

CLÉBIA SIMONE DANTAS DA COSTA



**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA -
O URBANISMO E O CAMINHO
PARA CIDADANIA.**

UBERLÂNDIA - 2020

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA.

CLÉBIA SIMONE DANTAS DA COSTA

FACULDADE DE ARQUITETURA, URBANISMO E DESIGN.

GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO.

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA -
O URBANISMO E O CAMINHO
PARA CIDADANIA.**

Monografia apresentada à
Faculdade de Arquitetura e
Urbanismo e Design da
Universidade Federal de
Uberlândia como requisito parcial
para a obtenção do título de Ba-
charel em Arquitetura e
Urbanismo.

Orientadora:

Profa. Dra. Maria Eliza A. Guerra

UBERLÂNDIA - 2020

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO (pg.6)

Objetivo Geral

Objetivo específico

Justificativa

1.BREVE HISTÓRICO DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO POLÍTICA. (pg.10)

1.2. A cidade de Uberlândia e suas periferias

1.3. Instrumentos normativos e Regularização Fundiária

2. URBANISMO E CIDADANIA (pg.28)

2.1. A ocupação Fidel Castro

3. DESENVOLVIMENTO E METODOLOGIA DO PROJETO (pg.34)

3.1. Projeto.

CONSIDERAÇÕES FINAIS (pg.41)

REFERÊNCIAS (pg.43)

ANEXOS (pasta a parte)

INTRODUÇÃO

Em razão do mais recente marco legal sobre a regularização fundiária - Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, alguns debates se acenderam acerca dos problemas urbanos que afligem as mais diversas cidades, especialmente as suas ocupações clandestinas. Considerando a condição atual da cidade de Uberlândia e seus assentamentos precários, bem como a necessidade de regularização, este trabalho visa analisar os instrumentos normativos e sua aplicação na Ocupação Fidel Castro.

Através dos dispositivos constitucionais restou estabelecido que o município exerce um papel central na elaboração e execução de políticas de desenvolvimento urbano em seu território. O instrumento salutar para a consolidação das políticas públicas urbanas advém da obrigatoriedade do Plano Diretor para cidades com mais de 20.000 habitantes, ferramenta fundamental para o desenvolvimento da função social da cidade.

O Estatuto da Cidade, Lei

10.257/01, vem regulamentar e instituir os instrumentos necessários ao cumprimento dos preceitos constitucionais.

A ilegalidade fundiária que, ao longo de décadas, marginalizou uma considerável camada da população, passa a ser enfrentada com implementação de uma nova e relevante política de regularização. Embora seja necessário o registrar que apenas dispor dos meios não resolve a questão, sem que haja vontade política dos agentes públicos.

De qualquer forma, a regularização fundiária é o elemento indispensável para efetivação do direito à moradia, que constitui por si um fator indissociável ao exercício pleno da cidadania.

Para esboçarmos um ideal de regularização fundiária, se faz necessária busca de uma compreensão da constituição da cidade, sua forma de ocupação e construção de suas periferias assim como os valores que estruturam a sua dinâmica urbana.

Nesta conjuntura, importante observar o processo de urbanização das cidades brasileiras, contextualizando a condição sócio-política das periferias e suas consequências sócio espaciais. No âmbito local, Uberlândia se apresenta, enquanto cidade média, com a mesma lógica de crescimento espraiado e segregado das grandes metrópoles brasileiras, seja pela cultura patrimonialista e rentista, seja pela não aplicação das garantias constitucionais de função social da terra, em suma, problemas invariavelmente perpetrados no universo urbano das cidades brasileiras.

A complexidade dos processos sociais que estruturam o espaço urbano será determinada por uma série de fatores que vão desde a condição física do espaço, passando por aspectos socioeconômicos, políticos e culturais dentro de uma conformação social representada pelo poder público, pelos movimentos sociais, pelos agentes imobiliários, dentre outros, no modelo capitalista de produção da ci-

dade. Todos estes fatores são preponderantes nas questões do desenvolvimento urbano, mormente na construção da periferia e a consequente segregação espacial havida hodiernamente.

Outra perspectiva, é o entendimento da construção do espaço urbano a partir da legislação. Historicamente, as questões fundiárias urbanas não receberam a atenção devida no ordenamento jurídico brasileiro, desde o marco regulatório da disciplina, materializado pela Lei de Terras em 1850, a questão da propriedade privada e seus desdobramentos foram predominantes. Assim, ao longo do tempo pouco se legislou sobre o tema, cuja regulamentação se deu de forma local e pontual.

Apenas em 1979, com o advento da Lei 6.766, o Brasil passa a tratar as questões do solo urbano de modo abrangente, pautando-se por uma regulamentação no parcelamento do solo e índices urbanísticos sem, contudo, trazer avanços na esfera social.

Com a Constituição Federal de 1988 – a carta Cidadã, foi inaugurada uma nova era para as questões fundiárias urbanas, pois a partir de uma definição da função social da cidade (Artigo 182), e função social da propriedade (artigo 5º, XXII) e o direito à moradia (Artigo 6º), dentre outras garantias individuais e sociais, a questão fundiária urbana passa a protagonizar as discussões sobre as cidades. No mesmo ordenamento (Artigo 182), ficou determinado que:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016)

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes,

é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

A matriz lefebvriana de direito à cidade, inspirou muitas ações que redundaram na inserção de um capítulo específico para a política urbana, no texto constitucional, em que se reconhece a funcionalização da propriedade urbana e da própria cidade (CRUZ, 2018, p. 69).

Diante do arcabouço jurídico apresentado, foram contemplados estatutos legislativos que orientam as questões urbanas, quer seja pelo Estatuto das Cidades, seja pela elaboração do Plano Diretor Municipal.

Sem dúvida, o panorama legislativo abre um leque de possibilidades para o desenvolvimento urbano. Sem embargo, a preca-

riedade na execução de políticas urbanas, a não observância dos princípios estatuídos e o modo capitalista da produção da cidade, consolidam um modelo de ocupação excludente que não faz correspondência com os princípios constitucionais.

O padrão de urbanização desenvolvido nas cidades acabou por estimular o crescimento de processos informais de ocupação territoriais em face das crescentes demandas da população sem acesso ao solo urbano e, por conseguinte, à moradia digna.

Em face deste panorama, o poder público passa a desenvolver políticas de regularização fundiária que visam outorgar legalidade e/ou legitimidade aos assentamentos consolidados a partir de uma origem ilegal.

Este trabalho busca compreender a cidade de Uberlândia e suas periferias, neste contexto. Por isso, foi escolhido um recorte da cidade - a ocupação Fidel Castro, para, a partir deste território, perscrutar o desenvolvi-

mento deste processo que envolve a complexidade das tensões sociais, a integração socioespacial, a gestão fundiária e ação os agentes produtores do espaço.

OBJETIVO GERAL

Através de análises dos aspectos urbanísticos, econômicos, sociais e ambientais, compreender a construção da cidade e suas funções no contexto da inclusão e o desenvolvimento social, a ponto de efetivar-se plenamente o direito constitucional da moradia digna e, por conseguinte, o alcance pleno da cidadania.

Tomar por base os aspectos jurídicos, sociais e ambientais a viabilidade de legalizar a posse e propriedade de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a Lei para fins de habitação, implicando, necessariamente, em um desenho urbano que resgate os valores da cidadania e a da qualidade de vida da população beneficiária.

OBJETIVO ESPECÍFICO

Os objetivos específicos a serem alcançados são: através da análise dos instrumentos de regularização fundiária propor a regularização da Ocupação Fidel Castro em Uberlândia, apresentando os elementos mínimos da configuração espacial da área.

JUSTIFICATIVA

A regularização fundiária e suas consequências no urbanismo é de vital importância para compreensão da cidade que tem se mostrado cada vez mais segregada, cada vez mais desigual. Desenvolver um projeto que reconheça no urbanismo os caminhos para uma cidade mais democrática é traduzir os princípios do Estatuto da Cidade onde ficou instituído que a função social da propriedade e o direito à cidade são os princípios da política urbana e pressuposto fundamental para o exercício pleno de cidadania.

O interesse no tema da regularização fundiária se deu ao participar, como monitora de Ateliê VII, de estudos na ocupação Elisson Prieto (Glória), e participação no projeto social ABC do Glória naquela localidade, podendo acompanhar o início do processo de regularização realizado pela COHAB-MG, após conhecer a Ocupação Fidel Castro, identifiquei como área de estudo ideal, por ser uma ocupação relativa-

mente recente, pela aproximação com membros do Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST), o que contribuiu para pesquisa e levantamentos na área.

1. BREVE HISTÓRICO DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO POLÍTICA.

Ao longo da história do urbanismo brasileiro a dinâmica da produção das cidades enquanto espaço coletivo que abriga a vida social e política, é materializada pela complexidade das condições sociais refletidas na apropriação o espaço urbano no contexto econômico, políticos e cultural.

O crescimento acelerado das populações urbanas a partir da segunda metade do século XX traz, como consequência, uma desproporção entre a oferta de condições básicas para a sobrevivência nas cidades e a demanda, sendo este um dos fatores que explicam a crise urbana brasileira.

O processo de urbanização brasileiro, segundo Vera (2017, p.13) “se colocado em dados, ilustra claramente tal desproporção anunciada, sendo que o país teve um aumento em sua população urbana, que na década de 1940 era de 26%, para 81% nos anos 2000 (IBGE, 2010); em números, as cidades brasileiras tiveram que absorver uma população

de 125 milhões de pessoas em um curto período de 60 anos. O aumento na última década do século XX foi bastante significativo, com cerca de 22 milhões de pessoas incrementando as populações das cidades brasileiras. (IPEA, 2014).”

Em seu artigo intitulado Urbanismo na periferia do mundo globalizado, Ermínia Maricato relaciona alguns marcos históricos desse crescimento urbano:

Vamos lembrar rapidamente alguns marcos históricos relacionados a esse crescimento urbano. O Brasil deixa o século XIX com aproximadamente 10% da população nas cidades (Santos, M. 1993). Considerando o universo das Américas, o Brasil já apresentava cidades de grande porte desde o período colonial, mas é somente a partir da virada do século XIX e das primeiras décadas do século XX que o processo de urbanização da sociedade começa realmente a se consolidar, impulsionado

nado pela emergência do trabalhador livre, pela Proclamação da República e por uma indústria ainda incipiente que se desenrola na esteira das atividades ligadas à cafeicultura e às necessidades básicas do mercado interno. (MARICATO, 2000, p. 21 apud VERA, 2017, p.13).

O ciclo de modernização urbana brasileira registrado nas primeiras décadas do século XX, foi marcado pelos conceitos de higiene, circulação e estética. Intervenções que procuravam formalizar uma nova modernidade visual e simbólica, negando a cultura colonial que, até o final do século passado, presidiu a formação das estruturas urbanas. As reformas das áreas centrais acabam por produzir a divisão social do espaço urbano, com a segregação da classe trabalhadora em razão da “expulsão de grandes contingentes populacionais destas novas áreas centrais valorizadas para regiões precárias nas franjas das cidades sem nenhuma infraestrutura.” (VERA, 2017).

O processo de urbanização brasileira embora acompanhe as transformações econômicas, não se desvinculou do modelo agrário tendo em vista que a questão fundiária dominou cenário político e econômico. Percebe-se que independente da emergência do trabalhador livre em 1888 e as transformações econômicas, as cidades brasileiras continuariam a ter seus edifícios construídos e mantidos por trabalho escravo, onde se perpetuou a ideia do poder político associado ao patrimônio pessoal, tal associação é bastante evidente até os tempos atuais e afetam diretamente a realidade das cidades brasileiras. (MARICATO, 2000).

Consideráveis avanços na modernização da sociedade brasileira foram registrados a partir da década de 1930, devido às políticas de substituição de importação e o início da industrialização, fortalecendo o mercado interno sem, contudo, haver o enfretamento das desigualdades.

Desse ponto de vista, é partir da década de 1950 com a nova

política de produção de bens duráveis – eletrônicos, eletrodomésticos e o tão consagrado automóvel - percebe-se uma transformação profunda no modo de vida da população brasileira, influenciando também no ambiente construído das cidades, desde a ocupação do solo até o interior das moradias. Neste momento, a modernidade dos bens de consumo convive em conjunto com as precárias condições de moradia e urbanização dos bairros periféricos, característica de países sul-americanos inseridos na lógica capitalista global.

Em 1950 o processo de industrialização entra em nova etapa. O país passa a produzir bens duráveis e até mesmo bens de produção. Para Celso Furtado, com essa “nova dependência” o centro das decisões não é mais interno ao país e nem tem o mercado nacional como seu epicentro. A dependência se aprofunda, bem como a inserção subalterna do país na divisão internacional do trabalho. (MARICATO, 2000, p. 22).

A industrialização não resultou na independência externa, sendo essa a realidade do Brasil e dos demais países latino-americanos subdesenvolvidos, fato que também afeta a produção do ambiente construído. Segundo Vera (2017), “no Brasil, os ciclos da cana, ouro, café, dentre outros, afetaram diretamente o processo de desenvolvimento da nação, onde a noção de autonomia se perdia e territórios foram arrasados em função das demandas do mercado externo, ou seja, se o mercado não precisa mais do café, o mesmo é descartado para que a oferta acompanhe a demanda, trabalhadores ficam desempregados, estruturas são abandonadas, enfim, várias esferas são afetadas e o ambiente construído é afetado diretamente.”

O crescimento das cidades não se traduziu em investimentos na infraestrutura, a ausência de saneamento, em áreas longínquas e carentes de equipamentos públicos, cultura, lazer são o retrato da precariedade urbana.

Nas décadas de 1960 e 1970, registrou-as altas taxas de urbanização. Decorrentes, de um lado, de elevadas taxas de crescimento vegetativo e, de outro, da rápida transformação do perfil demográfico do país, nesta ocasião grandes contingentes populacionais passaram do campo para a cidade, constituindo uma forte pressão sobre a oferta de imóveis residenciais, situação caracterizada, muitas vezes, como deficit habitacional”, isto significa que havia uma incapacidade, sobretudo nas maiores cidades, de crescimento da oferta de imóveis, de modo que a demanda pudesse ser atendida. Ciente de que esse deficit tem maior relação com o tamanho da demanda solvável, do que propriamente com incapacidade do setor imobiliário de produzir um estoque que correspondesse às necessidades crescentes de habitação em meios urbanos. SPOSITO (2009, p. 40).

A criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e o SFH (Sistema Financeiro da Habitação) 1964, já no regime militar,

traz uma nova possibilidade de solucionar o problema da falta de moradia com o propósito de orientar e disciplinar a política habitacional, promovendo a construção e aquisição de casas próprias, principalmente para as classes de baixa renda, para viabilizar estes objetivos o financiamento, compra e venda dessas moradias ficariam a cargo das Cooperativas Habitacionais – COHABs (Cooperativas Habitacionais) e INOCOOPs (Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais). (MOURA e SOARES, 2009, p.08).

O BNH foi incapaz de atingir a sua finalidade, pois não solucionou os problemas de moradia das populações marginalizadas, e não resolveu a demanda do déficit habitacional do país. Priorizando a classes medias e e altas, o BNH desenvolveu sua política aliada aos interesses do capital imobiliário, sem aprofundar-se nas questões fundiárias ao contrário do que o Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB exigia como proposta de reforma urbana, tão necessária naquele

momento.

Marcada por profunda crise econômica, a década dos 1980, considerada uma década perdida, registra uma nova classe média urbana, não de garantiu aos contingentes da população mais pobre os direitos sociais básicos, como a moradia, ante a elevada taxa de desemprego, informalização do trabalho, diminuição da renda do trabalho, exacerbação das desigualdades, dentre outros.

Neste cenário, o que se testemunhou foi o crescimento da violência urbana, a segregação socioespacial, a degradação ambiental, os processos de ocupações de áreas irregulares, ampliando a crise urbana ganhando uma intensidade que persiste até os dias atuais, sinalizando que a política urbana brasileira tem sido excludente ao longo de toda sua história.

A tragédia urbana brasileira não é produto das décadas perdidas, portanto. Tem suas raízes muito firmes em cinco séculos de formação da sociedade brasileira, em especial a partir da privatização da terra (1850) e da emergência do trabalho livre (1888). (MARICATO, 2000, p. 24).

Ao longo do desenvolvimento da urbanização brasileira, o processo de exclusão resultou em cidades fortemente marcadas pelos assentamentos ilegais, loteamentos clandestinos inadequados ao ambiente urbano, ocupados por população de baixa renda sem qualquer segurança da posse, vulnerável aos riscos ambientais e suscetível à repressão estatal.

Outro aspecto a ser considerado é forma com a qual se tratou a globalização e seus efeitos no início dos anos 1990. O Consenso de Washington vem alicerçando essas políticas com as seguintes recomendações: abertura econômica e comercial, aplicação da economia de mercado e refor-

mas previdenciária, trabalhista e fiscal. Ocorre que, as políticas públicas esteadas no neoliberalismo, trazem em si a promessa de acelerar o desenvolvimento, mas o que se verificou, especialmente, na América Latina foi um verdadeiro colapso nas economias. As reformas esperadas não se concretizaram como planejado. As crises financeiras se traduziram em endividamento junto ao FMI e BID, aumento da dívida pública e acirramento das desigualdades sociais.

A globalização aprofunda e diversifica a desigualdade numa sociedade histórica e tradicionalmente desigual. Faz muita diferença iniciar o processo de reestruturação produtiva a partir de uma base de pleno emprego ou de direitos universais relativamente extensivos, em vez de uma base na qual os direitos são privilégios de alguns. (MARICATO, 2015, p. 74).

O rápido crescimento econômico da década de 1990 não colaborou para o esperado do desenvolvimento social. O acesso ao emprego, saúde, educação e moradia permaneceram precários. Assim, as políticas públicas não foram capazes de atender as demandas sociais, e mesmo quando realizadas como no caso do Sistema de Financiamento da Habitação-SFH, que gerou mais de 2 milhões de unidades habitacionais, não promoveram a esperada inclusão. O modelo de produção capitalista da cidade, excluiu a cidade informal, pois os bancos exigiam documentações legais para a aprovação de créditos; até os dias de hoje, apesar dos grandes avanços com relação à política habitacional que incluiu classes mais baixas, o financiamento de habitação para famílias de baixa renda – 0 a 3 salários mínimos – é bastante restrito. VERA (2017).

É preciso destacar que, a partir da introdução do conceito da função social da cidade e propriedades na Constituição de 1988, importantes marcos

institucionais são consolidados, tais como a Lei do Estatuto da Cidade (2001), a criação do Ministério das Cidades (2002), e o Programa Minha Casa, Minha Vida juntamente com o Instituto da Regularização Fundiária (2009). Destaca-se neste contexto o lançamento do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), destinado a financiar dentre outros a infraestrutura social (água, esgoto, drenagem, destino do lixo, recursos hídricos e pavimentação). Federalizando o Programa de Urbanização de Favelas, buscando regularizar e requalificar áreas ocupadas irregularmente.

Responsável por aquecer o mercado imobiliário, o Programa Minha Casa, Minha Vida nasce com a finalidade explícita de enfrentar a crise econômica, segundo Maricato (2015, p. 37) “Retoma-se a visão empresarial da política habitacional, ou seja, da construção de novas casas, apenas, em levar em consideração o espaço urbano em seu conjunto e muito menos a cidade já comprometida pela baixa

qualidade.”

Fica cada vez mais claro que no contexto urbano atual, a relação entre mercado imobiliário, empresas de transporte público, dentre vários outros setores privados, se infiltram nas gestões urbanas através de lobbies e financiamento de campanhas, determinando assim os rumos do crescimento das cidades. A flexibilização das leis vem dessa relação patrimonial-política, proveniente do Brasil colônia de tal sorte que as leis urbanísticas são, na sua maioria, elitistas e tecnocráticas, e não reservam espaço para os pobres nas áreas centrais dotadas de infraestrutura e serviços. A cultura jurídica dominante ainda não reconhece plenamente o princípio constitucional da função social da propriedade (FERNANDES, 2009).

A cidade é, em grande parte, reprodução da força de trabalho. Desde sempre, essa reprodução, entre nós, não se deu totalmente pelas vias formais, e sim pelos expedientes de subsistência. Essa característi-

ca marca decisivamente a produção das cidades. O patrimonialismo impediu o surgimento da esfera pública, alimentando o fisiologismo, o paroquialismo, o clientelismo e o privilégio, possíveis, constatar até mesmo na Câmara Municipal da mais poderosa cidade brasileira em pleno ano 2000. A relação de favor tem mais prestígio do que as diretrizes de qualquer plano holístico. (MARI-CATO, 2000. p. 24)

Nos últimos anos o Brasil vive uma estabilidade econômica e social que tem ampliado as desigualdades sociais. Em nome a austeridade fiscal, a reforma trabalhista e emenda constitucional aprovadas no governo do Presidente Michel Temer, impôs o teto dos gastos públicos trouxe reflexos que afetam diretamente em áreas essenciais para a população, aumentando a informalidade e o desemprego.

Assim, não se vislumbra em um futuro próximo a adoção de políticas públicas capazes de combater as profundas desigual-

dades resultantes do déficit habitacional, da segregação espacial, do avanço da violência urbana e da degradação do meio ambiente, ou seja, da exclusão do direito à cidade.

Neste contexto, há de se destacar que as instituições formais não têm o interesse em incluir na política urbana as demandas por moradia, serviços e infraestrutura que garantam o direito à cidade. Restando aos movimentos sociais impulsionar e mobilizar as comunidades em forma de luta e resistência pelas diversas formas de inclusão social, especialmente nas garantias constitucionais de direito à cidade e à moradia.

1.2 A CIDADE DE UBERLÂNDIA E SUAS PERIFERIAS

O espaço urbano é estruturado de forma complexa, para entender a sua constituição e transformação no contexto da urbanização brasileira destacamos Uberlândia – enquanto cidade média, apresenta significativas transformações morfológicas ao longo do tempo, evidenciando, embora em escala menor, mesma lógica de segregação socioespacial presente nas grandes metrópoles brasileiras apresentando a mesma dinâmica capitalista nacional que se distancia da função social da terra.

Segundo Soares(1988, p, 37), “ao final da década de 30, a cidade possuía aproximadamente 19.000 habitantes e transformações significativas se apresentavam em sua forma e conteúdo. Esta fase representou para Uberlândia uma época de grandes mudanças, sobretudo encetadas pela necessidade de se adequar a estrutura urbana às reais necessidades de acumulação de concentração do capital.”

A industrialização de Uberlândia gera demanda por moradia o que

obriga as indústrias a construir ou alugar casas para os seus funcionários. Desta demanda surgem as vilas operárias que seriam o ponto chave para a expansão da periferia da cidade, por meio da incorporação de áreas rurais ao espaço urbano da cidade, que acompanharia a localização das indústrias e da estação ferroviária.

Dessa forma, constata-se que o surgimento da periferia de Uberlândia/MG ocorreu muito cedo, em virtude do déficit habitacional que se instalava na cidade no início do seu desenvolvimento. Assim, até 1940, a periferia de Uberlândia era formada pelo bairro Patrimônio e pelas vilas Operária (1925), Martins (1925), Osvaldo (1938), Carneiro (1938), Santa Teresinha (1936) e Brasil (1936). MOURA E SOARES (2009, p. 25).

A partir da década de 1940, a cidade de Uberlândia/MG foi experimentando um grande crescimento, mas sem um planejamento adequado, pois bairros e vilas surgiam a todo o momento,

facilitando a aquisição do bem/ terreno, visto que, devido à grande demanda, o preço dos terrenos não era alto.

O acelerado crescimento expandia a cidade para todos os lados em 1970, a população do município já era de aproximadamente 125.000 habitantes, o que demonstra um acelerado crescimento, responsável pela expansão da cidade para todos os lados, marcando o processo de ocupação das periferias. Para ilustrar melhor este exemplo o gráfico abaixo demonstra o crescimento desproporcional da quantidade de lotes em função da população urbana, evidenciando a lógica especulativa, (VERA, 2017).

Entre a década de 1950 e 1970, os loteamentos eram aprovados sem muitas restrições ou exigências técnicas, sendo comum a desapropriação de terrenos para abrigar equipamentos públicos, a ausência de legislação sobre o tema gerou a formação de bairros sem a devida estrutura, desconectados do tecido urbano.

Entre 1950 e 1970, o código de Obras e Posturas de Uberlândia só apresentava legislações sobre as questões de higiene, espaços públicos, dentre outras regras para construção civil e leis de trânsito; enfim não havia nenhuma legislação sobre o uso e ocupação do solo. Até a década de 1980 sabia-se que todas as terras urbanas de Uberlândia, estavam con-

centradas nas mãos de sete grandes empresas imobiliárias, que seriam responsáveis pelos loteamentos urbanos. (SOARES et al., 2010).

A partir de meados da década de 1980, surgem os movimentos populares na cidade, que segundo Vera (2017): “passam a exigir descentralização das ações administrativas, buscando assim um novo modelo de gestão que incluía as necessidades da população e suas prioridades sociais. Foram criados conselhos e organizações representativas da sociedade, e Fóruns Nacionais de Participação Popular; O IAB – Núcleo Uberlândia (INSTITUTO DE ARQUITETOS) juntou-se à Prefeitura Municipal de Uberlândia e à Câmara para desenvolver a proposta de criação da Lei de Uso e Ocupação do Solo. No mesmo período, no governo Zaire Rezende, foi criado um dos primeiros instrumentos para a contenção da especulação imobiliária na cidade – O IPTU progressivo, contudo a Câmara Municipal, rejeitou tal proposta em nome dos interesses do capital imobiliário especulativo;”

Ainda na década de 1980, a Zona Norte da cidade já estava bem consolidada, inclusive com o crescimento acompanhando o eixo da Zona Industrial de Uberlândia. Alguns bairros periféricos começaram a ocupar os vazios do limite urbano no oeste da cidade, como o bairro Luizote de Freitas com seus incipientes conjuntos habitacionais, Tocantins, Taiaman e Dona Zulmira; além de algumas chácaras como a Panorama e o Morada Nova.

Haviam poucos condomínios horizontais, um deles que surgiu enquanto loteamento de sítios para recreação, foi o Mansões Aeroporto, na Zona Leste de Uberlândia; enquanto outros bairros já existiam próximos ao aeroporto da cidade. Ainda neste setor, o bairro Santa Mônica se desenvolvia em função da polaridade da UFU Santa Mônica; enquanto isso, no extremo Leste, existia o bairro Alvorada, um dos primeiros bairros periféricos da região.

Na Zona Sul, o dinamismo ainda ocorreu mais gradualmente;

década 40	década 50	1966
7.000 lotes	28.271 lotes	+ 29.513 lotes
21.000 habitantes	61.142 habitantes	95.570 habitantes
40% vazios	56,5% vazios	69% vazios

Gráfico 01 - Aumento nos lotes vazios da cidade de Uberlândia. Fonte: VERA (2017)

alguns bairros de classe alta já existiam, como o Morada da Colina (década de 1970) e Jardim Karaiba (década de 1980) - a região já apresentava a maior quantidade de vazios urbanos de Uberlândia.

Através de programas da Prefeitura de Uberlândia foram criadas aproximadamente, 16.000 unidades habitacionais, na década de 1990. O programa Pró-Lar, em conjunto com a Caixa Econômica, possibilitou financiamentos e auxílio a kits de materiais de construção para famílias de baixa renda a partir de 1997. O Programa Casa Fácil foi criado nos 2000, para atender famílias de baixa renda, assim o poder público contribuiu para a construção de habitações que contava, com até 70 metros quadrados. Ressalte-se que grande parte destas habitações estavam localizadas na periferia da cidade em um momento em que o déficit habitacional de Uberlândia foi estimado em 10.400 unidades (Fundação João Pinheiro, 2000). Em 2010, este número subiu para 17.961 unidades (IPEA – Instituto

de Pesquisa Econômica Aplicada. Estimativas do déficit habitacional brasileiro, 2007-2011).

Entretanto, é importante estabelecer uma reflexão sobre a perspectiva que existe por trás desses dados sobre o déficit habitacional, uma vez que o déficit é a demanda sem renda. Sendo comum um grande número de imóveis desocupados, enquanto um existe inúmeras famílias inscritas no programa Minha Casa, Minha Vida. No último balanço realizado pela Confederação Nacional dos Municípios apurou-se que no período de 2009 a 2019, o PMCMV contratou aproximadamente 5,5 milhões de moradias e entregou cerca de 4 milhões. Atualmente, ainda existem 1,5 milhão de unidades em andamento. Nesses dez anos, respondeu pela alocação de recursos na ordem de R\$ 463,7 bilhões, sendo aproximadamente R\$ 160,8 bilhões em subsídios oriundos do Orçamento Geral da União (OGU) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

Desde que foi lançado em 2009,

o programa Minha Casa, Minha Vida realmente atendeu, às camadas da população incluídas na faixa 1 - renda de até R\$1.800,00 (valor atual); - entre os anos 2013-2016 foram produzidas 10.000 unidades habitacionais, sendo que 7.376 foram destinadas para faixa 1 do programa. Entretanto esses empreendimentos foram construídos em regiões extremamente afastadas do centro da cidade, muitas vezes sem infraestrutura adequada, gerando uma maior valorização dos vazios urbanos, que continuam intocáveis pelas leis urbanas. Conforme mapa de vazios urbanos (Anexo página 16).

Enfim, tal análise histórica foi importante para demonstrar que muito embora alguns avanços tenham ocorrido, a lógica da segregação-espacial não se transforma em suas origens, mas ganha novas faces – pois os grandes vazios urbanos não são questionados pelo poder público; independente das políticas habitacionais ou avanços nas legislações, a lógica fundiária não foi rompida, os déficits

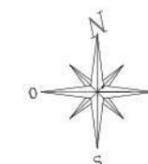
habitacionais não são sanados, e as relações políticas associadas à lobbies e caixa dois não se extinguem; enfim a desigualdade se intensifica ao passar dos tempos.

Recente foram aprovados novos loteamentos na cidade, inclusive no setor Leste em áreas fora do perímetro urbano, as quais foram classificadas como Zona de Urbanização Específica, conforme demonstrado no mapa de uso e ocupação (Anexo página 17).

Importante destacar parte destas áreas (em azul royal) encontram-se fora do perímetro urbano.

REVISÃO
PLANO DIRETOR
2016

MAPA
VAZIOS URBANOS



LOCALIZAÇÃO DO TRIÂNGULO MINEIRO NO ESTADO DE MINAS GERAIS
ESCALA



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA NO TRIÂNGULO MINEIRO
ESCALA

LEGENDA

- Anel Viário
- Bairros Integrados
- Hidrografia
- Perímetro Urbano
- Parte 2 do Perímetro Urbano do Distrito de Miraporanga
- Setores
- Vazios Urbanos
- Vazios Urbanos - Invasão

FONTES:
BASE CARTOGRAFIA/DPI
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS/CADERNO INFORMATIVO

LOCALIZAÇÃO:
//server6/Sig_Sedur/Plano Diretor/2016/Mapas_dwg

ESCALA
400m 800m 1200m 1600m 2000m

BASE- DPI - ABRIL/2016

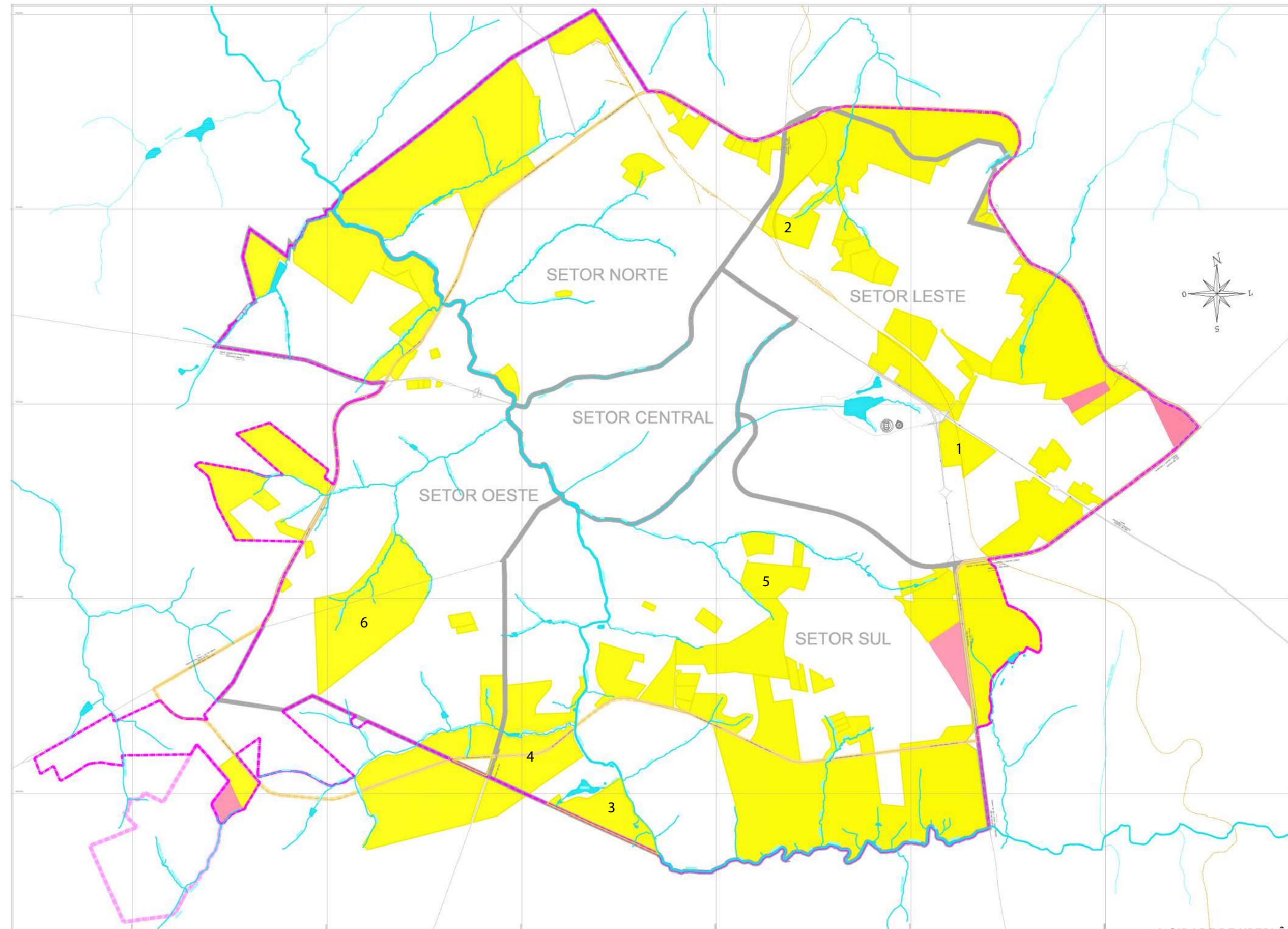
26

28

1. 2 A CIDADE DE UBERLÂNDIA
E SUAS PERIFÉRIAS

18

Figura 01 - Mapa de vazios urbanos. Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2016





ANEXO I

MAPA DE ZONEAMENTO DA ZONA URBANA

OUTUBRO / 2019

LEGENDA

- Zona Central 1 - ZC1
- Zona Central 2 - ZC2
- Zona Cultural do Fundinho - ZCF
- Zona de Preservação e Lazer - ZPL
- Zona de Preservação Parcial - ZPP
- Zona Industrial - ZI
- Zona Mista - ZM
- Zona Residencial 1 - ZR1
- Zona Residencial 2 - ZR2
- Zona Residencial 3 - ZR3
- Zona Residencial de Proteção Ambiental - ZRPA
- Zona de Transição - ZT
- Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1 - Áreas não Parceladas
- Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2 - Áreas de Parcelamentos Irregulares
- Zona Especial de Interesse Social 3 - ZEIS 3 - Áreas Parceladas
- Zona Especial de Interesse Social 4 - ZEIS 4 - Áreas não Parceladas II
- Zona de Urbanização Específica 2 - Centro Empresarial Leste
- Zona de Urbanização Específica 4
- Vila Marietza
- Limite da Zona de Urbanização Específica 5 Complexo Turístico Interlagos
- Zona de Urbanização Específica 6 Mansour V
- Zona de Urbanização Específica 7 Monte Sinai - Área 1 e Monte Sinai - Área 2
- Zona de Urbanização Específica 8 São Bento II
- Zona de Urbanização Específica 9 Mansour IV
- Zona de Urbanização Específica 10 Parque Santo Antônio III
- Zona de Urbanização Específica 11 Pôr do Sol - Área 1 e Pôr do Sol - Área 2
- Zona de Urbanização Específica 12 Olhos D'água - Área 1 e Olhos D'água - Área 2
- REGIÃO A Zona de Proteção do Aeroporto - ZPA
- REGIÃO B
- REGIÃO C Aeroporto de Uberlândia
- Cone de Proteção do Aeroporto
- Sector de Vias Arteriais - SVA
- Sector de Vias Coletoras - SVC
- Sector de Vias Estruturais - SVE
- Sector de Vias de Serviços - SVS
- Sector de Vias Especiais - SE
- Perímetro Urbano
- Parte 2 do Perímetro Urbano do Distrito de Miraporangá (Morada Nova)
- Área de Diretrizes Especiais I - ADE I - Requalificação Urbanística
- Área de Diretrizes Especiais II - ADE II - Avenidas Nicomedes Alves dos Santos, Francisco Galassi, dos Vinhedos e Rua Rafael Marino Neto.
- Área de Diretrizes Especiais III - ADE III - Cidade Jardim
- Área de Diretrizes Especiais IV - ADE IV - Aeroporto
- Área de Diretrizes Especiais V - ADE V - Polo Tecnológico
- Área de Diretrizes Especiais VII - ADE VII - Campi Universidade Federal de Uberlândia - UFU
- Trecho 1 - Campus Educação Física
- Trecho 2 - Campus Santa Mônica
- Trecho 3 - Campus Jardim Umuarama
- Trecho 3.1 - Campus Jardim Umuarama - Setor Hospitalar
- Trecho 4 - Campus Glória

PLANO BÁSICO DE PROTEÇÃO DE AERÓDROMOS
ÁREA DE TRANSIÇÃO

- 1 - GABARITO 1/7 ATÉ 45m, EXTENSÃO 315m
- 2 - GABARITO 1/50 ATÉ 60m, EXTENSÃO 3000m
- 3 - GABARITO 1/40 ATÉ 90m, EXTENSÃO 3600m
- 4 - GABARITO 1/40 ATÉ 210m, EXTENSÃO 8400m
- 5 - GABARITO 1/50 ATÉ 300m, EXTENSÃO 15000m

ESCALA

400m 800m 1200m 1600m 2000m

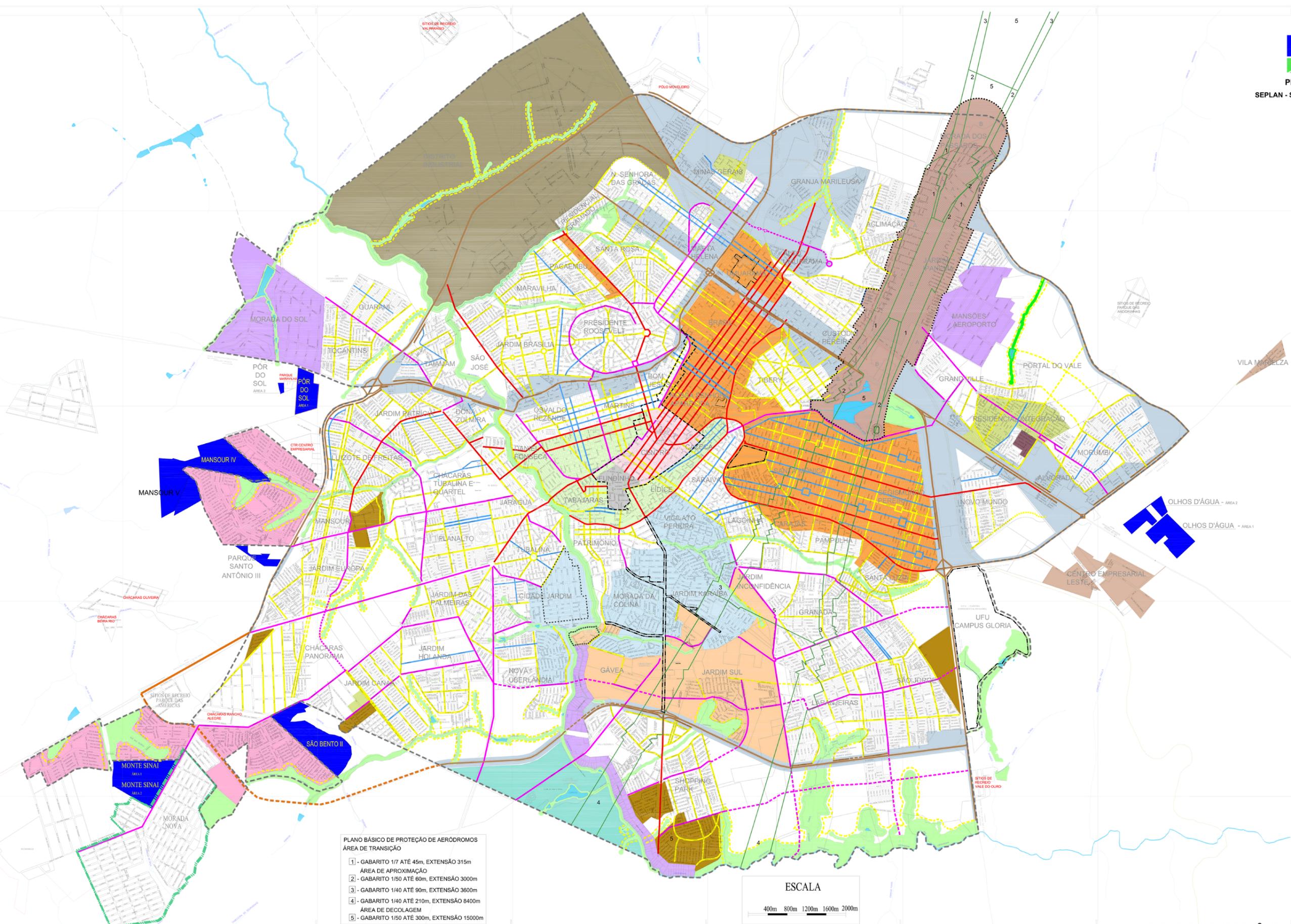


Figura 02 – Mapa de Uso e Ocupação do Solo. Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2019

A periferia não para de crescer, assim como a cidade, pois, além de se expandir, muda cotidianamente. A periferia de hoje não é a mesma do mês do passado ou até mesmo da semana passada. Em um número expressivo, casas foram reformadas ou construídas, várias ruas foram remodeladas, vários espaços vazios foram ocupados por casas. Esse contínuo movimento da cidade mostra que a sociedade é mutável e sempre transforma a paisagem urbana onde vive, sejam suas cores ou suas formas. (SOARES, 2010, p. 16).

Em 2010, com alterações da Lei de Uso e Ocupação do Solo o Município de Uberlândia definiu as áreas que devem ser consideradas as Zonas Especiais de Interesse Social, para fins da construção de unidades do PMCMV : ZEIS I Cidade Verde, Jardim Glória, Jardim Maanaim, Shopping Park e Parque dos Jacarandás), ZEIS II (Complexo Integração e Bela Vista), ZEIS III (Jardim Sucupira). Em 2013, criou-se a ZEIS IV (Fruta do Conde, Pequis e Monte

Hebron) (UBERLÂNDIA, 2010; 2011; 2013).

Os loteamentos realizados nas ZEIS I, II e III já estão prontos ou em construção, com uma única exceção: o Jardim Glória. Uma área de 65 ha que seria destinada à implantação do Campus Glória, da Universidade Federal de Uberlândia (UFU), foi ocupada por trabalhadores sem teto em 2012 (então rebatizada bairro Élisson Prieto). Atualmente, aproximadamente, 2.300 famílias moram ali, desprovidas do equipamento social mínimo. Embora a COHAB-MG tenha assumido o compromisso de desenvolver o projeto de regularização e por consequência o projeto urbanístico do local, não há previsão para o início das obras. Com a mudança do governo estadual em 2016, a equipe que estava no projeto foi afastada e ainda não houve a substituições dos agentes. Contudo, a CEMIG concluiu o projeto de iluminação pública em março de 2020, disponibilizando energia elétrica para todos os imóveis.

A Prefeitura Municipal de Uberlândia Publicou um levantamento onde se constatou que até 30 de setembro de 2020, havia 17 loteamentos na condição de irregulares ou clandestinos e 35 “invasões”. Demonstrando que a situação fundiária está longe de ser resolvida.

**LOTEAMENTOS IRREGULARES / CLANDESTINOS E INVASÕES – ZONA URBANA
IDENTIFICADOS ATÉ 17/03/2020 NAPSI/DU/SEPLAN-PMU**



Figura 03 Localização dos loteamentos clandestinos – Fonte Prefeitura de Municipal de Uberlândia, 2020

1.3 INSTRUMENTOS NORMATIVOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

Embora a luta por moradia persista desde sempre nos processos de urbanização brasileira, apenas em 1988, com a promulgação da Constituição Federal o direito à moradia se constituiu em garantia fundamental. No Capítulo dos Direitos Sociais, artigo 6º, se proclamou a moradia como direito social enquanto os artigos 183 e 191 assegura a usucapião urbana e rural, estabelecidas a partir da posse para fins de moradia. Entretanto, somente a partir do início dos anos 2000 surgem, no plano legal, dispositivos que possibilitam a plena realização desse direito constitucional, como é o caso das Leis 10.257/2001, 11.481/2007, 11.888/2008, 11.977/2009, 13.465/2017 dentre outras.

Através dos dispositivos constitucionais restou estabelecido que o município exerce um papel central na elaboração e execução de políticas de desenvolvimento urbano em seu território. O instrumento salutar para a consolidação das políticas públicas urbanas advém da obrigatoriedade do Plano Diretor para cidades

com mais de 20.000 habitantes. Desta forma, a Constituição determina os meios para desestimular a concentração de terras, e viabiliza o acesso à moradia.

O Estatuto da Cidade vem regulamentar e instituir os instrumentos necessários ao cumprimento dos preceitos constitucionais.

A ilegalidade fundiária, que ao longo de décadas marginalizou uma considerável camada da população, passa a ser enfrentada com implementação de uma nova e relevante política de regularização. Registre-se, outrossim, que além dos dispositivos legais será necessária atuação do poder público para efetivação das medidas legais

De qualquer forma, a regularização fundiária é o elemento indispensável para efetivação do direito à moradia, que constitui por si um fator indissociável ao exercício pleno da cidadania.

Cumprе assinalar que a Lei Federal nº 11.977/2009 ao instituir a regularização fundiária-

ria urbana, estabeleceu critérios que, além de transformar de posses ilegais em propriedades de direito, forneceu instrumentos garantidores de qualidade de vida urbana e ambiental à sua população. A Lei nº 13.465/2017 revoga a lei anterior passando a disciplinar o tema e, em seu artigo 9º, designa:

“Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.”

§ 1º Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.”

As décadas de 1980 e 1990 foram marcadas pelo intenso crescimento da cidade caracterizado pela consolidação de novos assentamentos irregulares e pelo adensamento dos já existentes, com a verticalização das unidades residenciais e a ocupação de espaços antes livres, como áreas públicas ou de proteção ambiental. Os loteamentos ilegais com a residência autoconstruída tem sido a forma de acesso à moradia nos grandes centros urbanos, em razão da baixa renda da população. Assim os assentamentos irregulares e o mercado informal de imóveis, se tornaram uma constante nas cidades médias ou grande, em razão da ausência de políticas habitacionais que atenda a grande contingente da população de baixa renda.

Os loteamentos ilegais existentes no contexto brasileiro, na maioria das vezes, são lugares com pouca ou nenhuma infraestrutura instalada, serviços públicos deficitários ou inexistentes (escolas, postos de saúde etc.) e com moradias usualmente autoconstruídas. Os imóveis não

possuem sequer a documentação básica que garanta aos possuidores o mínimo de segurança jurídica à propriedade, lhes são negados o acesso a meios de financiamento público ou privado, bem como o livre exercício dos direitos sucessórios, dentre outros. Restam aos habitantes, condições indignas e injustas de moradia. Se a melhoria na condição de moradia nas favelas foi um grande desafio dos anos 1980 e 1990, a moradia em loteamentos ilegais tem se mostrado um desafio a ser enfrentado no Brasil contemporâneo. (D’OTTAVIANO E SILVA, 2010).

Esses fatores têm diretamente a ver com a maneira excludente como os governos, sobretudo na esfera municipal, têm organizado seus territórios e formulado políticas habitacionais e políticas urbanas sempre de forma dissociada da estrutura fundiária. De modo geral, não há nas cidades brasileiras políticas de ordenamento territorial que criem condições adequadas de acesso regular ao solo urbano, com serviços e equipamentos para

grande parte da população.

Enquanto o mercado formal, historicamente, não tem oferecido opções viáveis de acesso ao solo e à moradia para os grupos socioeconômicos mais pobres, ao longo de décadas do processo de urbanização os governos também não têm implementado políticas habitacionais suficientes, adequadas e acessíveis. A cultura jurídica dominante ainda não reconhece plenamente o princípio constitucional das funções socioambientais da propriedade e da cidade, e tende a favorecer uma leitura civilista anacrônica dos direitos individuais de propriedade, reafirmando uma noção patrimonialista da propriedade tão somente como mercadoria e assim estimulando toda uma série de processos especulativos. Nesse contexto, historicamente, a informalidade passou a ser a única opção de produção da moradia nas cidades para grande parcela da população. (FERNANDES, 2011).

A informalidade tem, inegavelmente, oferecido mais e melho-

res opções de acesso ao solo e à moradia nas cidades para os pobres do que os mercados formais e os governos juntos.

Contudo, também deve ser reconhecido que essa única opção existente, por mais que efetivamente envolva grande dinamismo e criatividade por parte dos moradores em assentamentos informais, não pode ser considerada uma opção adequada em termos ambientais, urbanísticos, sociais e jurídicos. Além de viver em condições de grande precariedade urbanística e ambiental, a enorme população dos assentamentos informais não tem segurança jurídica da posse, ficando à mercê de despejos e remoções, pressões de proprietários, políticos, bandidos, traficantes e especuladores. Sem terem sequer um endereço em muitos casos, são milhões de pessoas que não têm acesso aos benefícios da urbanização, ao crédito formal e às condições básicas de cidadania. (WOLF, 2012).

O tradicional sistema clientelismo político tem se renovado ao

manter tantas pessoas em uma condição de vulnerabilidade ao longo de décadas, reproduzindo todo tipo de ambiguidades e contradições, e sem que se reconheçam os direitos individuais, coletivos, civis e políticos dessa enorme parte da população brasileira.

Cidades produzidas informalmente são profundamente fragmentadas, irracionais, ineficientes e de caríssima administração; programas de regularização de assentamentos consolidados também são caríssimos, lentos e complexos: seria muito mais fácil, rápido e barato prevenir o problema com políticas públicas que democratizem as condições de acesso regular ao solo com serviços e à moradia adequada nas cidades. Estudos recentes têm indicado que regularizar chega a ser três vezes mais caro do que prevenir. (FERNANDES, 2009).

A regularização fundiária de mostra essencial para o desenvolvimento de uma política urbana plena. Já contemplada no Estatuto da Cidade (Lei Federal no 10.257), no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) (Lei Federal no 11.977, de 7 de julho de 2009) e, por último, no REUR-B-S (Lei Federal 13.645/2017) apontam a regularização fundiária como um dos instrumentos de acesso à moradia digna e à cidade legal pela população de baixa renda.

Até a década de 1980 era comum a política de remoção de favelas, prática que foi substituída pela urbanização desses territórios, como meio de manutenção das populações nos assentamentos onde se encontram, promovendo a dignidade humana e melhorando gradualmente a infraestrutura urbana. Mais recentemente, ganhou ênfase a dimensão jurídica dessa política, voltada para a titulação dos moradores. A regularização fundiária destes assentamentos abrange favelas e loteamentos clandestinos e irregulares originados pela ação

ilegal de proprietários ou grileiros.

Apesar do consenso em torno da necessidade de regularizar os assentamentos informais, a recente Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, é objeto de acirrada polêmica desde a sua origem. Além de alterar diversas outras leis, a lei substituiu integralmente a legislação básica da regularização fundiária urbana então vigente.

De um lado, o governo afirma que a lei beneficia milhões de moradores de áreas irregulares, que receberão o direito de propriedade sobre os terrenos que ocupam, viabilizando a obtenção de empréstimos bancários para investimentos no próprio imóvel ou em pequenos negócios. De outro, os críticos afirmam que a lei destrói a política de regularização fundiária construída a partir de 2009, desconsidera a ordem urbanística e a preservação do meio ambiente, dispensa a provisão de infraestrutura pelo poder público, estimula a ex-

pulsão dos moradores de baixa renda pelo mercado imobiliário e favorece grileiros de alta renda. (CARVALHO PINTO, 2017).

Institutos aplicáveis na REURB estão dispostos no artigo 15 da Lei que a disciplina, vejamos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9o a 14 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4o e 5o do art. 1.228 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2o da Lei no 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3o do art. 1.228 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei no 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação;

e XV - a compra e venda.

As possibilidades trazidas pela legislação refletem a complexidade do tema e contemplam as mais diversas situações encontradas na configuração urbana das cidades brasileiras.

Verifica-se, por outro lado, que a lei alcança a regularização do mercado formal, com a instituição do direito de laje (art. 55) permitirá a constituição de unidades imobiliárias autônomas sobre edificações preexistentes; institui o condomínio urbano simples (arts. 61 e 62) viabiliza

aplicação das regras do condomínio edilício a situações de pequena escala; cria o condomínio de lotes (arts. 58 e 78) facultando ao poder público a admissão da agregação de lotes em condomínios com áreas de uso comum aos condôminos, sem prejuízo dos ônus exigíveis nos loteamentos onde haja servidões de passagem.

Já é possível verificar avanços nos instrumentos normativos, contudo é preciso estar atento quais os motivos que justificam a edição de Leis que flexibilizam e relativizam direitos. Especialmente em se tratando dos princípios urbanísticos, que pouco foram considerados na lei 13.456/2017, a saber:

Art. 36, §1º são considerados infraestrutura essencial os seguintes equipamentos

I – Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II – Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III – Rede de energia elétrica domiciliar;

VI – Soluções de drenagem, quando necessário; e

V – Outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais

Esse dispositivo legal, em certa medida, afasta a garantia da construção de cidade uma cidade mais justa e igualitária, pois o essencial é tão mínimo que sequer há a previsão de pavimentação, ou obrigatoriedade de equipamentos como escola e hospitais, deixando a critério do Município a avaliação desta necessidade.

Ainda sobre a Legislação, vale ressaltar que em Uberlândia, antes mesmo da obrigatoriedade trazida pelo Estatuto da Cidade, o município já possuía um Plano Diretor com definições sobre o uso, ocupação e parcelamento do solo.

Após o Estatuto da Cidade ser

promulgado, a legislação local foi atualizada e Plano Diretor de 2006 já possui uma ampla cobertura dos instrumentos de política urbana instituídos pela Lei Federal. Nessa esteira foi desenvolvido no Município o Plano Local de Habitação Social, em 2010.

O Plano Diretor é o principal instrumento da política de desenvolvimento urbano e ambiental de Uberlândia, tendo por objetivo orientar a atuação do Poder Público e da iniciativa privada, bem como atender às aspirações da comunidade, constituindo-se na principal referência normativa das relações entre o cidadão, as instituições e o meio físico. (UBERLÂNDIA, Lei Complementar N° 432, de 19 de outubro de 2006).

Toda esta estrutura normativa não garante à cidade de Uberlândia um pleno desenvolvimento de políticas urbanas que garantam a diminuição do déficit habitacional.

A Lei Complementar n° 432 de

2006 que institui o plano diretor de Uberlândia, traz no TÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA, os meios normativos para desenvolver a política urbana local, na esteira do que outrora fora estabelecido no Estatuto das Cidades, prevenindo a regulamentação de instrumentos específicos para efetivação das medidas.

Em 2010, foi elaborado o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Uberlândia o qual indica a problemática da periferização da população de baixa renda, objetivando “garantir a organização espacial do município com a distribuição da população de baixa renda em áreas próximas ao núcleo central.” (UBERLÂNDIA, 2010, p.10) traz ainda a premissa de que o “objetivo do poder municipal é empenhar-se na execução de projetos habitacionais que integrem a área urbana constituída com vazios urbanos, tanto pelo setor privado quanto pelo setor público. De forma que a cidade possa crescer de forma harmoniosa e com custo reduzido”. Contudo,

o que observa na cidade é que projetos de habitação de interesse social, quando realizados, o são em áreas periféricas em detrimento dos grandes vazios especulativos que se formam pela cidade, especialmente, em áreas previamente classificadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Embora se verifique um grande aparato legislativo, a cidade de Uberlândia não resolveu as questões fundiárias que geram déficit habitacional, segregação e desigualdade social.

As respostas para estas questões tendem a ficar em aberto por um longo período, a se considerar a atual situação política do país tomada pelas incertezas, sem qualquer projeto de futuro, com escassez de recursos inclusive para construção de equipamentos públicos, espaços públicos, financiamento para habitação, transporte público, dentre outras áreas que afetam diretamente a vida urbana e a seguridade social.

Enfim, observa-se que o ordenamento normativo tem avançado em busca de garantias para a aprimoramento do exercício da cidadania sem, contudo, alcançar os objetivos propostos. A lógica da segregação-espacial não se transforma; independente das políticas habitacionais ou avanços nas legislações, a lógica fundiária não foi rompida, os vazios urbanos continuam se valorizando, os déficits habitacionais não são sanados; enfim a justiça social ainda é um ideal distante. Importante ressaltar, neste contexto, que as ocupações irregulares desempenharam um relevante papel nessa discussão, como expressão e força para pressionar o poder público na tomada de decisões para o cumprimento dos instrumentos normativos, desde a Constituição Federal, Estatuto das Cidades e, na escala local, o Plano Diretor.

2. URBANISMO E CIDADANIA.

O desenvolvimento social pressupõe qualidade de vida e bem-estar social. Pressupostos de difícil alcance ante as desigualdades materiais persistentes na nossa sociedade que impedem o exercício pleno da cidadania.

Nesse contexto de desigualdade, historicamente, a informalidade passou a ser a única opção de produção da moradia nas cidades para grande parcela da população. A informalidade tem, inegavelmente, oferecido mais e melhores opções de acesso ao solo e à moradia nas cidades para os pobres do que os mercados formais e os governos juntos, também deve ser reconhecido que essa única opção existente, por mais que efetivamente envolva grande dinamismo e criatividade por parte dos moradores em assentamentos informais, não pode ser considerada uma opção adequada em termos ambientais, urbanísticos, sociais e jurídicos. Além de viver em condições de grande precariedade urbanística e ambiental, a enorme população dos assentamentos informais não tem segurança jurídica da

posse, ficando à mercê de despejos e remoções, pressões de proprietários, políticos, bandidos, traficantes e especuladores. Sem terem sequer um endereço em muitos casos, são milhões de pessoas que não têm acesso aos benefícios da urbanização, ao crédito formal e às condições básicas de cidadania. (FERNANDES, 2011)

Neste cenário, a promoção de políticas públicas que contemplem o urbanismo e a habitação, de modo a promover a democratização do espaço urbano constitui um grande desafio. “Os direitos e liberdades individuais só se realizam plenamente se os direitos sociais estiverem garantidos, e se o espaço urbano for o locus de realização da dignidade humana, que pressupõe o acesso a todos os bens da vida, e o exercício da liberdade e da cidadania.” (LEITE; PEREIRA, 2016).

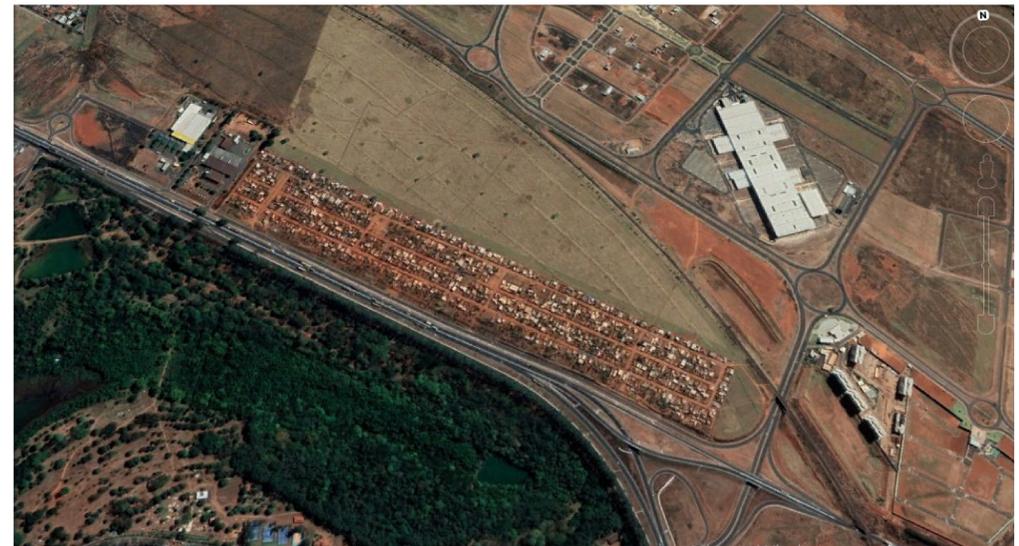
2.1 A OCUPAÇÃO FIDEL CASTRO.

O assentamento urbano irregular denominado Fidel Castro, teve sua ocupação organizada pelo Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST), com início em de novembro de 2016. A área com aproximadamente 200.000m², está situada às margens da BR 050, entre o Parque do Sabiá, um vazio urbano expressivo e o Aeroporto da cidade, nas proximidades da linha férrea.

Inicialmente um vazio urbano, sem função social, com dívidas de IPTU e registros de penhora provenientes de diversas execu-

ções fiscais ajuizadas pela União em desfavor de CCO-Construtora Centro Oeste Ltda, proprietária do imóvel, conforme matrículas do Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia de número 37.224 e 29.985. A dívida da empresa, em valores de 2010, são de aproximadamente R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), enquanto a avaliação judicial da gleba é de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Em decorrência da ocupação, duas ações de reintegração de posse foram apresentadas ao



Judiciário, uma pela CCO – Construtora Centro Oeste Ltda e outra pelas autoras Delza Carrijo Dias, Delma de Fátima Carrijo Silva e Delvia Carrijo Pereira que apresentaram Matrícula 37.425 do Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia e reivindicam a posse e propriedade do imóvel. Em razão da sobreposição de matrículas, das execuções fiscais que recaem sobre a empresa CCO, bem como da dívida de IPTU, também objeto de execução por parte do Município de Uberlândia, não se vislumbra uma solução jurídica a curto prazo.

Contudo, é possível que, ao final do processo ou por meio de acordo judicial a união faça a adjudicação do bem e, posteriormente promova a regularização fundiária. Considerando que esta última hipótese ocorra, trataremos da regularização.

A ocupação vem se consolidando. Atualmente, cerca de 750 famílias residem no Fidel Castro. A ocupação possui ruas abertas, sem pavimentação e parte de

suas residências foram construídas com alvenaria embora tenha sido registrado um grande número de residências que tem uma parte de lona e madeirite, mas já com algumas paredes ou cômodos de alvenaria, indicando que esta transição é predominante. Há diversos pequenos estabelecimentos de comércio como bares, restaurantes, mercearias, oficina, além de uma capela católica e uma igreja evangélica.

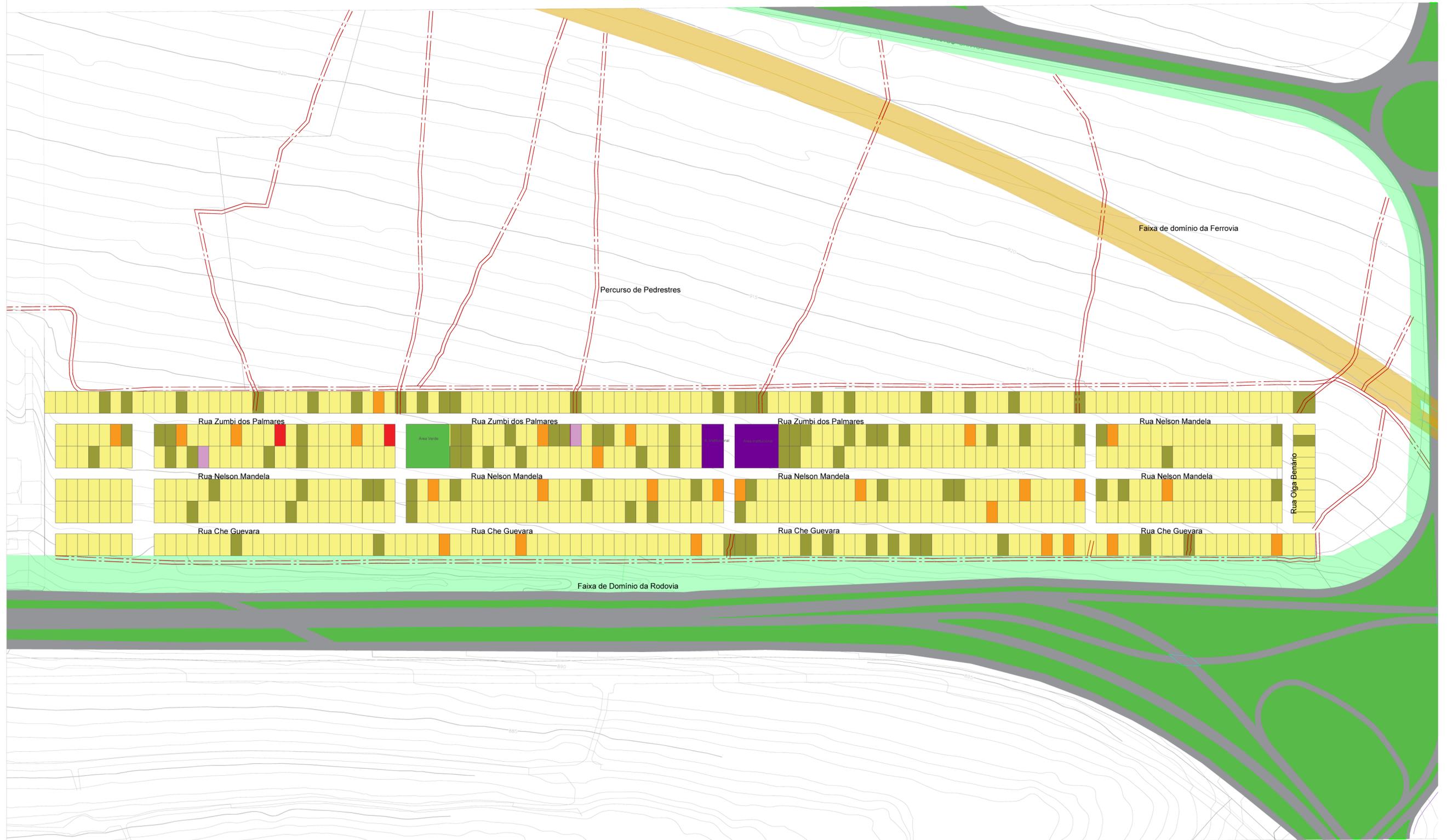
Por não ser considerada bairro, a ocupação não dispõe dos serviços essenciais de infraestrutura, a área não possui o abastecimento de água e energia elétrica regulares, sendo feita de forma irregular. O esgotamento sanitário é feito por meio de fossa negra, em grande parte das residências, sendo a maioria sem acabamento, como reboco, piso e pintura, muitas construídas de restos de materiais de construção civil, ainda é possível verificar a existência de barracos de lona. Não há sistema de drenagem.

Os estabelecimentos de comércio e serviços existentes não

são permitidos pela coordenação do movimento (MTST) de forma independente, portanto, necessariamente, o dono deve ter sua moradia no mesmo terreno. Embora tenhamos percebido alguns estabelecimentos desvinculados de qualquer moradia, predomina o uso misto das atividades comerciais, de serviços e religiosos, conforme consta nos registros fotográficos.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – OCUPAÇÃO FIDEL CASTRO

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



LEGENDA

- | | | |
|-----------------------------------|--|--|
| Residência | Vazios | Faixa de Domínio da Rodovia (aprox. 45.000m ²) |
| Comércio | Área verde (1600m ²) | Faixa de Domínio (15m) |
| Residência / Comércio (uso misto) | Área Institucional (2400m ²) | Caminhos de pedestres |
| Uso religioso | | |

Universidade Federal de Uberlândia
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design
Graduação em Arquitetura e Urbanismo
Trabalho de Conclusão de Curso II
Aluna - Clébia Simone Dantas da Costa
Orientadora - Profa. Dra. Maria Eliza A. Guerra

ESCALA
1: 2500

1/4





Figura 06 – Capela católica - Fonte acervo da autora, 2019



Figura 08 – Comércio local- Fonte acervo da autora, 2019



Figura 07 – Igreja pentecostal com residência - Fonte acervo da autora, 2019



Figura 09 – Serviço local - Fonte acervo da autora, 2019



Figura 10 – Residência - Fonte acervo da autora, 2019



Figura 12 – Vista da ferrovia a partir da ocupação - Fonte acervo da autora, 2019



Figura 11 – Residência - Fonte acervo da autora, 2019



Figura 13 – Vista da rodovia e Parque do Sabiá a partir da ocupação - Fonte acervo da autora, 2019

3. DESENVOLVIMENTO E METODOLOGIA DO PROJETO.

O modelo republicano caracteriza-se por assumir a cidadania como uma responsabilidade, enfatizando a participação ativa e o envolvimento dos cidadãos nos processos de deliberação e tomada de decisão através do diálogo com a comunidade política empreendido em benefício da promoção do bem comum. Partindo desta premissa e, considerando que o Movimento que lidera a ocupação Fidel Castro tem o propósito de desenvolver um projeto urbano participativo e democrático, a escolha do local do projeto vem a contemplar o ideal de uma regularização fundiária e projeto urbanístico que possa responder aos anseios da comunidade.

De acordo com a Lei, os seguintes atores têm legitimidade para promover regularização fundiária: a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios; a população moradora dos assentamentos informais, de maneira individual ou em grupo; cooperativas habitacionais, associações de moradores, organizações sociais, organizações da socie-

dade civil de interesse público; e entidades civis constituídas com a finalidade de promover atividades ligadas ao desenvolvimento urbano ou à regularização fundiária.

Superadas as questões jurídicas, certamente a regularização fundiária na Ocupação Fidel Castro será conduzida pelo MTST.

Diante disso, apresentamos os elementos mínimos a serem tratados no projeto de regularização, quais sejam: áreas ou lotes a serem regularizados; vias de circulação existentes ou projetadas e, outras áreas destinadas a uso público; medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada; medidas previstas para adequação da infraestrutura básica. Além desses elementos e de outros que possam ser adicionados por lei municipal, também deve fazer parte do projeto a identificação de todas as edificações existentes na área e de seu arranjo em lotes. Essa identificação constitui a base para o cadastramento

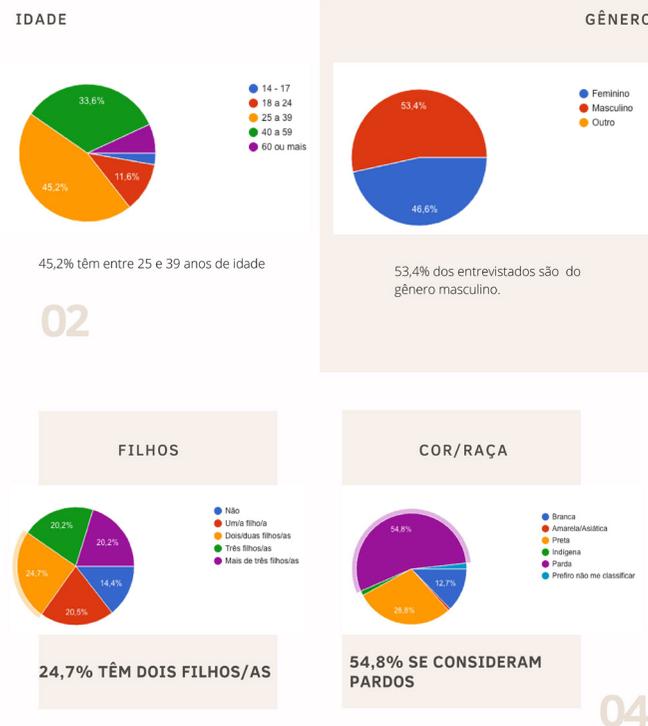
social dos moradores, atividade importante para subsidiar o trabalho social durante todo o processo de regularização.

Parte do levantamento destas informações básicas ocorreu no âmbito da pesquisa quantitativa sobre o perfil dos moradores da ocupação Fidel Castro realizada pelo Travessias - Grupo de Pesquisas Urbanas (UFU), coordenada pelos professores Luciano Senna Barbosa, Mariana Côrtes e Claudia Swatowski todos vinculados ao Instituto de Ciências Sociais da UFU. O projeto visa investigar a emergência de relações entre a composição dos movimentos sociais pela moradia e as igrejas evangélicas, examinando em que medida a adesão ao pentecostalismo inaugura novas dinâmicas, tensões e sentidos no processo de estabelecimento das ocupações no espaço urbano. Os eixos da pesquisa englobam violência e crime; trabalho e pentecostalismo e gestão fundiária.

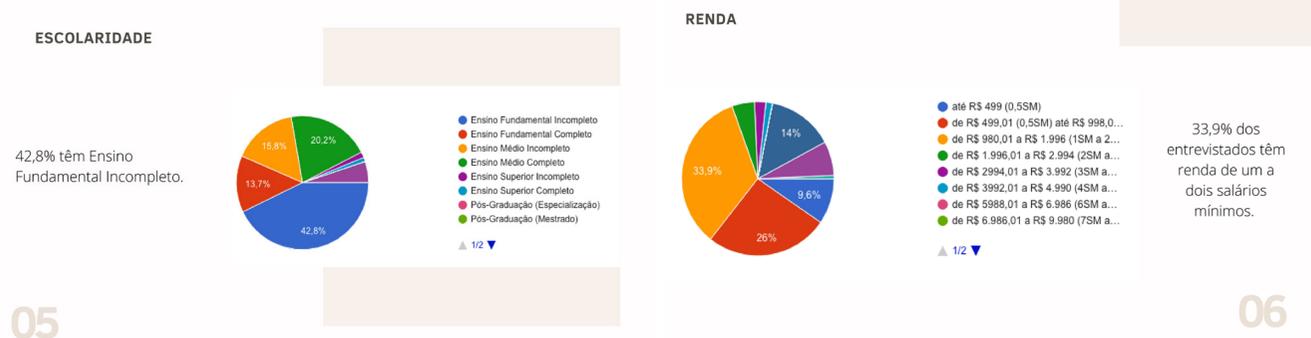
A pesquisa da qual participei como entrevistadora aconteceu

nos dias 21, 22, e 29 de setembro e no dia 09 de novembro de 2019. Foram entrevistadas 292 pessoas; o questionário contava com 34 perguntas de cunho social, econômico religioso e político, a pesquisa foi realizada por meio do Google Forms, um serviço de formulários online.

A pesquisa foi interrompida logo após a coleta dos dados com o encerramento do semestre letivo 2019/02. Em razão da pandemia, ainda não foi possível dar continuidade ao trabalho. Os dados coletados estão representados em gráficos, dos quais destacamos:



Gráficos 02 e 03 - Dados de idade e gênero/filhos e raça. Fonte: Grupo de pesquisas Travessias



Gráficos 04 e 05 - Renda/Domicílio/ mercado de trabalho. Fonte: Grupo de pesquisas Travessias

Os dados completos coletados na pesquisa podem ser consultados no anexo II deste trabalho.. Tendo em vista os requisitos básicos para promoção da regularização, a metodologia de projeto consistiu na elaboração de todo levantamento da área feito, in loco tanto por ocasião da pesquisa acima citada, quanto por outras visitas ocorridas nos meses de fevereiro e março de 2020. De posse de informações básicas, como tamanho dos lotes e demarcação dos mesmos, indicados no Microparcelamento (prancha 02) todas as edificações foram identificadas tanto pela sua materialidade, quanto pelo uso. As ruas já haviam sido nomeadas e enumeradas, conforme se verifica no mapa de uso e ocupação do solo.

Analisado a configuração espacial já estabelecida, através do mapa de macroparcelamento (prancha 03)., percebemos que as quadras possuem grandes dimensões, impondo dificuldades de transposição. Também foi constatado presença de diversos lotes vagos, permitindo que

a intervenção urbanística aqui proposta fosse possível. Ainda na proposta projetual, os caminhos utilizados pelos pedestres foram mantidos de modo a acessibilidade, encurtando percurso e facilitando a locomoção. Com desenho adequado para garantir a acessibilidade e urbanidade.

A área institucional reservada é de 2.400m², que equivale a 1,12% da gleba. Já a área verde é de 1.600m² equivalente a 0,8% da gleba enquanto o sistema viário ocupa 39,400m² correspondente a 19,7%. A área verde e a institucional possuem percentuais que estão bem inferiores àqueles previstos da Lei 523/2011, que determina em seu artigo 14 determina:

O parcelamento do solo voltado para uso habitacional deverá destinar ao Município os seguintes percentuais, calculados sobre a área total loteável:

I - 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;

II - 8% (oito por cento) de área para uso institucional;

III - 9%(nove por cento) de área verde pública;

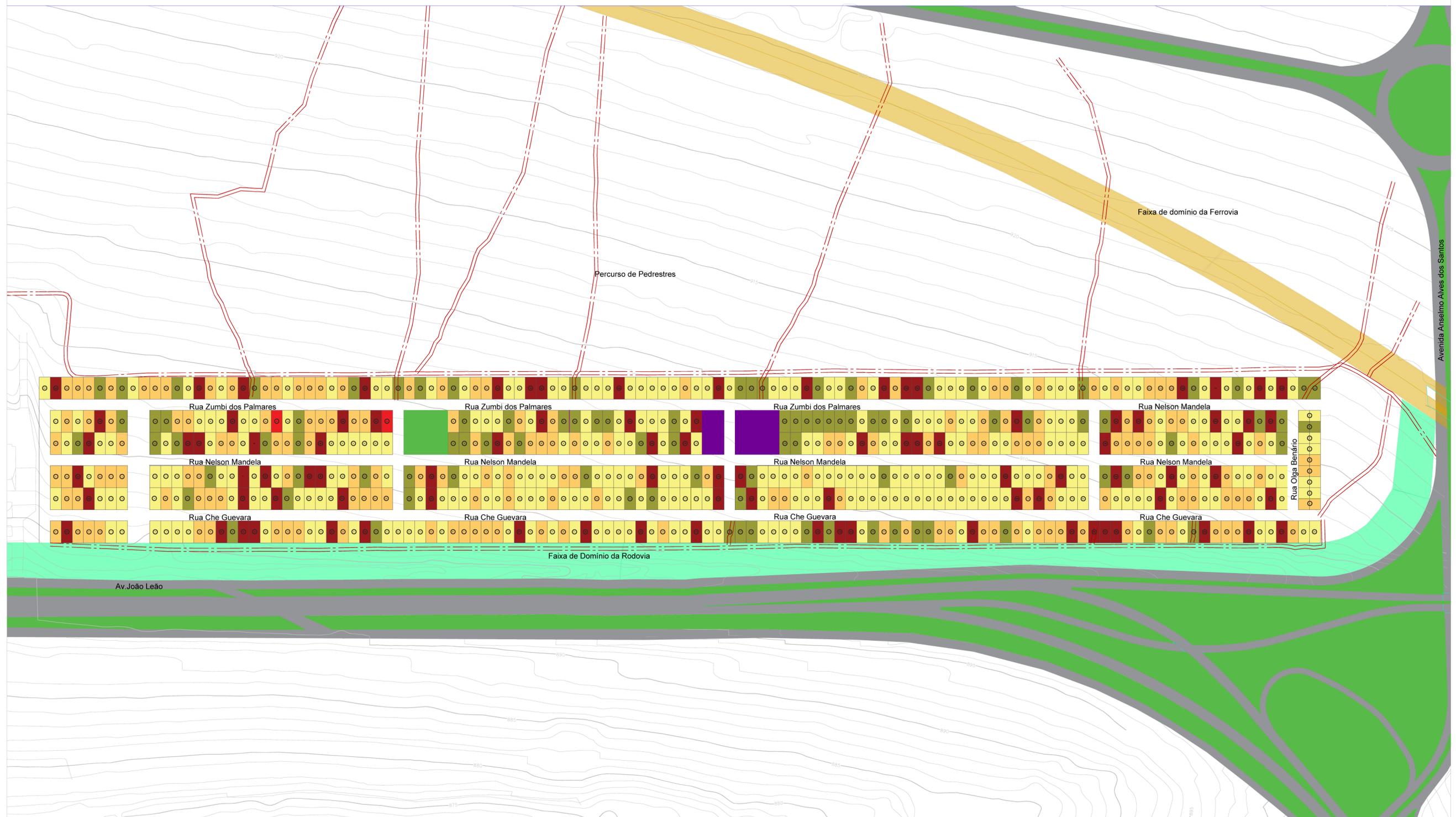
Importante registrar que para fins de regularização fundiária, as exigências legais aplicáveis ao Uso e Parcelamento do solo, não são obrigatórias. Apesar disso, cabe salientar que a observância destes índices altera sobremaneira a qualidade ambiental e a urbanidade do lugar.

Na área institucional já foi construída uma capela e, estão sendo construídos um centro comunitário de um lado e uma creche do outro. Restando muito pouco espaço para outros equipamentos públicos. Daí a ideia de uma pequena intervenção integrando

os equipamentos públicos em construção, implantando um Centro de Referência e Acolhimento ao Cidadão.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – OCUPAÇÃO FIDEL CASTRO

MAPA DE TIPOLOGIAS



Escala: 1: 2500

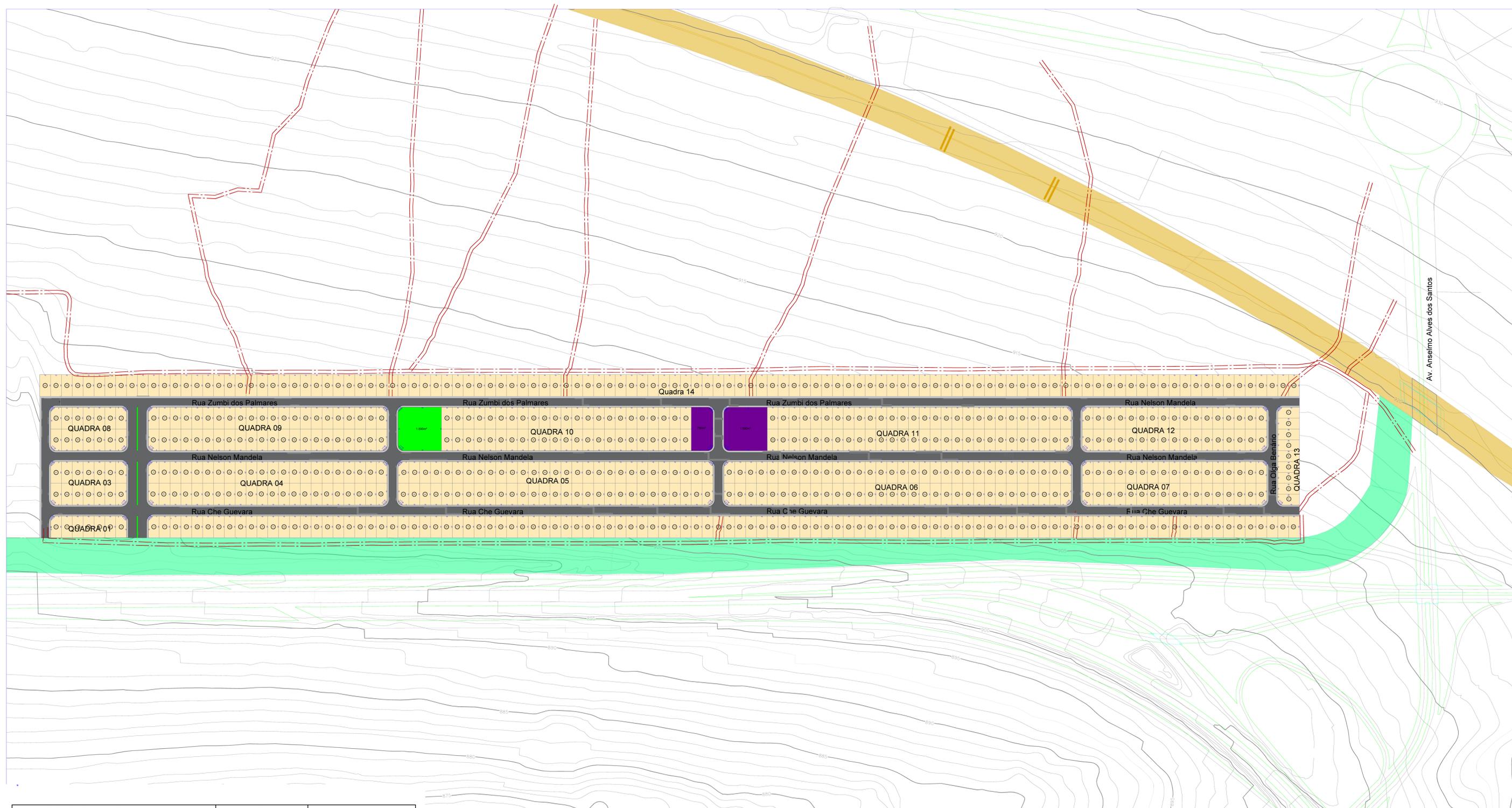
LEGENDA

- Construção em alvenaria
- Construção em madeirite, lona e outros
- Construção em transição para a alvenaria
- Vazios
- Área verde
- Área Institucional

Universidade Federal de Uberlândia
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design
Graduação em Arquitetura e Urbanismo
Trabalho de Conclusão de Curso II
Aluna - Clébia Simone Dantas da Costa
Orientadora - Profa. Dra. Maria Eliza A. Guerra

2 / 4

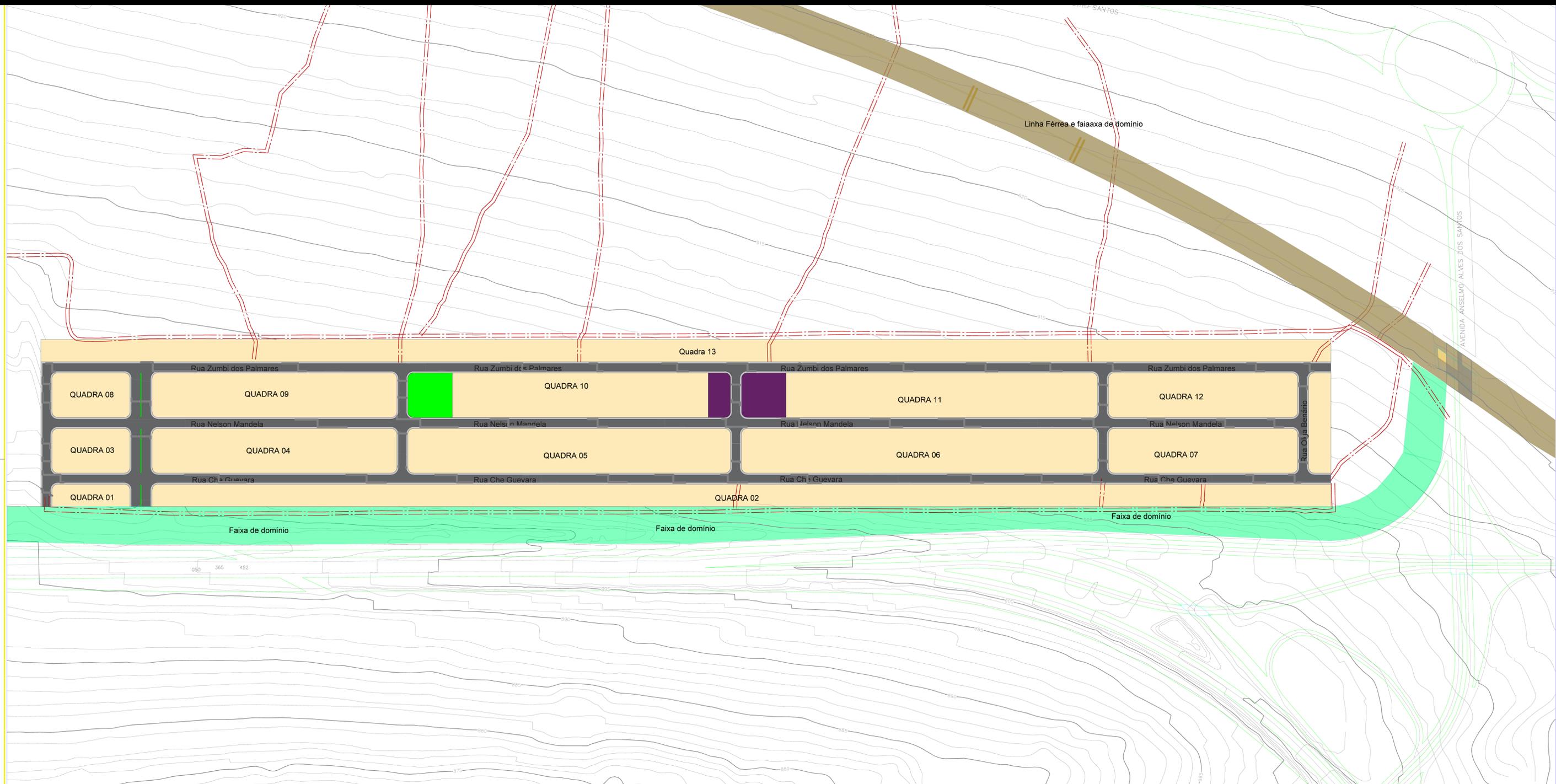
3.1 PROJETO.



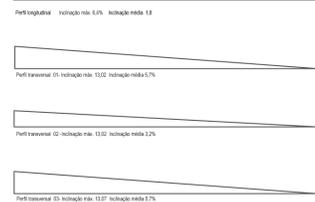
Quantidade de quadras	14 quadras	
Nº de lotes de 200m ²	614 lotes	122.800m ²
Nº de lotes de 194m ² (esquina)	39 lotes	7.566m ²
Área Institucional	Duas áreas	2.400m ²
Área Verde	Uma área	1.600m ²
Sistema Viário	-	39.400m ²
Área total		174.000m²

Escala: 1:1750

Universidade Federal de Uberlândia
 Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design
 Graduação em Arquitetura e Urbanismo
 Trabalho de Conclusão de Curso II
 Aluna - Clébia Simone Dantas da Costa
 Orientadora - Profa. Dra. Maria Eliza A. Guerra



Escala: 1:1750



Quantidade de quadras	14 quadras	
Nº de lotes de 200m ²	614 lotes	122.800m ²
Nº de lotes de 194m ² (esquina)	39 lotes	7.566m ²
Área Institucional	Duas áreas	2.400m ²
Área Verde	Uma área	1.600m ²
Sistema Viário	-	39.400m ²
Área total		174.000m²

Universidade Federal de Uberlândia
 Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design
 Graduação em Arquitetura e Urbanismo
 Trabalho de Conclusão de Curso II
 Aluna - Clébia Simone Dantas da Costa
 Orientadora - Profa. Dra. Maria Eliza A. Guerra

CONSIDERAÇÕES FINAIS.

O crescimento da cidade de Uberlândia, em sua forma espraiada de ocupação, não varia ao longo do tempo. O Setor Leste é marcado pelas irregularidades na forma de ocupação do espaço, predominando ocupações clandestinas e loteamentos irregulares nesta porção da cidade. Esta análise, nos leva à reflexão sobre a dinâmica do espaço na cidade, mostrando que a administração pública não tem, em suas ações, apresentado soluções para garantia da moradia digna e para o exercício da função social da cidade. Tantos os planos quanto as leis não têm suas diretrizes postas em prática. Em verdade, são comumente alterados para atender interesses políticos e econômicos de uma pequena minoria.

Em que pese a frequente atualização legislativa, as políticas de planejamento urbano não correspondem aos interesses sociais. A expansão da periferia distancia a concretização do direito à cidade, promovendo a segregação espacial e social.

A regularização fundiária disciplinada pela Lei 13.465/17 e, regulamentada em Uberlândia pelo decreto 18.602/20, embora fundamente os procedimentos em medidas jurídicas, ambientais sociais e urbanísticos, se destaca ainda pela perspectiva econômico-financeira, podendo significar a continuidade de um panorama urbano ainda marcado pela injustiça social, com graves problemas ambientais, de infraestrutura e mobilidade, ampliando a urbanização periférica sem qualidade de vida.

Dito isto, ainda precisamos avançar na questão fundiária com políticas públicas que possam conter a especulação imobiliária e desestimular a existência de “latifúndios urbanos” com a aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto das Cidades. Outrossim, devemos destacar a importância dos movimentos sociais pela sua luta pelo direito constitucional à moradia. O MTST é um dos movimentos mais atuantes em defesa da moradia digna e pelo alcance da função social da propriedade

e da cidade, sendo responsável pela Ocupação Fidel Castro e a gestão daquele território e pela busca de sua regularização. Este trabalho busca contribuir para uma reflexão sobre o exercício do direito à cidade, como o exercício pleno da cidadania. A proposta urbanística apresentada reflete, em parte com situação fática existente e aponta para a necessidade de soluções que resultem em melhores condições de qualidade de vida dos moradores.

REFERÊNCIAS.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. São Paulo: Saraiva, 2006.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 . Código Civil. São Paulo: Saraiva, 2015.

_____. Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 . Estatuto da Cidade . Presidência da República. Casa Civil, Brasília, DF, 10 jul. 2001.

_____. Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017 . Lei de Regularização Fundiária . Presidência da República. Casa Civil, Brasília, DF, 11 jul. 2017.

_____. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida. Diário Oficial da União, 8 jul. 2009

FERNANDES, Edésio. Os desafios da regularização fundiária de assentamentos informais consolidados. Disponível em : <http://au17.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/186/artigo151676-1.aspx>. Acesso em novembro de 2020.

MARICATO, Ermínia. Para entender a crise urbana. 1. Ed. – São Paulo: Expressão popular, 2015.
_____. Urbanismo na periferia

do mundo globalizado - metrópoles brasileiras. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-88392000000400004. Acesso em novembro de 2020.

MARTINS, Jorge. Regularização fundiária e conflitos urbanos nos municípios de cidade ocidental, Novo Gama e Valparaíso de Goiás. Dissertação. UNB – Distrito Federal, 2017.

REGULARIZAÇÃO fundiária urbana no Brasil. Brasília: Ministério das Cidades, 2009

ROLNIK, Raquel. A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país: avanços e desafios. Políticas sociais: acompanhamento e análise, n. 12, fev. 2006. Disponível em: http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/politicas_sociais/ensaio1_raquel12.pdf . Acesso em novembro de 2020.

SOARES, Beatriz, R. Habitação e produção do espaço em Uberlândia. 1988. 225f. Dissertação

(Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.

Soares, Beatriz R. - A periferia de Uberlândia/mg: da sua origem até a sua expansão nos anos 1990. Disponível em <http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/download/16156/9095/0>Acesso em novembro de 2020.

VILLA, S. B.; et al. Método de análise da resiliência e adaptabilidade em conjuntos habitacionais sociais através da avaliação pós-ocupação e coprodução. RELATÓRIO FINAL DE PESQUISA: Uberlândia: Universidade Federal de Uberlândia; Universidade de Sheffield, 2017. . Disponível em:< https://morahabitacao.files.wordpress.com/2015/07/relat-c3b3rio-final_pt-junho_2017.pdf >. Acesso em novembro de 2019.

UBERLÂNDIA. Lei Complementar n. 525, 14 de abril de 2011. Dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo do município de Uberlândia e revoga

a Lei Complementar n. 245, de 30 de novembro de 2000 e suas alterações posteriores. Diário Oficial do Município n. 3643, de 14 de abr. 2011.

_____ Lei Complementar 432 de 19 de outubro de 2006. Aprova o Plano Diretor do Município de Uberlândia. Diário Oficial do Município n. 2539, de 19 de out. 2006.

VERA, João Paulo Alcantara. O saber fazer das periferias de Uberlândia, Glória e suas interfaces. 2017. 1 v. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2017.