada a problemática da (re)produção dos empreendimentos além de uma retomada da urbanização uberlandense e as condições do território rural, a fim de demonstrar os motivos que tem levado a população a buscar o campo, seja para habitação de segunda residência, seja para moradia fixa.

A parte que compreende a caracterização dos loteamentos clandestinos e irregulares está no terceiro capítulo. Esses dados foram coletados através de pesquisa de campo e, tem a função, de aferir e discutir as irregularidades, condições do sítio; moradia e perfil dos moradores dos empreendimentos. O capítulo conta com entrevistas com moradores de modo a enriquecer sob o ponto de vista do qualitativo, as observações e vivências sobre o fenômeno discorrido.

Para finalizar o trabalho, além da retomada do que fora discutido houve o esforço de pensar diretrizes para o futuro com possíveis encaminhamentos da problemática apresentada bem como sugestões de novas pesquisas na temática.

Essa pesquisa é motivada pela curiosidade despertada ainda em 2016, quando em um trabalho de graduação tomou-se conhecimento que próximo ao distrito de Cruzeiro dos Peixotos havia um parcelamento irregular do solo, onde o rural e o urbano “se confundiam”. Após visita ao local e com a descoberta de outras localidades no município em situações similares, acentuaram-se as indagações e questionamentos, somado a necessidade em compreender a dinâmica da cidade e do fenômeno em curso. Assim nasceu o interesse pessoal pela pesquisa que consiste em responder, ainda que preliminarmente, as transformações em curso no que diz respeito a (re)produção dos loteamentos clandestinos e irregulares de Uberlândia.

Desse modo, é apresentado nas linhas que seguem os resultados da pesquisa de mestrado intitulada “Urbanização Contemporânea face as Informalidades no Rural: um olhar a partir dos loteamentos clandestinos e irregulares de Uberlândia – MG”.



# CAPÍTULO 1

---

## **Campo e Cidade: discussão teórica e legislativa sob lentes da contemporaneidade**

---



## Capítulo 1

---

### **CAMPO E CIDADE: discussão teórica e legislativa sob lentes da contemporaneidade**

Antes de mais nada é preciso reiterar que os loteamentos clandestinos e irregulares de Uberlândia, objeto de estudo dessa pesquisa, estão majoritariamente localizados fora do perímetro urbano do município. Esses, por situarem no chamado “periurbano”, apresentam concomitantemente características do rural e urbano e, como tal, precisam ser entendidos a partir dessa relação campo – cidade.

Junto a isso, as condições de espraiamento dos empreendimentos produzem no território fragmentação e dispersão, assim, é preciso conhecer tais conceitos e termos advindos da urbanização contemporânea para mais à frente entender a problemática dos loteamentos no espaço. Para compreender os processos legais, é importante conhecer os aspectos gerais e jurídicos do espaço, essencial para entender as oportunidades, fragilidades e desafios de atuação do poder público.

Por esses fatores, este capítulo tem como objetivo apresentar uma reflexão teórico-conceitual sobre as temáticas que envolvem o âmbito dessa pesquisa nas ciências humanas, sobretudo na Geografia. Trata-se de uma revisão bibliográfica e legislativa com o objetivo de embasar as principais questões e conceitos pertinentes ao estudo e que fundamentam essa análise.

Este capítulo está dividido em quatro subitens. No primeiro subcapítulo há uma retomada do processo de urbanização brasileira somada a contextualização dos seus principais aspectos contemporâneos. Com o gancho da contemporaneidade, o segundo subitem aborda as novas formas e expressões urbanas na Urbanização Contemporânea. Na sequência, estão conceituadas as (inter)relações campo-cidade e rural-urbano. Por fim, é apresentado o parâmetro geral da legislação federal e municipal concernente ao objeto de estudo.

### 1.1. Retomada do processo de urbanização brasileira e seus aspectos contemporâneos

A urbanização é um processo complexo e dinâmico. Para além da maior concentração de indivíduos na cidade, entender a urbanização requer uma compreensão de fenômenos e condições que a configura. Pelo viés quantitativo, a partir do momento em que o número de pessoas concentradas na cidade sobrepõe à população rural, pode-se falar em urbanização. Em uma perspectiva social, Gaspar (2010) coloca:

[...] a urbanização constitui um processo complexo que envolve vertentes humanas, sociais e territoriais, traduzindo-se numa alteração do modo de vida, com a assunção de novos valores, novos comportamentos, em que revelam novos tipos e formas de consumo, e a que vão corresponder por seu turno novas formas de habitar. Estas correspondem, ao longo da multimilenária história urbana, a cidades, nas suas várias tipologias, decorrentes das circunstâncias geográficas, históricas, sociais e económicas (GASPAR, 2010, p. 10).

Antes de considerar o processo de urbanização é preciso esclarecer que mesmo enquanto colônia, o Brasil já possuía alguns núcleos urbanos. As primeiras cidades brasileiras possuíam função econômica voltadas substancialmente para a administração da produção agrícola destinada a coroa portuguesa, destaque nesse período para Salvador (BA) e Rio de Janeiro (RJ)<sup>3</sup>. No século XVIII a prática da mineração teve papel de relevância no processo de urbanização, a exemplo, a cidade de Goiás (GO). Um século depois, o triunfo foi a economia do café, primordial para o crescimento do estado de São Paulo e sua capital<sup>4</sup>.

Todavia, a urbanização brasileira de forma intensa e completa ocorreu apenas após a metade do século XX. O principal agente dessa mudança foi a industrialização, responsável por promover o fortalecimento dos setores secundários e terciários da economia junto a uma nova

---

<sup>3</sup> Tamanha a importância administrativa fez ambas cidades, Salvador e Rio de Janeiro, serem capitais do Brasil antes de Brasília que se tornou capital apenas em 1960.

<sup>4</sup> A região da Grande São Paulo, particularmente o ABC Paulista, obteve notoriedade ainda no primeiro governo de Getúlio Vargas (1930-1945), período que se inicia a industrialização brasileira, patrocinada pelos grandes cafeicultores paulistas pós-crise de 1929.

lógica de oportunidades de trabalho. Vale destacar que o período de modernização agrícola vivenciado pelo meio rural brasileiro a partir da década de 1960, conhecido como Revolução Verde, substituiu em parte, o camponês pela máquina e somado a promulgação do Estatuto da Terra (1964) foram os principais fatores que dificultaram a permanência do homem no campo. Os camponeses foram então atraídos para a cidade, onde as chances de emprego mostravam-se crescentes e promissoras.

O fenômeno de urbanização foi concomitante ao processo de industrialização e, comparado aos países centrais, a industrialização nos países periféricos foi tardia, sendo que no Brasil foi concentrada na região Sudeste. Esses fatores refletiram igualmente na urbanização e alteraram de maneira significativa os processos espaciais e modo de vida da população. Para além das metrópoles, a partir do governo de Juscelino Kubitschek (1956 – 1961) houve políticas de interiorização Brasil como a implementação de rodovias e a mudança da capital brasileira com a construção de Brasília, em 1960.

Pelo caráter concentrado e acelerado, as cidades brasileiras não conseguiram ter um crescimento equilibrado no que diz respeito à capacidade de geração de infraestrutura; condições de moradia; acesso a saneamento básico, saúde e educação. Essas situações são consequências recentes nos inchaços urbanos e precariedade da habitação. Santos (1993) afirma:

Com diferença de grau e intensidade, todas as cidades brasileiras exibem problemáticas parecidas. O seu tamanho, tipo de atividade, região em que se insere etc. São elementos de diferenciação, mas em todas elas problemas como os do desemprego, da habitação, dos transportes, do lazer, da água, dos esgotos, da educação e da saúde, são genéricos e revelam enormes carências. Quanto maior a cidade, mais visíveis se tornam essas mazelas (SANTOS, 1993, p. 96).

Santos (1993) problematiza ainda mais a urbanização brasileira:

A cidade em si, como relação social e como materialidade, torna-se criadora da pobreza, tanto pelo modelo socioeconômico, de que é o suporte, como por uma estrutura física, que faz dos habitantes das periferias (e dos cortiços)

peessoas ainda mais pobres. A pobreza não é apenas o fato do modelo socioeconômico vigente, mas também do modelo espacial (SANTOS, 1993, p. 10).

A primeira região brasileira a ter uma urbanização consolidada foi o Sudeste, em razão dos altos índices de crescimento urbano e populacional, bem como a modernização agrícola proveniente de fortes investimentos do governo federal através de políticas públicas que fomentaram a ocupação do interior do Brasil. Há destaque para o Programa de Cooperação Nipo-Brasileira para o Desenvolvimento dos Cerrados (PRODECER), cujos principais objetivos foram corroborar para o desenvolvimento regional do país, sobretudo do Cerrado, o que beneficiou o Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba, mesorregião da área de estudo.

A urbanização brasileira possui contrastes massivos. Santos (1993) entende que a cidade, sob a lógica do capital, exprime as maiores contradições e contrariedades de acúmulo de riqueza e locus de pobreza; espaço de intensos conflitos e muitos embates diante de situações tão adversas. “A cidade, onde tantas necessidades emergentes não podem ter resposta, está desse modo fadada a ser tanto o teatro de conflitos crescentes como o lugar geográfico e político da possibilidade de soluções” (p. 11).

Nesse sentido, as metrópoles brasileiras são vendidas como pólo de desenvolvimento e avanço econômico; de modo que concentram dialeticamente áreas nobres e periferias refletindo as precariedades do urbano no contexto da globalização e reestruturação produtiva. A medida que nas pequenas e médias cidades houve concomitantemente perda e ganho de população e, guardadas as devidas proporções, nessas cidades também é possível encontrar as contradições vigentes do capitalismo.

Ao falar sobre a urbanização de Portugal desde o século XX, Barbosa (2005) coloca que um dos resultados foi a aceleração na construção de alojamentos de gênese ilegal. O mesmo fenômeno pode ser observado no Brasil com a formação de favelas e cortiços, habitações de condições de situações precárias. Limonad (2006) discute a atual urbanização.

A urbanização na atual etapa, por conseguinte, é entendida, aqui, como um processo que não está mais restrito à cidade, que extravasa os limites da aglomeração física de edificações, infraestruturas e atividades, de fixos e fluxos, através das diversas práticas, táticas e estratégias dos distintos capitais e do trabalho para garantir sua reprodução (LIMONAD, 2006, p. 33).

A urbanização brasileira, assim como na maior parte da América Latina, ocorreu de forma desordenada. A expansão das cidades foi incentivada pela especulação imobiliária, fenômeno de encarecimento do solo urbano por meio de transformações estruturais do espaço. Tal especulação age de maneira a expandir o perímetro urbano antes mesmo que este seja totalmente ocupado, como determina o Estatuto da Cidade (2001), provocando uma infinidade de “espaços vazios” em algumas cidades enquanto provoca inchaços em outras.

Muito embora o Brasil não tenha perdido a condição de país periférico, mantendo uma clara dependência com países centrais do capitalismo, Souza (1996) discute que após as mudanças econômicas durante o século XX, isto é, industrialização tardia, modelo de substituição das importações e opção para o desenvolvimento interno, houve uma complexificação da sociedade brasileira e “um espaço de manobra econômico e político cada vez maior”.

A cidade passa a ser, então, “lôcus da organização do conjunto do empreendimento de exploração capitalista do território” (SOUZA, 1996). Em outras palavras, a cidade passa a cumprir simultaneamente dois papéis: ponto de apoio para a modernização econômico-tecnológica e para a transformação cultural do campo. Ainda conforme o autor, o que diferencia países centrais e periféricos é a expansão internacional do capital, ou seja, a globalização. Essa diferença se espacializa e se materializa nas cidades.

Então, a cidade como lócus de reprodução social, é produto das imposições do sistema de produção vigente, que é capaz de redefinir e reconfigurar o espaço, de forma a obedecer suas necessidades. Para Corrêa (1989),

[...] o espaço urbano é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos e não um mercado indivisível ou processos aleatórios

atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção e dos conflitos de classe que dela emergem (CORRÊA, 1989, p. 11).

Corrêa (2012) destaca que o espaço não é constituído apenas por um fator pois são vários os agentes<sup>5</sup> que, ao mesmo tempo, produzem e consomem a cidade. Todos esses agentes, somados ou não, configuram e reconfiguram localidades, por meio de ações complexas como a ampliação da área urbana; densificação do uso; deterioração ou revitalização de áreas; mudança no conteúdo sociais de determinadas áreas; realocação de equipamentos e planos.

Armstrong e McGee (1985, p. 84-5) destacaram que, ao mesmo tempo em que variações específicas na expansão internacional do capital levam a diferenças cada vez maiores entre os países “subdesenvolvidos”<sup>6</sup>, gerando-as uma situação de enorme heterogeneidade socioeconômico-espacial, uma “convergência gradual nos padrões de urbanização e industrialização dos grandes centros metropolitanos” e também vem se dando especialmente na América Latina, o que teria a ver com a integração das economias no mercado mundial e com o papel costurador do grande capital (SOUZA, 1996).

Souza (1996) também discorre que existe um agravamento dos conflitos sociais urbanos em razão da maior pobreza, desigualdade e dos contrastes sociais nos chamados países “subdesenvolvidos”, conforme teoria da dependência e do imperialismo. A urbanização e a metropolização no contexto do “capitalismo periférico” em geral e sob as condições da crise do endividamento externo em particular tornaram Buenos Aires, Rio Janeiro, Caracas etc. parecidas como nunca em seus problemas.

---

<sup>5</sup> Corrêa (2012) define que agentes produtores do espaço urbano são 1) os proprietários dos meios de produção, 2) os proprietários fundiários, 3) os promotores imobiliários, 4) o Estado e 5) os grupos sociais excluídos. Ainda discute que o espaço urbano é: 1) definido pelo uso; 2) simultaneamente fragmentado e articulado; 3) reflexo social; 4) reproduzidor das relações de produção e 5) campo de luta social.

<sup>6</sup> Leia-se países periféricos.

Durante décadas, a periferia foi sinônimo de pobreza, desigualdade e disparidade econômica. No entanto, movimentos de suburbanização tem (re)significado o conceito de periferia, com início nos Estados Unidos da América (EUA) e Europa. O subúrbio, sob a propaganda do maior conforto, bem-estar e longe do caos da cidade passa a agregar a população de alta renda. Essa população, diferente das camadas mais pobres, não perde o acesso a cidade pois a possibilidade de fácil transporte e comunicação não segrega o grupo de forma forçada, ao contrário, torna-se uma escolha segregar-se. No Brasil, essa tendência é visualizada a partir da proliferação de condomínios horizontais fechados destinados a população de alta renda. A periferia, agora, não se limita ao pobre.

A complexificação da periferia – que agora não se caracteriza exclusivamente pelo caráter da pobreza – e as discontinuidades nos tecidos urbanos – dispersão, fragmentação – estão produzindo relações distintas nas escalas municipal e regional, assim, são responsáveis pela ocorrência de novas formas da urbanização contemporânea. São Paulo, tanto a cidade quanto o estado, são bom exemplo disso.

A atual condição de produção do espaço urbano brasileiro, somado aos extensos vazios especulativos e segregação socioespacial, é desconectada do tecido urbano o qual, muitas vezes se confunde com a Zona Rural, conforme afirmara Alves (2013).

Ainda nas palavras de Alves (2013) tal momento da urbanização no Brasil é marcado pela consolidação e a polarização, com a região paulista assumindo uma posição de gestão e domínio sobre o restante do território nacional. Também é assinalada pela complexificação da periferia e discontinuidades nos tecidos urbanos, os quais produzem relações distintas nas escalas municipal e regional, responsáveis por ocasionar novas formas da contemporaneidade.

Os aspectos visíveis da urbanização contemporânea ou novas formas de expressão do urbano e da cidade: dispersão; fragmentação; periurbanização e rurbanização serão trabalhados no próximo subitem.



## 1.2. Urbanização contemporânea: novas formas e expressões da cidade

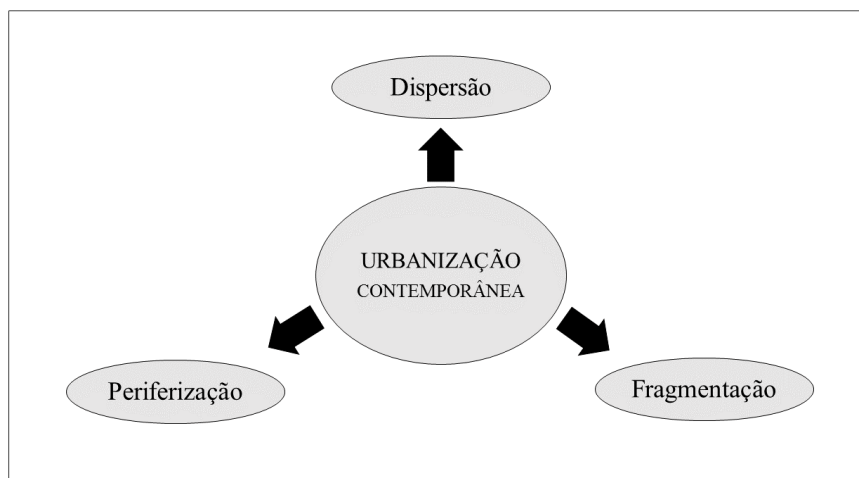
Para entender a urbanização contemporânea, coloca-se em discussão as ideias de Secchi (2016) que se apoia em Bauman (1999) para afirmar “o mundo contemporâneo, ainda que mais livre, para muitos, mostra-se confuso, dominado pelo caos, desprovido de forma, incompreensível e imprevisível; por isso, causa de um novo e difuso mal-estar individual e coletivo” (p. 86).

A cidade contemporânea para Secchi (2016) é,

(...) muitas vezes interpretada como dispersão caótica de coisas e pessoas, de práticas e de economias, a cidade contemporânea, nas diversas escalas do espaço físico, social, econômico, institucional, político e cultural, caracteriza-se por um mesmo grau de fragmentação, produto de racionalidades múltiplas e legítimas, mas muitas vezes simplesmente encostadas umas às outras, atravessadas por limites não só invisíveis, como fáceis de superar. Os diversos elementos da cidade contemporânea – as suas dimensões, a distância recíproca, o período de construção, seus habitantes – mostram uma cidade despedaçada que, em diversos níveis, induz sua própria organização, a identidade e legibilidade da própria forma, por meio de um variado conjunto de estruturas que, em uma espécie de sincretismo popular, remete a princípios e modelos diversos (SECCHI, 2016, p. 90).

Para Alves (2013) “do ponto de vista morfológico, a intensificação dos processos de dispersão, segregação e descentralização territoriais têm sido as grandes marcas da urbanização contemporânea, ocorrendo em toda parte, mas se materializando de modo distinto em cada região” (p. 143). Baseado nisso, esse estudo coloca os processos de dispersão, fragmentação, e periferização como marcas da urbanização contemporânea (Figura 2).

Figura 2. Urbanização contemporânea e seus processos relacionados.



Elaboração: SOUZA, T. S. (2020).

Vale (2005) entende que o fenômeno de dispersão urbana possui diferentes denominações no mundo. Nos Estados Unidos e em parte da Europa o termo mais comum é a urbanização difusa ou contra-urbanização; na Inglaterra, Espanha e Itália, é chamada de suburbanização. As expressões rurbanização e periurbanização também aparece na Espanha e na França.

Diferente de Vale (2005), Barbosa (2005) entende urbanização dispersa e urbanização difusa como processos diferentes. “(...) a ‘cidade difusa’ corresponde ao oposto do pretendido com os perímetros urbanos – a ‘cidade compacta’ – a continuidade do espaço intensamente ocupado com construções e a contiguidade a espaços canais distribuidores e infra-estruturados” (p. 06).

a “cidade dispersa” corresponde a uma forma de povoamento planeada, com um processo de crescimento muito rápido e extenso dominante nos EUA e que não deverá ser confundida com um processo de urbanização difuso que ocorre em resultado de crescimentos desordenados e associados a formas centrífugas de urbanização, territorialmente disseminadas e não homogêneas, ou seja, com localizações aleatórias (BARBOSA, 2005, p. 19).

Para Barbosa (2005) a urbanização dispersa ocorre de forma combinada, a partir de um processo de crescimento extenso e acelerado. Tal fenômeno foi dominante nos Estados Unidos da América. Já a Urbanização Difusa é resultante de um desordenado crescimento urbano disseminado

pelo território de forma heterogênea, isto é, com localização aleatória. Esse fenômeno foi identificado em Portugal a partir da proliferação de moradias de segunda residência:

As descontinuidades na forma de ocupação do território estão, sobretudo, associadas ao carácter dinâmico do mercado da habitação e da afirmação do sector imobiliário. Neste contexto, destaca-se sobretudo a duplicação de casa e o segmento dos alojamentos para uso sazonal, cuja dinâmica de crescimento e de ocupação do território, associada a determinadas políticas urbanísticas tem contribuído para a expansão da urbanização difusa (BARBOSA, 2005, p. 03).

A *American Planning Association* entende urbanização difusa como “crescimento urbano descontrolado”, ou seja, um processo de crescimento e desenvolvimento de conjuntos urbanos de forma pouca controlada, normalmente de baixa densidade em áreas anteriormente rurais e com relativa proximidade as áreas urbanas, equipamentos e infraestruturas (BARBOSA, 2005)

Historicamente falando, países centrais e periféricos possuíram diferentes formas de ocupação da franja urbana. Nos centrais havia os “subúrbios”, reservados a classes de alta renda que procuram áreas mais distantes do centro para moradia, uma vez que o entendem como sinônimo de turbulência. Ademais, tiveram uma urbanização mais lenta e diretamente relacionada a primeira e segunda fases da Revolução Industrial (séc. XVIII e XIX), tal condição possibilitou uma estruturação maior das áreas além da formação de rede urbana densa e consolidada.

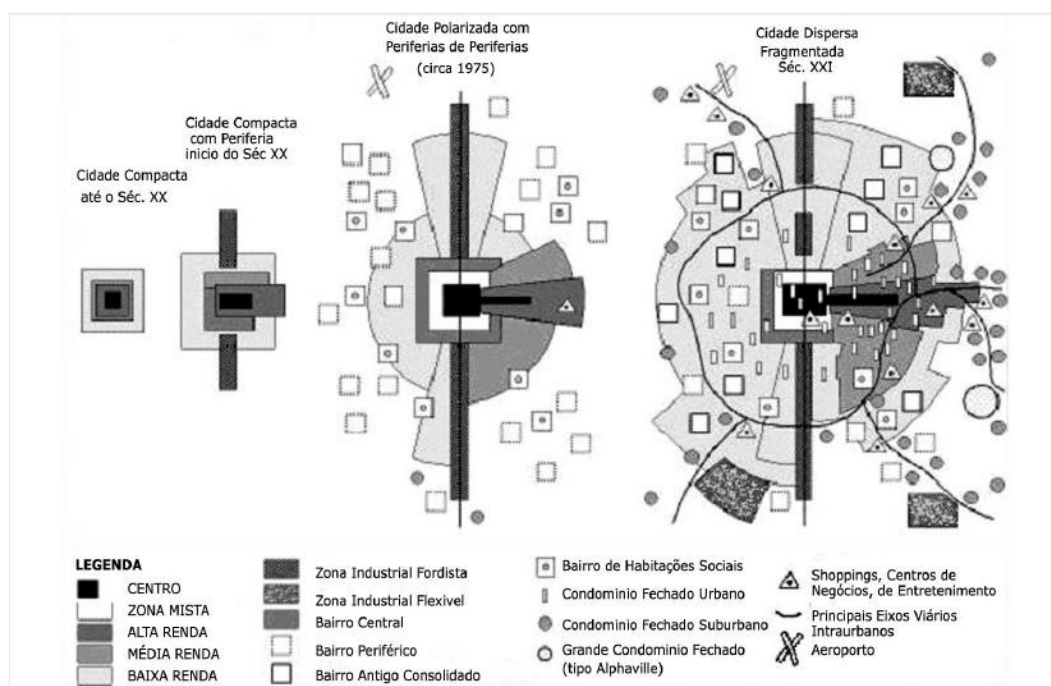
Em contrapartida, a urbanização e ocupação nos países periféricos foi diferente. Primeiro por conta da acelerada urbanização ligada à modernização agrícola e êxodo-rural, depois pela altíssima concentração de população em algumas cidades em detrimento de grandes “vazios demográficos” em outras áreas. É o caso por exemplo de países como Brasil, Peru e Uruguai, em que apenas uma cidade – São Paulo, Lima e Montevideú, respectivamente – concentram boa parte da população provocando inchaços – fenômeno denominado macrocefalia urbana – com sérios problemas urbanos e de ordem socioeconômica. Nesses países, a periferia por muito tempo foi sinônimo de área exclusiva à população de baixa renda em uma lógica de quanto menor a renda,

mais distante do centro, promovendo o processo de segregação socioespacial. Santos (1993) acrescenta a questão da mobilidade urbana e coloca,

A organização dos transportes obedece a essa lógica e torna ainda mais pobres os que devem viver longe dos centros, não apenas porque devem pagar caro seus deslocamentos como porque os serviços e bens são mais dispendiosos nas periferias. E isso fortalece os centros em detrimento das periferias, num verdadeiro círculo vicioso (SANTOS, 1993, p. 96).

Todavia, essa lógica de ocupação tem sido alterada no último século, com “pessoas de maiores recursos buscando alojar-se onde lhes pareça mais conveniente, segundo os cânones de cada época, o que também inclui a moda (SANTOS, 1993, p. 96). Os processos descritos estão demonstrados na Figura 3.

Figura 3. Tipologia de cidades latino-americanas (séc. XVI – XXI).



Fonte: Elaborado com base em diagrama extraído de BORSZDORF (2003) apud. LIMONAD (2005).

A Figura 3 permite compreender que até o século XX a cidade compacta era formada pelo centro e, em seu entorno, estava a alta e média renda, a baixa renda situava nas áreas mais distantes

do centro, seja com a presença ou não de uma zona industrial. Anos depois, o crescimento urbano permite a polarização: alta renda concentrada em alguns setores e formação de bairros periféricos com presença de grandes vazios urbanos, promovido muitas vezes pela ação do Estado através da instalação de bairros de habitação social cada vez mais distantes. A partir do século XXI, tem-se a cidade fragmentada, onde são adicionadas grandes infraestruturas urbanas como eixos intraurbanos, *shoppings center* e condomínios fechados para as classes de alta renda.

Sobre a ocupação das cidades, Limonad (2006) discute que na atual etapa a urbanização não é mais entendida como um processo restrito à cidade, pois “extravasa os limites da aglomeração física de edificações, infraestruturas e atividades, de fixos e fluxos, através das diversas práticas, táticas e estratégias dos distintos capitais e do trabalho para garantir sua reprodução” (p. 33).

Da mesma forma como não se pode concluir que a cidade começa quando o campo acaba, não se pode pensar as áreas urbanas como um conjunto delimitado pela concentração de uma área, ou enquanto “polígono delimitado e contido em um perímetro definido administrativa e politicamente enquanto limite urbano destinado ao exercício prático de experiências consagradas de planejamento adequadas à cidades e espaços de outros tempos” (LIMONAD, 2006).

No que tange a urbanização dispersa, Reis Filho (2006) entende o fenômeno resulta na formação de áreas que se estende por um vasto território, separadas no espaço, mas mantendo estreitos vínculos entre si, como partes de um único sistema urbano. O autor coloca que ao referir sobre o processo de dispersão urbana, tem que se considerar duas escalas:

A primeira diz respeito às áreas metropolitanas, que vêm mostrando uma dispersão crescente de núcleos ou pólos, entremeados de vazios, com redução de densidades de ocupação, no todo e em partes importantes (inclusive em partes do tecido tradicional), formando o que alguns autores chamam de nebulosa urbana (MUNARIN e TOSI, 2001). A segunda, refere-se às que os arquitetos chamam de tecido urbano, ou seja, a escala a qual se definem as relações físicas e jurídicas entre espaços públicos e espaços privados, em que se definem as ruas e as praças,

as quadras e lotes, a propriedade (ou posse) do espaço urbano, sua produção material, bem como sua apropriação, uso e transformação (REIS FILHO, 2006, p. 13).

Nessa mesma perspectiva, Santos (1993) coloca o espraiamento urbano, presente nas cidades brasileiras, que configura a cidade espraiada:

As cidades, e sobretudo as grandes, ocupam, de modo geral, vastas superfícies, entremeadas de vazios. Nessas cidades espraiadas, características de uma urbanização corporativa, há interdependência do que podemos chamar de categorias espaciais relevantes desta época: tamanho urbano, modelo rodoviário, carência de infraestruturas, especulação fundiária e imobiliária, problemas de transporte, extroversão e periferização da população, gerando, graças às dimensões da pobreza e seu componente geográfico, um modelo específico de centro-periferia (SANTOS, 1993, p. 95).

Ainda sobre dispersão urbana, difusão urbana, periurbanização a Limonad (2006) conclui:

Não há como generalizar e ver todos os movimentos descritos como uma mesma coisa. Porém, muito embora sejam diversos, esses movimentos partilham, além de uma tendência a extensificação da urbanização além dos limites do marco construído da cidade, uma crescente voracidade de consumo do espaço socialmente produzido e dos recursos naturais (LIMONAD, 2006, p. 40).

No Brasil essa dispersão assume diversas manifestações em termos de sua localização espacial. Seja enquanto forma de expansão das periferias metropolitanas, seja através da multiplicação dispersa de pequenos aglomerados urbanos em bacias de emprego, seja sob a forma de clusters industriais, de serviços ou turísticos acompanhados muitas vezes pela formação de condomínios ou mega-condomínios fora das áreas urbanas (LIMONAD, 2006).

A urbanização brasileira se deu de forma espraiada (SANTOS, 1993). Maia (2010) acrescenta:

Esse espraiamento por sua vez configurou um tipo de cidade que se caracteriza pela periferização, fragmentação e dispersão. São constantes os grandes vazios urbanos encontrados entre a malha urbana e as novas ocupações. Se isto já era uma realidade desde os anos 1960 quando se iniciam as construções

dos grandes conjuntos habitacionais nas cidades brasileiras em diferentes escalas, permanece como realidade atual. Muito embora os processos de urbanização apresentem particularidades, essa é uma tendência geral que se constata seja nas metrópoles, seja nas denominadas cidades médias. O período de rápido crescimento das cidades médias gerou sérias consequências, entre estas se destacam a precariedade da habitação e uma forte tendência à periferização (MAIA, 2010, p. 91).

España (1991) e Vale (2007) em estudos diferentes, o primeiro sobre a periurbanização de Alboraya – Espanha e a segunda a respeito da periurbanização de Araraquara – São Paulo, chegam a conclusões similares sobre as atividades no periurbano. Destaca-se entre elas, a noção de que quando as condições para a atividade agrícola se tornam desfavoráveis e as perspectivas futuras incertas, ela é facilmente substituída por atividades não-agrícolas, e as terras são arrendadas ou vendidas (VALE, 2007). A autora conclui o seguinte:

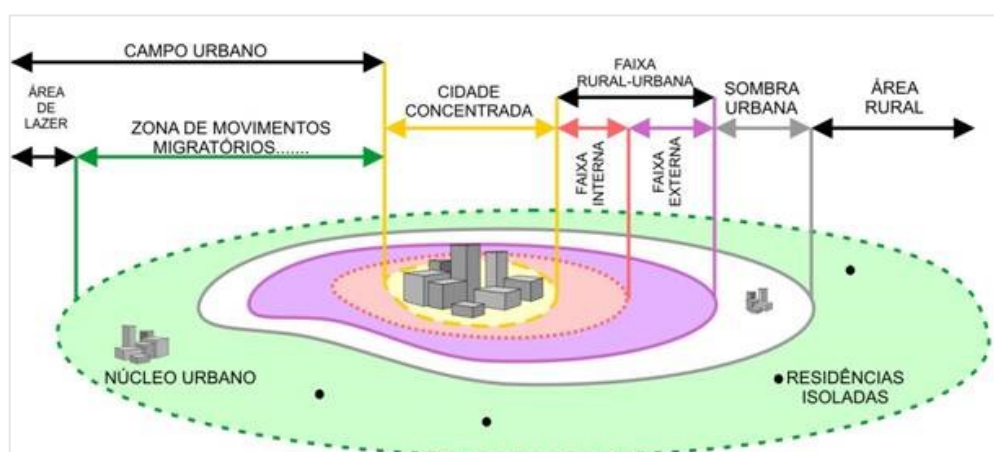
[...] na disputa entre os diversos usos de solo no espaço periurbano, a agricultura que, a princípio poderia contribuir para o abastecimento urbano está, cada vez mais, sendo substituída por outras atividades ou até pela inatividade. Assim, esses espaços acabam por transformar-se em “reserva de valor” para futuras expansões urbanas. O processo, provavelmente, será o seguinte: primeiro, os sítios serão subdivididos em chácaras e depois transformados em lotes urbanos ou condomínios fechados. Embora, o Plano Diretor do município, aprovado em 2006, possa entrar a efetivação da transformação legal dessas áreas periurbanas em urbanas, o processo de urbanização já se instalou e deverá desenvolver, mesmo que de forma vagarosa e um tanto imperceptível a “olho nu” (VALE, 2007).

O processo descrito por Vale (2005) é o que ocorre em Uberlândia hoje. Antigas fazendas do município foram, e estão sendo, parceladas. Mas antes de passar pelos processos legais de desmembramento, os proprietários parcelam glebas em lotes urbanos formando condomínios fechados de chácaras de lazer e, pelo preço mais baixo da terra, facilmente vendem as áreas.

Bryant e Russwurm (1982), citados por Molinero (1990), distinguiram em seus estudos três diferentes tipos de coroas periurbanas, classificadas a partir do seu grau de intensidade e evolução dos processos, sendo: 1) a franja rural-urbana ou periurbana, subdividida em franja

interna (total conversão do solo rural em urbano) e franja externa (predomínio do uso rural do solo com alguns elementos urbanos); 2) a sombra urbana a qual se caracteriza pela presença de trabalhadores que vivem no campo, mas trabalham na cidade, e pelas moradias do tipo rural; 3) a área rural, cuja influência urbana ocorre pela presença das residências secundárias – segunda moradia – dado que a agricultura continua em pleno funcionamento. Esse esquema é representado na Figura 4.

Figura 4. Tipologia de periurbanização conforme Bryant e Russwurm (1982).



Fonte: Bryant e Russwurm (1982) apud Vale (2007).

A tipologia de periurbanização proposta por Bryant e Russwurm (1982) mostra que a relação entre cidade e campo é cada vez mais próxima e intrínseca, de modo que um dá suprimentos e condições de desenvolvimento e crescimento para o outro.

Para entender a produção dos empreendimentos de gênese ilegal é preciso compreendê-los enquanto elementos de um mesmo sistema: a cidade, o espaço periurbano e o campo – que, diante da noção de urbanização contemporânea é entendido pela relação de complementaridade. Assim, as transformações recentes nos espaços rural e urbano são fundamentos indispensáveis para leitura das relações que se estabelecem. Desse modo, o próximo subitem tem o intuito de revisar esses conteúdos que se tornam cada vez mais densos à sociedade contemporânea.



### 1.3. Relação campo-cidade/rural-urbano na contemporaneidade

O espaço é resultado das interações entre sociedade e natureza ao longo do tempo, ou seja, é a expressão do ambiente natural a partir de suas relações sociais, políticas, econômicas, culturais e ambientais. Para Santos (2004) o espaço é produto do movimento da sociedade, por suas características e funcionamento; pelo que oferece a alguns e recusa a outros; pela seleção de localização entre as atividades e os homens.

O espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá (SANTOS, 2004, p. 63).

Ainda conforme Santos (1978) “o espaço é um verdadeiro campo de forças cuja formação é desigual. Eis a razão pela qual a evolução espacial não se apresenta de igual forma em todos os lugares” (p. 122). Portanto, o espaço deve ser considerado em sua totalidade, isto é, ser entendido por meio do conjunto de relações cometidas através de funções e formas, historicamente apresentado em movimentos pretéritos ou atuais.

Lefebvre (2006) entende que “o espaço (social) intervém no modo de produção, ao mesmo tempo efeito, causa e razão, ele muda com esse modo de produção! Fácil de compreender: ele muda com “as sociedades”, se se quiser exprimir assim” (p. 09). O autor ainda complementa:

Pode-se supor que a prática espacial, as representações do espaço e os espaços de representação intervêm diferentemente na produção do espaço: segundo suas qualidades e propriedades, segundo as sociedades (modo de produção), segundo as épocas. As relações entre esses três momentos – o percebido, o concebido, o vivido – nunca são simples, nem estáveis, tampouco são, mais “positivas”, no sentido em que esse termo opor-se-ia ao “negativo”, ao indecifrável, ao não-dito, ao interdito, ao inconsciente. (LEFEBVRE, 2006, p. 75).

Nesse sentido, o espaço é resultado da interação entre sociedade e natureza; é produção social, dessa maneira deve ser compreendido a partir de sua sociedade e da forma como essa o utiliza. O espaço também possui distintas paisagens e pode ser compreendido sob o ponto de vista do interior ou do exterior, do campo ou da cidade, do rural ou do urbano, entre outros olhares. É produzido e organizado a partir das práticas cotidianas que a ele se insere.

Conforme colocado, Lefebvre e Santos leem o espaço sob óticas diferentes. Enquanto Lefebvre aborda o espaço como produção – o espaço social – Santos (2006) entende que o espaço não pode ser produzido pois é instância social, uma categoria não abstrata, ou seja, o que se produz é o uso do território, o território usado, sinônimo de espaço geográfico (SANTOS & SILVEIRA, 2001). Queiróz (2014), a partir de Souza (2013), sintetiza:

O espaço geográfico (SANTOS, 1996) é diferente do espaço social (LEFEBVRE, 1974), porém este está inserido naquele. O espaço geográfico é concreto; não é abstrato; é a junção do espaço material com o espaço social. O espaço material é o espaço físico, ou seja, engloba o espaço natural e o espaço produto do trabalho humano. O espaço social é o espaço imaterial, embora dependa da materialidade para existir (p. 155).

De forma global a cidade é entendida como lócus das atividades econômicas, em que se desenvolve a indústria, o comércio e os serviços, enquanto o campo é lugar da atividade agrícola. Todavia, essa definição é simplista e insatisfatória para o âmbito acadêmico e científico, além de controversa pois no “novo rural”, como será apresentado posteriormente, são múltiplas as atividades de ocupação econômicas desenvolvidas.

Então, o que é urbano? E rural? O que diferencia esses dois fenômenos? Os processos que acontecem no urbano não se reproduzem no rural? Características do rural podem acontecer no espaço urbano? Os espaços urbano e rural estão consolidados no Brasil? E no mundo? Rosas (2010) coloca,

Estudar o meio rural e o urbano no Brasil significa reestruturar a forma de refletir a sociedade. Pensar tais espaços é conhecer a história de cada lugar,

compreendendo e vivendo suas relações e evolução ao longo dos tempos. O modo de vida nesses espaços compreende a forma que as famílias se expressam no dia-a-dia, buscando sua reprodução contínua, diante de tantas dificuldades inerentes, principalmente, ao meio rural no Brasil (ROSAS, 2010, p. 14).

Rural e urbanos são adjetivos de processos que materializam campo e cidade, respectivamente. A respeito, Graciano (2018) fala:

Os conceitos de urbano e rural são abstratos e usados como adjetivos, um vinculado à industrialização do espaço e outro associado à produção agropecuária e às tradições vernaculares. Já os termos cidade e campo são substantivos e designam uma parte do espaço. Por cidade entende-se a chamada malha urbana, organizada enquanto aglomeração. O campo, por outro lado, é o espaço de produção agrícola, as áreas naturais de preservação e todo o território fora da aglomeração urbana da cidade (GRACIANO, 2018, p. 8).

Campo e cidade são, muitas vezes, entendidos como espaços dialéticos, isto é, colocados em contraposição. Tal entendimento deve-se ao fato das transformações sociais que recriaram os espaços e modos de vida, conforme suas necessidades ao longo do tempo. Entretanto, esses espaços não podem ser apreendidos como contrários ou opostos, visto que são resultantes de um mesmo processo social. Abramovay (2005), defensor dessa ideia, conclui “[...] o rural não é definido pela oposição e sim na sua relação com as cidades [...]” (p. 2).

Suzuki (2007) ao discorrer sobre o avanço do conhecimento geográfico, revisita discussões anteriores à sistematização da Geografia como ciência (século XIX) em que era ordinário o debate dicotômico, separando a ciência a partir dos extremos “físico” e “humano”. Paralelo a essa discussão e, com o desenvolvimento do sistema urbano-industrial, cria-se também uma “dicotomia do espaço geográfico”, referente ao espaço urbano e espaço rural e a partir daí, novas relações se estabelecem e geram demanda e necessidade em falar a respeito.

A separação entre rural e urbano, para Lefebvre (1975), está relacionada a divisão do social e técnica do trabalho, sendo o intelectual – funções de organização, atividades políticas, civis e militares – alusivo à cidade, e a força – material – corresponde ao campo. O autor ainda

discorre sobre campo e cidade como morfologia material, enquanto o rural e urbano como morfologia social, isto é, a materialização do fenômeno e o processo, respectivamente.

Soma-se ao exposto Bernardelli (2006) cuja leitura sobre rural e urbano expressa que não é possível uma apreensão dicotômica entre campo e cidade, pois os processos passados ou em curso que “(re)produzem e (re)definem o espaço devem ser pensados a partir das múltiplas dimensões (sociais, políticas, ideológicas, econômicas, históricas, culturais), extrapolando, portando, definições estanques, se buscamos apreendê-los em sua totalidade” (p. 52). A autora dispõe de alguns elementos para diferenciação de cidade – campo, sendo: tamanho demográfico; densidade e aspecto morfológicos (forma); atividades; modo de vida; inter-relações e capacidade de geração de inovações. A cidade é, então, materialidade, mas também meio, condição e produto da sociedade (BERNADELLI, 2006).

Endlich (2006), ao discutir as perspectivas sobre o rural e o urbano remonta as condições políticas e sociais que permitiram a divisão socioespacial do trabalho, as quais, segundo a autora, existem há mais de 5.500 anos e originaram a contraposição entre o rural e o urbano. “Os limites físicos entre a cidade e o campo encontravam-se expressos de forma mais evidente nas cidades muradas, peculiares do período medieval. Definir os limites, a partir de então, converteu-se em tarefa extremamente complexa” (p. 11). Assim como Lefebvre (1969), Endlich (2006) também se apoia no marxismo para entender campo e cidade a partir da divisão do trabalho e das distinções de classe.

Ainda sobre o assunto, Spósito (2006) engendra a questão cidade-campo alicerçada em quatro leituras: 1) a partir da concentração demográfica (cidade X campo); 2) por meio da diferenciação social (cidade  $\Leftrightarrow$  campo); 3) com base na unidade espacial (cidade  $\neq$  campo) e 4) através das descontinuidades territoriais (cidade/campo). Essa última, em concordância com a autora, é a que parece mais relevante para compreensão do campo e da cidade no período contemporâneo. Predominou no século XX uma tendência à “extensão territorial muito mais

intensa que a observada nos séculos anteriores do longo processo de urbanização, alterando as morfologias urbanas e tornando muito mais difícil distinguir, no plano das formas espaciais, a cidade do campo” (SPÓSITO, 2006, p. 121).

O decreto-lei nº. 311, de 2 de março de 1938, que dispõe sobre a divisão territorial do país e dá outras providências, define que cidade é o nome que se dá a sede do município. Sobre a questão, Graziano Silva (1999) faz uma crítica “essa regra coloca o Brasil entre os países com mais alta taxa de urbanização, sendo que a maioria dos municípios (73% do total) apresenta menos de 20 mil habitantes e muitos desses possuem características econômicas, culturais e sociais que giram em torno do rural” (GRACIANO, 2018, p. 17).

A classificação rural-urbano/cidade-campo no Brasil apoia-se sob um critério de questões administrativas. O rural é interpretado como área de dispersão populacional enquanto o urbano é aglomeração. Veiga (2002) na obra *Cidades imaginárias: o Brasil é menos urbano do que se calcula* demonstra que o Brasil, se empregado os critérios mais utilizados internacionalmente, é mais rural do que urbano. Isso ocorre porque a definição de cidade no Brasil é pouco criteriosa e bastante frágil, reflexo do processo de modernização do espaço rural brasileiro, em que muitos espaços foram classificados como urbanizados em decorrência à expansão do agronegócio. Elias e Pequeno (2007) colocam:

As cidades próximas às áreas de realização do agronegócio tornam-se responsáveis pelo suprimento de suas principais demandas, seja de mão-de-obra, de recursos financeiros, aportes jurídicos, de insumos, de máquinas, de assistência técnica etc, aumentando a economia urbana e promovendo redefinições regionais – denotando o que Milton Santos (1988, 1993, 1994, 1996, 2000) chamou de cidade do campo (p. 26).

As “cidades do campo” de Santos são interpretadas como “cidades do agronegócio” para Elias, que elabora a tese de que é possível identificar no Brasil diversos municípios cuja urbanização é produto direto da expansão do agronegócio, formando cidades cuja função fundamental

claramente se associa às demandas produtivas dos setores associados à modernização da agricultura. A autora afirma:

[...] a territorialização do capital e a oligopolização do espaço agrário têm promovido profundos impactos socioespaciais, tanto no campo como nas cidades. Isto explica em parte a reestruturação do território e a organização de um novo sistema urbano, muito mais complexo – resultado da difusão da agricultura científica e do agronegócio globalizados – e que têm poder de impor especializações produtivas ao território (ELIAS; PEQUENO, 2007, p. 25).

Críticos como Abromovay e Veiga (2002) consideram que a classificação com base na população é uma medida grosseira de avaliar a urbanidade. O mesmo ocorre para a densidade demográfica – embora seja considerada a mais aceitável pela Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) – pois a concentração populacional não se apresenta de maneira homogênea na cidade. Desse modo, os estudiosos do assunto propõem critérios mais rígidos para classificação do que é rural e do que se encaixa como urbano.

Sobre a relação urbano-rural, o IBGE (2017) entende:

A relação entre os espaços urbanos e rurais deve também considerar as ligações urbano-rurais, que podem ser representadas pelos fluxos de bens, pessoas, recursos naturais, capital, trabalho, serviços, informação e tecnologia, conectando zonas rurais, peri-urbanas e urbanas. Essas conexões são complementares e sinérgicas e impactam na configuração espacial brasileira (IBGE, 2017).

A complexidade em diferenciar a forma do que é rural ou urbana na sociedade contemporânea reflete as novas formas de produção territorial dos municípios brasileiros sob o viés do modo de ampliação capitalista da riqueza. A exemplo, tem-se as cidades que crescem transformando terras anteriormente rurais em urbanas – seja através do parcelamento, do uso ou atividades desenvolvidas – o que possibilita que as mesmas áreas sejam objeto de iniciativas de ampliação do seu tecido urbano, sob atuação hegemônica de agentes produtores do espaço urbano, conforme exemplificou Corrêa (1989), ao passo que, quando loteadas há aumento da

quantidade de áreas disponíveis na cidade acirrando a especulação imobiliária.

Assim, é importante colocar que cidade e campo possuem relações diretas entre si. Uma das recomendações da ONU (2017) para fortalecer a relação urbano-rural é aumentar e facilitar o fluxo espacial de pessoas, produtos e serviços entre áreas urbanas e rurais através de infraestruturas de transporte e conexão de informações. Isto permite maior acesso da população que reside no campo à serviços que são concentrados na cidade como bancos, cartórios e outras atividades burocráticas, além de possibilitar maior integração entre a cidade e a área rural circundante, facilitando a circulação de alimentos e da produção da agricultura familiar, de forma a auxiliar até mesmo na segurança alimentar.

Além de facilitar a circulação de pessoas e da produção do campo, fortalecendo a segurança alimentar e a conexão urbano-rural, a melhoria da infraestrutura de transporte e conexão de informação é benéfica também para o patrimônio cultural e para o turismo, que pode ser viabilizado e garantir a preservação de áreas florestais e antigas sedes de fazenda e capelas rurais para o ecoturismo e turismo rural.

Segundo a Organização das Nações Unidas (ONU, 2017) o incentivo ao turismo sustentável na área rural leva a melhores oportunidades de emprego e, se bem articulado, auxilia na preservação de recursos naturais e bens culturais. Todavia, é importante mencionar que o homem diversas vezes se apropria de espaços de modo que degrada o ambiente impactando fortemente o lugar. Assim, é preciso cautela ao trabalhar o “turismo rural”, pois esse seleciona áreas que serão lucrativas para seus donos (re)transformando o campo no sentido de torna-lo altamente comercial não só no quesito do agronegócio mas também a partir da sua potencialidade de lazer.

Consoante ao que foi exposto até aqui, é preciso ler os fenômenos em curso no espaço e na sociedade contemporânea, longe de dicotomias. Sendo assim, faz-se necessário avançar a discussão da relação campo-cidade para se chegar ao atual debate da conexão rural-urbana.

O modo de produção capitalista modificou e intensificou o uso do espaço, particularmente após a Revolução Industrial, momento em que ocorreu o aumento da produção e consumo de mercadorias. Na sequência houve movimento migratório dos indivíduos do campo para a cidade, fenômeno denominado êxodo-rural.

O aumento populacional constante, retomou as preocupações com a indisponibilidade<sup>7</sup> de alimentos no mundo, assim, os países desenvolvidos puderam patrocinar a Revolução Verde, responsável pela mecanização do campo. O modo de vida e de trabalho, antes baseados na agricultura familiar e na produção de subsistência, guardadas as devidas proporções, transformaram ambientes rurais em local de modernização agrícola e ampliação produtiva a partir da construção de complexos agroindustriais<sup>8</sup>. Conforme Reis Filho (2006) “o setor rural se esgotava em termos demográficos mas não em termos econômicos”. Isso em razão do agronegócio, que se instala e gera crescimento tornando-se um dos maiores pilares da economia brasileira.

Dessa forma, a cadeia produtiva tanto agrícola quanto industrial por vezes interage, a primeira por necessitar da tecnologia produzida nas cidades e a segunda por demandar matéria-prima, por exemplo. Portanto, cidade e campo se tornam cada vez mais dependentes um do outro. Graziano Silva (1997) chama atenção para o novo rural brasileiro, quando atividades diferentes das tradicionais passam a ser desenvolvidas no campo. Esse autor categoriza o “*continuum*”:

Está cada vez mais difícil delimitar o que é rural e o que é urbano. Pode-se dizer que o rural hoje só pode ser entendido como um *continuum* do urbano do ponto de vista espacial; e do ponto de vista da organização da atividade econômica, as cidades não podem mais ser identificadas apenas com a atividade industrial, nem os campos com a agricultura e a pecuária (GRAZIANO SILVA, 1997).

---

<sup>7</sup> A leitura crítica possibilita entender que o problema da fome é resultado da má distribuição de alimentos ao redor mundo.

<sup>8</sup> Da mesma maneira que houve modificação no campo, a fase atual da urbanização capitalista caracteriza-se pela transformação nos modos de vida e de produção.



Limonad (2006) coloca que, mediante uma perspectiva dialética, o modo de vida “enquanto a forma de inserção dos indivíduos no processo produtivo e meio de satisfazer suas necessidades básicas de reprodução” (p. 33-4) conformaram o seu quadro de vida e sua condição de existência. Apoiada em Lefebvre (2001) a autora complementa:

Essa perspectiva permite conferir à urbanização um papel mais abrangente na estruturação do território, enquanto uma extensificação de relações sociais de produção de caráter urbano no campo. Diluem-se, assim, as diferenças entre o rural e o urbano, ao mesmo tempo em que persistem e se aprofundam as contradições entre a urbanidade e a ruralidade<sup>9</sup> (p. 34).

Logo após Segunda-Guerra Mundial, além da concentração de pessoas nas cidades houve a evolução tecnológica dos transportes e das telecomunicações, a sociedade estava se integrando em redes. Dias (1995) debate que as inovações nos transportes e nas comunicações redesenharam o mapa do mundo já desde o século XIX. A partir daí as cidades cresceram de maneira ainda mais acelerada e, o modo de vida urbano, tornou-se sinônimo de conturbação.

Estudos da ONU apontaram em 2010 que mais da metade da população mundial vive em aglomerados urbanos. No início século XIX, as cidades concentravam apenas 2% da população mundial, há previsões que até 2050 mais de dois terços da população viverá em cidades. Contudo, embora muitos autores se apoiem nessa condição e as estatísticas pareçam convincentes sobre uma suposta “urbanização total”, isto é, toda a população vivendo na cidade, é preciso destacar o que fora discutido por Brenner (2016), o qual coloca que o critério de classificar uma área como urbana ou não puramente por critérios de densidade demográfica é passível de generalizações e carregado de um dispositivo de conhecimento naturalista, a-histórico e empirista:

Nesse caso, a urbanização é vista como o crescimento populacional simultâneo à difusão espacial das cidades, sendo, portanto, concebida como

---

<sup>9</sup> Por urbanidade e ruralidade subentende a condição de afeição, pertencimento, relação com o local. Sentimento de identidade com campo ou cidade, uma territorialidade [nota nossa].

tipos genéricos e universalmente aplicáveis de assentamentos humanos. Uma vez entendida essa ideia, a era urbana contemporânea representaria, então, uma congregação de tendências que aumentam cumulativamente a população nos centros urbanos. Por esse ângulo, a metanarrativa da era urbana contribuiria para servir a um quadro não apenas de interpretação, mas também de justificativa a uma enorme variedade de intervenções espaciais destinadas a promover, segundo classificação do geógrafo Terry McGee, a “dominância da cidade” (BRENNER, 2016, p. 8).

O autor continua,

[...] à medida que as rígidas limitações analíticas impostas por essas suposições “pontilhadas” do urbano vão ficando mais flexíveis, os dualismos estáticos da teoria urbana popular (cidade/campo, urbano/rural, interior/exterior, sociedade/natureza) também se tornam mais capazes de serem rapidamente superados (BRENNER, 2016, p. 9).

Soma-se ao exposto, a discussão de periurbano colocada por Barsky (2015), em que:

El estudio del periurbano supone el abordaje de un complejo territorial que expresa una situación de interfase entre dos tipos geográficos aparentemente bien diferenciados: el campo y la ciudad. De difícil definición conceptual y delimitación, cuenta con la desventaja de que es, en cuanto a objeto de investigación, un territorio “resbaladizo”, en situación transicional, en permanente transformación (o con expectativas de ser transformado), frágil, susceptible de nuevas intervenciones. Con el paso del tiempo, el periurbano “se extiende”, “se relocaliza”, “se corre de lugar”; no le otorga demasiadas garantías de permanencia al investigador: Se trata de un territorio en consolidación, bastante inestable en cuanto a la constitución de redes sociales, de una gran heterogeneidad en los usos del suelo; ha recibido diversas denominaciones: la periferia urbana, el rur-urbano, la “ciudad difusa”, la frontera campo-ciudad, la “ciudad dispersa”, territorios de borde, borde urbano/periurbano, el contorno de la ciudad, extrarradio, *exurbia*, etc.; Es un espacio que se define por la indefinición: no es campo, ni es ciudad (BARKSKY, 2015).<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> O estudo do periurbano envolve a abordagem de um complexo territorial que expressa uma situação de interface entre dois tipos geográficos aparentemente bem diferenciados: o campo e a cidade. De difícil definição conceitual e delimitação, tem a desvantagem de ser, como objeto de investigação, um território “escorregadio”, em situação de transição, em permanente transformação (ou com expectativa de transformação), frágil, suscetível a novas intervenções. Com o passar do tempo, o periurbano “se estende”, “muda de lugar”, “corre lugar”; não concede muitas garantias de permanência ao pesquisador: é um território em consolidação, bastante instável em termos de constituição de redes de sociabilidade, de grande heterogeneidade no uso da terra. Ele recebeu várias denominações: periferia urbana, cidade difusa, fronteira entre cidade e campo, cidade dispersa, territórios fronteirios, fronteira urbana / periurbana, contorno da cidade, subúrbios e exúrbia etc.; É um espaço definido por indefinição: não é um campo, nem é uma cidade [tradução da autora].

Barsky (2015), ao discutir o processo de periurbanização de Buenos Aires – Argentina, entende de que o conceito de periurbano de difícil conceituação e, especialmente, delimitação, pois se trata de um território bastante instável no que diz respeito as relações sociais que se instalam uma vez que há grande heterogeneidade nos seus usos. O autor também coloca que esse periurbano também possui outras denominações, como *rurbano*; cidade difusa; cidade dispersa; território de borda, entre outros. “El periurbano constituye un “territorio de borde” sometido a procesos económicos relacionados con la valorización capitalista del espacio, como consecuencia de la incorporación real o potencial de nuevas tierras a la ciudad”<sup>11</sup> (BARKSKY, 2015). O periurbano é um espaço que se define pela sua indefinição pois é a área do território que compreende aquilo que não é campo e não é cidade.

O termo periurbano, conforme España (1991) refere-se a zona de transição entre a cidade e o campo. Marcados pela proximidade com o núcleo urbano são espaços suscetíveis a grandes e rápidas transformações, tanto no âmbito social quanto físico. Vale (2005) discute se a “expansão urbana está engolindo os espaços rurais” e argumenta:

Cada vez mais é visível que a expansão urbana nas cidades latino-americanas, seguindo o exemplo de um processo que se desenvolve há muito tempo nos países desenvolvidos, vem se acentuando, a ponto de provocar um avanço dos limites físicos urbanos sobre os espaços rurais. Isso significa que, além da ocupação desses espaços por usos urbanos, ocorre também uma marcante influência sobre a identidade, o modo de vida e a organização socioeconômica, que são especificamente rurais (VALE, 2005).

Mais importante que a ideia de dicotomia ou *continuum* do rural com o urbano, é compreender que de certa maneira o meio rural inclui o que no Brasil se chama de “cidade”, abrindo caminho para que se verifique a existência do que segundo os termos legais brasileiros pode parecer uma contradição, as “cidades rurais” (ABRAMOVAY, 2009 apud. GRACIANO, 2018, p. 19).

---

<sup>11</sup> O periurbano constitui um “território fronteiro” sujeito a processos econômicos relacionados à valorização capitalista do espaço, como consequência da incorporação real ou potencial de novas terras à cidade [tradução da autora].

Nessa mesma perspectiva e pensando no objeto de estudo será que pode entender que os loteamentos irregulares e clandestinos se organizam em uma lógica de “campos urbanos”?

Reis Filho (1967) define os “campos urbanos” ou do inglês, “*urban fields*”, como resultado do processo de deslocamento das atividades de cunho urbano para o campo, dispondo-se ao longo dos grandes eixos de transporte ou então originando uma série de pólos, separados entre si por áreas de atividades rurais, cujos trabalhadores estariam residindo nas cidades.

Outra expressão importante nessa discussão rural-urbano, é a “franja-urbana” primeiro definida por Smith (1937) e que faz referência à área construída fora dos limites administrativos da cidade. Vale (2005) justifica que o termo era incompleto, pois não chegava a diferenciar os chamados subúrbios clássicos, dos municípios com infraestrutura econômica e social ligada à atividade agrícola e cuja organização espacial específica, sofre transformações pela descentralização de funções e pela presença de população urbana.

Retornando a discussão de periurbano, é importante mencionar que esses se caracterizam especialmente pela plurifuncionalidade. Vale (2005) afirma que a mistura de usos do solo não é exclusiva do espaço periurbano, pois, é sabido que existe prática agrícola em terrenos urbanos (agricultura urbana) e implantação de atividades urbanas nas áreas rurais (pluriatividade). Contudo, é através da plurifuncionalidade – isto é, a mescla de atividades rurais e urbanas na disputa pelo uso do solo – que a sobreposição desses espaços se dá com maior intensidade a ponto de não ser possível diferenciar o que é rural e o que é urbano. Para enriquecer o debate, coloca-se a concepção de espaço periurbano defendido por Souza (2003):

[...] aqueles espaços preteritamente rurais, mas que, mais e mais, são tomados por uma lógica urbana de uso da terra (especulação imobiliária, residências de fim-de-semana ou mesmo principais de famílias de classe média, algumas favelas, atividades de lazer, restaurantes etc.), sendo a agricultura algo puramente residual, ou um verniz, uma aparência que esconde a essência mais profunda (SOUZA, 2003, p. 76).

Vale (2005) coloca que o periurbano pode ser visto como espaço vazio ("em pousio social"), reserva especulativa do solo à espera de ocupação por atividades urbanas “que serão convertidas, depois de muitos anos ou mesmo após algumas décadas, em loteamentos populares ou condomínios fechados de alto status, dependendo da localização” (SOUZA, 2003, p. 28).

Souza (2003) refere-se no trecho aos condomínios fechados, habitações de alta renda localizadas distantes do centro urbano como uma possibilidade de moradia crescente no século XXI para as classes mais altas.

Ao discutir sobre as pluriatividades nos espaços periurbanos, Vale (2005) chama atenção para atividades econômicas não agrícolas como o lazer e o turismo. Nas palavras da autora,

Voltando à questão da presença das atividades econômicas não-agrícolas presentes no espaço periurbano, chamamos a atenção o caso do o lazer e do turismo ecológico. Sua expansão nessas áreas se explica pelo fato dos territórios rurais (áreas verdes) serem cada vez mais reverenciados como locais que simbolizam qualidade de vida e autenticidade, em oposição situação vivenciada pelos moradores urbanos. Daí, a necessidade desses de morar ou visitar eventualmente esse espaço (VALE, 2005).

Se por um lado, existem motivações que estimulam a população ativa a viver nas cidades, onde há oferta de equipamentos e serviços básicos, por outro, face à melhoria da acessibilidade e ao aumento da mobilidade, a população urbana também alimenta, simultaneamente, a procura de formas de povoamento periurbano ou rurano, das quais se destacam as segundas residências (BARBOSA, 2005). Sobre o assunto, Limonad (2006) argumenta,

Seja em russo, inglês, espanhol, catalão ou português os slogans se repetem: “Torne sua vida mais feliz”, “Segurança e tranquilidade”, “Durma ouvindo apenas os ruídos da natureza”, “Mudar de vida é querer o melhor para sua família”. Comerciais distintos, em vários lugares do Brasil e do mundo, com apelos variados, que guardam várias semelhanças entre si, a começar pela venda de um “novo modo de vida”, em que a constante se repete, seja através da “volta à natureza” ou da promessa de tranquilidade e segurança oferecidas intramuros (LIMONAD, 2006).

Dito isso, em proporções diferentes acredita-se que os loteamentos clandestinos e irregulares produzidos em Uberlândia encontram-se nessa mesma condição: a Zona Rural está em processo de reserva, especulação fundiária, à espera de ocupação por atividades sobretudo de lazer, como as chácaras de recreio, moradias de segunda residência.

#### **1.4. Dimensão da legislação federal e municipal concernente**

Produzido na maioria das vezes, de forma desigual, a desordem no espaço pode ocorrer sob variados modos. Como uma forma de organização do território municipal existe por parte dos órgãos públicos a delimitação do perímetro urbano, cuja expansão deve ser ordenada conforme a evolução da ocupação de seu núcleo. Se isso não ocorre, podem ser produzidos espaços “vazios” em algumas localidades enquanto novas áreas, especialmente periféricas, distante do centro, passarão a ter uma concentração populacional, desrespeitando o Estatuto da Cidade (Lei nº. 10.257/2001), o qual deveria garantir a função social da cidade e da propriedade.

O espaço, seja urbano ou rural, é regido por normas e leis, necessárias para estabelecer limites às ações antrópicas que podem influir no meio e, conseqüentemente, na qualidade de vida das pessoas. A legislação urbanística brasileira define quais formas de apropriação do espaço são permitidas e quais são proibidas. Rolnik (2008) complementa:

(...) a legalidade urbana organiza e classifica territórios urbanos, conferindo significados e legitimidade para o modo de vida e micropolítica dos grupos mais envolvidos na formulação dos instrumentos legais. Por outro lado, a legislação discrimina agenciamentos espaciais e sociais distintos do padrão sancionado pela lei. Assim, a legislação atua como um forte paradigma político-cultural, mesmo quando fracassa na determinação, na configuração final da cidade (ROLNIK, 2008).

Um dos mais importantes instrumentos da legislação urbana brasileira é o Estatuto da Cidade. Regulamentado pela Lei nº 10.257 em 10 de julho de 2001, tem responsabilidade pelas diretrizes gerais da política urbana, dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal.

Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (BRASIL, 2001).

A política urbana brasileira finda ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade. O Estatuto da Cidade, tem como principal objetivo evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

A Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dispõe sobre o parcelamento do solo e traz em seu bojo definições a respeito de loteamento e desmembramento, podendo estes serem realizados pelo Estado, mas também por particulares em áreas urbanas e ainda, as consideradas através de dispositivos próprios, como sendo de expansão urbana. Silva (s/d) complementa que através desta lei, ao Estado como sujeito interessado foram imputados deveres e direitos na relação estabelecida com o proprietário privado e a coletividade, traçando rumos sobre a adequada utilização das áreas urbanas.

Além do espaço urbano, há também o espaço rural. Ambos resultantes do espaço geográfico e, assim como a relação espaço-sociedade/sociedade-natureza, também são indissociáveis. Desse modo, os espaços rurais e urbanos podem ser entendidos como componentes do território, ou seja, do espaço territorial. Todavia, embora possam ser entendidos como complementares, os espaços rurais e urbanos possuem leis distintas, de uso, apropriação, função e como já mencionado, de parcelamento do solo.

Enquanto o urbano é fundamentado pelo Estatuto da Cidade, o rural é representado pelo Estatuto da Terra (Lei Federal nº. 4.504, de 30 de novembro de 1964). A Lei Federal nº. 5.868, de 12 de dezembro de 1972, cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural e coloca em seu Art. 8º

que os imóveis rurais não podem ser divididos em áreas com dimensão inferior à do módulo de propriedade rural, fixado para cada zona por tipos de exploração rural que nela possam ocorrer. No entanto, esta mesma lei, ainda que estabeleça que a área mínima para o desmembramento de um imóvel rural deve ser superior à do módulo rural ou da fração mínima de parcelamento fixada para determinadas culturas e zonas, criou brechas que permite que tal desmembramento ocorra com área de proporções inferiores à do módulo rural, uma vez que a fração mínima, a depender do local, pode ter menor área.

O parcelamento de imóveis rurais pode ocorrer sob a forma de loteamento ou de desmembramento. A Instrução Normativa nº. 17-b, divulgada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) em 1980, dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais e define loteamento como a divisão de uma gleba em lotes, de forma que ocorra a “abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”. Já o desmembramento é definido como a divisão de uma gleba em lotes, desde que esta não implique em nenhuma das alterações anteriores.

Ainda conforme a Instrução Normativa nº. 17-b, o parcelamento de imóveis rurais, localizados fora do perímetro urbano, visando a criação de núcleos urbanos, sítios de recreio ou zonas de industrialização podem ser executados apenas em áreas com características e situação adequadas para a instalação de serviços comunitários para as áreas rurais circunvizinhas; áreas oficialmente declaradas zona de turismo, estância hidromineral ou balneária; ou áreas que comprovadamente perderam suas características produtivas, sendo seu aproveitamento economicamente inviável.

A Lei Complementar (LC) nº. 525, de 7 de abril de 2011, que dispõe sobre o parcelamento do solo do município de Uberlândia, proíbe a fragmentação de novas áreas não adjacentes à mancha urbana já parcelada. Para a criação de sítios de recreio é necessária a



descaracterização do imóvel rural, elaborada pelo INCRA e a partir das seguintes características:

I – uso habitacional unifamiliar;

II – gleba com área mínima de 20.000 m<sup>2</sup>;

III – lotes com área mínima de 5.000 m<sup>2</sup> e testada mínima de 50 m;

IV – taxa de ocupação máxima e coeficiente de aproveitamento máximo de 20% e 0,2 respectivamente, e afastamento em relação às divisas de 5 m;

V – o desdobro será permitido quando formar lote maior ou igual a 5.000,00 m<sup>2</sup> ou quando a área do lote for igual à do loteamento original;

VI – constituição de associação de moradores.

O parcelamento inadequado fragmenta e descaracteriza áreas rurais, podendo entendê-las agora como áreas urbanas, pois conforme mencionado, existem leis distintas e normas específicas para parcelamento, uso e ocupação do meio urbano ou rural. O parcelamento pode ser do tipo loteamento ou desmembramento e ocorrem tanto na Zona Urbana como na Zona Rural. O loteamento possui diretrizes específicas para sua implantação, enquanto o desmembramento origina-se apenas da repartição de glebas.

Consoante ao artigo 2º, § 1º, da Lei 6.766/1979,

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (BRASIL, 1979).

Para um imóvel estar apto ao loteamento é preciso que o mesmo obedeça a uma gama de critérios estabelecidos pela Lei 6.766/1979, que vão desde o desmembramento do imóvel e apresentação de projeto de loteamento à prefeitura até o registro no Cartório de Registro de

Imóveis (CRI). O artigo 37 da referida lei deixa claro que “é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado”.

A comercialização de áreas parceladas ou desmembradas sem registro em órgãos competentes configura crime ambiental. O artigo 50 esclarece as práticas ilegais:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave (BRASIL, 1979).

Caso não obedecido o que está exposto na lei, há pena de 1 a 5 anos de reclusão e multa de 10 até 100 vezes o maior salário mínimo vigente no país. É considerado “culpado”, conforme o artigo 51, aqueles que de alguma forma “concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade”.

No que tange a Uberlândia, tem-se a LC nº. 245, de 30 de novembro de 2000, que dispõe sobre o parcelamento e zoneamento do uso e ocupação do solo do município. Caso haja ilegalidade, o contribuinte do loteamento é notificado e autuado, nos termos do artigo 51-A da LC nº. 523/2011 – das irregularidades e infrações apontadas – e intimado a paralisar

imediatamente a utilização e/ou construção no imóvel. Concede-se ao autuado o prazo de 15 dias úteis, a contar da data da ciência, para apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta.

Uma vez constatada a permanência da irregularidade, é lavrado auto de interdição, embargo e posterior demolição, salientando que a partir da constatação da infração é devida a multa, conforme aparece na LC nº. 523/2011.

Até o advento da Lei 6.766/1979, as prefeituras municipais não dispunham de instrumental que lhes permitisse a regularização de loteamentos irregulares, salvo a movimentação de ação para compelir o loteador a efetuar o registro ou a executar as obras.

A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes (BRASIL, 1979).

Perante o exposto, diferentes configurações, dinâmicas e condições são produzidas no território. Tais medidas interferem diretamente no planejamento territorial – urbano e rural – dos municípios. Dessa forma, cabe ao poder público conter e combater práticas ilegais de parcelamento do solo. Por este motivo, tem-se nas prefeituras as secretárias, divisões e núcleos responsáveis por tais fenômenos. A falta de planejamento e regulamentação nos empreendimentos urbanos promove uma precarização no acesso aos instrumentos de infraestrutura e serviços e,

Na medida em que este processo econômico vai tomando um rumo absolutamente desgovernado, os espaços públicos e privados do cotidiano dos cidadãos indicam os perigos que a do solo, principalmente urbano, acarretará, como aglomerados de favelas, cortiços, habitações sem a mínima salubridade e segurança, inexistência de luz, água, esgotos etc (LEAL, 1994, p. 211).

O EC tornou o PD obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes – instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. O planejamento urbano, junto ao plano que estabelece suas diretrizes, deve promover a função social da cidade e da propriedade, isto é, oferecer possibilidades de habitação; trabalho; lazer; mobilidade e sustentabilidade urbana.

O planejamento urbano é capaz de promover comportamentos saudáveis ao investir nos diferentes ambientes: físico, social, econômico, cultural, através por exemplo do transporte público não motorizado, da prática de atividade física, do saneamento básico, entre outros; cujas ações se desdobram em dimensões imateriais e em equidade, como em capital social, solidariedades, participação, justiça, etc. (OMS, 1997, p. 2).

Além do que já foi colocado, foi promulgada recentemente a Lei nº. 13.465, de 11 de julho de 2017, conhecida como “Reurb”, dispõe sobre:

Art. 1º [...] sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências (BRASIL, 2017).

Essa lei é representativa no que confere a regularização fundiária urbana e no estabelecimento de procedimentos e diretrizes a serem seguidos tanto pelo poder público, quanto privado. Em seu artigo 2º, define núcleo urbano informal “aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização”. Ainda conforme a lei:

Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:  
I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;  
II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e  
III - emitir a Certidão de Regularização Fundiária (BRASIL, 2017).

Ainda sobre a Reurb, é importante colocar que a mesma possui duas modalidades, conforme coloca o artigo 13:

- I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e
- II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese [...] (BRASIL, 2017).

Para a regularização fundiária, é preciso entender inicialmente em qual modalidade de Reurb o empreendimento se encaixa. Quando se fala na Reurb-S, quem paga pela implantação das benfeitorias no loteamento é a administração municipal, uma vez que se trata de uma população carente, de baixa renda. Enquanto na Reurb-E, os loteadores ou responsáveis pelo loteamento devem arcar com a implantação da infraestrutura necessária.

A partir do exposto, tem-se a oportunidade de regularizar as áreas entendidas como núcleo urbano informal, do qual, em tese, se aplicam os loteamentos clandestinos e irregulares. Todavia, é preciso entender que o município é composto por diversidades e particularidades e, nem sempre, a regularização é possível para o planejamento urbano socialmente sustentável.

Realizada a discussão de maior densidade teórica, é hora de entender as condições da atual urbanização de Uberlândia bem como os processos em andamento no seu espaço geográfico. Desse modo, o capítulo subsequente atende a essa demanda.

## CAPÍTULO 2

---

### **Uberlândia e seus aspectos da Urbanização Contemporânea**

---



## Capítulo 2

---

### UBERLÂNDIA E SEUS ASPECTOS DA URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA

Para entender a atual fase de produção do espaço em análise, foi necessário remontar aos primórdios da urbanização e origem de Uberlândia e rever as condições de seu território diante das delimitações rural, urbano e periurbano, uma vez que loteamentos clandestinos e irregulares estão “diluídos” no território do município – embora a maior parte esteja concentrado na Zona Rural. Por essa razão, sentiu-se a necessidade de caracterizar previamente os espaços discutidos. Para entender tal produção é preciso compreendê-los enquanto elementos de um mesmo sistema: campo, cidade e periurbano (conforme aparece nos subitens do capítulo).

No capítulo subsequente, ao apontar as motivações que levam o parcelamento ilegal do solo e, posteriormente, vulnerabilidades desencadeadas pela prática, será importante conhecer as chamadas condições de sítio, situação e função. Por sítio entende-se o local que a prática começou a se desenvolver, situação refere-se as condições gerais físicas da localidade, já função diz respeito ao papel econômico exercido.

O resgate foi elaborado a partir da revisão de estudos acadêmicos já consolidados, os quais foram fundamentais compreender a lógica de inserção do município no Triângulo Mineiro e seu contexto nas escalas regional e nacional. Após a retomada histórica e caracterização das áreas, há a descrição do objeto de estudo e apresentação dos dados obtidos. Os dados foram levantados a partir de pesquisa de campo “in loco” e em consulta a banco de informações da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano do município.

## 2.1. Uberlândia: contextualização do Portal do Cerrado

O município de Uberlândia (Mapa 1) encontra-se no localizado no estado de Minas Gerais, região Sudeste do Brasil e possui a função de principal núcleo da mesorregião do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba.

Era considerada pelo estudo de hierarquia das cidades REGIC<sup>12</sup> (IBGE, 2007) como Capital Regional B, isto é, se insere na lógica de um município com capacidade de gestão em nível inferior ao das metrópoles, mas com forte influência em âmbito regional, oferecendo um conjunto de atividades para um grande número de municípios. Já para o estudo de Regiões Geográficas Intermediárias e Imediatas<sup>13</sup> (IBGE, 2017) classifica Uberlândia como uma região intermediária com influência imediata para seu próprio município, Ituiutaba e Monte Carmelo, que por sua vez, influenciam outros 21 municípios na região.

Situada no domínio dos Planaltos e Chapadas da Bacia Sedimentar do Paraná e bacias dos rios Grande e Paranaíba, a região – que hoje compreende a área do Triângulo Mineiro – antes era conhecida como Sertão da Farinha Podre e a população nativa foram os índios Caiapós, com as expedições bandeirantes do século XVIII, a área passou a ser explorada.

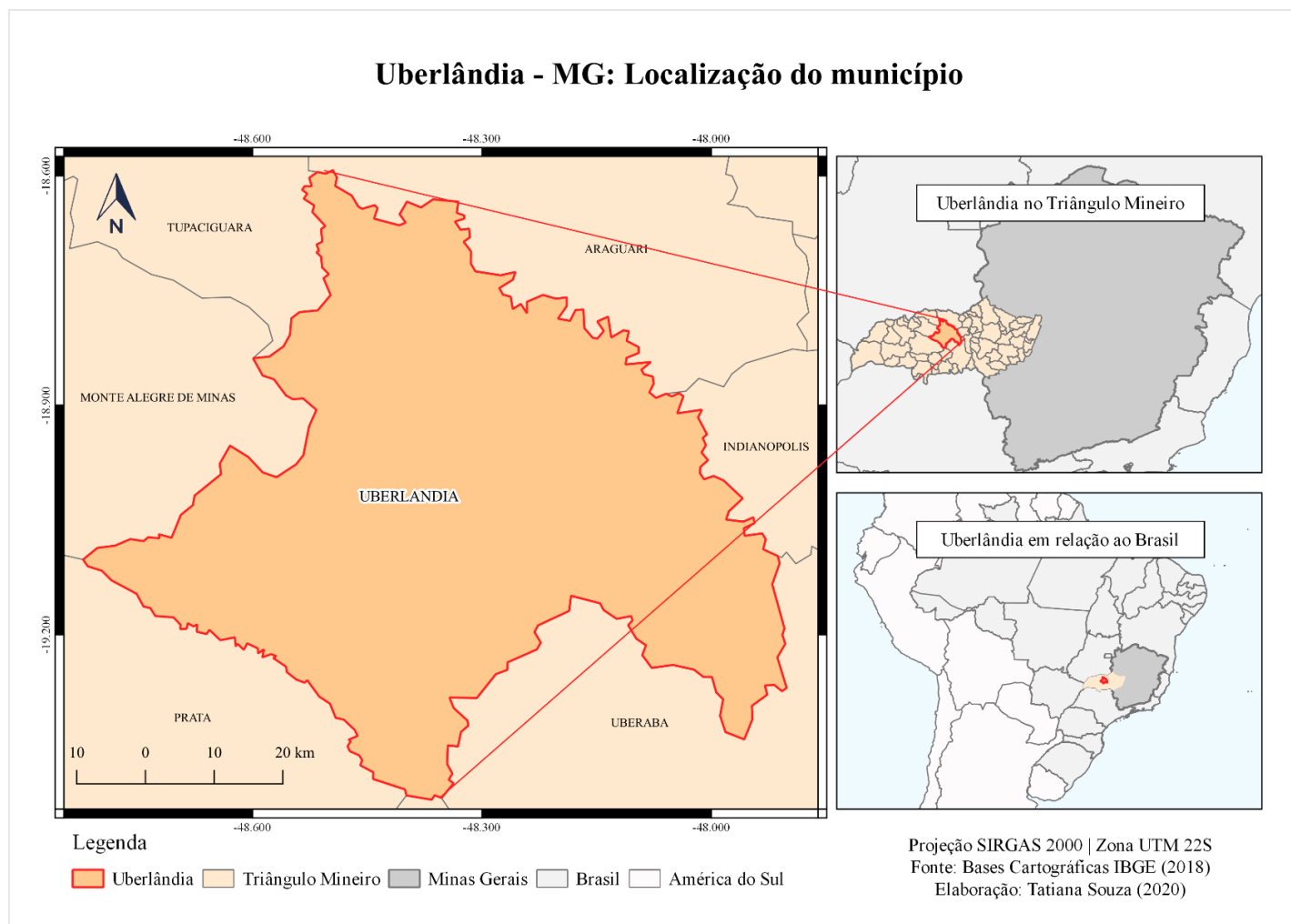
---

<sup>12</sup> A pesquisa Regiões de Influência das Cidades - REGIC (IBGE, 2007) define a hierarquia dos centros urbanos brasileiros além de delimitar as regiões de influência a eles associados. São identificadas as metrópoles e capitais regionais brasileiras bem como o alcance espacial de sua influência, a partir da presença de determinados equipamentos e serviços capazes de atrair populações de outras localidades.

<sup>13</sup> A pesquisa de Regiões Geográficas Imediatas e Intermediárias (IBGE, 2017) busca um modelo de divisão regional no qual as unidades identificadas tenham coerência interna e um certo grau de permanência de seus atributos constitutivos – que pressupõe, necessariamente, um patamar mínimo de características estruturantes do espaço geográfico, como o tamanho da população, a quantidade de municípios –, ao mesmo tempo em que reflitam sua relação externa em direção a um mundo que se articula e se transforma por meio de diversas redes. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv100600.pdf>>.



Mapa 1. Uberlândia – MG: Localização do município (2020).



Fonte: Bases Cartográficas IBGE (2018).  
Elaboração: SOUZA, T. S. (2020).

A inserção do Triângulo Mineiro na economia nacional está ligada a fatores históricos do desenvolvimento intencional ocorrido na região, associado sobretudo à instalação da extensão da Estrada de Ferro Mogiana (1895), a construção da ponte Alfonso Pena sobre o rio Paranaíba ligando o Triângulo Mineiro ao Centro-Oeste e, a implantação da Companhia Mineira de Autoviação Intermunicipal (1912), responsável pelo escoamento de produtos e o transporte de passageiros entre cidades de Goiás e Minas Gerais. Esses fatores, juntos, estimularam as atividades comerciais, industriais e agropecuárias na região, os quais surtem efeitos até os dias atuais, conforme demonstra o estudo de Soares (1988). As figuras 5 e 6 ilustram o início da história uberlandense.

Figura 5. Uberlândia – MG: Estação Rodoviária (19??).



Figura 6. Uberlândia – MG: Avenida Afonso Pena (1953).



Fonte: IBGE Cidades. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/uberlandia/historico>>. Acesso em jan. 2020.

A fim de quantificar dados sobre o município, é apresentado a Tabela 1 com informações gerais quanto a área; população total; população urbana; população rural e densidade demográfica conforme o último Censo Demográfico (2010) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE; população estimada em 2018 (IBGE Cidades); Produto Interno Bruto – PIB (IBGE, 2016) e Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – IDHM, calculado por meio do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD, 2010).

Com uma população urbana que segundo o IBGE (2010) ultrapassa 600.000 habitantes (Tabela 1) Uberlândia possui a segunda maior população e PIB do estado, também é o segundo mercado consumidor de Minas Gerais e sede de um dos maiores pólos atacadista da América Latina.

Tabela 1. Uberlândia – MG: aspectos da demografia (2010).

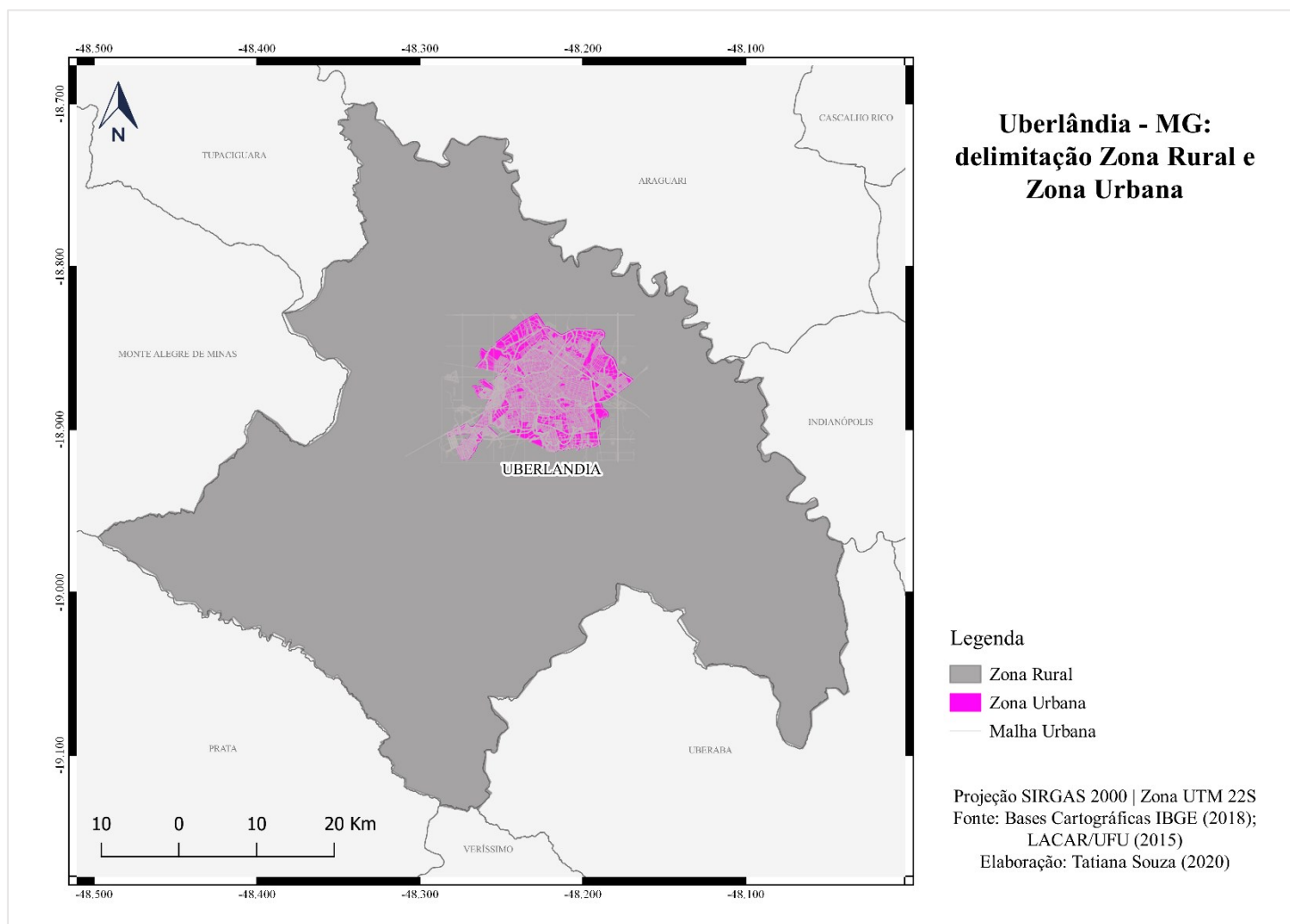
<b>Variável</b>	<b>Número</b>
População total (2010)	604.013 habitantes
População estimada em 2018	683.247 habitantes
População rural (2010)	16.747 habitantes (2,77%)
População urbana (2010)	587.266 habitantes (97,23%)
Densidade demográfica (2010)	146,78 hab/km <sup>2</sup>
IDHM (2010)	0,789 (alto)
PIB (2016)	R\$32.536.256.030,00

Fonte: IBGE (2018; 2010); PNUD (2010).

Conhecida também como “Capital da Logística” e “Portal do Cerrado”, a história de Uberlândia tem início ainda no século XIX, porém o arraial só foi emancipado e elevado a município em 31 de agosto de 1888. Guimarães (2010) aponta que seu rápido crescimento e desenvolvimento é justificado diante das estratégias aplicadas por grupos detentores do poder político – apoiado pela classe hegemônica instalada – a qual visou o progresso econômico da região. O autor ainda identifica os principais espaços da economia regional e defende que tal movimento tem por base a integração produtiva e comercial com São Paulo, propiciada pela modernização de infraestruturas de acesso ao mercado de produção e consumo.

Ainda segundo dados do IBGE (2017) a área territorial de Uberlândia, isto é, o município como um todo, corresponde a aproximadamente 4.115 Km<sup>2</sup>, sendo 3.851 Km<sup>2</sup> de Zona Rural e 264 Km<sup>2</sup> de área urbana. O Mapa 2 espacializa as delimitações da Zona Rural e da Zona Urbana do município.

Mapa 2. Uberlândia – MG: Delimitação Zona Rural e Zona Urbana (2020).



Fonte: Base Cartográfica IBGE (2018).; Laboratório de Cartografia UFU (2015).  
Elaboração: SOUZA, T. S. (2020).

Quanto aos índices de trabalho e rendimentos, dados do IBGE (2017) indicam que a renda média mensal da população é de 2,7<sup>14</sup> salários mínimos entre os trabalhadores formais, isso significa que o município possui a segunda melhor média salarial do estado e 30ª do país. Cerca de 35% da população está ocupada com trabalho formal. Entretanto, uma parte considerável da população está em situação de pobreza, 27,5% dos uberlandenses vivem com meio salário mínimo por mês. Isso mostra que Uberlândia é um município marcado com grandes contrastes não só na paisagem, mas também nos indicadores socioeconômicos.

A economia do município gira em torno principalmente do setor terciário – comércio e serviços – seguido do setor secundário, com importantes indústrias instaladas no município como Algar Telecom (antiga CTBC – Companhia de Telecomunicações do Brasil Central), Ambev, Souza Cruz e Coca-Cola. No ramo da agroindústria, aparece grandes marcas como Cargill Agrícola e Monsanto implantadas.

Posto essa breve contextualização, é hora de caracterizar os espaços rurais e urbanos de Uberlândia para entender como esses espaços aparecem na contemporaneidade.

### **2.1.1. Condições da Zona Rural**

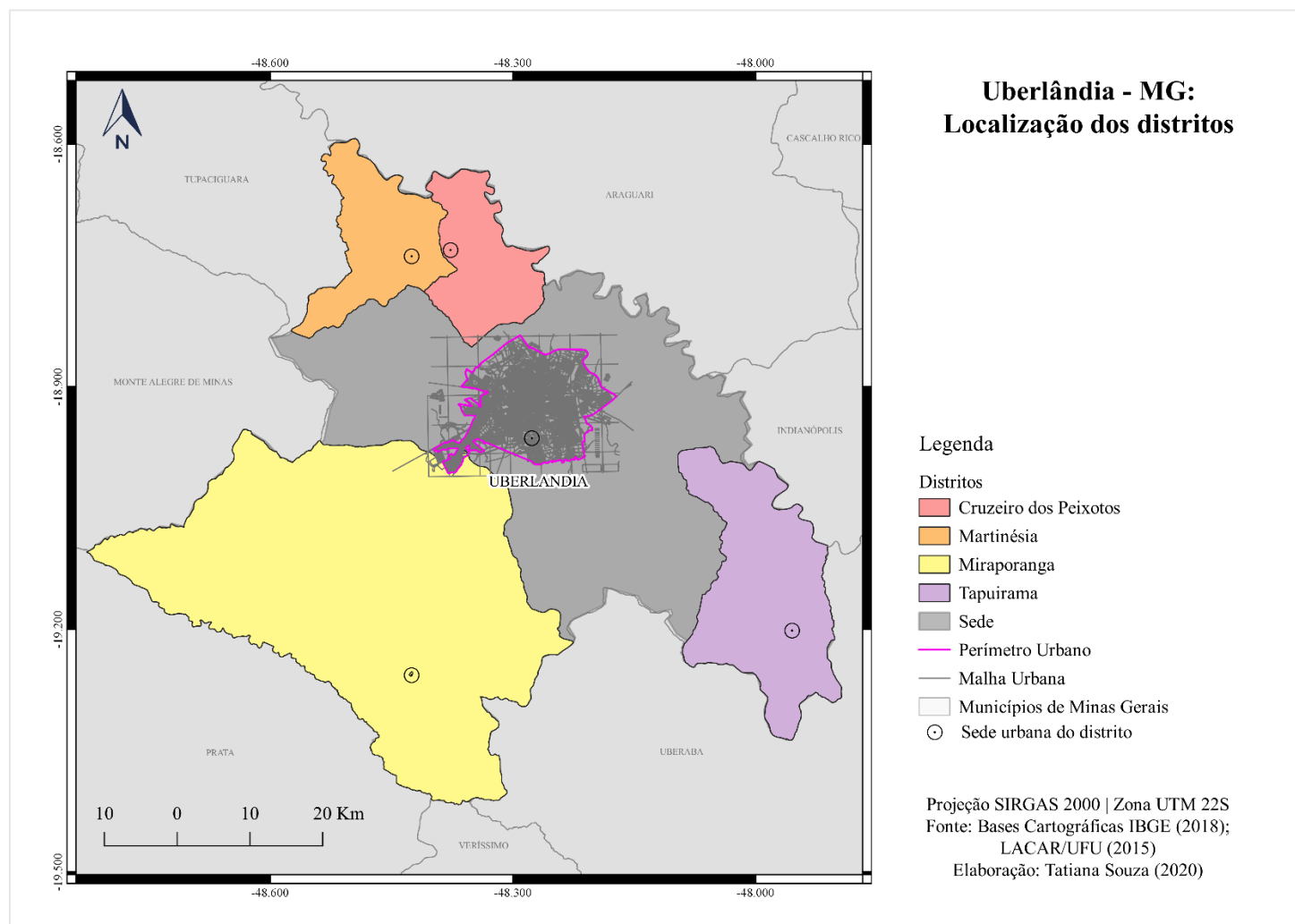
Uberlândia possui outros 4 distritos, além de seu distrito sede: Cruzeiro dos Peixotos, Martinésia, Miraporanga e Tapuirama (Mapa 3). Conforme dados do IBGE (2017) já apresentados, cerca de 93% do território do município é classificado como Zona Rural.

Das condições físico-geográficas, destaque para relevo suavemente ondulado; vegetação de Cerrado; solos ácidos e pouco férteis. O desenvolvimento agrícola foi possível graças a modernização do campo que possibilitou a correção da acidez do solo e incremento da agricultura na região.

---

<sup>14</sup> O salário mínimo em 2020 é de R\$ 1.045,00.

Mapa 3. Uberlândia – MG: Localização dos distritos (2020).



Fonte: Bases Cartográficas IBGE (2018).; Laboratório de Cartografia e Sensoriamento Remoto UFU (2015).  
 Elaboração: SOUZA, T. S. (2020).

Dados da Prefeitura Municipal de Uberlândia<sup>15</sup> (2006) indicam que a área rural, em sua maior parte, é ocupada por área para pastagens, sendo 42,46% artificiais, 10,08% de pastagens naturais e 17,60% de culturas. Quanto a estrutura fundiária, o Banco de Dados Integrados (2005) traz as informações contidas na Tabela 2.

Tabela 2. Uberlândia – MG: Estrutura fundiária e propriedades rurais (2005).

<b>Tamanho da área (Ha)</b>	<b>Número de propriedades</b>	<b>Área total (Ha)</b>	<b>Participação % das propriedades</b>	<b>Percentual sobre área total</b>
Até 5,0	310	780,9	11,20	0,21
De 5,1 até 10,0	184	1.451,8	6,66	0,39
De 10,1 até 50,0	925	25.316,9	33,50	6,87
De 50,1 até 100	481	34.436,7	17,42	9,35
De 100,1 até 500,0	714	156.617,6	25,86	42,54
De 500,1 até 1.000,0	106	73.771,5	3,84	20,04
De 1.000,1 até 2.000,0	31	39.003,0	1,12	10,59
De 2.000,1 até 5.000,0	7	20.997,8	0,25	5,70
De 500,1 até 10.000,0	3	15.815,4	0,11	4,29
<b>Total</b>	<b>2.761</b>	<b>368.191,6</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Banco de Dados Integrados – Prefeitura Municipal de Uberlândia (2005).

A análise dos dados permite observar que a maior parte (68,78%) das propriedades têm área menor que 100 Ha e ocupa 16,82% da área rural, enquanto as propriedades maiores de 500Ha, que representam 5,32%, ocupam 40,62% da área.

As maiores propriedades em área localizam-se na porção mais ao sul do território em razão da sua topografia menos acidentada. Essa característica favorece a mecanização e, consequentemente, produção de grãos que exigem grandes extensões, como a soja. Áreas ao norte do município concentram pequenas propriedades devido a maior declividade do terreno.

Os 16.747 habitantes (IBGE, 2010) da Zona Rural subdividem-se em 12 comunidades: Água Limpa, Cabaçal, Cruz Branca, Douradinho, Olhos D'Água, Panga, Quilombo, Ribeirão Beija-Flor, Sobradinho, Tenda do Moreno, Terra Branca e Usina dos Martins (Tabela 3).

<sup>15</sup> Disponível em <[http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/14652.pdf](http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/14652.pdf)>. Acesso em ago. 2019.

Tabela 3. Uberlândia – MG: Dados demográficos (1991 - 2010).

ÁREA	1991	1996	2000	2001	2002	2003	2004	2010
Urbana	358.165	431.744	488.982	505.167	521.888	539.162	556.133	587.266
Rural	8.896	7.242	12.232	12.637	13.055	13.487	13.909	16.747
<b>Total</b>	<b>367.061</b>	<b>438.986</b>	<b>501.214</b>	<b>517.804</b>	<b>534.943</b>	<b>522.649</b>	<b>570.042</b>	<b>604.013</b>

Fonte: Banco de Dados Integrados – Prefeitura Municipal de Uberlândia (2005) adaptado.

Embora a população urbana seja expressivamente maior que no campo, desde 1991 a população rural tem crescido no município. A leitura dos dados permite notar que em menos de 20 anos a população rural quase que dobrou.

No que se refere a questão econômica, o perímetro hortifrutigranjeiro tem destaque. É responsável tanto pelo abastecimento da cidade quanto pela produção de excedentes, comercializados com outros estados. No perímetro concentra-se a maior densidade rural, formado por pequenas propriedades na porção ao norte do município, representado por Cruzeiro dos Peixotos e Martinésia e pelas comunidades de Sobradinho, Tenda do Moreno, Terra Branca e Olhos D'Água. A Tabela 4 destaca os principais produtos hortifrutigranjeiro:

Tabela 4. Central de Abastecimento Regional do Triângulo: produtos de maior participação na comercialização (2005).

Produtos	Volume ( ton. )	Valor (R\$)
Tomate Santa Cruz	23.313,2	21.309.397,27
Batata Lisa	13.974,4	13.305.087,85
Melancia	11.328,5	6.109.931,91
Laranja Pêra Rio	9.524,9	6.208.967,69
Cebola	8.092,9	6.936.711,05
Repolho	7.267,1	3.389.342,81
Milho Verde	6.315,2	3.078.426,22
Maçã	5.675,5	11.286.747,98
Abacaxi	5.321,1	3.414.310,34
Banana Prata	5.205,9	2.070.414,41
Ovos de granja	4.723,5	7.837.699,88
Cenoura	4.632,5	3.155.852,56
Chuchu	3.875,4	2.062.039,10
<b>Total</b>	<b>109.250,1</b>	<b>90.165.469,07</b>

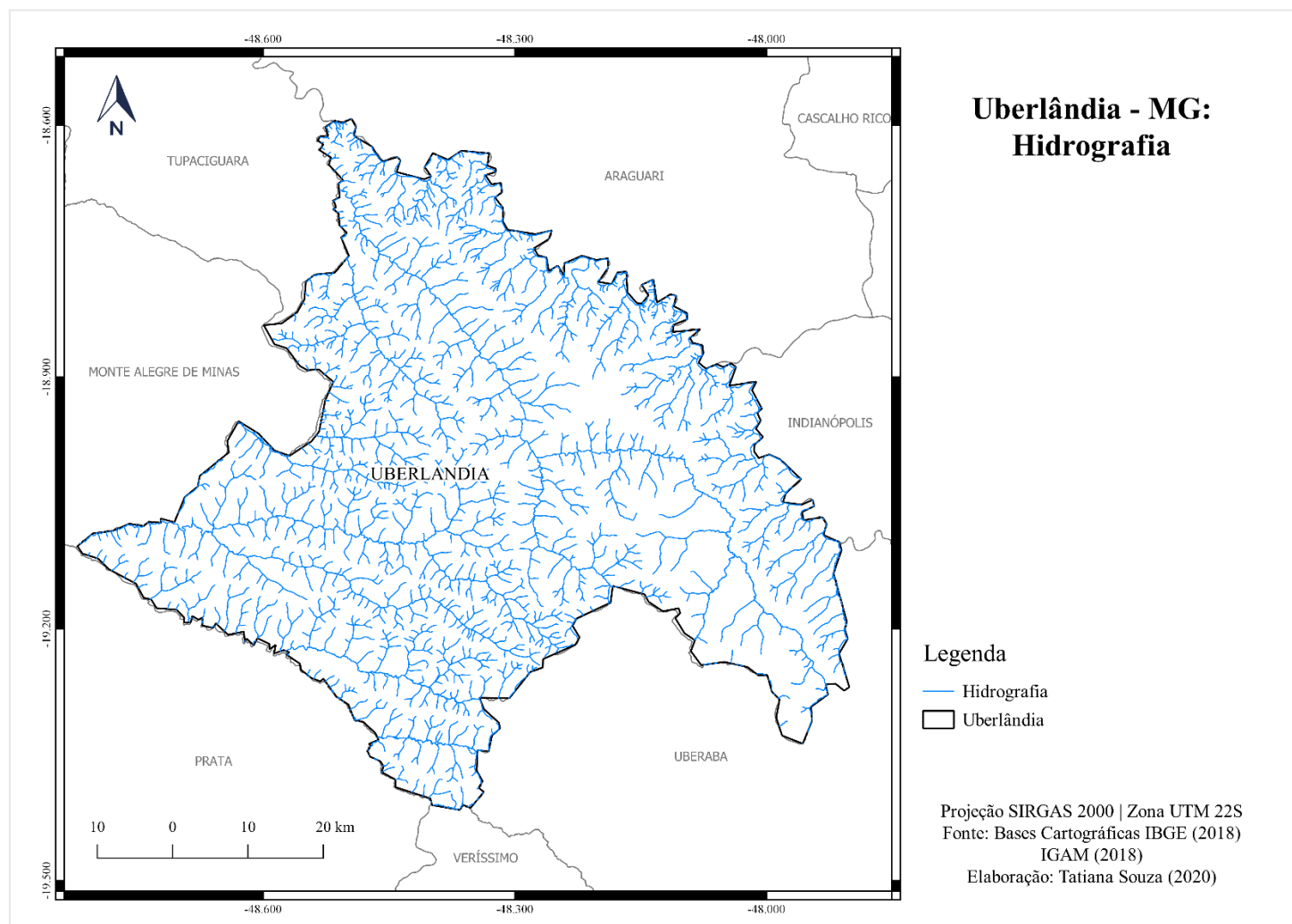
Fonte: Setor Técnico Ceasa Minas Uberlândia (2005).



O município é bem servido no que diz respeito a questão hídrica (Mapa 4), com uma malha superior a 1.100 veios d'água. Localiza-se junto à bacia do Rio Paranaíba. A Zona Rural é drenada pelos rios Tijuco e Araguari, enquanto a Zona Urbana recebe parte do rio Uberabinha. As bacias do Babilônia, Douradinho e São Pedro também integram sua hidrografia.

O grande potencial hídrico local vem sendo explorado por meio da instalação das usinas hidrelétricas no município e também tem fomentado o turismo rural – novo marketing abordado pela prefeitura – e de aventura, com destaque para as cachoeiras do Sucupira, Bom Jardim e Represa do Capim Branco.

Mapa 4. Uberlândia – MG: Bacias Hidrográficas (2006).



Fonte: Bases Cartográficas IBGE (2018); IGAM (2018).  
Elaboração: SOUZA, T. S. (2020).

O último PD (horizonte 2017 – 2027) com projeto ainda em discussão, reconhece a importância de enxergar o rural como componente importante do território e, conseqüentemente, para o planejamento territorial. Nesse sentido, ao tratar do desenvolvimento regional sustentável, coloca como objetivos:

- II – compatibilizar, em conjunto com os diversos municípios da região, a legislação do uso do solo urbano e rural com o planejamento regional;
- III - dinamizar economicamente a área rural, a fim de aumentar a oferta de emprego e de serviço no campo;
- [...]
- V – valorizar o turismo rural, no âmbito regional, considerando o patrimônio natural e edificado (UBERLÂNDIA, 2017).

Já no capítulo sobre desenvolvimento econômico, inovação e turismo sustentável, apresenta:

- XXIX – incentivar atividades turísticas e de lazer com o aproveitamento do potencial paisagístico às margens dos reservatórios, mananciais, rios e cachoeiras da região, explorando as potencialidades do turismo rural, ecológico e de aventura, respeitando as legislações ambientais vigentes (UBERLÂNDIA, 2017).

Como mostra os excertos da lei, o PD de Uberlândia ao saber da disponibilidade hídrica da região enxerga o campo com um grande potencial turístico. Tal condição hídrica foi percebida pelo setor imobiliário e pela população, especialmente a de alta renda, a qual adquire propriedades (chácaras de lazer) próximas aos rios e represas. Vale mencionar em maio de 2019 foi aprovada a lei que permite a criação do “Complexo Turístico Interlagos” cujo objetivo é “permitir condições de desenvolvimento econômico sustentável, definindo estratégias para proteção ambiental associada ao uso racional, turístico e de lazer” (LC nº. 671, de 6 de maio de 2019).

A criação do complexo é considerada polêmica em razão dos loteamentos clandestinos e irregulares localizados no empreendimento que, devido ao potencial turístico da área, serão regularizados por meio de legislação específica. Em contrapartida, loteamentos clandestinos e

irregulares mais antigos e ocupados, mas fora da zona delimitada pelo complexo, não estão em discussão para regularização na Câmara Municipal.

Na Zona Rural também estão localizadas as três usinas hidrelétricas do município: Miranda, Capim Branco I e Capim Branco II. Em razão da construção de barragens das hidrelétricas e ocupação intensiva das margens do rio Uberabinha, especialmente de chácaras de lazer – segunda residência – tanto paisagem natural e quanto o entorno dessas áreas estão sofrendo degradação ambiental, como destaca a PMU (2006), devido os seguintes fatores:

- Deficiência dos serviços de saneamento ambiental;
- Inobservância das curvas de nível na abertura de sistemas viários circunvizinhos aos córregos e nascentes;
- Assoreamento de córregos e nascentes;
- Ocupação intensiva de áreas nas margens das nascentes de córregos lindeiros à zona urbana, como: Perpétua, Terra Branca, Marimbondó, Glória, Campo Alegre, Vinhedo, Lagoinha, Guaribas, Douradinho, Laranjeiras, Lobo, Carvão, Salto, entre outros;
- Ocupação e utilização inadequada de córregos e nascentes circunvizinhos às sedes dos distritos rurais, como: ribeirão da Estiva e Rocinha, córregos Capão e Martinésia, entre outros;
- Processos evolutivos de ravinas e voçorocas;
- Degradação do solo e da água devido à extração de cascalho;
- Exploração de matérias prima em áreas de covaais e junto as nascentes.

Também fazem parte da paisagem rural de Uberlândia os sítios de recreio e Zonas de Urbanização Especial (ZUE), regulamentados pela LC nº. 245, de 30 de novembro de 2000, somavam 23 loteamentos aprovados (PMU, 2006).

O Quadro 1 indica os loteamentos regulares classificados como sítios de recreio na Zona Rural aprovados até 2006 (não foi possível o acesso a dados mais recentes). Também pode ser observado o ano de instalação dos empreendimentos e o distrito de pertencimento.

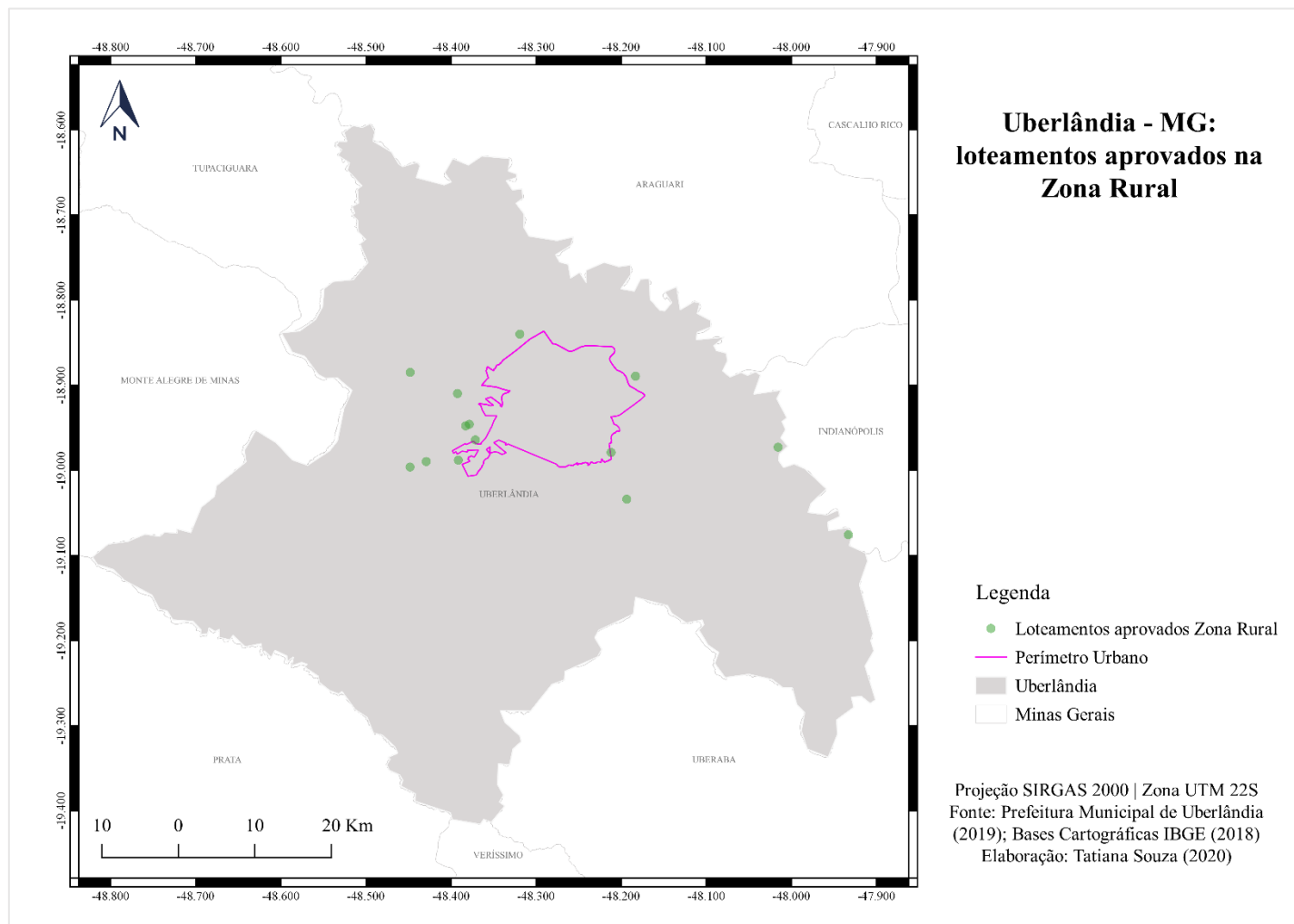
Quadro 1. Uberlândia – MG: loteamentos aprovados na Zona Rural (2006).

Ano de instalação	Nome do sítio de recreio	Distrito a qual pertence
1975	Chácara de Recreio Bálsamo	Miraporanga
1976	Chácara Recreio Uirapuru	Uberlândia
1977	Chácara Bonanza	Uberlândia
1977	Chácara Eldorado	Tapuírama
1980	Chácara Oliveira	Miraporanga
1980	Chácara Rancho Alegre	Uberlândia
1981	Sítios de Recreio Parque das Américas	Uberlândia
1981	Sítios de Recreio Parque das Andorinhas	Uberlândia
1981	Sítios de Recreio Parque das Laranjeiras	Uberlândia
1982	Sítios de Recreio Jockey Camping (1 e 2)	Uberlândia
1982	Sítios de Recreio Morada Nova (1 a 6 e 8)	Miraporanga
1982	Sítios de Recreio Valparaíso	Uberlândia
1983	Chácara Beira Rio	Miraporanga
1983	Sítios de Recreio Lago Azul	Miraporanga
1983	Sítios de Recreio Morada Nova (7)	Uberlândia
2004	Chácara Lago Verde	Uberlândia

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia (2006).  
Elaboração: SOUZA, T. S. (2020).

O loteamento Sítios de Recreio Jockey Camping foi dividido, sendo lançado inicialmente a parte 1 e, na sequência, a parte 2, ambos em 1982. O mesmo aconteceu com o condomínio de chácaras Sítios de Recreio Morada Nova, lançado também em 1982, os conjuntos 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8 e no ano seguinte a unidade 7. Por essa razão, o Mapa 5 – que espacializa os loteamentos aprovados na Zona Rural de Uberlândia – não indicam separadamente por unidade esses empreendimentos pois trata-se de uma mesma localização. No período citado as chácaras aprovadas restringiam-se aos distritos de Uberlândia e Miraporanga.

Mapa 5. Uberlândia – MG: Loteamentos aprovados na Zona Rural (2006).



Fonte: Bases Cartográficas IBGE (2018); Prefeitura Municipal de Uberlândia (2018).  
 Elaboração: SOUZA, T. S. (2020).

De acordo com a LC nº. 245/2000, o solo rural pode ser parcelado após devida descaracterização realizada pelo INCRA e, para torna-se sítio de recreio, deve seguir as seguintes condições:

- Uso habitacional unifamiliar;
- Vias 12 m de largura, no mínimo;
- Área mínima de 20.000 m<sup>2</sup>, sendo no mínimo de 5.000 m<sup>2</sup> (lote) e 40 m<sup>2</sup> (testada);
- Taxa de ocupação máxima de 20%, coeficiente de aproveitamento máximo de 0,2 e afastamento mínimo de 5 m;
- Mínimo de 5% de área para sistema viário e 17% para área pública;
- Atender as exigências do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA) nº. 004/1985, das leis federais nº. 7.803/1989 e n.º. 4.771/1965 (Código Florestal), da Lei Estadual nº. 10.561/1991, da Lei Orgânica do município e da LC nº. 17/1991.

Além disso, toda a infraestrutura fica a cargo do loteador que deve ser executada em até dois anos. A infraestrutura diz respeito a abertura das vias públicas, sistema de abastecimento de água potável, rede de energia elétrica, sistema de esgotamento sanitário e destinação final. Vale destacar que o desdobro só é permitido quando o lote possuir área igual ou maior que 5.000 m<sup>2</sup>. Caso não atenda a essas especificações, o loteamento passa a ser ilegal e é considerado irregular.

Diante das condições apresentadas, a atual paisagem rural de Uberlândia é composta pelo perímetro hortifrutigranjeiro, bacia de captação do rio Uberabinha, terras de cultura, áreas florestais, de preservação e de pastagens; sítios de recreio, assentamentos e loteamentos regulares, irregulares, clandestinos e suas comunidades rurais.

Antes de debruçarmos sobre a problemática dos loteamentos clandestinos e irregulares na Zona Rural é preciso entender a condição atual da cidade uberlandense para entender seu desenvolvimento e fragilidades.

### 2.1.2. Transformações recentes e paisagens no espaço urbano

A atual condição de urbanização em Uberlândia produz fragmentos em seu espaço onde coexistem habitações e ocupações contínuas e descontínuas; formais e informais; legais e clandestinas; regulares e irregulares. Nas próximas linhas serão apresentadas situações gerais ou peculiares que marcam ou caracterizam a cidade.

Aproximadamente 97% da população uberlandense reside na Zona Urbana (IBGE, 2018). Além da concentração populacional, o alto índice de urbanização está diretamente ligado aos elementos de fluidez do território, como a infraestrutura de transporte e redes de comunicação, a qual possibilita a rápida circulação de mercadorias, pessoas e informações, incentivando a centralidade regional, fundamental na região, porém, que ultrapassa as fronteiras do Triângulo Mineiro chegando aos estados de São Paulo, Goiás, entre outros<sup>16</sup>.

A delimitação do perímetro urbano vigente no município foi estabelecida pela Lei nº. 10.575, de 20 de setembro de 2010. Antes disso, o perímetro do distrito sede seguia a Lei nº. 4.790 de 4 de outubro de 1988. Atualmente a PMU estuda a possibilidade de aumentar seu perímetro. Caso a lei seja aprovada, o município irá desrespeitar novamente o Estatuto da Cidade (2001), o qual estabelece que tal expansão só é passível quando seu núcleo urbano estiver totalmente ocupado. Além disso, a LC nº. 523, de 7 de abril de 2011 que ordena sobre o parcelamento do solo do município de Uberlândia, proíbe a fragmentação de novas áreas não adjacentes à mancha urbana já parcelada.

A Lei nº. 6.022, de 24 de maio de 1994 subdivide a malha urbana de Uberlândia em cinco setores territoriais: Central, Oeste, Leste, Norte e Sul. Os setores urbanos estão

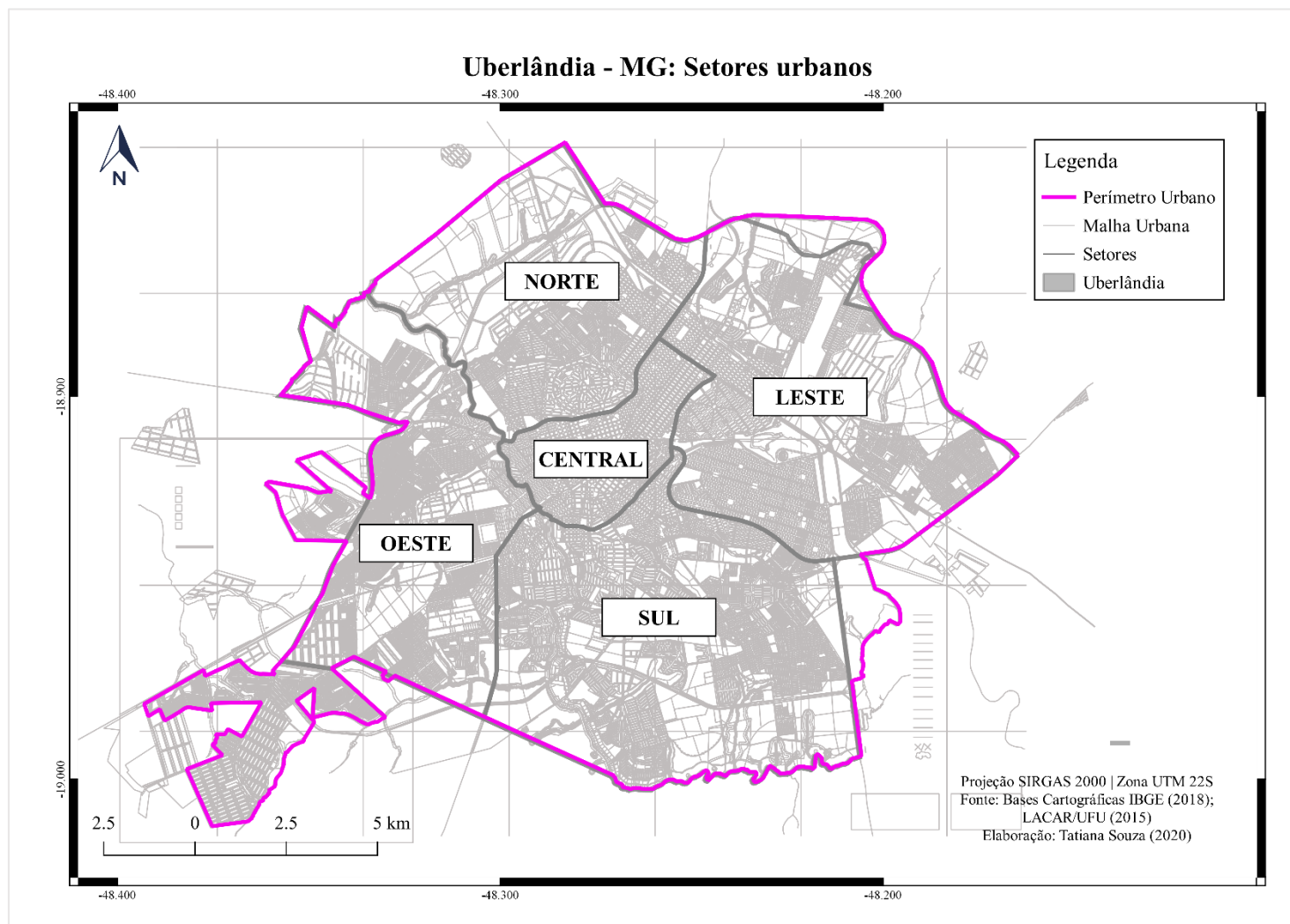
---

<sup>16</sup> Não é objeto dessa pesquisa debruçar sobre a formação, processos políticos, econômicos, sociais e geográficos que consolidaram Uberlândia, uma vez que já existem trabalhos que cumprem satisfatoriamente esse papel. A respeito, vide BRANDÃO (1989); SOARES (1995; 1988); LOURENÇO (2007) e GUIMARÃES (2010).



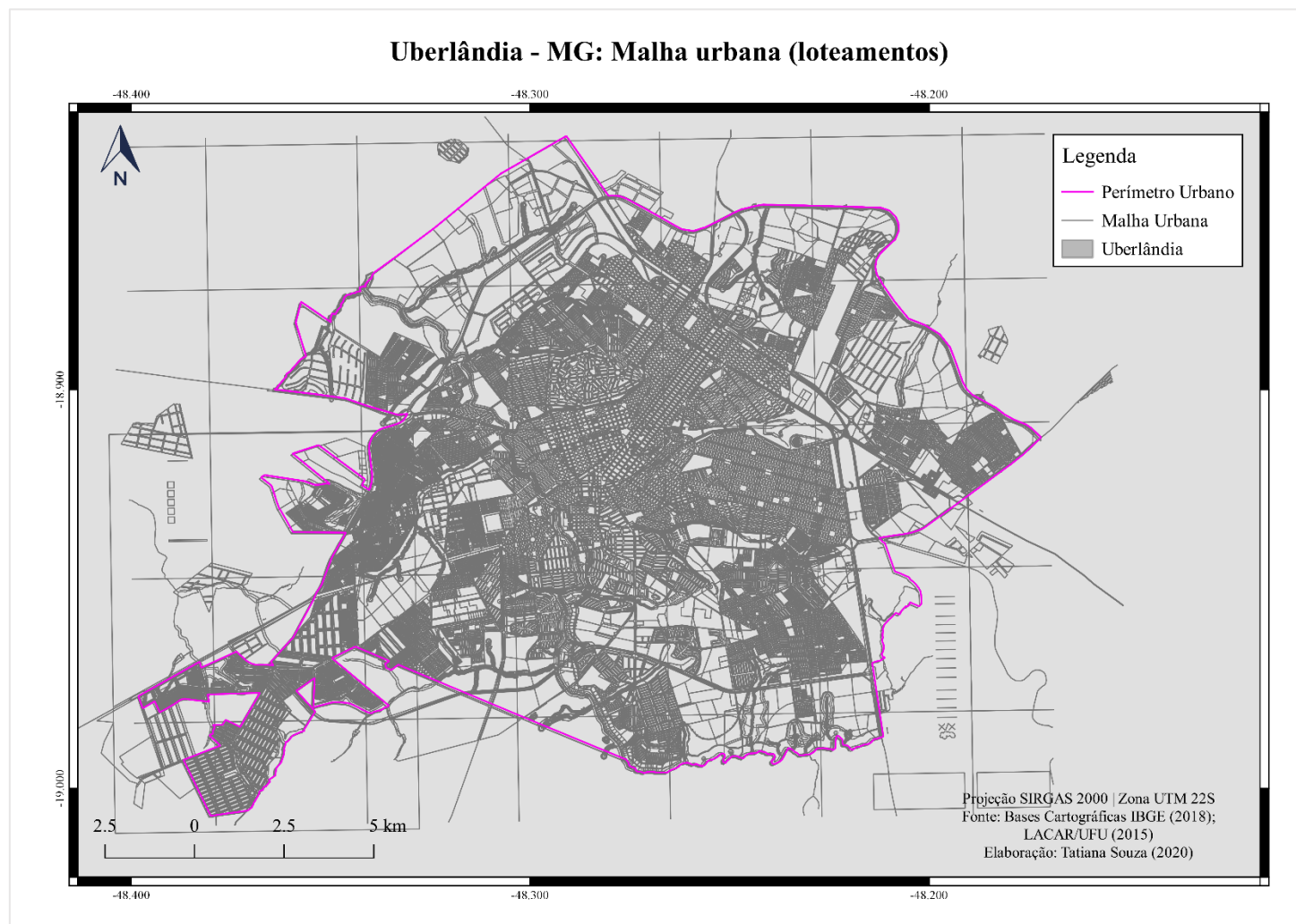
especializados no Mapa 6. O Mapa 7 espacializa os loteamentos aprovados dentro do perímetro urbano, o que forma a morfologia urbana da cidade.

Mapa 6. Uberlândia – MG: Setores da Zona Urbana (2006).



Fonte: Base Cartográfica IBGE (2018); Laboratório de Cartografia UFU (2015); Prefeitura Municipal de Uberlândia (2019).  
Elaboração: SOUZA, T. S. (2020).

Mapa 7. Uberlândia – MG: Malha urbana (loteamentos aprovados).



Fonte: Base Cartográfica IBGE (2018); Laboratório de Cartografia UFU (2015); Prefeitura Municipal de Uberlândia (2019).  
Elaboração: SOUZA, T. S. (2020).

No que tange a evolução urbana (Mapa 8 e Figura 11), Uberlândia teve seu crescimento recente localizado principalmente nos setores Sul e Leste. No Setor Oeste<sup>17</sup> houve em 2013 a aprovação de loteamentos residenciais destinados ao “Programa Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV), denominados Pequis<sup>18</sup> (figuras 7 e 8), Monte Hebron e Fruta do Conde. Esses residenciais são exemplos de segregação na cidade pois, mesmo com os “espaços vazios” (figuras 9 e 10; Mapa 9) em todo tecido urbano da cidade, os empreendimentos localizam-se na zona periférica. Inclusive, o perímetro urbano foi expandido (Lei Ordinária nº. 11.412/2013) justamente para implantação dos referidos empreendimentos e, em concordância com Corrêa (1989) o Estado capitalista cria mecanismos que leva a divisão social no espaço.

Figura 7. Uberlândia – MG: Casas do PMCMV no Residencial Pequis (2018).



Foto: SOUZA, T. S. (2018).

Figura 8. Uberlândia – MG: Habitações do PMCMV no Residencial Pequis (2018).



Foto: SOUZA, T. S. (2018).

Figura 9. Uberlândia – MG: Vazios urbanos no Residencial Pequis (2018).



Foto: SOUZA, T. S. (2018).

Figura 10. Uberlândia – MG: Rodovia MG 497 no Residencial Pequis (2018).

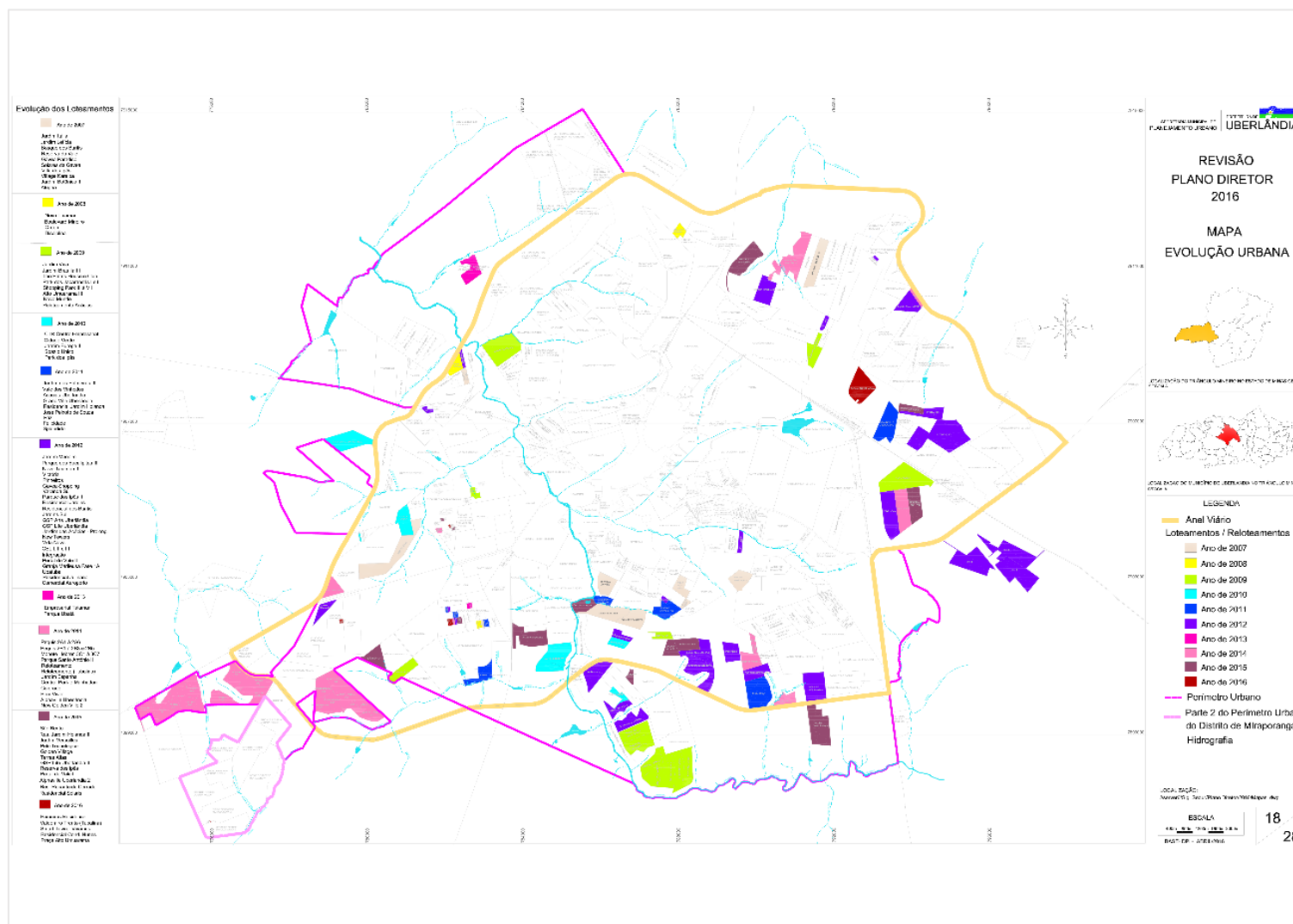


Foto: SOUZA, T. S. (2018).

<sup>17</sup> O Setor Oeste de Uberlândia, especialmente sua periferia, é objeto de estudo de MOURA (2003).

<sup>18</sup> Uma análise sobre a relação entre tempo de deslocamento e qualidade de vida no Residencial Pequis está presente em SANTOS (2019).

Mapa 8. Uberlândia – MG: Evolução Urbana (2016).



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia (2016).



Figura 11. Uberlândia – MG: Evolução da mancha urbana (1986 - 2016).



Fonte: Google Earth (2016; 2006, 1986).

Villaça (2001) discute que a segregação socioespacial resulta de “um processo segundo o qual, diferentes classes e camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais e conjuntos de bairros da metrópole”. Já Corrêa (2012) opta por “segregação residencial” e a define como concentração de tipos da população em um dado território.

Nesse sentido, há dois tipos de segregação: a primeira – autosegregação – é quando existe a opção pelo afastamento do centro urbano, residentes de condomínios fechados, por exemplo. A segunda, por sua vez, ocorre de forma forçada, isto é, quando a população é induzida a áreas periféricas da cidade pela falta de condições econômicas em residir próximo aos grandes equipamentos da cidade. Embora Villaça (2001) defina a segregação socioespacial a partir das metrópoles, é reconhecido que o processo também pode ser observado em cidades médias, como é o caso de Uberlândia onde podem ser encontradas as duas formas de segregação. O contraste entre habitações de alta renda e moradias de programas de habitação social também está presente no Setor Sul<sup>19</sup>.

O conjunto de fotografias a seguir ilustra os contrastes na paisagem e morfologia urbana do Setor Sul de Uberlândia: nas figuras 12 e 13 há exemplo de autosegregação promovido pelo condomínio horizontal fechado de alta renda e nas figuras 14 e 15 retrata-se a presença de edificações do PMCMV.

A diferença no padrão de construção das edificações, visíveis nas referidas figuras, chama atenção. Enquanto nos condomínios de alta renda existe uma grande preocupação com a estética, um apelo visual para uma “paisagem bonita” com presença de palmeiras (geralmente utilizam a palmeira imperial para dar uma sensação de imponência), as habitações de baixa renda caracterizam pelo padrão de autoconstrução (as casas são entregues todas iguais, sem uma identidade de diferenciação, mas uma das primeiras obras na residência é a implantação de muros, construídos pelos próprios moradores.

---

<sup>19</sup> A respeito da expansão de Uberlândia e do Setor Sul da cidade, vide SILVA (2012).

Figura 12. Uberlândia – MG: Habitação de alta renda em condomínio fechado no Setor Sul (2016).



Foto: AGB Uberlândia (2016). Disponível em: <[https://www.facebook.com/Agbuberlandia/photos\\_all](https://www.facebook.com/Agbuberlandia/photos_all)>. Acesso em jan. 2020.

Figura 13. Uberlândia – MG: Condomínio fechados de alta renda no Setor Sul (2016).



Foto: AGB Uberlândia (2016). Disponível em: <[https://www.facebook.com/Agbuberlandia/photos\\_all](https://www.facebook.com/Agbuberlandia/photos_all)>. Acesso em jan. 2020.

Figura 14. Uberlândia – MG: Rua do bairro Shopping Park (2016).



Foto: AGB Uberlândia (2016). Disponível em: <[https://www.facebook.com/Agbuberlandia/photos\\_all](https://www.facebook.com/Agbuberlandia/photos_all)>. Acesso em jan. 2020.

Figura 15. Uberlândia – MG: Habitação do PMCMV no Setor Sul da cidade (2016).

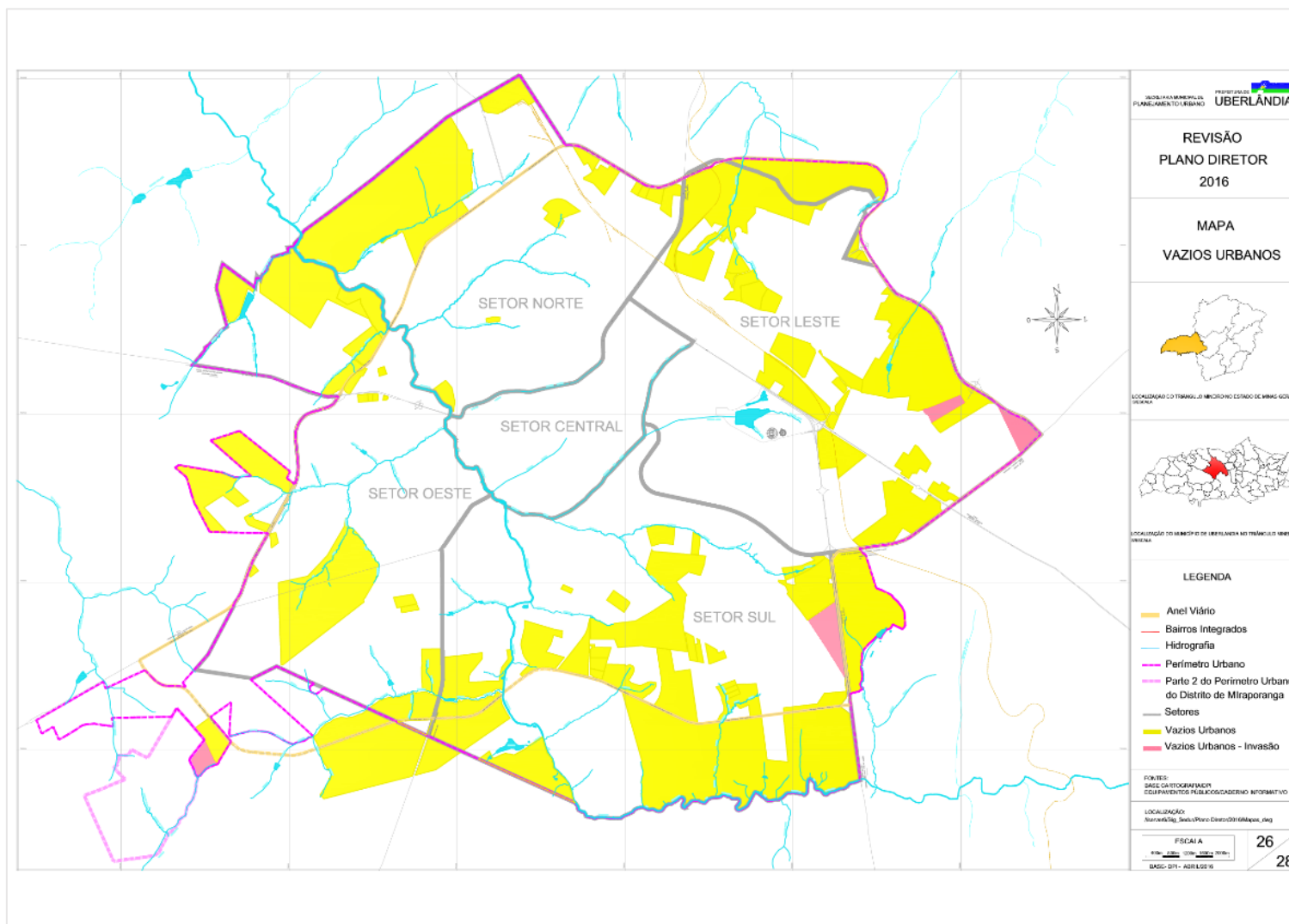


Foto: AGB Uberlândia (2016). Disponível em: <[https://www.facebook.com/Agbuberlandia/photos\\_all](https://www.facebook.com/Agbuberlandia/photos_all)>. Acesso em jan. 2020.

Provenientes da segregação socioespacial, há “espaços vazios” ou vazios urbanos, os quais são compreendidos pelo viés da especulação imobiliária, quando proprietários de imóveis deixam áreas ociosas na cidade esperando que as mesmas aumentem o valor do solo urbano à medida que, ao longo do tempo, se instala infraestrutura no seu entorno; o solo é então colocado enquanto mercadoria e, como tal, segue as lógicas do mercado. O Mapa 9 espacializa os vazios urbanos da cidade.



Mapa 9. Uberlândia – MG: Vazios urbanos (2016).



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia (2016).

Mesmo com a demanda por habitação, Uberlândia possui uma quantidade significativa de “espaços vazios”, tal condição não se restringe ao município uma vez que o mercado imobiliário, defronte à lógica capitalista, retém áreas de modo a ampliar a possibilidade de acumulação do capital. Essas áreas ociosas geram ônus para a prefeitura e, conseqüentemente, prejudica a população, posto que não assumem a função social da cidade e da propriedade, ou seja, essas áreas servem interesses particulares e não ao benefício coletivo. Embora seja significativo a quantidade de vazios urbanos, só 4 dessas áreas estão ocupadas por movimentos de luta e reivindicação pela terra urbana. As figuras 16 e 17 ilustram uma das ocupações em área pública do município, próximo ao bairro Tocantins, encontrada durante as pesquisas de campo para averiguar as condições dos loteamentos clandestinos e irregulares do município.

Figura 16. Uberlândia – MG: Moradias precárias em ocupação em área pública (2018).



Foto: SOUZA, T. S. (2018).

Figura 17. Uberlândia – MG: Moradia precária em ocupação em área pública (2018).



Foto: SOUZA, T. S. (2018).

Durante a pesquisa de campo foi possível conversar com uma moradora do local, a qual relatou que a ocupação está ali há cerca de dois anos e ainda não tinha nome, ou se tinha ela desconhecia (fato que causou estranhamento). Além disso, a mesma informou que tanto a água quanto a energia do local eram geradas de forma clandestina, chamadas popularmente de “gato”.

As moradias no local apresentavam condições extremamente precárias (conforme é perceptível nas figuras 16 e 17). São habitações construídas com lonas, papelão e restos de construção civil. Havia muito lixo na área, pois não há coleta por parte do órgão público.

Além dessa ocupação (denominada “Invasão Córrego do Cavalo” pela PMU), existem outras 7 áreas na mesma situação. As “invasões” estão esquematizadas no Quadro 2.

Quadro 2. Uberlândia – MG: Ocupações urbanas identificadas pela PMU (2018).

<b>Localização (bairro)</b>	<b>Tipo</b>
Córrego do Cavalo	Área pública
Jardim Vica	Área institucional
Jardim Vica	Área de reserva permanente
Guarani	Área verde
Morada Nova	Área pública
Lagoinha	Área pública
Pólo Moveleiro <sup>20</sup>	Área pública
Praça Guatemala (Parque das Américas)	Área pública

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia (2018).  
Organização: SOUZA, T. S. (2020).

O Setor Central<sup>21</sup> é o único onde não há registro de vazio urbano pela PMU, todavia não se extingue a possibilidade de lotes ou edificações ociosas ou sem uso. O setor também concentra a maior parte de verticalização – foi o primeiro setor a receber edifícios do tipo “arranha-céu” (vide Figura 18) <sup>22</sup>. Também é a área com densidade demográfica. A principal praça da área (Tubal Vilela) tem vivenciado um considerável aumento de comércio informal com condições precárias de trabalho (Figura 19).

<sup>20</sup> Embora a PMU tenha registrado tais ocupações como localizadas na Zona Urbana, as áreas do Pólo Moveleiro e Praça Guatemala localizam-se lindeiras ao perímetro urbano.

<sup>21</sup> Um estudo da Zona Central de Uberlândia pode ser apreciado em ALVES (2011).

<sup>22</sup> Sobre verticalização em Uberlândia, vide RAMIRES (1998); LOMOLINO (2019).

Figura 18. Uberlândia – MG:  
Verticalização área central (2019).



Foto: LOMOLINO, A. L. G. (2019).

Figura 19. Uberlândia – MG: Comércio informal na Praça Tubal Vilela (2020).



Foto: BITTENCOURT, L. (2020).

Da Universidade Federal de Uberlândia (UFU) à áreas ocupadas irregularmente por movimentos de Reforma Urbana (figuras 20 e 21), passando pelo marketing da “cidade inteligente” e condomínios horizontais para população de alta renda, o Setor Leste<sup>23</sup> aloca importantes empreendimentos. Recentemente, o mesmo setor passou por uma significativa intervenção urbano-modal: a instalação do corredor estrutural na Avenida Segismundo Pereira.

Figura 20. Uberlândia – MG: Acampamento  
Élison Pietro (Glória) (2016).



Foto: AGB Uberlândia (2016). Disponível em:  
<[https://www.facebook.com/Agbuberlandia/photos\\_all](https://www.facebook.com/Agbuberlandia/photos_all)  
>. Acesso em jan. 2020.

Figura 21. Uberlândia – MG: Movimento  
de luta por moradia (2016).



Foto: AGB Uberlândia (2016). Disponível em:  
<[https://www.facebook.com/Agbuberlandia/ph  
otos\\_all](https://www.facebook.com/Agbuberlandia/photos_all)>. Acesso em jan. 2020.

<sup>23</sup> Uma sistematização de dados e informações das transformações socioespaciais recentes do Setor Leste pode ser encontrada em BATISTA (2018).

Com base no Mapa 8 (página 96) pode-se afirmar que o Setor Norte é o que em menor grau sofreu transformações no que diz respeito a aprovação de novos loteamentos ou incentivos do setor imobiliário, uma vez que o mesmo comporta o Distrito Industrial da cidade e, como tal, possui função de concentrar atividades não residenciais.

Assim como as cidades brasileiras, Uberlândia está passando por uma mudança no que diz respeito a seu processo de urbanização. Reis Filho (2006) ao discutir a metropolização e faixas envoltórias de São Paulo, Campinas, Baixada Santista e Vale do Paraíba destaca que as mudanças ocorrem com:

- 1) a formação de áreas de urbanização dispersa;
- 2) com a adoção de novos modos de vida pela população;
- 3) adoção de novas modalidades de gestão dos espaços urbanos, com formas condominiais diversificadas;
- 4) com alterações nas relações entre espaços públicos e privados;
- 5) com novas formas de organização do mercado imobiliário e, consequentemente,
- 6) adoção de novos padrões de projetos, novas formas de conjuntos urbanísticos.

A partir das situações colocadas por Reis Filho (2006) anteriormente é possível estabelecer uma correlação com Uberlândia. Como exemplo de novas modalidades de gestão dos espaços urbanos tem-se o setor Sul da cidade, a qual se encontra em processo de expansão, dado que o PD vigente no município de 2006 a 2016 o coloca como o vetor de expansão urbana. O setor Sul também abriga grande concentração de condomínios fechados horizontais e verticais na cidade, como *Terras Altas Private Town* (Figura 22) e *Triad Vertical Residence* (Figura 23).

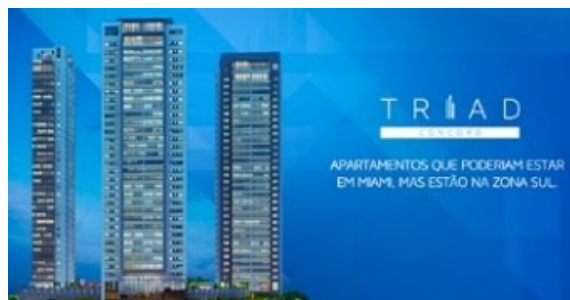


Figura 22. Uberlândia – MG: Projeto do condomínio Terras Altas Private Town.



Fonte: <<http://terrasaltasuberlandia.com.br/#mapa-empredimento>>. Acesso em ago. 2019.

Figura 23. Uberlândia – MG: Projeto do condomínio Triad Vertical Residence.



Fonte: <<http://triadverticalresidence.site.com.br/>>. Acesso em ago. 2019.

Os novos projetos que se instalam mostram que Uberlândia se insere cada vez mais em uma lógica de modernização urbana, com a presença de áreas supervalorizadas e empreendimentos exclusivos para classe de alta renda. Tais empreendimentos são fruto de grandes projetos urbanísticos que buscam “vender” o progresso na cidade. O município possui também o *Fórum Uberlândia 2100*, grupo criado em abril de 2015 por iniciativa de empreendedores locais (especialmente o Grupo Algar), cujo objetivo é “planejar a cidade no longo prazo, iniciando agora ações concretas para que ela continue a crescer, desenvolver-se e oferecer condições de vida digna aos cidadãos do futuro”<sup>24</sup>.

Novas formas de organização do mercado imobiliário são exemplificados pelo empreendimento Granja Marileusa (figuras 24 e 25), bairro planejado localizado no Setor Leste da cidade. Conforme descreve seu próprio site, o bairro foi “idealizado para que as pessoas ocupem as ruas. Sua arquitetura voltada ao encontro cotidiano resulta em harmonia entre morar, viver e trabalhar, por isso, o Granja contempla espaços residenciais, comerciais e acadêmicos”<sup>25</sup>. O projeto urbanístico do bairro remete ao conceito de cidade compacta.

<sup>24</sup> Disponível em <<https://uberlandia2100.com.br/?p=642>>. Acesso em ago. 2019.

<sup>25</sup> Disponível em <<https://www.granjamarileusa.com.br/o-bairro/>>. Acesso em jul. 2019.

Figura 24. Uberlândia – MG: Projeto do bairro Granja Marileusa (2019).



Fonte: <<https://www.defprojetos.com/granja-marileusa/>>. Acesso em ago. 2019.

Figura 25. Uberlândia – MG: Vista aérea do bairro Granja Marileusa (2019).



Fonte: <<https://www.granjamarileusa.com.br/blog/tags/granja-marileusa/>>. Acesso em ago. 2019.

As figuras 8 a 25 contrastam diversas paisagens urbanas em Uberlândia. Paisagens que vão desde habitações de mais alta renda, com alto padrão na construção, presença de áreas verdes e equipamentos urbanos até as moradias da maior precariedade, em que impera a autoconstrução realizada a partir de sobras e materiais inadequados para edificação. Há paisagens onde concentra-se a mais alta tecnologia disponível, edifícios com automação digital e áreas exclusivas para lazer e entretenimento, enquanto outras carregam escancarado o não acesso ao direito universal de moradia. O Estado torna-se conivente com tudo isso quando não estabelece políticas públicas de equidade social. Essas características são marcas da desigualdade socioespacial, produto de uma urbanização capitalista. Nessa era, o preço e acesso à terra diferencia os sujeitos. Complementa essa ideia Rodrigues (2016):

Nas cidades capitalistas impera a distribuição desigual de padrões urbanos. Nas últimas décadas, o interesse do capital em aplicar seus excedentes no espaço urbano tem tornado as cidades ainda mais desiguais, tanto pela aplicação de capitais privados no espaço - a exemplo do que ocorre nos loteamentos murados e condomínios fechados e outros “empreendimentos” -, como pelo investimento do Estado capitalista, ao prover de infraestrutura desigual o espaço urbano (RODRIGUES, 2016, p. 05).

O capitalismo é repleto de contradições, as quais se materializam no espaço. Diferente do que pode ser pensado, não somente em grandes centros urbanos – metrópoles – que esses contrastes são visualizados. Os exemplos citados mostram que Uberlândia, mesmo enquanto cidade média, possui seu território repleto de fragmentações, onde coabitam o rico e o pobre; o alto e o baixo padrão; o formal e o informal; o legal e o ilegal; o regular e o irregular. Talvez a mais recente dessas diferenciações espaciais seja a produção crescente de loteamentos irregulares e clandestinos no município.

### **2.2.3. Entre o rural e o urbano: o periurbano**

Campo e cidade estão delimitados institucionalmente através de leis e normas de ordenamento territorial. No entanto, é certo que uma “linha imaginária” limítrofe não anula influência de um no outro, dado que a relação rural-urbano se encontra cada vez mais fluída e diluída no território.

O espaço de transição entre uma zona e outra pode ser pensado como o periurbano. Nesse sentido, o espaço periurbano de Uberlândia é fortemente influenciado por sítios de recreio e chácaras de lazer, tanto regulares quanto irregulares. O desejo de quem adquire, geralmente, é utilizar o imóvel como uma segunda propriedade que possibilita um resgate do bucólico. Todavia, a paisagem desse periurbano pode parecer muito menos rural do que se deseja ou muito mais urbana do que realmente é.

Consoante ao que argumenta Souza (2003), diversas vezes a paisagem periurbana é maquiada para parecer “rural”, no entanto a “lógica” do uso é urbana – no presente estudo, sobretudo, o parcelamento do solo é caracterizado como urbano. Para o autor, os espaços periurbanos são:

[...] aqueles espaços preteritamente rurais, mas que, mais e mais, são tomados por uma lógica urbana de uso da terra (especulação imobiliária, residências de fim-de-semana ou mesmo principais de famílias de classe média, algumas



favelas, atividades de lazer, restaurantes etc.), sendo a agricultura algo puramente residual, ou um verniz, uma aparência que esconde a essência mais profunda (SOUZA, 2003, p. 76).

O perímetro urbano de Uberlândia possui área suficiente para atender a demanda habitacional atual e futura do município, entretanto, mesmo assim existem pessoas sem moradia, com um alto déficit habitacional. Isso ocorre devido a alta concentração de terras e imóveis nas mãos de elites específicas. Se há na Zona Urbana diversos loteamentos não adensados, porque é frequente a ampliação do perímetro? Porque os agentes hegemônicos – loteadores, incorporadores, proprietários de grandes terras – do espaço urbano buscam produzir vazios urbanos, espaços de reserva de valor para o mercado imobiliário.

É simples de entender: quanto mais próximo o loteamento estiver do limite do perímetro urbano, mais fácil será sua regulamentação. Para regulamentar o loteamento, então se expande o perímetro urbano, assim uma nova área é incorporada a malha urbana, novos vazios urbanos são produzidos e amplia-se a segregação socioespacial, sobretudo aquela forçada, quando a população de baixa renda é sujeita a morar nas áreas mais distantes do centro porque lá se encontra as habitações de interesse popular do PMCMC – como foi o caso do Residencial Pequis, por exemplo – ou então é onde o preço do aluguel é menor e são as únicas condições possíveis para o indivíduo se instalar. É a partir dessa lógica que a cidade tem sido produzida.

Souza (2003) vai chamar esse processo de “ espaço em pousio social”, uma vez que enxerga os espaços vazios como “reserva especulativa do solo à espera de ocupação por atividades urbanas e que serão convertidas, depois de muitos anos ou mesmo após algumas décadas, em loteamentos populares ou condomínios fechados de alto *status*, dependendo da localização” (SOUZA, 2003).

Nesse mesmo sentido, Vale (2007) aponta que se trata de extensas áreas improdutivas rurais – as quais não cumpre função social – lindeiras ou próximos ao perímetro urbano. Após um tempo, essas áreas:

deixarão de ser negociadas em hectares, passando a sê-lo em metros quadrados. É mais fácil vender a terra na zona rural porque a mesma será mais barata. Além disso, não tem tantas pessoas que tem condições de comprar o módulo rural. Assim, esses espaços acabam por transformar-se em “reserva de valor” para futuras expansões urbanas (VALE, 2007).

Funciona como uma engrenagem: aqueles que sonham com uma chácara de lazer adquirem o imóvel porque esses serão mais baratos que o módulo rural, área que provavelmente o indivíduo não conseguiria comprar caso estivesse regular pelo valor mais alto. Junto a isso, tem os incorporadores que espalham essa lógica no entorno da cidade, produzindo dispersão dos modos de vida, uso e ocupação do solo no município.

Durante a pesquisa de campo constatou-se dois loteamentos irregulares localizados na porção periurbana do município (Zona de Expansão Urbana). Trata-se de áreas com todas as características da Zona Urbana: parcelamento; uso; densidade habitacional; etc., mas localizados na Zona Rural do município. São empreendimentos lindeiros ao perímetro urbano: o Parque Maravilha e o Reloteamento Bela Vista.

O loteamento Parque Maravilha, possui acesso pela rodovia BR 365 (Uberlândia – Monte Alegre). Localiza-se ao lado oposto do bairro Tocantins, em frente ao bairro Morada do Sol (Figura 26). A área do loteamento Parque Maravilha é limítrofe da linha que separa a Zona Rural e a Zona Urbana de Uberlândia. Conforme a Lei municipal nº. 11.819/2014 o loteamento se encontra concomitantemente na faixa pertencente tanto a Zona Rural e Zona de Expansão Urbana.

Figura 26. Uberlândia – MG: Localização do loteamento Parque Maravilha (2016).



Fonte: Google Earth (2020).

Em meados de 2001 a área que compreende ao Parque Maravilha foi loteada e comercializada como um bairro “mais distante do Centro” da cidade. Hoje, as pessoas que construíram suas moradias e ali estão instaladas reivindicam que a prefeitura instale asfalto nas ruas que atualmente são estradas vicinais. O loteamento possui rede de água e energia elétrica, além de ser atendido por iluminação e transporte público (Figura 27).

Figura 27. Uberlândia – MG: Ponto de ônibus no Parque Maravilha (2018).



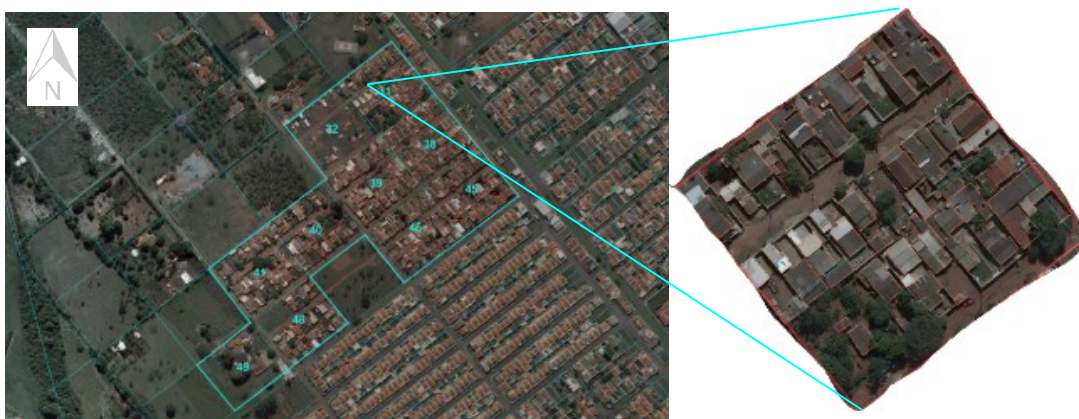
Foto: SOUZA, T. S. (2018).

O loteamento Chácaras Bela Vista está localizado nas proximidades do bairro Jardim Canaã. Conforme a PMU (2018) a área está em vias de se efetuar a regularização e implantação da infraestrutura não existente no local (asfalto e iluminação pública).

Trata-se de um condomínio de chácaras de recreio que, com o tempo, sofreu reloteamento em algumas de suas glebas (nº.s 31, 32, 36, 39, 40, 41, 45, 46, 48 e 48, conforme Figura 28).

A partir da pesquisa de campo e via imagem de satélite do *software GeoSystem*, as chácaras reloteadas possuem cerca de 228 lotes com aproximadamente 264 edificações. Com exceção da 38 e 49, cada área possui em média entre 25 e 30 lotes e cerca de 30 moradias por gleba. O loteamento não possui asfaltamento e não possui iluminação pública (apenas postes de energia elétrica).

Figura 28. Uberlândia – MG: Imagem aérea do loteamento Chácaras Bela Vista reloteado e aproximação da Chácara 31, respectivamente (2018).



Fonte: GeoSystem (2018).  
Elaboração: SOUZA, T. S. (2018).

Quando loteadas pela primeira vez, as chácaras possuíam 10.000 m<sup>2</sup>, porém, após o reloteamento clandestino cada lote ficou com aproximados 250 m<sup>2</sup>, dimensão média de um lote urbano comum. Tal fator descaracteriza a área que embora tenha características do rural, mais se apresenta como uma zona rural bastante urbanizada. Uma característica interessante encontrada foi a mistura entre o viver na cidade – casas extremamente próximas umas das outras, com o viver no campo – criação de animais, como pode ser observado na Figura 29. No local também foi encontrado lixo, resíduos de construção civil e a planta mamona (Figura 30), indicativo que se tratava de uma área abandonada e sem cuidados.

Figura 29. Uberlândia – MG: Vacas em meio a moradias no loteamento Chácaras Bela Vista (2018).

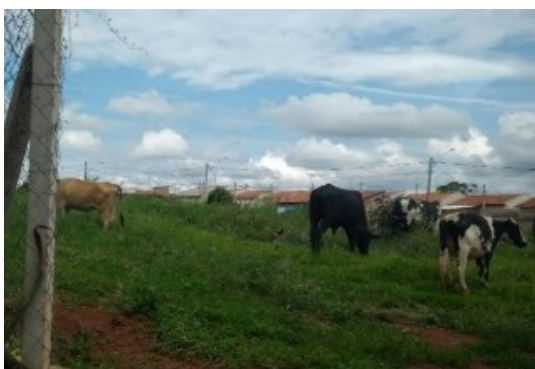


Figura 30. Uberlândia – MG: Descarte irregular de resíduos sólidos no loteamento Chácaras Bela Vista (2018).



Foto: SOUZA, T. S. (2018).

Face ao exposto e diante de um contexto de urbanização contemporânea em Uberlândia, Motta (2019) finaliza sua tese de doutorado com a vontade e curiosidade de compreender,

[...] um processo em andamento na zona rural da cidade no qual, segundo informações do Ministério Público Estadual, 110 loteamentos irregulares estão implantados fora do perímetro urbano. [...] Isso demonstra que a escala de dispersão e fragmentação do território é ainda maior do que imaginamos e deve ser abarcado por novas pesquisas, que possivelmente demonstrarão a tese de que as relações urbano e rural estão cada vez mais fluídas, refletindo no processo de dispersão do território para além da cidade (MOTTA, 2019, p. 232).

É possível compreender que a expansão da cidade e da urbanidade de Uberlândia fomentaram um crescimento populacional expoente que, ao passar dos anos diante a uma situação adversa da falta de planejamento, foram e continuam sujeitos a situações caóticas.

Para responder as indagações de Motta, do Ministério Público Estadual e da PMU, o próximo capítulo caracterizará os loteamentos clandestinos e irregulares identificados e coletados a partir de pesquisas de campo e informações auferidas junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.



## CAPÍTULO 3

---

### **Loteamentos clandestinos e irregulares em Uberlândia: um problema da urbanização contemporânea?**

---



## Capítulo 3

---

### **LOTEAMENTOS CLANDESTINOS E IRREGULARES EM UBERLÂNDIA: um problema da urbanização contemporânea?**

O presente capítulo busca identificar e caracterizar o objeto de estudo desta pesquisa. Trata-se de um esforço de compreender as transformações em curso a partir dos loteamentos clandestinos e irregulares que vem se (re)produzindo no município de Uberlândia o qual potencializa as informalidades presentes na Zona Rural do município e condiciona a periurbanização e dispersão.

Os dados aqui apresentados foram coletados a partir de pesquisa de campo e tem a função de aferir e discutir as irregularidades gerais, condições de sítio, moradia e perfil dos moradores de tais empreendimentos. Também há discussão das vulnerabilidades ambientais, institucionais e sociais identificadas nessa condição da expansão urbana.

Para entender a situação e qualidade de vida percebida pelos próprios moradores e enriquecer o trabalho sob o ponto de vista qualitativo, o capítulo conta com diálogos, falas e relatos da população residente.

O uso de material cartográfico e estatística mensura os dados colhidos em pesquisa de campo, realizado junto ao NAPSI no período de junho a novembro de 2018. Também são apresentados alguns quadros síntese, como o comparativo entre os padrões de habitação dos loteamentos e algumas das vulnerabilidades identificadas para tornar o assunto mais didático e compreensível para o leitor.

São apresentados cinco subitens nesse capítulo, sendo iniciado pela exposição da problemática da produção dos loteamentos; passando pela discussão da relação entre os agentes produtores do loteamento e finaliza com alguns encaminhamentos sobre o tema.



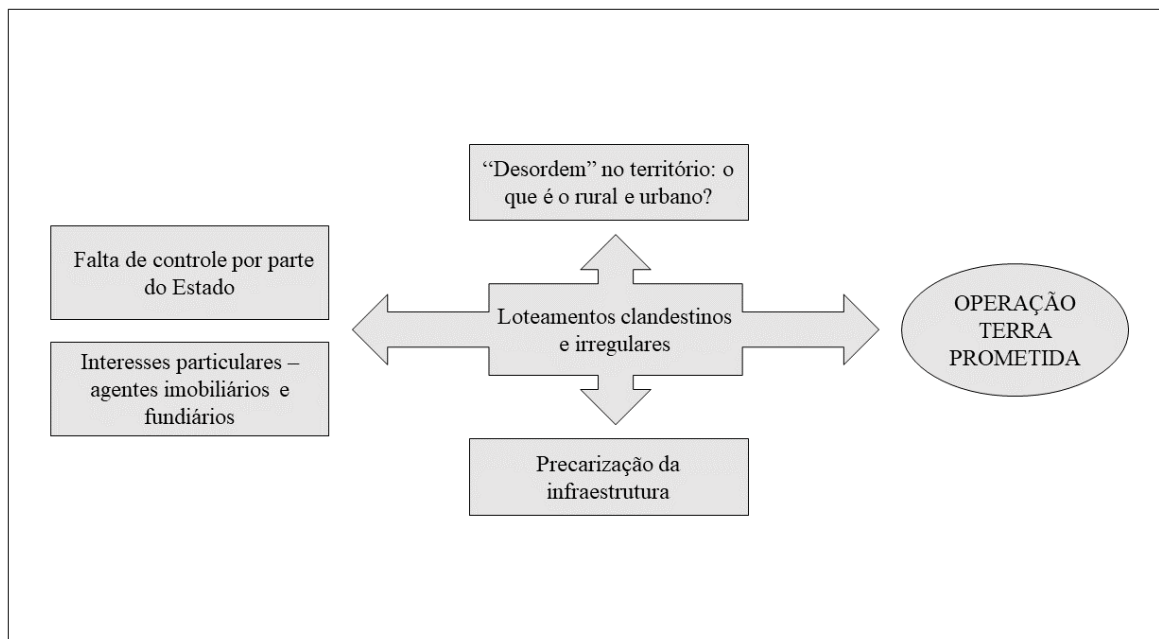
### **3.1. A problemática da produção de loteamentos clandestinos e irregulares**

Os loteamentos de gênese ilegal de Uberlândia são majoritariamente resultantes da divisão de glebas em frações não ideais ao estabelecido pela prefeitura – como áreas rurais comercializadas como lotes urbanos. São classificados como loteamentos irregulares, quando não respeitam as diretrizes gerais de loteamentos definido pelo órgão público responsável ou loteamentos clandestinos, gerados pela comercialização não registrada dos lotes ou ainda pelos assentamentos urbanos de movimentos de luta pela reforma urbana. Esses fatores preocupam os poder público e sociedade além de distorcerem o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor como seu principal instrumento, pois em princípio deveriam assegurar a função social da cidade e da propriedade.

Um imóvel só está apto ao loteamento quando o mesmo atende aos critérios estabelecidos pela já mencionada Lei n.º 6.766/1979. Os critérios vão desde o desmembramento do imóvel e apresentação de projeto de loteamento à prefeitura até a inscrição no Cartório de Registro de Imóveis. Silva (s/d) destaca que até o advento da lei as prefeituras municipais não dispunham de instrumental que lhes permitisse a regularização desses loteamentos, salvo a movimentação de ação para compelir o loteador a efetuar o registro de acordo com o decreto-lei 58/37 ou a executar as obras. Entretanto, apesar dos esforços do poder público aliado a legislação urbana para solucionar essas questões, observa-se que a cidades têm se (re)produzido de forma que seu o crescimento caminha na contramão à lei.

Mas, porque ocorre essa prática de parcelamento inadequado do solo? A Figura 31 sintetiza a ideia.

Figura 31. Uberlândia – MG: Problemática dos loteamentos clandestinos e irregulares.



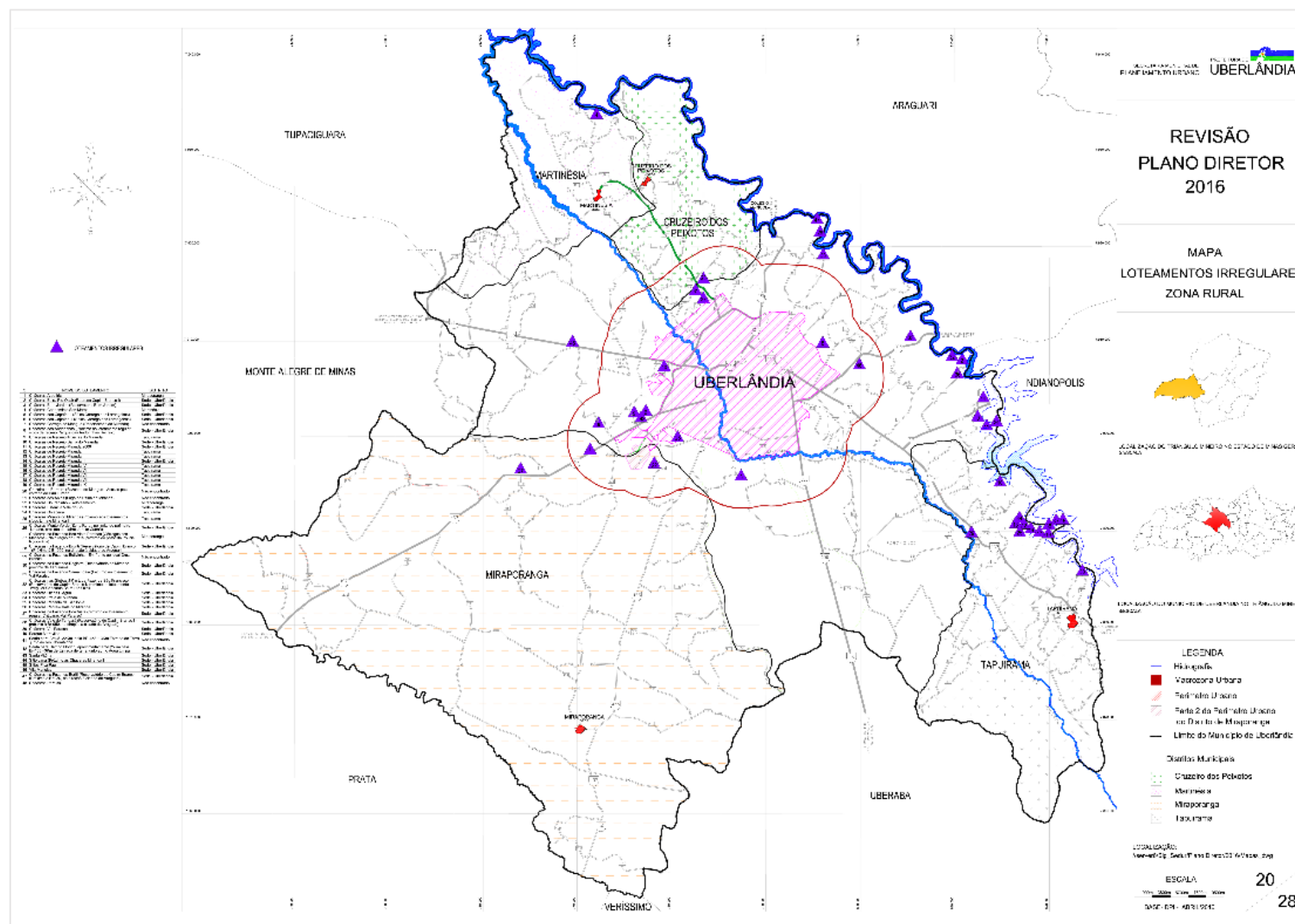
Organização: SOUZA, T. S. (2020).

O PD do horizonte 2006 – 2016 (lei nº. 432/2006) havia identificado 24 loteamentos clandestinos (Chácaras Arco Íris, Reloteamento Chácaras Douradinho, Chácaras Olhos D'Água, Chácaras Monte Verde, Chácaras Recanto da Babilônia, Parque Maravilha, Sítios Córrego das Laranjeiras/Copaíba, Sítios do Pica - Pau, lago da Usina de Capim Branco II :Jatobá Barreiro, Chácaras de Camping e Pesca Valparaíso, lago da Usina de Miranda: Chácaras de Recreio Aroeira do Miranda, Chácaras de Recreio Bahia do Miranda, Chácaras de Recreio Miranda I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, Chácaras de Recreio Miranda 2000, Chácaras de Recreio Vale do Miranda e Goiabeira) e 3 loteamentos em situação de irregularidade (Chácaras Beira Rio Odair, Chácaras Estância Vale do Sol e Vila Marielza) na Zona Rural do município (vide Mapa 10).

No ano de 2016, quando iniciaram as discussões para revisão do plano, foram contabilizados 48 loteamentos irregulares e/ou clandestinos na Zona Rural (Mapa 11) e 15 loteamentos irregulares e/ou clandestinos na Zona Urbana (Mapa 12) do município.

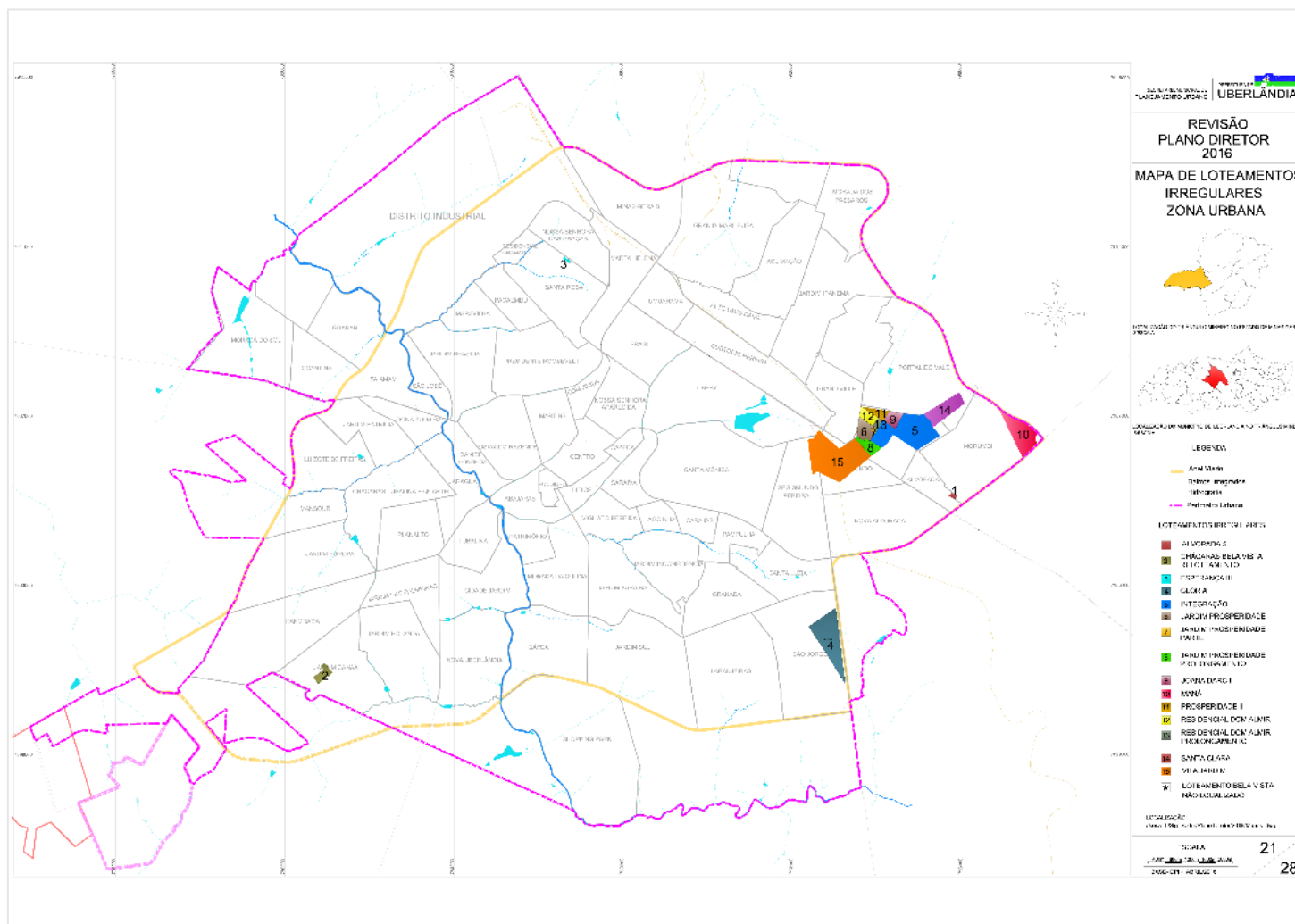


Mapa 11. Uberlândia – MG: Loteamentos clandestinos e irregulares identificados na Zona Rural (2016).



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia (2016).

Mapa 12. Uberlândia – MG: Loteamentos clandestinos e irregulares identificados na Zona Urbana (2016).

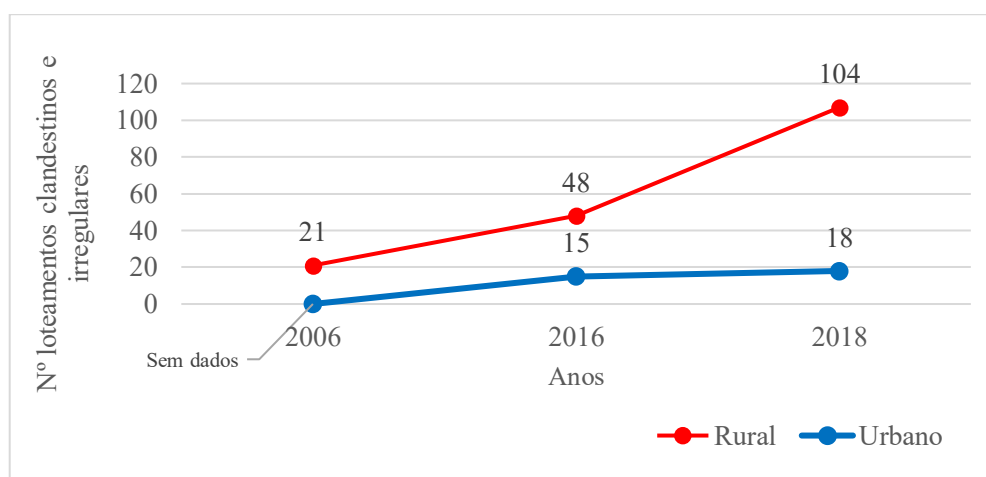


Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia (2016).

Ao final de 2018 a PMU divulgou em seu site oficial<sup>26</sup> que o município possuía identificados 122 loteamentos em situação de clandestinidade ou irregularidade, mas dessa vez não diferenciou os loteamentos clandestinos dos irregulares<sup>27</sup>

Conforme espacializa os mapas 10 e 11, houve um significativo aumento dos loteamentos em situação ilegal. De 2006 a 2016 cresceu em 128% o número de empreendimentos de gênese ilegal identificados na Zona Rural, enquanto de 2016 a 2018 o aumento foi de 123%. Embora o último percentual seja maior, é preciso considerar os horizontes na produção desses loteamentos. Para fins de comparação, a média da primeira faixa (2006 – 2016) há o aumento de 12,8% de loteamentos ao ano, enquanto na segunda faixa de análise (2016 – 2018) o aumento médio corresponde a 61,5%. A respeito da Zona Urbana, não há dados das áreas irregulares em 2006, mas na faixa 2016 – 2018 houve aumento de 12,5%. O Gráfico 1 ilustra as informações descritas e o Mapa 13 espacializa os loteamentos atualmente identificados na Zona Rural, conforme a evolução de identificação pelos PDs.

Gráfico 1. Uberlândia – MG: Loteamentos identificados por ano (2006 – 2018).



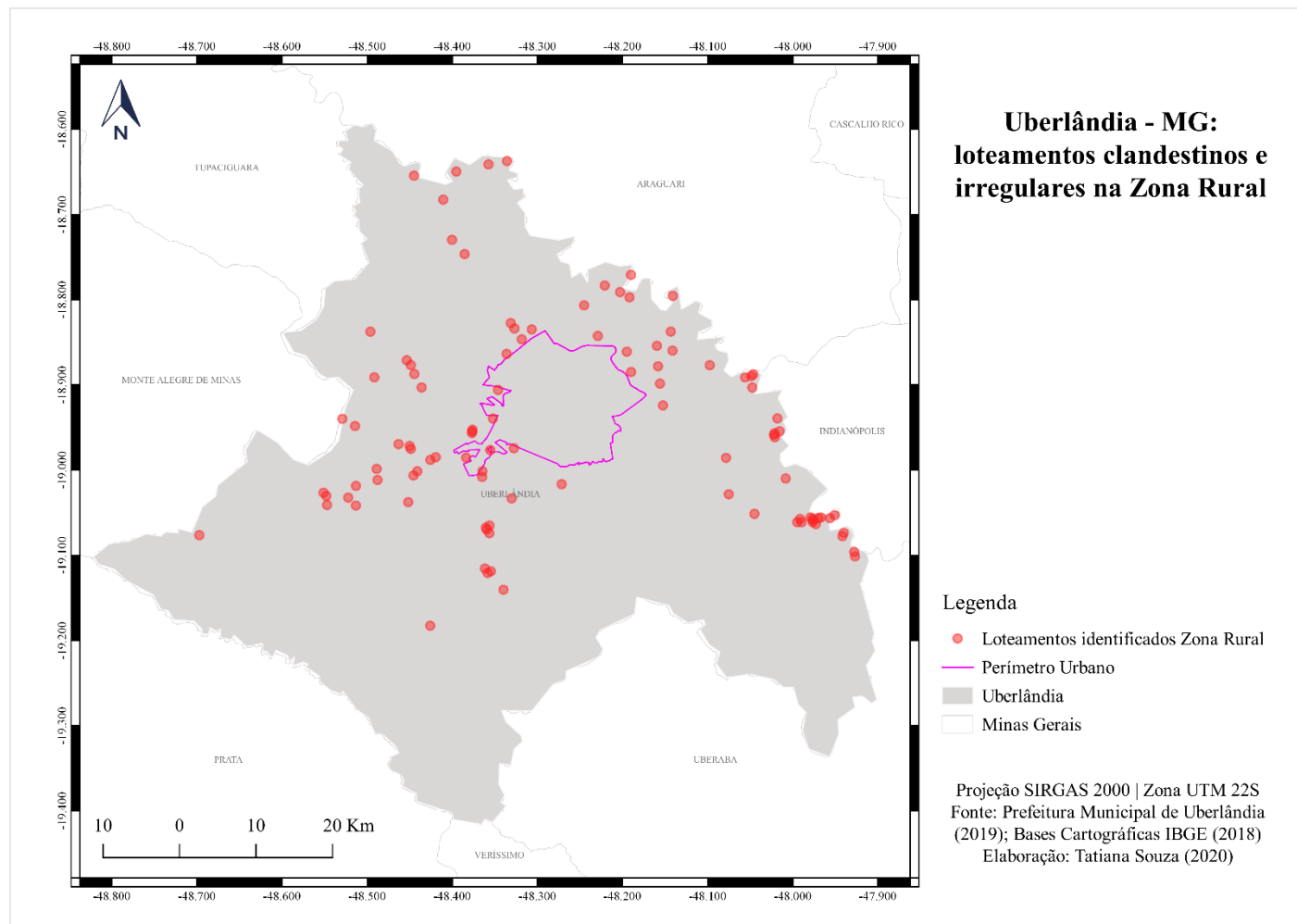
Fonte: Plano Diretor PMU (2006; 2016); NAPSÍ (2018).  
Organização: SOUZA, T. S. (2019).

<sup>26</sup> Disponível em:

<[http://www.uberlandia.mg.gov.br/2014/secretaria-pagina/56/3210/loteamentos\\_irregulares.html](http://www.uberlandia.mg.gov.br/2014/secretaria-pagina/56/3210/loteamentos_irregulares.html)>. Acesso em ago. 2019.

<sup>27</sup> Para conhecimento da lista, com os respectivos nomes e localização dos loteamentos, vide anexos 1, 2 e 3 ao final do trabalho.

Mapa 13. Uberlândia – MG: quadro geral dos loteamentos no município (2018).



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia (2016; 2018); Bases Cartográficas IBGE (2018).  
 Organização: SOUZA, T. S. (2020).

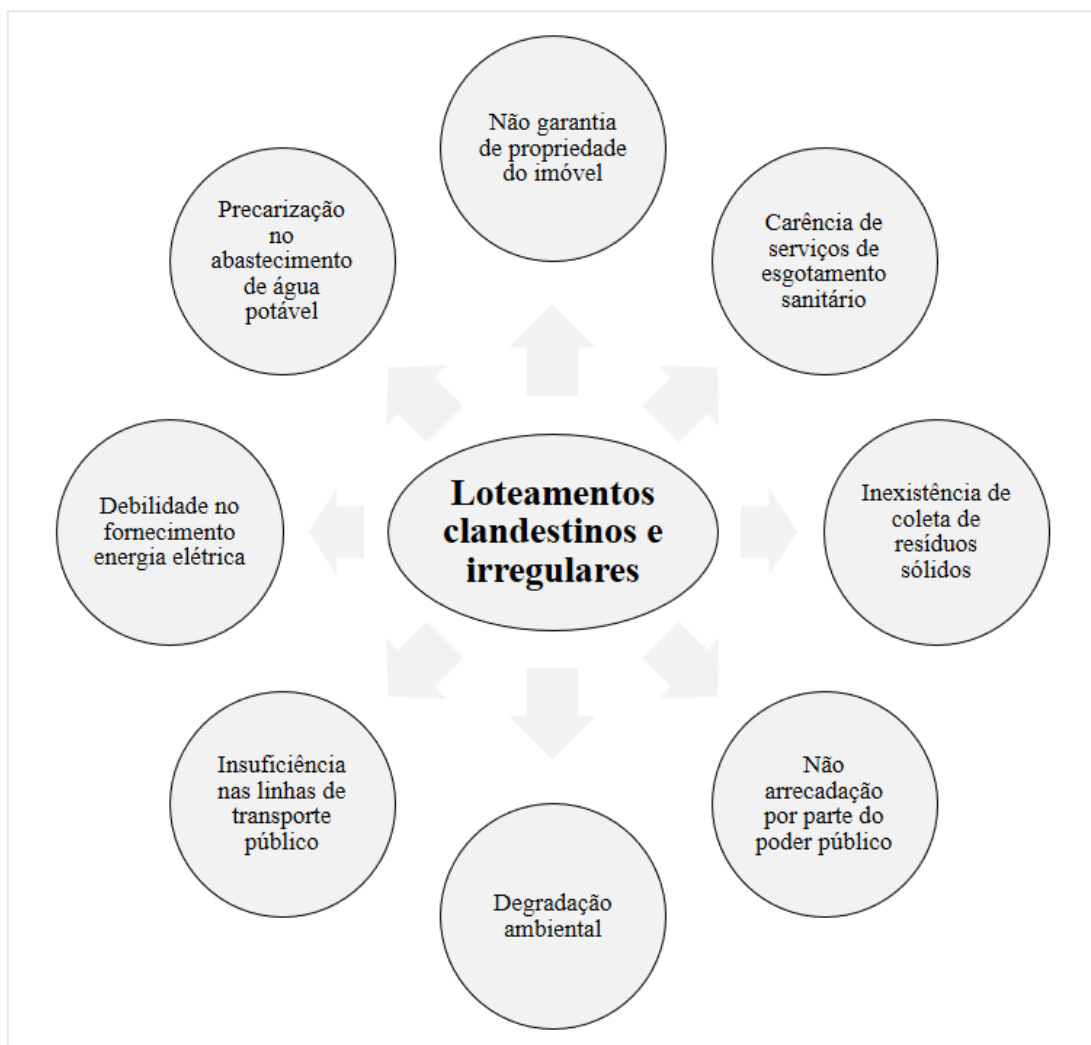
A dispersão desses empreendimentos gera, principalmente, dois grandes problemas: o primeiro é a “desordem” nos espaços rurais e urbanos e, o segundo, a precariedade das condições de moradia juntamente com as vulnerabilidades ambientais, institucionais e sociais trazidas. A Operação “Terra Prometida” surge em um contexto para controlar essa prática e fazer uso da lei para punir envolvidos.

O Gráfico 1 e o Mapa 13 ilustram a problemática dos loteamentos clandestinos e irregulares no município. A intensificação na produção desse tipo de empreendimento afeta diretamente a população que adquire os lotes. Parte dessa população demonstra ciência ao saber das ilegalidades, mas ainda assim os adquire pois em geral esses imóveis possui um valor mais baixo que a média de mercado. Outra parcela diz sentir-se lesada por não ter conhecimento de como funciona tal atividade.

Além da população que adquire o empreendimento, tal prática afeta diretamente o poder público pois o mesmo deixa de arrecadar taxas provenientes da implantação dos lotes e impostos que seriam cobrados, a exemplo, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) que deveria ser cobrado em áreas urbanizadas, o que retorna a afetar a população – dessa vez população geral – e planejamento urbano-territorial, pois sem arrecadação o município não consegue atender as demandas de seu povo. A Figura 32 organiza e sintetiza em forma de fluxograma as principais vulnerabilidades decorrentes desses empreendimentos.



Figura 32. Uberlândia – MG: Principais vulnerabilidades dos loteamentos em análise.



Elaboração: SOUZA, T. S. (2020).

Consoante a LC nº. 245/2000, cabe ao loteador executar toda a infraestrutura – abertura das vias públicas; sistema de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário; rede de energia elétrica e destinação final dos resíduos – a qual deve ser implementada em até dois anos após a instalação do loteamento. No entanto, percebeu-se a partir da pesquisa de campo que os loteadores comercializam os lotes, mas depois de realizadas as vendas, não instalam a infraestrutura básica necessária. A Figura 33 é um *folder* retirado de um anúncio no *Facebook* que fazia propaganda de venda de lote clandestino (embora a publicação não esclarece que se trata de uma área não regular, como é de se esperar).

Figura 33. Uberlândia - MG: Propaganda comercial do loteamento clandestino Lago Norte (2018).



Fonte:

<<https://facebook.com/photo.php?fbid=1671426699606012&set=pcb.1671426719606010&type=3&theater>>.  
Acesso em abr. 2018.

A Figura 33 divulga um cronograma de execução das obras de implementação do loteamento, sendo que água e energia provisórios, seriam instalados ainda naquele ano. Já serviços mais complexos como a documentação aprovada do condomínio, aparece que será concluída em junho de 2021, mas como se trata de um loteamento clandestino, caso não haja regularização por parte do poder público, não haverá nenhuma documentação aprovada e, o máximo que o loteador consegue é um contrato de compra e venda (“contrato de gaveta”) para o comprador. A escritura (único documento oficial para garantia de propriedade do imóvel) só é possível aos imóveis regulares, cadastrados no CRI e cumprido todas as diretrizes e exigências da prefeitura.

A divulgação da venda dos loteamentos anunciando que a infraestrutura será instalada após a aquisição do imóvel é comum. Mas, quando se trata de loteamentos ilegais a infraestrutura torna-se uma promessa jamais cumprida. Água e energia elétrica, só podem ser instaladas pelas empresas responsáveis – DMAE e CEMIG, por exemplo – caso esteja nas conformidades dos órgãos responsáveis pelo registro e aprovação do empreendimento.

Na ânsia por implantação dessa infraestrutura, a população faz suas próprias instalações. Uma moradora do loteamento Chácara Paraíso II informou que a implementação de energia elétrica e água gira em torno de R\$20.000,00 por propriedade. Os moradores com melhores condições financeiras, instala poços artesianos e geradores de energia. Já aqueles com menor renda, por não possuir recursos, instala água e energia de forma clandestina em suas unidades (vide figuras 34 e 35).

Figura 34. Uberlândia – MG: Instalação clandestina de água no loteamento Fazenda Boa Vista/Perobas (2018).



Foto: SOUZA, T. S. (2018).

Figura 35. Uberlândia – MG: Poste de energia não autorizado no loteamento Fazenda Boa Vista/Perobas (2018).



Foto: SOUZA, T. S. (2018).

Por não conhecer a legislação e competências que cabem ao poder público e ao loteador, parte dos moradores culpabilizam a prefeitura, acreditando que a mesma está impedindo a instalação da infraestrutura necessária. Também há uma parcela que imagina ser da responsabilidade do órgão público implantar água e energia elétrica, que consideram ser

elementos básicos. Quanto ao esgotamento sanitário, coleta de lixo, reserva de áreas verdes, quase não há reclamações ou questionamentos.

Apresentada a problemática dos empreendimentos de gênese ilegal no município, é hora de analisar a relação entre os agentes produtores do espaço, que estão diretamente “responsabilizados” pelos loteamentos, são eles: Estado (Ministério Público/prefeitura); agentes imobiliários/fundiários (loteadores) e proprietários dos lotes.

### **3.2. Relação entre agentes produtores do espaço urbano e loteamentos de gênese ilegal**

Corrêa (2012) discute que entre os agentes produtores do espaço urbano existe o Estado, aqui representado pela prefeitura municipal e Ministério Público Estadual de Minas Gerais (MPE-MG). Ainda segundo o autor “o Estado atua diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário” (p. 24). Sendo assim, há a necessidade de compreender a organização desse agente.

Diante da situação de irregularidade e clandestinidade no Triângulo Mineiro e, a fim de evitar e corrigir as distorções da produção de loteamento clandestinos e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente o Ministério Público do Estado de Minas Gerais criou a Operação “Terra Prometida”<sup>28</sup> em parceria com a Polícia Militar Ambiental do Estado de Minas Gerais. O grupo tem a função de atuar na detecção e responsabilização de proprietários, incorporadores e imobiliárias que comercializam terrenos e chácaras de forma clandestina ou ilegal, bem como os indivíduos que adquirem essas áreas/propriedades.

Ademais, das secretarias da PMU<sup>29</sup> (vide fluxograma de organização da instituição –

---

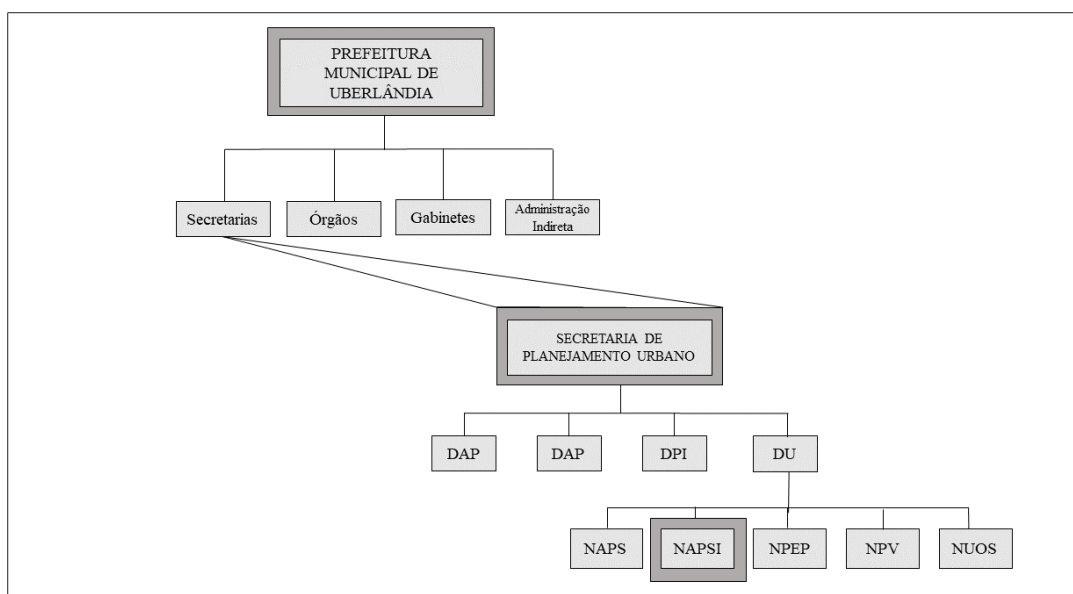
<sup>28</sup> Também denominada “Desbravamento da Terra Prometida” ou “Operação Terra Sem Lei”.

<sup>29</sup> A PMU está dividida em 16 secretarias e um gabinete de Prefeito e Vice-prefeito como administração direta e sete órgãos de administração indireta.

Figura 36), tem-se a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEPLAN)<sup>30</sup>, órgão municipal que tem como fundamento planejar, implementar, executar, controlar e avaliar as atividades da política de planejamento urbano do município, além de estabelecer diretrizes do PD através de programas que propõem melhorias na vida da população uberlandense.

Com a Operação Terra Prometida, a PMU viu a necessidade de criar um órgão dentro da SEPLAN responsável pela análise e identificação dos loteamentos. O órgão nasceu em 2017 e foi denominado Núcleo de Análise de Parcelamento do Solo Irregulares (NAPSI)<sup>31</sup>.

Figura 36. Fluxograma da estrutura orgânica PMU – NAPSI.



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia (Lei nº. 12.617, de 17 de janeiro de 2017).  
Organização: SOUZA, T. S. (2018).

<sup>30</sup> A SEPLAN encontra-se subdividida em um gabinete do secretário e quatro diretorias, são elas: Diretoria de Acessibilidade e Mobilidade Reduzida (DAMR) com o Núcleo de Acessibilidade e Núcleo de Fiscalização de Acessibilidade; Diretoria de Aprovação de Projetos Arquitetônicos (DAPA) com o Núcleo de Aprovação de Projetos Arquitetônicos; Núcleo de Fiscalização de Obras e Núcleo de Regularização de Edificações; Diretoria de Pesquisa Integrada (DPI) com o Núcleo de Pesquisa, Estatística e Banco de Dados e Núcleo de Cartografia e Divisão de Urbanismo (DU), com o Núcleo de Uso e Ocupação do Solo (NOUS); Núcleo de Projetos Viários (NPV); Núcleo de Projetos e Equipamentos Públicos (NPEP); Núcleo de Aprovação de Parcelamento do Solo (NAPS) e, finalmente, o Núcleo de Análise de Parcelamento do Solo Irregulares (NAPSI). Através de um fluxograma, a figura 1 ilustra a estrutura orgânica da Prefeitura Municipal de Uberlândia até o Núcleo de Análise de Parcelamento do Solo Irregulares.

<sup>31</sup> A autora teve oportunidade de desenvolver estágio supervisionado no núcleo destacado. As experiências foram relatadas em seu trabalho final de graduação. Vide: SOUZA, T. S. **Relatório de Estágio Supervisionado: Núcleo de Análise de Parcelamento do Solo Irregulares**, Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Prefeitura Municipal de Uberlândia. 2018. 63 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) - Universidade Federal de Uberlândia, 2018.

O NAPSI, segundo a seção IX do Diário Oficial do Município, de 17 de janeiro de 2017, tem a finalidade de “monitorar os parcelamentos irregulares e ou clandestino nas zonas urbana e rural e orientar o proprietário a proceder à regularização junto ao Município de Uberlândia”. Em suma, o núcleo desenvolve atividades de fiscalização, orientação e notificação dos parcelamentos irregulares e clandestinos e, através da Operação Terra Prometida, realiza o trabalho de identificação dos loteamentos, tanto na área urbana quanto rural do município de Uberlândia.

Para inibir tais práticas, o núcleo promove ações de emitir Notificações/Autos de Infrações à aqueles que participam de forma direta do ato de parcelar irregularmente as áreas – proprietários dos imóveis, responsáveis pelo parcelamento, incorporadores imobiliários, projetistas, responsável técnico, procuradores e corretores. Após notificados, os autuados podem abrir defesa junto a PMU, quando deferida o indivíduo não é penalizado, caso contrário o infrator é multado.

No site<sup>32</sup> da PMU, existe uma fala do secretário da SEPLAN Rubens Kazuchi Yoshimoto sobre a situação:

A existência de loteamentos irregulares prejudica não somente aqueles que compram equivocadamente áreas nestes locais. A atividade ilegal atinge toda a população, uma vez que afeta o planejamento das áreas e o crescimento ordenado da cidade. O Município não pode planejar a construção de equipamentos públicos em áreas particulares que foram loteadas de forma ilegal (ALÔ UBERLÂNDIA, 2018).

A revisão do PD<sup>33</sup> ao discorrer em seu artigo 6º sobre seus objetivos gerais, os quais

---

<sup>32</sup> Disponível em:

<[http://www.uberlandia.mg.gov.br/2014/noticia/17575/regularidade\\_de\\_chacaras\\_a\\_venda\\_pode\\_ser\\_consultada\\_na\\_prefeitura.html](http://www.uberlandia.mg.gov.br/2014/noticia/17575/regularidade_de_chacaras_a_venda_pode_ser_consultada_na_prefeitura.html)>. Acesso em jul. 2019.

<sup>33</sup> A revisão do Plano Diretor elaborada pela SEPLAN/PMU para o horizonte 2017-2027 foi reprovada algumas vezes pelo poder legislativo. Entre os anos de 2016 e 2017 houve intensa discussão na Câmara Municipal de Uberlândia. No final de 2017 finalmente o documento foi aprovado, transformado em lei e pode ser consultado no seguinte endereço: <[http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/17675.pdf](http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/17675.pdf)>. Acesso em ago. 2019.

visam à sustentabilidade entendida a partir do “desenvolvimento local equilibrado das dimensões sociais, econômica e ambiental, para a garantia da melhoria contínua da qualidade de vida das gerações presentes e futuras, proporcionada pelas seguintes ações” anuncia que a PMU indica interesse em resolver a problemática dos loteamentos irregulares e clandestinos, uma vez que a sétima ação do artigo consiste em “envidar esforços para a regularização dos parcelamentos irregulares e clandestinos e criar dispositivos e instrumentos inibidores de novos parcelamentos irregulares” e, somado a isso, a segunda ação do artigo 20 coloca a necessidade de “elaborar diagnóstico e prognóstico da situação fundiária e social dos parcelamentos irregulares do Município”.

O desmembramento irregular do solo não é uma prática recente no território brasileiro. Prova disso é a criação da Lei Federal nº. 6.766 já em 1979 para, dentre outras providências, compelir esse tipo de ação. Além de Uberlândia, outros municípios de Minas Gerais também se encontram nessa situação. No Triângulo Mineiro há parcelamentos irregulares em Araguari, Estrela do Sul, Ituiutaba e Uberaba (Mapa 14), por essa razão a Operação Terra Prometida foi criada pelo MPE-MG pois é uma condição que não se restringe a Uberlândia, é uma política do Estado de Minas Gerais. Com a divulgação dos dados oriundos da operação, as mídias locais têm retratado frequentemente a prática ilegal, demonstrado nas capturas de tela organizadas na Figura 37.

Ao retratar a problemática em suas manchetes a imprensa deu enfoque a condição de não garantia de propriedade do imóvel e tratou a prática como um crime. A opção por retratar em tom de denúncia é uma forma de alertar a população quanto a irregularidade dos lotes a venda. Também houve divulgação das prisões dos suspeitos do parcelamento ilegal (Figura 37 a). O jornal *Diário de Uberlândia*<sup>34</sup> divulgou no dia 04 de novembro de 2019 que 26 pessoas

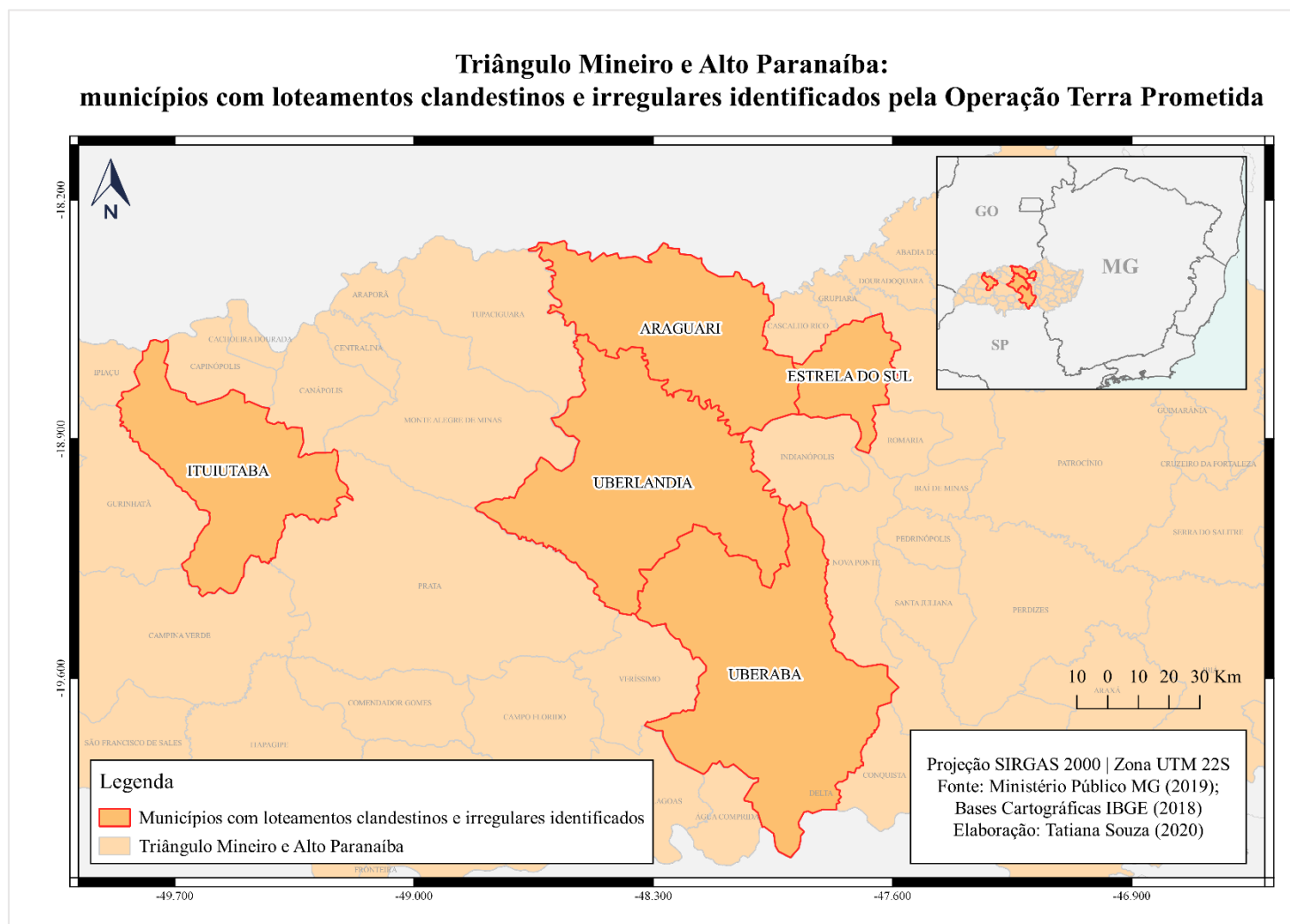
---

<sup>34</sup> Reportagem elaborada pela jornalista Giovana Tedeschi. Disponível em: <<https://diariodeuberlandia.com.br/noticia/23315/operacao-terra-sem-lei-prende-mais-de-20-suspeitos-em-uberlandia>>. Acesso em jan. 2020.

havam sido presas, entre os presos estavam empresários, advogados, donos de imobiliárias e sócios de uma empresa especializada em fazer derivações de rede de energia para os lotes clandestinos.



Mapa 14. Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba: Municípios com loteamentos clandestinos e irregulares (2019).



Fonte: Bases Cartográficas IBGE (2018); Ministério Público do Estado de Minas Gerais (2019).  
 Elaboração: SOUZA, T. S. (2020).

Figura 37. Capturas de reportagens sobre loteamentos clandestinos em Uberlândia.

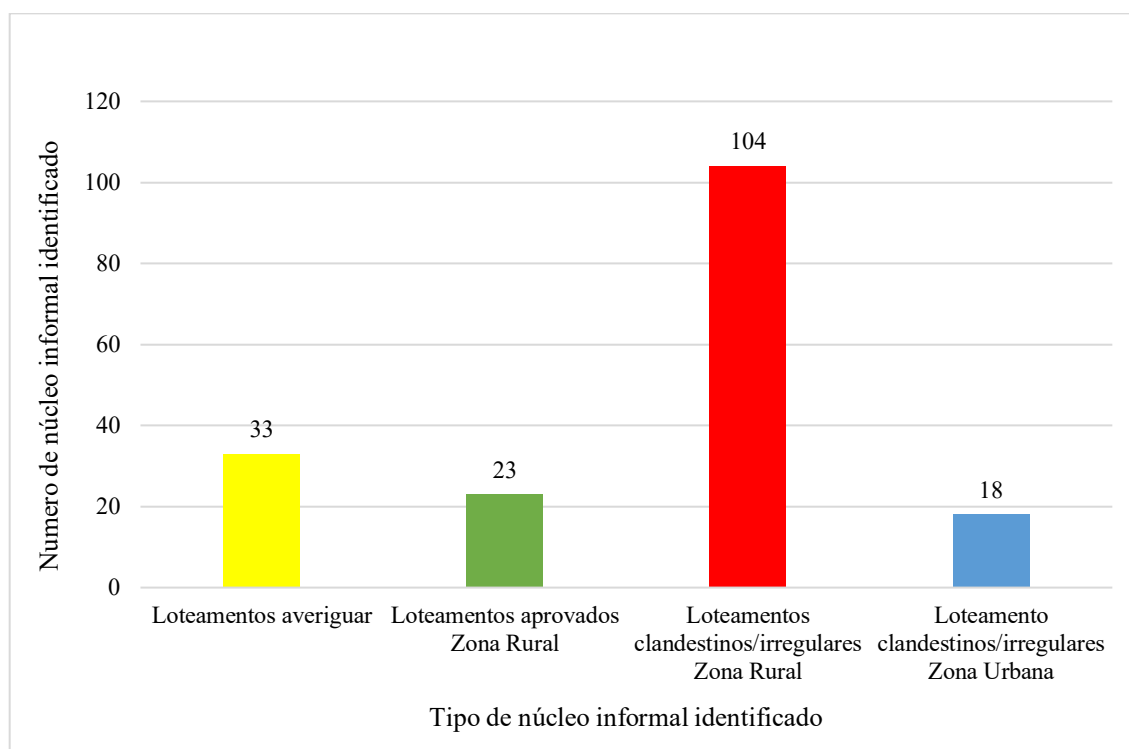


Fonte: (a) Diário de Uberlândia (2019). Disponível em: <<https://diariodeuberlandia.com.br/noticia/23315/operacao-terra-sem-lei-prende-mais-de-20-suspeitos-em-uberlandia>>. (b) Uberlândia Hoje (2019). Disponível em: <<http://www.uberlandiahoje.com.br/2019/02/05/prefeitura-de-uberlandia-classifica-loteamentos-irregulares/>>. (c) G1 Triângulo Mineiro (2019). Disponível em: <<https://g1.globo.com/mg/triangulo-mineiro/noticia/2019/11/06/mpe-estima-que-cerca-de-80-mil-pessoas-podem-ter-adquirido-loteamentos-clandestinos-em-uberlandia.ghtml>>. (d) Gazeta do Triângulo (2019). Disponível: <<http://gazetadotriangulo.com.br/tmp/noticias/operacao-combate-pratica-de-loteamentos-clandestinos-na-zona-rural-de-uberlandia/>>. Todos os sites foram acessados em jan. 2020.

Organização: SOUZA, T. S. (2020).

Com o advento da Operação Terra Prometida a SEPLAN pode identificar os loteamentos clandestinos e irregulares no município além de tratar o assunto com maior atenção e profundidade. Dos 122 núcleos informais identificados pela SEPLAN até 2018, 104 situam na Zona Rural e 18 na Zona Urbana do município. Além desses loteamentos identificados, a PMU suspeita de 33 loteamentos com possível irregularidade fundiária. O Gráfico 2 apresenta as informações anteriormente citadas e o Mapa 15 espacializa os dados organizados no referido gráfico.

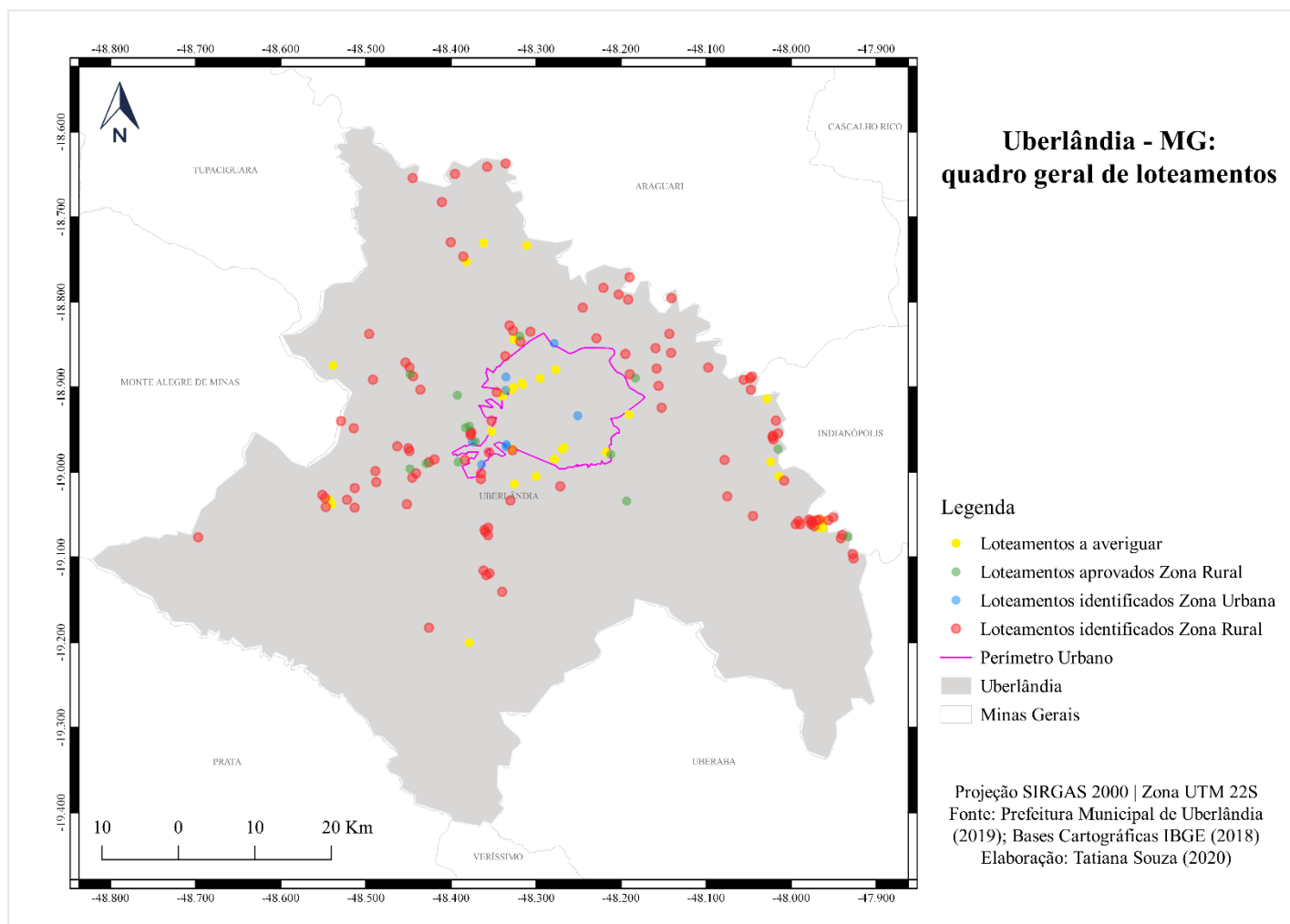
Gráfico 2. Uberlândia – MG: Núcleos informais identificados pelo NAPSÍ (2018).



Fonte: NAPSÍ/SEPLAN/PMU (2018; 2006).

Organização: SOUZA, T. S. (2020).

Mapa 15. Uberlândia – MG: Quadro geral da condição dos loteamentos (2018; 2006).



Fonte: NAPS/SEPLAN/PMU (2018; 2006).

Organização: SOUZA, T. S. (2020).

Para implantação de um loteamento é necessário que o loteador entre com um pedido de autorização junto a PMU para loteamento de área. Essa etapa é importante porque o loteador não tem liberdade para construir os lotes como, quando e onde quiser. Ele precisa obedecer a uma série de requisitos para que seu empreendimento esteja consoante as leis federais e municipais de uso e parcelamento do solo. Tais diretrizes contém informações como tamanho de lotes e vias de acesso; instruções para determinação de áreas de proteção ou reserva legal – quando o empreendimento estiver situado na Zona Rural; áreas verdes e institucionais para criação de praças ou a implantação de equipamentos públicos.

Mediante as informações levantadas em vistorias, o NAPSÍ elaborou um banco de dados. Esse levantamento contempla importantes informações como localização, fornecida pelo *Google Earth* a partir de coordenadas geográficas, cópias de matrícula, indicações de vistorias realizadas, registro fotográfico, dentre outras. O banco de dados também informa os loteamentos já autuados e se o houve processo de defesa pelo responsável. Uma vez notificado/autuado, o infrator tem 15 dias úteis a partir da data de ciência da autuação para entrar com um pedido de defesa da notificação junto a prefeitura.

As notificações são direcionadas aos infratores da Lei Municipal nº. 523/2011, e conforme o artigo 50, são considerados infratores: “possuidor; proprietário; alienante; promitente; responsável pelo parcelamento do solo; responsável pelo plano de administração de propriedade em comum; incorporador; procurador; corretor; responsável técnico; projetista; construtor”. Já o artigo 51 da lei, atribui valores de multa aos infratores podendo variar de R\$1.000,00 à R\$10.000,00, a depender da gravidade da infração cometida. As multas são as únicas penalidades atuais para combater ou diminuir a produção desses empreendimentos.

Nos termos do art. 51-A da LC nº. 523/2011 e, conforme descrito na notificação, o contribuinte qualificado enquanto infrator fica intimado a paralisar imediatamente a utilização e/ou construção no imóvel clandestino/irregular. Caso persista a ilegalidade, a lei permite

interdição, embargo e posterior demolição.

A metodologia para identificação e/ou autuação do empreendimento consiste no seguinte: a equipe NAPSI define o local a ser visitado baseado em solicitações da própria secretaria ou pedidos de órgãos como MPE-MG, Polícia Civil de Minas Gerais e até mesmo denúncias da Companhia Energética de Minas Gerais (CEMIG).

Durante as vistorias, a primeira etapa consiste na observação do local para saber se existe parcelamento inadequado ou não do solo. Em seguida, procura-se por responsáveis ou moradores com o intuito de buscar maiores informações sobre os loteamentos. Após a coleta dos dados e registro fotográfico do local, a equipe retorna à secretaria e reinicia o processo de elaboração de auto de infração; mapeamento dos loteamentos; participação em audiência pública, etc.

A ação dos órgãos públicos até o momento tem sido do tipo punitiva, isto é, após a irregularidade os responsáveis são autuados. Entretanto, é preciso que os órgãos competentes criem mecanismos e formas de atenuar a (re)produção desse tipo de empreendimento.

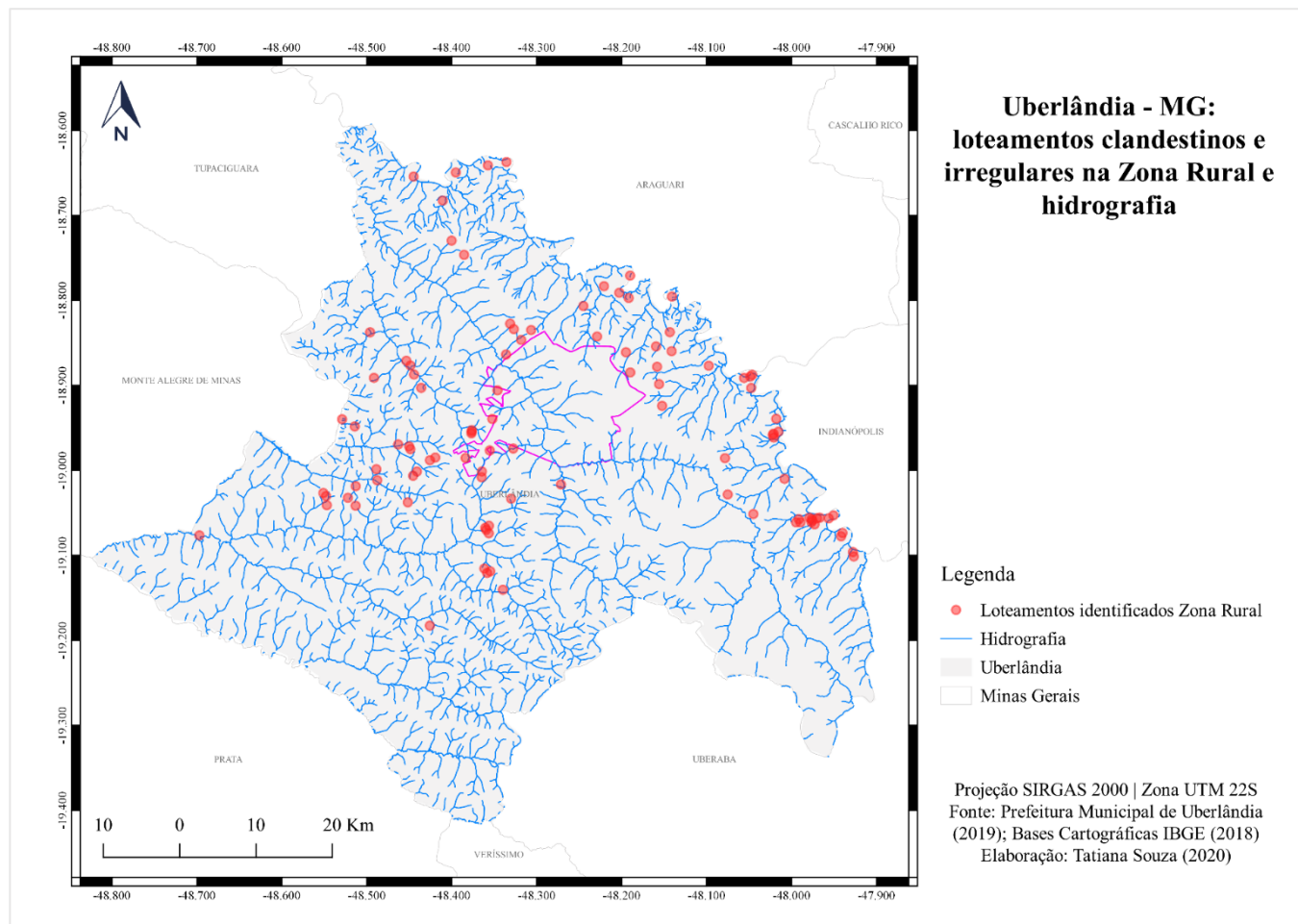
Diante da compreensão da atuação dos agentes intimamente relacionados a produção dos loteamentos, cabe discutir as condições de sítio e situação dos empreendimentos e apresentar as principais vulnerabilidades percebidas durante as pesquisas em campo.

### **3.3. Condição de sítio e situação dos loteamentos clandestinos e irregulares**

Os loteamentos clandestinos e irregulares na Zona Rural caracterizam-se na sua maioria, por apresentarem lotes de 1.000 m<sup>2</sup> (por vezes até menor), resultantes da divisão de glebas em frações ideais sem infraestrutura básica construída. As instalações mais antigas ocorrem nas margens do lago da represa de Miranda, no Rio Araguari, sendo o uso principal dessas chácaras para lazer e recreação. As ocupações nessas áreas acontecem de maneira predatória, com degradação e desrespeito ao meio ambiente

A grande disponibilidade hídrica do município foi uma potencialidade que despertou na população o interesse por moradias de segunda residência do tipo chácara para lazer e recreação (Mapa 16). As classes mais altas, geralmente possuem condições de adquirir os lotes conforme determina as diretrizes estabelecidas pelas leis federal e municipal, todavia existem casos de chácaras destinadas a classe mais alta em situação de irregularidade.

Mapa 16. Uberlândia – MG: loteamentos clandestinos e irregulares na Zona Rural e hidrografia (2020).



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia (2016).  
Organização: SOUZA, T. S. (2020).



E o que leva essas pessoas a adquirirem tais propriedades? Nas palavras de Reis Filho (2006):

[...] se as configurações do espaço urbano são suporte e resultado da vida social, as mudanças na existência social devem compreender novas modalidades de urbanização e novas configurações [...]. Parte da população, especialmente de aposentados, tem procurado uma segunda residência ou chácara de lazer para residirem ou passar fins de semana. Isso ocorre devido ao anseio e romantização do “morar no campo”.

Entende-se por segunda residência, a moradia de uso sazonal, geralmente feriados e finais de semana. A questão da segunda residência, conforme discutida por Barbosa (2005) é desejo social desde as Idade Média, com as residências de uso sazonal e elites gregas e romanas, que buscavam uma casa afastada da cidade para aproveitar o ócio. Vale (2007) completa:

Essas extensas superfícies improdutivas poderão ser tão importantes quanto a superfície urbanizada e, certamente, deixarão de ser negociadas em hectares, passando a sê-lo em metros quadrados. É mais fácil vender a terra na zona rural porque a mesma será mais barata. Além disso, não tem tantas pessoas que tem condições de comprar o módulo rural. Assim, esses espaços acabam por transformar-se em “reserva de valor” para futuras expansões urbanas (VALE, 2007).

A sociedade urbana demanda por espaços de lazer e recreação, voltados a natureza. Todavia, nem todos conseguem comprar as áreas com as dimensões mínimas permitidas pela lei, então, adquirem lotes menores, ora ludibriados sem ter conhecimento das normas de parcelamento do solo, ora crentes que “não dá em nada” adquirir lotes clandestinos. A própria PMU tem alertado a população quanto a isso.

Mas, porque essa prática ocorre? Para Vale (2005), a justificativa incide sobre a busca de atividades que proporcionem uma renda maior que aquela oriunda da agropecuária:

Está claro, portanto, que o espaço periurbano possui uma “nova” configuração. Entretanto, ela não decorre somente do processo de urbanização, mas também da procura por atividades que proporcionem renda maior que a proporcionada pela agropecuária e que, muitas vezes, é garantida por aquelas voltadas ao lazer e ao turismo. Esses proprietários estão

aproveitando a fase atual em que os cidadãos, cansados do estresse urbano, estão ávidos por momentos de paz e tranquilidade num ambiente que permite um contato maior com a natureza, que ainda podem ser encontrados no espaço periurbano (VALE, 2007).

Do mesmo modo que o solo urbano possui valor de uso – como por exemplo a habitação – e, valor de troca – à medida que se transforma em mercadoria – pode-se enxergar nesses loteamentos a mesma lógica: o loteamento enquanto moradia, sobretudo de segunda residência, como valor de uso com vistas ao descanso, lazer e maior contato com a natureza e valor de troca, pois mostra-se como um mercado altamente rentável, a saber que a área rural, antes calculada em hectares agora é vendida por seu metro quadrado.

Ademais, é preciso retomar as condições de topografia e declividade da Zona Rural para entender as potencialidades e fragilidades da área. Conforme posto no item 2.1.1. *Condições da Zona Rural* desse trabalho, a porção ao Sul do município possui uma topografia de terreno com baixa declividade, característica que favorece a mecanização agrícola. Por essa razão, tais áreas são utilizadas para o cultivo agrícola, sobretudo grãos como a soja e o milho, que necessitam de extensas áreas e uso de maquinário em sua produção.

As áreas mais ao norte do município possuem um relevo mais acidentado, fato que não favorece a mecanização e, se não favorece a mecanização, também não estimula a produção de grãos pois disporia de maior tempo e recursos para a atividade. Assim sendo, os proprietários dos imóveis – geralmente fazendas – parcelam a área e comercializam entre a população. Como já foi dito anteriormente, não é tão fácil vender uma área nos parâmetros do módulo rural, isto é, 20.000 m<sup>2</sup>, pois a maior parte da população não possui condições de adquirir lotes nessa dimensão. Mas se for áreas menores, torna-se mais fácil.

Algumas das propagandas elaboradas pelos loteadores coloca destaque para a desburocratização da compra e facilidade ao crédito. A Figura 38 demonstram isso.

Figura 38. Uberlândia – MG: Propaganda de venda de lotes clandestinos (2018).



Fonte: <<https://www.facebook.com/mbcincorporadora/>>. Acesso jun. 2018.

A Figura 38 ilustra duas propagandas de venda de loteamento clandestino. A Figura 38a refere ao loteamento Condomínio Caiapônia, localizado na Rodovia 497 (Uberlândia – Prata) e a Figura 38b diz respeito ao Condomínio Residencial Lago Norte, cujo acesso se dá próximo ao Aterro Municipal, aproximadamente 2 km do perímetro urbano do distrito sede. As duas propagandas pertencem ao mesmo grupo, conforme pesquisas de campo realizada, e também é responsável pelos loteamentos clandestinos El Colorado, Mirante do Miranda (I e II), Condomínio Martinésia e Condomínio Lago dos Peixes. Acredita-se que esse seja um dos principais grupos de venda de áreas parceladas ilegalmente.

No *folder* divulgado pelo grupo (Figura 38) há frases de efeito indicando a localização próximo ao centro da cidade: “Lançamento 20 min do Centro” / “3 Km de Uberlândia”, indicando que esse tipo de loteamento pode ser interessante até para aqueles que buscam uma moradia definitiva, não apenas para o lazer e fim de semana como se viu até então. Um apelo a isso é a frase “Venha morar no que é seu” na Figura 38a. Destaque também é dado a possibilidade de financiamento dos imóveis, que chega a ser 100%. A Figura 38b ainda vai além e deixa evidente que não há nenhuma burocratização para compra do imóvel, uma vez que o financiamento não necessita de comprovação de renda ou consulta prévia ao Serviço de

Proteção ao Crédito (SPC) e Serasa.

A empresa responsável pelos loteamentos é identificada como MBC Incorporação e Negócios Imobiliários. Com uma rápida busca na internet pelo nome da imobiliária se descobre que não há site oficial, cadastro ou indicação de endereço (a localização que aparece como sede da imobiliária é um muro sem nenhuma informação). O registro “mais consistente” é uma página no *Facebook* do qual era realizada as divulgações e anúncios de lotes à venda. Em grupos de compra e venda de imóveis é recorrente o aparecimento de propagandas com identificação da citada empresa. A Figura 39 agrupa três anúncios com identidade visual (logomarca) da imobiliária.

Figura 39. Uberlândia – MG: Comercialização de loteamento clandestino.



Fonte: <<https://www.facebook.com/mbcincorporadora/>>. Acesso jun. 2018.

A Figura 39 anuncia três empreendimentos a venda: a) Mirante do Miranda I e b) Mirante do Miranda II, compostos de áreas contíguas com acesso pela Rodovia BR-452 (Uberlândia – Araxá), cerca de 30 Km do perímetro urbano; e c) loteamento El Colorado, acesso pela Rodovia BR-497 (Uberlândia – Prata), distância próxima a 6 Km do perímetro urbano.

As propagandas agrupadas na Figura 39 novamente reforçam a facilidade na aquisição dos imóveis, que além do financiamento também permite a possibilidade de parcelamento em 120 x (o que equivale a 10 anos). Valores são divulgados nas Figuras 39a e 39b, sendo R\$50.000,00 e R\$35.000, para os loteamentos Mirante do Miranda I e II, respectivamente.

Durante um campo no loteamento clandestino Recanto da Natureza, um dos proprietários de lote declarou que o preço médio dos terrenos é de R\$30.000,00, sendo uma entrada de R\$3.000,00 e 72 parcelas de R\$360,00. Já em uma pesquisa de campo no loteamento Bela Vista, um dos compradores mostrou o carnê de pagamento do imóvel, cujo valor corresponde a 60 parcelas de R\$550, 00, o que equivale a R\$33.000,00. Um anúncio no *Facebook* divulgou que o valor do lote de 800 m<sup>2</sup> no loteamento Chácara Lagoa dos Peixes é de R\$73.800,00, sendo uma entrada facilitada em 10 x sem juros com 120 parcelas fixas de R\$615,00. A partir dessas informações de valores das propriedades foi possível organizar os dados da Tabela 5, indicando os loteamentos e seu valor médio de acordo com a área.

Tabela 5. Uberlândia – MG: Valores médios de loteamentos visitados (2018).

<b>Loteamento</b>	<b>Área lote (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor (R\$) médio</b>
Chácara Lagoa dos Peixes	800	73.800,00
Chácara Paraíso	1.000	70.000,00
Mirante do Miranda I	<1.000	50.000,00
Mirante do Miranda II	<1.000	35.000,00
Chácara Bela Vista	<1.000	33.000,00
Recanto da Natureza	<1.000	30.000,00
Boa Vista/Perobas	1.000	26.000,00

Fonte: Pesquisa de campo (2018). Organização: SOUZA, T. S. (2020).



Em uma das imagens de divulgação do empreendimento Condomínio Lago Norte, a MBC Incorporadora e Negócios Imobiliários divulgou a área a ser parcelada do empreendimento (Figura 40).

Figura 40. Uberlândia – MG: Proposta de parcelamento do Condomínio Lago Norte.



Fonte: <<https://www.facebook.com/mbcincorporadora/>>. Acesso jun. 2018.

Pela imagem de satélite divulgada pela própria imobiliária em sua página do *Facebook*, é possível perceber que o parcelamento é irregular. Por se tratar de uma Zona Rural, o tamanho mínimo de cada lote comercializado devia ser 20.000 m<sup>2</sup>, com a possibilidade de 5.000 m<sup>2</sup> se aprovado na modalidade sítio de recreio. No centro da imagem há dimensionado a área do lote principal (provavelmente reservado para ação futura no empreendimento), em uma simples e rápida observação é notável que os lotes possuem área inferior ao permitido pelas leis municipal e federal. Só esse empreendimento possui mais de 70 lotes a serem comercializados.

O loteamento Novo Horizonte, ao divulgar seus lotes a venda, também indicou o parcelamento (Figura 41). O empreendimento está sob responsabilidade da imobiliária R1 Consultoria e Negócios Imobiliários e o acesso se dá acesso pela BR-050 (Uberlândia – Araguari).

Figura 41. Uberlândia – MG: Parcelamento do loteamento Novo Horizonte (2018).



Fonte: <<https://www.facebook.com/R1ConsultoriaImobiliariaUberlandia/posts/1968104070110767>>. Acesso em jul. 2018.

Além da divulgação dos loteamentos, é importante conhecer a condição de moradia desses empreendimentos. A pesquisa de campo, em 13 dos 104 loteamentos rurais, permitiu atentar-se ao padrão de edificações nos empreendimentos. O Quadro 3 organiza alguns exemplos de habitação com melhor padrão construtivo e de acabamento enquanto o Quadro 4 ilustra edificações em situações mais precárias.



Quadro 3. Uberlândia – MG: Edificações dos loteamentos (2019; 2018).

Edificação	Loteamento/Descrição
	<p><b>Loteamento: Sítio Boa Vista</b></p> <p>Descrição: Habitação de alta renda em lote regular, mas em loteamento irregular. A gleba em questão atende as determinações legais, porém, no loteamento há lotes cujas diretrizes estabelecidas pelo poder público não foram cumpridas.</p>
	<p><b>Loteamento: Água Limpa I</b></p> <p>Descrição: Habitação com padrão construtivo considerável. Na época da visita de campo a edificação estava em reforma. Apesar da proximidade com a APP, foi respeitado a distância mínimo. Lote irregular pois não atende as demais especificações necessárias.</p>
	<p><b>Loteamento: Água Limpa II</b></p> <p>Descrição: Edificação com bom padrão construtivo. É possível perceber instalação ilegal de energia e ar condicionado, pois trata-se de um lote irregular devido a dimensão inferior a 20.000 m².</p>

Fonte: Pesquisa de campo (2019; 2018).

Fotos: SOUZA, T. S. (2019; 2018). Organização: SOUZA, T. S. (2020).

Os exemplos de edificações colocados no quadro atendem as necessidades básicas construtivas. Embora a casa nº. 1 possua seu lote regular, o loteamento como um todo está irregular. As demais casas são loteamentos irregulares pois não seguiram as diretrizes da PMU. Também é possível ver que essas edificações possuem cerca/alambrado em boas condições.



Quadro 4. Uberlândia – MG: Edificações dos loteamentos irregulares (2018; 2016).

Edificação	Loteamento/Descrição
	<p><b>Loteamento: Paraíso II</b></p> <p>Descrição: Habitação com traços de autoconstrução. Não há um padrão nem um projeto para a casa. Material de baixa qualidade. No mesmo terreno dessa casa possui mais 3 edificações, todas da mesma família.</p>
	<p><b>Loteamento: Fazenda Boa Vista/Perobas</b></p> <p>Descrição: Habitações com precário padrão construtivo em que também é possível perceber características de autoconstrução. Os lotes são inferiores as diretrizes estabelecidas pelo órgão competente.</p>
	<p><b>Loteamento: Água Limpa 1</b></p> <p>Descrição: Habitação com condições precárias de construção. Predomina a autoconstrução, uso de material atípicos da construção civil, como lonas e barracas. Também foi possível perceber descarte incorreto de resíduos sólidos.</p>

Fonte: Pesquisa de campo (2018; 2016). Fotos: SOUZA, T. S. (2018; 2016). Organização: SOUZA, T. S. (2020).

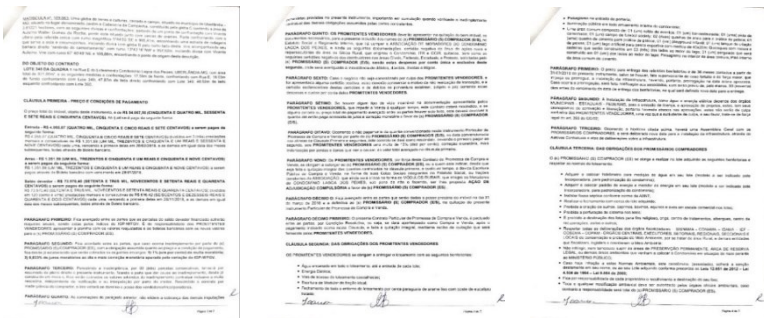

Conforme Quadro 4, prevalece nas edificações a precariedade das condições de habitação, bem como o padrão de autoconstrução. A não canalização de água, implementação de energia elétrica e de redes de telefonia e comunicação somam aos fatores de vulnerabilidade dos empreendimentos. Diante disso, os quadros 5, 6, 7 e 8 irão apresentar as principais vulnerabilidades ambientais, institucionais e sociais dos loteamentos analisados.

Quadro 5. Uberlândia – MG: Vulnerabilidades ambientais encontradas nos loteamentos clandestinos e irregulares (2019; 2018).

<b>Vulnerabilidades ambientais</b>	<b>Loteamento:</b> <b>Chácaras Lagoa dos Peixes</b>	
	Vulnerabilidade: Degradação ambiental	
	Descrição: Parcelamento ilegal de lote em Área de Preservação Permanente (APP)	
	<b>Loteamento:</b> <b>Área próxima ao loteamento Água Limpa (I e II)</b>	
	Vulnerabilidade: Inexistência de coleta de resíduos sólidos e carência de esgotamento sanitário	
	Descrição: Descarte incorreto de resíduos sólidos oriundos de construção civil	

Fonte: Pesquisa de campo (2019; 2018). Fotos: SOUZA, T. S. (2019; 2018). Organização: SOUZA, T. S. (2020).



Quadro 6. Uberlândia – MG: Vulnerabilidades institucionais encontradas nos loteamentos clandestinos e irregulares (2018).

<b>Vulnerabilidades institucionais</b>	<b>Loteamento: Chácaras Lagoa dos Peixes</b>	
	Vulnerabilidade: Não garantia de propriedade do imóvel	
	Descrição: Não há escrituração do imóvel, apenas contrato de compra e venda (“contrato de gaveta”)	
	<b>Loteamento: Paraíso II</b>	
	Vulnerabilidade: Parcelamento em solo rural com dimensões próximas de lote urbano (não arrecada IPTU)	
	Descrição: O município não arrecada imposto desse tipo de empreendimento, então pode afetar o orçamento para manutenção da infraestrutura para população.	

Fonte: Pesquisa de campo (2019). Fotos: SOUZA, T. S. (2019; 2016). Organização: SOUZA, T. S. (2020).





Quadro 7. Uberlândia – MG: Vulnerabilidades sociais encontradas nos loteamentos clandestinos e irregulares (2018).

<b>Vulnerabilidades sociais</b>	<b>Loteamento:</b> <b>Chácaras Belo Horizonte</b>	
	<b>Vulnerabilidade:</b> Precarização no abastecimento de água potável	
	<b>Descrição:</b> Caixa d'água improvisada para suprir as necessidades da edificação	
	<b>Loteamento: Chácaras São Francisco</b>	
	<b>Vulnerabilidade:</b> Debilidade no fornecimento energia elétrica	
	<b>Descrição:</b> Não é possível instalar energia elétrica na área rural com parcelamento inferior ao módulo rural, sendo assim a população residente “puxa” energia de forma clandestina.	

Fonte: Pesquisa de campo (2018). Fotos: SOUZA, T. S. (2018). Organização: SOUZA, T. S. (2020).

Quadro 8. Uberlândia – MG: Vulnerabilidades sociais encontradas nos loteamentos clandestinos e irregulares (2018).

<b>Vulnerabilidades sociais</b>	<b>Loteamento: Parque Maravilha</b>	
	Vulnerabilidade: Insuficiência nas linhas de transporte público	
	Descrição: o loteamento foi comercializado como área urbana mas pertence a Zona Rural. A população reclama pela baixa frota de transporte público além da precariedade de equipamentos urbanos.	
	<b>Loteamento: Condomínio Boa Vista</b>	
	Vulnerabilidade: Insegurança	
	Descrição: Em decorrência de alguns episódios de roubo/furto foi necessário a instalação de guarita (sem porteiro), câmeras e cadeados em toda a entrada do loteamento. Os moradores pagam uma taxa que condomínio que foi utilizada para tal.	

Fonte: Pesquisa de campo (2018). Fotos: SOUZA, T. S. (2018). Organização: SOUZA, T. S. (2020).

As vulnerabilidades encontradas demonstram as condições de fragilidade, insegurança, e instabilidade dos loteamentos clandestinos e irregulares de Uberlândia. Embora categorizadas em três grupos – ambientais, institucionais e sociais – essas vulnerabilidades ora ou outra podem sobrepor mais de uma classe. Caso não sejam os loteamentos não sejam regularizados ou não seja encontrada uma solução que resolva a situação dos empreendimentos, a tendência é que essas vulnerabilidades se tornem cada vez mais severas e a população residente seja ainda mais prejudicada.

### **3.4. Olhar para interpretar: a produção dos loteamentos clandestinos e irregulares**

A pesquisa de campo<sup>35</sup> foi possível em 13 dos 104 loteamentos clandestinos e irregulares identificados em Uberlândia: a) Chácaras Paraíso I; b) Chácaras Lagoa dos Peixes; c) Chácaras Belo Horizonte; d) Condomínio Loteamento Bela Vista; e) Chácaras Recanto da Natureza; f) Chácaras San Mares; g) Recanto Bela Vista (Fazenda Sítio Lima); h) Sítio Boa Vista; i) Fazenda Boa Vista/Perobas; j) Chácaras São Francisco; k) Estância das Guerobas (Fazenda Perobas); l) Loteamento Água Limpa I e m) Loteamento Água Limpa II.

Ao longo da pesquisa de campo foi possível ter um parâmetro geral do número, localização e características gerais dos empreendimentos informais em Uberlândia, aqui representados pelos loteamentos clandestinos e irregulares localizados na Zona Rural. As vistorias realizadas foram importantes para verificar a qualidade ambiental dos espaços informais estudados, permitindo verificar a infraestrutura (in)existente nos locais e as formas de ocupação. As visitas de campo realizadas serão descritas a seguir.

---

<sup>35</sup> As visitas de campo foram oportunizadas em 2018 pelo NAPSÍ durante estágio no setor. Em 2019 também foram realizadas visitas em alguns loteamentos com a presença da orientadora de pesquisa. Houve empreendimentos em que foram realizadas mais de uma visita de campo. A sequência de relatos aqui apresentados está em consonância com a ordem de realização das visitas.

a) *Chácaras Paraíso II*

O loteamento denominado Paraíso II (ou Valparaíso, como a população local denomina) situa-se próximo a Cruzeiro dos Peixotos, cerca de 1,5 Km do distrito. Está localizada a noroeste da cidade de Uberlândia – MG, aproximadamente 28 Km e o acesso se dá através da Rodovia Municipal Neuza Resende (Figura 42).

Através de visitas de campo ao local, constatou-se dois perfis de grupos proprietários dos lotes. O primeiro consiste em famílias de baixa renda que em razão do menor preço das terras conseguiram adquirir a “tão sonhada casa própria”, conforme relatado por um morador. São em maioria advindos do distrito do Cruzeiro dos Peixotos e, para aquisição das terras, subdividiram o lote (de 1.000 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup>) entre familiares e amigos. O segundo perfil representa famílias que buscam tranquilidade e encontraram nesse loteamento a possibilidade de uma segunda residência para descanso, sossego e lazer.

A partir do anúncio de venda (Figura 42b) foi possível contatar o corretor responsável pelo empreendimento. Os valores dos lotes variam, a depender da dimensão da área adquirida. Para lotes de 1.000 m<sup>2</sup>, a entrada é R\$15.000,00 mais 103 parcelas de R\$535,00, ou seja, uma média de R\$70.000,00 cada lote.

Figura 42. Uberlândia – MG: Loteamento Paraíso II (2016).



Foto: SANTOS, N. O. F.; SOUZA, A. P. (2016).

De acordo com um dos moradores do local, a área era anteriormente uma fazenda que após a morte do proprietário foi dividida e vendida por seus herdeiros, transformando o local em um loteamento. Cerca de dois anos após o início das vendas de lotes, o loteamento já conta com algumas famílias morando na área, enquanto outras constroem suas moradias e/ou chácaras. Essa história foi obtida com a fala de um entrevistado:

*Aqui era uma fazenda, o dono dessa fazenda morreu e ela ficou pros filhos dele... Ai os filhos dele tá vendendo...*

Diante da situação relatada por esse morador torna-se possível compreender como a área rural ganhou novos moldes. O loteamento dessa terra ocorre através da venda de lotes 5.000 m<sup>2</sup>, no entanto, essas áreas após a venda na dimensão de sítio de recreio, mas foram desmembradas em lotes inferiores sem registro e aprovação no CRI e PMU, respectivamente. A “prova” de aquisição dos lotes é um contrato de compra e venda, conhecido popularmente como “contrato de gaveta”. Esse tipo de documento não garante propriedade do imóvel pois só é garantida através da escritura do imóvel. Escrituração essa que não é possível por se tratar de um loteamento irregular. Questionado sobre a certidão, um dos moradores falou:

*Há, tem [documentação]. É tudo registrado no cartório. Ai os outros que quiser desmembrar tem que me procurar. Fazer escritura mesmo, só dos cinco mil metros. Ai desmembra mais é só o contrato. Aquilo ali vai desmembrar, vai. Mas a escritura é só dos cinco mil metros, o outro é só contrato. Por isso que eu quis por só meus meninos... tá em família.*

Para aqueles que conseguem comprar os 5.000 m<sup>2</sup> no loteamento Paraíso II a regularização dessa propriedade é mais acessível. Contudo, para aqueles que conseguem adquirir apenas uma parte, 1.000 m<sup>2</sup> por exemplo, a documentação só ocorre através do remembramento, pois a posse dos 5.000 m<sup>2</sup> pertence apenas ao primeiro comprador.



*Os lote aqui é tudo de 5.000 m², os mais pequenos é porque dividiu... desmembrando.*

Nessa perspectiva, uma prática que tem se tornado comum entre aqueles que tem interesse em comprar uma porção de terra nesse loteamento, é a compra dos 5.000 m² em parceria com amigos e/ou familiares. Como forma de firmar a compra em parceria, utiliza-se o contrato de gaveta. A compra é realizada de forma financiada, conforme relatou morador:

*É financiado, né. 800 reais por mês. Ainda é contrato de compra e venda.*

Todavia, as condições de infraestrutura desse loteamento devem ser destacadas. Os moradores enfrentam sérios problemas quanto ao fornecimento de água tratada, energia elétrica e coleta de lixo. A ausência de eletricidade é a condição mais problemática desses sujeitos, uma vez que eles encontram formas relativamente simples de furar poços artesianos e aquisição de caminhão pipa para fornecimento de água:

*Pra CEMIG precisava ser glebas de 20.000 m². A gente já solicitou [energia] por toda banda. Até terça feira vai ter uma entrevista com o promotor em Uberlândia pra vê o que ele pode fazer pra nós. Que a gente tem menino deficiente, eu tomo insulina, o menino toma. Tem que ver o que eles fazem pra nós.*

A inexistência de eletricidade prejudica de forma expressiva o cotidiano daqueles que optam por residir no novo lugar. Como falou um morador, a solicitação por esse serviço já ocorreu através de diversos meios, mas devido à dimensão desses lotes, que são inferiores ao exigido pelo módulo rural, o fornecimento de energia elétrica encontra-se comprometido. A situação agrava-se mais quando considerada a fala de outro morador:

*A pessoa que vendeu garantiu que ali ia ter energia, água tudo rapidim. Deve ter uns dois anos.*

A promessa do corretor imobiliário para os que desejavam adquirir um lote foi crucial tanto para a venda, quanto para a compra. Esses moradores deixaram seus antigos lares e se mudaram na busca por uma melhor qualidade de vida que poderia ser encontrada em Paraíso II. Entretanto, com o não cumprimento dessa promessa, os anseios desses moradores não foram atendidos:

*Eu sou moradora do Cruzeiro há 33 anos. O que me atraiu pra cá foi a natureza mesmo, pra mim plantar, só isso... e sossegar a cabeça. Ah, é muito mais calmo, bom pra gente dormir.*

O contato com a natureza e o sossego que seriam proporcionados por esse lugar foram os principais atrativos para aqueles que decidiram se mudar em busca de uma nova forma de viver. Apesar disso, com esses problemas que estão comparecendo no lugar, a “qualidade de vida” que seria priorizada, tem sido prejudicada. Para que consigam residir em sua nova morada esses indivíduos desenvolvem estratégias, como por exemplo, a utilização de aquecedor solar que supre minimamente o papel da energia elétrica:

*A maioria das pessoa ali tá usando aquela placa [sic] solar sabe? É até boa, fica iluminadim. Usa lampião, essas coisas assim.*

No que concerne ao fornecimento de água, esse não ocorre como os moradores realmente necessitam. A água só está disponível em uma parte do dia e deve ser reservada em caixas d'água. Além de que, essa água é proveniente de um poço artesiano, que não é regularizado pelo Departamento Municipal de Água e Esgoto (DMAE) e não abastece todos os loteamentos. Nos locais em que esse serviço não chega, os moradores foram obrigados a furarem cisternas. Soma-se a essa situação, a ausência da coleta de resíduos sólidos.

Entretanto, em meio a toda essa problemática, a expansão desse loteamento toma proporções cada vez maiores. Quando se analisa a paisagem apresentada na Figura 43 é possível perceber uma grande diversidade no que diz respeito a tipologia das construções. De um lado

existem chácaras com as dimensões de sítio de recreio (5.000 m<sup>2</sup>), com cavalos e até mesmo piscinas que provavelmente estão sendo construídas para o lazer. Já do outro, encontram-se casas muito simples, originadas de autoconstrução.

Figura 43. Uberlândia – MG: Habitações no loteamento Paraíso II (2016).



Foto: SANTOS, N. O. F.; SOUZA, A. P. (2016).

Em relação às construções mais simples, a maior parte pertence a famílias que encontraram no loteamento uma possibilidade de sair do aluguel e se tornarem proprietários de uma casa, muitos desses eram antigos moradores do distrito Cruzeiro dos Peixotos:

*Nóis compro aqui de vizinhança de família, sabe? Ai tem... Aqui do lado é meu tio, ai aqui é amigo nosso, que vai fazer a casa aqui do lado. Ali naquela casa que tá construindo ali, é da minha outra tia. Tem muita gente da família aqui, morava lá no Cruzeiro.*  
*Eu fiquei muito satisfeita [mudar para o Paraíso II]. Lá no Cruzeiro é mais apertadinho, mais quente, muita gente. Pra cá é mais sossegado, tranquilo. (...) Vale a pena minhas fia [morar nesse lugar] melhor é aqui. Aqui de vez em quando você vê um*

*tamanduá passando, seriema, quati... passa aquela manada de quati.*

Perante a realidade que não favorece uma condição de vida digna a esses sujeitos, os quais se mudaram com a promessa de que teriam água e energia em suas propriedades, questionam-se quais seriam os reais motivos que sustentam a permanência desses no lugar. Provavelmente, a construção de morar no que é seu, no que você foi capaz de adquirir com o “suor do seu trabalho” e não viver mais de aluguel motiva essas pessoas a enfrentarem realidade. Além de que, a esperança de que um dia essa energia chegará torna-se um forte estímulo para os moradores.

*b) Chácaras Lagoa dos Peixes*

O loteamento encontra-se na Zona Rural do município de Uberlândia e está localizado nas Fazendas Jardim e Cabeceira Campanha, com acesso pela rodovia BR-452, aproximadamente 28 Km de distância do Centro de Uberlândia.

Durante conversa informal com um dos responsáveis pelo loteamento, afirmaram que os lotes possuem área de 1.000 m<sup>2</sup>, sendo 200 m<sup>2</sup> destinados a Reserva Legal – área do imóvel rural coberta por vegetação natural, conforme prevê a Lei nº. 12.651, de 25 de maio de 2012 (Figura 44b). Também foi informado que a área possui cerca de 600 lotes nas mesmas dimensões e, cerca de 80% a 90% dos imóveis já haviam sido vendidos. Diante do parcelamento inadequado da área rural e por não ter solicitação de implantação do empreendimento na prefeitura, o loteamento é considerado clandestino.

Os proprietários/sócios do loteamento já haviam sido autuados em fevereiro de 2018 por comercialização e divulgação indevida de loteamento clandestino, sendo orientados a paralisar a instalação da infraestrutura na área, entretanto, ao chegar no local foram encontradas

máquinas trabalhando na implantação do loteamento. A Figura 44 mostra o loteamento Lagoa dos Peixes.

Figura 44. Uberlândia – MG: Obra para construção de lagoa artificial e parte da Área de Proteção Permanente (APP) do loteamento Lagoa dos Peixes, respectivamente (2018).



Foto: SOUZA, T. S. (2018).

Conforme conversa com moradores, a faixa de preço por lote gira em torno de R\$60.000,00 à vista. Parcelado há incremento de cerca de 15%. Considerando que pelo menos 80% dos lotes foram vendidos nessa faixa de valor, os loteadores conseguem lucro bruto de R\$ 24.000.000,00 em um único empreendimento.

A pergunta que se faz é: será que se a área fosse loteada conforme o módulo rural, o “lucro” seria o mesmo? Claro que não está se considerando aqui os gastos com o empreendimento, mas sabido que se trata de um loteamento clandestino justamente porque não atende as diretrizes e determinações do órgão competente, entende-se que não houve grandes gastos com projetos e técnicos responsáveis. Caso respeitado o módulo rural, ao invés de 600 lotes seriam 30 lotes para venda.

O perfil de quem adquiriu lotes no loteamento Lagoa dos Peixes é de famílias, sobretudo classe baixa, que buscam uma chácara na zona rural para construir uma casa para lazer e também para plantação. Uma das moradoras do local afirma que sua maior conquista é a possibilidade de plantar mandioca e colher depois de um tempo, ato que remete sua infância.

*c) Chácaras Belo Horizonte*

O loteamento Belo Horizonte corresponde a Zona Rural de Uberlândia, mais especificamente a porção sudoeste do município, com acesso pela rodovia BR-497 (Uberlândia – Prata).

Desde maio de 2017 a PMU tem conhecimento da irregularidade do loteamento, ano em que o mesmo foi autuado por desrespeitar o tamanho mínimo de parcelamento bem como as diretrizes estabelecidas pelo órgão competente, além de que o empreendimento não está autorizado pela prefeitura e registrado no CRI.

Ao chegar ao local foi possível perceber que existe parcelamento do solo com lotes de áreas iguais inferiores a 1.000 m<sup>2</sup>. Conforme a Figura 45 já existe pessoas uso das chácaras, com plantando arbustos (Figura 45a), frutas e início construções. Não há água encanada nem energia elétrica instalada no local. Aqueles que já se apropriaram da área costumam levar galões ou caixas d'água (Figura 45b) para regar a plantação e abastecer a edificação.

Quando perguntado ao morador os motivos que o levou a ali se instalar, vem a clássica resposta: “volta as raízes”; “busca pela calma da roça”. Inclusive o senhor contou que estimulou seu filho a também comprar uma propriedade no local e estar “em família”.

Figura 45. Uberlândia - MG: Loteamento Chácaras Belo Horizonte (2018).



Foto: SOUZA, T. S. (2018).



*d) Condomínio Bela Vista*

O loteamento Condomínio Bela Vista encontra-se inserido na Zona Rural de Uberlândia, seu acesso é por meio da rodovia BR 497 (Uberlândia – Prata). Embora não implantados, estão sendo comercializados lotes de 1.000 m<sup>2</sup>, conforme informado por um dos adquirentes do local. Não foi possível o registro de fotografias no local.

*e) Chácaras Recanto da Natureza*

O loteamento se insere na Zona Rural de Uberlândia, Fazenda Palma da Babilônia, lugar denominado Matinha e o acesso ao loteamento se dá por meio da rodovia BR-497 (Uberlândia – Prata). O loteamento é caracterizado como clandestino pois não há registros de projeto de loteamento aprovado pelo município. Foi possível observar que estão ativas obras de construção civil no loteamento (conforme Figura 46).

Figura 46. Uberlândia – MG: Entrada de edificação em construção no loteamento clandestino Recanto da Natureza, respectivamente (2018).



Foto: NAPSI (2018).

Em 2017 esse mesmo loteamento já havia sido autuado, além de outras infrações, por comercialização (anúncio encontrado em página de *Facebook*) de loteamento clandestino, prática indevida, conforme previsto no inciso III, artigo 50, da Lei Complementar nº. 523/2011 e Lei Federal nº. 6766.

Havia indícios que o parcelamento do solo continuava sendo feito de maneira irregular, isto é, não estava obedecendo as determinações mínimas exigidas em lei para parcelamento do solo. Durante a vistoria foi possível conversar com o responsável pelo loteamento clandestino, o qual informou que a área do loteamento corresponde a 18,2 alqueires (cerca de 880.880 m<sup>2</sup>), sendo que nas palavras dele apenas metade da área estava parcelada. O proprietário do loteamento também falou que o chacreamento seria em torno de 100 unidades, com apenas 15 chácaras de 2.000 m<sup>2</sup> vendidas. No entanto, após esse diálogo foi possível conversar com um dos compradores de chacara o qual afirmou que aproximadamente 90% dos imóveis estariam vendidos (condição que também foi constatada durante a vistoria – ou seja, o loteador estava mentindo por receio de técnicos da PMU estarem ali). Percebeu-se que toda a área estava parcelada, com estacas que delimitavam recortes de aproximadamente 1.000 m<sup>2</sup>. Esse mesmo comprador afirmou que sua chacara possui área de 1.000 m<sup>2</sup> e que essa é a real média de área que estão sendo vendidas. Os preços médios dos lotes, conforme conversa com um proprietário de lote foi de R\$30.000,00, sendo uma entrada de R\$3.000,00 e outras 72 parcelas de R\$360,00.

Se o loteamento possui 880.000 m<sup>2</sup> (informação cedida pelo loteador) e cada lote foi parcelado com 1.000 m<sup>2</sup>; comercializado a R\$30.000,00 e, pelo menos, 90% já estava vendido (informações obtidas com um proprietário de lote), o lucro bruto desse loteador beira a R\$21.000.000,00. Mais uma vez fica o questionamento: Será que se comercializado a partir do módulo rural, o “lucro” seria o mesmo? O mercado imobiliário do parcelamento dos lotes torna-se altamente rentável e, esses mesmos loteadores, reproduzem essas mesmas atividades em localidades diferentes no município.



Perguntado sobre os motivos para adquirir a propriedade, o senhor afirmou que sempre foi sua vontade retornar ao campo após sua aposentaria. Contou que trabalhara a vida toda para adquirir aquele terreno e demonstrou muito espanto e preocupação quando soube que se tratava de uma área que infringia uma lei federal e municipal, portanto, um crime, sobretudo porque o loteador e a irmã do loteador eram advogados. O senhor foi orientado a buscar a PMU para maiores esclarecimentos e soluções para sua situação.

*f) Chácaras San Mares*

O loteamento denominado Chácaras San Mares (Figura 47) está localizado na Zona Rural do município de Uberlândia, distrito de Martinésia, com acesso por meio da Rodovia Municipal Neuza Rezende. Está a uma distância aproximada de 28 Km do Centro de Uberlândia.

Figura 47. Uberlândia – MG: Instalações no loteamento Chácaras San Mares (2018).



Foto: NAPSI (2018).

Os moradores do condomínio de chácaras entraram com pedido de liberação de alvará de funcionamento para formação de associação de moradores. Ao chegar ao local constatou-se que o parcelamento do solo no loteamento estava irregular, com lotes cujas dimensões não obedecem ao determinado pela Lei nº. 523/2011.

Durante a visita, houve conversa com um dos moradores do local em que o mesmo informou que adquiriu sua chácara em 2012. Em razão das irregularidades encontradas no local o loteamento não está apto a receber a licença funcionamento de associação conforme solicitado.

*g) Recanto Bela Vista (Sítio Lima)*

O loteamento Recanto Bela Vista (ou também Sítio Lima), está localizado na Zona Rural de Uberlândia, Fazenda Monjolinho, com acesso pela BR-442 (Figura 48).

Figura 48. Uberlândia - MG: Instalações no loteamento Recanto Bela Vista (2018).



Foto: NAPSI (2018).

Ao chegar no local, constatou-se que se tratava de um condomínio fechado, cercado com arame e portão eletrônico. Em conversa casual com um dos moradores do local foi mencionado que na área existem cerca de 60 chácaras, todas com área de 1.000 m<sup>2</sup> (dimensões 20,00 m X 50,00 m). O loteamento possui via principal aberta com posteamento; chácaras cercadas com alambrados e algumas edificações em construção, conta também com energia elétrica, iluminação pública e abastecimento de água potável, pagos através de taxa de condomínio para todos os proprietários de chácaras.

Além do parcelamento inadequado do solo, a área não possui processo aprovado ou em trâmite para instalação do empreendimento, portanto os indivíduos envolvidos no parcelamento foram autuados por comercialização clandestina de lotes em área rural, além de autuação por serem proprietários, responsáveis, alienantes e possuidores de lotes.

#### *h) Condomínio Sítio Boa Vista*

O condomínio denominado Sítio Boa Vista (não confundir com o loteamento Bela Vista) está localizado na Zona Rural de Uberlândia, Fazenda Perobas, lugar denominado Córrego da Gordura e acesso pela BR-497 (Uberlândia – Prata).

A vistoria na área constatou que parte do condomínio obedecia a Lei nº. 6.766/1979, caracterizando a área como módulo rural, atendendo as dimensões mínimas de 20.000,00 m<sup>2</sup> e características de pequena propriedade rural, vide Figura 49.

No entanto, ao referir-se especificamente a algumas glebas foi observado e confirmado por meio de conversas informais com moradores que alguns módulos estão em processo de reloteamento, sem prévia autorização do município. Já havia duas chácaras de 10.000 m<sup>2</sup> e, um outro módulo rural seria dividido em três chácaras. A área dispõe de energia elétrica e água canalizada.

Figura 49. Uberlândia - MG: Moradia de acordo com o módulo rural e chácaras menores que o módulo rural no loteamento Sítio Boa Vista, respectivamente (2018).



Foto: SOUZA, T. S. (2018).

Diferente de outros loteamentos visitados, a regularização dessa área está mais fácil de ser realizada, dado que o parcelamento pode se encaixar na modalidade “sítios de recreio”. Cabe aos loteadores entrar com um pedido de processo regularização junto à prefeitura, desde que atenda aos outros requisitos exigidos além da dimensão dos lotes.

*i) Loteamento na Fazenda Boa Vista/Perobas*

No loteamento da Fazenda Boa Vista (ou Perobas) o acesso ao local é dado pela rodovia BR-497 (Uberlândia – Prata). A área possui chácaras com 1.000 m<sup>2</sup> e água captada a partir de poço artesiano. Conforme diálogo informal com um dos proprietários de chácara no local, cada lote está sendo vendido em uma faixa de R\$26.000,00, parcelados em R\$300,00 ao mês (cerca de 85 parcelas). Próximo à área também possui um loteamento com chácaras de 2.000 m<sup>2</sup>. Não foi informado a quantidade total de lotes no local e também não foi possível registro fotográfico da área.

*j) Chácaras São Francisco*

No loteamento denominado Chácaras São Francisco não foi possível conversar com nenhum morador e ou responsável pela área, contudo, na saída do local deparou-se com o advogado particular do proprietário da fazenda, o qual afirmou que o loteamento “não estaria irregular”, pois era permitido aquele tipo de parcelamento (informação inverídica). A Figura 50 retrata a situação encontrada na área.

Figura 50. Uberlândia – MG: Edificações sugerindo que houve parcelamento irregular do solo no Chácaras São Francisco (2018).



Foto: SOUZA, T. S. (2018).

O NAPSÍ não encontrou junto à secretaria qualquer documento que permitia a instalação de empreendimento no local, bem como o parcelamento do mesmo nas dimensões do módulo rural do município.

*k) Chácaras Estância das Guerobas*

As chácaras Estância das Guerobas, localizada na Fazenda Perobas, já havia sido alvo da equipe NAPSÍ em março de 2017. Entretanto o proprietário do local recorreu o processo alegando que havia sido autuado pela área errada, pois sua chácara não teria sido reloteada.



Além disso, o proprietário afirmou que seu interesse na área não se tratava de um loteamento e sim, uma área para o plantio de gueroba – palmeira típica do bioma Cerrado.

Ao chegar ao local foi confirmado que se tratava de um loteamento de área, com lotes de 1.000 m<sup>2</sup>. No local, conforme Figura 51 havia presença de vias abertas, demarcação de lotes (alambrados, cercas, estacas), posteamento e rede de energia elétrica [clandestina], hidrômetros, caixa d'água e além de diversas edificações comprovando que os lotes eram menores que o módulo rural do município e inferiores a lotes de sítios de recreio.

Figura 51. Uberlândia – MG: Caixa d'água e moradia indicando que houve parcelamento irregular do solo no Chácaras Estância das Guerobas (2018).



Foto: SOUZA, T. S. (2018).

#### *l) Loteamento Água Limpa I e m) Loteamento Água Limpa II*

O acesso ao loteamento se dá pela rodovia MGC-455 (Uberlândia – Campo Florido). Ao chegar ao local, constatou-se que se tratava de um loteamento irregular, pois além de não haver processo aprovado naquele local, o mesmo possui lotes inferiores ao módulo rural do município (conforme Figura 52).

Figura 52. Uberlândia – MG: Edificações no loteamento Água Limpa I e portaria fechada no loteamento Água Limpa II, respectivamente (2018).



Foto: SOUZA, T. S. (2018).

Conforme conversa com moradores na segunda visita ao local, o loteamento Água Limpa 1 possui 173 chácaras com dimensões entre 2.500 a 2.800 m<sup>2</sup> e cerca de 60 moradores. Relataram que no local já havia acontecido 4 furtos e que os episódios preocuparam a comunidade sobre questões de segurança.

O condomínio possui água e energia instaladas de forma independente pelos moradores. Até aquele momento não havia cobrança de taxa de condomínio, mas relataram que possuem o desejo do recolhimento da taxa para futuras manutenções da área e possivelmente contratar um guarda noturno a fim de garantir alguma segurança no local.

Após episódios de furto, os próprios moradores instalaram cerca, alambrado e colocaram câmera de segurança no local. Também cogitam implementar o uso de selos para identificação de moradores e visitantes ao empreendimento. Como pode ser observado, a segurança é a maior preocupação dos moradores do Água Limpa I até o momento.

Já o loteamento Água Limpa II (Figura 52b) é menor, possui 46 chácaras. A água é captada através de poço artesiano e para até 30.000 L paga-se uma taxa de R\$30,00.

Os moradores do local relataram gostar muito do lugar e tem-se empenhado para construir tudo em parceria.

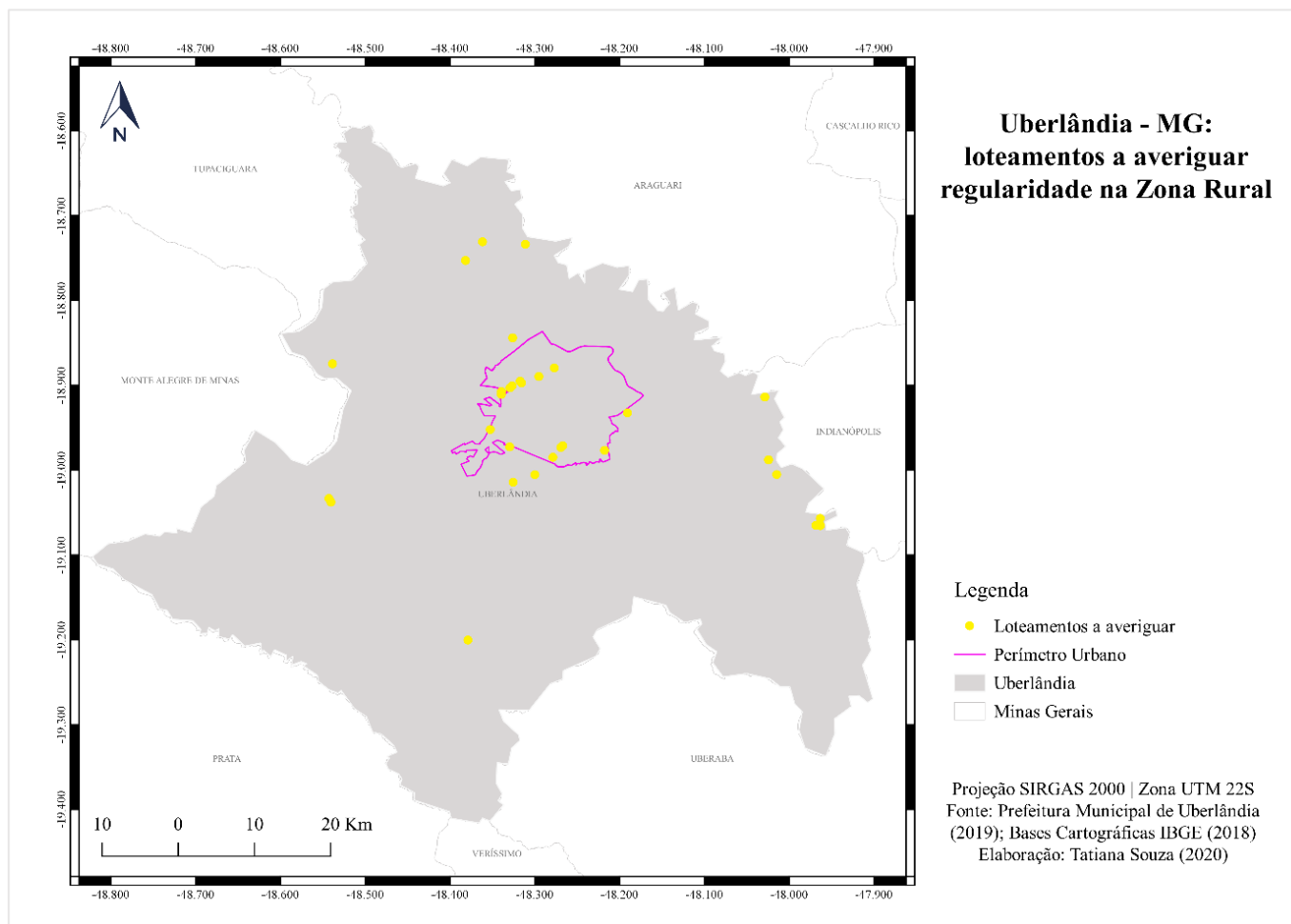
### **3.5. Ainda sobre a situação dos loteamentos: discussão dos últimos acontecimentos**

Conforme demonstrado através de dados, tabelas, gráficos, mapeamentos e da pesquisa de campo, os loteamentos clandestinos e irregulares é uma realidade latente e muito preocupante em Uberlândia que afeta o poder público e população.

A parceria PMU, MPE-MG e polícia militar ambiental tem atuado bem na detecção dos empreendimentos ilegais, mas ainda não é suficiente pois rotineiramente aparece na mídia novos loteamentos sendo parcelados ou então novos suspeitos de compor as quadrilhas que parcelam ilegalmente o solo. Além disso, é certo que ainda existem loteamentos para serem identificados. O Mapa 16 espacializa os loteamentos que ainda estão a ser averiguados pelos órgãos públicos competentes. São 33 empreendimentos a serem classificados, mas a maior parte está inserido na Zona Urbana.



Mapa 17. Uberlândia - MG: Loteamentos a averiguar regularidade (2020).



Fonte: Bases Cartográficas IBGE (2018); Prefeitura Municipal de Uberlândia (2018).  
 Organização: SOUZA, T. S. (2020).

No dia 09 de abril de 2019, a Câmara Municipal de Uberlândia abrigou audiência pública sobre a irregularidade dos referidos loteamentos. Na ocasião, estavam presentes os vereadores do município e outras diversas classes da sociedade civil, sobretudo proprietários de chácaras irregulares e assentados/integrantes de movimentos sociais de luta pela terra (tanto rural como urbano). O intuito da audiência foi instaurar um projeto de lei que alteraria a lei municipal nº. 525/2011, a qual dispõe diretamente sobre os sítios de recreio. Entre os presentes, havia duas situações distintas: 1) os proprietários de lotes irregulares clamavam pela aprovação da lei pois acreditavam que via aprovação suas propriedades seriam regularizadas e 2) integrantes de movimentos de luta que não concordam com a alteração, pois, eles frequentemente solicitam regularização fundiária em diversos assentamentos e os mesmos ainda não foram atendidos (muitas vezes sequer ouvidos) pelo poder público, alegaram que já que era para regularizar, então que regularizasse a situação de todos os empreendimentos ilegais, seja provenientes do parcelamento ilegal ou via ocupação.

A referida alteração legal tratava da Zona de Urbanização Específica 5 (ZUE 5), a qual institui o “Complexo Turístico Interlagos” – medida que regularizaria as chácaras conforme os termos I e II: “ao longo do entorno dos Rios Uberabinha e Araguari, a jusante do Distrito Sede do Município de Uberlândia, nas suas áreas contíguas situadas em até 1,5 Km a contar das margens” e “ao longo do entorno dos lagos Capim Branco I e II e Miranda, nas suas margens em até 1,5 Km (um quilômetro e meio) a contar da cota máxima de inundação dos respectivos lagos” (UBERLÂNDIA, 2019).

A aprovação dessa lei (nº. 671/2019) é considerada polêmica. Primeiro porque não afeta todos os loteamentos clandestinos e irregulares; segundo porque não leva em consideração os impactos ambientais dos empreendimentos e terceiro porque trata-se de “uma medida muito rápida em termos de regularização fundiária” – nas palavras de um líder de movimento presente na audiência, o qual também relatou que os loteamentos atendidos por essa lei contemplam uma

parcela muito específica da população e não resolve de fato o problema desencadeado. A defesa alega que essa é uma grande oportunidade para “aproveitar o potencial turístico e de lazer” do município e, junto a isso, regularizar tais empreendimentos.

Um outro ponto polêmico e que chamou atenção é a diferenciação dada entre proprietários de chácaras e ocupantes (ou assentados). Em razão do pagamento dos loteamentos, os proprietários dos lotes acreditam ter maior direito na reivindicação do pedido, diferente dos “invasores que ocupam propriedade alheia”. Isso mostra um grande conflito de classes na cidade marcado pela condição da propriedade da terra, critério que faz alguns indivíduos (chacareiros) marginalizar, sem precedentes, os movimentos sociais. Para os donos de lotes clandestinos e irregulares, são os ocupantes que estão cometendo um crime, uma vez que “não pagaram pelo lote” diferente deles. Todavia, é sabido que em verdade, os tais “donos” não possuem propriedade do imóvel, uma vez que não há registro nos órgãos competentes e nem escrituração da área, o que pode gerar sérios conflitos futuramente caso os mesmos queiram vender os lotes ou deixar para herdeiros. A questão da moradia e da propriedade privada são fortes argumentos nesse sistema de produção.

Ainda sobre o assunto mas entrando no mérito do porquê regularizar ou não regularizar é preciso reconhecer que a referida regularização, traz como benefícios uma série de fatores, destaca-se: a) identificação dos núcleos informais para posteriormente organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de maneira que melhore a qualidade de vida; b) ampliação do acesso à terra – no caso da população de baixa renda que utilizam os referidos loteamentos como primeira residência – de modo a priorizar a permanência desses nos próprios empreendimentos; c) promoção de integração social e estímulo a resolução de conflitos judiciais, em reforço a consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade e d) concessão de vida adequada a população por meio do ordenamento e pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade. Essas ações advindas da regularização

garantiriam o bem-estar dos indivíduos envolvidos bem como concretizaria o princípio constitucional da eficiência no uso e ocupação do solo, reforçado pelo Estatuto da Cidade. Contudo, é preciso analisar caso a caso e condição a condição, pois é estritamente fundamental mensurar os efeitos negativos sobre o meio ambiente, sobretudo o Complexo Turístico Interlagos, empreendimento que afeta boa parte da bacia do Rio Araguari condicionando a sérios problemas ambientais de degradação do solo, vegetação e águas.

Não se trata simplesmente de regularizar ou não os loteamentos já identificados e sim entender os efeitos que esse tipo de empreendimento proporciona na cidade. Embora a maior destaque sempre seja dado a população que adquire como algo ilícito, pouco se fala nos agentes proprietários das terras e dos imóveis que praticam tal ato de forma a transformar a terra, rural e urbana, em lugar de lucro e severa apropriação.

---

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

---

A presente pesquisa teve como propósito discutir as informalidades na Zona Rural de Uberlândia a partir da (re)produção de loteamentos clandestinos e irregulares o qual tem aumentado significativamente nos últimos anos. Para finalizar e fechar a reflexão, serão retomados sucintamente os principais pontos discutidos e abordados nessa dissertação. Também serão apresentadas algumas propostas futuras de estudo pois o conhecimento deve ser sempre fomentado e, se tratando de Ciências Humanas, seria impossível esgotar em uma única pesquisa de mestrado acadêmico todas as nuances e (inter)faces da temática.

Uberlândia é o principal centro econômico e populacional do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba. Sua história remonta ao século XIX, mas seu crescimento e desenvolvimento passou a ser acelerado por volta dos anos 1940 quando teve início as políticas de interiorização do país por meio da industrialização, implementação do sistema ferroviário e, posteriormente, rodoviário. Nos anos de 1960, em razão de vontades políticas da elite local e devido à localização estratégica, o município se insere fortemente no cenário político e econômico nacional.

A expansão da malha urbana no município ocorreu de maneira acelerada e esparsa pelo território, onde houve a produção de loteamentos cada vez mais distantes da área central, originando bairros periféricos – carentes de infraestrutura urbana e equipamentos públicos de qualidade – e vazios urbanos, reflexo da especulação imobiliária. Tal expansão é oriunda de uma política de urbanização alicerçada em interesses próprios dos agentes hegemônicos – detentores das propriedades imobiliárias e fundiárias – e da acumulação ampliada do capital.

Além dos espaços urbanos, esses agentes se apoderaram da Zona Rural do município, parcelando áreas sem autorização dos órgãos responsáveis de modo que transformam e reconfiguram a paisagem, o uso e ocupação do campo uberlandense.

Nasce um grande problema e desafio para o planejamento territorial: conter a comercialização de loteamentos clandestinos e irregulares. Por loteamento clandestino entendeu-se o empreendimento implantado sem conhecimento e/ou permissão do poder público municipal ao passo que o loteamento irregular é aquele com autorização para execução do parcelamento, porém, não há cumprimento das diretrizes, restrições e normas técnicas solicitadas pela prefeitura. Em qualquer um desses casos, os responsáveis, desde a posse até a divulgação/comercialização, são autuados pois estão infringindo uma lei de âmbito nacional. A notificação é feita por meio de algum documento que prove a inadequação do loteamento, podendo ser via vistoria *in loco*, propaganda/divulgação em mídias sociais, matrícula no cartório de registro de imóveis ou contratos de compra e venda.

A produção desses empreendimentos em Uberlândia origina uma série de problemáticas para aqueles que adquirem os lotes, como a não garantia da posse do imóvel uma vez que não respeita as normas de legislação federal e municipal vigentes bem como a não implementação de infraestrutura básica, a exemplo: água encanada, energia elétrica, esgotamento sanitário, redes de transporte e comunicação. Consequentemente, há prejuízos também para o município e população como um todo, pois, o órgão deixa de arrecadar impostos pelo não registro e acompanhamento dessas áreas nos setores da prefeitura, comprometendo o planejamento e crescimento ordenado no município.

O parcelamento irregular de áreas e as tentativas de transformar áreas rurais em urbanas não nasceram com a urbanização contemporânea. Não é algo recente muito menos inédito no país. A urbanização brasileira é marcada por intensos conflitos na produção de seu espaço, com destaque para as péssimas condições habitacionais; alto preço da moradia e segregação das classes sociais. Desde Sesmarias (fundada em 1822) ou Lei de Terras (1850) se ouve falar em irregularidade fundiária. Acrescenta-se ainda a grilagem de terras públicas e a carência de oferta imobiliária a população de menor poder aquisitivo.

Como não há gastos para elaboração e aprovação dos projetos, esses loteamentos informais são comercializados por valores pouco abaixo do mercado, o que atrai o interesse por parte da população que buscam esses empreendimentos principalmente para chácaras de lazer, ou seja, moradia de segunda residência. Estima-se (como descritos nos relatos dos loteamentos Lagoa dos Peixes e Recanto da Natureza) que o lucro bruto de alguns empreendimentos ultrapassa a casa de milhões de reais.

O sistema capitalista, reforçado pela globalização, alterou o modo de vida da população. O tecido urbano se estendeu cada vez mais horizontalmente. Mesmo com extensos vazios urbanos, frutos de especulação imobiliária, seu perímetro urbano da cidade é constantemente expandido e agrava a situação. Soma-se a isso os novos subúrbios criados, onde coexistem os bairros mais pobres e os mais ricos, marcas da urbanização contemporânea. Será que no atual momento os indivíduos querem “fugir” da cidade? Ao mesmo tempo que meio técnico científico-informacional trouxe praticidade e agilidade no cotidiano das pessoas, também formou um trânsito caótico que entope as ruas; destruturou espaços públicos e não assegurou o acesso ao lazer e recreação nas cidades. Com a turbulência diária nasceu o desejo pela fuga. O Brasil deixou de ser rural há 50 anos, mas ainda persiste nos sujeitos o sentimento bucólico.

Imbuídos pelo desejo, as classes mais baixas buscam “o sonho” – como relatam moradores – de aquisição de chácaras. Mas além desse perfil, há também aqueles que enxergam no negócio a oportunidade de ter sua própria casa. Pelos preços mais baixos, assumem o risco de adquirir os lotes em situação de clandestinidade ou irregularidade. Durante conversas com os moradores em pesquisa de campo, a maioria mostrava-se surpresa ao ter conhecido tal prática constituía crime, pois acreditavam que os únicos responsáveis, que deveriam responder por tal ato, seriam as pessoas que vendem o imóvel. Quem compra essas chácaras, relata que buscam determinado distanciamento da cidade, com um contato maior com natureza. É nesse momento que “o sonho se torna pesadelo”.

Parte da população que adquire os lotes – na maior parte das vezes financiados em diversas parcelas – diz não ter conhecimento da legislação urbanística e pensam que após a quitação do imóvel irão ter posse da propriedade garantida por meio da escritura em cartório. Outra parte confessa ter indícios que a comercialização das áreas é irregular, porém ainda assim pagam pelos imóveis pois acreditam que com o tempo, a prefeitura vai acabar implantando as benfeitorias necessárias na área, também pensam que não irão responder judicialmente pelo ato, pois, para eles apenas quem loteia e comercializa os lotes está agindo de forma ilegal ou então, por terem pago pela propriedade e não “invadido” (termo que usam ao se tratar de ocupações de movimentos sociais de luta pela terra) possuem legitimidade no ato e assim teriam seus direitos assegurados.

Parcelar clandestinamente uma terra rural e depois vendê-la é uma prática crescente porque esse ramo tem-se mostrado altamente rentável. Já foi problematizado durante as reflexões, mas vale reforçar o questionamento, quase que em forma retórica: Será que se essas mesmas áreas comercializadas conforme módulo rural, o “lucro” seria o mesmo? E esses terrenos seriam vendidos forma tão rápida e facilitada? A lucratividade do negócio faz com que essa atividade seja (re)produzida em todo município, muitas vezes pelos mesmos grupos atuantes.

A gravidade da situação deflagrou a Operação Terra Prometida, parceria entre o Ministério Público Estadual, Polícia Militar do Meio Ambiente e prefeitura, cuja função é mapear e autuar todos os responsáveis pelos loteamentos desde a implementação, passando pela comercialização e aquisição das áreas. Vale destacar que outros municípios do Triângulo Mineiro se encontram na mesma situação. Desde o início da operação foram localizados 122 loteamentos ilícitos no município, sendo 104 na Zona Rural e 18 na Zona Urbana.

A expansão desses loteamentos configurou um processo de periurbanização do território pois são empreendimentos localizados na Zona Rural, mas que possuem traços de configuração urbana, sobretudo no que confere ao parcelamento da propriedade. Tal expansão ainda modifica a configuração do perímetro da cidade e acentua seu crescimento informal, deixando-a mais dispersa,



o que implica na mudança da infraestrutura, de serviços e transporte público e sua dinâmica.

A localização dos mesmos não é “aleatória” como pensado de início. Todos os loteamentos constituem-se nas proximidades de cursos d’água, evidenciando formas de apropriação do espaço a partir de seus recursos naturais. Outro fator sobre a localização é que a maior parte dos loteamentos se encontram nas porções norte e leste do município, áreas com maior declividade no terreno. Como o setor hortifrutigranjeiro uberlandense é estimulado por grãos, especialmente o milho e a soja, áreas onde não é possível a mecanização agrícola não se tornam interessantes para o agronegócio então é necessário, por essa lógica, dar novas funcionalidades à terra, sempre decorrente de interesses particulares de produtores e consumidores do território.

Dito isso, acredita-se que os loteamentos clandestinos e irregulares e seus entornos, produzidos em Uberlândia, encontram-se em um processo de reserva, especulação fundiária à espera de ocupação por atividades sobretudo de lazer, como as chácaras de recreio.

A regularização fundiária, como a Reurb para os lotes urbanos e criação de complexos turísticos para as rurais consiste em medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, com o objetivo de incorporar os núcleos informais ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes. Entretanto, é preciso cautela por parte do poder público para mensurar os efeitos negativos de tais medidas, que prejudicam severamente o meio ambiente. Apesar dos esforços do poder público aliado a legislação urbana para solucionar essas questões, o que tem se observado é que as cidades tem se (re)produzido de forma que seu o crescimento caminha sempre a contramão da legislação.

Áreas, lotes ou terrenos (sejam elas urbanas ou rurais) com maiores dificuldades e/ou fragilidades, como é o caso de análise, requerem maior atenção por parte do Poder Público de modo que se criem políticas públicas capazes de atenuar ou até exterminar os problemas. Mas como culpar a população por um ato contra a lei? Se os mesmos representantes do poder público aumentam o perímetro urbano, sem que haja total ocupação do seu núcleo, para atender as demandas de elites

específicas que dominam a muito tempo a cidade. Será que é uma questão de quem comete o ato ilícito e não de como isso afeta o município e a população como um todo? Uma das políticas mais essenciais e urgentes e que não haja expansão do perímetro urbano sem antes ocupar os “vazios” urbanos.

A tecnologia, sobretudo o mapeamento e as imagens de satélite nos mostram cada vez mais como o território está espalhado. Conhecer essas áreas é o primeiro passo para pensar políticas públicas. Todavia, a atuação do poder político é fundamental, uma vez que planejamento e política ao se alinharem podem criar estratégias que geram ainda mais desigualdades.

Expressões do viver e se produzir se transformam ao longo da sociedade e seus efeitos são refletidos no espaço. Cabe a nós interpretá-los e propor avanços para melhoria das condições e qualidade de vida de todos os envolvidos.

Interpretar Uberlândia a partir da produção de loteamentos clandestinos e irregulares foi um novo ponto de partida para leitura do espaço geográfico. Desse modo, novos estudos que dialogam sobre a temática podem ser pensados: como será a dinâmica dos empreendimentos de gênese ilegal nos demais municípios afetados pela Operação Terra Prometida? E em outros lugares do Brasil? Estas questões estão presentes só aqui? Como se encaixam na América Latina e demais continentes? Os questionamentos são muitos, por essa razão, esse estudo é apenas um pontapé inicial na temática. Muitos outros temas relacionados à esta nova dinâmica do rural devem ser pesquisados para compreender os aspectos da urbanização contemporânea.

Diante do exposto, é preciso revisar qual o verdadeiro valor material do Plano Diretor e das leis de zoneamento urbano, de modo a avaliar qual seu grau de comprometimento com a reconfiguração socioespacial, pois esses instrumentos deveriam assegurar a função social da cidade e da propriedade promovendo a qualidade de vida, mas mostram ineficazes. Ademais, para além do planejamento urbano, é preciso levar em consideração o planejamento territorial: uma abordagem que leve em consideração os espaços urbanos e rurais de conjuntamente.

Entender a periurbanização e as novas formas do tecido urbano na contemporaneidade são grandes desafios para o ordenamento territorial, por esta razão, com esse estudo espera-se contribuir com o diagnóstico, reflexão e encaminhamentos capazes de acompanhar a problemática da (re)produção de loteamentos clandestinos e irregulares em Uberlândia, os quais serão possíveis apenas caso haja reformulações das políticas de planejamento urbano e territorial que absorvam as mudanças recentes no espaço e não uma omissão ou negligência por parte do poder público.

É necessário um planejamento socialmente justo e democrático, conciso e verdadeiro as proposições do Estatuto da Cidade e do plano diretor, cujo maior objetivo é evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

---

## REFERÊNCIAS

---

BRASIL. **Lei Federal nº. 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em:  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm)>. Acesso em dez. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965.** Institui o novo Código Florestal. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1960-1969/lei-4771-15-setembro-1965-369026-publicacaooriginal-1-pl.html>>. Acesso em jan. 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº. 5.868, de 12 de dezembro de 1972.** Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, e dá outras providências. Disponível em:  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L5868.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5868.htm)>. Acesso em dez. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº. 6.766 de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em:  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm)>. Acesso em nov. 2018.

\_\_\_\_\_. **Constituição da República Federativa do Brasil:** texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com as alterações determinadas pelas Emendas Constitucionais de Revisão nos 1 a 6/94, pelas Emendas Constitucionais nos 1/92 a 91/2016 e pelo Decreto Legislativo no 186/2008 – Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016. 496 p.

\_\_\_\_\_. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Instrução nº. 17-b, de 22 de dezembro de 1980. Dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais. **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária**, Brasília, dez. 1980. Disponível em:  
<[http://www.incra.gov.br/media/institucional/legislacao/atos\\_internos/instrucoes/instrucao/I17b\\_221280.pdf](http://www.incra.gov.br/media/institucional/legislacao/atos_internos/instrucoes/instrucao/I17b_221280.pdf)> Acesso em: nov. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº. 7.803, de 18 de julho de 1989.** Altera a redação da lei 4.771, de 15 de setembro de 1965, e revoga as leis 6.535, de 15 de junho de 1978 e 7.511, de 7 de julho de 1986. Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/norma/549679>>. Acesso em jan. 2020.

\_\_\_\_\_. **Estatuto da Cidade:** Lei nº. 10.257 de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em:  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em nov. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº. 12.651, de 25 de maio de 2012.** Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nº.s 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm)>. Acesso em ago. 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei nº. 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União... Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm)>. Acesso em: dez. 2018.

\_\_\_\_\_. **Resolução CONAMA nº. 004, de 18 de setembro de 1985.** Disponível em: <<http://www2.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=21>>. Acesso em jan. 2020.

MINAS GERAIS. **Lei nº. 10.561, de 27 de dezembro de 1991.** Dispõe sobre a política florestal no estado de Minas Gerais. Disponível em: <<http://leisestaduais.com.br/mg/lei-ordinaria-n-10561-1991-minas-gerais-dispoe-sobre-a-politica-florestal-no-estado-de-minas-gerais>>. Acesso em jan. 2020.

UBERLÂNDIA. **Lei nº. 4790, de 4 de outubro de 1988.** Estabelece o perímetro urbano da sede do município de Uberlândia. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/mg/u/uberlandia/lei-ordinaria/1988/479/4790/lei-ordinaria-n-4790-1988-estabelece-o-perimetro-urbano-da-sede-do-municipio-de-uberlandia>>. Acesso em jan. 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei complementar nº 17 de 04 de dezembro de 1991.** Dispõe sobre a política de proteção, controle e conservação do meio ambiente e dá outras providências. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/mg/u/uberlandia/lei-complementar/1991/1/17/lei-complementar-n-17-1991-dispoe-sobre-a-politica-de-protecao-controle-e-conservacao-do-meio-ambiente-e-da-outras-providencias>>. Acesso em jan. 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº. 78, de 27 de abril de 1994.** Dispõe sobre o Plano Diretor do município de Uberlândia. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/mg/u/uberlandia/lei-complementar/1994/7/78/lei-complementar-n-78-1994-dispoe-sobre-o-plano-diretor-do-municipio-de-uberlandia>> Acesso em: out. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6022, de 24 de maio de 1994.** Delimita e denomina os setores territoriais urbanos do distrito sede do município de Uberlândia. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/mg/u/uberlandia/lei-ordinaria/1994/603/6022/lei-ordinaria-n-6022-1994-delimita-e-denomina-os-setores-territoriais-urbanos-do-distrito-sede-do-municipio-de-uberlandia?q=6022>>. Acesso em jan. 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº. 245, de 30 de novembro de 2000.** Dispõe sobre o parcelamento e zoneamento do uso e ocupação do solo do município de Uberlândia e revoga a lei complementar nº 224 de 23 de dezembro de 1999 e suas alterações posteriores. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/mg/u/uberlandia/lei-complementar/2000/24/245/lei-complementar-n-245-2000-dispoe-sobre-o-parcelamento-e-zoneamento-do-uso-e-ocupacao-do-solo-do-municipio-de-uberlandia-e-revoga-a-lei-complementar-n-224-de-23-de-dezembro-de-1999-e-suas-alteracoes-posteriores>>. Acesso em jan. 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei nº. 432, de 19 de outubro de 2006.** Aprova o plano diretor do município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação, revoga a lei

complementar nº 078 de 27 de abril de 1994 e dá outras providências. Disponível em: < <https://leismunicipais.com.br/a1/plano-diretor-uberlandia-mg>>. Acesso em jan. 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei nº. 10.575, de 20 de setembro de 2010.** Estabelece o perímetro urbano da sede do município de Uberlândia e revoga as leis nº s 4.790, de 4 de outubro de 1988, e 5.969, de 7 de março de 1994. Disponível em: < <https://leismunicipais.com.br/a/mg/u/uberlandia/lei-ordinaria/2010/1057/10575/lei-ordinaria-n-10575-2010-estabelece-o-perimetro-urbano-da-sede-do-municipio-de-uberlandia-e-revoga-as-leis-n-s-4790-de-4-de-outubro-de-1988-e-5-969-de-7-de-marco-de-1994>>. Acesso em jan. 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº. 523, de 7 de abril de 2011.** Dispõe sobre o parcelamento do solo do município de Uberlândia e de seus distritos e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/1814.pdf](http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/1814.pdf)> Acesso em: out. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº. 525, de 14 de abril de 2011.** Dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo do município de Uberlândia e revoga a lei complementar nº 245, de 30 de novembro de 2000 e suas alterações posteriores. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/mg/u/uberlandia/lei-complementar/2011/52/525/lei-complementar-n-525-2011-dispoe-sobre-o-zoneamento-do-uso-e-ocupacao-do-solo-do-municipio-de-uberlandia-e-revoga-a-lei-complementar-n-245-de-30-de-novembro-de-2000-e-suas-alteracoes-posteriores>>. Acesso em ago. 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei nº. 11.819, de 9 de junho de 2014.** Estabelece o Perímetro Urbano da sede do Município de Uberlândia e revoga a lei nº. 11.412, de 19 de junho de 2013. Disponível em: <[http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/11134.pdf](http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/11134.pdf)>. Acesso em nov. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº. 12.617, de 17 de janeiro de 2017.** Dispõe sobre a estrutura administrativa da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, e revoga a lei delegada nº. 38, de 5 de junho de 2009, e dá outras providências. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/mg/u/uberlandia/lei-ordinaria/2017/1262/12617/lei-ordinaria-n-12617-2017-dispoe-sobre-a-estrutura-administrativa-da-secretaria-municipal-de-planejamento-urbano-e-revoga-a-lei-delegada-n-38-de-5-de-junho-de-2009-e-da-outras-providencias?q=12617>>. Acesso em out. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº. 671, de 6 de maio de 2019.** Institui e delimita a Zona de Urbanização Específica 5 – ZUE 5 - Complexo Turístico Interlagos, altera a lei complementar nº 525, de 14 de abril de 2011 e suas alterações, que "Dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo do município de Uberlândia e revoga a lei complementar nº 245, de 30 de novembro de 2000 e suas alterações posteriores", e dá outras providências. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/mg/u/uberlandia/lei-complementar/2019/67/671/lei-complementar-n-671-2019-institui-e-delimita-a-zona-de-urbanizacao-especifica-5-zue-5-complexo-turistico-interlagos-altera-a-lei-complementar-n-525-de-14-de-abril-de-2011-e-suas-alteracoes-que-dispoe-sobre-o-zoneamento-do-uso-e-ocupacao-do-solo-do-municipio-de-uberlandia-e-revoga-a-lei-complementar-n-245-de-30-de-novembro-de-2000-e-suas-alteracoes-posteriores-e-da-outras-providencias>>. Acesso em jan. 2020.

\_\_\_\_\_. **Desenvolvimento rural.** Disponível em: <[http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/14652.pdf](http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/14652.pdf)>. Acesso em ago. 2019.

ABRAMOVAY, R. Funções e medidas da ruralidade no desenvolvimento contemporâneo. **IPEA** (Texto para discussão), n. 702, 2000, 33 p.

ALVES, H. V. S. **Urbanização contemporânea: uma contribuição para o estudo das cidades**. 2013. 220 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Humanas) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2013.

ALVES, L. A. **Os processos socioespaciais da zona periférica do centro: um estudo da área central de Uberlândia (MG)**. 2011. 310 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Humanas) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2011.

ARMSTRONG, W.; MCGEE, T.G. **Theatres of accumulation: studies in Asian and Latin American urbanization**. London: Methuen, 1985, 269 p.

BACCARO, C. A. D. **Estudo dos processos geomorfológicos de escoamento pluvial em área de Cerrado - Uberlândia – MG**. 1990. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1990.

BARBOSA, C. **Segunda residência e cidade difusa**. X Colóquio Ibérico de Geografia. Évora, 2005.

BARSKY, A. El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. Introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires. **Scripta Nova**. Espanha: Universidad de Barcelona, Vol. IX, n. 194 (36), 1 de agosto de 2005.

BATISTA, I. T. **Transformações socioespaciais recentes no setor leste da cidade de Uberlândia-MG**. 2018. 189 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2018.

BAUMAN, Z. **Globalização: As consequências humanas**. Tradução: Marcus Penchel. Jorge Zahar Editor. Rio de Janeiro, 1999.

BERNARDELLI, M. L. F. da H. Contribuição ao debate sobre o urbano e o rural. In: SPOSITO, M. E. B.; WHITACKHER, A. M. (Org.). **Cidade e campo: relações e contradições entre urbano e rural**. São Paulo: Expressão popular, 2006. P. 33-52.

BRANDÃO, C. A. **Triângulo: capital comercial, geopolítica e agroindústria**. 1989. 189f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento e Planejamento Regional) - Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte. 1989.

BRENNER, N. Teses sobre a urbanização. **e-metropolis**, Rio de Janeiro, v. 5, n. 19, p. 7-26, 2014.

CAPES. **Portal de Periódicos**. Disponível em: <<http://www.periodicos.capes.gov.br/>>. Acesso em: nov. 2018.

CAMPOS, T. **Loteamentos irregulares e loteamentos clandestinos**. Disponível em: <<https://juridicocerto.com/p/thiagocampos/artigos/loteamentos-irregulares-e-loteamentos-clandestinos-3598>>. Acesso em out. 2017.

CORRÊA, R. L. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2012.

\_\_\_\_\_. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

DEL GROSSI, S. R. **De Uberabinha a Uberlândia: os caminhos da natureza - Contribuição ao estudo da geomorfologia urbana**. 1991. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

DIAS, L. Redes: Emergências e Organização. CASTRO, I. E. de; GOMES, P. C. da C.; CORRÊA, R. L. **Geografia: conceitos e temas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

ELIAS, D.; PEQUENO, R. Desigualdade socioespaciais nas cidades do agronegócio. **Estudos Urbanos e Regionais**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 1, p. 25-39, maio, 2007.  
<https://doi.org/10.22296/2317-1529.2007v9n1p25>

ENDLICH, A. M. Perspectivas sobre o urbano e o rural. In: SPOSITO, M. E. B.; WHITACKHER, A. M. (Org.). **Cidade e campo: relações e contradições entre urbano e rural**. São Paulo: Expressão popular, 2006. p. 11-31.

ESPAÑA, E. D. La agricultura en espacios periurbanos en el municipio de Alboraya. Valencia: Universidad de Valencia, 1991.

GASPAR, J. Cidades médias e cidades intermédias. Novas funções territoriais e novas formas urbanas em Portugal. In *Ciudades Intermédias. Urbanización y sustentabilidad*. VII Seminário de estudos urbanos, Lleida del 30 de abril de 1998. Colección Actas. Editorial Milénio. Glaucio José; RUA, João; RIBEIRO, Miguel Ângelo. (Org.). **Abordagens teórico metodológicas em geografia agrária**. Rio de Janeiro: Eduerj, 2007. p. 17-39.

GRACIANO, G. S. **Alternativas para as cidades do campo: o planejamento territorial do continuum urbano-rural através da análise de Monte Alegre de Minas**. 2018. 210 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2018.

GRAZIANO SILVA, J. **O novo rural brasileiro**. Nova Economia, n. 7, maio 1997.

GUIMARÃES, E. N. **Formação e desenvolvimento econômico do Triângulo Mineiro: integração nacional e consolidação regional**. 1ª. ed. Uberlândia: EDUFU, 2010. v. 01. p. 178 – 234. <https://doi.org/10.14393/EDUFU-978-85-7078-249-6>

LEAL, R. G. **O parcelamento clandestino do solo e a responsabilidade municipal no Brasil: estudo de um modelo**. R. Direito, Santa Cruz do Sul, n. 2, p. 7-22, dez. 1994.

LEFEBVRE, H. **De lo rural a lo urbano**. 4ª ed. Barcelona: Ediciones península, 1978.

\_\_\_\_\_. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

\_\_\_\_\_. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: EDUFMG, 2004.

\_\_\_\_\_. **Espaço e política**. São Paulo: Hucitec, 2008.



LIMONAD, E. Urbanização dispersa mais uma forma de expressão urbana? **Revista Formação**, nº. 14, vol. 1, 2007, pp.31-45.

LOMOLINO, A. L. G. **Dinâmica da verticalização em edifícios de alta renda em Uberlândia, Minas Gerais**. 2019. 139 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura, Urbanismo e Design, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2019.

LOURENÇO, L. A. B. **Das Fronteiras do Império ao Coração da República: O Território do Triângulo Mineiro na Transição para a Formação Socioespacial Capitalista na Segunda Metade do Século XIX**. São Paulo. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo, 2007.

MAIA, D. S. A Periferização e a Fragmentação da Cidade: loteamentos fechados, conjuntos habitacionais populares e loteamentos irregulares na cidade de Campina Grande-PB, Brasil. **Scripta Nova** (Barcelona), v. XIV, p. 1-15, 2010.

MARQUES, A. P. V. **A produção do espaço urbano no loteamento Vila Marielza em Uberlândia (MG) 1981/2017: contradições espaciais e jurídicas na busca pelo direito à cidade**. 2018. 155 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Goiás, Catalão, 2018.

MOTTA, G. A. S. **Fragmentos urbanos: Segregação socioespacial em Uberlândia – MG**. 239 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2019.  
<https://doi.org/10.22533/at.ed.1571905096>

\_\_\_\_\_. **Pensar, construir e viver a cidade Uberlândia-MG: setor sul**. 2015. 229 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais Aplicadas) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2015.

MOURA, G. G. **Condomínios horizontais/loteamentos fechados e a vizinhança (in)desejada: um estudo em Uberlândia/MG**. 2008. 270 f. Tese (Doutorado em Ciências Humanas) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2008.

ORGANIZAÇÃO DAS AÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal de Direitos Humanos** (1948). Adotada e proclamada pela Assembleia Geral das Nações Unidas (resolução 217 A III) em 10 de dezembro 1948. Disponível em:  
<[https://www.unicef.org/brazil/pt/resources\\_10133.htm](https://www.unicef.org/brazil/pt/resources_10133.htm)>. Acesso em ago. 2018.

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DE SAÚDE (OMS). **Twentysteps for developing a healthy Cities Project**. 3ª ed. Genebra: OMS, 1997.

QUEIRÓZ, T. A. N. Espaço Geográfico, território usado e lugar: ensaio sobre o pensamento de Milton Santos. **Para Onde!?** n. 8, v. 2, ago./dez. 2014, p. 154-161.  
<https://doi.org/10.22456/1982-0003.61589>

RAMIRES, J. C. de L. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação**. Tese (Doutorado em Organização do Espaço). Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

REIS FILHO, N. G. **Evolução urbana do Brasil**. São Paulo: Pioneira, 1967.

\_\_\_\_\_. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

RODRIGUES, A. M. **Políticas Públicas no Espaço**. Cidades. Presidente Prudente, v. 13, n. 22, p. 41-70, 2016.

ROLNIK, R. Para além da lei: legislação urbanística e cidadania (São Paulo 1886-1936). In: SOUZA, M. A. A.; LINS, S. C.; SANTOS, M. do P.; SANTOS, M. da C. (Org.). **Metrópole e Globalização**: Conhecendo a cidade de São Paulo. São Paulo.

ROSAS, C. A. R. F. **As Interfaces da Relação Rural - Urbano no Brasil**: Notas para Debate. Terr@Plural, Ponta Grossa, v.8, n.1, p. 165-184, jan/jun. 2014.  
<https://doi.org/10.5212/TerraPlural.v.8i1.0009>

SANTOS, M. **Por uma Geografia Nova**. São Paulo: Hucitec, EDUSP, 1978.

\_\_\_\_\_. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, EDUSP, 2004.

\_\_\_\_\_. **Urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, EDUSP, 1993.

\_\_\_\_\_.; SILVEIRA, M. L. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

SECCHI, B. **Primeira lição de urbanismo**. São Paulo: Perspectiva. Coleção Debates, 2006.

SOARES, B. R. **Habitação e Produção do Espaço em Uberlândia**. 236 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.

SOARES, B. R. **Uberlândia: da Cidade Jardim ao Portal do Cerrado** - imagens e representações no Triângulo Mineiro. 1995. Tese (Doutorado em Geografia) Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1995.

SOUZA, J. dos R. de. **Trilhando por Cidades Saudáveis**: contribuição metodológica de índice e sua aplicação em Uberlândia, Minas Gerais. 2016. 265 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Humanas) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2016.

SOUZA, M. J. L. **Urbanização e Desenvolvimento no Brasil atual**. São Paulo: Ática, 1996.

\_\_\_\_\_. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

\_\_\_\_\_. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

SOUZA, M. V. M. de. **Cidades médias e novas centralidades:** análise dos subcentros e eixos comerciais em Uberlândia (MG). 2009. 248 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Humanas) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2009.

SOUZA, T. S. **Relatório de Estágio Supervisionado:** Núcleo de Análise de Parcelamento do Solo Irregulares, Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Prefeitura Municipal de Uberlândia. 2018. 63 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) – Universidade Federal de Uberlândia, 2018.

SMITH, D. M. **The Geography of Social Well Being in the United States:** An introduction to territorial indicators. New York: McGraw-Hill, 1937.

SPOSITO, M. E. B. A questão cidade-campo: perspectivas a partir da cidade. In: SPOSITO, M. E. B.; WHITACKHER, A. M. (Org.). **Cidade e campo:** relações e contradições entre urbano e rural. São Paulo: Expressão popular, 2006. P. 111-130.

SUZUKI, J. C. Geografia Agrária: gênese e diversidade. In: MARAFON, J. C.; RUA, J.; RIBEIRO, M. A. **Abordagens teórico-metodológicas em geografia agrária.** Rio de Janeiro: EdUERJ, 2007.

TEDESCHI, G. Operação Terra Sem Lei prende mais de 20 suspeitos em Uberlândia. **Diário de Uberlândia.** Uberlândia, 4 de novembro de 2019. Editoria: Uberlândia e Região. Disponível em: <<https://diariodeuberlandia.com.br/noticia/23315/operacao-terra-sem-lei-prende-mais-de-20-suspeitos-em-uberlandia>>. Acesso em jan. 2020.

VALE, A. R. **Expansão urbana e plurifuncionalidade no espaço periurbano do município de Araraquara (SP).** 214 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Rio Claro, 2005.

\_\_\_\_\_. A plurifuncionalidade do espaço periurbano como resultante da expansão urbana: o exemplo do município de Araraquara (SP). In: **Ponencia presentada en el IX Encuentro Internacional Humboldt.** Juiz de Fora, Minas Gerais - Brasil. 17 al 21 de setiembre de 2007.

VEIGA, J. E. **Cidades imaginárias:** o Brasil é menos urbano do que se calcula. Campinas: Autores associados, 2002, 304 p.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil.** Studio Nobel, São Paulo, 1ª edição, 2001.

ALÔ UBERLÂNDIA. Prefeitura orienta população sobre compra de terrenos ou chácaras. **Alô Uberlândia.** Uberlândia. Disponível em: <<https://www.alouberlandia.com/uberlandia/prefeitura-orienta-populacao-sobre-compra-de-terrenos-ou-chacarar>>. Acesso em ago. 2019.

GAZETA DO TRIÂNGULO. Operação combate prática de loteamentos clandestinos na zona rural de Uberlândia. **Gazeta do Triângulo.** Uberlândia. 26 de janeiro de 2019. Disponível em: <<http://gazetadotriangulo.com.br/tmp/noticias/operacao-combate-pratica-de-loteamentos-clandestinos-na-zona-rural-de-uberlandia/>>. Acesso em ago. 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Regiões de Influência das Cidades (REGIC):** Centralidade 2007. Rio de Janeiro: IBGE, 2007.

\_\_\_\_\_. **Censo Demográfico 2010.** Disponível em:  
<<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/uberlandia/panorama>>. Acesso em out. 2018.

\_\_\_\_\_. **Classificação e caracterização dos espaços rurais e urbanos do Brasil:** uma primeira aproximação. Rio de Janeiro: IBGE, 2017.

\_\_\_\_\_. **Divisão regional do Brasil em regiões geográficas imediatas e regiões geográficas intermediárias.** Coordenação de Geografia. Rio de Janeiro: IBGE, 2017.

\_\_\_\_\_. **IBGE Cidades.** Disponível em:  
<<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/uberlandia/panorama>>. Acesso em dez. 2018.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **World Urbanization Prospects: The 2009 Revision.** Nova Iorque: ONU, 2010. 47 p. Disponível em:  
<[http://esa.un.org/unpd/wup/Documents/WUP2009\\_Highlights\\_Final.pdf](http://esa.un.org/unpd/wup/Documents/WUP2009_Highlights_Final.pdf)>. Acesso em out. 2018.

SANTOS, I. Prefeitura de Uberlândia classifica loteamentos irregulares. **Uberlândia Hoje.** 05 de fevereiro de 2019. Disponível em:  
<<http://www.uberlandiahoje.com.br/2019/02/05/prefeitura-de-uberlandia-classifica-loteamentos-irregulares/>>. Acesso em ago. 2019.

SILVA, G. V. **As Prefeituras Municipais e a Regularização dos Loteamentos.** Instituto de Registro Imobiliário no Brasil. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=18022&revista\\_caderno=5](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=18022&revista_caderno=5)>. Acesso em nov. 2018.

SILVA, S. E. **Loteamentos irregulares e a responsabilidade civil pelo dano ambiental.** Âmbito Jurídico. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=18022&revista\\_caderno=5](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=18022&revista_caderno=5)>. Acesso em nov. 2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA. **Secretaria e órgãos.** Planejamento Urbano. Disponível em:  
<[http://www.uberlandia.mg.gov.br/2014/secretaria/56/planejamento\\_urbano.html](http://www.uberlandia.mg.gov.br/2014/secretaria/56/planejamento_urbano.html)>. Acesso em ago. 2018.

\_\_\_\_\_. **Plano Diretor (2017 – 2017).** [em discussão na Câmara]. Disponível em:  
<[http://servicos.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/17675.pdf](http://servicos.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/17675.pdf)>. Acesso em ago. 2019.

\_\_\_\_\_. **Agenda de notícias.** Prefeitura orienta população sobre compra de terrenos ou chácaras Publicado em 22 de junho de 2018. Disponível em:  
<[http://www.uberlandia.mg.gov.br/2014/noticia/17490/prefeitura\\_orienta\\_populacao\\_sobre\\_compra\\_de\\_terrenos\\_ou\\_chacararas.html](http://www.uberlandia.mg.gov.br/2014/noticia/17490/prefeitura_orienta_populacao_sobre_compra_de_terrenos_ou_chacararas.html)>. Acesso em dez. 2018.

VIERA, F.; SCAPOLATEMPORE, R. MPE estima que cerca de 80 mil pessoas podem ter adquirido loteamentos clandestinos em Uberlândia. **G1**. MG1 e G1 Triângulo e Alto Paranaíba, Uberlândia. 6 de novembro de 2019. Disponível em: <<https://g1.globo.com/mg/triangulo-mineiro/noticia/2019/11/06/mpe-estima-que-cerca-de-80-mil-pessoas-podem-ter-adquirido-loteamentos-clandestinos-em-uberlandia.ghtml>>. Acesso em ago. 2019.

---

<sup>i</sup> A imagem que ilustra a capa e abre os capítulos dessa dissertação foi adaptada de:

ZAVISAS, D. **A prática de desenho livre no ensino de Arquitetura e Urbanismo** [imagem]. Disponível em: <<https://www.iau.usp.br/pesquisa/grupos/nelac/index.php/a-pratica-de-desenho-livre-no-ensino-de-arquitetura-e-urbanismo/>>. Acesso em ago. 2019.

---

## Anexos

---



**LOTEAMENTOS IRREGULARES/ CLANDESTINOS E INVASÕES NA ZONA RURAL *INSERIDOS NO PARQUE ESTADUAL DO PAU FURADO E SUA ZONA DE AMORTECIMENTO* - NAPS/DU/SEPLAN – PMU (NÃO PASSÍVEL DE REGULARIZAÇÃO – LC 670/19 E LC 671/19)**

Obs. 1: O número do mapa 37 significa que parte do loteamento está na Zona de Amortecimento e parte fora da Zona.

Nº	LOCAL	Nº MAPA	LOTEAMENTO IRREGULAR/ CLANDESTINO	COORDENADAS APROXIMADAS	LOCALIZAÇÃO
1	ZONA RURAL	19	CHÁCARAS MANGUE OU CHÁCARAS DO BARREIRO	18°47'49.89"S 48°11'30.23"O	A direita Estr. Pau Furado, Fazenda Mangue, denominado Chácara Barreiro.
2	ZONA RURAL	27	CHÁCARAS FAZ. BURITI - CAPIM BRANCO I	18°46'15.00"S 48°11'24.19"O	À direita da BR-050 (Udi-Araguari), Fazenda do Buriti, Glebas 1 à 4 e 6.
3	ZONA RURAL	37	FAZENDA PINDAÍBAS - TENDA DOS MORENOS	18°51'35.20"S 48°8'28.49"O	À direita da Estr. Pau Furado, Fazenda Pindaíbas, lugar denominado Tenda dos Morenos.
4	ZONA RURAL	38	CHÁCARAS VALE DO TANGARÁ	18°47'27.79"S 48°12'10.18"O	À direita da BR-050 (Udi- Araguari), Fazenda Buriti, Glebas de 01 à 11.
5	ZONA RURAL	49	ESTÂNCIA JARDIM DE ALLAH	18°50'14.55"S 48°8'35.85"O	À esquerda da Estrada Pau furado, Estância do Jardim, constituído pelas Glebas 2-A (195.438 do 1ºCRI), Gleba 2-B (195.439 do 1º CRI), Gleba 2-C (195.440 do 1º CRI), Gleba 1-A-2 (211.729 do 1º CRI), Gleba 1-C (196.633 do 1º CRI), Gleba 1-D (193.634 do 1º CRI), Gleba 1-B-1 (211.730 do 1º CRI) e Gleba 1-B-2 (211.731 do 1º CRI).
6	ZONA RURAL	60	FAZ. OLHOS D'ÁGUA - CHÁCARAS NOSSA SENHORA APARECIDA	18°51'15.02"S 48°9'34.39"O	À esquerda da Estr. do Pau Furado, Fazenda Olhos D'Água .
7	ZONA RURAL	77	(Assentamento) VIDA NOVA - Módulo Rural	18°47'43.70"S 48°8'26.79"O	À direita da Estr. do Pau Furado.
8	ZONA RURAL	91	ASSENTAMENTO PARQUE DOS EUCALIPTOS	18°50'33.11"S 48°13'44.23"O	À direita do Anel Viário Setor Leste, sentido a BR-050.
9	ZONA RURAL	93	CHÁCARAS REMANSO (TERRA BRANCA)	18°51'39.80"S 48°11'41.83"O	À direita do Anel Viário Setor Leste, sentido à BR-050, Fazenda Marimbondo e Terra Branca, Gleba A1.
10	ZONA RURAL	102	CONDOMÍNIO NOVO HORIZONTE	18°46'59.92"S 48°13'15.01"O	À direita da BR-050 ( Udi-Araguari), Fazenda Buriti, denominado "Invernada do Buriti", Gleba C.
11	ZONA RURAL	105	Portal do Cerrado II	18°46'52.09"S 48°12'37.86"O	Acesso pela BR-050 (saída para Araguari).
12	ZONA RURAL	107	Gran Park Ecologic - Faz. Buracão	18°49'25.86"S 48°7'48.10"O	Acesso pela Estrada do Pau Furado.



23	ZONA RURAL	75	CHÁCARAS GOLDEN VILLAGE - FAZ DOS CEDROS	18°55'26.73"S 48°9'8.69"O	À esquerda da BR-452 (Udi- Araxá), Fazenda Boa Vista, denominado "Chácaras Golden Village".
24	ZONA RURAL E URBANA	80 = 12U	BELA VISTA (PRÓXIMO AO JARDIM EUROPA) (parte na Zona Urbana)	18°56'22.35"S 48°21'8.12"O	Anel Viário Setor Oeste, sentindo BR-497, à direita margem rural e à esquerda margem urbana.
25	ZONA RURAL	81	MIRANTE DO MIRANDA II	19° 3'40.26"S 47°59'40.88"O	À esquerda da BR-452 (Udi- Araxá), Fazenda Nova Ponte.
26	ZONA RURAL	84	CHÁCARAS RESERVA DO CERRADO	18°38'28.00"S 48°21'26.88"O	À direita da Rod. Neuza Rezende.
27	ZONA RURAL	86	COND. BOA VISTA, FAZ. BOA VISTA/PEROBAS, CÔR. DA GORDURA	19° 1'6.93"S 48°30'47.10"O	À esquerda da BR-497 (Udi- Prata), Fazenda Boa Vista Perobas, lugar denominado "Córrego do Gordura".
28	ZONA RURAL	88	RECANTO DOS IPÊS - Faz. Bebedouro	19° 2'29.87"S 48°30'47.48"O	À esquerda da BR-497(Udi-Prata), Fazenda Douradinho, denominado Bebedouro, constituído pelas Glebas 01 (199.581) e Gleba 07 (199.587).
29	ZONA RURAL	90	FAZENDA PALMA DA BABILÔNIA	18°56'23.46"S 48°31'44.80"O	À esquerda da BR-365 (Udi-Ituiutaba), "Fazenda Palma da Babilônia".
30	ZONA RURAL	92	SÍTIO LOPES	19° 4'26.60"S 48°21'23.07"O	À esquerda da BR-455(Udi-Camp. Florido).
31	ZONA RURAL	94	SÍTIO TERRA DE MINAS	18°50'15.10"S 48°29'46.19"O	À direita da BR-365(Udi-Monte Alegre).
32	ZONA RURAL	98	PA RIO DAS PEDRAS - LOTE SEM IDENTIFICAÇÃO	18°52'36.12"S 48°26'55.25"O	À direita da BR-365(Udi-Monte Alegre).
33	ZONA RURAL	99	PA FLORESTAN FERNANDES	18°54'10.73"S 48°26'9.50"O	À esquerda da BR-365 (Udi-Monte Alegre).
34	ZONA RURAL	100	CHÁCARAS BONANZA II	18°59'7.37"S 48°23'1.46"O	À Direita da BR-455(Udi-Camp. Florido), lindeiro ao Distrito Industrial Químico e Energético de Uberlândia.
35	ZONA RURAL	101	CHÁCARAS LAGO NORTE - FAZ. DO SALTO	18°51'49.03"S 48°20'10.14"O	À direita da Estr. Vacinal 355, próximo ao Aterro Sanitário, Fazenda do Salto.
36	ZONA RURAL	103	São Francisco - BR 497	18°56'53.82"S 48°30'51.19"O	À direita da BR-497 (Udi-Prata).
37	ZONA RURAL	106	Asa Branca	19°4'37.41"S 48°30'56.105"O	Acesso pela BR-497 (saída para Prata-MG).
38	ZONA RURAL	109	Gl 14-S-3 das Chácaras Bálsamos	19°02'06"S 48°11'44"O	Acesso pela BR-050 (saída para Uberaba), km 419, por aproximadamente 10,70 km a partir do Anel Viário, até entrada das Chácaras de Recreio Bálsamo à esquerda.
39	ZONA RURAL	110	Condomínio Sagrada Família - Chácaras Douradinho	19°0'22"S 48°21'46"O	Acesso pelo Anel Viário Setor Oeste. Setor de Chácaras Douradinho.
40	ZONA RURAL	111	Condomínio Ilha Bella	18°38'13.11"S 48°28'36.64"O	Situado à 18,86 Km do Distrito de Martinésia.
41	ZONA RURAL	112	Próximo ao IFTM – Faz. Sobradinho "Sítio Amizade"	18°46'50.09"S 48°16'24.44"O	Acesso pela Rodovia Comunitária Neuza Rezende, entrando à direita na Rodovia Comunitária Joaquim Ferreira.
42	ZONA RURAL	113	Sítios de Recreio Capim Branco	18°48'49.80"S 48°24'12.27"O	Acesso pela BR 365, entrada à direita em estrada de terra.
43	ZONA RURAL	116	Chácaras São Francisco de Assis - Fazenda Capão da Onça	18°56'35.06"S 48°31'44.31"O	Acesso pela BR-497 (saída para Prata-MG).
44	ZONA RURAL	119	Invasão Monte Orebe	18°59'22.39"S 48°22'42.63"O	Acesso pela Avenida Aldo Borges Leão, entrada à direita.
45	ZONA RURAL	121	Invasão Parque Maravilha/ Cond. Nova Renovação	18°54'27.51"S 48°20'24.47"O	Acesso pela BR-365 (saída para Ituiutaba), entrada à esquerda.
46	ZONA RURAL	123	Loteamento El Shaday	19°0'1.69"S 48°31'54.68"O	Acesso pela BR-497 (saída para Prata), entrada à direita.
47	ZONA RURAL	124	Chácaras Flamboyant Gigante	19° 0'21.93"S 48°31'56.81"O	Acesso pela BR-497 (saída para Prata), entrada à direita.



**LOTEAMENTOS IRREGULARES/ CLANDESTINOS E INVASÕES NA ZONA RURAL NÃO CONSOLIDADOS E POSTERIORES A DEZ. 2016 - NAPS/ DU/ SEPLAN - PMU**

Obs. 1: O número do mapa 12U = 80 significa que parte do loteamento está no Perímetro Urbano e parte na Zona Rural.

Obs. 2: A letra "U" significa Urbano, ou seja, são os loteamentos inseridos no Perímetro Urbano.

Nº	LOCAL	Nº MAPA	LOTEAMENTO IRREGULAR/ CLANDESTINO	COORDENADAS APROXIMADAS	LOCALIZAÇÃO
1	ZONA RURAL	3	CHÁCARAS BOM JARDIM	19° 0'59.73"S 48°16'17.36"O	À esquerda da BR-455 (Udi- Camp. Florido), Fazenda Bom Jardim , denominado "Bom Jardim".
2	ZONA RURAL	9	CHÁCARAS DE RECREIO BAHIA DO MIRANDA	19° 0'35.76"S 48°0'29.83"O	À esquerda da BR-452 (Udi-Araxá), margens da Represa de Miranda.
3	ZONA RURAL	20	CONDOMÍNIO CAIAPÔNIA	18°59'5.59"S 48°25'9.75"O	À direita da BR-497 (Udi-Prata).
4	ZONA RURAL	36	CHÁCARAS (VALE) ALTO DO BOA VISTA 2 - LBW	18°50'47.44"S 48°19'5.89"O	À esquerda da Rod. Neuza Rezende, Fazenda do Salto, lugar denominado "Boa Vista" e "Santa Terezinha, Gleba 01, Gleba 03, Gleba 04 e Gleba 05.
5	ZONA RURAL	47	CHÁCARAS RENASCER	18°58'10.17"S 48°27'47.31"O	À direita da BR-497 (Udi-Prata), Fazenda Palma da Babilônia, denominado Nova Esperança e Lagoa Izaura, Gleba 05.
6	ZONA RURAL	48	CHÁCARAS BABILÔNIA	18°58'30.24"S 48°26'55.47"O	À esquerda da BR- 497 (Udi-Prata), Fazenda Palma da Babilônia, denominado Lagoa da Izaura, Gleba 03.
7	ZONA RURAL	51	CONDOMÍNIO MARTINÉSIA	18°39'15.63"S 48°26'41.71"O	À esquerda da Rod. Neuza Rezende, Fazenda Recanto GM, constituído pela Gleba A, Gleba B e Gleba C.
8	ZONA RURAL	52	RECANTO DOS SONHOS	19° 10'57.70"S 48°25'33.13"O	À esquerda da BR-455 (Udi-Camp. Florido), Fazenda Campo Alegre.
9	ZONA RURAL	53	CHÁCARAS RECANTO DO PARAISO	19° 4'35.26"S 48°41'49.67"O	À esquerda da BR-497 (Udi- Prata), Fazenda Genipapo.
10	ZONA RURAL	54	CHÁCARAS RIACHO VERDE	19° 2'15.52"S 48°27'6.39"O	À direita da BR-455 (Udi-Camp. Florido).
11	ZONA RURAL	56	CHÁCARAS ÁGUA LIMPA II	19° 7'14.69"S 48°21'30.27"O	À esquerda da BR-455 (Udi-Camp. Florido) , Fazenda Palma da Babilônia e Fazenda Eldorado.
12	ZONA RURAL	59	CONDOMÍNIO BELA VISTA - Contrato 122/17	19° 2'27.45"S 48°32'49.52"O	À direita da BR-497 (Udi-Prata).
13	ZONA RURAL	61	RECANTO DA NATUREZA	19° 1'49.16"S 48°32'52.61"O	À direita da BR-497 (Udi-Prata,) Fazenda Palma da Babilônia, denominado "Matinha".
14	ZONA RURAL	62	CONDOMÍNIO PARAISO DAS ÁGUAS	18°38'58.18"S 48°23'42.84"O	À esquerda da Rod. Neuza Rezende, Fazenda Sobradinho, lugar denominado Fazenda Barreiro, Gleba nº13.
15	ZONA RURAL	63	CHÁCARAS BELO HORIZONTE	19° 1'35.98"S 48°33'4.39"O	À direita da BR-497 (Udi-Prata).
16	ZONA RURAL	66	EL COLORADO	19° 0'22.95"S 48°26'43.86"O	BR-497 (Udi-Prata), Fazenda Eldorado, Sítio Santa Clara.
17	ZONA RURAL	67	CHÁCARAS ESMERALDA	19° 4'39.34"S 47°56'30.03"O	À esquerda da BR-452 (Udi- Araxá), Fazenda Saracura, denominado "Chácaras Esmeraldas".
18	ZONA RURAL	68	LAGOA DOS PEIXES	18°59'8.19"S 48°4'42.13"O	À esquerda da BR-452 (Udi- Araxá), Fazenda Jardim e Cabeceira Campanha, Glebas "B (nº 135.843) e C (nº 109.063)".
19	ZONA RURAL	69	CONDOMÍNIO SÍTIO PÔR DO SOL	19° 4'3.51"S 48°21'38.08"O	À esquerda da BR-455 (Udi-Camp. Florido), Fazenda Libânia.
20	ZONA RURAL	71	FAZENDA TALISMÃ	19° 4'12.02"S 48°21'34.11"O	À direita da BR-455 (Udi-Camp. Florido).
21	ZONA RURAL	73	ASSENTAMENTO CHÁCARAS JATOBÁ	19° 1'59.59"S 48°19'48.64"O	À esquerda da BR-455 (Udi-Camp. Florido).
22	ZONA RURAL	74	JARDIM SANDRA	18°58'35.69"S 48°21'19.14"O	À esquerda da BR-455(Udi-Camp. Florido), Fazenda Douradinho.

51	ZONA RURAL	82	PARAÍSO DO VAL	19° 4'25.06"S 47°56'24.14"O	À esquerda da BR-452(Udi- Araxá).
52	ZONA RURAL	83	FAZ. REGISTRO - LUGAR DENOMINADO POÇÃO	19° 6'4.82"S 47°55'36.30"O	À esquerda da BR-452(Udi-Araxá), Fazenda Registro, lugar denominado "Poção".
53	ZONA RURAL	85	CHÁCARAS RECANTO DOS TUCUNARÉS	18°38'13.86"S 48°20'8.40"O	À direita da Rod. Neuza Rezende.
54	ZONA RURAL	87	CHÁCARAS ANGRA DOS YPÊS	18°57'30.64"S 48°1'19.12"O	À esquerda da BR-452 (Udi-Araxá).
55	ZONA RURAL	89	FAZENDA RIO DAS PEDRAS- PEDERNEIRAS	18°53'28.25"S 48°29'29.78"O	À esquerda da BR-365 (Udi-Ituiutaba), Fazenda Rio das Pedras, denominado Pederneiras.
56	ZONA RURAL	95	CHÁCARAS DOURADINHO - SETOR LAGO AZUL	19° 0'4.73"S 48°21'52.35"O	À esquerda da BR-455 (Udi-Camp. Florido), Fazenda Douradinho, denominado "Lago Azul".
57	ZONA RURAL	96	CHÁCARAS DAS COPAÍBAS II	18°57'16.34"S 48°22'35.69"O	À direita da BR-497 (Udi-Prata), Fazenda Douradinho, denominado Copaíbas.
58	ZONA RURAL	97	PA RIO DAS PEDRAS - LOTE 67	18°52'15.80"S 48°27'12.45"O	À direita da BR-365(Udi-Monte Alegre).
59	ZONA RURAL	104	"Estância das Guerobas" - Faz. Santa Luzia - Gl 09 e 10 // Faz. Boa Vista Perobas	19° 1'47.82"S 48°30'56.04"O	À esquerda da BR-497 (Udi- Prata), Fazenda Santa Luzia, constituído pelas Glebas 09 e 10.
60	ZONA RURAL	108	Aroeiras do Miranda/ Lagoa Azul/ Whiskritório	18°59'15.64"S 48°1'27.72"O	Acesso pela BR-452 (saída para Araxá), entrada à esquerda pela Estrada Municipal 371.
61	ZONA RURAL	114	Estância Aroeiras do Miranda II	18°59'42.01"S 48°1'27.26"O	Acesso pela BR-452 (saída para Araxá), entrada à esquerda pela Estrada Municipal 371.
62	ZONA RURAL	115	Condomínio Recanto do Miranda V (Aprovado e não registrado)	18°58'21.82"S 48°0'56.27"O	Acesso pela BR-452 (saída para Araxá), entrada à esquerda pela Estrada Municipal 371.
63	ZONA RURAL	117	Fazenda Pouso Alegre - Mata Virgem	18°58'23.25"S 48°1'10.56"O	Acesso pela BR-452 (saída para Araxá), entrada à esquerda pela Estrada Municipal 371.
64	ZONA RURAL	118	Invasão Mov. Sem Terra Cruz Branca	19°0'17.36"S 48°1'6.25"O	Acesso pela BR-452 (saída para Araxá), entrada à esquerda.
65	ZONA RURAL	120	Invasão Bela Vista (Próx. Luizote de Freitas)	18°54'38.86"S 48°20'23.83"O	Acesso pelo Anel Viário Setor Oeste, entrada à direita.
66	ZONA RURAL	122	Invasão Irmã Dulce	18°58'19.77"S 48°19'49.70"O	Acesso pela Avenida Aldo Borges Leão, entrada à esquerda.

25	ZONA RURAL	30	CHÁCARAS NA FAZENDA SAMAMBAIA	18°49'38.83"S 48°19'52.69"O	À esquerda da Rod. Neuza Rezende.
26	ZONA RURAL	31	CHÁCARAS FAZ. SÃO FRANCISCO - GLEBAS J, K E L	18°53'22.68"S 48°2'55.00"O	À esquerda da BR-452 (Udi - Araxá), Fazenda São Francisco, denominado Campestre , Glebas J,K,L.
27	ZONA RURAL	32	CHÁCARAS OLHOS D'ÁGUA	18°52'36.96"S 48°5'51.06"O	À esquerda da BR-365, (Udi- Patroc.), Fazenda Olhos D'Água, lugar denominado Cocal, Glebas de 01 à 09.
28	ZONA RURAL	33	CHÁCARAS PRAIA DE MIRANDA	18°57'16.18"S 48°0'55.78"O	À esquerda da BR-452 (Udi-Araxá), Fazenda São Francisco, invernada do Marchante , denominado "Chácaras Praia de Miranda", Gleba C-4 (110.494 1º CRI), Gleba E ( 106.515 do 1º CRI), Gleba D (106.791 do 1º CRI), Gleba F (106.544 do 1º CRI).
29	ZONA RURAL	34	CHÁCARAS RECANTO DA BABILÔNIA	18°58'18.30"S 48°27'0.67"O	À direita da BR-497 (Udi-Prata), Fazenda Palma da Babilônia, Gleba A.
30	ZONA RURAL	35	CHÁCARAS VALE DO MIRANDA / FAZ. SÃO FRANCISCO CAMPESTRE	18°54'11.04"S 48°2'50.94"O	À esquerda da BR- 452 (Udi-Araxá), Fazenda São Francisco, denominado "Campestre", Gleba B e Gleba C.
31	ZONA RURAL	37	FAZENDA PINDAÍBAS - TENDA DOS MORENOS	18°51'35.20"S 48°8'28.49"O	À direita da Estr. Pau Furado, Fazenda Pindaibas, lugar denominado Tenda dos Morenos.
32	ZONA RURAL	39	PARQUE MARAVILHA	18°54'21.23"S 48°20'46.36"O	À esquerda da BR-365(Udi-Mont. Alegre), Fazenda Capim Branco.
33	ZONA RURAL	40	CONDOMÍNIO SANTA VITÓRIA	18°57'23.22"S 48°22'36.80"O	À direita da BR- 497 (Udi- Prata), Faz Rio das Pedras ou Douradinho. Gleba nº 1.
34	ZONA RURAL	41	RECANTO BELA VISTA - FAZENDA SÍTIO LIMA	19° 3'34.80"S 47°58'59.23"O	À esquerda da BR-452(Udi-Araxá), Sítio Lima, Gleba A.
35	ZONA RURAL	42	SÍTIO PICA PAU	18°53'14.02"S 48°26'40.09"O	Faz. Rio das Pedras - Às margens direita da BR-365 (Udi-Monte Alegre), km 646, ao lado do Lot. Laranja. - Glebas B, C, D e E.
36	ZONA RURAL	43	VILA MARIELZA	18°53'54.63"S 48°9'21.54"O	À direita da BR-365 (Udi- Patroc.), Fazenda a Lage.
37	ZONA RURAL	44	RECANTO DAS AROEIRAS - FAZ. BURITI - ANAMUR	18°48'23.76"S 48°14'42.41"O	À direita da BR-050 (Udi-Araguari), Fazenda Buriti.
38	ZONA RURAL	45	CHÁCARAS PARAÍSO II	18°44'47.01"S 48°23'7.82"O	À esquerda da Rod. Neuza Rezende, Fazenda Santa Rita, constituído pela Gleba 3-12, unificação das Glebas de 3-1 à 3-16 e Gleba nº 4.
39	ZONA RURAL	46	FAZ. BOA VISTA PEROBAS - GLEBA B	19° 0'41.87"S 48°29'16.00"O	À direita da BR- 497 (Udi- Prata), Fazenda Boa Vista Perobas, constituído pela Gleba 01, Gleba 02, Gleba 03, Gleba 04, Gleba 05, Gleba 06, Gleba 07.
40	ZONA RURAL	50	CRISTO REDENTOR	18°43'46.85"S 48°24'0.85"O	À esquerda da Rod. Neuza Rezende, Fazenda Boa Vista, Gleba 02.
41	ZONA RURAL	55	CHÁCARAS ÁGUA LIMPA I	19° 6'56.04"S 48°21'42.00"O	À esquerda da BR-455 (Udi-Camp. Florido) , Fazenda Palma da Babilônia e Fazenda Eldorado.
42	ZONA RURAL	57	CHÁCARAS ÁGUA LIMPA III	19° 7'7.73"S 48°21'16.91"O	À esquerda da BR-455 (Udi-Camp. Florido) , Fazenda Palma da Babilônia e Fazenda Eldorado.
43	ZONA RURAL	58	CHÁCARAS RIACHO DOCE	19° 8'25.73"S 48°20'23.39"O	À esquerda da BR-455 (Udi-Camp. Florido), Fazenda Água Limpa, hoje Fazenda Santos.
44	ZONA RURAL	64	CHÁCARAS KOINONIA - SÍTIO COLÔNIA - FAZ. PEDRA BRANCA	19° 3'4.99"S 48°24'2.05"O	À direita da BR-452 (Udi- Araxá), Fazenda Pedra Branca, lugar denominado "Chácara Koinonia".
45	ZONA RURAL	65	CHÁCARAS SILVERADO	19° 0'4.86"S 48°26'27.72"O	À esquerda da BR-497(Udi-Prata).
46	ZONA RURAL	70	CHÁCARAS VITÓRIA	19° 3'54.47"S 48°21'22.48"O	À direita da BR-455 (Udi-Camp. Florido).
47	ZONA RURAL	72	ASSENTAMENTO VITÓRIA	18°52'41.23"S 48°9'29.85"O	À direita da Estrada do Pau Furado.
48	ZONA RURAL	76	ASSENTAMENTO MAURÍCIO RIBEIRO	18°59'55.09"S 48°29'19.71"O	À direita da BR-497(Udi-Prata).
49	ZONA RURAL	78	CHÁCARAS SERRA VERDE	18°53'28.55"S 48°3'21.21"O	À esquerda da BR-452 (Udi- Araxá) , Fazenda São Francisco, denominado "Fazenda Serra Verde".
50	ZONA RURAL	79	Residencial Douradinho	19° 0'21.00"S 48°21'59.00"O	À esquerda da BR-455 (Udi-Camp. Florido), Fazenda Douradinho, denominado "Lago Azul".



**LOTEAMENTOS IRREGULARES/ CLANDESTINOS E INVASÕES NA ZONA RURAL CONSOLIDADOS ATÉ DEZ. 2016 - NAPS/ DU/ SEPLAN - PMU**

Obs. 1: O número do mapa 37 significa que parte do loteamento está na Zona de Amortecimento e parte na Zona.

Nº	LOCAL	Nº MAPA	LOTEAMENTO IRREGULAR/ CLANDESTINO	COORDENADAS APROXIMADAS	LOCALIZAÇÃO
1	ZONA RURAL	1	CHÁCARAS ARCO-ÍRIS	18°59'16.97"S 48°25'32.71"O	À direita da BR-497 (Udi- Prata), Fazenda da Babilônia e Fazenda Eldorado.
2	ZONA RURAL	2	CHÁCARAS BEIRA RIO OZAI	18°53'15.14"S 48°2'47.00"O	À esquerda da BR-452 (Udi-Araxá), lugar denominado Campestre, Gleba A.
3	ZONA RURAL	4	CONDOMÍNIO SAN MARES	18°40'57.06"S 48°24'38.26"O	À direita da Rod. Neuza Rezende, Distrito de Martinésia, na Fazenda do Centro, Gleba 01 à Gleba 05.
4	ZONA RURAL	5	CHÁCARAS DAS COPAÍBAS III	18°57'9.69"S 18°57'9.69"S	À direita da BR- 497 (Udi-Prata), Fazenda Douradinho, "Sítio das Laranjeiras", Gleba A.
5	ZONA RURAL	6	CHÁCARAS DOS ANJOS	19° 3'26.80"S 47°59'29.15"O	À direita da BR-497 ( Udi-Araxá), Fazenda Nova Ponte, Gleba B (113.168); Gleba B-4 (128.629), Gleba B-4A(190.574) e Gleba B-4B(190.575).
6	ZONA RURAL	7	CHÁCARA PARQUE DAS ANDORINHAS II	18°53'5.27"S 48°11'23.54"O	À esquerda da Estr. Pau Furado, Fazenda Marimbondo.
7	ZONA RURAL	8	CHÁCARAS AROEIRAS DO MIRANDA	18°57'24.35"S 48°1'16.71"O	À esquerda da BR-452 (Udi-Araxá), margens da Represa de Miranda, Fazenda São Francisco, lugar Beira Rio e Fazenda Pouso Alegre, denominado Capão do Quati, Gleba 10.
8	ZONA RURAL	10	CHÁCARAS DE RECREIO MIRANDA 2000	18°57'41.09"S 48°1'15.54"O	À esquerda da BR-452 (Udi-Araxá), margens da Represa de Miranda.
9	ZONA RURAL	11	MIRANDA I	19° 3'26.51"S 47°58'35.41"O	À esquerda da BR-452 (Udi-Araxá), Fazenda Nova Ponte.
10	ZONA RURAL	12	MIRANDA II	19° 3'32.33"S 47°58'32.44"O	À esquerda da BR-452 (Udi-Araxá).
11	ZONA RURAL	13	MIRANDA III	18°56'21.60"S 48°1'4.96"O	À esquerda da BR-452 (Udi-Araxá).
12	ZONA RURAL	14	MIRANDA IV	19° 3'10.90"S 47°57'2.40"O	À esquerda da BR-452 (Udi-Araxá).
13	ZONA RURAL	15	CHÁCARAS DE RECREIO MIRANDA VI	19° 3'39.69"S 47°58'35.69"O	À esquerda da BR-452 (Udi-Araxá).
14	ZONA RURAL	16	SÍTIOS DE RECREIO MIRANDA VII	19° 3'48.48"S 47°58'22.58"O	À esquerda da BR-452 (Udi-Araxá).
15	ZONA RURAL	17	SÍTIOS DE RECREIO MIRANDA VIII	19° 3'23.01"S 47°58'12.18"O	À esquerda da BR-452 (Udi-Araxá).
16	ZONA RURAL	18	MIRANDA IX	19° 3'20.41"S 47°58'0.65"O	À esquerda da BR-452 (Udi-Araxá).
17	ZONA RURAL	21	CHÁCARAS DOURADINHO	19° 0'29.15"S 48°21'53.41"O	À esquerda da BR-455 (Udi-Camp. Florido), Fazenda Douradinho, denominado "Lago Azul".
18	ZONA RURAL	22	CONDOMÍNIO VALE DO SOL	18°50'5.56"S 48°18'23.80"O	À esquerda da Rod. Neuza Rezende, Fazenda Sobradinho, denominado "Córrego da Lagoa".
19	ZONA RURAL	23	CHÁCARAS GOIABEIRA	19° 3'23.34"S 47°57'22.80"O	À esquerda da BR-452, Fazenda Boa Vista, lugar denominado Chácaras Goiabeira, situada no Miranda IV.
20	ZONA RURAL	24	MIRANTE DO MIRANDA I	19° 3'40.43"S 47°59'22.43"O	À esquerda da BR-452 (Udi- Araxá), Fazenda Nova Ponte.
21	ZONA RURAL	25	CHÁCARAS MONTE VERDE	18°58'27.53"S 48°19'39.37"O	Linheiro ao correjo Guaribas, próximo a Av. Galassi do loteamento Santo Antônio II, glebas de A à F.
22	ZONA RURAL	26	FAZENDA BOA VISTA PEROBAS	19° 1'56.28"S 48°31'20.18"O	À esquerda da BR-497 (Udi- Prata),Fazenda Boa Vista Perobas, denominado "Córrego da Gordura".
23	ZONA RURAL	28	FAZENDA ESTIVINHA - MAT. 100.981	19° 1'42.16"S 48°4'30.65"O	À direita da BR-452 (Udi- Araxá), Fazendinha Estivinha, constituído pela Gleba 01 ( 100.981 do 1º CRI) e Gleba 02 (96.390 do 1º CRI).
24	ZONA RURAL	29	CHÁCARAS NA FAZENDA REGISTRO	19° 5'47.99"S 47°55'40.50"O	À esquerda da BR-452(Udi-Araxá), Fazenda Saracura.