



OS VAZIOS URBANOS EM UBERABA/MG E AS POLÍTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Tatiana Matucita Fabiani

Dissertação de Mestrado

TATIANA MATUCITA FABIANI

**OS VAZIOS URBANOS EM UBERABA/MG E AS POLÍTICAS DE USO
E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Uberlândia, para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de Concentração: Processos Urbanos: Projeto e Tecnologia.

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Maria Eliza Alves Guerra

UBERLÂNDIA/MG
2020

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

F118 Fabiani, Tatiana Matucita, 1988-
2020 Os Vazios Urbanos em Uberaba/MG e as Políticas de Uso
e Ocupação do Solo [recurso eletrônico] / Tatiana
Matucita Fabiani. - 2020.

Orientadora: Maria Eliza Alves Guerra.
Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de
Uberlândia, Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo.
Modo de acesso: Internet.
Disponível em: <http://doi.org/10.14393/ufu.di.2020.813>
Inclui bibliografia.
Inclui ilustrações.

1. Arquitetura. I. Guerra, Maria Eliza Alves, 1956-,
(Orient.). II. Universidade Federal de Uberlândia. Pós-
graduação em Arquitetura e Urbanismo. III. Título.

CDU: 72

Bibliotecários responsáveis pela estrutura de acordo com o AACR2:

Gizele Cristine Nunes do Couto - CRB6/2091



UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
 Coordenação do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo
 Av. João Naves de Ávila, 2121, Bloco 11, Sala 234 - Bairro Santa Mônica, Uberlândia-MG, CEP 38400-902
 Telefone: (34) 3239-4433 - www.ppgau.faued.ufu.br - coord.ppgau@faued.ufu.br



ATA DE DEFESA - PÓS-GRADUAÇÃO

Programa de Pós-Graduação em:	Arquitetura e Urbanismo				
Defesa de:	Dissertação de Mestrado Acadêmico PPGAU				
Data:	vinte e seis de novembro de 2020	Hora de início:	9:00	Hora de encerramento:	11:00
Matrícula do Discente:	11822ARQ026				
Nome do Discente:	Tatiana Matucita Fabiani				
Título do Trabalho:	Os vazios Urbanos em Uberaba/MG e as Políticas de uso e ocupação do solo.				
Área de concentração:	Projeto, Espaço e Cultura				
Linha de pesquisa:	Produção do espaço: processos urbanos, projeto e tecnologia.				
Projeto de Pesquisa de vinculação:	Cidades na contemporaneidade, urbanismo e urbanização: padrões de dispersão/fragmentação e as dinâmicas de [re]estruturação intraurbana e em bordas rural-urbana das cidades médias do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba/MG.				

Reuniu-se em web conferência pela plataforma Mconf-RNP, em conformidade com a PORTARIA nº 36, de 19 de março de 2020 da COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL SUPERIOR - CAPES, pela Universidade Federal de Uberlândia, a Banca Examinadora, designada pelo Colegiado do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, assim composta: Professores Doutores: Susan Eghrari – UNIUBE; Fernando Garrafa – PPGAU.FAUeD.UFU e Maria Eliza Alves Guerra – PPGAU.FAUeD.UFU orientador(a) do(a) candidato(a).

Iniciando os trabalhos o(a) presidente da mesa, Dr(a). Maria Eliza Alves Guerra, apresentou a Comissão Examinadora e o candidato(a), agradeceu a presença do público, e concedeu ao Discente a palavra para a exposição do seu trabalho. A duração da apresentação da Discente e o tempo de arguição e resposta foram conforme as normas do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo.

A seguir o senhor(a) presidente concedeu a palavra, pela ordem sucessivamente, aos(às) examinadores(as), que passaram a arguir o(a) candidato(a). Ultimada a arguição, que se desenvolveu dentro dos termos regimentais, a Banca, em sessão secreta, atribuiu o resultado final, considerando o(a) candidato(a):

A provado(a).

Esta defesa faz parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre.

O competente diploma será expedido após cumprimento dos demais requisitos, conforme as normas do Programa, a legislação pertinente e a regulamentação interna da UFU.

Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos. Foi lavrada a presente ata que após lida e achada conforme foi assinada pela Banca Examinadora.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Eliza Alves Guerra, Professor(a) do Magistério Superior**, em 26/11/2020, às 10:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Garrafa, Professor(a) do Magistério Superior**, em 26/11/2020, às 10:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Susan Eghrari, Usuário Externo**, em 26/11/2020, às 11:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Tatiana Matucita Fabiani, Usuário Externo**, em 26/11/2020, às 17:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[https://www.sei.ufu.br/sei/controlador_externo.php?](https://www.sei.ufu.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://www.sei.ufu.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **2410714** e o código CRC **6BC37F3A**.

DEDICATÓRIA

À minha família que sempre me incentivou e apoiou a
buscar novos aprendizados.

AGRADECIMENTOS

Dei início à jornada de pesquisa como aluna especial e pude vivenciar a experiência de uma pós-graduação conciliando estudo em outra cidade, trabalho e vida familiar.

Assim, dedico meus sinceros agradecimentos à minha orientadora, Profa. Dra. Maria Eliza Alves Guerra, por confiar em mim e acreditar no meu trabalho, pela sua dedicação, pelo incentivo e pela compreensão e empatia com as dificuldades do cotidiano e com a mudança de rotina no decorrer do mestrado com a vinda do meu filho, William.

Agradeço ao suporte de todos os familiares, pai, mãe, irmãos, sogra e meu companheiro, Thiago, pela sua parceria, colaboração na pesquisa e dedicação aos cuidados com nosso filho. Sem o apoio de todos, não teria o sucesso de ter chegado até esta etapa.

Ao apoio recebido pelo IFTM, aos colegas de trabalho da Reitoria, em especial à Larissa Soriani Zanini, pela parceria e pelo incentivo que sempre me ofereceu durante todo o mestrado.

A todos os colegas do Programa de Pós-Graduação; à Fúlvia, pelo companheirismo; e em especial ao amigo Leonardo José Silveira, pela prontidão em ajudar, pelas leituras, pelas sugestões e por toda a contribuição para o trabalho.

A todos os professores e servidores do PPGAU, que contribuíram de alguma forma com disciplinas, dicas, sugestões e orientações. Enfim, a todos que participaram do processo de desenvolvimento deste trabalho e que me ajudaram a chegar até a etapa final.

Gratidão a todos!

“Uma vida sem desafios não vale a pena ser vivida.”

Sócrates

RESUMO

OS VAZIOS URBANOS EM UBERABA/MG E AS POLÍTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O presente trabalho teve por objetivo analisar as características dos vazios existentes dentro do perímetro urbano em Uberaba/MG e estabelecer uma relação com as políticas públicas implementadas, compreendendo a dinâmica territorial, tendo como referência estatutos, planos diretores, decretos e leis, bem como o sistema de zoneamento do referido município. Uberaba é uma cidade localizada na Mesorregião do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba, destaca-se por ser um subcentro da região, gerando grande influência em cidades próximas e atraindo a população destas pela importância de suas áreas de educação, saúde e biotecnologia. Nas últimas décadas, vem demonstrando notáveis modificações em sua paisagem motivadas pela popularização do automóvel, promovendo relações cada vez mais distantes em razão dos processos mercadológicos das grandes indústrias, dos proprietários de áreas rurais e da forte atuação do mercado imobiliário, com a implantação de loteamentos e condomínios fechados para rendas diversificadas. Esse tipo de organização territorial apresenta um desordenamento em que as áreas livres se tornam desconectadas do tecido urbano, evidenciando-se a presença de vazios dentro do perímetro urbano, o que, conseqüentemente, traz diversos problemas para a cidade. Diante dessa problemática, esta investigação buscou estudar os processos de criação dos vazios urbanos em Uberaba e suas conseqüências positivas e negativas para a cidade, apresentando dados capazes de subsidiar a atualização das legislações do Plano Diretor do município. Esta pesquisa se caracteriza como qualitativa e foi inspirada na metodologia de Arruda (2016), baseada nos mapas de Unidade de Planejamento e Gestão e de Macrozoneamento Urbano da cidade disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Uberaba. A partir da análise das seis macrozonas, foram desenvolvidos os mapas de identificação dos vazios, suas classificações e quantificações. Foi definido como valor de área mínima 10.000 m²/ha para considerar vazio urbano, alcançando-se o resultado da dimensão desses vazios. Ao considerar a área urbana de Uberaba (13.068 ha) e a área total de vazios localizados dentro dessa área (3.912,85 ha), conclui-se que 29,94% da área total urbanizada está vazia, ou seja, cerca de 30% da cidade de Uberaba cabe dentro dela novamente, estando 55,13% desse valor disponíveis para ocupação. Esses dados revelam a necessidade de ações da sociedade civil e da municipalidade na aplicação de instrumentos de políticas públicas para reverter o cenário atual e atender aos interesses coletivos.

Palavras-chave: Políticas Públicas em Uberaba, Dinâmica Territorial e Vazios Urbanos, Cidade Média e Vazios Urbanos.

ABSTRACT

THE URBAN VOIDS IN UBERABA/MG AND THE POLICIES FOR LAND USAGE OCCUPATION

This work aims to analyse urban empty spaces characteristics in the current urban perimeter of Uberaba/MG city, and make a correlation with the implemented public politics, understanding the territorial dynamics and using statutes, city master plan, decrees and laws as reference, as well the city zoning plan. Uberaba is a city located at Triângulo Mineiro and Alto Paranaíba regions, and even having na attractive city of Uberlândia as adjacente city, stands out for its role of the region sub-center, generating great influence in nearby cities, being population attraction due to its importance in the areas of education, health and biotechnology. In the last decades, Uberaba has been showing notable changes in its landscape, motivated by the automobiles popularization, promoting increasingly distant relationships, by the marketing processes of large industries, by the owners of rural areas and by the strong performance of the real estate market, that allows us to highlight the presence of new subdivisions and closed condominiums for diversified incomes, in the city peripheral area. This type of territorial organization presents an urban disorder in which the free areas become disconnected from the urban mesh and creates the evidence of voids presence in the urban perimeter, consequently, brings several problems to the city. Faced this problem, this investigation seeks to study the processes of urban voids creation in Uberaba and their positive and negative consequences for the city, presenting concrete data that can support the updating of the laws and forecasts of the Master Plan. This research is characterized as qualitative and quantitative, and it was based on the analysis of Uberaba / MG, from the Arruda (2016) methodology, based on the maps of the Planning and Management and also Urban Macrozoning Unit of the city, provided by the Uberaba Municipality. From the analysis of the six macrozones, the maps for identifying the voids, their classifications and quantifications were developed. It was defined as a minimum area value of 10,000 m² / ha to consider urban void, reaching the result of the dimension of these voids. When considering the urban area of Uberaba (13,068 ha) and the total void area located within that area (3,912.85 ha), the conclusion is that 29.94% of the total urbanized area is empty, that is, about 30% the city of Uberaba fits into it again, with 55.13% of that amount available for occupation. These data reveals the need actions by civil society and the municipality in the application of public policy instruments to reverse the current scenario and meet collective interests.

Keywords: Uberaba Public Policies, Territorial Dynamics and Urban Voids, Mid Sized City and Urban Voids.

LISTA DE FIGURAS, GRÁFICOS E MAPAS

FIGURAS

Figura 01- Mapa da localização de Uberaba.....	27
Figura 02- Mapa da evolução da malha municipal.....	43
Figura 03- Desenho das Colinas de Uberaba.....	52
Figura 04- Córrego das Lajes em Uberaba.....	53
Figura 05- Uberaba-MG: Ocupação da área urbana do município (1930 até 2000)..	54
Figura 06- Matéria do jornal local sobre IPTU progressivo.....	62
Figura 07- Áreas de aplicação de instrumentos de políticas urbanas em Uberaba...	64
Figura 08- Mapa do Perímetro Urbano de Uberaba de 2006.....	67
Figura 09- Mapa do Perímetro Urbano de Uberaba de 2013.....	68
Figura 10- Divisões territoriais urbanas de Campo Grande/MS.....	74
Figura 11- Densidade demográfica Bruta por Bairro – IBGE 2010.....	75
Figura 12- Esquema de Definição de Vazios Urbanos para a pesquisa de Arruda(2016).....	76
Figura 13- Mapa dos vazios urbanos e ocupações em andamento.....	79
Figura 14- Unidades de Planejamento e Gestão Urbana de Uberaba.....	81
Figura 15- Macrozoneamento Urbano de Uberaba.....	84
Figura 16- Imagens de vazios da Macrozona de Adensamento Controlado- MAC....	123
Figura 17- Imagens de vazios da Macrozona de Consolidação Urbana- MCU.....	125
Figura 18- Imagens de vazios da Macrozona de Estruturação Urbana- MEU.....	129
Figura 19- Imagens de vazios da Macrozona de Regularização Especial- MRE.....	131
Figura 20- Imagens de vazios da Macrozona de Ocupação Restrita- MOR.....	133
Figura 21- Imagens de vazios da Macrozona de Desenvolvimento Econômico- MDE.....	136

GRÁFICOS

Gráfico 01- Taxa de urbanização no Brasil durante o período de 1940 a 2010.....	44
Gráfico 02- Proporção dos municípios com a Lei de Perímetro Urbano, Segundo as Grandes Regiões – 2001.....	65

MAPAS

Mapa 01- Vazios Urbanos na Macrozona de Adensamento Controlado.....	91
Mapa 02- Vazios Urbanos na Macrozona de Consolidação Urbana.....	94
Mapa 03- Vazios Urbanos na Macrozona de Estruturação Urbana.....	98
Mapa 04 - Vazios Urbanos na Macrozona de Regularização Especial.....	101
Mapa 05- Vazios Urbanos na Macrozona de Ocupação Restrita.....	105
Mapa 06- Vazios Urbanos na Macrozona de Desenvolvimento Econômico.....	110
Mapa 07- Vazios urbanos por Unidades de Planejamento e Gestão (2020) áreas em escala de cores.....	112
Mapa 08- Vazios urbanos por Unidades de Planejamento e Gestão.....	116
Mapa 09- Vazios urbanos em áreas parceladas e não parceladas.....	119
Mapa 10- Áreas verdes, APP's e remanescentes de Uberaba.....	142

LISTA DE QUADROS E TABELAS

QUADROS

Quadro 01- Estudos de casos e metodologia aplicada de diferentes autores.....	33
Quadro 02- Conceitos e definições de vazios urbanos.....	41
Quadro 03 - Câmaras temáticas de Uberaba.....	57
Quadro 04- Exemplo de Classificação dos Vazios Urbanos em Uberaba.....	83
Quadro 05- Exemplo de Classificação dos Vazios Urbanos em Uberaba por cores.	83

TABELAS

Tabela 01- Tabela de vazios urbanos em áreas e porcentagens.....	77
Tabela 02- Quantificação dos vazios urbanos na MAC.....	88
Tabela 03- Quantificação dos vazios urbanos na MCU.....	92
Tabela 04- Quantificação dos vazios urbanos na MOR.....	102
Tabela 05- Quantificação dos vazios urbanos na MDE.....	107
Tabela 06- Quantificação de vazios urbanos por UPG's.....	113
Tabela 07- Ordem das UPG's por área de vazio urbano.....	114
Tabela 08- Quantificação dos vazios urbanos em áreas parceladas e não parceladas.....	117
Tabela 09- Quantificação dos vazios urbanos disponíveis para ocupação.....	143

ÍNDICE DE SIGLAS E ABREVIATURAS

APA- ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

APP- ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE

BR050- RODOVIA FEDERAL 050

BR262- RODOVIA FEDERAL 262

HA- HECTARE

IBAM- INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL

IBGE- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA

ID- IDENTIFICAÇÃO

IPTU- IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO

ITR- IMPOSTO TERRITORIAL RURAL

JM- JORNAL DA MANHÃ

LENC- LOTE ESPECIAL NÃO OCUPADO

LS- LOTE SUBOCUPADO

MAC- MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO

MCU- MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA

MCMV- MINHA CASA MINHA VIDA (PROGRAMA)

MDE- MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

MEU- MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

MOR – MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA

MRE- MACROZONA DE REGULARIZAÇÃO ESPECIAL

M²- METRO QUADRADO

PD- PLANO DIRETOR

PLANURB- INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE CAMPO GRANDE

PEUC- PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

PMU- PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERABA

UPG- UNIDADE DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

VP- VAZIO EM ÁREA PARCELADA

VNP- VAZIO EM ÁREA NÃO PARCELADA

SUMÁRIO

RESUMO	09
ABSTRACT	11
INTRODUÇÃO	20

CAPÍTULO 1 - REFERÊNCIAS TEÓRICAS E OBJETO DE ESTUDO

1.1. REFERÊNCIAS TEÓRICAS

1.1.1. Organização, forma da cidade e políticas públicas	29
1.1.2. Vazios Urbanos: conceitos e definições.....	34
1.1.3. Algumas características da urbanização brasileira	41
1.1.4. A influência das cidades no contexto regional como cidades médias.....	44
1.1.5. Políticas Públicas de Planejamento a partir da Constituição de 1988 e o Estatuto da Cidade.....	49

1.2. A CIDADE DE UBERABA

1.2.1. A cidade de Uberaba e seu processo de urbanização.....	52
1.2.2. Análise geral do desenvolvimento de Uberaba.....	54
1.2.3 Plano Diretor de Uberaba.....	55
1.2.3.1 Processos de Elaboração dos PD 1991 e 2006 de Uberaba.....	56
1.2.3.2. IPTU Progressivo no tempo em Uberaba e outros instrumentos..	60
1.2.4. Lei do Perímetro e a Ocupação dos Vazios Urbanos em Uberaba.....	65
1.2.4.1. A Lei do Perímetro Urbano.....	65
1.2.4.2. A Ocupação dos Vazios Urbanos em Uberaba.....	69

CAPÍTULO 2 - REFERÊNCIA METODOLÓGICA, CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO E APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

2.1. REFERÊNCIA METODOLÓGICA

2.1.1. Metodologia referencial.....	74
-------------------------------------	----

2.2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

2.2.1. Uberaba/MG.....	78
2.2.2. Metodologia de classificação dos Vazios Urbanos a ser empregada em Uberaba/MG.....	80
2.2.2.1. Identificação e quantificação dos Vazios Urbanos	85

2.3. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

2.3.1. Macrozona de Adensamento Controlado - MAC.....	87
2.3.2. Macrozona de Consolidação Urbana - MCU.....	92
2.3.3. Macrozona de Estruturação Urbana - MEU.....	95
2.3.4. Macrozona de Regularização Especial - MRE.....	99
2.3.5. Macrozona de Ocupação Restrita - MOR.....	102
2.3.6. Macrozona de Desenvolvimento Econômico - MDE.....	106
2.3.7. Vazios por UPG - áreas em escala de cores.....	111
2.3.8. Vazios por UPG.....	113
2.3.9. Vazios em áreas parceladas e não parceladas.....	117

CAPÍTULO 3 - RESULTADOS E DISCUSSÕES

3.1. Análise dos resultados.....	121
3.1.1. Macrozona de Adensamento Controlado - MAC.....	121
3.1.2. Macrozona de Consolidação Urbana - MCU.....	124
3.1.3. Macrozona de Estruturação Urbana - MEU.....	126
3.1.4. Macrozona de Regularização Especial - MRE.....	130
3.1.5. Macrozona de Ocupação Restrita - MOR.....	132
3.1.6. Macrozona de Desenvolvimento Econômico - MDE.....	134
3.1.7. Vazios Urbanos por UPG's -áreas em escala de cores.....	137
3.1.8. Vazios Urbanos por Unidades de Planejamento e Gestão.....	137
3.1.9. Vazios Urbanos - Áreas parceladas e não parceladas.....	140
3.2. Propostas de Políticas Públicas a partir das problematizações	143
3.3. Considerações Finais.....	145

REFERÊNCIAS.....	152
-------------------------	------------

APÊNDICES.....	159
-----------------------	------------

APÊNDICE A.....	160
APÊNDICE B.....	161
APÊNDICE C.....	162

APÊNDICE D.....	168
APÊNDICE E.....	169
APÊNDICE F.....	171
APÊNDICE G.....	176
APÊNDICE H.....	184
ANEXOS.....	191
ANEXO A.....	192
ANEXO B.....	202



INTRODUÇÃO

A gestão das cidades, quando realizada de forma democrática, viabiliza a discussão entre o poder público e a sociedade, resultando em equidade e qualidade de vida – social e cultural – e numa melhor distribuição espacial.

A ocupação superficial da cidade, suas divisões em zonas e o uso do solo influenciam diretamente na rotina de seus habitantes. Alguns modelos de distribuição e organização do território interferem na infraestrutura urbana. Conforme Acioly (1998) explica, o modelo linear de crescimento das cidades resulta em baixa densidade urbana, o que impacta diretamente no setor ambiental e em questões de aspecto econômico, elevando significativamente o custo da urbanização, podendo provocar espaços ociosos, periferização e segregação socioespacial.

Porém o desenvolvimento das cidades está ajustado a constantes conflitos de interesse, não necessariamente atendendo à maioria dos seus habitantes. Corrêa (1995) relata que o setor imobiliário e o estado atuam objetivando a maximização de lucro e a obtenção de maior renda das suas propriedades e, em contrapartida, os grupos sociais excluídos buscam seu espaço dentro da cidade, muitas vezes negado pela elevada valorização do espaço urbanizado.

O sistema de ordenamento e estruturação urbana de muitas cidades brasileiras foi bastante negligenciado ao longo do tempo, o que gerou problemas ambientais e sociais graves, tanto nas metrópoles quanto nas cidades médias.

Houve, no Brasil, no início do século XX, uma motivação para o planejamento do desenvolvimento urbano focado na infraestrutura básica, com a finalidade de melhorar a questão de assepsia e higienização das cidades, já que, naquele momento, o país enfrentava uma explosão de epidemias, como febre amarela e peste bubônica, e as cidades brasileiras não tinham sistema de saneamento. Até o final do século XX, a maneira de conduzir o crescimento urbano das cidades brasileiras apresentava forte influência de cartas (como a de Atenas) e de congressos realizados em épocas totalmente distintas do modelo de vida atual da sociedade, revelando que o sistema estaria antiquado, necessitando de novas referências.

Portanto, as grandes alterações do modelo urbanístico começaram a surgir com os planos diretores, que têm como objetivo organizar a cidade por meio de

políticas de desenvolvimento e expansão urbana, para que ela possa cumprir sua função social de circulação, lazer, trabalho e habitação.

De acordo com Mori (2004), as ações do capitalismo baseadas numa economia injusta demonstraram que a cidade ideal estaria longe de se alcançar.

Uma imagem paradisíaca do espaço brasileiro certamente já não corresponde ao ideário nacional prevalecente nos dias de hoje. O processo de urbanização, a conversão paulatina do espaço nacional ao espaço do mercado e a noção, cada vez mais patente a todos, da escala e da profundidade da devastação que a economia de rapina tem perpetrado no país necessariamente varreram de cena aquelas visões idealizadas e atemporais forjadas e mantidas ao longo dos séculos da conquista e ocupação. (MORI, 2004, p.55)

A progressão da urbanização ainda mantém traços obsoletos desvinculados da realidade contemporânea do município. A cidade se desenvolve e cria algumas sub-regiões ou pequenas comunidades com culturas específicas, produzindo pequenas paisagens segregadas do conjunto de elementos pertencentes à cidade como um todo. Desta maneira, ela se torna desconexa, tanto em seu aspecto macro como no micro, em que se enquadram elementos e objetos urbanos.

Os elementos em geral que compõem a paisagem urbana são de grande importância, tanto os móveis como os fixos; cada detalhe faz com que o espaço seja singular e tenha suas particularidades.

Os elementos móveis de uma cidade e, em especial, as pessoas e suas atividades, são tão importantes quanto as partes físicas estacionárias. Não somos meros observadores desse espetáculo, mas parte dele; compartilhamos o mesmo palco com os outros participantes. (LYNCH, 2006, p.02)

Os elementos que fazem parte do cenário da cidade são compostos também pelos seus habitantes, que são parte da imagem do local, que está em constante transformação, sendo continuamente modificado. Parte das alterações no desenho e nas funcionalidades urbanas provém da própria população e do suprimento de suas vontades, e as grandes mudanças são discutidas e impostas por meio dos seus planos diretores.

Segundo Rogers (1997), a atuação e a participação pública, unida ao poder público, conseguem transformar o modelo de planejamento da estrutura social e física das cidades. Ele defende uma cidadania ativa e enfatiza o poder popular de tomada de decisões em relação às necessidades e prioridades da cidade.

As cidades só podem refletir valores, compromissos e resoluções da sociedade que abrigam. Portanto, o sucesso de uma cidade depende de seus habitantes e do poder público, da prioridade que ambos dão à criação e manutenção de um ambiente urbano e humano. (ROGERS, 1997, p.16)

A população poderia e deveria interferir de forma mais ativa, com sugestões nos planos diretores, a fim de colocar em evidência as necessidades sociais, para que, juntamente com a parte técnica desses planos, se pudesse tentar extirpar ou impedir problemas típicos que aparecem com o desenvolvimento da cidade, por exemplo, dificuldades na fluidez do trânsito, regiões abandonadas e degradadas, crimes ambientais, especulação imobiliária, proliferação dos vazios urbanos etc. Essas e outras problemáticas recorrentes são enfrentadas pela sociedade e pelo poder público.

A forma urbana deve constituir uma solução para o conjunto de problemas que o planejamento urbanístico busca organizar e controlar (LAMAS, 2000). Todavia a estratégia de planejar deveria ser mais uma maneira de visão de futuro, com alternativas que possibilitassem as adaptações mais apropriadas e coerentes para determinadas situações. As variações da densidade urbana, a distribuição de terra e a implementação de infraestrutura e serviços urbanos devem ser geridas pelos planos diretores, influenciando positivamente nas relações sociais e ambientais.

Conforme Ganz (2009), uma das grandes preocupações na constituição da cidade é o valor alto de desperdício de infraestrutura básica que acontece nas áreas dos lotes vagos, em edificações abandonadas e em terrenos subutilizados. Dessa forma, a especulação imobiliária encarece o valor da manutenção dos serviços públicos, elevando o valor do solo em regiões centrais estratégicas e expulsando as pessoas que possuem baixo poder aquisitivo para as áreas periféricas, aumentando assim a segregação socioespacial.

Uma das alternativas de zoneamento para solucionar o problema de exclusão é a criação das Zeis (Zonas Especiais de Interesse Social), que são espaços urbanos demarcados para a construção de moradias populares em suas várias formas.

O Plano Diretor do município de Uberaba (Lei n. 359/2006) define Zeis como “as áreas públicas ou privadas destinadas prioritariamente ao atendimento qualificado da habitação de interesse social para a população”.

Mesmo com a implantação das Zeis, nem todas as pessoas de baixa renda conseguem ocupar esses lotes. Consequentemente, não se consegue impedir o surgimento dos vazios urbanos nos loteamentos, sejam eles antigos ou novos.

No Brasil, as cidades são construídas de acordo com o modelo ‘loteamento sem edificação’, ou seja, o parcelamento do solo é desvinculado da construção imediata. Os loteamentos – ruas, quadras, saneamento e iluminação – são construídos, mas não imediatamente habitados, e muitas vezes levam-se anos para que tal ocupação ocorra. Com isso permanecem diversos lotes vazios. Se por um lado, nesse modelo dissociado há o desperdício de infraestrutura, por outro restam áreas de respiração, de abandono, como lotes que permanecem vagos e disponíveis. (GANZ, 2009, p.15)

Esses vazios podem ser pequenos lotes ou até grandes glebas que deterioram a região em que estão localizados, induzem atos de vandalismo e marginalidade, além de quebrar com a continuidade lógica do transporte público e de seccionar a cidade.

As grandes glebas vazias transformam, por exemplo, a imagem da cidade que muitos possuem como um organismo vivo, pulsante, tornando-a um reduto de tédio.

O convencionalismo é uma fonte de tédio enquanto a aceitação de disparidade se revela uma fonte de animação. (CULLEN, 1997, p.16)

Os espaços vazios podem tornar uma área desvalorizada ou, sem uma função, podem colaborar como elemento de tédio e anulação do lugar. Para Ganz (2009), o lote vago se torna uma grande potência para o esquecimento, para a vagabundagem, e pode influenciar na ação de pequenos delitos. O autor propõe usos diversos para esse tipo de local, sem um projeto engessado, que determine as ações da população. Assim, cada indivíduo teria a liberdade de usufruir do espaço de acordo com a sua vontade.

Lynch (1997) acredita que a cidade pode ter áreas com funções deterministas, que organizadas entre si são capazes de proporcionar momentos de alegria e esperança, e onde o convívio pode ser realizado em um espaço que se torna um lugar.

Existem, porém, algumas funções fundamentais, que as formas da cidade podem expressar: circulação, usos principais do espaço urbano, pontos focais, chaves. As esperanças, os prazeres e o senso comunitário podem concretizar-se. Acima de tudo, se o ambiente for visivelmente organizado e nitidamente identificado, o cidadão poderá impregná-lo de seus próprios significados e relações. Então se tornará um verdadeiro lugar, notável e inconfundível. (LYNCH, 1997, p.101)

Um lugar desocupado pode possuir potencialidades que não foram exploradas. Não é porque um lote está desocupado que ele se encontra improdutivo ou incapaz de fornecer benefícios para a população. Geralmente se encontra em desuso por falta de iniciativa do proprietário ou devido a atitudes do poder público, situação que usualmente vem se arrastando no tempo.

Os autores divergem quanto à conceituação de vazios urbanos; para alguns, até mesmo um parque pode ser um vazio urbano, assim como regiões com grandes vazios demográficos também entram também nessa classificação, rompendo com a teoria de que vazio seria apenas a ausência de construção, relata Villaça (1988).

Os espaços vazios podem ser conceituados de várias formas, como vazios de funcionalidade, terras subaproveitadas, grandes extensões de terra etc. Nesta pesquisa, vazios urbanos serão tratados como áreas isentas de ocupação e construção, inseridas no perímetro urbano e que acabam por desqualificar o seu entorno.

Esses tipos de ambientes desocupados acabam determinando comportamentos, enrijecendo as ações e o convívio social, como assevera Gomes (2001). Segundo ele, o arranjo físico dos agentes urbanos é elemento determinante para ações sociais, e essas práticas são dependentes de certo modo da distribuição e da arrumação desses elementos no espaço.

Le Corbusier (1992) cita que o desenho e a forma influenciam diretamente no estado emocional dos habitantes de uma cidade.

As formas em questão são as formas eternas de pura geometria que envolverão num ritmo que será nosso, para além do cálculo e repleto de poesia, a mecânica implacável que palpitará nela. Os olhos podem ser brutalizados ou afagados. A alma pode ser convulsionada ou exaltada. (CORBUSIER, 1992, p.60)

A formação do desenho urbano evoca emoções e transparece o que a própria população deixa ser revelado: situações de cuidado e preocupação com o local onde se mora ou descaso, com locais abandonados e desprezados.

No caso de Uberaba, observa-se o desamparo aos espaços que poderiam ser aproveitados, e estes se apresentam, em sua maioria, por meio de pequenos lotes espalhados por toda a cidade. De acordo com pesquisa de Arruda (2016), a questão da ocupação socialmente responsável dos vazios urbanos entrou fortemente na agenda política da administração das cidades brasileiras com a Constituição de 1988 e, mais importante, com o Estatuto da Cidade, em 2001. No entanto existiram muitas modificações nas cidades brasileiras entre as primeiras propostas, na década de 1970, e as possibilidades concretas de intervenção que se desenham hoje.

Conforme informação publicada no site da Prefeitura Municipal de Uberaba, o processo de elaboração do Plano Diretor do município foi realizado entre 1989 e 1991, com equipe técnica que foi capacitada para dar continuidade aos trabalhos após a efetivação do plano, contando com reuniões e participação popular.

Em 2007, em Uberaba, houve uma preocupação que gerou apontamentos sobre a necessidade de se planejar o solo para ocupação futura na cidade, de acordo com a Lei Complementar nº. 375, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e sobre os condomínios urbanísticos no município de Uberaba, citando em seu artigo 3º, item V, a ocupação prioritária dos vazios urbanos. Já em 2014, a Nota Técnica nº. 23 – que trata do Plano Diretor (LC 358), do Perímetro Urbano (LC 374), do Uso e Ocupação (LC 376) e do Parcelamento do Solo (LC 375) – cita em seu texto o item 3, que tem como objetivo garantir a expansão urbana evitando a criação de vazios urbanos, especialmente para a habitação de interesse social.

Contudo cada situação de possível ocupação do vazio urbano demanda pesquisa aprofundada do local, dos transeuntes, dos habitantes e do contexto em que esse vazio está inserido, sendo relevantes nessa avaliação as alterações do comportamento e do convívio social ocorridas ao longo dos anos.

O raciocínio de Cardoso (2001) é que a ocupação do espaço poderia ocorrer para fins de moradia, porém o estudo da densidade seria um fator determinante, já que outros usos, por exemplo a implantação de áreas verdes públicas, talvez proporcionasse melhor qualidade ambiental aos moradores.

O abismo entre as classes sociais se reflete na maneira como os espaços comuns são visitados. O desrespeito com o local público se manifesta por meio de atos de vandalismo, apropriações, invasões, em uma situação de individualismo e não e de coletividade.

Mesmo com ambientes públicos disponíveis, há uma exclusão e uma vivência cada vez mais individuais, que se fizeram por meio do uso de celulares, notebooks e fones de ouvido. Há, portanto, o risco de se proporcionar um sítio de uso coletivo e de este não ser frequentado, ou de não existir o convívio social esperado. Para que isso não ocorra, a adaptação do espaço público para a vida cotidiana contemporânea é fator primordial para o sucesso dos objetivos que se atribuem a um determinado local.

O desenvolvimento da pesquisa se justifica na medida em que os vazios urbanos têm colaborado para a degradação dos espaços na cidade. O crescimento de Uberaba e as apropriações em locais periféricos contribuíram para o surgimento desses vazios e para a conseqüente desvalorização de algumas áreas, afetando o dinamismo da cidade, a movimentação de pessoas e a intensidade das relações sociais e comerciais.

Nota-se que as problemáticas urbanas, como a manutenção dos espaços sem função ou desocupados, apoiam-se na falta de fiscalização das legislações. Não é feito o que poderia ser exigido; um exemplo disso seria a própria Constituição, pois, mesmo depois de certo tempo, várias cidades brasileiras com mais de 20.000 mil habitantes ainda não possuem planos diretores, ou, quando os têm aprovados por lei, não os colocam em prática, conforme revela Villaça (2005).

Cabe ressaltar que o papel do Plano Diretor é o de promover uma cidade mais justa e igualitária para todos através das suas leis e diretrizes, ordenando e controlando, promovendo acesso e qualidade de vida coletiva.

Esta pesquisa teve como objetivo caracterizar e quantificar os vazios urbanos, compreendendo as relações entre o planejamento frágil e o surgimento dos vazios urbanos dentro do perímetro de Uberaba/MG, e também a dinâmica territorial urbana, baseada em estudos de diferentes autores. Ela analisou as características dos vazios

com os estudos de densidade urbana de Acioly, os estudos de caracterização e análise de áreas de intervenção de Guerra, os estudos de morfologia de Lamas e de paisagem urbana de Lynch. Seu intuito é ainda o de promover a importância do planejamento urbano e da participação popular nas decisões e revisões dos planos diretores.

A metodologia aplicada em Uberaba (Figura 1) foi fundamentada na pesquisa de Arruda (2016), com as devidas adequações para ser empregada na cidade e baseada nos mapas de Unidade de Planejamento e Gestão e de Macrozoneamento Urbano do município disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Uberaba. A partir da análise das seis macrozonas, foram desenvolvidos os mapas de identificação dos vazios, suas classificações e quantificações.

Figura 01 - Mapa da localização de Uberaba



Fonte: Página do Wikipédia¹, 2020

¹ Disponível em: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Uberaba>. Acesso em: set. 2020.



CAPÍTULO I – REFERÊNCIAS TEÓRICAS E OBJETO DE ESTUDO

CAPÍTULO 1 - REFERÊNCIAS TEÓRICAS E OBJETO DE ESTUDO

1.1. REFERÊNCIAS TEÓRICAS

1.1.1. Organização, forma da cidade e políticas públicas

Esta pesquisa foi elaborada a partir de estudos de dados técnicos existentes sobre os vazios urbanos presentes no perímetro urbano de Uberaba e baseada numa classificação geral dos vazios, com suas características e tipologias.

Por meio da revisão do repertório teórico e da análise dos documentos e mapas, este trabalho disponibiliza resultados com o propósito de explicitar a problemática e demonstra a necessidade de se pensar a organização e a ocupação da cidade juntamente com os instrumentos de políticas urbanas, além de disponibilizar informações gerais sobre a temática.

Para referenciar este estudo, foram analisados autores como Flávio Villaça (1998), com o livro *Espaço intraurbano no Brasil*; bem como as metodologias de Claudio Acioly Junior (1988) e Forbes Davidson, com a obra *Densidade Urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana e desenho da cidade*; Ângelo Arruda (2016), com *Os vazios urbanos em Campo Grande*; Guerra (2015), com a pesquisa “Agentes produtores da forma urbana nas cidades médias do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba – Estudo de caso: Uberaba”; Lamas (2000), com a obra *Morfologia urbana e desenho da cidade*; e Kevin Lynch (1997), com o trabalho “A imagem da cidade” (1997).

Acioly (1998) analisa fatores que influenciam na densidade urbana, tais como: layout do assentamento e equilíbrio entre público e privado, tipologia habitacional, tamanho e forma dos edifícios, legislação de planejamento, tamanho e dimensão do lote, standards das ruas, infraestrutura e transporte, disponibilidade do solo urbano e tamanho da família. Tais fatores contribuem para uma densidade final, produto da relação entre a densidade habitacional e a densidade demográfica.

O referido autor utiliza como método a comparação de mais de 12 casos, por exemplo, a densidade nas seguintes cidades: Bissau, em Guiné-Bissau; Hong Kong; Curitiba; Brasília; Natal; Califórnia; Holanda; Karachi, no Paquistão; Cidade do México; Dodoma, na Tanzânia; Rio de Janeiro; Bombay, na Índia; e São Paulo. Além de analisar o uso do solo em Curitiba e a densidade em Brasília, o autor descreve

algumas recomendações e implicações para o planejamento e o desenho urbano. Acioly defende a importância do planejamento e do assentamento humano em concordância com a infraestrutura e serviços públicos e oferece uma série de recomendações de ocupação do solo, elencando ainda instrumentos de gestão urbana que são capazes de influenciar na densidade.

Além de analisar a literatura existente, estudos clássicos e relatórios não publicados, o autor opta por oferecer diretrizes, referências e um *checklist* em que demonstra por meio de uma tabela o instrumento com suas vantagens e desvantagens, descrevendo recomendações para a tomada de decisões em vez de soluções prontas e valores de densidades ideais.

Conforme Acioly (1998), pouco se discute sobre o tamanho, a forma e o padrão de urbanização das cidades. Não há uma maneira correta de urbanização; verificamos as diferenças entre cidades compactas e mais densas e cidades mais espalhadas, menos densas e tranquilas. Ainda que permaneçam maneiras de urbanização diferentes, as peculiaridades de cada cidade trazem consigo impactos ambientais e para a qualidade de vida, porém nossas cidades não podem crescer indefinidamente e sem controle, colocando em risco a sua própria existência.

Nota-se a grande importância sobre as escolhas de densidade de uma cidade, visto que a tomada de decisões com relação a esse quesito impacta diretamente a saúde, o meio ambiente, a produtividade e o desenvolvimento humano em geral, atingindo escala de bairro, município e, conseqüentemente, uma escala regional. A densidade alta ou baixa pode ser positiva dependendo do contexto em que se insere. Se equilibrada e planejada, pode fazer parte da solução para muitos problemas urbanos, e o uso misto aliado à correta densificação do ambiente urbano provoca efeitos positivos. É relevante lembrar que o município tem sua importância e responsabilidade definidas, de administrar e promover ações para tratamento dos interesses públicos.

No caso da utilização dos vazios urbanos existentes, por um lado, se estiverem presentes em um local de alta densidade, podem servir como aliados, como espaço público, local de respiro, área aberta, com vegetações e servindo também como área de lazer. Por outro, se estiverem presentes em área pouca adensada, o Plano Diretor deve propor formas e usos mistos para acelerar/incentivar a ocupação

da região, com a implantação de edifícios habitacionais, comércios e serviços, de acordo com a necessidade do local.

O desenho e a estrutura que uma cidade apresenta geralmente são o resultado das interações sociais ao longo dos anos e das trocas e mercados de terra, além de contar com elementos que influenciam no desenho, como topografia, infraestrutura e perfil econômico. Assim, a organização e os parâmetros de densidade urbana se estabelecem e as ações do setor público devem administrar as grandes interferências do mercado e os investimentos públicos da evolução urbana.

No caso de Uberaba, ainda há a necessidade de o poder público assumir sua responsabilidade diante do coletivo, iniciando a utilização de instrumentos de políticas públicas como o IPTU Progressivo e a retirada de isenções tributárias aos proprietários de áreas sem função social. Os problemas relacionados à especulação, à dispersão e aos altos custos com infraestrutura são recorrentes na cidade, devido, principalmente, à permissividade do poder público.

Na citação a seguir, o autor reforça os pontos destacados acima e inclui a importância do desenho urbano para uma cidade equilibrada e sustentável. O poder público precisa rever sua atuação urbanística, não apenas na elaboração da legislação, mas no resultado da espacialidade urbana.

Uma rápida análise da configuração urbana virá revelar um desperdício de terra (solo urbano, terrenos) e um custo altíssimo para implementação das redes de infra-estrutura. Ao invés de ser apenas a consequência de standards e regulamentações inapropriadas, isso é também, e muitas vezes predominantemente, o resultado de decisões de desenho urbano, as quais afetam a urbanidade e as densidades populacionais construtivas. (ACIOLY, 1998, p.10)

Acioly (1998) define alguns objetivos para analisar a organização das cidades com relação à densidade urbana, tais como esclarecer as questões interconectadas com a densidade urbana; rever experiências e estudos de caso em que a densidade assume uma importância particular no processo de desenvolvimento da cidade; identificar as variáveis mais importantes que ligam a densidade à forma urbana; e oferecer uma gama de pontos de referência, ferramentas e diretrizes que possam auxiliar nas decisões sobre densidade urbana, particularmente para assentamentos de baixa renda. Todas essas recomendações serão tratadas ao se propor diretrizes, que podem ser ou não adotadas pelo poder público.

Já o trabalho de Arruda (2016) sobre os vazios urbanos em Campo Grande/MS emprega uma metodologia única no Brasil, que caracteriza, mede e quantifica esses vazios. O autor faz a classificação dos vazios de acordo com a sua ocupação (até 25%), diferenciando-os em lotes comuns, especiais, parcelados ou não, e de domínio público ou privado. Ele utilizou planos diretores, normas e legislações para análise da cidade de Campo Grande, e, com uma análise da parte histórica, uniu os vários mapas elaborados de todas as regiões da cidade e fez um apanhado geral sobre os vazios urbanos do município.

O trabalho de Guerra (2015) apresenta a evolução urbana de Uberaba por períodos e como alguns elementos influenciaram a forma e a organização da cidade. A presença dos vazios urbanos se intensifica à medida que o aumento do perímetro urbano permite a implantação de loteamentos periféricos e a cidade se organiza com pequenos subcentros influenciados pela distância do centro.

Lamas (2000) analisa as cidades-jardim e como as unidades de vizinhança desenham a cidade. Cita como a influência do funcionalismo na arquitetura e no urbanismo delinea o zoneamento da cidade. Ele estudou o parcelamento e a divisão do solo entre público e privado quando o Estado detinha a totalidade do solo e como a questão fundiária tornou-se grande elemento transformador do tecido urbano. Essa característica, da detenção do Estado de grande parte do solo urbano, seria uma aliada para a ocupação dos vazios e para a diminuição de espaços em caráter especulativo. A transparência das informações sobre as áreas, se públicas ou não, dariam maior poder às ações e fiscalizações por parte da sociedade civil.

Kevin Lynch (1997) estuda Boston, Jersey City e Los Angeles, com enfoque na paisagem, na tipologia e na morfologia urbana. Relaciona a imagem e a legibilidade de elementos como vias, bairros, marcos, pontos nodais e limites, além da forma da cidade e dos desenhos provenientes desses elementos. Faz uso de método de entrevistas, estudos de campo e imagens.

E, como é notável, os vazios urbanos impactam na paisagem urbana, principalmente quando estão abandonados e degradados. Esses espaços, se requalificados, têm grande potencial para angariar valor à região em que se inserem, transformando completamente a situação: de locais abandonados e desvalorizados em locais com vitalidade, apreciados e valorizados.

A seguir, o resumo dos estudos de caso com as metodologias identificadas desses autores:

Quadro 01: Estudos de caso e metodologia aplicada de diferentes autores

Tipo Autor	Principal estudo	Estudos de caso	Tipologias	Leis e planejamentos	Métodos
Acioly	Densidade urbana	Cidade de Bissau e Hong Kong	Tipologias de edificação e habitação, tamanho de lotes	Políticas públicas	Checklist com vantagens e desvantagens de instrumentos de gestão urbana
Arruda	Vazio urbano	Campo Grande/MS	Classificação de tipologias: 1) unidade não parcelada não ocupada 2) unidade não parcelada subocupada 3) lote comum 4) lote especial não ocupado 5) lote especial subocupado 6) domínio público ou privado Taxas de ocupação	Planos diretores, normas e legislações referentes ao município de Campo Grande/MS	Análise histórica / classificação dos vazios / separação da cidade por regiões
Guerra	Análise urbana	Cidade de Uberaba	Tipologia de vazio urbano	Planejamento urbano	Dimensões urbanas
Lamas	Tipologia e morfologia urbana	Cidades-jardim	Tipologias construtivas: “os diferentes standards da vida”	Funcionalismo e zoneamentos/ burocratização da cidade	-
Lynch	Imagem/ forma	Boston Jersey City Los Angeles	Elementos urbanos: vias, limites	-	Análise da imagem/ entrevistas/ estudos de campo

Fonte: autora, 2018

Com base nessas pesquisas voltadas para a temática que envolve a organização da cidade e da paisagem, a densidade e conseqüentemente o controle e a gestão dos vazios urbanos, este trabalho buscou identificar possíveis causas locais que corroboram o aparecimento dos vazios urbanos e meios mais adequados para inibir a proliferação e a manutenção destes.

É, portanto, de suma importância a realização de estudos aprofundados das relações sociais e de uso e ocupação do solo para analisar, entender e buscar a

melhor maneira de propor e utilizar metodologias que tenham valia para as demais revisões do Plano Diretor.

Por meio de diagnóstico de causas e características dos vazios urbanos, pode-se dispor de metodologias a fim de evitar a sua contínua multiplicação. Em outro momento, podem-se buscar formas de ocupação, sejam elas definitivas ou não, como meio de minimizar a constituição desses ambientes da forma como estão apresentados em Uberaba: como uma problemática urbana.

1.1.2. Vazios urbanos: conceitos e definições

Para esta pesquisa, partimos da ideia de definir o termo vazio urbano. Determinou-se, então, estudar os vazios presentes na área urbana, e não rural, como cita Souza (2010), uma vez que o que nos interessa aqui é analisar, caracterizar e avaliar os vazios presentes na área em questão.

De acordo com o dicionário Aurélio (1975, p. 1.444), vazio pode ser: espaço vazio, ausência de conteúdo, que não é habitado ou frequentado.

Os vazios urbanos possuem várias definições. Para alguns autores, parques e praças podem ser considerados como vazios (ausência de edificação); para outros, espaços com edificações subutilizadas podem ser considerados como áreas de vazios urbanos, cujos locais estão com falta de função na área urbana. Existe também a caracterização de vazios urbanos como grandes glebas ociosas, que geram alto impacto nos custos de infraestrutura urbana, que podem surgir através de atos de agentes imobiliários ou até mesmo pela mudança do perfil econômico da cidade, cuja gleba já pode ter tido, em outro momento, uma forte importância e atuação no setor econômico.

Arruda (2016) destaca que a criação dos vazios urbanos se dá a partir do crescimento e desenvolvimento das cidades sem planejamento prévio, que progride para situações de segregação social em que a população de baixa renda se desloca para áreas mais distantes do centro da cidade, aumentando os custos de manutenção de serviços e de implementação de infraestrutura nesses novos loteamentos, ao mesmo tempo em que áreas vazias se apresentam na região mais antiga e consolidada das cidades. Ocupações irregulares, em locais impróprios para moradias e parcelamentos ilegais, são consequência dos processos de crescimento urbano sem

controle e sem planejamento, fazendo com que os vazios urbanos se multipliquem, principalmente a partir da sua especulação.

A expressão “vazio urbano” teve início na vida urbana a partir do século XIX, como uma questão vinda da era pós-industrial, quando as cidades atingiram dimensões metropolitanas devido ao seu crescimento, tanto físico quanto populacional, decorrente do êxodo rural (BORDE, 2006 apud CLEMENTE; SILVEIRA; SILVEIRA, 2011, p. 44).

Caracterizava especialmente os espaços abandonados nas zonas industriais, áreas desativadas de ferrovias e edificações não habitadas.

Alguns conceituam os “vazios urbanos” como espaços preferencialmente não edificados e que estão ligados às infraestruturas urbanas. Porém são espaços que não deixam de ser importantes para o equilíbrio da cidade, uma vez que incorporam funções sociais e urbanas (MORGADO, 2005).

Para Nuno Portas (2000), vazio urbano é uma expressão ambígua, “até porque a terra não pode estar literalmente vazia, mas encontrar-se simplesmente desvalorizada com potencialidade de reutilização para outros destinos, mais ou menos cheios”. Entende-se que a terra poderia ter outros meios de utilização.

Já Solá-Morales (2002) usa a definição dos espaços vazios tendo por base o termo francês *terrain vague*, em que *terrain* é definido como extensão de solo maior ou menor, de limites precisos ou imprecisos, edificável na cidade, sendo um espaço físico com uma condição potencialmente aproveitável; e *vague* como sendo vago ou impreciso, sem limites determinados, podendo ter sentido de limpo de atividade, improdutivo e obsoleto.

Há ainda a definição de negação, a de “não lugar”, conceituada por Marc Augé em 1994, que se opõe à ideia de lugar antropológico. O lugar antropológico seria, para ele, um lugar identitário, relacional e histórico. Nos lugares antropológicos, as relações que se estabelecem são de proximidade e de coletividade; eles são lugares de interações sociais, enquanto os não lugares, embora sejam espaços utilizados por muitas pessoas (às vezes até mais do que os demais espaços), estas usufruem do ambiente para a individualização social. O vazio urbano, portanto, poderia ser um não lugar, ausente de relações sociais, com a presença de relações dotadas de individualismo.

Arruda (2016) cita que vazio pode ser toda e qualquer área não edificada em situação de esvaziamento e subutilizada, que prejudica o seu entorno e se apresenta

como problemática para o poder público, e que estaria passível de aplicações de diretrizes urbanas.

Para Flávio Villaça (1983), vazio urbano é uma grande extensão de terra urbana equipada ou semiequipada, que contenha quantidade significativa de glebas ou lotes vazios, levando em conta dimensões e tipo de proprietário. Porém, ao analisarmos as consequências negativas que podem surgir conforme a localização e o contexto urbano em que se insere, um vazio com dimensões de um lote, por exemplo, pode trazer grandes impactos para uma região.

Vazios urbanos também são definidos como áreas construídas ou não, desocupadas ou subutilizadas, que possuem como característica em comum o fato de serem “resíduos do crescimento da cidade”, podendo ser caracterizados pelas questões físicas e/ou pelo esvaziamento de uso (Dittmar 2006 apud CLEMENTE; SILVEIRA; SILVEIRA, 2011, p. 46).

Outras definições compreendem os vazios urbanos como terrenos e edificações à espera de serem demolidas, caracterizados por serem estruturas com alto nível de degradação e obsolescência nos centros urbanos, como relata Clichevsky (2000).

Segundo Sposito (2004), grandes espaços vazios podem ser resultado da transformação de usos urbanos, da gentrificação (processo de valorização imobiliária de uma zona urbana, geralmente acompanhado do deslocamento dos residentes com menor poder econômico para outro local e da entrada de residentes com maior poder econômico), da degradação, da segregação e do abandono de antigas áreas ferroviárias, portuárias e fabris, levando à sua desocupação parcial ou total e até mesmo à substituição do perfil populacional do lugar.

Alguns desses vazios urbanos podem ser reabilitados de uma maneira mais ágil, por meio de ações do poder público, como é o caso da implantação de praças e parques em imóveis que pertencem ao Estado, conforme Arruda (2016).

Cabe ressaltar que os vazios urbanos não podem ser vistos apenas como problemas, mas como áreas que possuem grandes potenciais a serem explorados, como descreve Bicca (2017). Seguindo o mesmo pensamento, Souza (2010) acrescenta algumas características que esses espaços podem apresentar, tais como:

1) adaptabilidade: esses espaços possuem enorme flexibilidade no que diz respeito à possibilidade de criação/satisfação de múltiplas funções;

2) estrutura: eles possibilitam a formação de novas estruturas, podendo criar sistemas através de “redes” impulsionadoras e reformadores da cidade, elementos de oportunidade para a criação e alteração do ambiente urbano, conseqüentemente provocando uma relação social no espaço urbano. Ainda podem apresentar oportunidades de criação de elementos, temporários ou não, além de caráter contemporâneo com oportunidades de intervenção, possibilitando a reinvenção das cidades e a requalificação física e social do ambiente.

Villaça (1998) acredita que existe uma diferenciação entre o valor do solo ocioso em área urbana e na área rural, visto que o aumento do preço da terra no perímetro urbano está principalmente vinculado à sua localização, contabilizando também seus atributos, usos e sua acessibilidade. Entretanto o simples fato de uma área rural estar mais próxima da área urbana não a torna mais valorizada, o acesso deve acontecer com meios de transporte que forneçam maior facilidade de afluência ao local.

O terreno urbano vago ajuda a elucidar a distinção entre a renda e o valor da localização. A renda diferencial agrícola não existe se não houver atividade produtiva no terreno, já que ela é captação de parte do valor criado por essa atividade. Se o terreno urbano vago apresenta um acréscimo de valor, esse acréscimo deriva da alteração de sua localização e esta, por sua vez, deriva do trabalho social dispendido na produção de todo o espaço urbano. Tal alteração ocorre também na terra agrícola, e nela também não é renda. (VILLAÇA, 1998, p.79).

Segundo Clemente; Silveira; Silveira (2011), outro ponto desfavorável, em termos de classificação, é a relação da subutilização com o potencial construtivo de um lote. Essa definição é apresentada no artigo 5º do Estatuto das Cidades (BRASIL, 2001), que cita que é considerado imóvel subutilizado “aquele cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente”. Mas, se a subutilização é relativa ao fato de o espaço estar sendo usado parcial ou temporariamente, é mais coerente relacionar a subutilização com o uso desenvolvido no imóvel. Arruda (2016) relata ainda que, para a conceituação de vazio urbano, é importante levar em conta algumas questões, como: a cidade e o contexto em que os vazios urbanos estão inseridos e os objetivos de pesquisa para levantamento dessas áreas, para poder definir o seu significado de uma forma mais coerente.

Existe ainda uma classificação feita por Souza (2010) que divide os vazios urbanos em três universos conceituais, quais sejam: universo construído, universo econômico e universo social.

O universo construído estabelece que os vazios podem ter origens variadas. Entende-se que os espaços construídos e degradados levantam a questão para “cheios inúteis” e para a criação de vazios que se constituam como espaços públicos da cidade, ou espaços mais democráticos.

O universo econômico se caracteriza pelos vazios industriais, cujas áreas podem ter sido abandonadas devido à mudança de perfil econômico da cidade. O abandono de áreas industriais, fábricas, portos e ferrovias gera esse tipo de espaço com infraestrutura sem utilização.

O universo social constitui os vazios demográficos, isto é, as áreas urbanas que eram densamente construídas e, devido à desocupação, levaram a uma redução da densidade populacional e conseqüentemente ao aparecimento de espaços abandonados e degradados dentro do tecido urbano.

Arruda (2016) define o vazio urbano como todo espaço que está inserido na malha urbana em desuso ou subutilizado, mesmo sendo áreas de domínio público e que não estejam estruturadas e consolidadas; espaços que não demonstram uma função (seja social ou ambiental); que não permitem o uso para a cidade, como lotes vazios, glebas, áreas em esvaziamento, ou toda e qualquer fatia do território urbano em total desuso ou que já não cumpre sua função social. Porém ele destaca que para cada pesquisa deve ser elaborada uma conceituação sobre o tema, a fim de considerar o desenvolvimento de cada município ou região, que possui características diferentes, podendo ter conseqüências negativas ou positivas, dependendo da maneira como esses vazios são atribuídos à cidade. Um exemplo que ele descreve seriam áreas subutilizadas, providas de infraestrutura dentro da malha urbana, que são facilmente reintegradas ao tecido urbano, até mesmo pela iniciativa privada, visto que esses tipos de vazios oferecem vantagens e importância econômica para a cidade. Já o vazio urbano que não está sendo utilizado como moradia ou comércio e é alvo de ação especulativa se torna mais prejudicial à sociedade, visto que aumenta os custos com infraestrutura e manutenção da área.

Segundo Magalhães (2005), os terrenos ociosos exercem um paradoxal poder de presença no ambiente urbano, pelo seu potencial de influir na perda da vitalidade

urbana e, ao mesmo tempo, de constituir espaços potenciais quanto à transformação da condição em que se apresentam. Em outros casos, também podem ser incluídas nessa categoria aquelas construções cuja utilização deixou de ter interesse econômico e permanecem de pé, mas com ociosidade. Um dos causadores de aumento no valor dos custos de manutenção de infraestrutura são os lotes retidos para especulação imobiliária, cenário bem comum em cidades de médio porte.

A dinâmica espacial que origina as cidades está representada pelo processo contínuo de alocação de formas construídas, espaços adaptados e atividades sociais sobre um determinado lócus. O ajuste espacial é decorrente das forças, dos contrastes e dos privilégios, determinantes na diferenciação da maneira de ocupação, coordenados pelos atores sociais que agem sobre os elementos urbanos, ora provocando aglomeração de pessoas e concentração de atividades, ora dispersando as pessoas e descentralizando as atividades, estabelecendo, assim, a cada ação de transformação, um novo mapa de acessibilidade com seu quadro de beneficiários (PALMA; KRAFTA, 2003).

O vazio especulativo pode ser gerado a partir do uso do solo como uma maneira de obtenção de lucro. Vainer (2011) já analisava essa lógica, citando que, com o neoliberalismo, a cidade passa a ser tratada como espaço direto do capital mediado pela lógica da valorização do capital e da financeirização, e está submetida ao movimento espontâneo do mercado, passando a funcionar e ser conduzida como uma verdadeira empresa.

Nas cidades médias brasileiras, as grandes glebas dentro ou fora do perímetro urbano geralmente ficam desocupadas ou sem uso devido a circunstâncias ambientais ou principalmente a interesses especulativos do setor imobiliário. Esses vazios acabam por quebrar a lógica do tecido urbano, bloqueando o desenvolvimento mais justo da cidade, e sua imobilização eleva o preço da terra, principalmente os que estão servidos de infraestrutura urbana.

Com relação à maioria dos autores citados, vale destacar que geralmente eles citam situações referentes ao continente europeu, o que diverge da situação no Brasil, já que, na Europa, a maioria dos vazios urbanos é motivada pelo esvaziamento de áreas portuárias, ferroviárias e industriais, diferentemente do que é observado em nosso país, onde as áreas vazias geralmente não foram ocupadas, tratando-se principalmente de desocupação pela especulação imobiliária.

Esta pesquisa trabalha com a definição de vazio urbano como sendo glebas ociosas com área maior que 10.000 m², com características de especulação imobiliária. Esse valor foi baseado no quarteirão (ou quadra), elemento que indica a divisão fundiária do solo e a organização geométrica do espaço urbano. Ele apresenta formas e dimensões variadas, mas é a quadrícula, oriunda do ideal renascentista de racionalidade e de uniformização estética, que além de constituir um importante elemento da forma urbana, está presente na grande maioria das cidades brasileiras. Ao longo do tempo, na atuação urbanística, o traçado urbano apresenta como premissa a quadrícula de 10.000 m², que equivale nas análises de densidade urbana a 1 ha. Nesse sentido, considerando a medida média de um quarteirão em Uberaba (100x100), define-se, portanto, esse valor como área mínima a ser considerada vazio urbano.

Diante das diversas conceituações e definições dos autores aqui demonstradas, buscamos definir o vazio urbano para esta pesquisa como área vazia, isenta de ocupação, sem construção, edificação ou subocupada (até 25% do lote ocupado), sem função, que segrega o tecido urbano e está inserida dentro do perímetro urbano de Uberaba.

Como já relatado, este trabalho aborda os vazios localizados dentro do perímetro urbano do município, pois vazios da área rural estão menos sujeitos à supervalorização com relação à localização, a acessos e à infraestrutura. No Quadro 02, a seguir, foram sintetizados os conceitos de cada autor, discutidos para organizar as definições de vazios e facilitar a leitura.

Quadro 02 – Conceitos e definições de vazios urbanos

AUTOR	DEFINIÇÃO DE VAZIO(S) URBANO(S)
ARRUDA (2016)	Toda e qualquer área não edificada em situação de esvaziamento e subutilizada. Espaços em desuso inseridos na malha urbana
DITTMAR (2006)	Áreas construídas ou não, desocupadas ou subutilizadas, consideradas “resíduos do crescimento das cidades”
CLICHEVSKY (2000)	Estruturas degradadas Terrenos e edificações a serem demolidos
MARC AUGÉ (1994)	Oposto a “lugar antropológico” “Não lugar” – onde se exerce o individualismo
MORGADO (2005)	Espaços não edificados, não ocupados e que permanecem livres mesmo com a potencialidade que possuem
NUNO PORTAS (2000)	Vazio = expressão ambígua / terra desvalorizada, mas com potencial
SOLÀ-MORALES (2002)	Lugares esquecidos, onde predomina a memória do passado sobre o presente Lugares estranhos ao sistema urbano
SOUZA (2010)	Divide o vazio em três tipos de universo: 1) universo construído: com origens variadas, são espaços construídos e degradados, “cheios inúteis” 2) universo econômico: vazios industriais, cujas áreas podem ter sido abandonadas (ferrovias, indústrias, portos etc.) em virtude da mudança de perfil econômico da cidade 3) universo social: vazios demográficos, áreas densamente construídas que sofreram desocupação e conseqüentemente deram origem a espaços abandonados e degradados.
VILLAÇA (1983)	Grande extensão de terra urbana equipada ou semiequipada, que contenha quantidade significativa de glebas ou lotes vazios

Fonte: autora,2019

1.1.3. Algumas características da urbanização brasileira

Para tratar do assunto cidades médias, como é o caso de Uberaba, foi feita a leitura do processo de urbanização brasileira, que será tratado brevemente neste item.

De acordo com Milton Santos (2009), a urbanização do Brasil se iniciou no século XVIII, porém atingiu sua maturidade no século seguinte e, a partir do século

XX, surgiram as principais características da urbanização brasileira que ainda estão presentes.

A cidade tornou-se um elemento social que favorecia o encontro e a troca entre as pessoas, visto que a proximidade e a aglomeração tornavam o ambiente propício para as interações sociais. Tais acontecimentos auxiliaram no processo de urbanização, por isso a necessidade de se compreender as forças que atuaram na formação dos territórios urbanos.

Um dos principais fatores que contribuíram para o processo de desenvolvimento e urbanização das cidades foi a chegada da indústria, que provocou a expulsão da população rural por conta da mecanização agrícola.

Para Santos (2009), a urbanização do Brasil foi generalizada a partir do terceiro terço do século XX; assim, esse fenômeno se avolumou e a residência dos trabalhadores rurais se tornou cada vez mais urbana, o que rompeu a dicotomia entre um país urbano que engloba espaços agrícolas e um país rural que abrange espaços urbanos.

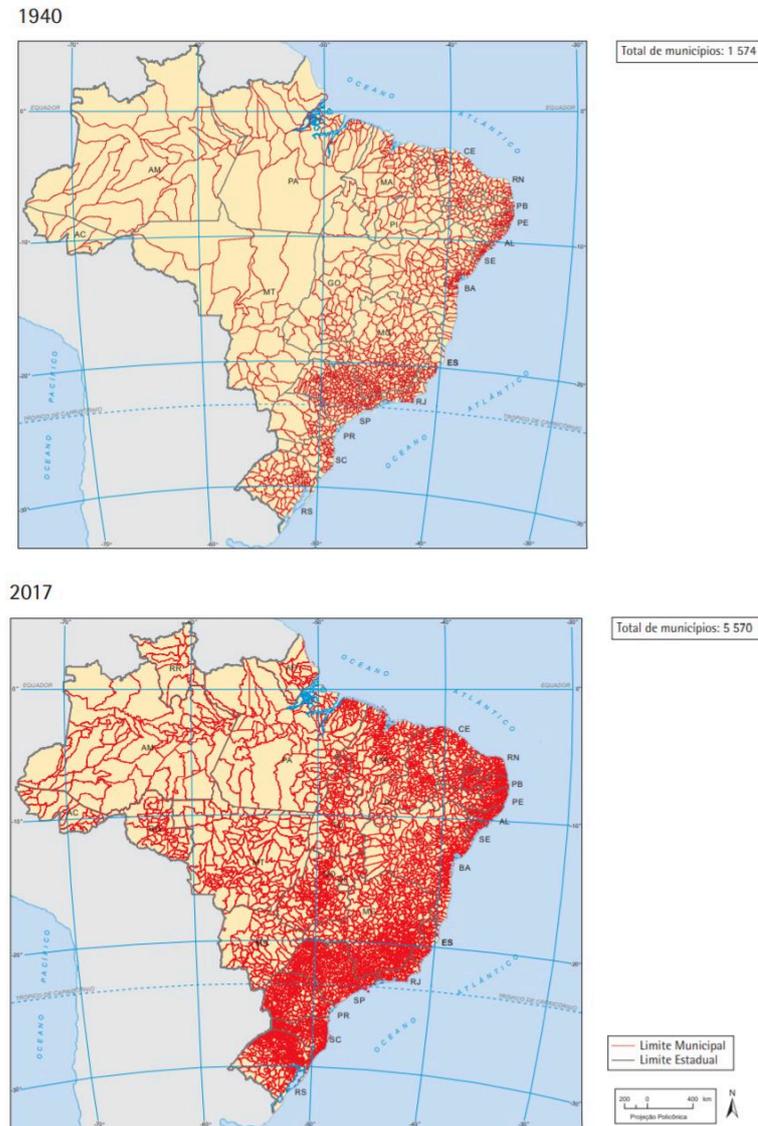
Segundo Mota (1999, p. 17), “o aumento da população e a ampliação das cidades deveriam ser sempre acompanhados do crescimento de toda a infraestrutura urbana, de modo a proporcionar aos habitantes uma mínima condição de vida.” Ainda de acordo com o mesmo autor, “a ordenação deste crescimento faz-se necessária, de modo que as influências que o mesmo possa ter sobre o meio ambiente não se tornem prejudiciais aos habitantes.”

A criação das cidades se deve principalmente aos movimentos migratórios que aconteceram ao longo da história do país e que estão associados principalmente a fatores econômicos. O êxodo rural em larga escala, a concentração de terras nas mãos de uma minoria, a mecanização do campo e o acesso a serviços foram motivos para que a cidade fosse ponto de atração de pessoas. A criação de novas cidades e a expansão da malha municipal no território brasileiro aconteceram de forma rápida, o que resultou em novos municípios, sem planejamento nem controle urbano.

Essa transformação do crescimento urbano pode ser verificada por meio do mapeamento da evolução da malha municipal (Figura 02), que aborda um período de 77 anos, com um aumento visível da área urbana no país, principalmente nas regiões litorâneas e nas regiões Sul e Sudeste. Em complementação ao mapa, o Gráfico 1

exibe o aumento da taxa de urbanização no país dentro do espaço de tempo de 70 anos.

Figura 02 - Mapa da evolução da malha municipal



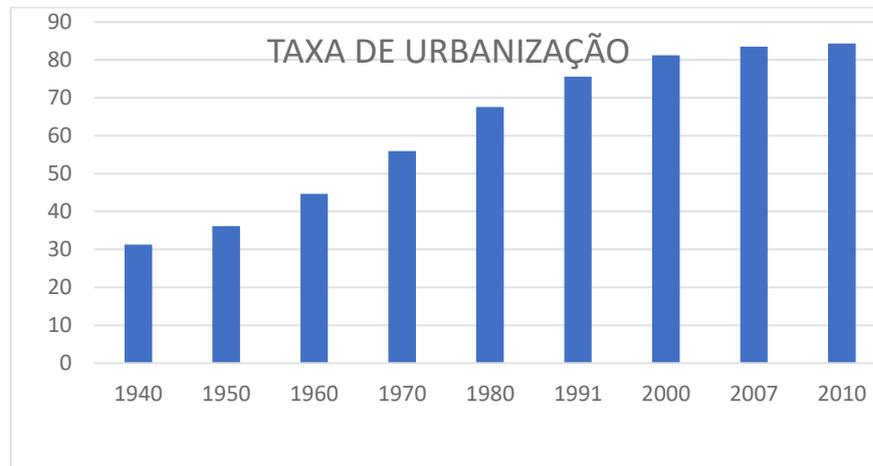
Fonte: Página do IBGE², 2019

Ao analisarmos o gráfico a seguir (Gráfico 1), referente ao período de 1940 a 2000, nota-se que o volume da taxa de urbanização passou de pouco mais de 30% para mais de 80% em sessenta anos. Ou seja, nos anos 40, apenas pouco mais de 31% da população brasileira vivia em cidades. Foi a partir de 1950 que o processo de urbanização se intensificou, principalmente com a influência da indústria, formando

²Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/15774-malhas.html?edicao=15874&t=acesso-ao-produto>. Acesso em: jul. 2019.

um mercado interno, o que fez disso um atrativo para as pessoas, principalmente no sudeste do país, que concentrava maior número de indústrias.

Gráfico 01 - Taxa de urbanização no Brasil durante o período de 1940 a 2010



Fonte: Organização da autora³, 2019

Os séculos XIX e XX foram marcados pela expansão cafeeira no Brasil, justificando a intensificação da atração de pessoas para a região Sudeste. Em Minas Gerais, em especial na região do Triângulo Mineiro (formada por Uberlândia, Uberaba, Araguari, Patos de Minas, Araxá, Ituiutaba e Patrocínio), o desenvolvimento foi marcado por atividades agropecuárias.

Uberaba destacou-se como centro comercial principalmente depois da inauguração da estrada de ferro em 1889, e apresentou um aumento significativo da população, sobretudo entre os anos de 1980 e 2010, passando de 211.824 habitantes para 296.000 habitantes, segundo o censo de 2010. Esse processo de urbanização de forma rápida ocorreu em Uberaba e em várias cidades do país, gerando problemas que ainda perduram no contexto urbano.

1.1.4. A influência das cidades no contexto regional como cidades médias

As situações urbanas negativas que grande parte das cidades brasileiras apresentam ocorreram desde sua época de formação e estão cada vez mais intensificadas. São elas: ocupações irregulares, falta de políticas habitacionais,

³ Organização da autora a partir de dados disponíveis na página do IBGE. Disponível em: <<https://seriesestatisticas.ibge.gov.br/series.aspx?vcodigo=POP122>>. Acesso em: jul. 2019

aumento da violência urbana, aumento desordenado de vazios urbanos (objeto desta pesquisa), entre outras. Esses problemas estão presentes tanto nas grandes metrópoles quanto nas cidades médias, e para compreender melhor o processo em que uma cidade se torna uma cidade média é necessário buscar a interpretação da definição do termo “cidades médias”. Esse conceito ainda é debatido entre autores, que discutem sobre as características que definem uma cidade como sendo média.

Spósito (2001) indicou o problema para definir o termo, pois a sua caracterização tinha base empírica, o que traria aberturas na concepção do entendimento, sem gerar um conceito mais sólido e universal.

Estevam Otero (2016), doutor pela Fauusp, apresenta em sua tese alguns elementos de consenso entre os autores para caracterizar as cidades médias, que convergem para o seguinte pensamento: não se deve restringir a definição de cidade média apenas à questão do porte demográfico, pois as cidades possuem variações consideráveis de país para país, ou entre regiões, além de sofrerem alterações na sua posição como cidade, já que não nascem nem permanecem para sempre como cidades médias.

O IBGE, por exemplo, utiliza como forma de classificação da cidade média o quantitativo populacional: as que possuem entre 100 e 500 mil habitantes. Porém uma cidade possui diversas características que, somadas, devem ser levadas em conta para a sua classificação, por exemplo, uma cidade de pequeno porte pode ter um elevado fluxo informacional ou de pessoas, o que gera importância econômica e relevância regional, o que a equipararia a uma típica cidade média.

[...] é importante enxergar a cidade como uma totalidade, independentemente de seu tamanho ou de sua localização. Deve-se entendê-la como o lugar da produção e reprodução da vida social, enfim, como o lugar da vida, compreendendo o homem em todas as dimensões da sua existência, além do trabalho e do consumo” (ARROYO, 2006, p. 82).

Existe também o caráter e o perfil econômico da cidade, que podem ser correlacionados com seu tamanho e sua influência na região, o que, para Corrêa (2007), seria uma reflexão mais apropriada para as cidades, na qual o desenvolvimento das funções urbanas também é levado em conta.

Para Santos (1993), “[...] as cidades intermediárias ou cidades médias são crescentemente lugar de trabalho intelectual e onde se obtêm informações necessárias à atividade econômica”. Ele acredita que as cidades médias demandam

cada vez mais trabalho qualificado, permanecendo a existência de fluxo crescente da classe menos favorecida em direção às grandes cidades e da classe média em direção às cidades médias, fator que influenciará a melhor qualidade de vida nessas cidades.

Passados alguns anos, pode-se observar que a cidade média ainda é atrativa, pois apresenta infraestrutura para oferecer uma boa qualidade de vida, espacial e ambiental, e condições socioeconômicas mais favoráveis que as metrópoles.

Apesar das diversas características para enquadramento da cidade nas escalas pequena, média e grande, pode-se considerar também a taxa de urbanização e o aumento do número de população urbana para essa classificação. Para Davidovich (1991), o desenvolvimento urbano-industrial apresentou um quadro irreversível de planejamento centralizado, classificando o Brasil como urbano metropolitano e urbano não metropolitano. Segundo a autora, o Brasil não metropolitano pode ser identificado na interiorização da urbanização, em agrupamentos de cidades antes isoladas que se relacionam em determinadas atividades.

Nessas cidades do Brasil não urbano é que encontramos as chamadas cidades médias, com novos papéis urbanos, inseridas na rede urbana, que revelam uma competitividade entre elas, conforme Silveira (2002). A autora ainda relata que as cidades médias passam a ter parte técnica nas áreas de agronegócio e nas suas principais atividades e se tornam pequenos centros de trabalho.

Nota-se que o papel das cidades médias está se modificando cada vez mais para locais de trabalho com espaços de fluxos e importância exercida como cidades atrativas da região. De acordo com Pereira (2005), as cidades médias tornam-se centros que produzem relações espaciais em diferentes escalas, seja no sistema urbano nacional ou internacional. A autora ainda cita que as análises devem sempre respeitar a tríade rede-cidade-região, sem priorizar a dimensão demográfica, mas sim as articulações das relações estabelecidas com os demais centros do sistema urbano.

As cidades têm sido estudadas sob diferentes visões, e é preciso entender a função regional por meio das suas relações socioeconômicas. É preciso lembrar que a cidade contemporânea não apresenta as mesmas características em todo o mundo, pois a contemporaneidade é resultante de ações do passado, diversas em cada parte do mundo. No caso do Brasil, com influência do desenvolvimento da tecnologia da

informação, observa-se na cidade que as relações de fluxos de informações acontecem nos nós da rede urbana. Além da importância regional, as cidades médias também possuem interações com centros urbanos maiores. Esse elo transforma a cidade média em pontos estratégicos de articulações, conforme Calixto, Oliveira e Soares (2017).

É possível observar que o tamanho da cidade não está relacionado à sua importância regional ou estratégica, e sim a suas relações com outros centros urbanos, pois ela pode contribuir para complementações e possuir vantagens de localização. Os pequenos centros apresentam traços contemporâneos, com destaque para a modernização do agronegócio.

Quanto maior a inserção de certa região em redes econômicas internacionais, menos ela se relacionará fisicamente com os espaços próximos, tornando-se mais distante do ponto de vista informacional. Em muitos casos, uma cidade estabelece fluxos mais intensos com regiões em outros continentes do planeta, enquanto seu território circunvizinho permanece alheio a suas atividades. (CALIXTO, OLIVEIRA, SOARES, 2017, p. 14).

Na sua pesquisa, Otero (2016) considera o papel regional que a cidade exerce para sua classificação como cidade média, pois ela serve como instrumento para difusão de diversos processos econômicos e se torna um grande elo entre cidades. O autor prioriza as características de ordem qualitativa mais que as de ordem quantitativa. Ele cita as referências de Trindade Jr. (2011), que faz a distinção entre *cidade de porte médio*, *cidade intermediária* e *cidade média*.

A *cidade de porte médio* seria aquela classificada com base em seu patamar populacional definido pelo IBGE, como citado anteriormente. Apesar de relevante, o peso populacional deve ser relativizado, uma vez que uma cidade desempenha papéis muito distintos se localizada num contexto metropolitano, no interior paulista ou em meio à região amazônica.

As *cidades intermediárias* seriam aquelas que realizariam a função de regionais, de intermediação entre as metrópoles e grandes aglomerações, e as pequenas cidades e áreas rurais em seus espaços regionais, “independentemente de sua expressividade político-econômica no contexto hierárquico de uma rede urbana” (TRINDADE JR., 2011, p. 136).

Já as *idades médias* assumem um papel na estrutura urbana regional como centros sub-regionais, ou como núcleos urbanos que polarizam e influenciam cidades menores e articulam relações de toda ordem.

As cidades médias brasileiras têm destaque para o agronegócio, configurando as RPAs (Regiões Produtivas do Agronegócio), que são áreas detentoras de expressivos investimentos produtivos públicos e privados inseridos no contexto do agronegócio globalizado. De acordo com Santos (2009), as várias funcionalidades da cidade podem ocasionar a seletividade de função dela e conseqüentemente as RPAs são novos espaços de exclusão socioespaciais. Contudo são apenas uma parte dos circuitos espaciais da produção do agronegócio mundial.

As novas relações e reestruturações urbano-regionais por meio das quais a urbanização se intensificou em consequência da produção agropecuária formaram novos nós de redes agroindustriais, principalmente por fornecer mão de obra, e acabam por receber larga quantidade de fluxos e informações. Conforme Sposito (2007), as cidades médias executam papéis intermediários e não de comando, pois são totalmente comandadas na rede urbana.

Santos (1996) discorre que a cidade não pode ser estudada isoladamente, pois ela faz parte da “rede urbana”. O fluxo de informações e de produtos e as conexões que as cidades fazem entre si as tornam mais ou menos importantes, independentemente do seu número de habitantes.

Uberaba pode ser enquadrada como cidade média ao considerarmos suas dimensões territoriais, seu quantitativo populacional, além de ser uma cidade atrativa da região por suas relações com outros centros urbanos. Ela apresenta IDH de 0,772, conforme dados do IBGE de 2010, situando-se na posição de 14^o lugar no estado de Minas Gerais. O IDHM passou de 0,692 em 2000 para 0,772 em 2010 – uma taxa de crescimento de 11,56%. Assim como a esperança de vida ao nascer passou de 73,93 no ano 2000 para 75,71 no ano de 2010, houve também o aumento da taxa de renda per capita, que passou de 790,50 no ano 2000 para 978,01 no ano de 2010.

Uberaba se destaca nas áreas de biotecnologia, educação, saúde e principalmente agronegócios. Segundo levantamento divulgado pelo Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (Mapa) com informações do IBGE sobre a Produção Agrícola Municipal (PAM) referente às lavouras permanente e temporária no ano de 2017, Uberaba está na 21^o posição no país e em 1^o lugar em Minas Gerais.

O município registrou PIB agropecuário de R\$13.453.594.000,00 e taxa de crescimento de 7,86% entre 2014 e 2016.

Além dessas dimensões, a importância no ramo do agronegócio faz com que Uberaba possua articulações com grandes centros urbanos. Esse fluxo de informações, materiais e pessoas traz características que fazem a cidade ser enquadrada como cidade média. No entanto os vazios urbanos presentes em Uberaba demonstram falta de controle de gestão urbana, cujos trabalhos com políticas públicas foram iniciados por meio da elaboração do Plano Diretor em 1989, pois antes dessa data a cidade tinha apenas algumas leis e diretrizes que já se encontravam obsoletas e necessitavam de maiores detalhamentos para ordenar e direcionar melhor os processos de desenvolvimento urbano.

1.1.5. Políticas públicas de planejamento a partir da Constituição de 1988 e o Estatuto das Cidades

Políticas públicas são diretrizes, princípios norteadores da ação do poder público e das relações entre poder público e sociedade que podem ser definidas como um conjunto de procedimentos formais e informais que expressam a relação de poder e se destinam à resolução de conflitos, assim como à construção e ao aprimoramento do bem comum, como relatam Sorrentino et al (2005, p. 289).

As definições de organização da população, submetidas ao debate público, necessitam da presença e da atividade da sociedade civil nas questões de interesse geral, que resultam em diretrizes a serem aplicadas, objetivando um convívio harmônico da sociedade. Desta forma, colocando em evidência o bem comum, para sua legitimação são criadas leis para aplicação dos interesses de organização da sociedade. No caso das cidades, criou-se o Estatuto das Cidades.

Sua criação em 2001 foi o instrumento para regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, que abordam a política de desenvolvimento urbano e a função social de propriedade. O Estatuto das Cidades insere uma série de instrumentos de gestão, como a obrigatoriedade do desenvolvimento do Plano Diretor para cidades com mais de 20 mil habitantes, além de definir a regulamentação do uso do solo urbano, articulando instrumentos de combate à especulação imobiliária por meio de ferramentas, como a cobrança do IPTU Progressivo de até 15% para terrenos ociosos; o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios de imóvel; o Direito de

Preempção; o Direito de Outorga Onerosa do Direito de Construir; o direito de alterar onerosamente o uso do solo; operações urbanas consorciadas, dentre outras.

Rolnik (2001) via com bons olhos a criação do Estatuto das Cidades, pois imaginava que seria uma tentativa de trazer benefícios ambientais aos grandes centros urbanos ao estimular a instalação da população de baixa renda em áreas dotadas de infraestrutura e evitar a ocupação de áreas frágeis, além de tratad de áreas subutilizadas.

A partir de agora, áreas vazias ou subutilizadas situadas em áreas dotadas de infra-estrutura estão sujeitas ao pagamento de IPTU progressivo no tempo, de acordo com as diretrizes de uso e de ocupação da terra previstas para a região pelo plano diretor. A adoção desse instrumento pode representar uma luz no fim do túnel para as cidades que, em vão, tentam enfrentar a expansão horizontal ilimitada, avançando vorazmente sobre áreas frágeis ou de preservação ambiental. (ROLNIK, 2001).

A Lei do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) delega aos seus municípios e aos seus planos diretores as condições de cumprimento da função social de propriedade e dispõe de instrumentos aplicáveis para a gestão municipal, como o IPTU Progressivo no Tempo em áreas subutilizadas ou vazias dentro de regiões dotadas de infraestrutura que sofrem especulação imobiliária e que forçam o crescimento horizontal das cidades avançando nas bordas dos perímetros urbanos e/ou de áreas que deveriam ser preservadas.

Aliado ao Plano Diretor, o Estatuto das Cidades foi considerado um instrumento importante para o controle urbano das cidades, tendo como propósito proporcionar uma cidade mais justa, visto que muitas cidades brasileiras apresentam ocupações em espaços não propícios para serem habitados, além do crescimento desordenado em decorrência de um planejamento frágil ou da falta de planejamento.

O Plano Diretor é um dos instrumentos de política de desenvolvimento do município que tem como função estabelecer diretrizes e estratégias para o controle urbano.

O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento do município, mas ele não é o único, este Plano faz parte de um conjunto de instrumentos que devem ser utilizados na promoção do desenvolvimento municipal. Assim, não é correto acreditar que o Plano Diretor irá resolver todos os problemas do município. A sua função é estabelecer as diretrizes e estratégias relacionadas a diversos temas da realidade local. A efetivação dessas medidas, no entanto, depende da especificação, nos outros instrumentos, do conteúdo do Plano Diretor (CNM e SEBRAE, 2006, p. 14).

O Plano Diretor deve promover o desenvolvimento urbano, buscando corrigir e evitar problemas típicos do crescimento. Com a Constituição de 88, os municípios passaram a ter autonomia política, podendo elaborar sua lei orgânica e demais leis, ampliando sua competência através do Plano Diretor, que deve almejar uma cidade sustentável, mais justa e que proporcione qualidade de vida a todos.

1.2. A CIDADE DE UBERABA:

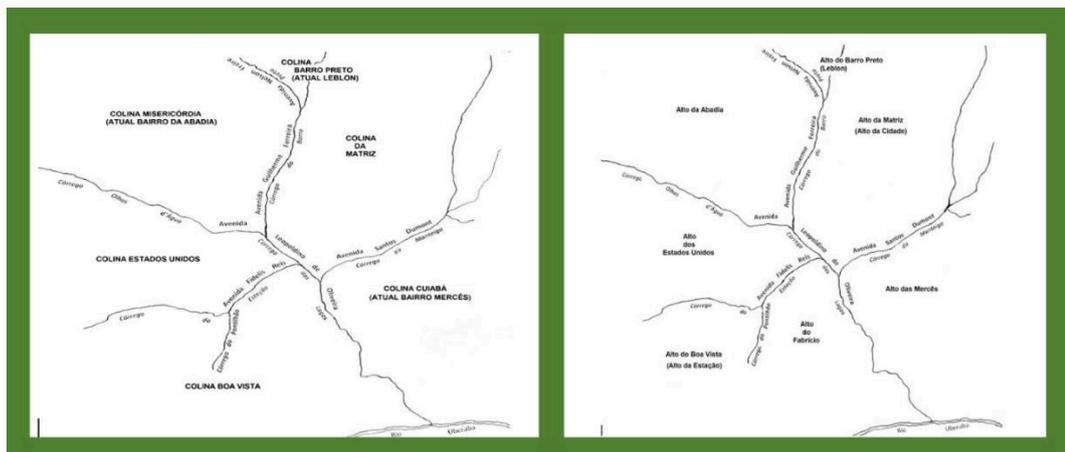
Este subitem descreve de maneira sucinta o processo de formação e urbanização da cidade de Uberaba/MG.

1.2.1. A cidade de Uberaba e seu processo de urbanização

Para compreender a formação dos vazios urbanos, abordamos neste item o desenvolvimento urbano de Uberaba. A cidade é formada por sete colinas e teve o processo de ocupação por meio destas, de forma que cada colina se transformou em um bairro e se desenvolveu ligada ao centro, mas sem comunicação direta de bairro para bairro.

Em seu estudo topográfico publicado no ano de 1880, Sampaio identificou a existência de seis colinas e posteriormente verificou o total de sete; a nova foi denominada “Alto do Fabrício”, além das demais já identificadas: Boa Vista, Estados Unidos, Abadia (Colina da Misericórdia), Leblon (Colina do Barro Preto), São Benedito (Colina da Matriz) e Mercês (Colina de Cuiabá) (Figura 03).

Figura 03: Desenho das colinas de Uberaba



Fonte: Arquivo Público de Uberaba, 2019.

No ano de 1889, a chegada da ferrovia pela Companhia Mogiana favoreceu a circulação de pessoas, produtos e diversos materiais, que transformaram o cotidiano urbano. Posteriormente, foram implementadas melhorias na cidade, tais como:

iluminação pública, passeios, construção de praças, teatros, hotéis, restaurantes e lojas de artigos de luxo (SILVEIRA e OLIVEIRA, 2013).

Influenciada pelo relevo e pelos cursos d'água, a cidade se desenvolveu a partir de uma malha ortogonal em uma topografia acidentada. A infraestrutura de saneamento básico era precária, o que motivou a execução de obras sanitárias de Saturnino de Brito no início do século XX. Houve a canalização de córregos, como aconteceu com o Córrego das Lajes (Figura 04), criando novas vias, como a Avenida Leopoldino de Oliveira, em 1937, que interliga a malha urbana de leste a oeste.

A abertura da Avenida Leopoldino de Oliveira causou uma grande discussão do ponto de vista urbanístico, devido ao esplendor dessa via de comunicação de melhor perspectiva da cidade (LAVOURA E COMÉRCIO, 10/04/1937 apud PINHEIRO, 1994).

Figura 04 - Córrego das Lajes em Uberaba



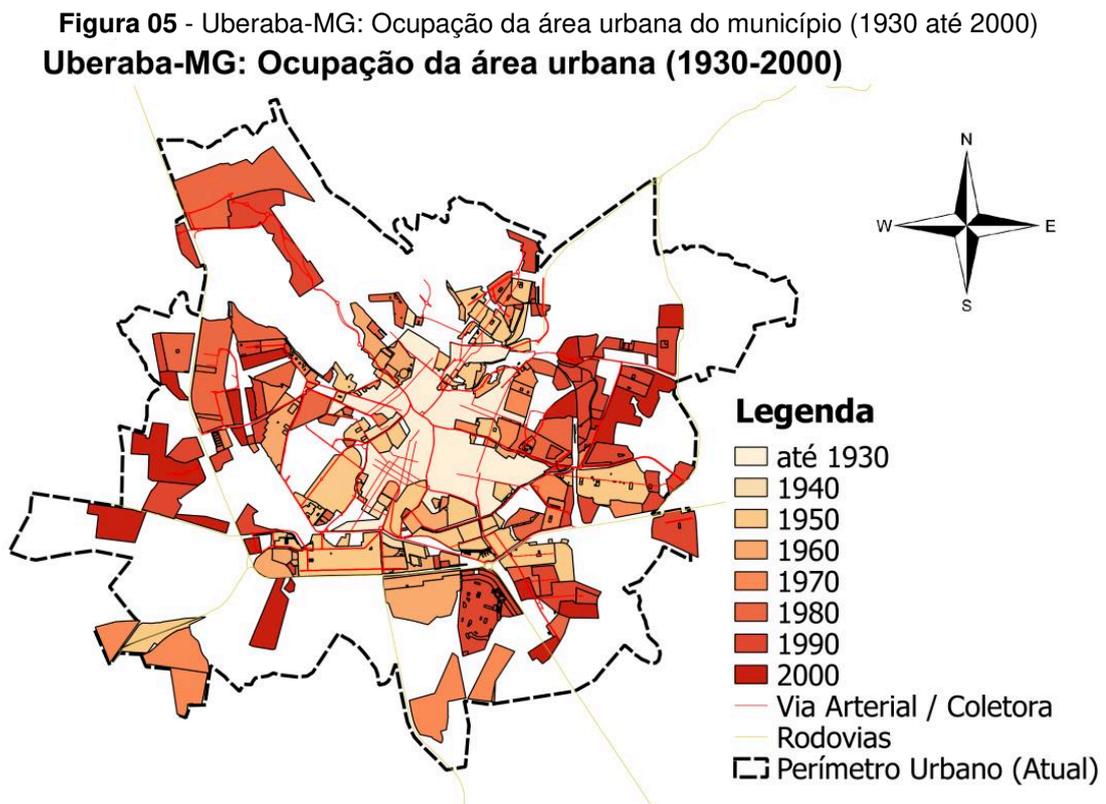
Fonte: Arquivo Público de Uberaba, 2013.

O início da consolidação da cidade ocorreu na região central, e a expansão da malha urbana deu-se ao longo de décadas por meio de loteamentos nos arredores do núcleo urbano na década de 1940. Na década de 1950, observa-se a expansão da cidade em diversas direções, como nos vetores norte e sul.

Com o asfaltamento das rodovias BR 050 e BR 262, na região sul, observa-se a concentração do setor terciário nas avenidas interligadas ao centro, e, próxima a elas, a instalação de comércio. A década de 1960 destacou-se pela ocupação dos espaços vagos que foram surgindo a partir da década de 1950.

A partir da década de 1970, houve a expansão da cidade dentro do perímetro urbano, voltando-se para as regiões periféricas, com valorização da região central e a popularização do veículo.

Até os anos 2000, a ocupação se dá principalmente nas bordas do perímetro urbano, demonstrando claramente o surgimento dos vazios urbanos por meio da ocupação desordenada do tecido urbano (Figura 05).



Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento PMU/ Guerra. M. E. A.; Rosa B; P; Oliveira N.G Autor: Silva, L. O.; Silveira, L. J.; Fabiani, T. M.,2017.

Entende-se que o processo de ocupação da cidade ocorreu a partir do centro e, com menor intensidade, nas bordas do limite do perímetro urbano, gerando grandes glebas livres e espaços sem uso ou função, ações comumente voltadas para a especulação imobiliária.

1.2.2. Análise geral do desenvolvimento de Uberaba

Conforme Bezzon (2013), além da malha hídrica e da topografia da cidade, que influenciaram a ocupação e a urbanização de Uberaba, outros elementos também

produziram papéis importantes na organização do espaço. Podemos citar como exemplo a igreja e sua função social, cujas edificações se encontram mais ao topo das colinas e motivaram os encontros sociais.

Os espaços religiosos propiciavam a criação de espaços livres importantes em suas proximidades, como praças para socialização e atração demográfica. Como citam Guerra et al. (2015), a igreja criou centralidades, trazendo consigo escolas, hospitais, comércio, fomentando uma dinâmica que ajudou a moldar o desenho da cidade.

Uberaba, assim como algumas cidades brasileiras, teve seu crescimento com a implantação de loteamentos sem ocupação prévia, onde a infraestrutura era montada *a priori*, para depois receber a possível população, conforme explica Ganz (2009). Na década de 1960 e 1970, foram consolidados conjuntos habitacionais e loteamentos que influenciaram na paisagem urbana da cidade. O estádio municipal, na região noroeste, além do Parque Jacarandá, que abriga um jardim zoológico, foi um atrativo imobiliário que motivou a criação dos loteamentos Vila Olímpica e Jardim São Bento. Ou seja, equipamentos urbanos que iniciaram a ocupação e implantação de novos loteamentos.

Recentemente, um dos elementos influenciadores de ocupação urbana foi o “Programa Minha Casa, Minha Vida” (MCMV), de 2009, do governo federal, cuja meta era incentivar a produção de moradias para famílias de baixa renda, o que gerou a criação de novos bairros, com implantação de loteamentos para diversas classes econômicas.

Conforme relatam Silva et al. (2017), a área ocupada pelos condomínios e loteamentos fechados até 2006 era de 178,3 ha. De 2006 a 2017, houve acréscimo de 189,1 ha, totalizando 367,4 ha de área ocupada por empreendimentos dessa natureza.

Diante do crescimento da cidade, com planejamento frágil aliado às ações da especulação imobiliária e à falta de políticas públicas e fiscalizações, fenômenos urbanos foram gerados, dentre eles os vazios, objeto deste estudo.

1.2.3. Plano Diretor de Uberaba

O Brasil teve seus primeiros planos diretores no final da década de 1930 e início dos anos 1940, de acordo com Villaça (2005). Apesar dos primeiros planos se

identificarem mais com elementos físicos, já havia a preocupação com as questões sociais e com a participação da comunidade.

1.2.3.1. Processos de elaboração dos PD de 1991 e 2006

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Uberaba começou a ser elaborado em 1989, uma vez que a legislação urbanística existente era obsoleta e se resumia a um Código de Posturas (Lei 84/48), ao Código de Edificações (com algumas disposições relativas ao uso e parcelamento do solo – Lei 261/52, vigente até entrar em vigor a Lei 4182/88 – e a um Decreto de Perímetro Urbano (Decreto 584/86). As leis urbanísticas não mais atendiam às necessidades da cidade e era então o momento de atualizá-las, para melhor ordenar e direcionar o processo de desenvolvimento urbano.

O processo de elaboração do Plano Diretor de Uberaba foi efetivado no período entre 1989 e 1991, envolvendo a equipe local da área de planejamento, assessorada pelo Ibam⁴. A equipe técnica foi capacitada para a elaboração do plano e para a continuidade de trabalhos posteriores através de reuniões e da participação da população, com a oportunidade de expor sugestões, contando com a presença de vereadores.

O Plano Diretor de Uberaba de 1991 continha algumas leis, como a do Perímetro Urbano; do Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo Urbano; do Código de Edificações; do Plano de Sistema Viário, Trânsito e Transportes; e da Política Municipal do Meio Ambiente.

De acordo com a Prefeitura Municipal, essas diretrizes e suas revisões tinham como estratégia, à época, a garantia de debates com a população e associações representativas de vários segmentos da comunidade e a composição de algumas etapas de trabalho. Tais etapas englobavam desde a formação de equipe de técnicos, oficinas de trabalho com a Comissão para Revisão do Plano Diretor, Legislação Urbanística e Tributária, “Fóruns para Revisão do Plano Diretor de Uberaba e do Estatuto da Cidade” – cujos eixos temáticos estão expostos no quadro a seguir – até

⁴ Instituto Brasileiro de Administração Municipal – associação civil sem fins lucrativos que tem como missão promover, com base na ética, transparência e sem vínculo político-partidário, o desenvolvimento institucional da Administração Pública, fortalecer sua capacidade de formular políticas, prestar serviços e fomentar o desenvolvimento, objetivando uma sociedade democrática e justa, além de contar com a participação popular

a contratação do Ibam para dar continuidade à assessoria técnica para a Revisão do Plano Diretor e a implantação dos instrumentos do Estatuto da Cidade.

Quadro 03 - Câmaras temáticas de Uberaba

TEMAS	QUESTÕES ORIENTADORAS
Política das Águas e Saneamento Ambiental	<ul style="list-style-type: none"> · Esgotamento sanitário · Abastecimento de água · Ocorrência de enchentes · Proteção dos mananciais e dos recursos naturais · Gestão dos resíduos sólidos – urbanos e industriais
Mobilidade Urbana e Integração do Território Municipal	<ul style="list-style-type: none"> · Acesso ao transporte coletivo · Trânsito de pessoas e veículos · Acessibilidade universal e eliminação de barreiras físicas na cidade · Integração e qualificação da estrutura viária
Habitação e Construção da Cidade	<ul style="list-style-type: none"> · Habitação popular · Regularização urbanística e fundiária · Produção de novas moradias · Qualidade da habitação · Formas de financiamento · Habitação rural
Inclusão Social e Cidadania	<ul style="list-style-type: none"> · Programas de educação · Sistema de saúde pública · Valorização da cultura local · Promoção do esporte e do lazer · Segurança pública · Programas sociais
Promoção do Desenvolvimento Sustentável	<ul style="list-style-type: none"> · Geração de trabalho e renda · Vocações econômicas do município · Potencialidades econômicas e sociais · Empreendedorismo · Cooperativismo · Ações regionais e integradoras · Qualificação técnica e profissional · Base energética · Redes de transmissão de dados, voz e imagem
Qualidade Ambiental e Desenvolvimento Urbano	<ul style="list-style-type: none"> · Dinâmica imobiliária · Direcionamento e condições do crescimento urbano · Preservação e valorização do patrimônio histórico e cultural · Conforto ambiental urbano · Distritos urbanos e industriais · Concessão de serviços públicos e redes de transmissão · Utilização dos espaços públicos

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberaba⁵

Nota-se que o Plano Diretor não tratava de assuntos como políticas de uso e ocupação dos espaços vazios, pois as ferramentas que surgiram no Estatuto das Cidades foram incorporadas apenas na Revisão do Plano de 2006. Destaca-se que,

⁵ Disponível em: <<http://www.uberaba.mg.gov.br/portal/conteudo,1040>>. Acesso em jul. 2019

no Plano Diretor de 1991, na Lei do Parcelamento do Solo Urbano, em seu artigo 4º, o parcelamento do solo para fins urbanos seria aprovado somente quando estivesse integrado à malha urbana já implantada. Já em 2007, observam-se os mesmos critérios definidos para a ocupação da Macrozona de Transição Urbana, sendo que, para a habitação de interesse social, é necessário que haja contiguidade com a malha urbana consolidada, evitando que os projetos do MCMV e semelhantes se instalem em áreas distantes da cidade. No entanto, para os loteamentos fechados e condomínios urbanísticos, essa lei não se aplica, visto que poderão ser implantados em qualquer local dentro da Macrozona de Transição Urbana.

As questões de ocupação do solo mais específicas vieram a surgir no Plano Diretor de 2006, como a lei que determina que as Zeis têm por finalidade a regularização urbanística e fundiária e a definição de parâmetros e critérios diferenciados para o parcelamento e a ocupação do solo, desde que garantido o saneamento básico, a instalação das redes de serviços urbanos e os equipamentos sociais necessários, conforme artigo publicado na revista Risco, edição número 15, de 2012. Na Lei municipal 359/2006, em seu artigo 176, há definições de critérios para a identificação das Zeis 1 (assentamentos delimitados: em áreas de risco, desde que as moradias possam ser recuperadas, urbanizadas e regularizadas; em áreas públicas ou de preservação ambiental; em loteamentos irregulares ou clandestinos destinados à população de baixa renda carente de infraestrutura e equipamentos urbanos, melhorias habitacionais ou titularidade) e definições das Zeis 2 (artigo 173, Lei n. 359/2006), caracterizadas como “áreas vazias, subutilizadas ou não edificadas, destinadas à promoção da habitação de interesse social e ao atendimento de famílias com renda mensal de até 6 (seis) salários mínimos”.

O Plano Diretor de 2006 dividiu a cidade em seis macrozonas, que servirão posteriormente como base do atual macrozoneamento urbano utilizado para a classificação dos vazios urbanos deste estudo. A primeira área é a MAC (Macrozona de Adensamento Controlado), formada pelo centro e por bairros vizinhos, que possui como principal diretriz o controle do adensamento por meio de restrições de ocupação através de taxas urbanísticas. A MAC tem como prioridade os serviços e o comércio e prevê a utilização de instrumentos de políticas públicas de função social de propriedade, por exemplo, o IPTU Progressivo no Tempo. A segunda Macrozona de Consolidação Urbana constitui bairros também consolidados, dotados de infraestrutura urbana, e prevê aplicação de instrumentos de políticas públicas de

função social, como parcelamento e edificação compulsória. A Macrozona de Estruturação Urbana é composta por bairros mais afastados do centro, mais às bordas do perímetro urbano, e nela estão concentrados os empreendimentos do MCMV. As Macrozonas de Regularização Especial e Ocupação Restrita têm diretrizes de ocupações especiais por estarem localizadas na região da APA. A Macrozona de Desenvolvimento Econômico é formada por áreas industriais e comerciais de médio porte, com restrições de uso residencial. A Macrozona de Transição Urbana apresenta sítios de recreio com lotes mínimos de 5.000 m² e permeiam entre o urbano e o rural.

De acordo com a Prefeitura, a revisão do Plano Diretor de 2018 teve sua versão discutida em reuniões para participação da população desde o ano de 2017. Foram feitas comissões de vários segmentos e incluídos objetivos de desenvolvimento sustentável, dando ênfase para o desenvolvimento e a ocupação do Parque Tecnológico. Houve audiências para a discussão da revisão do Plano Diretor, gerando documentos com sugestões de equipe técnica de arquitetos e urbanistas e demais técnicos de diversas áreas da cidade, conforme informa o site da Prefeitura de Uberaba⁶.

A discussão na Câmara Municipal em 9/10/2019 contou com representantes do grupo Observatório Urbano, que apresentou estudo das alterações do Plano Diretor proposto pela Prefeitura de Uberaba à Câmara Municipal, a fim de embasar o Legislativo quanto à votação dessas proposições. Para o desenvolvimento do projeto, foi realizada leitura e análise conjunta das alterações sugeridas, evidenciando-se possíveis inconformidades com as legislações federais, estaduais e demais legislações municipais, bem como com os anseios expressos pela população e por estudos ambientais, sociais e econômicos produzidos pelas instituições de ensino.

Chamou-se a atenção para possíveis falhas no atendimento dos protocolos referentes às audiências públicas, pois não foram realizadas audiências públicas nos bairros por segmentos sociais e por temas com a garantia de alternância dos locais de discussão, como deve ser feito (ver art. 5º, da Resolução 25, do Ministério das Cidades). A participação popular, pelo que se observa, limitou-se à Internet, o que excluiu muitos moradores da cidade, que não possuem acesso e, portanto, muitos não tiveram conhecimento da discussão. O grupo examinou a proposta de alteração do Plano Diretor, que possui cerca de 402 artigos, e foram sugeridas alterações em mais

⁶ Disponível em: <http://www.uberaba.mg.gov.br/portal/conteudo,46583>. Acesso em jan. 2020.

de 70% destes. Das alterações propostas, destacam-se as que se revertem em prejuízos à população, bem como a retirada de compromissos assumidos pela municipalidade e que foram revogados sem qualquer justificativa, além de retrocessos nas questões de política ambiental. Todas essas revogações representam a suspensão, no plano diretor, de diretrizes de preservação da APA do rio Uberaba, do rio Claro, do rio Grande e de todas as outras áreas de preservação, da recuperação ambiental e também de seu monitoramento.

Na Lei de Parcelamento do Solo, a exigência de área verde diminuiu de 10% para 7%, e em alguns loteamentos, de 15% para 10%. A justificativa para a redução da área verde é que se irá aumentar a calçada para plantio de árvores. A cidade possui baixo percentual de áreas verdes por habitante, o que impacta diretamente na qualidade ambiental local. Todos os artigos referentes às áreas de proteção ambiental absoluta e controlada foram revogados, além de revogadas áreas de qualificação ambiental e as medidas de preservação e recuperação ambiental dos parques Mata do Bacuri, Linear Grande Horizonte, São Cristóvão, Córrego das Lajes, Linear Córrego do Jucá, Parque 2000, Tancredo Neves e da Mata linear do Córrego Sucuri.

Foram revogados também os artigos e a subseção que trata das áreas de recuperação ambiental, cujos problemas críticos ainda não foram solucionados.

O Grupo Observatório Urbano ainda sugeriu a criação de um órgão responsável pelo planejamento urbano de Uberaba, nos moldes de um instituto de planejamento, com a função de pensar o desenvolvimento da cidade, bem como de detalhar e monitorar a implantação do Plano Diretor.

A proposta de lei de atualização do Plano Diretor encontra-se para votação na Câmara em pleno ano eleitoral. Para se combater um problema como a especulação imobiliária, é preciso pôr em práticas os instrumentos elencados no Estatuto da Cidade, como o IPTU Progressivo, previsto no Plano Diretor de Uberaba.

1.2.3.2. IPTU Progressivo no Tempo em Uberaba e outros instrumentos

O IPTU Progressivo no Tempo é um dos mecanismos necessários para fazer com que imóveis ociosos cumpram sua função social. O investidor que adquire um imóvel para fins de especulação não arca com os custos implícitos que recaem sobre os demais cidadãos. Por exemplo, todas as pessoas que possuem serviço de energia elétrica pagam mensalmente uma contribuição sobre a iluminação pública. Um lote

vago também é servido de iluminação pública, mas ele não realiza a restituição desse item. O mesmo ocorre com os serviços de coleta de lixo e transporte coletivo, que têm de atender bairros, circulando em ruas onde não há muitas casas, ou seja, há um custo a mais de transporte para esses serviços.

No Plano Diretor foi instituído o IPTU Progressivo em Uberaba, através da Lei Complementar n.º 360. Vejamos alguns artigos:

Art. 5º - Fica instituído o IPTU Progressivo conforme art. 182, § 4º, inciso II da Constituição Federal e art. 3º da Emenda Constitucional n.º. 29.

Art. 6º - Ficam sujeitos ao IPTU Progressivo no Tempo os imóveis incluídos nas áreas objeto de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, definidas na Lei que aprova o Plano Diretor do Município.

§ 1º - O Poder Executivo, por Lei Complementar fixará, no exercício imediatamente anterior ao do lançamento, as alíquotas respectivas para cálculo do IPTU Progressivo no Tempo, sempre que se constate o descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos na legislação referida no caput, observadas as seguintes condições:

I - a alíquota a ser aplicada em cada exercício não excederá a duas vezes a alíquota nominal ou efetiva, conforme o caso, aplicada no exercício anterior;

II - a majoração da alíquota será distribuída pelo prazo de cinco anos consecutivos;

III - A alíquota máxima, a ser aplicada no quinto ano, não poderá exceder a 15% (quinze por cento).

Art. 7º - Ficam isentos do IPTU Progressivo os terrenos de até 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) que forem única propriedade, pelo prazo máximo de cinco anos a contar da aquisição, sujeitando-se nesse período ao lançamento normal do IPTU. (Lei Complementar N.º 360/2006)

Em entrevista com uma técnica administrativa da PMU⁷, foi esclarecido que houve a previsão de aplicação do IPTU Progressivo na cidade, que se deu no início de 2012. No entanto foram detectadas irregularidades pelo procurador do município, por exemplo, a falta de cadastramento em cartório desse procedimento, o que resultou no cancelamento da aplicação das alíquotas do IPTU Progressivo sobre os imóveis à época.

Assim, constatada a irregularidade, os contribuintes que já haviam efetuado o pagamento solicitaram o ressarcimento do valor “extra”, e o valor do IPTU dos proprietários que ainda não haviam realizado o pagamento da alíquota do IPTU Progressivo foi recalculado um a um.

⁷ Entrevista realizada em 10 de abril de 2019, com a senhora Solange Aparecida Pedro Sena, chefe do Departamento de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Uberaba

Cancelada a aplicação de tal instrumento desde 2012, conforme afirmação da técnica administrativa citada, não há previsão de reaplicação, tampouco tem ocorrido a atualização do mapeamento e o recadastramento dos imóveis suscetíveis à aplicação dele.

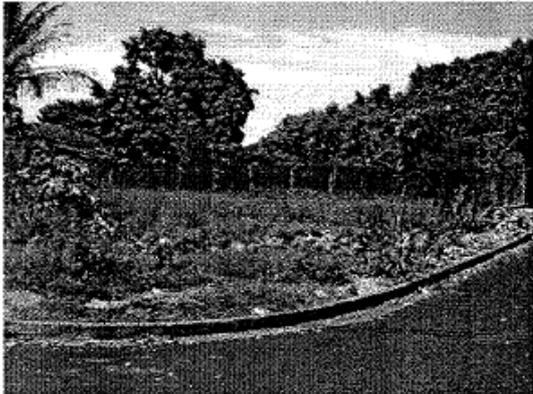
Ainda assim observa-se, em matéria do jornal local (Figura 06) que houve a tentativa de aplicação do IPTU Progressivo em terrenos baldios, porém a falta de aplicação desse instrumento interfere diretamente na manutenção do grande número de lotes vazios dentro do perímetro urbano.

Figura 06 - Matéria do jornal local sobre IPTU Progressivo

POLÍTICA
Gisele Barcelos - 08/01/2014

PMU estende IPTU progressivo aos terrenos vagos nos bairros

Compartilhar: Arquivo/JM



Terrenos vagos em bairros com maior valorização estão na mira da Prefeitura para a aplicação do IPTU progressivo

A Prefeitura vai estender a cobrança do IPTU progressivo a terrenos baldios localizados em regiões valorizadas nos bairros da cidade. Implantado em 2006 por meio de lei complementar aprovada na Câmara Municipal, o imposto progressivo prevê aumento anual da alíquota até que seja realizada edificação na área.

Em entrevista à **Rádio JM**, o secretário municipal da Fazenda, Wellington Fontes, informa que até então a cobrança do IPTU progressivo havia sido feita apenas nos lotes localizados nas principais avenidas da cidade, principalmente na região central.

No entanto, Fontes analisa que a extensão da medida aos bairros é necessária por conta da limpeza. O secretário justifica que existem reclamações recorrentes de terrenos baldios onde ocorre descarte irregular de lixo e entulho. A expectativa é coibir a prática com a melhor utilização dos lotes. "A legislação do imposto progressivo é para esses terrenos que os proprietários não constroem e não cuidam", destaca.

De acordo com o secretário, o IPTU progressivo será estendido aos bairros ainda este ano. Serão notificados os proprietários de terrenos baldios ou subutilizados em regiões de progresso e de grande valorização. Para fugir do aumento anual do imposto, será preciso realizar edificações na área no prazo de dois anos. "Se nenhuma providência para utilização do espaço for tomada, o valor do imposto vai aumentando cerca de 30% ao ano. Em três anos o imposto dobra e continua subindo até que chega a um ponto em que o imóvel é destinado para pagar o IPTU. É uma penalização", alerta.

A lei pressiona especialmente os grandes proprietários a investir nos lotes que possuem. Terrenos de até 360 metros quadrados que sejam de única propriedade estão isentos da cobrança. Neste caso, o dono estará sujeito apenas ao lançamento do imposto normal.

Com relação aos demais instrumentos de políticas públicas, está previsto no Plano Diretor o Parcelamento Compulsório/a Edificação Compulsória descrito/a a seguir. Os outros instrumentos, como Operação Urbana Consorciada, Transferência do Direito de Construir e Direito de Preempção estarão descritos nos anexos.

Parcelamento Compulsório/Edificação Compulsória: segundo o Programa Nacional de Capacitação das Cidades⁸, a gestão do Peuc (e sucedâneos) compete aos municípios, cujos planos diretores devem delimitar as áreas urbanas onde o instrumento será aplicado, visando induzir ao adequado aproveitamento da propriedade imobiliária urbana. À Lei Municipal específica, caberá fixar as condições e os prazos para a implementação da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar. Vale ressaltar que um imóvel urbano cumpre sua função social quando atende aos parâmetros legais de ocupação do solo e é efetivamente utilizado, abrigando usos e atividades definidos na legislação municipal, ou ainda quando a não utilização tiver como objetivo a preservação de áreas ambientalmente sensíveis.

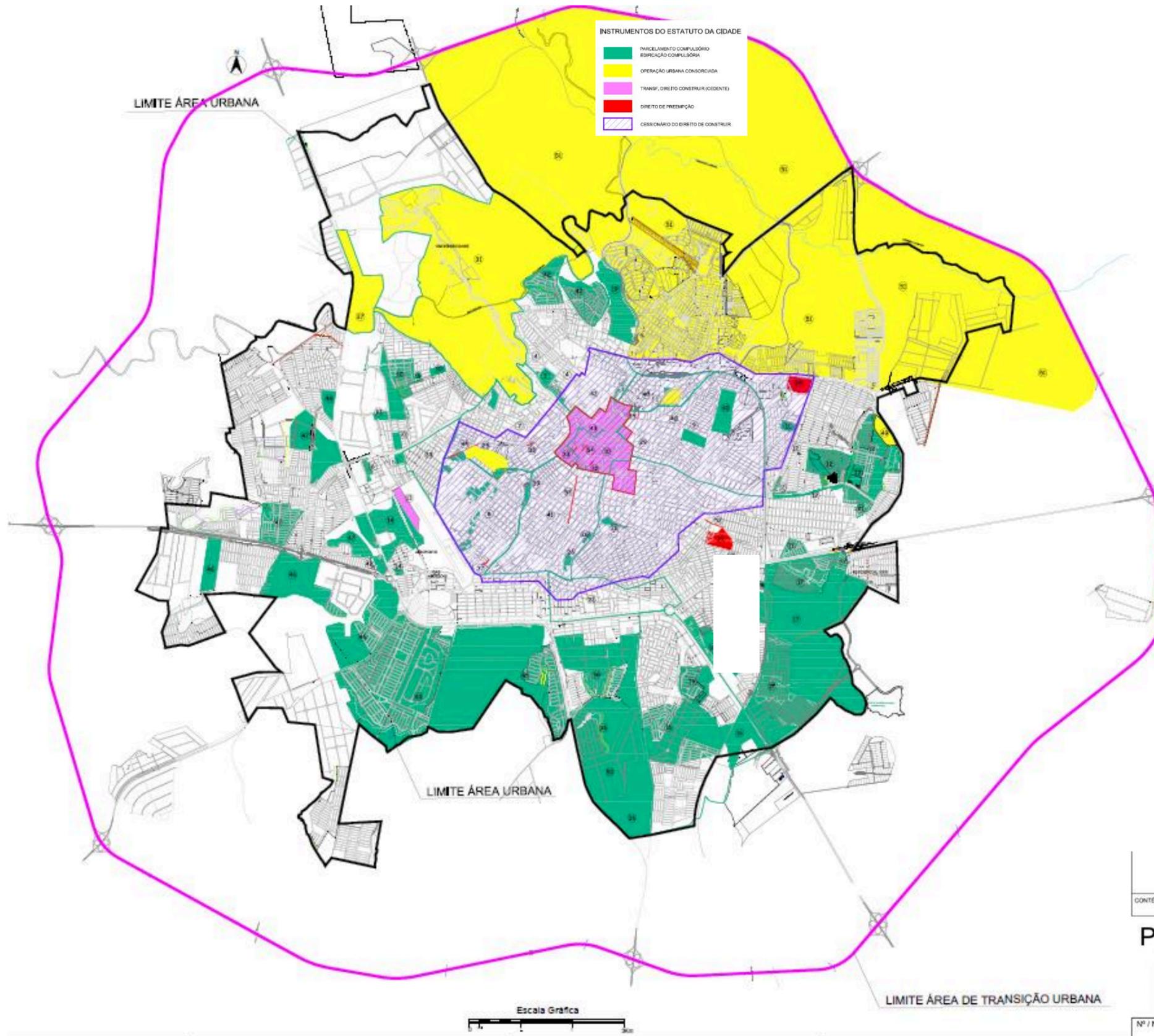
O primeiro instrumento – o Peuc – impõe a obrigação de que o imóvel seja parcelado, edificado ou utilizado. Uma vez notificados os proprietários dos imóveis definidos, não sendo cumprida a obrigação determinada, o imóvel fica sujeito à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, e a alíquota do imposto será majorada, podendo ser duplicada ano a ano, por cinco anos, até o limite de 15%. Se, ainda assim, o proprietário não der uma função social ao imóvel, faz-se possível a desapropriação-sanção, isto é, a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública e critérios diferenciados de avaliação em relação à “justa e prévia indenização em dinheiro”.

Trata-se de ferramentas para evitar as glebas ou lotes vagos previstos no perímetro urbano e em parte da região norte/nordeste, onde está inserida a APA.

Ressalta-se que a Prefeitura Municipal de Uberaba produziu um mapa de áreas para a aplicação desses instrumentos (Figura 07), que coincidem com os lotes vazios dentro do perímetro urbano.

⁸ O Programa Nacional de Capacitação das Cidades (PNCC) promove, coordena e apoia programas de desenvolvimento institucional e de capacitação técnica que tenham como objetivo não apenas atender aos requisitos de eficácia e eficiência na execução de programas e projetos voltados para o desenvolvimento urbano, mas também de colaborar na construção de cidades democráticas e sustentáveis.

Figura 07: Áreas de aplicação de instrumentos de políticas urbanas em Uberaba



LOCAIS PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

LOCAIS PARA APLICAÇÃO	INSTRUMENTOS
1) AO LONGO DA AV. HENRIQUE CASTEJON	EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA
2) ÁREA NA AV. DR. ABEL REIS	OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
3) ÁREA SITUADA EM FRENTE AO BOSQUE MUNICIPAL	EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA
4) LOTES VAGOS NO LOT. VILA OLÍMPICA E JARDIM SÃO BENTO	EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA
5) ÁREA NA AV. DONA MARIA DE SANTANA BORGES PRÓXIMA AO LOT. DOM EDUARDO E TRANSMIL	PARCELAMENTO/ EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA
6) LOTES SITUADOS AO LADO DO LOTEAMENTO PONTAL	EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA
7) LOTES VAGOS NA U.P.G. MERCÊS	EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA
8) LOTES VAGOS NA U.P.G. SANTA MARIA	EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA
9) AO LONGO DA AV. GENERAL OSÓRIO	PARCELAMENTO COMPULSÓRIO
10) ÁREAS E LOTES VAGOS NA UPG GRANDE HORIZONTE	PARCELAMENTO/ EDIF. COMPULSÓRIA
11) ÁREA PRÓXIMA AOS LOTEAMENTOS JARDIM BELO HORIZONTE E PARQUE SÃO JOSÉ	PARCELAMENTO COMPULSÓRIO
12) ÁREAS AV. NIZA GUARITÁ, AV. N. SRA. DESTERRO E UPG PARAÍSO	PARCELAMENTO/EDIF. COMPULSÓRIA
13) CHÁCARAS NAGIB BARROSO	TRANSF. DIREITO CONSTRUIR (CEDENTE)
14) ÁREAS AV. MARIA RODRIGUES DA CUNHA RESENDE/BR 050	PARCELAMENTO COMPULSÓRIO
15) ÁREA ATRÁS DO FRIGORÍFICO BOI BRAVO	DIREITO DE PREENHÇÃO
16) ÁREAS VAGAS U.P.G. MARACANÁ	PARCELAMENTO/EDIF. COMPULSÓRIA
17) ÁREAS VAGAS U.P.G. SANTA CLARA E UPG 2000	PARCELAMENTO/EDIF. COMPULSÓRIA
18) ÁREAS PRÓXIMAS E NA AVENIDA JOSÉ VALLIM DE MELO	PARCELAMENTO/EDIF. COMPULSÓRIA
19) ÁREAS VAGAS U.P.G. FABRÍCIO	PARCELAMENTO/EDIF. COMPULSÓRIA
20) LOTES VAGOS U.P.G. LOURDES	EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA
21) LOTES VAGOS NA U.P.G. SÃO CRISTÓVÃO	EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA
22) LOTES VAGOS NO LOTEAMENTO BAIRRO OLÍNDIA	EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA
23) ÁREA DO LAR ESPÍRITA NA AVENIDA NOSSA SENHORA DO DESTERRO	DIREITO DE PREENHÇÃO
24) ÁREA SITUADA ENTRE A AVENIDA PEDRO SALOMÃO E RUA ANTÔNIO RIOS	OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
25) ÁREAS VAGAS AO LONGO DA AVENIDA GUILHERME FERREIRA E AVENIDA NELSON FREIRE	EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA
26) ÁREA PARA EXPANSÃO DO PARQUE EMPRESARIAL - INPA	OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
27) LOTES VAGOS E SUBUTILIZADOS NA UPG VALLIM	EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA
28) EDIFICAÇÕES SUB UTILIZADAS NA MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA
29) NÚCLEO HISTÓRICO - EDIFICAÇÕES TOMBADAS E INVENTARIADAS	DIREITO DE PREENHÇÃO TRANSF. DIREITO CONSTRUIR (CEDENTE)
30) U.P.G. PARQUE TECNOLÓGICO	OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
31) INTERLIGAÇÃO RUA SEGISMUNDO MENDES COM RUA CAPITÃO MANOEL PRATA	DIREITO DE PREENHÇÃO
32) INTERLIGAÇÃO DA RUA SENADOR PENA / RUA ANGÉLICA	DIREITO DE PREENHÇÃO
33) INTERLIGAÇÃO NA RUA PIRES DE CAMPOS COM A AVENIDA DOUTOR ODILON FERNANDES	DIREITO DE PREENHÇÃO
34) INTERLIGAÇÃO ROSA MARIA FRANGE / PRAÇA LAGO AZUL	DIREITO DE PREENHÇÃO
35) ÁREAS E LOTES VAGOS NA UPG RECREIO DOS BANDEIRANTES	PARCELAMENTO/EDIF. COMPULSÓRIA
36) INTERLIGAÇÃO AL. PETRÓPOLIS / AV. SANTA BEATRIZ	DIREITO DE PREENHÇÃO
37) INTERLIGAÇÃO RUA ANTÔNIO RODRIGUES BRAGA COM RUA HILDEBRANDO PONTES	DIREITO DE PREENHÇÃO
38) ALARGAMENTO RUA GOIÁS	DIREITO DE PREENHÇÃO
39) LOTES E ÁREAS VAGAS U.P.G. EEUJ E BOA ESPERANÇA	PARCELAMENTO/EDIF. COMPULSÓRIA
40) LOTES VAGOS U.P.G. SÃO BENEDITO	EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA
41) LOTES VAGOS U.P.G. FABRÍCIO	EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA
42) LOTES VAGOS U.P.G. CENTRO	EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA
43) ALARGAMENTO RUA ANTÔNIO RIOS	DIREITO DE PREENHÇÃO
44) ÁREAS E LOTES VAGOS NA UPG SÃO GERALDO	PARCELAMENTO/EDIF. COMPULSÓRIA
45) ÁREAS E LOTES VAGOS NA UPG JOCKEY PARK	PARCELAMENTO/EDIF. COMPULSÓRIA
46) ÁREAS VAGAS NA UPG MORUMBI	PARCELAMENTO/EDIF. COMPULSÓRIA
47) ÁREAS VAGAS NA UPG ALFREDO FREIRE	PARCELAMENTO/EDIF. COMPULSÓRIA
48) ÁREA VAGA NA UPG PARAÍSO	OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
49) LOTES VAGOS E SUBUTILIZADOS - SÍTIOS RECREIO CACHOEIRA	EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA
50) APA RIO UBERABA	OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
51) ALARGAMENTO/PROLONGAMENTO DA AV. PRUDENTE DE MORAIS ATÉ AV. ROSA MARIA FRANGE MONTES	DIREITO DE PREENHÇÃO
52) ALARGAMENTO DA RUA SÃO BENEDITO	DIREITO DE PREENHÇÃO
53) ALARGAMENTO DA RUA MAJOR EUSTAQUIO	DIREITO DE PREENHÇÃO

CIDADE DE UBERABA

CONTEM: MAPA 12 - ÁREAS PARA APLICAÇÃO DE INSTR. DA POLÍTICA URBANA.dwg

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERABA



REVISÃO PLANO DIRETOR 2018

Nº / NOME DO ARQUIVO:	ESCALA:	FOLHA:
MAPA 12 - ÁREAS PARA APLICAÇÃO DE INSTR. DA POLÍTICA URBANA.dwg	GRÁFICA	11
	DATA:	
	2018	

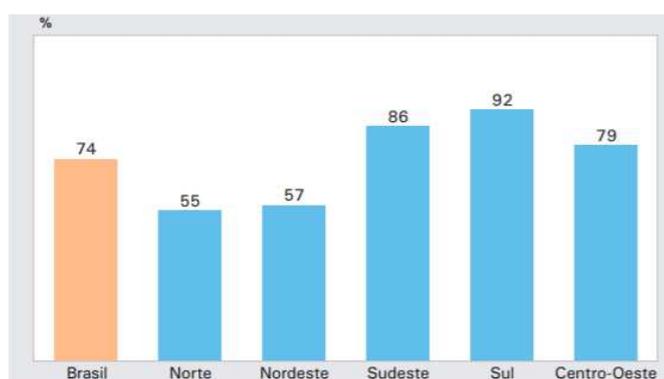
1.2.4. Lei do Perímetro e a ocupação dos vazios urbanos em Uberaba

1.2.4.1. A Lei do Perímetro Urbano

De acordo com a pesquisa realizada pelo IBGE na gestão pública de 2001, a Lei do Perímetro Urbano é de exclusiva competência municipal e definidora da área urbana do município. Trata-se de um instrumento que, ao delimitar o limite oficial entre as áreas urbanas e rurais, define as áreas de cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e do Imposto Territorial Rural – ITR.

O IBGE realizou a pesquisa com base nas informações disponibilizadas pelas administrações municipais, demonstrando que 74,7% dos municípios brasileiros tinham a Lei do Perímetro Urbano no ano de 2001, indicando um aumento no valor levantado em 1999, que era de 63,7%. Observou-se também que o percentual dos municípios que possuem essa lei aumenta a partir da faixa populacional de 20 mil habitantes, demonstrando a associação com o porte da cidade e o grau de urbanização. Dos municípios situados na faixa populacional entre 20 mil e 100 mil habitantes, 79,1% possuíam Lei do Perímetro Urbano, e naqueles com população entre 100 mil e 500 mil habitantes, tal percentual sobe para 94,3%.

Gráfico 02 - Proporção dos municípios com a Lei de Perímetro Urbano, segundo as grandes regiões – 2001



Fonte: IBGE Diretoria de Pesquisas, Coordenação de População e Indicadores Sociais, Pesquisa de Informações Básicas Municipais⁹, 2001.

⁹ Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv2278.pdf>>. Acesso em ago. 2018

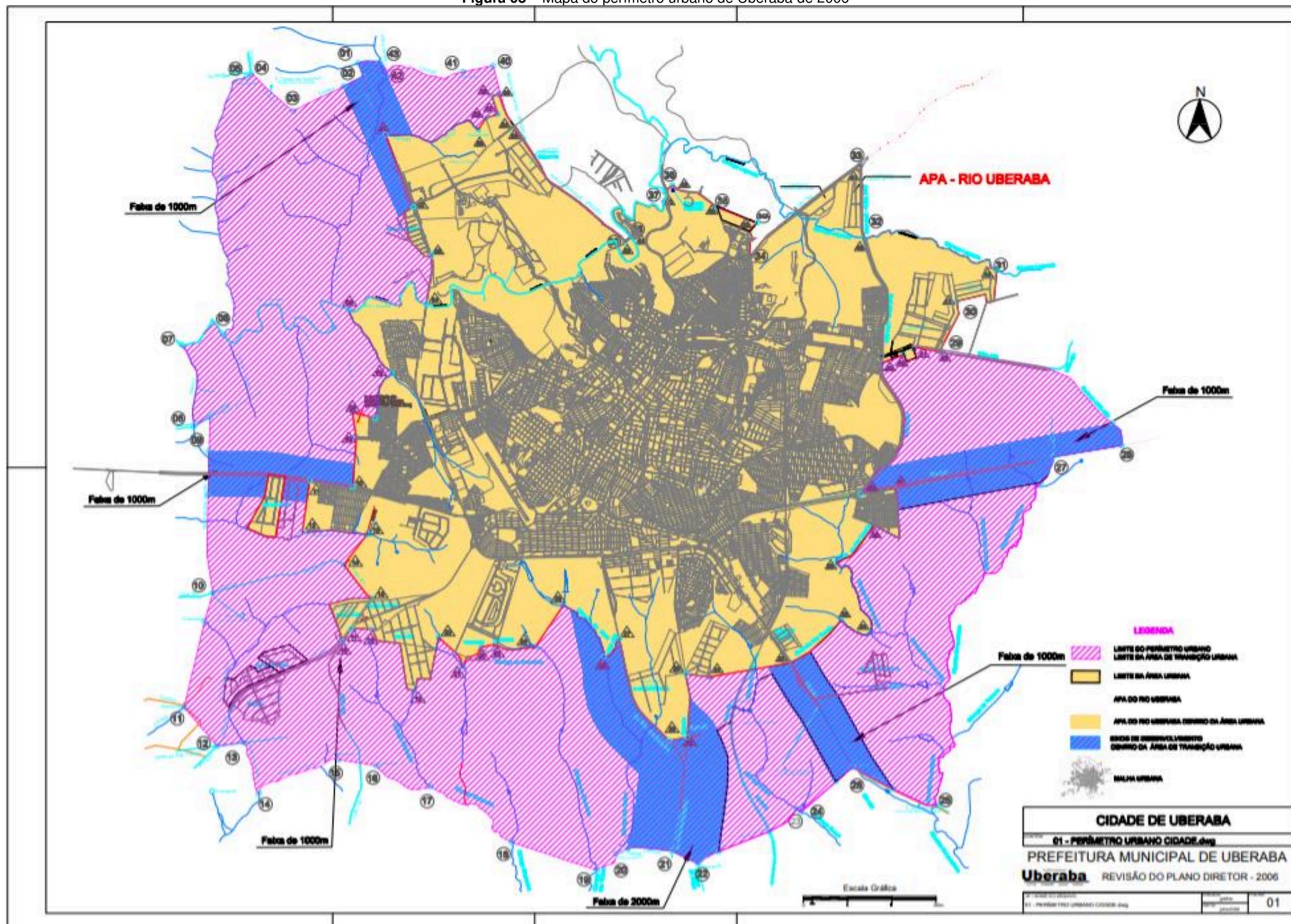
De acordo com o site da Prefeitura Municipal de Uberaba, a Lei do Perímetro Urbano promove a divisão do município em zonas rurais e urbanas, de forma a auxiliar o direcionamento das políticas públicas. A propriedade urbana cumpre sua função quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas (Lei 10.257/2001, artigo 39).

A Lei Complementar n.º 374, que dispõe sobre o perímetro urbano no município de Uberaba e dá outras providências, foi alterada em 2014 com modificações dos limites do perímetro urbano que podem ser verificadas de acordo com os mapas de Perímetro Urbano de 2006 (Figura 08) e de 2013 (Figura 09).

Na comparação entre as Figuras 8 e 9, nota-se que o perímetro urbano de Uberaba sofreu alterações, principalmente no setor norte da cidade, onde parte da área da APA foi inserida na área urbana, o que permite construir/edificar dentro de uma Área de Preservação Ambiental.

Conclui-se que houve expansão do perímetro urbano em praticamente toda a radial do perímetro, principalmente na região sudoeste e sudeste.

Figura 08 – Mapa do perímetro urbano de Uberaba de 2006



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberaba, 2019.

Nota-se que o perímetro urbano de Uberaba sofreu algumas alterações, principalmente no setor norte da cidade, onde parte da área da APA agora está dentro do limite da área urbana, o que permite construir/edificar dentro de uma Área de Preservação Ambiental.

Podemos perceber também que houve aumento de área em praticamente toda a radial do perímetro urbano, principalmente na região sudoeste e sudeste.

1.2.4.2. A ocupação dos vazios urbanos em Uberaba

Algumas leis complementares do município de Uberaba abordam a questão da ocupação dos vazios urbanos, mas não especificam com maiores detalhes como, quando ou de qual forma seria essa ocupação. Abaixo há a transcrição de alguns trechos dessas leis e em destaque citações sobre políticas públicas da terra urbana e sobre os vazios urbanos.

Lei Complementar n.º 359/06, que institui o Plano Diretor do Município de Uberaba:

“Art. 289 - São diretrizes para a Macrozona de Adensamento Controlado:

V - ocupação dos vazios urbanos com exigência de edificação com baixa taxa de ocupação ou utilização de solução tecnológica adequada para coleta e infiltração das águas pluviais;...”

“Art. 293 - São diretrizes para a Macrozona de Consolidação Urbana:

I – ocupação dos lotes e vazios urbanos;...”

“Art. 297 - São diretrizes para a Macrozona de Estruturação Urbana:

II – ocupação das glebas e terrenos vazios, compatibilizada com a criação de áreas verdes e de lazer e a implantação de equipamentos sociais;...”

“Art. 304 - São diretrizes para a Macrozona de Ocupação Restrita nas glebas e terrenos situados no Boa Vista e Amoroso Costa:

I – ocupação urbana, com imposição de níveis diferentes de adensamento, respectivamente, nas glebas e terrenos vazios ou ocupados, desde que atendidos os requisitos exigidos pelo Plano de Manejo da APA;...”

“Art. 334 - A instituição do consórcio imobiliário dependerá do juízo de conveniência e oportunidade e deverá atender obrigatoriamente a uma das seguintes finalidades:

I – promover habitação de interesse social em terrenos vazios;...”

Como é citado na lei, não há descrição concisa da prioridade na ocupação dos lotes vazios, tampouco diretrizes para a ocupação dessas áreas, nem quando ou como elas deverão ser ocupadas.

A Lei Complementar n.º 375/07 discorre sobre vazios:

“Art. 3º - Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária em áreas urbanas deverão ser observadas as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no artigo 2º da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, e os seguintes princípios:

I – função social da propriedade;

II – garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;

III – urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;

IV – prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

V – ocupação prioritária dos vazios urbanos;

VI – recuperação das mais-valias urbanas decorrentes da ação do Poder Público;

VII – acesso universal aos bens de uso comum do povo;

VIII – preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos....”

“Art. 4º-A - Para a Macrozona de Transição Urbana, exceto para a Macrozona de Transição Urbana dentro da APA do Rio Uberaba e a Macrozona de Transição Urbana do Núcleo de Desenvolvimento da Baixa, além do previsto no artigo anterior, deverão ser atendidas as exigências mencionadas neste artigo. (AC – LEI COMP. 474/2014)

....

IV - para fins de análise da contiguidade do parcelamento pretendido, não se considera vazio urbano a área inferior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados), não ocupada, situada entre a malha urbana consolidada ou o empreendimento considerado e a área a ser parcelada, ou aquela ligada por via de acesso urbanizada com no máximo 600,00 m (seiscentos metros) de extensão; (AC – LEI COMP. 474/2014)...”

Observa-se que houve alteração da lei que modifica o valor da área que não se caracteriza como vazio urbano. Antes, a área era inferior a 10.000 m²; esse valor passou para 20.000 m², de forma que a quantidade de vazios urbanos tende a cair com esse novo valor (ver item IV, anterior).

Existe também a falta de incentivo público para evitar a especulação imobiliária. Conforme o item 4, do artigo 4º do Código Tributário Municipal, o empreendedor poderá ter isenção de IPTU por até seis anos em caso de lotes não comercializados:

“...Art. 4º - Para os efeitos desse Imposto, considera-se Zona Urbana a definida e delimitada em Lei Municipal, onde existam pelo menos dois dos seguintes melhoramentos, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I. meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II. abastecimento de água;
- III. sistema de esgotos sanitários;
- IV. rede de iluminação pública, com ou sem posteamento, para a distribuição domiciliar;
- V. escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado...

... **4) Em se tratando de loteamentos e/ou parcelamentos urbanos, a incidência do imposto ocorrerá até o 6º (sexto) exercício, contados da data de aprovação administrativa dos mesmos, como gleba total ou parcial.**

• Item 4 alterado pela Lei Complementar nº 270 de 18/11/2003...”

Com relação às leis que tratam da ocupação dos vazios, identificamos a alteração da Lei Complementar nº 375/2007, que determinava que a implantação de parcelamentos somente se daria em áreas contíguas à malha urbana. Dessa forma, não se criaria o vazio urbano. Lentamente, a lei foi sendo alterada para se adicionar exceções. De contígua, passou a considerar que poderia ser parcelada distante da malha urbana uma gleba de 10.000 m². Posteriormente, ampliou-se esse tamanho e, assim, passou-se a considerar vazio urbano glebas com área a partir de 20.000 m²:

...”§ 1º - O parcelamento com fins residenciais, visando a implantação de programa habitacional de interesse social unifamiliar edificado aberto classificado como Zona Especial de Interesse Social 2 A (ZEIS 2 A) só será permitido em **área imediatamente contígua à malha urbana consolidada**, e condicionada à execução pelo empreendedor de medidas compensatórias a serem definidas no processo de diretrizes para parcelamento do solo, em função do aumento no adensamento populacional, observando-se: (AC)

I - considera-se malha urbana consolidada as áreas situadas na Área Urbana conforme definida na Lei do Perímetro Urbano, já parceladas e urbanizadas, ou situadas na Área de Transição Urbana, **contíguas a outros empreendimentos que deem sequência à Área Urbana**, de tal forma a não criar vazios urbanos, e que possuir o mínimo de infraestrutura implantada, conforme incisos relacionados abaixo; caso a infraestrutura não esteja implantada, deverá ser executada pelo loteador interessado no parcelamento contíguo, atendendo as diretrizes dos órgãos competentes: (AC)

a) pavimentação das vias; (AC)

b) *provisão de elementos de drenagem superficial ou subterrânea que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais; (AC)*

c) *instalação de sistema de esgotamento sanitário, com redes duplas em todas as vias, ou solução de esgotamento sanitário coletivo, devidamente aprovada pela concessionária do serviço; (AC) ...*

...II - considera-se área contígua aquela em que não haja vazios urbanos entre a malha urbana consolidada e a área a ser parcelada, devendo ter qualquer de seus lados adjacentes à malha urbana consolidada; (AC) III

- para fins de análise da contiguidade do parcelamento pretendido, não se considera vazios urbanos a área inferior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados), não ocupada, situada entre a malha urbana consolidada ou o empreendimento considerado e a área a ser parcelada, ou aquela ligada por via de acesso urbanizada com no máximo 600,00 m (seiscentos metros) de extensão; (AC)

Art. 122 – (.....)

VII - só poderá ser permitida implantação de condomínios com áreas superiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) em áreas que tenham seus acessos por vias coletoras ou arteriais, sendo que poderão ser permitidas várias etapas, desde que cada etapa tenha acesso por vias coletoras; (NR)...

Pode-se notar, portanto, que há manobras nas legislações que acabam por beneficiar alguns grupos de interesse. Existem, nas diretrizes, previsões de ocupação dos vazios urbanos, porém não há especificidades de como e quando ocupar esses espaços, bem como há legislações que colaboram para a especulação imobiliária. Ou seja, existem normativas que citam os vazios e prescrevem que eles devem ser ocupados de forma prioritária, mas na prática não é isso o que ocorre. Muitos dos lotes e glebas vazios continuam desocupados há anos e não há histórico de aplicação de sanções pela falta de ocupação ou edificação dessas áreas em Uberaba.



CAPÍTULO II

REFERÊNCIA METODOLÓGICA E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

CAPÍTULO 2 - REFERÊNCIA METODOLÓGICA E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

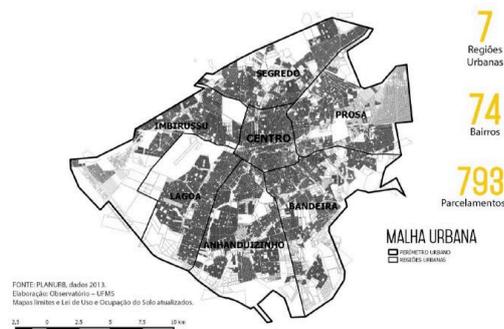
2.1. REFERÊNCIA METODOLÓGICA

2.1.1. Metodologia Referencial

O trabalho de Arruda (2016) “Os vazios urbanos em Campo Grande” emprega uma metodologia que se mostra compatível com Uberaba e adequada para este município, pela proximidade das características desta cidade com as de Campo Grande. O autor trabalha a história da cidade, demonstrando como agentes influenciadores da paisagem foram determinantes para a forma atual dela. Ressalta-se o traçado ferroviário cortando a malha urbana em dois eixos, leste e oeste, e a extensa área de perímetro urbano de Campo Grande/MS. De acordo com o PLANURB, a cidade possuía, em 2015, um perímetro urbano com área total de 35.903,52 hectares abrigando uma população estimada no mesmo ano de 853.622 habitantes, produzindo uma densidade de 23,77 hab./ha, com muitas áreas ainda não urbanizadas e sem ocupação.

Arruda (2016) ainda cita que o Plano Diretor de Campo Grande foi aprovado pela Lei complementar n. 94/2006, sofrendo várias alterações e se caracterizando por uma divisão da cidade em 07(sete) regiões urbanas através da Lei complementar n. 74/2005, em que cada região está dividida em bairros. Em 2016, a cidade contava com 74 bairros e 793 parcelamentos. Com base nessa divisão, o autor estrutura sua pesquisa (Figura 10).

Figura 10 - Divisões territoriais urbanas de Campo Grande/MS

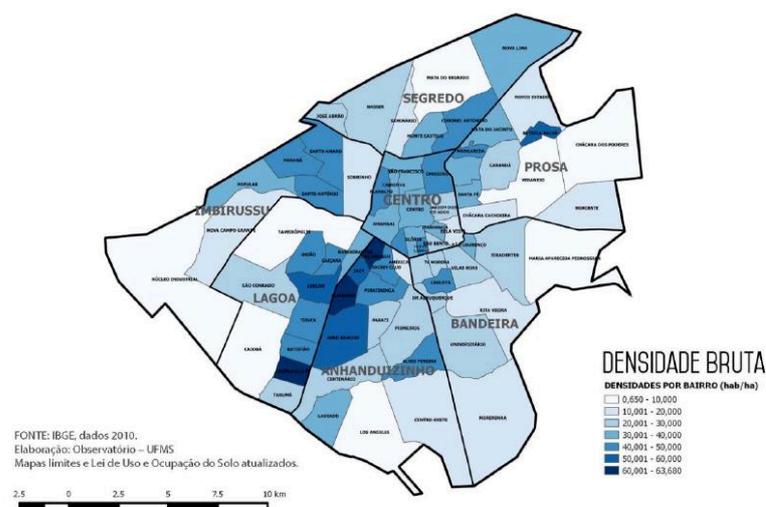


Fonte: Arruda, 2016.

Foi realizada uma investigação acerca dos elementos que estruturam a cidade, como: densidade urbana (Figura 11) e a demografia, instrumentos legais (como lei de uso e ocupação do solo), a Carta de Drenagem e Carta Geotécnica.

Com relação à densidade, Arruda apresenta um mapa com valor de número de habitantes por hectare, separada por regiões e bairros da cidade de Campo Grande, conforme dados do (PLANURB). Observa-se a alta variação de 0,65 hab/ha até 63,68 hab/ha, demonstrando que existem áreas com densidade muito baixa.

Figura 11 - Densidade demográfica Bruta por Bairro – IBGE 2010



Fonte: Arruda, 2016.

Para subsidiar a pesquisa, o autor descreve ainda as características de Campo Grande utilizando mapas que apresentam o macrozoneamento da cidade, regido pelos instrumentos legais, como lei de uso e ocupação do solo, e cartas como a Carta De Drenagem e a Carta Geotécnica.

Adentrando no tema principal, que é o estudo dos vazios urbanos em Campo Grande, o referido autor inicia a pesquisa conceituando o que é vazio urbano, que, para fins da sua pesquisa, define-se como uma grande extensão de área urbana equipada ou semi-equipada, com quantidade significativa de glebas ou lotes vagos. Vazio urbano para o trabalho em Campo Grande é qualquer área privada, desocupada ou subocupada (ocupação menor que 25% de sua área), localizada no interior do perímetro urbano, independente de possuir ou não infraestrutura e serviços públicos. As outras áreas, ele classifica como espaços livres ou áreas de domínio público.

Figura 12- Esquema de Definição de Vazios Urbanos para a pesquisa de Arruda(2016)



Fonte: Arruda, 2016.

Com a utilização de imagens aéreas de dezembro de 2013 do PLANURB, Arruda (2016) cria uma base de dados de ocupação do solo neste período, realiza a classificação em Vazios de Parcelamentos ou Vazios de Unidades Não Parceladas (UNP), e posteriormente vazios em: unidade não parcelada não ocupada (UNP_N); unidade não parcelada subocupada (UNP_SUB); lote Comum (L); lote Especial não ocupado e lote Especial subocupado (LE_SUB).

Após essa classificação, o autor considera alguns atributos SIG para os itens a seguir, com características para cada um destes, previamente definidas em sua pesquisa, tais como: lotes comuns, especiais, unidades não parceladas (UNP), lotes comuns junto a especiais ou UNP, ausência de dados comprobatórios de domínio público, lote-padrão de grandes dimensões (acima de 5.000 m²), campo esportivo, horta e similares sem cobertura, entre outros. Definidas as características da área, Arruda (2016) analisa em dados gerais os 793 parcelamentos dos 74 bairros das sete regiões urbanas de Campo Grande e cria algumas tabelas, entre elas a Tabela 01 a seguir:

Tabela 01 - Vazios urbanos em áreas e porcentagensTABELA 1 - VAZIOS URBANOS EM CAMPO GRANDE
TOTAL DA CIDADE

CIDADE DE CAMPO GRANDE	PERÍMETRO URBANO	VAZIOS URBANOS PRIVADOS Taxa de Ocupação de 0%	VAZIOS URBANOS PRIVADOS Taxa de Ocupação menor ou igual a 25%	VAZIOS URBANOS PRIVADOS TOTAL	ESPAÇOS LIVRES	ÁREAS DE DOMÍNIO PÚBLICO
ÁREAS (ha) Em %	35.903,77 100,00%	9.241,61 25,74%	4.246,84 11,83%	13.488,46 37,57%	2.785,36 7,76%	1.701,08 4,74%

Fonte: Arruda, 2016.

A partir dos dados já obtidos, o autor cria mapas para identificar áreas não ocupadas e subocupadas de Campo Grande e elabora demais mapas para demonstrar as áreas de domínio público, espaços livres e vazios urbanos, além de quantificar e caracterizar esses espaços por meio de tabelas.

Com os dados obtidos, é feito o mapeamento de cada uma das sete regiões conforme subdivisão descrita no início da explicitação de sua metodologia, e cada uma resulta em vários mapas de caracterização da área, de acordo com as especificidades (áreas de domínio público ou particular, áreas livres, taxas de ocupação, zoneamento, densidade demográfica, dentre outros). Após o mapeamento, resultado da organização destas informações, o autor produz uma análise setorizada da cidade, a partir de comparativos com diversos elementos influenciadores do formato que se constituiu a cidade, além de esclarecer, através do contexto histórico como surgiu cada região e como é caracterizada cada área. Assim, obtém uma análise geral da cidade e seus vazios urbanos, correlacionando-os com os agentes que impulsionam e influenciam a criação desses espaços. Arruda (2016) cria várias tabelas com os valores finais de cada região estudada e seus respectivos loteamentos, com a quantificação do perímetro urbano de cada região, os vazios urbanos privados com taxa de ocupação de 0% e os com taxa de 25% e os quantitativos totais de vazios urbanos privados e de domínio público. Posteriormente, é feita uma análise de cada região e as considerações de acordo com valores obtidos de áreas de domínio público, comparando regiões e identificando locais deficientes, áreas que necessitam de maior quantitativo de espaços livres, ou que possuem elevado número de vazios urbanos. Todas essas informações podem servir de base para ajustar de uma maneira mais certa as diretrizes de uso e ocupação do solo de cada região através da revisão do Plano Diretor.

2.2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

2.2.1. Uberaba/MG

Uberaba está localizada na mesorregião do Triângulo Mineiro. O arraial, elevado à condição de Freguesia em 1820, teve suas terras ocupadas por atividades agropastoris, formando extensas propriedades rurais.

Destaca-se a chegada da Ferrovia pela Companhia Mogiana em 1889, que foi um dos eventos de maior relevância na transformação da paisagem urbana por meio do deslocamento de pessoas e produtos. Atualmente, Uberaba exerce papel de um subcentro da região, apesar da proximidade (cerca de 98 km) da cidade pólo de Uberlândia, gerando grande influência em cidades próximas e atração populacional dessas pela importância nas áreas da educação, saúde e biotecnologia.

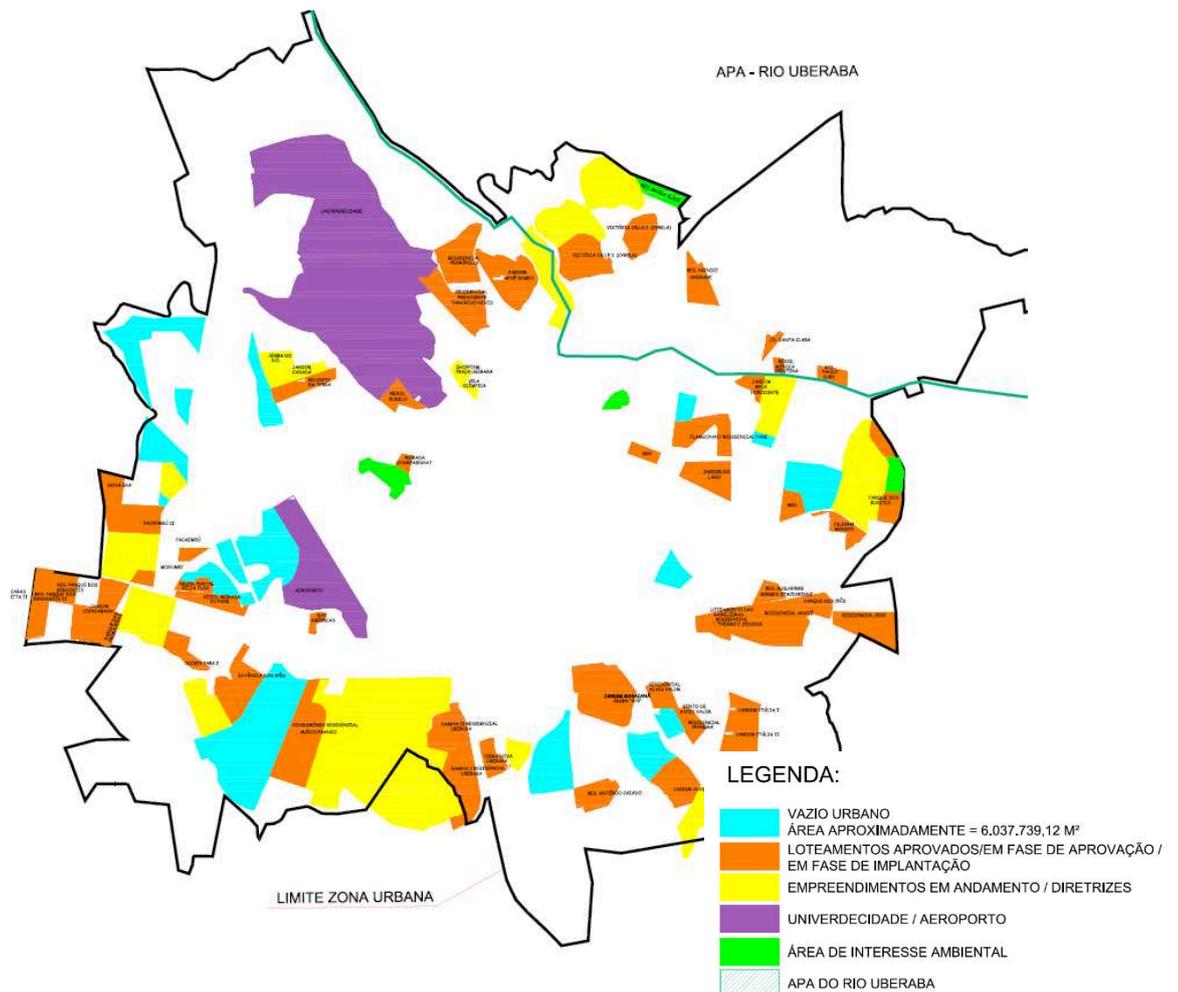
Nas últimas décadas, a cidade tem passado por modificações em sua paisagem, motivadas pelos processos mercadológicos de grandes indústrias, proprietários de áreas rurais e pela forte atuação do mercado imobiliário, com destaque para a presença de novos loteamentos para população de baixa renda e condomínios fechados para renda média e alta, nas bordas do perímetro urbano cidade.

Diante das transformações urbanas sofridas em Uberaba, ditadas pelas suas configurações morfológicas dentro do seu processo de crescimento, e aprovação e inserção de loteamentos cada vez mais distantes do tecido urbano, acentua-se a presença de vazios dentro do seu perímetro. Este tipo de organização territorial apresenta um desordenamento espacial no qual as áreas livres são desconectadas do tecido urbano, gerando, conseqüentemente, o desperdício e a ociosidade de infraestrutura básica, o encarecimento de habitação e dos transportes, a periferização de novos loteamentos, forte segregação espacial e o abandono e a desvalorização dos espaços.

O mapa a seguir, fornecido pela Secretaria de Planejamento, demonstra as áreas consideradas como vazios e loteamentos em andamento, aprovados e em fase de aprovação. Confrontando os dados do mapa a seguir e os mapas elaborados para esta pesquisa, é notória a diferença da quantidade de áreas vazias entre eles. O mapa

fornecido pela Prefeitura Municipal de Uberaba (Figura 13) consta de 17 áreas vazias (em azul), contrastando com os 282 vazios urbanos identificados neste trabalho. Ressalta-se que esta pesquisa está considerando área vazia lotes desocupados ou subocupados com áreas acima de 10 mil metros quadrados, diferentemente do órgão municipal, que considera a área vazia espaços desocupados acima de 20 mil metros quadrados.

Figura 13 – Mapa dos vazios urbanos e Ocupações em andamento



Fonte: Prefeitura de Uberaba, 2018.

2.2.2. Metodologia da classificação dos vazios urbanos a ser empregada em Uberaba/MG:

Nesta seção será evidenciada a metodologia empregada para o desenvolvimento da pesquisa, bem como os procedimentos de classificação dos vazios urbanos adotados.

Considerando o mapa de Macrozoneamento de Uberaba (Figura 11) e de Unidades de Planejamento e Gestão (Figura 10), e a metodologia utilizada por Arruda (2016), foi desenvolvida uma metodologia para ser aplicada na cidade de Uberaba. Foram utilizadas algumas características metodológicas apontadas pelo autor e propomos novas abordagens.

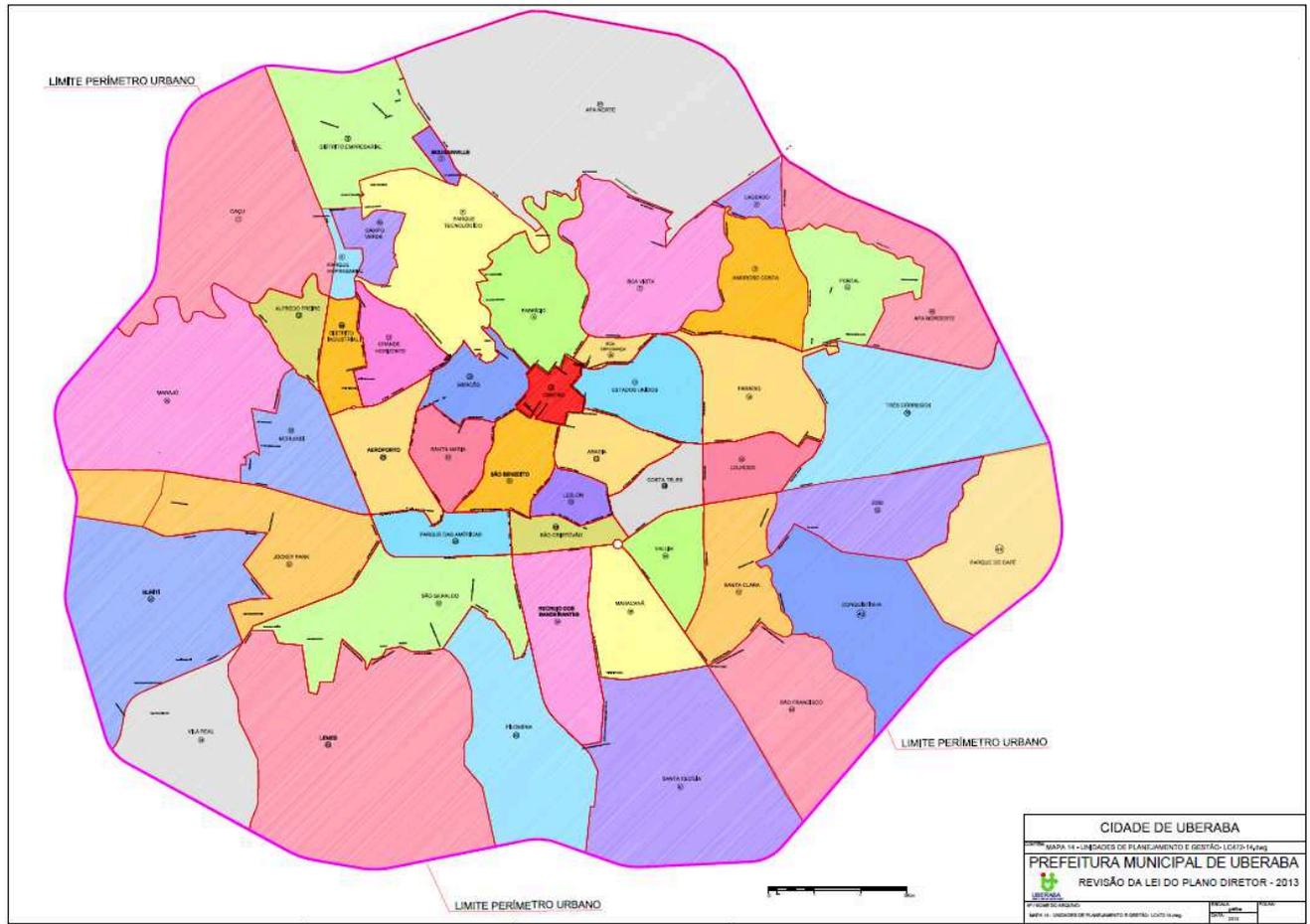
O ponto de partida foi a análise do perímetro urbano e a identificação dos vazios localizados em dois tipos de áreas:

- vazios em áreas já parceladas(VP) 
- vazios em áreas não parceladas.....(VNP) 

Por meio da obtenção de mapas e estudo das leis do Plano Diretor de Uberaba, foi identificada que a divisão da cidade se dá por “Unidade de Planejamento e Gestão Urbana – “UPG”, prevista na Lei do Plano Diretor, conforme Artigo 15, § 1º item V da Lei Complementar n.º 375/07, na qual se insere o parcelamento.

As UPG's de Uberaba são separadas em 48 unidades, conforme mapa de 2013 (Figura, 10) e serviu como base para classificação dos vazios, bem como também foi realizada a identificação e caracterização dos vazios a partir do Macrozoneamento Urbano (Figura 14).

Figura 14 - Unidades de Planejamento e Gestão Urbana de Uberaba



Fonte: Prefeitura de Uberaba, 2019

1 Caçu
2 Distrito Empresarial
3 Bougainville
4 Parque Empresarial
5 Parque Tecnológico
6 Fabrício
7 Boa Vista
8 Lageado
9 Amoroso Costa
10 Portal
11 Alfredo Freire
12 Distrito Industrial I
13 Grande Horizonte
14 Mercês
15 Centro
16 Boa Esperança

17 Estados Unidos
18 Paraíso
19 Morumbi
20 Aeroporto
21 Santa Maria
22 São Benedito
23 Abadia
24 Leblon
25 Costa Teles
26 Lourdes
27 Jockey Park
28 Parque das Américas
29 São Cristóvão
30 Vallim
31 Santa Clara
32 Residencial 2000

33 São Geraldo
34 Recreio dos Bandeirantes
35 Maracanã
36 Marajó
37 Buriti
38 Villa Real
39 Lemes
40 Filomena
41 Santa Cecília
42 São Francisco
43 Conquistinha
44 Parque do Café
45 Três Córregos
46 Campo Verde
47 APA Norte
48 APA Nordeste

Vale destacar que, conforme o Art. 4º-A, § 1º item IV Lei Complementar n.º 375/07, para efeitos do Plano Diretor de Uberaba, são considerados como vazios urbanos áreas superiores a 20.000,00 m², conforme descrito a seguir:

IV - para fins de análise da contiguidade do parcelamento pretendido, não se considera vazio urbano a área inferior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados), não ocupada, situada entre a malha urbana consolidada ou o empreendimento considerado e a área a ser parcelada, ou aquela ligada por via de acesso urbanizada com no máximo 600,00 m (seiscentos metros) de extensão; (AC – LEI COMP. 474/2014)

Para esta pesquisa, a classificação para identificar estas áreas ociosas, utilizou o valor mínimo de área em 10.000 m² (dez mil metros quadrados) na consideração do espaço ou lote como sendo vazio urbano, visto que lotes com valores abaixo de 20.000 m² são significativos quanto à influência em diversos fatores na estrutura da cidade, como na forma e na paisagem urbana, além de influenciar no mercado imobiliário e no cotidiano da população.

Após essa definição, os lotes foram classificados como “não ocupados” e “subocupados”, considerando que a subocupação não excedia em um percentual de até 25% de cada unidade imobiliária, desconsiderando áreas descobertas impermeáveis, passeios, estacionamentos e qualquer outro tipo de área que, embora demonstre uso, não esteja contemplada na definição de área edificada.

- Lote especial não ocupado(LENC) 
- Lote subocupado(LS) 

Posteriormente, foi caracterizada a área dentro da rede de espaços livres como praças, parques, bosques, cemitérios, terminais, aeroporto, rotatórias. Tal classificação não foi aplicada nesta pesquisa, visto que o trabalho foi voltado para investigação de áreas ociosas vazias de construção e função, não contemplando a seleção de espaços livres, objeto de pesquisa de Guerra, Rosa e Oliveira (2015) sobre os “Agentes produtores da forma urbana nas Cidades Médias do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba – estudo de caso: Uberaba”

Voltando para a questão de Uberaba, os vazios foram classificados por meio de itens do Macrozoneamento Urbano (Figura 15):

- Macrozona de adensamento controlado.....(MAC) 
- Macrozona de consolidação urbana.....(MCU) 
- Macrozona de estruturação urbana.....(MEU) 
- Macrozona de regularização especial.....(MRE) 
- Macrozona de ocupação restrita.....(MOR) 
- Macrozona de desenvolvimento econômico.....(MDE) 

Por fim, os vazios seriam também classificados em unidades de domínio público e privado¹⁹, realizando também a quantificação destes espaços.

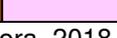
- Público.... PUB 
- Privado.....PRI 

Quadro 04 - Exemplo de Classificação dos Vazios Urbanos em Uberaba

UPG	VP/ VNP	LENC/ LS	M. ZONA	PÚBLICO/ PRIVADO
MERCÊS	VP	LS	MAC	PUB
VILA REAL	VNP	LS	MEU	PRI
ESTADOS UNIDOS	VP	LENC	MAC	PRI

Ou seja:

Quadro 05 - Exemplo de Classificação dos Vazios Urbanos em Uberaba por cores

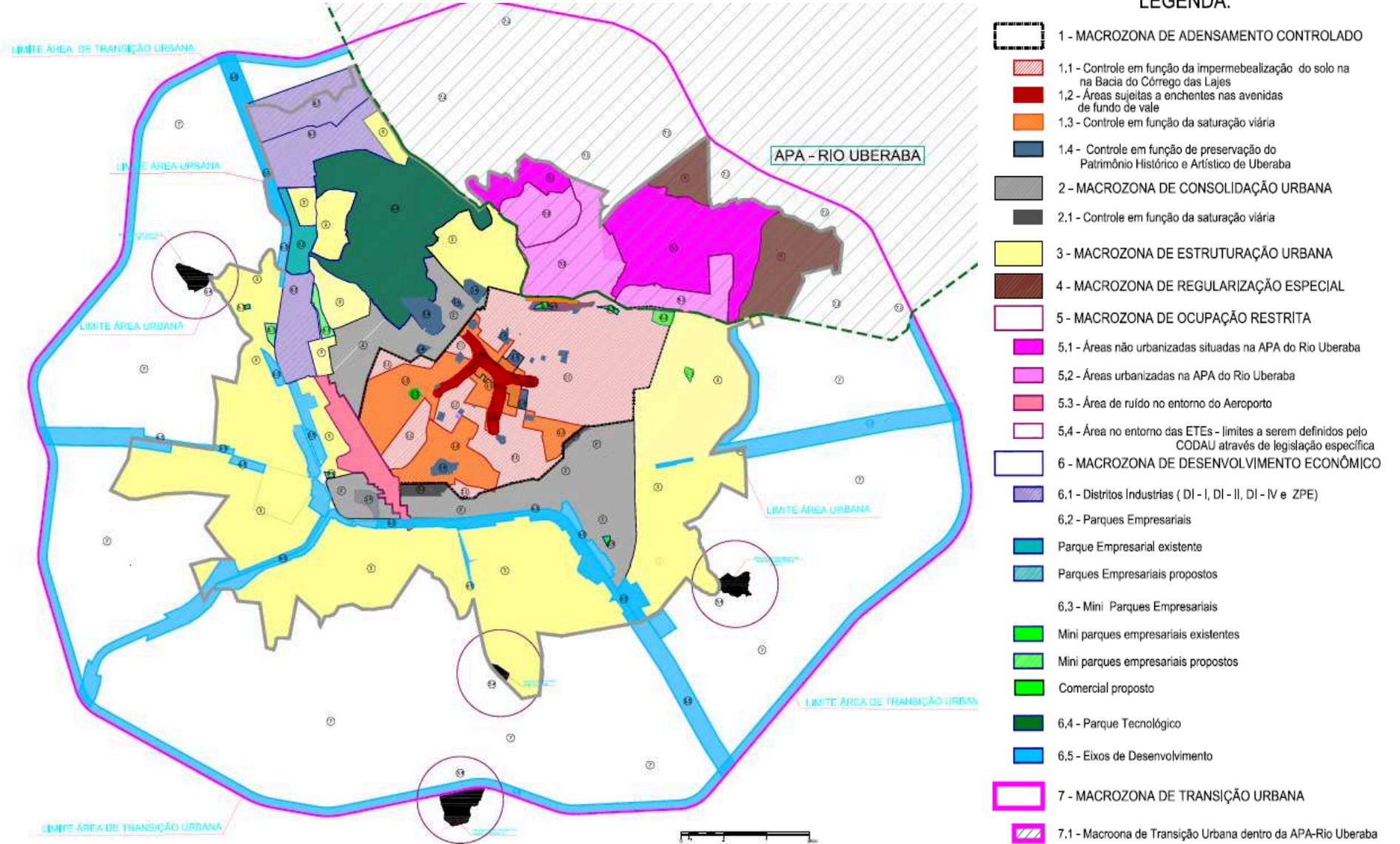
UPG	VP/ VNP	LENC/ LS	M. ZONA	PÚBLICO/ PRIVADO
MERCÊS				
VILA REAL				
ESTADOS UNIDOS				

Fonte: autora, 2018.

Estima-se que a área de transição urbana tenha aproximadamente 330,09km² e a área urbanizada tenha cerca de 130,68 km². Tal fato evidencia que as diretrizes do Plano Diretor da cidade lançam mão de grande área a ser urbanizada, sem direcionar o crescimento da cidade, o que pode gerar um crescimento espraiado e desconexo. A organização da paisagem urbana de Uberaba vem sofrendo transformações ao longo das últimas décadas, pelo fato de surgirem cada vez mais loteamentos e condomínios residenciais e comerciais implantados por grandes incorporadoras imobiliárias às margens da malha urbana consolidada. A popularização do veículo e esses novos loteamentos inseridos mais às bordas do perímetro urbano favorecem maiores deslocamentos de pessoas e os espaços entre as regiões ocupadas e os novos loteamentos ficam desocupados, favorecendo a especulação imobiliária.

¹⁹ Nota: Os vazios também seriam classificados por unidades de domínio público e privado. Ver Anexo I.

Figura 15 - Macrozoneamento Urbano de Uberaba



Fonte: Prefeitura de Uberaba – Revisão do Plano Diretor de 2018, 2019.

2.2.2.1. Identificação e Quantificação dos Vazios Urbanos

Os levantamentos foram realizados por meio de visita a campo, entrevista, análise de imagens de satélite por meio do Google Earth, Google Maps e por meio de fontes secundárias como levantamento de dados históricos e outros documentos de imagens. Com as informações coletadas, foi possível desenvolver tabelas e mapas utilizando os softwares AutoCad, QGis possibilitando análise e cruzamento de dados.

A pesquisa buscou informações junto à PMU, com a identificação por meio de mapas ou endereços ou outros documentos sobre os vazios urbanos de Uberaba de domínio público e privado. No entanto, após inúmeras tentativas, a Prefeitura recusou-se a passar qualquer informação sobre as áreas públicas pertencentes ao município.

Diante da negativa, as informações possíveis de serem levantadas se restringem à dimensão e localização dos espaços vazios. A intenção inicial era elaborar uma tabela e comparar o que corresponde a áreas públicas com o que corresponde a áreas privadas.

Não houve, portanto, a classificação dos vazios urbanos em público e privado. As demais características dos vazios urbanos apresentadas neste trabalho foram realizadas por meio de coleta de dados como mapas e tabelas na Prefeitura Municipal além de análise dos mapas, figuras e imagens aéreas para identificação dos vazios urbanos. Posteriormente foi feita a caracterização e localização dessas áreas para lançamento no sistema QGis.

Para a elaboração dos mapas e tabelas contendo a área dos vazios urbanos apresentados, foram utilizadas técnicas de geoprocessamento e análise de imagens de satélite, por meio das quais se realizou a vetorização das feições das áreas dos vazios. Como afirma Longley (2013, p. 238) a “vetorização é o processo de conversão de dados matriciais em dados vetoriais. O oposto é chamado de rasterização”. Todas as análises foram realizadas por meio do software Qgis, com o auxílio do Libre Office para a quantificação das áreas e organização das tabelas.

A aquisição vetorial das feições é realizada com base na topologia linha, ponto e polígono, neste caso, utilizando-se técnicas de interpretação de fotografias aéreas e imagens de satélite – para este trabalho foram utilizadas as imagens do Google Satélite disponibilizadas no Qgis. Foram utilizadas também bases vetoriais oficiais com a delimitação das unidades territoriais do município (perímetro urbano,

macrozonas e bairros) da Secretaria de Planejamento Urbano, da Prefeitura de Uberaba. Para que fique mais claro a terminologia utilizada é importante destacar que em ambiente SIG “feições são objetos vetoriais do tipo ponto, polilinha e polígono” (LONGLEY, et al, 2013, p. 215).

Também de acordo com Longley et al (2013, p. 215) “feições topológicas são, essencialmente, feições simples estruturadas utilizando-se regras topológicas”. Já a “topologia é a ciência e a matemática dos relacionamentos utilizada para validar a geometria de entidades vetoriais e para operações como traçado em rede e testes de adjacência entre polígonos” (LONGLEY, et al, 2013, p. 215).

Após as feições serem adquiridas e serem adicionados também os atributos alfanuméricos para cada feição vetorizada, segundo a classificação estabelecida, foi realizado o processo de cálculo da área dos objetos mapeados. Feito isso, foram realizadas, por fim, as consultas espaciais e elaboração do layout dos mapas.

A análise dos vazios permitiu a classificação em lotes ocupados ou subocupados, áreas parceladas ou não parceladas e sua localização nas Unidades de Planejamento e Gestão, e posteriormente foi realizada a exportação dos dados alfanuméricos, para a quantificação por classes de atributos e a organização e formatação das tabelas.

2.3. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

Foram coletados dados em fontes primárias e secundárias, em locais como o Arquivo Público de Uberaba e Prefeitura Municipal de Uberaba.

As informações obtidas em relação à cidade de Uberaba foram: base histórica do município, mapas com informações sobre áreas urbanas e rurais, limites de área urbana, macrozoneamento, áreas de aplicação de instrumentos de políticas públicas, além de planilhas contendo informações sobre as regiões de aplicação de IPTU progressivo, artigos de jornais, leis, entre outros.

Considerando a área de transição urbana (cerca de 330,09 km²) e a área urbanizada (cerca de 130,68 km².) foi possível localizar os vazios dentro do perímetro urbano procedendo à sua localização, caracterização e classificação conforme a metodologia aplicada. Na divisão de macrozonas definida pelo Plano Diretor e a partir do mapa de macrozoneamento urbano (Figura 11), identificou-se e classificou-se os vazios.

2.3.1. Macrozona de adensamento controlado - MAC

Na região central da cidade de Uberaba, a área da Macrozona de Adensamento Controlado (MAC), constituída pela área central e pelos bairros circunvizinhos, possui o adensamento condicionado à implantação de mecanismos de controle das inundações, da saturação viária e da preservação do patrimônio histórico e cultural edificado. A MAC é formada pelas seguintes subdivisões, conforme mapa (Figura 11):

- 1.1 Área de controle em função da impermeabilização do solo na Bacia do Córrego das Lajes.
- 1.2 Áreas sujeitas a enchentes nas avenidas em Fundo de Vale
- 1.3 Área de controle em função da saturação viária
- 1.4 Área de controle em função da Preservação do Patrimônio histórico e Artístico de Uberaba

A MAC é uma área adensada, que sofreu parcelamentos sucessivos em função da sua importância e do valor imobiliário. Mesmo Assim, possui espaços vazios, que foram identificados através de análise de mapas, fotografias e imagens aéreas e quantificados no sistema SIG, para alcançar os números descritos na tabela a seguir:

Tabela 02 - Quantificação dos vazios urbanos na MAC

Item	Macrozona de adensamento controlado	Área total em ha	Quantidade de vazios	Áreas vazias em ha	Porcentagem de áreas vazias vazios/área
1	Área de controle em função da impermeabilização do solo na Bacia do Córrego das Lajes.	2201,21	5	25,33	1,15%
2	Áreas sujeitas a enchentes nas avenidas em Fundo de Vale	115,71	0	0	0
3	Área de controle em função da saturação viária	775,03	6	11,82	1,53%
4	Área de controle em função da Preservação do Patrimônio histórico e Artístico de Uberaba	217,83	6	34,02	15,62%

Fonte: autora, 2020.

A Macrozona de Adensamento Controlado, possui áreas acima de 10.000m² que estão ociosas, as quais foram contabilizadas como vazios urbanos.

As subregiões da MAC possuem as seguintes características:

1.1 Área de controle em função da impermeabilização do solo na Bacia do Córrego das Lajes:

Área total: 2201,21 ha

Quantidade de vazios: 5

Porcentagem de vazios/área: 1,15%

1.2 Áreas sujeitas a enchentes nas avenidas em Fundo de Vale:

Área total: 115,71 ha

Quantidade de vazios: 0

1.3 Área de controle em função da saturação viária:

Área total: 775,03 há

Quantidade de vazios: 6

Porcentagem de vazios/área: 1,53%

1.4 Área de controle em função da Preservação do Patrimônio histórico e Artístico de Uberaba:

Área total: 217,83 há

Quantidade de vazios: 6

Porcentagem de vazios/área: 15,62%

Na área da MAC, os vazios levantados se apresentam distribuídos em oito loteamentos ou UPG's, (que são as divisões da cidade em Unidades de Planejamento e Gestão) relacionados a seguir:

Santa Maria – 1 vazio parcelado

São Benedito – 1 vazio não parcelado

Boa Vista – 1 vazio não parcelado

Estados Unidos – 1 vazio parcelado e 1 vazio não parcelado

Parque das Américas – 2 vazios não parcelados

Paraíso – 3 vazios parcelados

Parque Tecnológico – 3 vazios não parcelados

Mercês – 3 vazios não parcelados e 1 vazio parcelado

Do total destes 17 vazios, têm-se 10 sem ocupação e sete que estão subocupados. Os vazios totalmente desocupados estão nas seguintes UPG's com suas respectivas áreas totais:

Santa Maria – 1 com área total de 1,53ha

São Benedito – 1 com área total de 0,91ha

Estados Unidos – 1 com área total de 2,73ha

Parque das Américas – 1 com área total de 0,96ha

Paraíso – 1 com área total de 1,4ha

Parque Tecnológico – 1 com área total de 5,86ha

Mercês – 4 com área total de 9,38ha

E os sete vazios subocupados estão nas seguintes UPG's com suas respectivas áreas totais:

Boa Vista – 1 com área total de 3,76ha
Estados Unidos – 1 com área total de 4,14ha
Parque das Américas – 1 com área total de 1,27ha
Paraíso – 2 com área total de 17,06ha
Parque Tecnológico – 2 com área total de 22,17ha

Somando os quantitativos, chegamos a um valor de 71,17ha de vazios urbanos dentro de uma área de 2.201,21ha. Ou seja, 3,23% da área encontra-se ociosa, desocupada ou subocupada e sem função dentro de uma região já consolidada. Ainda nesta macrozona podemos identificar que seis vazios se encontram em áreas parceladas e sete vazios são espaços subocupados em no máximo 25% da sua área, portanto se enquadra na classificação de vazio urbano desta pesquisa.

O item 1.4, denominada área de Controle em função de preservação do Patrimônio Histórico e Artístico de Uberaba, possui territórios fora dos limites da área de Macrozona de Adensamento Controlado, e tem cerca de 15,62% da área em situação de vazio urbano, contando com seis áreas nessa situação.

Observa-se que as áreas vazias na Macrozona de Adensamento Controlado, em sua maioria, possuem características de espaços que sofreram ações especulativas, podendo ser enquadrados melhor na definição de Morgado (2005), em que vazios seriam espaços não edificadas, não ocupados, mas que possuem potencial. Podemos observar ainda no item 1.2. (Áreas sujeitas a enchentes nas avenidas em Fundo de Vale) não possui vazios urbanos a ser considerados dentro da classificação proposta nesta pesquisa, demonstrando que um espaço vazio nesta região seria de cunho vantajoso já que poderia absorver as águas das chuvas e contribuir com área de permeabilidade na questão de enchentes.

Os vazios localizados na MAC possuem características que se enquadram na definição de Morgado (2005), onde espaços não edificadas e não ocupados possuem potencialidade para serem ocupados e mesmo assim permanecem livres, pois se encontram na área central da cidade servidos de infraestrutura urbana e com capacidade para ocupação.

2.3.2. Macrozona de Consolidação Urbana - MCU

A área da Macrozona de Consolidação Urbana (MCU) é constituída pelas áreas nos bairros consolidados da Cidade de Uberaba, que por apresentarem condições adequadas de mobilidade e de atendimento por serviços urbanos e equipamentos sociais, são passíveis de adensamento.

Foi constatado que a Macrozona de Consolidação Urbana, possui áreas acima de 10.000m² que estão ociosas, as quais foram contabilizadas como vazios urbanos. A região de Macrozona de Consolidação Urbana apresenta cerca de 13 áreas em situação de vazios urbanos, o que corresponde a cerca de 4,4% de sua área, relacionadas a seguir:

As subregiões da MCU, conforme mapa (fig. 11) possuem as seguintes características:

2.0 Área de macrozona de consolidação urbana:

Área total: 1.237,14 ha

Quantidade de vazios: 13

Porcentagem de vazios/área: 4,4%

2.1 Área de controle em função da saturação viária:

Área total: 43,24 ha

Quantidade de vazios: 0

A MCU é uma área que apresenta considerável ocupação, mesmo assim conta com alguns vazios, que foram identificados através de análise de mapas, fotografias e imagens áreas e quantificados no sistema SIG, para alcançar os números descritos na tabela a seguir:

Tabela 03 - Quantificação de Vazios Urbanos na MCU

Item	Macrozona de consolidação urbana	de	Área total em ha	Quantidade de vazios	Áreas vazias em ha	Porcentagem de áreas vazias vazios/área
2.1	Área da macrozona de consolidação urbana	de	1.237,14	13	55,62	4,4%
2.2	Controle em função da saturação viária	da	43,24	0	0	0

Fonte: autora, 2020.

Dentro da área da MCU, os vazios levantados se apresentam em cinco loteamentos ou UPGs, relacionados a seguir:

Vallim – 6 vazios parcelados e 2 vazios não parcelados

Costa Teles – 1 vazio não parcelado

Parque das Américas – 2 vazios parcelados

Aeroporto – 1 vazio parcelado

Mercês – 1 vazio parcelado

Do total destes 13 vazios, há oito sem ocupação e cinco que estão subocupados. Os vazios totalmente desocupados estão nas seguintes UPG's com suas respectivas áreas totais:

Vallim – 6 com área total de 31,72ha

Parque das Américas – 1 com área total de 0,81ha

Mercês – 1 com área total de 3,61ha

E os cinco vazios subocupados estão nas seguintes UPG's com suas respectivas áreas totais:

Vallim – 2 com área total de 3,19ha

Costa Teles – 1 com área total de 12,45ha

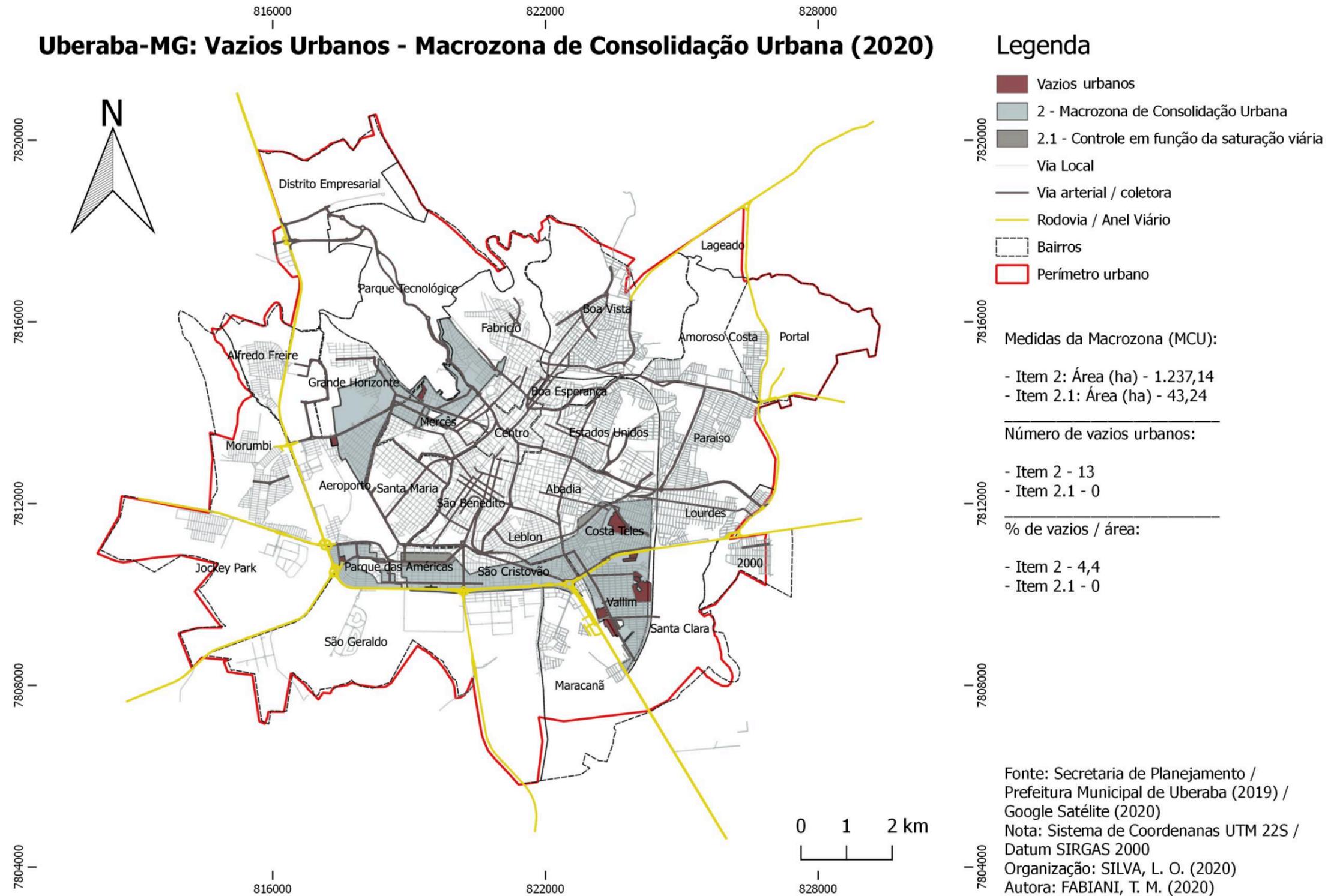
Parque das Américas – 1 com área total de 1,1ha

Aeroporto – 1 com área total de 2,74ha

Ainda nesta macrozona podemos identificar que 10 vazios se encontram em áreas parceladas. Desses, quatro estão subocupados.

Os vazios urbanos localizados na MCU possuem características do conceito de Dittmar (2016), pois essas áreas desocupadas são resquícios do crescimento da cidade, em que cada vez mais os loteamentos são inseridos nas bordas do perímetro urbano, gerando espaços vazios entres as áreas loteadas mais antigas e as mais novas.

Mapa 02 - Vazios urbanos na Macrozona de Consolidação Urbana



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberaba (2019)/Google Satélite (2019). Organização Fabiani, T. M. Autor Silva, L. O (2019)

2.3.3. Macrozona de Estruturação Urbana - MEU

A região da Macrozona de Estruturação Urbana (MEU) é constituída por áreas de urbanização fragmentada, com intensidade de ocupação urbana baixa, que necessita de intervenções para integração urbanística à malha urbana e atende às demandas do crescimento urbano da Cidade.

A Macrozona de Estruturação Urbana engloba as regiões mais periféricas da cidade, portanto, mais distantes do Centro e apresenta áreas acima de 10.000m² ociosas, e muitas delas apresentam características com restrições ambientais.

A MEU possui 122 vazios urbanos, que foram identificados através de análise de mapas, fotografias e imagens aéreas e quantificados no sistema SIG, para alcançar os números descritos a seguir:

Área total: 5.123,21 ha

Quantidade de vazios: 122

Porcentagem de vazios/área: 37,74%

Dentro da área da MEU, os vazios desta Macrozona contabilizados apresentam-se em dezesseis loteamentos ou UPGs, relacionados a seguir:

Paraíso - 2 vazios parcelados e 2 vazios não parcelados

Lourdes - 1 vazio parcelado e 6 vazios não parcelados

2000 - 3 vazios não parcelados

Santa Clara - 5 vazios parcelados e 8 vazios não parcelados

Maracanã - 7 vazios parcelados e 11 vazios não parcelados

Recreio dos Bandeirantes - 2 vazios parcelados e 14 vazios não parcelados

São Geraldo - 8 vazios parcelados e 15 vazios não parcelados

Jockey Park - 10 vazios não parcelados

Morumbi - 4 vazios não parcelados

Alfredo Freire - 3 vazios parcelados e 5 vazios não parcelados

Grande Horizonte - 3 vazios parcelados e 1 vazio não parcelado

Fabício - 1 vazio parcelado e 3 vazios não parcelados

Bougainville - 2 vazios parcelados

Parque Tecnológico - 1 vazio não parcelado

Parque Empresarial - 3 vazios não parcelados

Aeroporto - 1 vazio parcelado e 1 vazio não parcelado

Do total destes 122 vazios, 97 encontram-se sem ocupação e 25 estão subocupados. Os vazios totalmente desocupados estão nas seguintes UPG's com suas respectivas áreas totais:

Paraíso - 4 com área total de 104,21ha

Lourdes - 6 com área total de 13,73ha

2000 - 2 com área total de 36,4ha

Santa Clara - 10 com área total de 258,20ha

Maracanã - 16 com área total de 144,77ha

Recreio dos Bandeirantes - 11 com área total de 178,71ha

São Geraldo - 19 com área total de 289,20ha

Jockey Park - 9 com área total de 104,18ha

Morumbi – 3 com área total de 38,70ha

Alfredo Freire - 7 com área total de 25,70ha

Grande Horizonte - 3 com área total de 19,90ha

Fabício - 4 com área total de 29,69ha

Parque Tecnológico - 1 com área total de 3,87ha

Aeroporto - 2 com área total de 31,07ha

Os 25 vazios subocupados estão nas seguintes UPG's com suas respectivas áreas totais:

Lourdes - 1 com área total de 4ha

2000 - 1 com área total de 3,37ha

Santa Clara - 3 com área total de 9,97ha

Maracanã - 2 com área total de 22,49ha

Recreio dos Bandeirantes – 5 com área total de 153,03ha

São Geraldo - 4 com área total de 93,02

Jockey Park - 1 com área total de 196,19ha

Morumbi – 1 com área total de 21,29ha

Alfredo Freire - 1 com área total de 8,53ha

Grande Horizonte - 1 com área total de 1,34ha

Bougainville – 2 com área total de 7,08ha

Parque Empresarial - 3 com área total de 133,43ha

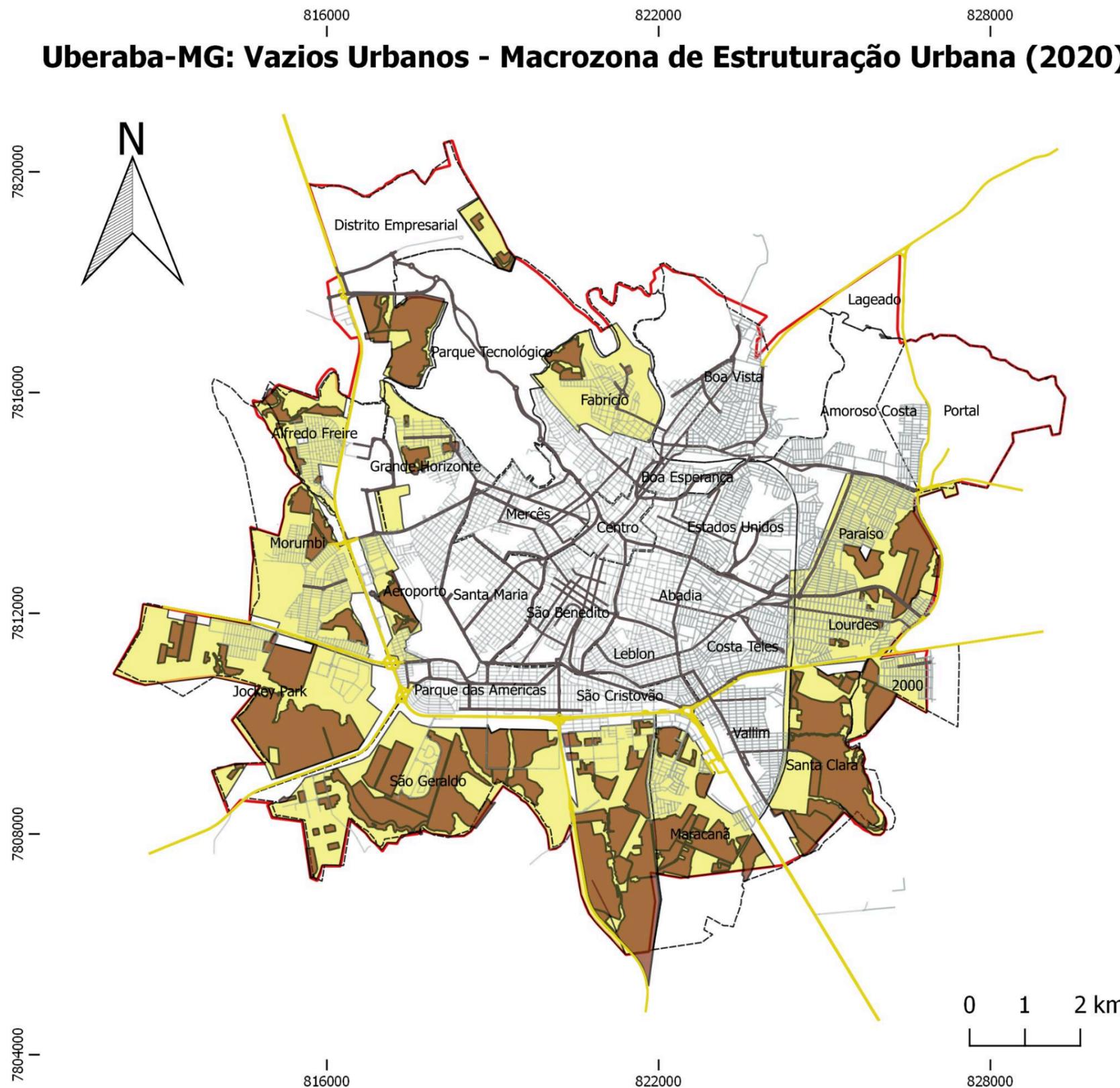
A área de Macrozona de Estruturação urbana possui os confrontantes de acordo com os limites da área urbana de Uberaba. Nota-se que a área possui 122 territórios em situação de Vazio Urbano, o que corresponde a cerca de 37,74%.

Ainda nesta macrozona podemos identificar que apenas 35 vazios se encontram em áreas parceladas e 25 vazios são espaços subocupados.

Os vazios urbanos localizados na região da MEU possuem características de áreas com restrições ambientais e se enquandram melhor na definição de Villaça (1983): espaços que possuem grandes extensões de terra urbana equipada ou semiequipada e que contêm quantidade signitfcativa de glebas e lotes vazios.

Mapa 03 - Vazios urbanos na Macrozona de Estruturação Urbana

Uberaba-MG: Vazios Urbanos - Macrozona de Estruturação Urbana (2020)



Legenda

- Vazios Urbanos
- Macrozona de Estruturação Urbana
- Via Local
- Via arterial / coletora
- Rodovia / Anel Viário
- Bairros
- Perímetro urbano

Medidas da Macrozona (MEU):

- Área (ha) - 5.123,21

Número de vazios urbanos:

- MEU - 122

% de vazios / área:

- MEU - 37,74

Fonte: Secretaria de Planejamento / Prefeitura Municipal de Uberaba (2019) / Google Satélite (2020)
 Nota: Sistema de Coordenadas UTM 22S / Datum SIRGAS 2000
 Organização: SILVA, L. O. (2020)
 Autora: FABIANI, T. M. (2020)

2.3.4. Macrozona de Regularização Especial - MRE

A Macrozona de Regularização Especial (MRE) apresenta áreas acima de 10.000m² ociosas. A MRE possui vazios que foram identificados através de análise de mapas, fotografias e imagens aéreas e quantificados no sistema SIG, para alcançar os números descritos na tabela a seguir:

Área total: 446,74 ha

Quantidade de vazios: 13

Porcentagem de vazios/área: 57,41%

Dentro da área da MRE, os vazios contabilizados apresentam-se em três loteamentos ou UPGs, relacionados a seguir:

Portal - 2 vazios parcelados e 4 vazios não parcelados

Lageado - 1 vazio parcelado e 3 vazios não parcelados

Jockey Park – 1 vazio parcelado 2 vazios não parcelados

Do total destes 13 vazios, sete encontram-se sem ocupação e seis que estão subocupados. Os vazios totalmente desocupados estão nas seguintes UPG's com suas respectivas áreas totais:

Portal - 4 com área total de 194,05 ha

Lageado - 3 com área total de 55,69ha

E os seis vazios subocupados estão nas seguintes UPG's com suas respectivas áreas totais:

Portal - 2 com área total de 5,03ha

Lageado - 1 com área total de 1,17ha

Jockey Park – 3 com área total de 0,55ha

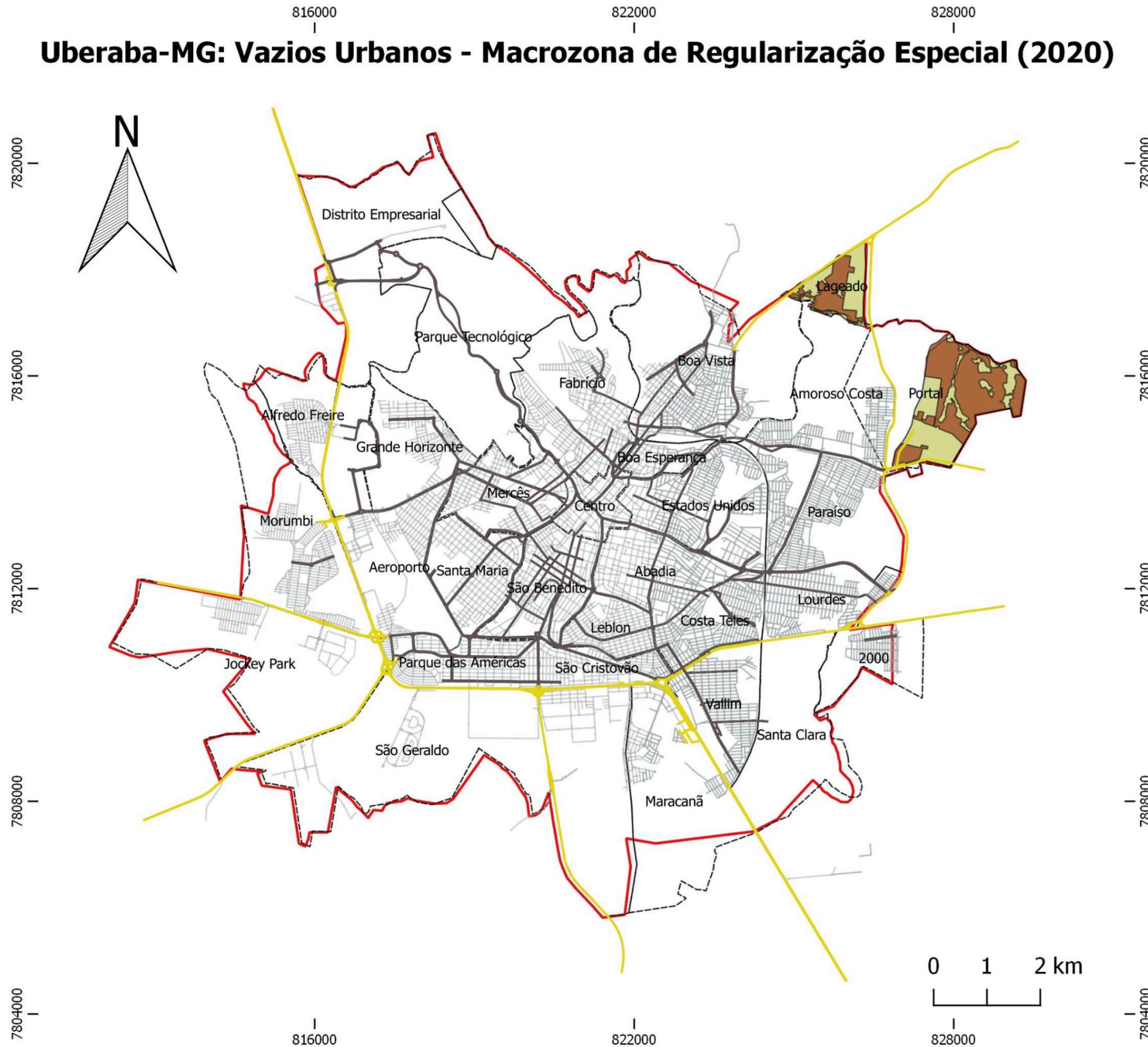
A Macrozona de Regularização Especial é constituída por áreas com situação fundiária irregular, situadas no Lageado e Portal, contempla loteamentos de chácaras e áreas de fazenda, que se caracterizam por grandes glebas vazias de edificações e estão localizadas na Área de Proteção Ambiental - APA do rio Uberaba. O Plano

Diretor prevê para essa área o apoio à promoção da regularização fundiária e o fortalecimento da fiscalização para evitar ocupação com características urbanas, sendo mantida uma ocupação de baixa densidade e atividades rurais de baixo impacto ambiental.

A área de Macrozona de Regularização Especial possui 13 vazios urbanos, o que corresponde a cerca de 57,41% e se enquadraria nas definições de Villaça (1983), pois esses vazios compõem grandes extensões de terra urbana equipada ou semiequipada e contém quantidade significativa de glebas ou lotes vazios. Na definição de Ditmar (2016), os vazios são áreas construídas ou não, desocupadas ou subutilizadas “resíduos do crescimento das cidades”.

Mapa 04- Vazios urbanos na Macrozona de Regularização Especial

Uberaba-MG: Vazios Urbanos - Macrozona de Regularização Especial (2020)



Legenda

- Vazios Urbanos
- Macrozona de Regularização Especial
- Via Local
- Via arterial / coletora
- Rodovia / Anel Viário
- Bairros
- Perímetro urbano

Medidas da Macrozona (MRE):

- ÁREA (ha) - 446,74

Número de vazios urbanos:

- MRE - 13 vazios

% de vazios / área:

- MRE - 57,41

Fonte: Secretaria de Planejamento / Prefeitura Municipal de Uberaba (2019) / Google Satélite (2020)

Nota: Sistema de Coordenanas UTM 22S / Datum SIRGAS 2000

Organização: SILVA, L. O. (2020)

Autora: FABIANI, T. M. (2020)

2.3.5. Macrozona de Ocupação Restrita – MOR

A área de Macrozona de Ocupação Restrita (MOR) contempla áreas urbanizadas e não urbanizadas junto aos mananciais de abastecimento de água da Cidade de Uberaba, na APA do rio Uberaba; áreas situadas no cone de ruído do Aeroporto da cidade de Uberaba e áreas no entorno das Estações de Tratamento de Esgotos em implantação e previstas para instalação na cidade de Uberaba. Possui como uma das diretrizes, para ocupação urbana, níveis diferentes de adensamento, nas glebas e terrenos vazios ou ocupados, desde que atendidos os requisitos exigidos pelo Plano Diretor da APA do Rio Uberaba e, respectivamente, do Plano de Manejo da APA. Essa região apresenta 33 territórios em situação de Vazio Urbano, o que corresponde a cerca de 25,37%.

A MOR é uma área que está localizada mais à borda do perímetro urbano e apresenta grandes glebas de vazios, que foram identificados através de análise de mapas, fotografias e imagens aéreas e quantificados no sistema SIG, para alcançar os números descritos na tabela a seguir:

Tabela 04 – Quantificação dos vazios urbanos na MOR

Item	Macrozona de ocupação restrita	Área total (ha)	Quantidade de vazios	Áreas vazias (ha)	Porcentagem de áreas vazias vazios/área
5.1	Áreas não urbanizadas na APA	838,24	13	619,27	73,88%
5.2	Áreas urbanizadas na APA	752,02	12	98,59	13,11%
5.3	Áreas de ruído no entorno do Aeroporto	189,30	4	21,42	11,32%
5.4	Área no entorno das ETEs	950,03	0	-	-

Fonte: autora, 2020.

As subregiões da MOR, de acordo com mapa (fig. 11) possuem as seguintes características:

5.0 Macrozona de Ocupação Restrita

Área total: 2.729,59 ha

Quantidade de vazios: 29

Porcentagem de vazios/área: 27,08%

5.1 Áreas não urbanizadas na APA

Área total: 838,24 ha

Quantidade de vazios: 13

Porcentagem de vazios/área: 73,88%

5.2 Áreas urbanizadas na APA

Área total: 752,02 ha

Quantidade de vazios: 12

Porcentagem de vazios/área: 13,11%

5.3 Área de ruído no entorno do Aeroporto

Área total: 189,30 ha

Quantidade de vazios: 4

Porcentagem de vazios/área: 11,32%

5.4 Áreas no entorno das ETEs

Área total: 950,0 ha

Quantidade de vazios: 0

Porcentagem de vazios/área: 0%

Dentro da área da MOR, os vazios levantados apresentam-se em sete loteamentos ou UPG's (Unidades de Planejamento e Gestão), contabilizados a seguir:

Aeroporto – 2 vazios não parcelados

Amoroso Costa – 2 vazios parcelados e 3 vazios não parcelados

Boa Vista – 9 vazios parcelados e sete vazios não parcelado

Fabício – 2 vazios não parcelados

Parque das Américas – 1 vazio parcelado

Portal – 2 vazios não parcelados

São Geraldo – 1 vazio não parcelado

Do total destes 29 vazios, há 12 sem ocupação e 17 que estão subocupados. Os lotes totalmente desocupados estão nas seguintes UPG's com suas respectivas áreas totais:

Aeroporto – 2 com área total de 16,85ha

Amoroso Costa – 1 com área total de 7,23ha

Boa Vista – 7 com área total de 7,52ha

Fabício – 1 com área total de 6,39ha

São Geraldo – 1 com área total de 3,65ha

E os cinco vazios subocupados estão nas seguintes UPG's com suas respectivas áreas totais:

Amoroso Costa – 4 com área total de 265,17ha

Boa Vista – 9 com área total de 266,61ha

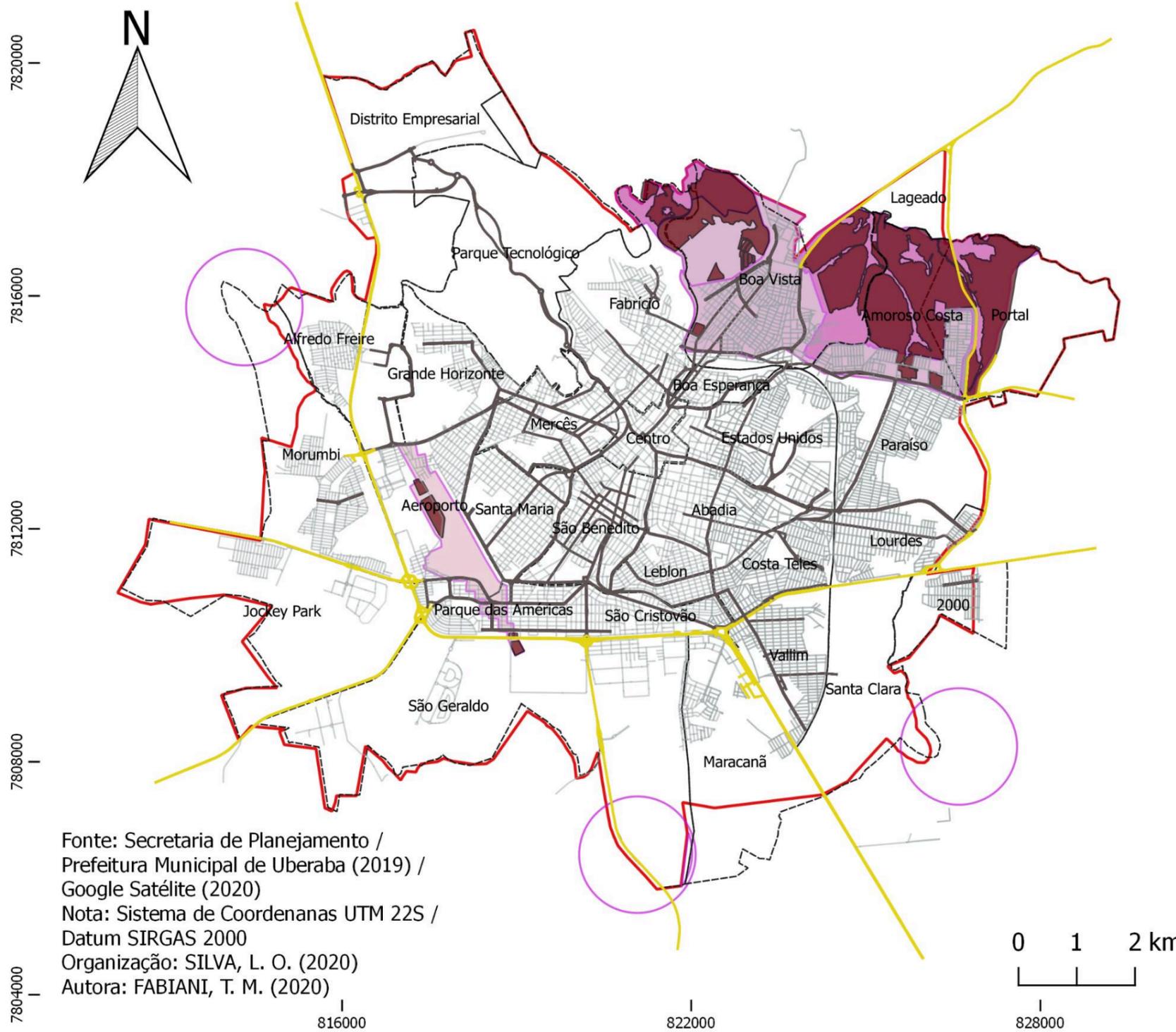
Fabício – 1 com área total de 20,94ha

Parque das Américas – 1 com área total de 0,92ha

Portal – 2 com área total de 144,00ha

Mapa 05- Vazios urbanos na Macrozona de Ocupação Restrita

Uberaba-MG: Vazios Urbanos - Macrozona de Ocupação Restrita (2020)



Legenda

- Vazios urbanos
- Macrozona de Ocupação Restrita
 - 5.1 - Áreas não urbanizadas na APA*
 - 5.2 - Áreas urbanizadas na APA*
 - 5.3 - Área de ruído no entorno do Aeroporto
 - 5.4 - Áreas no entorno das ETes**
- Via Local
- Via arterial / coletora
- Rodovia / Anel Viário
- Bairros
- Perímetro urbano

* APA do Rio Uberaba
 ** Limites a serem definidos pelo CODAU através da legislação específica

Medidas da Macrozona (MOR):

- Item 5: Área (ha) - 2.729,59
- Item 5.1: Área (ha) - 838,24
- Item 5.2: Área (ha) - 752,02
- Item 5.3: Área (ha) - 189,30
- Item 5.4: Área (ha) - 950,03

Número de vazios urbanos:

- Item 5 - 29
- Item 5.1 - 13
- Item 5.2 - 12
- Item 5.3 - 4
- Item 5.4 - 0

% de vazios / área:

- Item 5 - 27,08
- Item 5.1 - 73,88
- Item 5.2 - 13,11
- Item 5.3 - 11,32
- Item 5.4 - --

Fonte: Secretaria de Planejamento / Prefeitura Municipal de Uberaba (2019) / Google Satélite (2020)
 Nota: Sistema de Coordenadas UTM 22S / Datum SIRGAS 2000
 Organização: SILVA, L. O. (2020)
 Autora: FABIANI, T. M. (2020)

2.3.6. Macrozona de Desenvolvimento Econômico – MDE

A área de Macrozona de Desenvolvimento Econômico (MDE) é formada pelos Distritos Industriais I, II, III e IV, áreas institucionalizadas pelo governo estadual ou municipal, dotadas de infraestrutura e transporte, para uso exclusivo industrial, agroindustrial, comercial ou para implantação de equipamentos e instalações de suporte ao uso industrial; parques e minidistritos, áreas institucionalizadas pelo governo municipal, dotadas de infraestrutura, com logística privilegiada, para instalação de empresas de suporte ao uso industrial, agroindustrial, comercial e de serviços de grande porte; Parque Tecnológico, área para implantação de empresas de base tecnológica; Eixos de Desenvolvimento, áreas urbanas com localização privilegiada pela acessibilidade às rodovias de maior fluxo de tráfego do Município, Zona de Processamento de Exportação (área destinada à implantação de empresas voltadas à exportação, que gozam de incentivos tributários e cambiais, além de procedimentos aduaneiros simplificados, com a condição de destinarem pelo menos 80% de sua produção ao mercado externo.

As subregiões da MDE possuem as seguintes características, de acordo com o mapa de Macrozoneamento urbano (fig. 11):

6.0 Macrozona de Desenvolvimento Econômico

Área total: 2.759,43 ha

Quantidade de vazios: 88

Porcentagem de vazios/área: 37,98%

6.1 Distritos Industriais

Área total: 635,21 ha

Quantidade de vazios: 15

Porcentagem de vazios/área: 30,27%

6.2 Parques Empresariais

Área total: 95,22 ha

Quantidade de vazios: 5

Porcentagem de vazios/área: 59,96%

6.3 Mini Parques Empresariais

Área total: 79,57 ha

Quantidade de vazios: 7

Porcentagem de vazios/área: 64,16%

6.4 Parque Tecnológico
 Área total: 833,68 ha
 Quantidade de vazios: 27
 Porcentagem de vazios/área: 48.55%

6.5 Eixos de Desenvolvimento
 Área total: 615,75 ha
 Quantidade de vazios: 34
 Porcentagem de vazios/área: 24,85%

A MDE é uma área que apresenta características industriais e empresariais, e apresenta vazios urbanos que foram identificados através de análise de mapas, fotografias e imagens aéreas e quantificados no sistema SIG, para alcançar os números descritos na tabela a seguir:

Tabela 05 - Quantificação de vazios urbanos na MDE

Item	Macrozona de desenvolvimento urbano	Área total em ha	Quantidade de vazios	Áreas vazias em ha	Porcentagem de áreas vazias vazios/área
6.1	Distritos Industriais	635,21	15	192,30	30,27%
6.2	Parques Empresariais	95,22	5	57,09	59,96%
6.3	Mini Parques Empresariais	79,57	7	51,05	64,16%
6.4	Parque Tecnológico	833,68	27	404,78	48.55%
6.5	Eixos de Desenvolvimento	615,75	34	153,00	24,85%

Fonte: autora, 2020.

Dentro da área da MDE, os vazios levantados apresentam-se em 17 loteamentos ou UPG's (Unidades de Planejamento e Gestão), relacionados a seguir:

Aeroporto – 2 vazios não parcelados

Alfredo Freire – 1 vazio parcelado e 1 vazio não parcelado

Distrito Empresarial – 1 vazio parcelado e 9 vazios não parcelado

Distrito Industrial I – 2 vazios parcelados e 2 vazios não parcelados

Grande Horizonte – 1 vazio não parcelado

Jockey Park – 7 vazios não parcelados

Maracanã – 1 vazio parcelado e 6 vazios não parcelados
Morumbi – 3 vazios parcelados e 2 vazios não parcelados
Paraíso – 1 vazio parcelado e 2 vazios não parcelados
Parque Empresarial – 2 vazios não parcelados
Parque Tecnológico – 13 vazios parcelados e 15 vazios não parcelados
Recreio dos Bandeirantes – 1 vazio não parcelado
Santa Clara – 2 vazios parcelados e 2 vazios não parcelados
Santa Maria – 1 vazio não parcelado
São Benedito – 1 vazio não parcelado
São Geraldo – 1 vazio parcelado e 4 vazios não parcelados
Vallim – 1 vazio parcelado e 5 vazios não parcelados

Do total destes 88 vazios, têm-se 61 sem ocupação e 27 que estão subocupados. Os vazios totalmente desocupados estão nas seguintes UPG's com suas respectivas áreas totais:

Aeroporto – 2 com área total de 10,32ha
Alfredo Freire – 2 com área total de 9,8ha
Distrito Empresarial – 6 com área total de 158,32ha
Distrito Industrial I – 1 com área total de 6,33ha
Jockey Park – 5 com área total de 29,89ha
Maracanã – 5 com área total de 14,81ha
Morumbi – 5 com área total de 19,36ha
Paraíso – 1 com área total de 2,59ha
Parque Tecnológico – 21 com área total de 185,40ha
Recreio dos Bandeirantes – 1 com área total de 2,81ha
Santa Clara – 1 com área total de 2,63ha
Santa Maria – 1 com área total de 2,34ha
São Benedito – 1 com área total de 2,26ha
São Geraldo – 5 com área total de 38,35ha
Vallim – 4 com área total de 9,51ha

E os 14 vazios subocupados estão nas seguintes UPG's com suas respectivas áreas totais:

Distrito Empresarial – 4 com área total de 8,04ha

Distrito Industrial I – 3 com área total de 12,8ha

Grande Horizonte – 1 com área total de 19,90ha

Jockey Park – 2 com área total de 12,30ha

Maracanã – 2 com área total de 8,55ha

Paraíso – 2 com área total de 16,42ha

Parque Empresarial – 2 com área total de 45,10ha

Parque Tecnológico – 7 com área total de 226,19ha

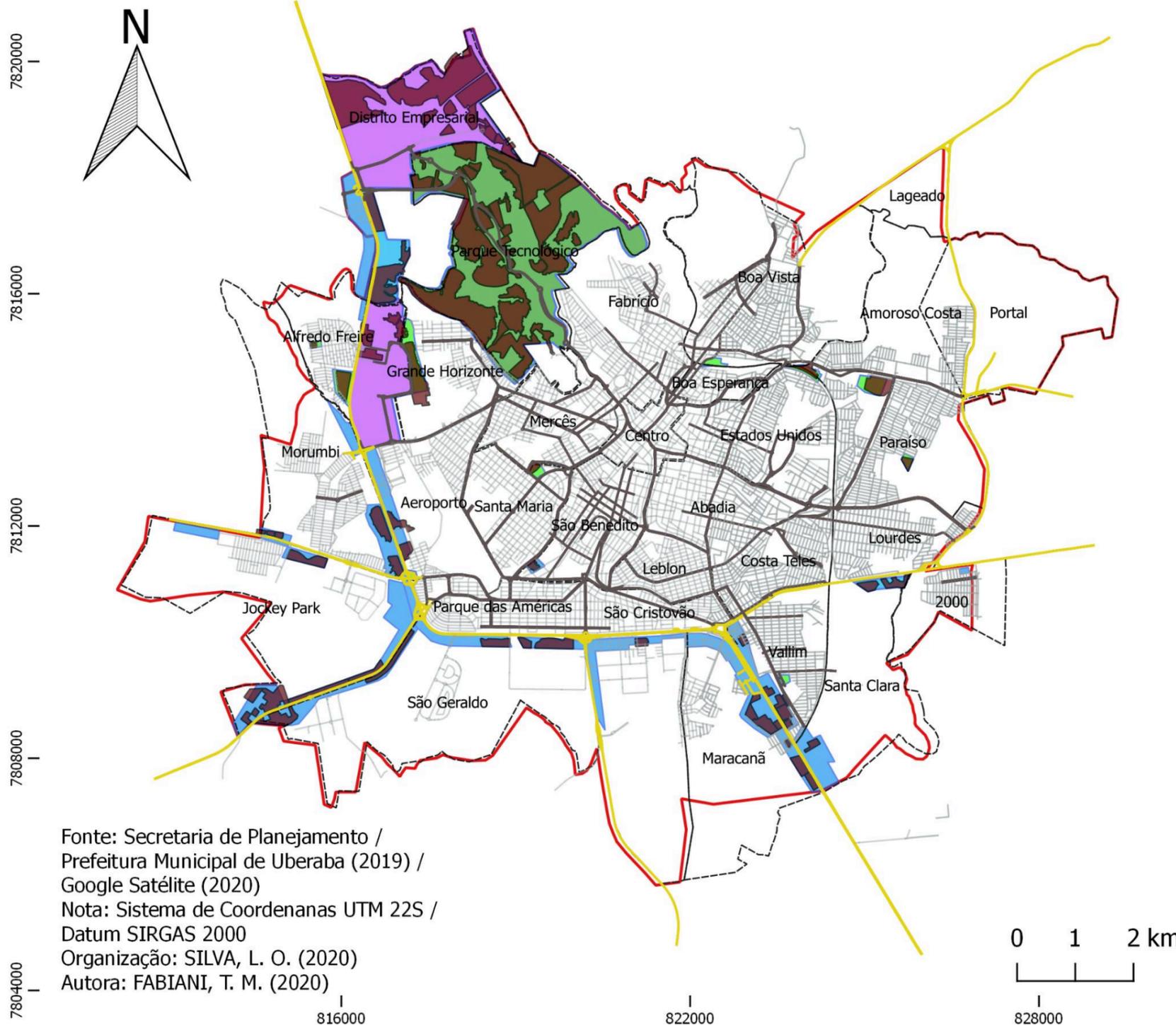
Santa Clara – 2 com área total de 9,73ha

Vallim – 2 com área total de 4,47ha

Essa região apresenta 88 vazios, correspondendo a 37,98% da área. Nota-se que esta macrozona contempla espaços destinados à atividades industriais e ao parque tecnológico, ou seja, se enquadra melhor definição de Souza (2010), que classifica áreas análogas de vazio universo econômico: vazios industriais, cujas áreas podem ter sido abandonadas (ferrovias, indústrias, portos etc) com mudança de perfil econômico da cidade. No caso de Uberaba, a maior parte dos espaços não foram abandonado, mas estão ociosos aguardando a implantação de novas indústrias e empresas de tecnologia.

Mapa 06- Vazios urbanos na Macrozona de Desenvolvimento Econômico

Uberaba-MG: Vazios Urbanos - Macrozona de Desenvolvimento Econômico (2020)



Legenda

- Vazios urbanos
- Macrozona de Desenvolvimento Econômico
- 6.1 - Distritos Industriais*
- 6.2 - Parques Empresariais**
- 6.3 - Mini Parques empresariais**
- 6.4 - Parque Tecnológico
- 6.5 - Eixos de Desenvolvimento
- Via Local
- Via arterial / coletora
- Rodovia / Anel Viário
- Bairros
- Perímetro urbano

* (DI - I, DI - II, DI - IV e ZPE)
 ** Existentes e propostos

Medidas da Macrozona (MDE):

- Item 6: Área (ha) - 2.259,43
- Item 6.1: Área (ha) - 635,21
- Item 6.2: Área (ha) - 95,22
- Item 6.3: Área (ha) - 79,57
- Item 6.4: Área (ha) - 833,68
- Item 6.5: Área (ha) - 615,75

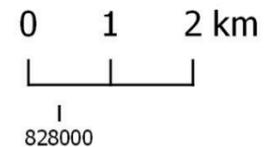
Número de vazios urbanos:

- Item 6 - 88
- Item 6.1 - 15
- Item 6.2 - 5
- Item 6.3 - 7
- Item 6.4 - 27
- Item 6.5 - 34

% de vazios / área:

- Item 6 - 37,98
- Item 6.1 - 30,27
- Item 6.2 - 59,96
- Item 6.3 - 64,16
- Item 6.4 - 48,55
- Item 6.5 - 24,85

Fonte: Secretaria de Planejamento / Prefeitura Municipal de Uberaba (2019) / Google Satélite (2020)
 Nota: Sistema de Coordenadas UTM 22S / Datum SIRGAS 2000
 Organização: SILVA, L. O. (2020)
 Autora: FABIANI, T. M. (2020)



2.3.7. Vazios por UPG – áreas em escala de cores

O mapa de vazios urbanos por escala de cores foi elaborado a partir dos dados de áreas vazias dos mapas anteriores. As regiões foram classificadas das mais escuras para as mais claras, dos vazios urbanos das maiores áreas para as menores.

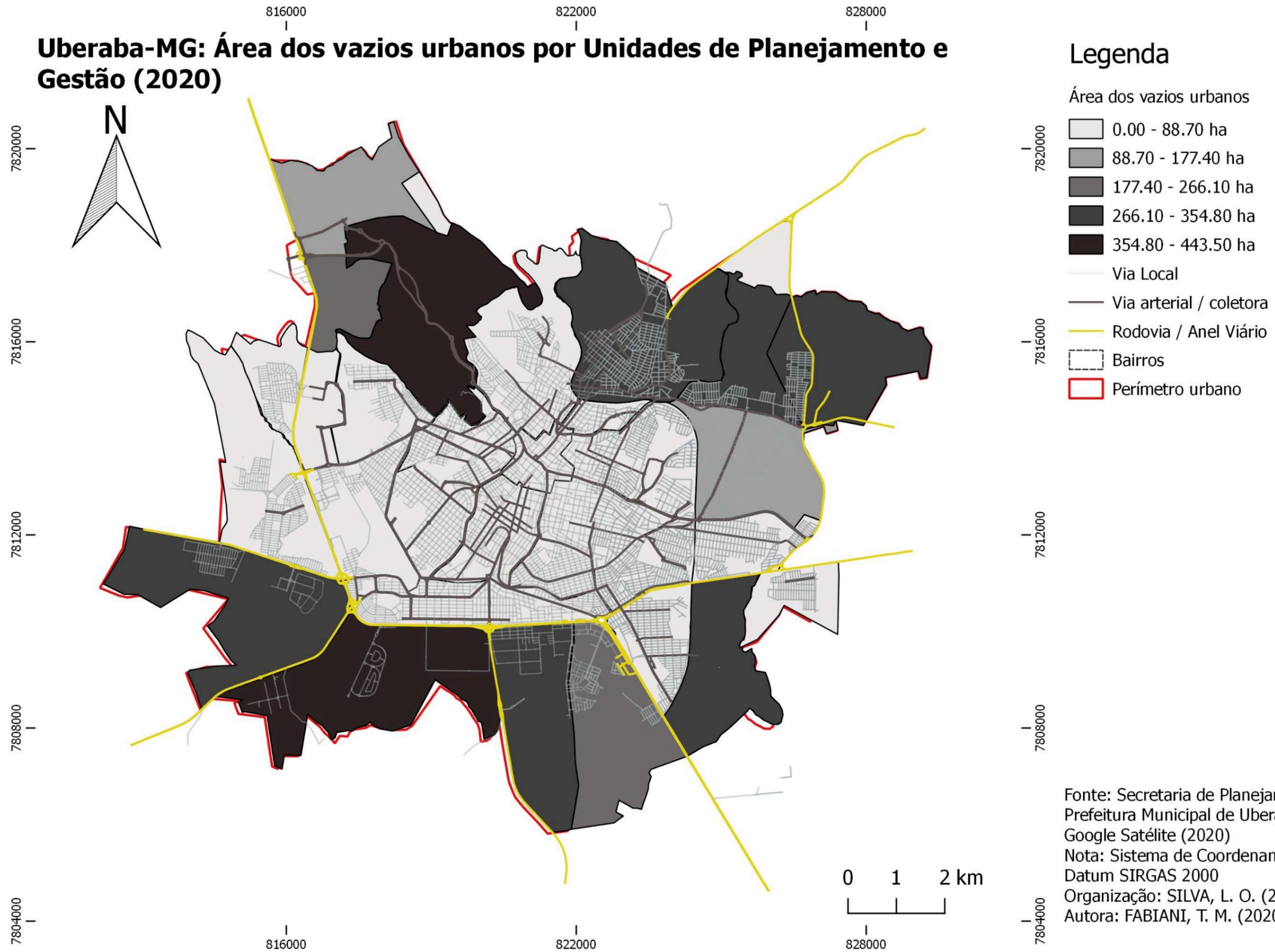
As duas regiões mais escuras possuem vazios urbanos maiores em áreas e estão localizadas na parte sul (área de antigas fazendas que estão sendo loteadas e atualmente possuem condomínio fechado de padrão médio) e a região norte da cidade (em que se localiza o Parque Tecnológico).

Os vazios foram classificados entre 0,00ha e 443,50ha, de acordo com a dimensão máxima de vazio encontrada na cidade, e esses valores foram divididos em cinco patamares, a fim de padronizar a coloração do mais claro (menores áreas) ao mais escuro (maiores áreas).

Os vazios classificados com áreas entre 266,10ha e 354,80ha estão situados nas regiões nordeste, sudeste e sul/sudoeste da cidade. Em sua grande parte, com espaços ainda não parcelados, assim como os vazios entre 177,40ha e 266,10ha e 88,70ha e 177,40ha que se encontram nas bordas do tecido urbano.

As áreas ociosas entre 0,00ha e 88,70ha estão presentes na região mais ocupada e povoada da cidade, nos espaços mais loteados e que englobam a região central.

Mapa 07- Vazios urbanos por Unidades de Planejamento e Gestão (2020) áreas em escala de cores



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberaba (2019)/Google Satélite (2020). Organização Fabiani, T. M. Autor Silva, L. O (2020)

2.3.8. Vazios por UPG

O mapa de Vazios Urbanos por UPG's apresentou as seguintes características dos vazios:

Tabela 06 - Quantificação de Vazios urbanos por UPG's

UPG	Total de vazios	Vazios parcelados	Vazios não parcelados	Vazios não ocupados	Vazios subocupados	Área total (ha)
2000	3	-	3	2	1	39,77
Aeroporto	7	2	5	6	1	60,98
Alfredo Freire	10	4	6	9	1	44,03
Amoroso Costa	5	2	3	1	4	272,4
Boa Vista	17	9	8	7	10	277,89
Bougainville	2	2	-	-	2	7,08
Costa Telles	1	-	1	-	1	12,45
Distrito Empresarial	10	1	9	6	4	166,36
Distrito Industrial I	4	2	2	1	3	19,13
Estados Unidos	2	1	1	1	1	6,87
Fabício	6	1	5	5	1	57,02
Grande Horizonte	5	3	2	3	2	41,14
Jockey Park	20	1	19	14	6	343,11
Lageado	4	1	3	3	1	56,86
Lourdes	7	1	6	6	1	17,73
Maracanã	25	8	17	21	4	190,62
Mercês	5	2	3	5	-	12,99
Morumbi	9	3	6	8	1	79,35

UPG	Total de vazios	Vazios parcelados	Vazios não parcelados	Vazios não ocupados	Vazios subocupados	Área total (ha)
Paraíso	10	6	4	6	4	141,68
Parque das Américas	5	3	2	2	3	5,06
Parque Empresarial	5	-	5	-	5	178,53
Parque Tecnológico	32	13	19	23	9	443,49
Portal	8	2	6	4	4	343,08
Recreio dos Bandeirantes	17	2	15	12	5	334,55
Santa Clara	16	7	9	11	5	280,53
Santa Maria	2	1	1	2	-	3,87
São Benedito	2	-	2	2	-	3,17
São Geraldo	29	9	20	25	4	424,22
Vallim	14	7	7	10	4	48,89

Fonte: autora, 2020

O mapa de vazios urbanos por Unidades de Planejamento e Gestão (UPG's) demonstra os vazios urbanos por cores de acordo com cada UPG. Pode-se observar que as UPG's mais às bordas do limite do perímetro urbano apresentam maior quantidade de vazios em área. Isso se deve principalmente pelo aumento do limite do perímetro urbano e também ao fato de essas regiões não estarem na sua totalidade parceladas. Além da falta de gestão e planejamento para ocupação das áreas parceladas.

A seguir, a tabela em ordem decrescente de valores de vazios urbanos, das maiores para menos áreas e suas UPG's .

Tabela 07 – Ordem das UPG's por área de vazios urbanos

Posição	UPG	Área total de vazios (ha)
1	Parque Tecnológico	443,49
2	São Geraldo	424,22
3	Jockey Park	343,11

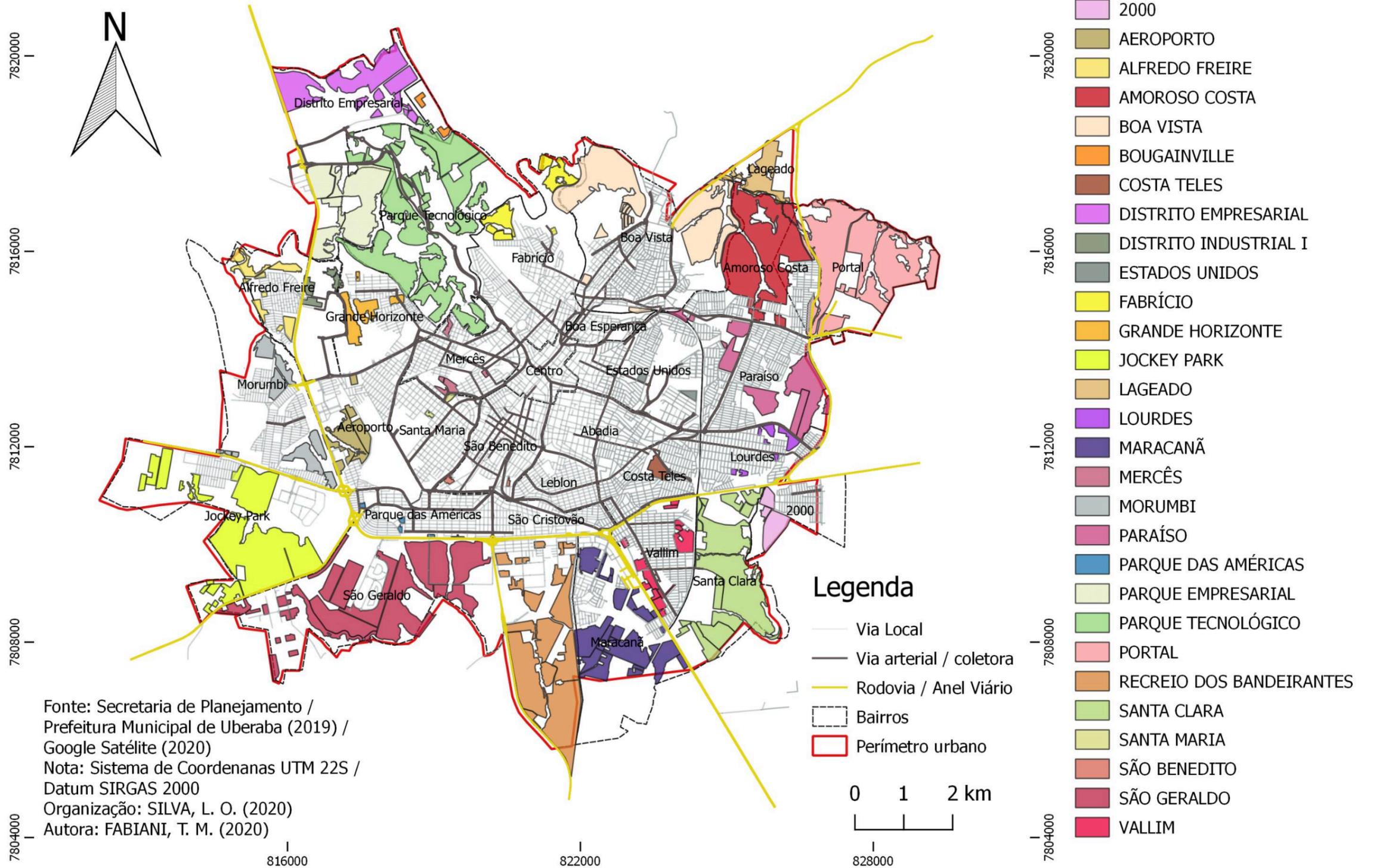
4	Portal	343,08
5	Recreio dos Bandeirantes	334,55
6	Santa Clara	280,53
7	Boa Vista	277,89
8	Amoroso Costa	272,4
9	Maracanã	190,62
10	Parque Empresarial	178,53
11	Distrito Empresarial	166,36
12	Paraíso	141,68
13	Morumbi	79,35
14	Aeroporto	60,98
15	Fabício	57,02
16	Lageado	56,86
17	Vallim	48,89
18	Alfredo Freire	44,03
19	Grande Horizonte	41,14
20	2000	39,77
21	Distrito Industrial I	19,13
22	Lourdes	17,73
23	Mercês	12,99
24	Costa Telles	12,45
25	Bougainville	7,08
26	Estados Unidos	6,87
27	Parque das Américas	5,06
28	Santa Maria	3,87
29	São Benedito	3,17

Fonte: autora, 2020.

Ressalta-se que a UPG que tem maior área de vazio urbano é a do Parque Tecnológico, cujo espaço é destinado a instituições, centros de pesquisa e empresas, não sendo destinado à habitação, ao comércio e a demais equipamentos urbanos e a UPG que tem menor área de vazio urbano é a do São Benedito, cujo loteamento é antigo e já está consolidado.

Mapa 08 - Vazios urbanos por Unidades de Planejamento e Gestão

Uberaba-MG: Vazios Urbanos - Unidades de Planejamento e Gestão (2020)



Fonte: Secretaria de Planejamento / Prefeitura Municipal de Uberaba (2019) / Google Satélite (2020)
 Nota: Sistema de Coordenanas UTM 22S / Datum SIRGAS 2000
 Organização: SILVA, L. O. (2020)
 Autora: FABIANI, T. M. (2020)

2.3.9. Vazios em áreas parceladas e não parceladas

As UPG's que contemplam os vazios em áreas parceladas e não parceladas são as seguintes:

Tabela 08 - Quantificação dos vazios em áreas parceladas e não parceladas

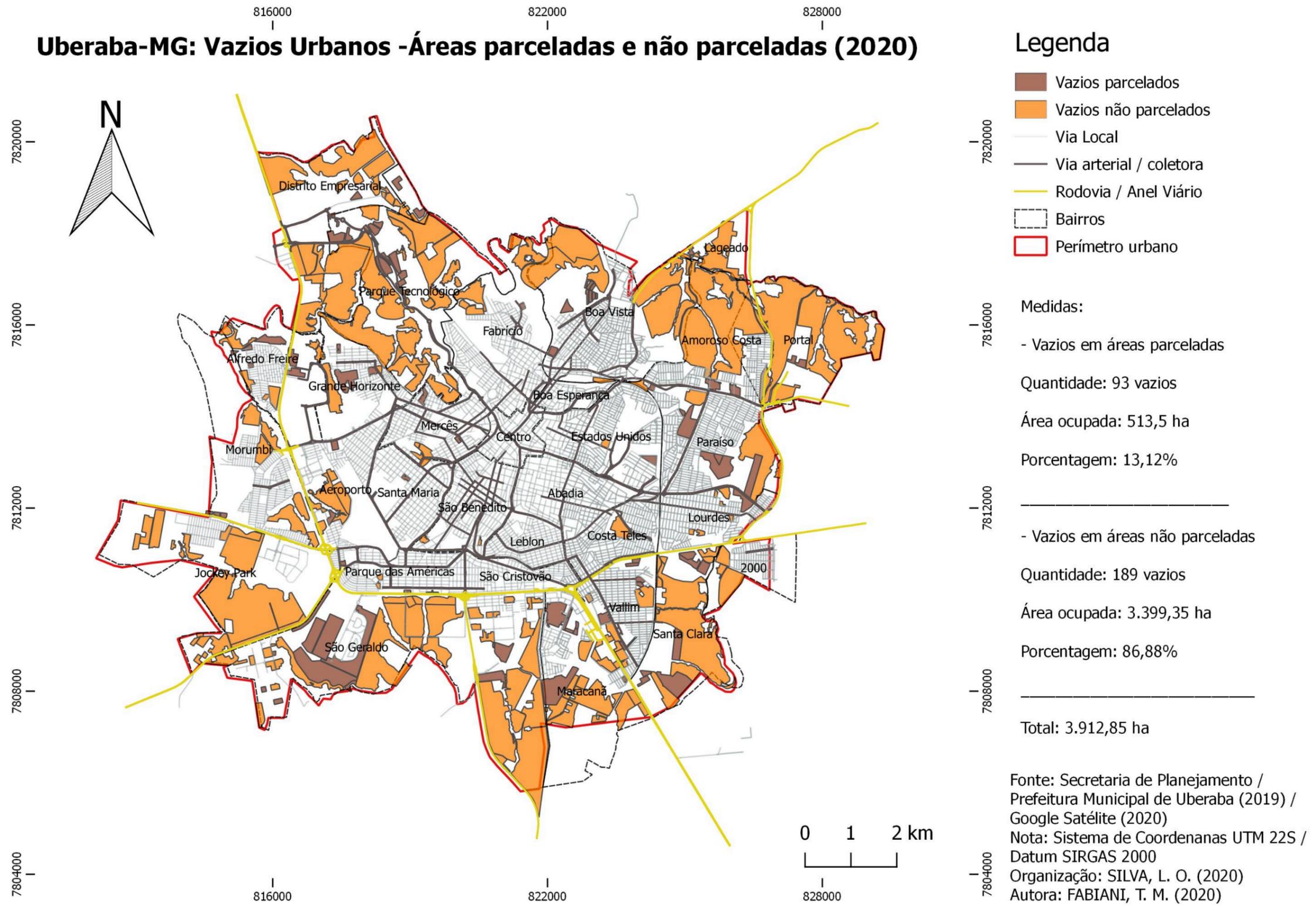
UPG	Vazios parcelados	Área total vazios parcelados (ha)	Vazios não parcelados	Área total Vazios não parcelados (ha)
2000	-	-	3	39,77
Aeroporto	2	5,79	5	55,19
Alfredo Freire	4	2,12	6	31,91
Amoroso Costa	2	10,67	3	261,73
Boa Vista	9	14,57	8	263,32
Bougainville	2	7,08	-	-
Costa Telles	-	-	1	12,45
Distrito Empresarial	1	11,76	9	164,02
Distrito Industrial I	2	11,76	2	7,37
Estados Unidos	1	4,14	1	2,73
Fabício	1	1,39	5	55,63
Grande Horizonte	3	19,65	2	21,49
Jockey Park	1	0,47	19	342,64
Lageado	1	1,99	3	54,87
Lourdes	1	7,75	6	9,98
Maracanã	8	57,51	17	133,11
Mercês	2	4,79	3	8,20
Morumbi	3	3,47	6	75,88
Paraíso	6	57,74	4	83,94
Parque das Américas	3	2,83	2	2,23
Parque Empresarial	-	-	5	178,53
Parque Tecnológico	13	42,28	19	401,21
Portal	2	5,03	6	338,05
Recreio dos Band.	2	22,36	15	312,19

UPG	Vazios parcelados	Área total vazios parcelados (ha)	Vazios não parcelados	Área total Vazios não parcelados (ha)
Santa Clara	7	53,85	9	226,68
Santa Maria	1	1,53	1	2,34
São Benedito	-	-	2	3,17
São Geraldo	9	149,04	20	275,18
Vallim	7	13,35	7	35,54

Fonte: autora, 2020.

O mapa das área de vazios em áreas parceladas e não parceladas apresenta o quantitativo muito maior deles nos locais ainda não loteados. Isso se deve, principalmente, a questões de restrições ambientais (locais vazios não poderiam ser parcelados como áreas em torno de córregos, mata ciliares etc.) trazendo à tona o grande potencial para o aumento das áreas de preservação e criação de parques lineares. A atual situação da cidade com números baixos de parques demonstra a falta de interesse do poder público em investir no setor, e po que se observa é que o aumento área de perímetro urbano acabou englobando, inclusive parte da área da APA.

Mapa 09 - Vazios urbanos em áreas parceladas e não parceladas



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberaba (2019)/Google Satélite (2020). Organização Fabiani, T. M. Autor Silva, L. O (2020)



CAPÍTULO III

RESULTADOS E DISCUSSÕES

CAPÍTULO III – RESULTADOS E DISCUSSÕES

3.1. Análise dos resultados

As sete macrozonas da cidade de Uberaba que foram analisadas e que tiveram as áreas em situação de vazio urbano identificadas são:

1. Macrozona de Adensamento Controlado
2. Macrozona de Consolidação Urbana
3. Macrozona de Estruturação Urbana
4. Macrozona de Regularização Especial
5. Macrozona de Ocupação Restrita
6. Macrozona de Desenvolvimento Econômico
7. Macrozona de Transição Urbana

Além dessas sete macrozonas, a cidade também é dividida em Unidades de Planejamento e Gestão – UPGs, que estão distribuídas em 48 regiões, já citadas no capítulo anterior (Figura 8), que também tiveram as análises de identificação dos vazios e de suas respectivas dimensões.

Nas análises das macrozonas, destacamos as principais UPGs que as compõem, suas características quanto à infraestrutura e o quantitativo de vazios que cada uma apresenta.

3.1.1. Macrozona de Adensamento Controlado – MAC

Na região da MAC, que corresponde à área central da cidade e é dotada de infraestrutura consolidada e bem distribuída, foram identificados 17 locais em situação de vazio urbano, dos quais apenas seis são parcelados e sete são espaços subocupados; os outros dez são vazios sem nenhuma ocupação.

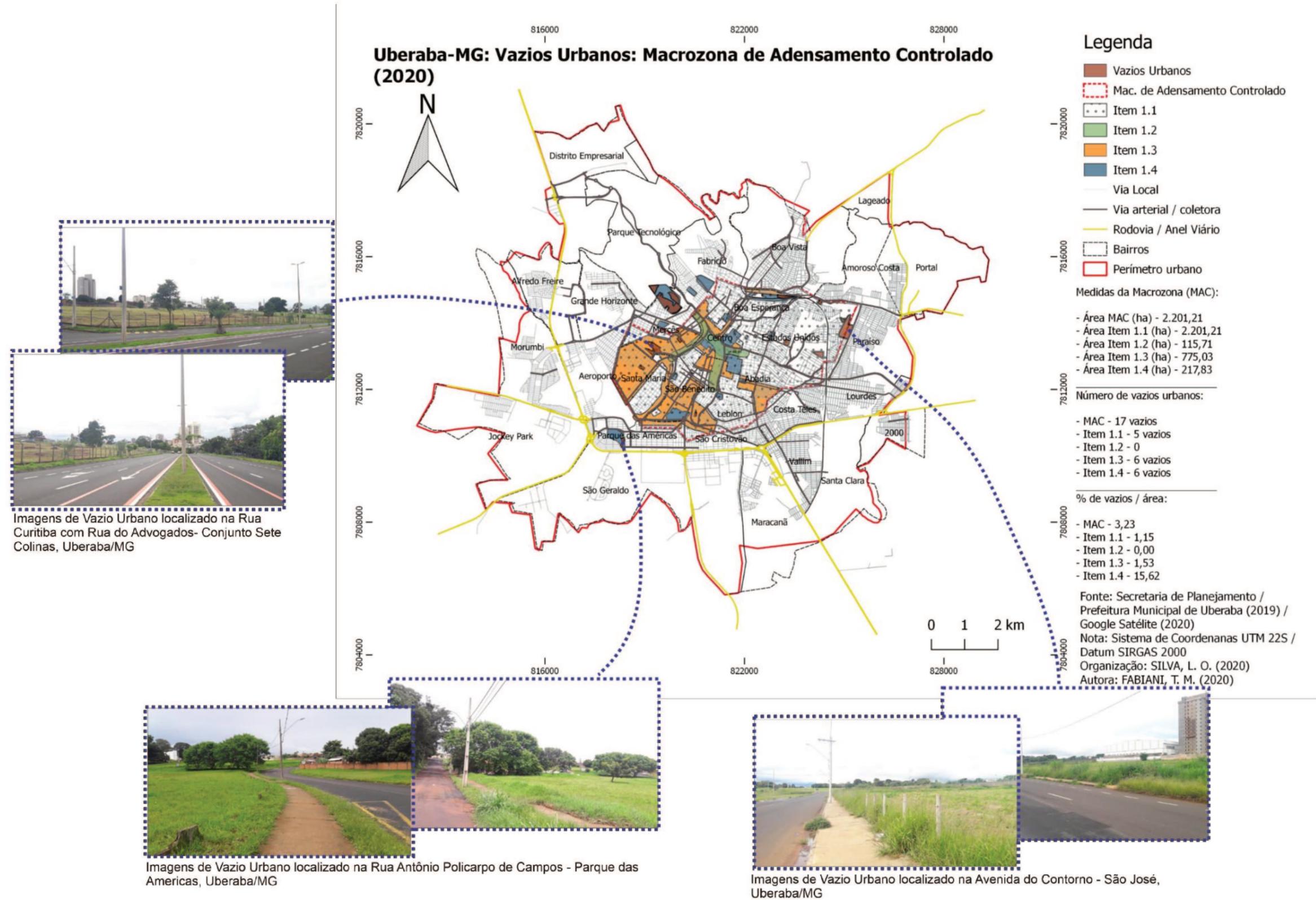
Com relação às subdivisões dentro dessa macrozona, não foi identificado nenhum vazio referente às áreas sujeitas a enchentes, conforme item 1.2. do mapa de macrozoneamento urbano. A ocorrência dessa condição nessa região seria até

benéfica, pois poderia contar com um espaço para as águas pluviais se infiltrarem no solo.

Em síntese, a região central possui lotes que estão em situação de vazio urbano, desocupados ou subocupados. Somando os valores, temos na região da MAC 71,17 ha de vazios urbanos dentro de uma área de 2.201,21 ha. Ou seja, 3,23% da área encontra-se ociosa, desocupada ou subocupada e sem função dentro de uma região já consolidada.

O fato de estarem em uma região com infraestrutura consolidada, com calçadas, asfalto, energia elétrica, coleta de lixo, transporte e fornecimento de água potável, confere a essas áreas, inclusive, maior valor imobiliário. Sua localização jamais poderia permitir que ficassem em condição de abandono para ações de especulação imobiliária, pois diversos serviços são oferecidos e custeados pelo poder público para um número aquém do que poderia atender. A ocupação dessas áreas não gera custos extras significativos para a municipalidade, ao contrário, áreas desprovidas ou com baixa infraestrutura requerem investimentos para a instalação e a manutenção de equipamentos públicos. É necessário aplicar os instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade, como IPTU Progressivo, Direito de Preempção e Outorga Onerosa, para que os vazios dessa área sejam ocupados, ou ao menos para que tenham um uso, resgatando o valor social do solo urbano. Nota-se que a cidade apresenta vazios por toda sua área urbanizada, mais predominantemente nos bairros mais novos, menos consolidados e mais distantes da área central, como pode ser verificado nos mapas das macrozonas: MEU, MRE, MOR e MDE. A aplicação das ferramentas do Estatuto das Cidades poderia gerar perdas financeiras aos especuladores imobiliários, forçando-os à mudança de situação, como a ocupação desses lotes.

Figura 16 – Imagens de vazios da Macrozona de Adensamento Controlado – MAC



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberaba (2019)/Google Satélite (2019). Autor Silva, L. O. Organização Fabiani, T. M. (2020)

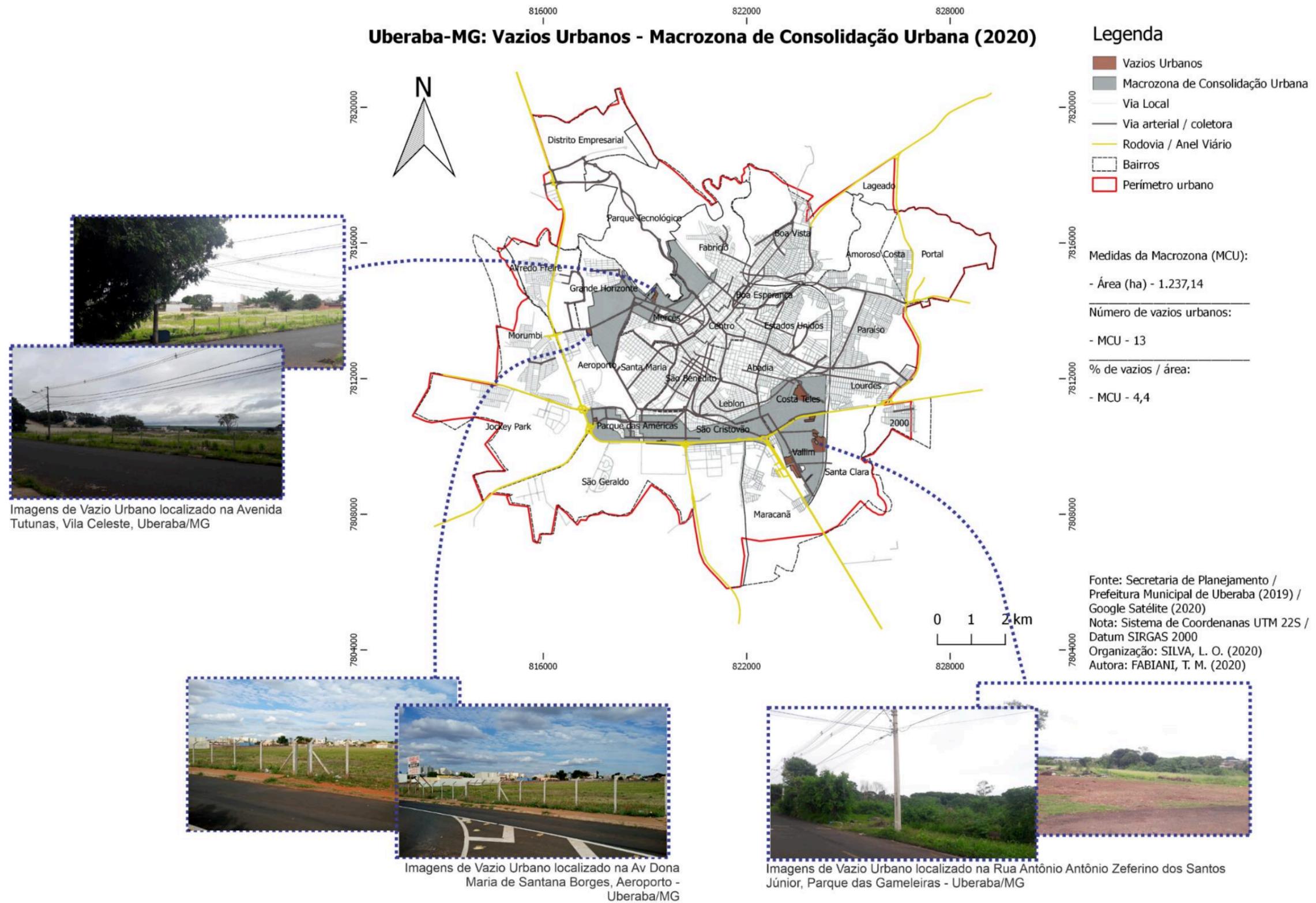
3.1.2. Macrozona de Consolidação Urbana – MCU

A região da MCU é formada por bairros e loteamentos lindeiros aos bairros mais centrais e antigos da cidade, mesmo estes não estando situados nas bordas do perímetro urbano. São bairros que se constituíram nos anos de 1970 e 1980, portanto possuem entre quatro e cinco décadas de ocupação. A MCU possui infraestrutura urbana satisfatória, com diversos equipamentos públicos urbanos, como escolas, postos de saúde e transporte regular. Nessa região, foram identificados 13 vazios urbanos; destes, apenas três não estão parcelados, e somente cinco estão subocupados, ou seja, em oito locais não há nenhum tipo construção ou ocupação. Do total de espaços, há 55 ha de áreas que poderiam ser ocupadas de forma a valorizar e beneficiar a população local.

Dentro da área da MCU, os vazios identificados se apresentam em cinco UPGs: Vallim, Costa Teles, Parque das Américas, Aeroporto e Mercês. Entre estes, a UPG que apresenta maior área de vazio urbano é o Vallim, com 34,91 ha de vazios urbanos. O bairro é dotado de infraestrutura, possuindo asfalto, energia elétrica, fornecimento de água, transporte e coleta de lixo. Há a presença ainda de equipamentos urbanos, como creches, escolas, posto de saúde, igrejas, praças etc., e em sua avenida principal, José Valim de Melo, existe comércio variado. No total da MCU, apresentam-se 13 vazios, totalizando 55,62 ha, ocupando 4,4% da área.

A MCU possui uma subdivisão, “2.1 Controle em função da saturação viária”, cuja área não apresenta nenhum vazio urbano com as definições propostas neste trabalho. Ressalta-se que a região possui potencial para o adensamento populacional e a ocupação desses vazios, o que deveria ser incentivados pelo poder público para que a população local pudesse usufruir de toda a infraestrutura urbana já implantada.

Figura 17 – Imagens de vazios da Macrozona de Consolidação Urbana – MCU



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberaba (2019)/Google Satélite (2019). Autor Silva, L. O. Organização Fabiani, T. M. (2020)

3.1.3. Macrozona de Estruturação Urbana – MEU

A MEU é formada, em grande parte, por loteamentos e bairros nas bordas do perímetro urbano, de ocupação recente, ocorrida nos últimos 40 anos, com grande expansão de assentamentos na porção sul, sudeste e sudoeste, principalmente após a implantação do Programa Minha Casa, Minha Vida, com mais ênfase no ano de 2008. Esses conjuntos habitacionais recentes se caracterizam pela ausência de equipamentos públicos e acessos precários, considerando que são áreas cortadas por importantes rodovias e afastadas da região central, com menor opção de educação, transporte, saúde e emprego.

Esses novos loteamentos se instalaram sob a determinação das legislações ambientais modernas, mais restritivas quanto à ocupação de áreas de preservação permanente. Por esse motivo, apresentam grande número de áreas com restrições ambientais. Nessa macrozona, foram identificadas as maiores quantidades de vazios urbanos. Nela, há 122 espaços que se encontram em situação de vazio, correspondendo a 1.932,07 ha e ocupando 37,74% de sua área total. Destes, 24 estão subocupados e 98 áreas encontram-se sem qualquer tipo de uso. Outros 35 espaços encontram-se parcelados.

A região da MEU é formada por grandes glebas de vazios. Algumas delas foram identificadas com características rurais, inclusive abrigando criação de gado. Provavelmente são partes que pertenciam a antigas fazendas ou chácaras e que foram incorporadas ao perímetro urbano e parceladas. Essas áreas parceladas se tornaram bairros para a classe mais baixa e condomínios de acesso controlado para a classe mais alta, localizados na região sul da cidade e rodeados por fazendas que ainda não foram parceladas. Os vazios urbanos dessa região nas APPs devem ser preservados e, quando for possível, requalificados. Deve-se buscar intensificar a ocupação dessas áreas dada a sua baixa densidade. Além disso, é necessário investir na instalação de equipamentos públicos (principalmente creches e escolas), considerando sua distância do centro.

Essa macrozona se encontra desprovida e afastada de equipamentos de lazer, contudo apresenta grande potencial para a implantação de uma rede de parques lineares quando existir possibilidade, no que se refere às questões ambientais, de se construir essas áreas verdes. Os loteamentos Jardim Copacabana (região

sudoeste), Alfredo Freire (região oeste), 2000 e Jardim Itália (região leste) encontram-se entre 7,0 km e 11,0 km de distância da região central. O Alfredo Freire possui cerca de 40 anos e já possui infraestrutura básica e equipamentos urbanos; o loteamento 2000 tem aproximadamente 20 anos e ainda não está dotado de infraestrutura satisfatória, com escassos equipamentos urbanos. Os demais loteamentos surgiram pela implantação do MCMV (Minha Casa, Minha Vida).

Uma característica comum entre todos esses bairros é que eles abrigam, em sua maioria, uma população de baixa renda. Grande parte dos moradores dessa macrozona está descoberta de serviços e equipamentos, tendo que recorrer a outros bairros afastados ou à região central.

Nota-se que o Plano Diretor de 2018 inclui os artigos 297 e 298, que preveem a ocupação desses vazios, e o artigo 299, que institui a criação de áreas de lazer.

Art. 297 - São diretrizes para a Macrozona de Estruturação Urbana:

I – prioridade às intervenções que permitam a integração ao tecido urbano já consolidado da Cidade;

II – ocupação das glebas e terrenos vazios, compatibilizada com a criação de áreas verdes e de lazer e a implantação de equipamentos sociais;

III – criação ou reforço de centralidades para dinamização das áreas urbanas e para evitar deslocamentos para a área central da Cidade;

IV – aplicação de instrumentos da política urbana para incentivo à ocupação das áreas e integração ao tecido urbano consolidado;

V – regularização urbanística e fundiária, especialmente nas áreas ocupadas por população em situação de vulnerabilidade social.

Art. 298 - As diretrizes para a Macrozona de Estruturação Urbana serão implementadas mediante aplicação dos seguintes instrumentos da política urbana:

I – Edificação Compulsória e IPTU Progressivo no Tempo para ocupação de terrenos e lotes vagos;

II - Direito de Preempção para melhorias viárias;

II - Operação Urbana Consorciada para incentivo à ocupação, compatibilizada com a preservação ambiental e a criação de áreas de lazer urbano, no Jardim Maracanã;

III - Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 299 - A qualificação ambiental da Macrozona de Estruturação Urbana se dará mediante demanda para atendimento à população, considerando a existência de áreas de qualificação ambiental instituídas nas demais Macrozonas. (NR)

I - Criação das seguintes áreas de lazer:

a) Parque Linear São Cristóvão;

b) Parque 2000;

c) Mata Linear Córrego Sucuri;

d) Mata Linear Córrego Jucá;

e) Parque Tancredo Neves;

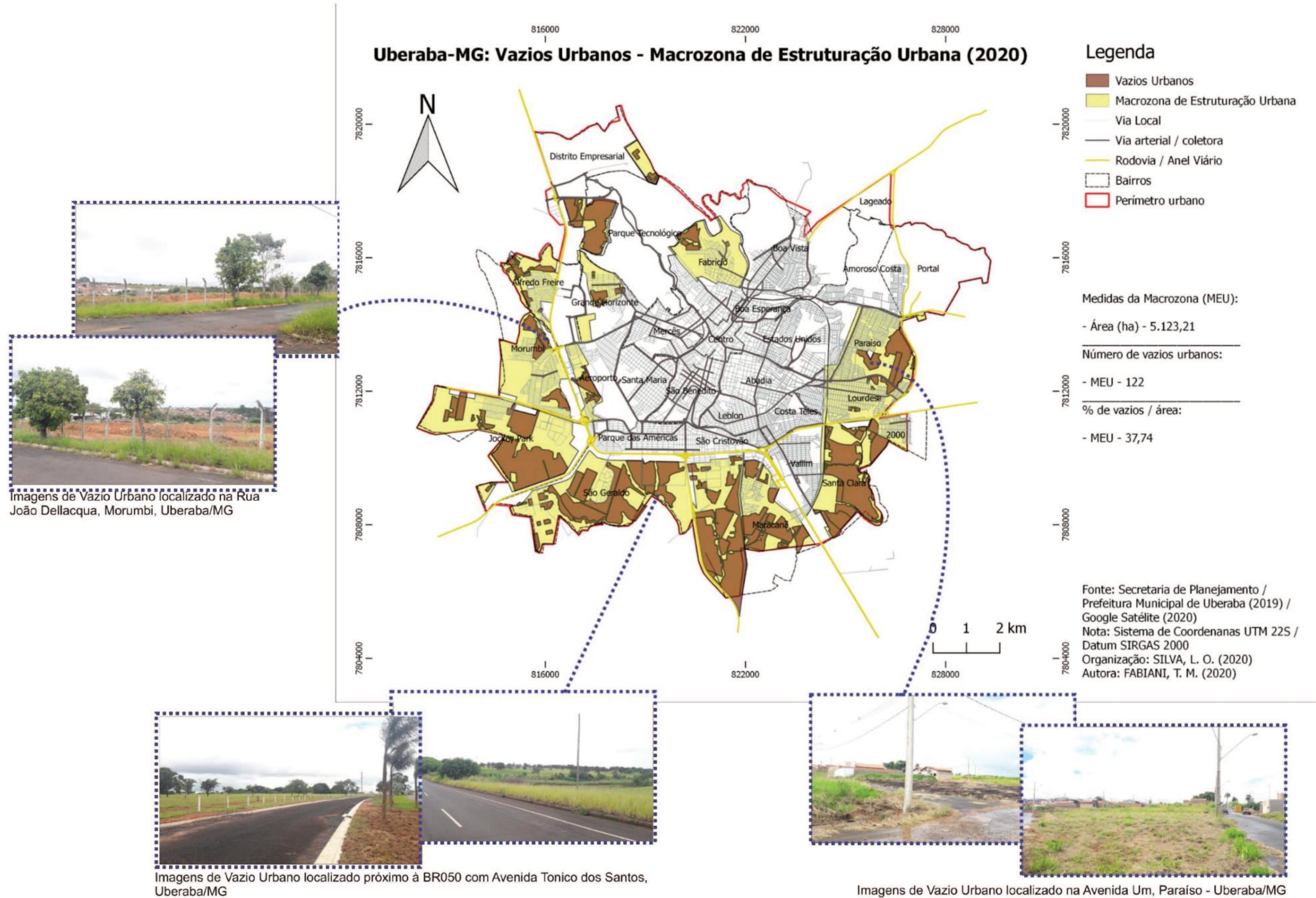
f) Parque Linear Grande Horizonte.

II – elaboração e implementação do Plano de Arborização.

Conforme o item III do artigo 297, citado acima, as novas centralidades são criadas espontaneamente, de acordo com a necessidade da região e a atuação da própria comunidade local. O que poderia ocorrer são investimentos por parte do setor público para atrair e estimular novos empreendimentos.

No entanto a realidade vivida na região é diferente do que foi idealizado com as diretrizes do Plano Diretor, visto que a maioria dos loteamentos ainda possui grande quantidade de áreas vazias, pois não há indícios de aplicação dos instrumentos de políticas públicas como Edificação Compulsória e IPTU Progressivo no Tempo para a ocupação de terrenos e lotes vagos. Além disso, os loteamentos ainda não receberam nenhum novo parque ou novos equipamentos sociais.

Figura 18 – Imagens de vazios da Macrozona de Estruturação Urbana – MEU



3.1.4. Macrozona de Regularização Especial – MRE

A MRE é formada por duas áreas na região nordeste da cidade, em situação fundiária irregular, que se encontram na região da APA.

Inicialmente, a APA do rio Uberaba encontrava-se com restrição de ocupação e adensamento. Essas áreas tinham como diretriz a ocupação por chácaras em lotes mínimos de 5 mil m² e máximo de 10 mil m². O Plano Diretor de 2006 garantia o controle dessa ocupação. Contudo a pressão e a movimentação do mercado imobiliário e donos de glebas nessa área e no restante da APA alteraram a lei e permitiram adensamento nos parcelamentos.

O Plano Diretor de 2018 inclui o artigo 301, que prevê a manutenção de ocupação de baixa densidade:

Art. 301 - Na Macrozona de Regularização Especial serão implementadas as seguintes diretrizes:

I - apoio à promoção da regularização fundiária;

II – fortalecimento da fiscalização para evitar ocupação com características urbanas, sendo mantida uma ocupação de baixa densidade e atividades rurais de baixo impacto ambiental.

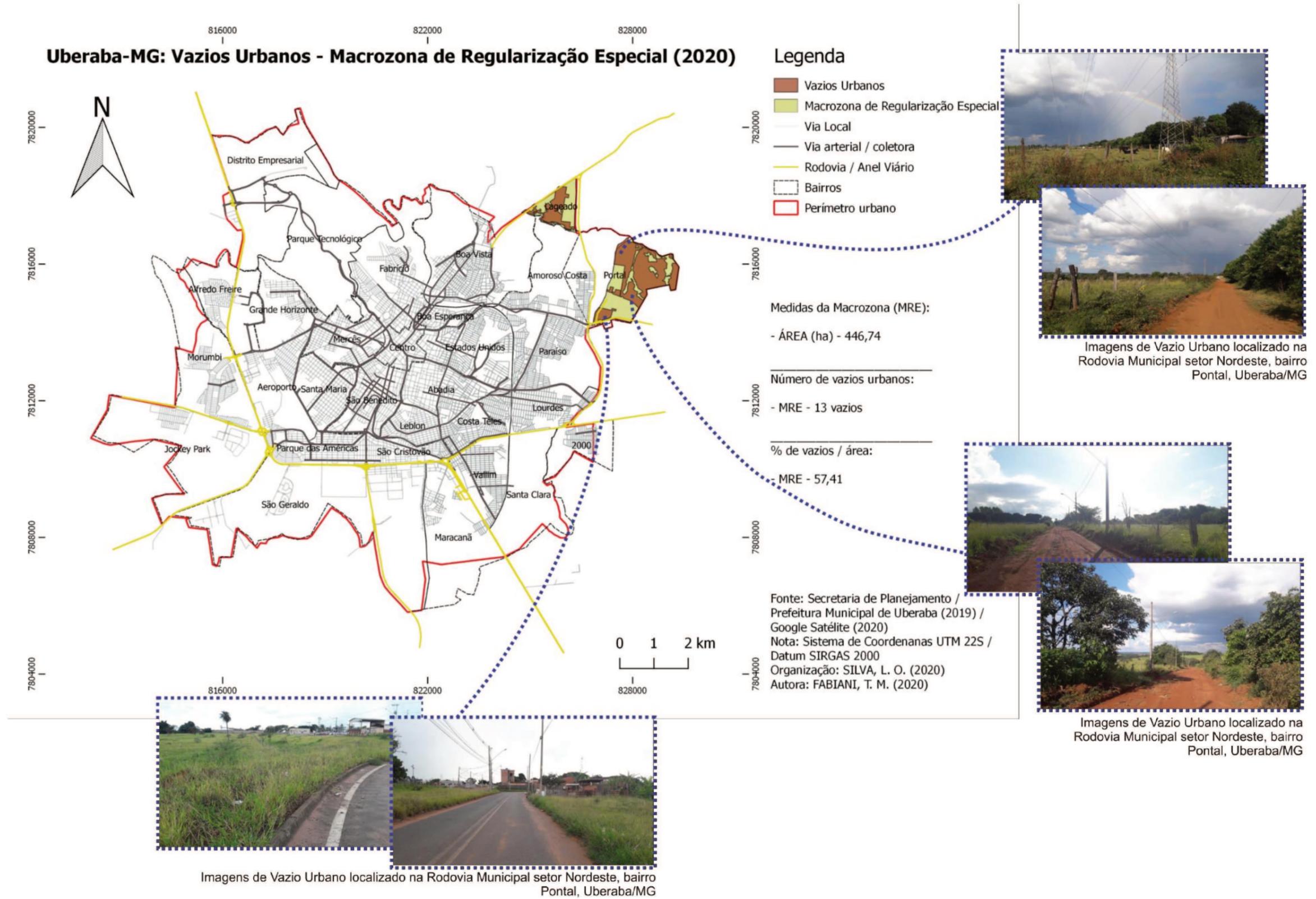
III – atendimento aos dispositivos previstos na lei do Plano Diretor da APA do Rio Uberaba. (AC)

Nessa macrozona foram identificados 13 vazios urbanos, sendo nove não parcelados e sete subocupados. Os 13 vazios somam 256,49 ha de área e ocupam 57,41% do total da área da MRE.

A instalação da Penitenciária Professor Aluísio Ignácio de Oliveira, nos anos 2000, levou a uma maior movimentação para a parte nordeste da cidade, que começou a ser ocupada nos anos de 1990. Até então era composta apenas por pequenas fazendas e chácaras. Essa ocupação inicialmente foi irregular, por estar localizada dentro da área da APA.

Os vazios dessa macrozona podem ser enquadrados como resquícios do crescimento da cidade, visto que estão nas bordas do perímetro urbano e nem todas as áreas ainda estão servidas de infraestrutura urbana. Trata-se de áreas de chácaras, com ligação às rodovias, sem transporte público ou asfaltamento, implantadas nas bordas do perímetro urbano e não contíguas à malha urbana, circundadas por vazios urbanos.

Figura 19 – Imagens de vazios da Macrozona de Regularização Especial – MRE



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberaba (2019)/Google Satélite (2019). Autor Silva, L. O. Organização Fabiani, T. M. (2020)

3.1.5. Macrozona de Ocupação Restrita – MOR

A região da MOR é caracterizada por espaços situados, em sua maior parte, na região nordeste (inclui-se a região da APA), com ocupação realizada entre o final da década de 1970 e o início dos anos 1980, e por outras áreas menores nos setores sul, sudeste e noroeste e próximas ao aeroporto da cidade. Foram identificados 29 vazios urbanos, com um total de 739,28 ha, com 12 vazios parcelados e 17 em situação de subocupação.

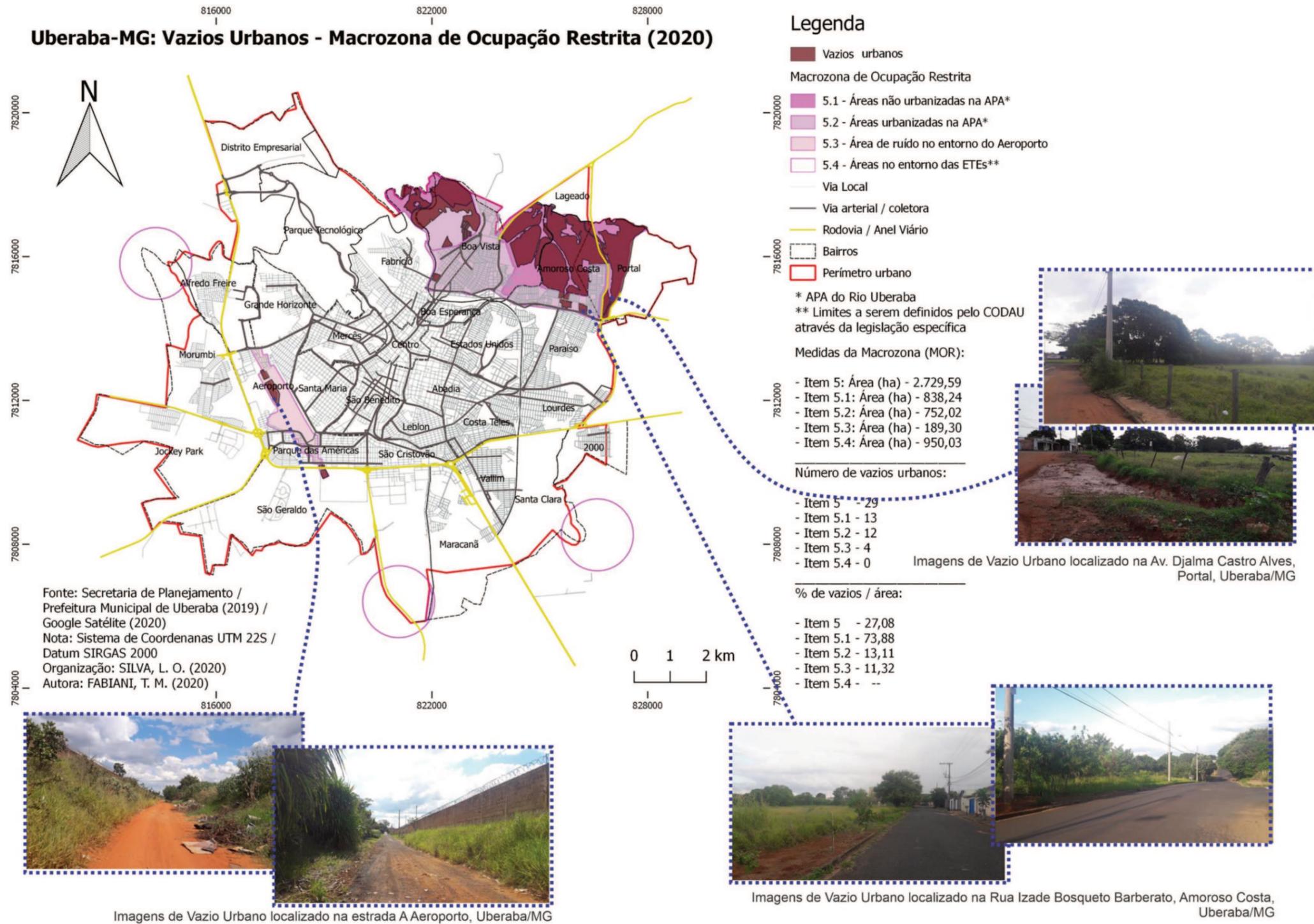
A MOR próxima à APA tem ocupação que remete à década de 1930, após a instalação da nova estação ferroviária no bairro Boa Vista. Com a definição da captação de água do rio Uberaba naquele setor da cidade e a linha férrea como barreira, a expansão da cidade para a direção norte ficou limitada. A ocupação desses bairros se deu por uma classe operária, com renda baixa. No final da década de 1970, o setor recebeu grandes conjuntos habitacionais. Nos anos de 1980, houve uma principal grande ocupação: a invasão da área pública de uma gleba às margens da Ligação 797, que posteriormente foi regularizada. Com o passar do tempo, essas áreas regularizadas passaram a receber infraestrutura urbana.

O Plano Diretor de 2018 prevê a ocupação desses terrenos com diferenciações no adensamento devido à sua localização em área de preservação ambiental:

Art. 304 - São diretrizes para a Macrozona de Ocupação Restrita nas glebas e terrenos situados no Boa Vista e Amoroso Costa:
I – ocupação urbana, com imposição de níveis diferentes de adensamento, respectivamente, nas glebas e terrenos vazios ou ocupados, desde que atendidos os requisitos exigidos pelo Plano Diretor da APA do Rio Uberaba e respectivamente do Plano de Manejo da APA (NR)

A ocupação das áreas da MOR no setor norte é controversa, por estar na APA do rio Uberaba e à montante da captação de água que abastece a cidade. É uma região relativamente próxima ao centro, mas que deve ter preservadas suas características naturais para a produção de água limpa. E uma ocupação nesse setor pode comprometer a vazão do rio e principalmente sua integridade, portanto deve ser controlada.

Figura 20 – Imagens de vazios da Macrozona de Ocupação Restrita – MOR



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberaba (2019)/.Google Satélite (2019). Autor: Silva; L.O. Organização Fabiani, T.M. (2020)

3.1.6. Macrozona de Desenvolvimento Econômico – MDE

A MDE está localizada em setores estratégicos para indústrias e comércio, espalhados em diversos pontos de toda a cidade, englobando os distritos industriais, empresariais, miniparques empresariais, o Parque Tecnológico e a região ao longo das rodovias que cortam o perímetro urbano, compondo eixos de desenvolvimento, constituindo-se de áreas com localização de fácil escoamento de produtos devido a essa proximidade com as rodovias.

O traçado das rodovias BR 050 e BR 262 foi definido nos anos de 1960 e, juntamente com novas avenidas que foram construídas para se ligarem ao centro da cidade, criaram-se os eixos de desenvolvimento, determinantes para a expansão urbana e fundamentais para a expansão do centro e para a configuração das novas centralidades nos bairros novos. Do mesmo modo, os distritos industriais e empresariais foram instalados nas décadas seguintes, integrando e setorizando as atividades industriais dentro da malha urbana.

Nos anos 1990, a Fazenda Experimental da Epamig, pertencente à Embrapa, situada próxima à área central, transferiu parte de sua propriedade para o município implantar um parque tecnológico, denominado Univerdecidade. Ele foi instalado em uma área superior a 15 milhões de metros quadrados e possui entorno com 3 milhões de metros quadrados de áreas verdes preservadas. Criado a partir de uma lei municipal, tem como meta consolidar um ambiente de integração entre empresas, universidades, centros de pesquisa e governo. Atualmente, abriga algumas instituições, como o *campus* da Universidade Federal do Triângulo Mineiro, a Reitoria e o *campus* do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Triângulo, o CBMMG e empresas de tecnologia da informação e fertilizantes. Porém a ocupação ainda é baixa e os espaços vazios possuem destinação empresarial e tecnológica, não havendo possibilidade de instalação de habitações.

Localizado no setor norte, em proximidade com o Distrito Industrial 2 e com acesso facilitado pela Rodovia BR 050, o Parque Tecnológico foi inaugurado em 1996, em uma área de 766 ha, dos quais 160 ha foram adquiridos pela Prefeitura de Uberaba.

Na MDE foram identificados vazios urbanos em todos esses setores em um total de 858,22 ha, com destaque para o Parque Tecnológico, respondendo por quase 50% do total de vazios.

Os Distritos Industriais I, II, III e IV são áreas institucionalizadas, dotadas de infraestrutura e transporte, localizados próximos às áreas de escoamento de produtos, como as rodovias, com uso exclusivo industrial, agroindustrial, comercial ou para implantação de equipamentos e instalações de suporte ao uso industrial.

Os parques empresariais ou miniparques estão destinados à instalação de empresas de suporte ao uso industrial, agroindustrial, comercial e de serviços de grande porte.

Dos 88 vazios identificados na MDE, 23 estão parcelados e 23 subocupados, ou seja, a maioria não possui nenhum tipo de construção ou se encontra em desuso. Portanto, todas essas áreas vazias da MDE possuem destinação específica, como empresas e indústrias, e não estão passíveis de ocupação habitacional. Essa macrozona é considerada vazio urbano sem possibilidade de ocupação ou de aplicação de instrumentos de políticas públicas, por possuir características que a impedem de se tornar uma Zeis ou de se investir em loteamentos residenciais ou de implantá-los.

3.1.7. Vazios urbanos por UPGs – áreas em escala de cores

O mapa de identificação das áreas dos vazios urbanos por Unidades de Planejamento e Gestão (UPGs) foi separado em cinco níveis de valores de áreas, a partir do tamanho máximo das áreas dos vazios mapeados, com base nas medidas obtidas pelo software QGIS. O mapa apresentou manchas mais escuras nos setores norte e sul da cidade, que significam maiores áreas de vazios urbanos. As cores mais escuras vão diminuindo conforme se aproxima do centro da cidade, ou seja, o tamanho das áreas de vazios urbanos vai decrescendo das bordas ao centro. Todavia, nas bordas do setor oeste, há menores áreas de vazios urbanos do que nas bordas do setor leste. Já a região central possui áreas ociosas menores, com espaços vazios entre 0,00 ha e 88,70 ha. Desta forma, pode-se entender que as regiões mais consolidadas possuem vazios com áreas menores, e os vazios com as áreas maiores estão nas bordas do perímetro urbano, influenciados por setorizações e zoneamentos, como áreas industriais e de chácaras, além das restrições ambientais.

3.1.8. Vazios urbanos por Unidades de Planejamento e Gestão

Os vazios identificados em cada UPG revelam o que os outros mapas já identificaram: as Unidades de Planejamento e Gestão que estão menos consolidadas e mais próximas dos limites do perímetro urbano apresentam maiores quantidades de vazios e maiores áreas desses espaços. A região oeste-leste, com índices maiores de parcelamentos, apresenta menores quantidades de vazios. As três maiores áreas de vazios urbanos pertencem às seguintes UPGs:

Parque Tecnológico – 443,49 ha

São Geraldo – 424,22 ha

Jockey Park – 343,11 ha

O Parque Tecnológico, que abriga a maior área de vazio urbano, possui as características de destinação de ocupação para empresas, instituições de ensino e pesquisa. O local não possui tratamento de esgoto, porém é dotado de outras infraestruturas, como asfalto, fornecimento de água, energia elétrica e coleta de lixo.

Abriga empresas de tecnologia, companhia de distribuição de energia elétrica (Cemig), instituições de ensino, cemitério e corpo de bombeiros. Não possui nenhum tipo de uso habitacional e seus vazios devem ser ocupados de forma controlada e de acordo com as destinações do parque.

O Parque São Geraldo é formado por uma antiga fazenda, que foi parcelada para a implantação do condomínio residencial fechado Mário Franco; outra parte foi loteada para chácaras, como “Vale do Sol”, e, recentemente, há cerca de três anos, foi aberto novo loteamento, chamado Laranjeiras. No entorno, encontram-se fazendas destinadas à criação de gado próximas às rodovias BR 050 e MG 427. Conta com um hipermercado e loja de departamentos instalada ao longo da rodovia, porém o restante do bairro, que tem baixa densidade populacional, possui comércio escasso e não apresenta equipamentos urbanos, como escolas, igrejas, postos de saúde etc. Com 275,18 ha de áreas ainda não parceladas, muitos desses vazios se encontram em áreas de proteção ambiental, portanto a ocupação deve prever as áreas ambientalmente viáveis.

O Jockey Park é composto por loteamentos com habitações populares, como Jardim Copacabana e Residencial Morada Du Park, e por dois condomínios residenciais fechados destinados à população de alta renda: o Jockey Park e o mais recente, a Estância dos Ypês. Apresenta infraestrutura, como fornecimento de água e energia, coleta de lixo e asfalto (que se encontra deteriorado em alguns lugares nos loteamentos populares). No bairro há um clube privativo e equipamentos urbanos, como praças, igrejas e creches nos loteamentos abertos. Estes são escassos, assim como não há centro de bairro consolidado, fazendo com que os moradores frequentem o comércio de outros bairros.

Os loteamentos que não possuem tratamento de esgoto estão em processo de regularização para a adequação desse sistema, no entanto, para o Parque Tecnológico, não existe previsão por parte da Prefeitura Municipal de regularizar ou implantar o sistema de tratamento.

Além de possuir áreas com restrições ambientais que devem ser mantidas e preservadas, apresenta 342,64 ha de vazios não parcelados. A ocupação desses espaços deve levar em consideração as restrições ambientais em que se enquadram.

As três menores áreas de vazios urbanos estão nas seguintes UPGs:

Parque das Américas – 5,06 ha

Santa Maria – 3,87 ha

São Benedito – 3,17 ha

O Parque das Américas é um bairro consolidado, dotado de infraestrutura, como asfalto, energia elétrica, fornecimento de água, transporte e coleta de lixo. Possui equipamentos urbanos, como creches, escolas, posto de saúde, igrejas, praças, campo de futebol etc. O bairro se destaca pelo comércio diversificado, contando também com bares, restaurantes e hotéis nas suas principais avenidas, a Avenida João XXIII e a Avenida Tônico dos Santos, podendo ser classificado como um subcentro da cidade. É ocupado por habitações de população de renda média e baixa e possui uma mata preservada (Mata do Carrinho), que abriga um museu dedicado a um ilustre morador, Chico Xavier, que residia e trabalhava nesse bairro.

O Santa Maria é um bairro também consolidado, formado na década de 1950, dotado de infraestrutura, como asfalto, energia elétrica, fornecimento de água, transporte e coleta de lixo, e equipamentos urbanos: creches, escolas, posto de saúde, igrejas, praças e clube privativo. É um bairro com comércio diversificado, com mercados, restaurantes e bares na rua Goiás e na avenida Santos Dumont, abrigando várias clínicas médicas, laboratórios, farmácias e hospitais. Nas proximidades do bairro, encontra-se a Universidade de Uberaba, que aglutinou no entorno habitações principalmente destinadas a estudantes, com muitos pensionatos e repúblicas, contando também com população heterogênea, composta por diferentes extratos sociais.

O bairro São Benedito foi formado entre as décadas de 1930 e 1950, incentivado pela Ferrovia Oeste Minas, compondo eixo comercial nas ruas Tristão de Castro e São Benedito. Abriga importantes equipamentos urbanos: terminal rodoviário, shopping, hipermercados, praças, escolas, hotéis e parque de exposições, onde ocorrem feiras agropecuárias reconhecidas nacionalmente, além de hotéis e restaurantes. Possui comércio variado nas avenidas Fernando Costa, Apolônio Sales, Edilson Lamartine Mendes e comércio voltado para a construção civil, como na avenida Barão do Rio Branco. Por possuir subcentros, o bairro é dotado de boa infraestrutura e formado por população com renda diversificada.

Essas características valorizam os espaços vazios dessa UPG, que devem ter prioridade na aplicação dos mecanismos previstos no Plano Diretor para a utilização do solo urbano.

3.1.9. Vazios urbanos – áreas parceladas e não parceladas

Na análise dos vazios urbanos, nota-se que Uberaba possui um número significativo de lotes e glebas sem ocupação nas áreas parceladas e não parceladas. Do total de 3.912,85 ha de vazios urbanos, 3.399,35 ha não estão parcelados, o que corresponde a 86,87% dos vazios urbanos. Durante o desenvolvimento da pesquisa, observou-se que os bairros mais centrais possuem vazios urbanos cercados de infraestrutura, como fornecimento de água, energia elétrica, asfalto, coleta de lixo, transporte e calçamento. Já os bairros mais periféricos, muitas vezes apresentam espaços ociosos sem calçamento, sem manutenção do asfalto ou sem asfalto, com lotes ou glebas tomados por vegetação. Foram detectados também espaços vazios dentro da área urbana com características rurais, como cercados, servindo de pastagem para gado ou sendo utilizados para plantações.

Há diretrizes no Plano Diretor que colocam a ocupação desses espaços em primeiro plano; por outro lado, não são aplicados os instrumentos que estão previstos, de acordo inclusive com o Estatuto das Cidades e, principalmente, tem-se alterada a Lei do Plano Diretor e estimulados novos loteamentos descontínuos à malha urbana, criando mais espaços vazios. Portanto, as metas e diretrizes municipais não estão sendo colocadas em prática para a ocupação ou aplicação de instrumentos de políticas públicas para reverter o grande número de vazios presentes na cidade.

Esses espaços poderiam servir à população com a implantação de habitação social, por exemplo, evitando que o perímetro urbano seja expandido cada vez mais e que novos loteamentos sejam implementados, causando inúmeros problemas que a falta ou precarização de infraestrutura, com qualidade baixa ou a ausência de serviços, trazem, principalmente para a população de baixa renda.

Com relação ao surgimento e a “proliferação” dos vazios urbanos, pode-se citar como causa disso o fato de a fiscalização do poder público não aplicar os mecanismos de gestão da cidade, o abandono, a especulação imobiliária e principalmente o desinteresse da própria população em cuidar de áreas públicas.

Os espaços abandonados com infraestrutura precária, com falta de asfaltamento das vias e de calçadas, baixa iluminação e moradores próximos, tornam-se locais inseguros para aqueles que residem nos arredores ou transitam pelas cercanias, e estão mais fortemente presentes nas áreas mais periféricas do perímetro urbano.

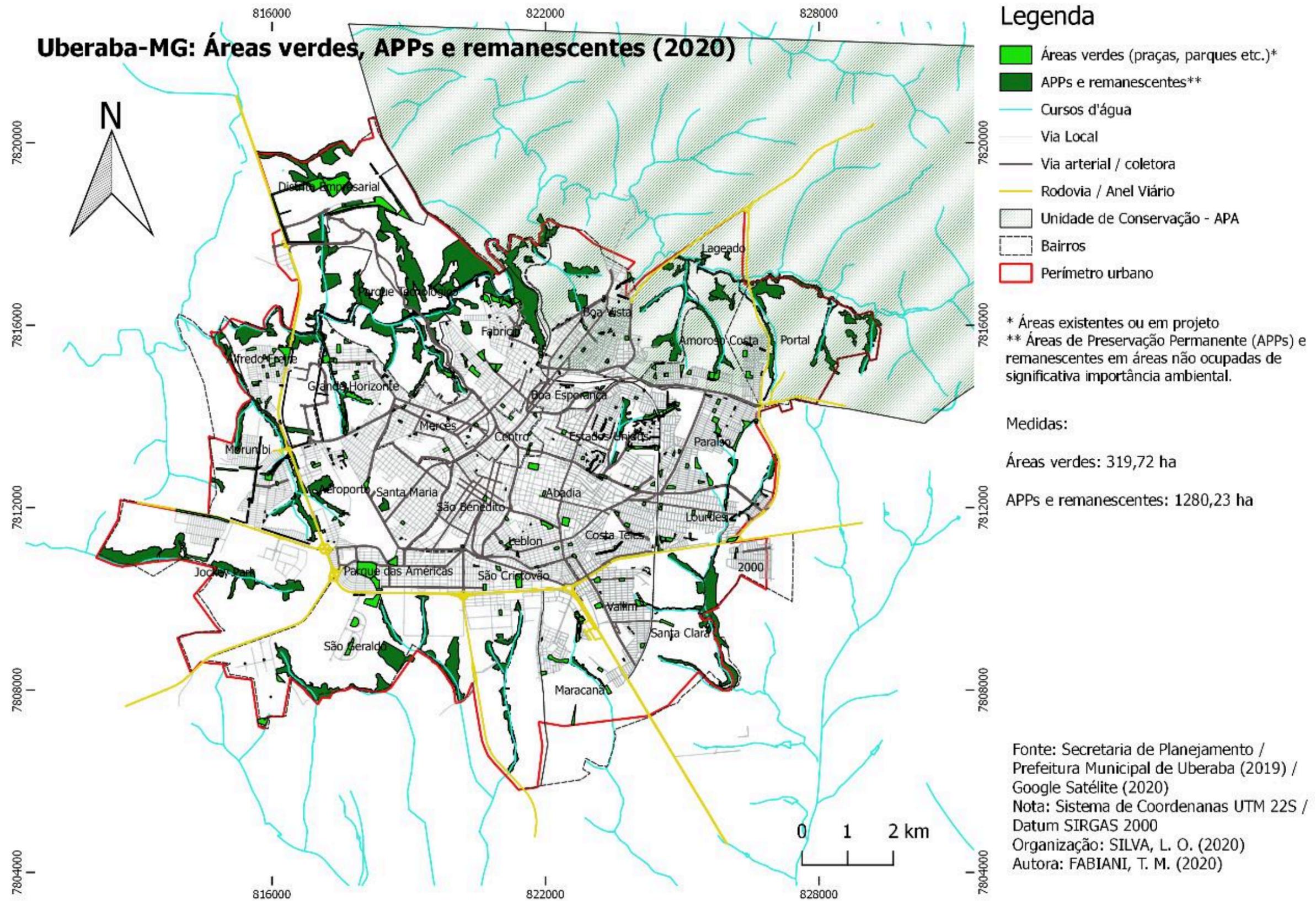
Os vazios em loteamentos encontram-se em áreas que não estão consolidadas, mas distantes da região central da cidade, resultado dos espaços que não foram ocupados entre os novos e os antigos loteamentos.

Os espaços que ainda não sofreram parcelamento possuem grandes glebas vazias, e em grande número possuem restrições quanto à ocupação por abrigarem Áreas de Preservação Permanente (APPs).

O mapa dos vazios em áreas parceladas e não parceladas apresenta um valor discrepante: os vazios localizados em áreas parceladas contabilizam 513,5 ha; em contrapartida, os vazios em áreas não parceladas somam 3.399,35 ha. Para uma cidade com as dimensões de Uberaba, é muita área disponível, resultando em impactos significativos na gestão urbana.

Cabe ressaltar que este trabalho não contabilizou nos mapas de macrozoneamento as áreas livres, como áreas de preservação em torno de córregos e matas, parques, praças etc. Para demonstrar como esses espaços se configuram ao longo do perímetro urbano, foi elaborado um mapa (Mapa 10) baseado nos dados coletados da PMU, destacando as áreas verdes (contabilizando praças, parques, matas, rotatórias e canteiros centrais) e as áreas de APPs e remanescentes. De acordo com a identificação desses espaços, foram contabilizados 319,72 ha de áreas verdes e 1.280,23 ha de áreas de preservação (APPs).

Mapa 10 – Áreas verdes, APPs e remanescentes de Uberaba



Desta forma, para encontrar o valor total da área de vazios urbanos disponíveis para ocupação sem exigências específicas em Plano Diretor (sem contabilizar as áreas de APP's, as remanescentes e as áreas verdes do Mapa 10), foi feito o seguinte cálculo: valor total de vazios urbanos (3.912,85 ha) diminuído dos valores de áreas com destinações específicas na MRE (256,49 ha) e na MDE (858,22 ha) e com restrições ambientais na MOR (640,69 ha). O resultado apresentado é de 2.157,45 ha, ou seja, 55,13% dos vazios estão disponíveis para ocupação. Veja a Tabela 09:

Tabela 09 - Quantificação dos vazios urbanos disponíveis para ocupação

Vazios urbanos	Área (ha)	Porcentagem
Total de vazios na área urbana	3.912,85	100%
MRE – vazios em áreas destinadas a atividades de baixo impacto e densidade	256,49	6,55%
MDE – vazios em áreas de distritos industriais, empresariais e no Parque Tecnológico	858,22	21,93%
MOR – vazios em áreas com restrições ambientais (itens 5.1, 5.3 e 5.4 da Figura 20)	640,69	16,37%
Vazios disponíveis para ocupação	2.157,45	55,13%

Fonte: autora, 2020

Outro dado importante é que, ao considerar o valor total de área urbana de Uberaba (13.068 ha) e o valor total da área de vazios localizados dentro da área urbana (3.912,85 ha), conclui-se que 29,94% da área total urbanizada está vazia, ou seja, cerca de 30% da cidade de Uberaba cabe dentro dela novamente.

3.2. Propostas de políticas públicas com base nas problematizações

Em razão das mudanças no cotidiano das cidades e da necessidade de espaços acessíveis e flexíveis, deve-se planejar a ocupação desses vazios em um contexto contemporâneo, refletindo as mudanças da sociedade, bem como o seu modo de vida.

Espaços vazios podem ser locais destinados à oferta de serviços ou à socialização das pessoas. Pode-se estabelecer um conjunto de atividades a serem desenvolvidas nesses espaços, que devem ser estruturados e pensados em

um projeto amplo de implantação e desenvolvimento de ações, conforme a localidade e, principalmente, de acordo com as demandas da comunidade na qual o vazio está inserido, a fim de se propor algo benéfico ou proveitoso para a população local, partindo do consenso dos diversos grupos que ocupam esse território.

De acordo com a pesquisa, cerca de 55% dos espaços vazios não possuem destinação específica e estão disponíveis para ocupação. Esses espaços de limites precisos ou imprecisos, edificáveis, são espaços potencialmente aproveitáveis, como cita Solà-Morales.

Existe a possibilidade de se planejar ocupações temporárias, explorando as vantagens do local, assim como também de utilizar esses espaços para trazer benefícios à população mais carente, por exemplo, com a criação de hortas comunitárias, a produção de compostagem ou de espaços para a comercialização de produtos locais, como feiras livres, que atualmente ocorrem em ruas e avenidas, com interdições de vias em datas e horários predeterminados.

Outra proposta seria se pensar em diferentes funções para os vazios urbanos de acordo com a densidade dos locais nos quais estão inseridos. Por exemplo, criar espaços de respiro, com calçamento, vegetação ou até mesmo criação de praças e espaços de lazer em áreas adensadas.

Em Uberaba, onde há um processo de evolução urbana que acarreta o esvaziamento da área central, esses vazios poderiam servir como áreas para habitação social. Áreas ociosas na região central da cidade servidas de infraestrutura não deveriam estar vazias, dado seu potencial de ocupação. Na mesma região central, nos setores que sofrem com enchentes, poderia ser repensada a questão da permeabilidade do solo ou sistemas de bolsões para a absorção das águas pluviais. Sob esse aspecto, os vazios são estratégicos para abrigar, por exemplo, piscinões para reter parte da água das chuvas, amenizando as enchentes.

Isso auxiliaria a resolver um grave problema na cidade, que é a precariedade de áreas verdes de qualidade em todo o município. A ocupação de alguns desses espaços poderia dotar áreas vazias e sem restrições ambientais com infraestrutura básica para esporte e lazer, com a construção de trilhas, percursos, ciclovias, além de garantir a arborização e a manutenção dessas áreas, conferindo a elas algum uso.

Uma vertente que pode ser incorporada nas ações de políticas públicas é a de estabelecer projetos de requalificação e proteção das APPs com a produção de redes de parques lineares. Esse tipo de intervenção urbanística pode ser construído ao longo de cursos d'água, acompanhando a rota hidrográfica, com atenção para que a função recreativa e a função de preservação não entrem em conflito. Para isso, deve-se ter um olhar para a preservação da vegetação nativa, para a permeabilidade do solo e, em alguns casos, para o reflorestamento. Esse tipo de espaço contribui para a cidade ao contabilizar mais áreas de lazer, promovendo esporte, conscientização da proteção do ecossistema, melhoria do microclima, auxiliando na absorção de águas das chuvas, além de contribuir para um melhor convívio social.

Como pode ser observado, a cidade possui uma quantidade de vazios significativos que podem ser ocupados e utilizados de várias maneiras. Desta forma, a equipe de planejamento do poder público municipal pode estabelecer um levantamento da quantidade de comércios, serviços e áreas verdes por macrozonas a fim de identificar as principais necessidades locais e de estabelecer diretrizes para o desenvolvimento da cidade e estímulos financeiros/fiscais para a ocupação desses espaços.

3.3. Considerações finais

Nesta pesquisa, observou-se que a expansão da cidade, aliada ao processo de parcelamento do solo nas regiões periféricas, contribuiu para um crescimento que não se traduziu em melhoria para a população assentada e trouxe aspectos negativos na dinâmica da cidade. Houve um ordenamento e uma intencionalidade na produção dos novos loteamentos e no crescimento da cidade, mas os resultados se mostraram alheios às necessidades da população.

A cidade cresceu em todas as direções, acompanhando, principalmente, a orientação das rodovias (locais estratégicos de escoamento de mercadorias) e dos novos loteamentos para as regiões mais distantes do centro. O espraiamento do município e, conseqüentemente, a queda do adensamento trouxeram à tona problemas da cidade dispersa: longos deslocamentos, diminuição da dinâmica urbana em geral, desvalorização e esvaziamento de áreas e infraestruturas centrais,

aumento do custo para a manutenção da cidade, necessidade de criação de novas infraestruturas públicas, segregação social e proliferação dos vazios urbanos.

As ações do mercado imobiliário, tendo em vista o lucro sobre a terra e implantando novos loteamentos cada vez mais espalhados e apartados do tecido urbano, promoveram o crescimento horizontal e determinaram as modificações das características da terra, de uso rural para uso urbano. O poder público, sob a regência do mercado imobiliário, não investe na ocupação das glebas ociosas dentro da malha urbana, gerando rentabilidade para os agentes e especuladores, visto que o aumento da procura por lotes nas regiões dotadas de infraestrutura gera a sua supervalorização. Esse tipo de ação também é recorrente entre proprietários individuais, que consideram que um lote em determinada localização poderá vir a ser um ótimo investimento futuro, pois a valorização da terra aumenta à medida que a periferização se torna mais intensa. Assim, os valores dos vazios localizados nas áreas centrais aumentam, contribuindo para a manutenção da ocupação das áreas periféricas. O valor da terra está relacionado à sua localização e ao acesso aos serviços, à infraestrutura e aos equipamentos que estão à sua volta.

A localização se apresenta assim como um valor de uso da terra – dos lotes, das ruas, das praças, das praias –, valor que, no mercado, se traduz em preço da terra. Tal como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte. (VILLAÇA, 2001, p.72).

Considerando as causas para a proliferação dos vazios urbanos – por exemplo, flexibilização da legislação que regula o uso e a ocupação do solo, aumento da área do perímetro urbano, quebra da restrição ao parcelamento em área descontínua à malha urbana –, desencadeia-se o processo de ocupação de áreas periféricas por parte da população de classe mais baixa, enquanto a classe alta ocupa os condomínios fechados, gerando a diminuição da densidade através do espraiamento da cidade, com conseqüente queda de vitalidade e esvaziamento da área central. Todo esse processo é produto das ações geradas pelo processo capitalista – como utilizar a terra como mecanismo de compra e venda, transformando-a em mercadoria –, pela má gestão e pela ausência da aplicação de políticas públicas capazes de controlar essas questões.

Esse cenário se potencializa com o desinteresse da própria população, com a alteração do perfil econômico da cidade (região ferroviária), com as dificuldades financeiras e com a falta de atuação do poder público no que se refere às autuações e fiscalizações.

Nota-se que os vazios dentro da MAC (Macrozona de Adensamento Controlado), assim como nas outras regiões da MCU (Macrozona de Consolidação Urbana) e da MEU (Macrozona de Estruturação Urbana), estão localizados mais nas bordas do limite dessas áreas. Vários lotes dessas regiões sofrem com as ações de especulação imobiliária. Por pertencer à malha urbana consolidada, esses lotes desocupados na região parcelada e urbanizada, contíguos à área urbana, dão forma aos vazios urbanos.

A região da MRE (Macrozona de Regularização Especial) e da MOR (Macrozona de Ocupação Restrita) apresenta vazios urbanos ligados às questões da Área de Preservação Ambiental, já a região da MDE (Macrozona de Desenvolvimento Econômico) apresenta os eixos de desenvolvimento econômico, com grandes vazios na região do Parque Tecnológico e em áreas industriais, ou seja, esses espaços ociosos são áreas de reserva, definidos pelas diretrizes municipais.

A maior parte dos vazios encontra-se nas bordas do limite de perímetro urbano e a sua formação está relacionada ao processo de expansão da cidade de forma fragmentada, principalmente pelo surgimento de novos bairros e pela abertura de loteamentos e conjuntos habitacionais que deram força à ação especulativa, como discutido ao longo desta dissertação. Torna-se visível que as regiões periféricas abrigam maiores vazios urbanos em dimensão e quantidade, e essas áreas, em sua grande maioria, estão desprovidas de equipamentos públicos de lazer, sendo que o Plano Diretor possui instrumentos para reverter esse cenário.

Os loteamentos lindeiros às regiões industriais e parques empresariais, atraídos pelos eixos de serviço e pelos fluxos de mercadoria, proporcionam uma ocupação mais dispersa, que gera malefícios para a comunidade, afetada pelas deficiências no transporte público e pela ausência de equipamentos urbanos, como escolas, postos de saúde, comércio, praças e demais serviços.

Os moradores de classe alta de loteamentos de acesso controlado escolhem morar em locais mais afastados por status e assim produzem novas formas de

segregar. Colocam-se na dependência do automóvel particular para se deslocarem para funções básicas do cotidiano, por exemplo, ir à padaria, saturando a malha viária.

Já a população de classe mais baixa ocupa as áreas mais periféricas da cidade por falta de opção e se utiliza dos sistemas escassos e ineficazes de transporte que atendem a essas localidades para se deslocar até o trabalho, para consumo de serviços e para o lazer, pois percebe-se que em grande parte dos lugares afastados não existem equipamentos de comércio e serviços satisfatórios.

Outra característica que pode ser observada é que grande parte dos vazios urbanos se localizam em áreas com restrições ambientais, e essas glebas ociosas, em sua maioria, não estão parceladas, nem devem ser. Outras áreas acabam sendo alvo de diretrizes municipais, como a de zoneamentos, que definem a área como sendo urbana, mas que contêm espaços com perfis rurais dentro do perímetro urbano.

As áreas industriais, empresariais, como o Parque Tecnológico e as regiões da APA que se enquadram nas Macrozonas de Ocupação Restrita e de Desenvolvimento Econômico (MOR e MDE), devem ter atenção especial, pois esses locais necessitam de controle de ocupação por conta de restrições ambientais. Recentemente, foram inaugurados um parque linear e um mirante no Parque Tecnológico. O parque é composto de uma trilha ecológica, ideal para caminhadas e passeios ciclísticos, e o mirante conta com bancos de madeira e arborização refeita. Tanto o parque quanto o mirante estão sendo bastante utilizados pela população, que carece de equipamentos sociais semelhantes.

Nota-se que as áreas mais centrais, como a Macrozona de Adensamento Controlado e a Macrozona de Consolidação Urbana (MAC e MCU), possuem lotes subocupados e totalmente desocupados. São locais cuja ocupação o poder público municipal deveria incentivar através da aplicação de instrumentos de políticas públicas, como IPTU Progressivo e Edificação Compulsória, além de criar incentivos fiscais para a manutenção e a instalação de comércio, já que tais áreas possuem infraestrutura consolidada. A cidade está crescendo cada vez mais horizontalmente, e esse espraiamento requer novos investimentos com infraestrutura, enquanto nas áreas centrais os equipamentos existentes ficam ociosos.

Os vazios urbanos localizados nas regiões servidas de infraestrutura propiciam lucros e vantagens aos proprietários, que utilizam a estratégia de especulação imobiliária para obtenção de mais lucro, visto que não há manifestação

o poder público para evitar esses desperdícios. Além do mais, o empreendedor, quando lança um loteamento, poderá ter isenção de IPTU de até seis anos sobre os lotes não comercializados, contando como gleba total ou parcial, o que incentiva a especulação de lotes.

Esse tipo de alteração de legislação concede vantagens aos grandes empresários, fazendo com que seus investimentos agreguem valor devido à especulação imobiliária, tendo influência na manutenção e na criação de vazios urbanos com este tipo de característica: oriundos de especulação imobiliária.

Com relação às leis que tratam a ocupação dos vazios, identificamos a alteração da Lei Complementar nº 375/2007, que serviu para beneficiar os loteadores com a especulação dos vazios. Antes, a implantação de parcelamentos somente se dava em áreas contíguas à malha urbana; dessa forma, não se criava o vazio urbano. A lei foi sendo alterada para se adicionarem exceções, e, de áreas contíguas, passou a considerar que poderia ser parcelada distante da malha urbana uma gleba de 10.000 m². Posteriormente, ampliou-se esse tamanho, e, assim, passou-se a considerar vazio urbano glebas com área a partir de 20.000 m².

Os artigos e incisos da lei citados visam comprovar como alterações na lei, às vezes pouco percebidas pela população, têm o poder de transformar o espaço urbano, que, ao longo do tempo, vem apresentando grandes vantagens a favor de empresários e de grandes incorporadoras, que detêm grande poder sobre o setor público. O poder público municipal sofre fortes pressões para que o município atenda aos anseios do empresariado através das suas políticas públicas aplicadas pelo Plano Diretor. Essa perspectiva dá a função para a cidade como produto a ser negociado. Veja-se que, pela alteração da lei que aumenta o valor da área a ser considerada como vazio urbano, de 10.000 m² para 20.000 m², cria-se uma oportunidade para os especuladores de terra não terem a obrigatoriedade de dar uso para essas áreas dentro da malha urbana e para ocupá-las.

É comum associar o conceito de vazios urbanos a algo negativo, espaços sem uso, degradados ou inúteis para a cidade. No entanto eles podem ser vistos como oportunidades para mudanças, pois trazem consigo grande potencial de ocupação, permitindo a reabilitação de áreas, o aumento de praças ou de áreas verdes e constituindo espaços de preservação e socialização para os habitantes. Esses locais

também servem como grandes bolsões para absorção das águas das chuvas, evitando alagamentos recorrentes na cidade.

A falta de uma identidade local, a ausência de conscientização da comunidade e de uma cultura de zelo e apropriação do espaço público evidencia alguns problemas que esses espaços sofrem, como a deterioração, o abandono e a degradação, com a produção de espaços maléficos à cidade e à sua população. Os estudos técnicos podem ser apresentados de forma simplificada para clareza das informações com o intuito de aumentar o acesso da sociedade civil a essas questões e a participação nelas.

Cabe ressaltar que o processo de ocupação do território criou estruturas de propriedades de terra em domínio de minorias, e o Estado, quando não detentor dessas terras, têm domínio sob o controle do solo diminuído. Além da falta de transparência do domínio do solo, a sociedade civil, conseqüentemente, encontra-se sem meios para agir com relação à vigilância e à fiscalização da aplicação das diretrizes de uso e de ocupação do solo.

A adoção de estratégias e ações cada vez mais concretas para cuidado e gestão dos vazios urbanos por parte do poder público e de proprietários é parte de uma iniciativa que pode trazer bons resultados em médio e longo prazo. Em curto e médio prazo, tem-se a aplicação de instrumentos de políticas públicas para evitar o surgimento de novos vazios e a proliferação desses espaços.

Portanto, uma revisão do Plano Diretor que contemple os anseios da coletividade, aliada à transparência, à participação da sociedade civil, à fiscalização do cumprimento de suas leis, é peça-chave para se pôr em prática as diretrizes estabelecidas para a contenção e a não proliferação dos vazios urbanos.

Uma boa gestão pública é capaz de reverter a atual situação, tendo em vista o coletivo, e as revisões elaboradas devem efetivar a aplicação das diretrizes e dos instrumentos do Estatuto das Cidades, já que existem ferramentas de políticas públicas para estimular diferentes usos e manejos de áreas vazias. O Plano Diretor é o principal instrumento de política urbana. Contudo, mal gerido e alterado para atender a pequenos grupos de interesse atua de forma contrária, aumentando cada vez mais a área de expansão urbana, contribuindo para o espraiamento da cidade de forma negativa.

A cidade necessita de ações que estabeleçam maior controle sobre o solo urbano para que se cumpra a Constituição Federal e para que os interesses coletivos sejam atendidos, beneficiando a comunidade como um todo.

REFERÊNCIAS

ACIOLY JUNIOR, Cláudio; DAVIDSON, Forbes. **Densidade Urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana**. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

Arquivo Público de Uberaba. **Trajectoria de Uberaba**. Disponível em <http://arquivopublicouberaba.blogspot.com/2013/03/breve-trajectoria-de-uberaba-193-anos_5.html> Acesso em 12 de janeiro de 2019.

_____. **Uberaba: “uma cidade entre córregos e colinas”**. Disponível em <http://arquivopublicouberaba.blogspot.com/2013/03/uberaba-uma-cidade-entre-corregos-e_2854.html> Acesso em 22 de fevereiro de 2019.

ARROYO, M. M. **Dinâmica territorial, circulação e cidades médias**. In SPOSITO, E.S; SPOSITO, M.E.B; SOBARZO, O. Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Editora Popular, 2006.

ARRUDA, A. **Entendendo os vazios urbanos de Campo Grande MS**. Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.199/6347>> Acesso em 20 de outubro de 2018.

_____. **Os vazios urbanos na cidade de Campo Grande**. Disponível em <http://observatorio.sites.ufms.br/files/2016/09/Relat%C3%B3rioFinal_vaziosurbanos.pdf> Acesso em 11 de abril de 2017.

ATLAS DO DESENVOLVIMENTO HUMANO NO BRASIL. **Uberaba MG**. Disponível em:
<http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/1573#:~:text=O%20%C3%8Dndice%20de%20Desenvolvimento%20Humano,IDHM%20entre%200%2C700%20e%200%2C799>. Acesso em 22 de setembro de 2020.

AUGÉ, Marc - **Não-Lugares. Introdução a uma antropologia da sobre modernidade**. Lisboa: 90ª Editora, 2005.

BEZZON, F.J.C. (2013) **Morfologia Urbana de Uberaba**. *Oficina Quapá-Sel II Uberaba*. Disponível em: <<http://quapa.fau.usp.br/wordpress/wp-content/uploads/2015/11/Agentes-produtores-da-forma-urbana-nas-cidades-m%C3%A9dias-do-tri%C3%A2ngulo-mineiro-Uberaba.pdf>> Acesso em 12 de janeiro de 2019.

BICCA, Paulo. **Arquiteturas do vazio**. Disponível em ><http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.201/6432>< Acesso em 25 de março de 2019.

BORDE, A.L.P. Percorrendo os vazios urbanos. **Encontro Nacional da ANPUR**, 10º, Maio. 2003, Belo Horizonte.

BRASIL. **Estatuto da Cidade: Lei 10.257/2001 que estabelece diretrizes gerais da política urbana.** Brasília, Câmara dos Deputados, 2001, 1a Edição.

CALIXTO, M; OLIVEIRA, H; SOARES, B. **Cidade Média e Região: Notas Introdutórias.** São Paulo Editora Unesp. 2017.

CARACTERIZAÇÃO E TENDÊNCIAS DA REDE URBANA DO BRASIL/ IPEA, IBGE, Unicamp. NESUR- Núcleo de Economia Social, Urbana e Regional. Brasília: IPEA, 2001.

CARDOSO, L. A. **Vazios urbanos e função social da propriedade.** Disponível em <http://www.justicaambiental.org.br/v2/admin/anexos/acervo/1_adauto.pdf> Acesso em 09 de abril de 2015.

CASTELO BRANCO, M. L. **Cidades médias no Brasil.** In: SPÓSITO, E. S.; SPÓSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (org.). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional.** São Paulo/SP: Expressão Popular, 2006. 375p. p. 245-277.

CLEMENTE, J.C.; SILVEIRA, J.A.R.; SILVEIRA, J.G.; **Vazios Urbanos ou Subutilizados? Entre Conceitos e Conceituação.** 2011. 31f. Caderno de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Presbiteriana Mackenzie

CLICHEVSKY, Nora. **Vazios urbanos nas cidades latino-americanas.** Cadernos de Urbanismo, n. 2, 2000.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS; SEBRAE. **O negócio é participar: a importância do plano diretor para o desenvolvimento municipal.** Brasília: s.n., 2006.

CORBUSIER, Le. **Urbanismo.** São Paulo: Martins Fontes, 1992, 307 p.
CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano.** 3. ed. São Paulo: Ática, 1995.

CORRÊA, R. L. **Construindo o conceito de cidade média.** In: SPOSITO, M E B. **Cidades médias: espaços em transição.** São Paulo: Expressão Popular, 2007.

CULLEN, Gordon. **Paisagem Urbana.** Lisboa: Edições 70, 1971, 202 p. DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos. **O processo de urbanização no Brasil.** São Paulo: Edusp, 2004.

DAVIDOVICH, F. **Brasil metropolitano e Brasil urbano não-metropolitano: algumas questões.** Revista Brasileira de Geografia, Rio de Janeiro, v. 53(2), p. 127-133. 1991.

DITTMAR. A.C.C. **Paisagem e morfologia de vazios urbanos: análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos**

ferroviários em Curitiba – Paraná. 251 f. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana). Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Curitiba. 2006.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo dicionário da língua portuguesa.** Rio de Janeiro, Editora Nova Fronteira, 1975.

GANZ, Louise; SILVA, Breno. **Lotes Vagos.** Belo Horizonte: Instituto Cidades Criativas, 2009.

GOMES, Paulo César da Costa. **A condição urbana: ensaios de geopolítica da cidade.** Rio de Janeiro: 2002.

GUERRA, Maria Eliza Alves; ROSA, Bruna Pereira; OLIVEIRA, Nayara Gonçalves. AGENTES PRODUTORES DA FORMA URBANA NAS CIDADES MÉDIAS DO TRIÂNGULO MINEIRO E ALTO PARANAÍBA – ESTUDO DE CASO: UBERABA. In: **Quapá 2015.** Disponível em: <<http://quapa.fau.usp.br/wordpress/wp-content/uploads/2015/11/Agentes-produtores-da-forma-urbana-nas-cidades-m%C3%A9dias-do-tri%C3%A2ngulo-mineiro-Uberaba.pdf>>. Acesso em: outubro de 2018.

GUERRA, Maria Elisa Alves. **Metodologia para caracterização e análise de áreas para intervenção.** Critérios para diagnóstico da disciplina de Ateliê de Projeto Integrado. Universidade Federal de Uberlândia, 2018.

IBGE - **Instituto Brasileiro de Geografia e estatística.** Estatísticas por Cidade e Estado. Disponível em: ><https://www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/por-cidade-estado-estatisticas.html?t=destaques&c=3170107><. Arquivo consultado em 21 de setembro de 2018.

IBGE - **Instituto Brasileiro de Geografia e estatística.** Pesquisas de informações básicas municipais. Gestão Pública 2001. Perfil dos municípios brasileiros. Disponível em: ><https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv2278.pdf>< Arquivo consultado em 17 de janeiro de 2019.

INSTITUTO PÓLIS. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos.** 2. ed. Brasília: s. n., 2002.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades.** São Paulo: Martins Fontes, 2000.

LAMAS, José Garcia. **Morfologia urbana e desenho da cidade.** Fundação Calouste Gulbenkian, 2000.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade.** São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LONGLEY, Paul A. [et al]. **Sistemas e Ciência da informação geográfica.** 3 ed. Porto Alegre: Bookman, 2013.

MAGALHÃES S. F. **Ruptura e contiguidade, a cidade na incerteza**. 2005. Tese (Doutorado)—Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2005.

MANNE, A. A. S. (2014) **Influência do uso e ocupação do solo na formação de ilhas de calor em Uberaba-MG**. Dissertação (Mestrado Profissional Inovação Tecnológica) Universidade Federal do Triângulo Mineiro.

MASCARO, Juan Luis. **Infra-estrutura da paisagem**. Porto Alegre: Masquatro, 2008.

MORGADO, Carla Sofia – **Protagonismo de la ausencia. Interpretación urbanística de la formación metropolitana de Lisboa desde lo desocupado**, 2005. Dissertação para a obtenção do grau de Doutor em Urbanismo, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Barcelona.

MORI, K. K. **A ideologia na constituição do espaço brasileiro**. In: DEÁK, C; SCHIFFER, S.R. (Org.). O Processo de Urbanização no Brasil. 2. ed., 1. Reimpressão. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2015.

MOTA, S. **Urbanização e Meio Ambiente**. Rio de Janeiro: ABES, 1999.

OTERO, Estevam Vanale. Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, USP, São Paulo, 2016.

PALMA, Niara Clara; KRAFTA, Rômulo. **Centralidades Específicas: estudo da configuração espacial ligada às complementariedades sócio-econômicas entre espaços urbanos**. Urbanismo Municipal. São Paulo, n., p.353-374, 02 maio 2003.

PEIXOTO, Nelson Brissac. **Paisagens Urbanas**. São Paulo: Senac, 2003.

PEREIRA, A.M. A propósito das cidades médias: algumas considerações sobre Montes Claros. In: I SIMPÓSIO INTERNACIONAL SOBRE CIDADES MÉDIAS. **Anais...** Presidente Prudente: GASPERR/UNESP, 2005.

PINHEIRO, A. P. A. M. (1994) **A Origem do Saneamento e dos Princípios Urbanísticos na cidade de Uberaba**. FAU PUC: Campinas.

PORTAS, Nuno. **Do vazio ao cheio**. Caderno de Urbanismo, n. 2, 2000.

REIS, Patrícia Orfila. **Palmas: entre muros, vazios urbanos e ausência de vitalidade**. Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.117/3379>> Acesso em 05 de abril de 2019.

ROGERS, Richard. **Cidades para um pequeno planeta**. Barcelona: Ed. Gustavo Gili, 2001.

ROLNIK, Raquel. **O Estatuto da Cidade**. Folha de São Paulo, São Paulo, segunda-feira, 25 de junho de 2001. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/opiniao/fz2506200110.htm>>. Acesso em 04 de dezembro de 2018.

SAMPAIO, A. B. (1971). **Uberaba: história, fatos e homens**. 2a Edição. Uberaba, MG, 1971. Arquivo Público de Uberaba.

SANTOS, Milton. **A urbanização Brasileira**. 5 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009. 176p. (Coleção Milton Santos;8).

_____. **O trabalho do geógrafo no terceiro mundo**. São Paulo. Hucitec, 1996.

SILVEIRA L. J.; OLIVEIRA, J. C. C. B. (2013). **Evolução do Centro Urbano de Uberaba/MG/Brasil**. In: Encontro de Geógrafos de América Latina, 2013, Lima. Anales del XIV Encuentro de Geógrafos de América Latina. Peru.

SILVEIRA, M.L. **Globalização, trabalho, cidades médias**. GeoUERJ, Rio de Janeiro, nº 11, p. 11-17. 2002.

SOARES, I.; AZEVEDO, M.; STEPHAN, I.; CARVALHO, A.; ARANTES, P. **A instituição de ZEIS na legislação municipal: estudo de seis cidades médias de Minas Gerais**. Revista Risco. São Paulo. v. n. 15 p. 21-37, jan., 2012. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/risco/article/view/48873/52948>>. Acesso em 04 de janeiro de 2020. <https://doi.org/10.11606/issn.1984-4506.v0i15p21-37>

SOLÀ-MORALES, Ignasi de – **Territórios**. Barcelona: Gustavo Gili, 2002.

SORRENTINO, Marcos. TRAJBER, Rachel. MENDONÇA, Patrícia. FERRARO JUNIOR, Luiz Antonio. **Educação ambiental como política pública**. Revista Educação e Pesquisa. v. 31, n. 2, p. 285-299, São Paulo, maio/ago. 2005. <https://doi.org/10.1590/S1517-97022005000200010>

SOUZA, Claudia Azevedo. **Do cheio para o vazio. Metodologia e estratégia na avaliação de espaços urbanos obsoletos**. Dissertação para a obtenção para Grau de Mestre em: Arquitectura. 2010. Universidade Técnica de Lisboa.

SPOSITO, Eliseu Savério. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente**. 1990. Tese (doutorado em Geografia) – USP, São Paulo.

SPOSITO, Maria Encarnação B. **As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos**. In: SPOSITO, Maria Encarnação B. (org.). **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. Presidente Prudente: Unesp, 2001.

SPOSITO, Maria Encarnação B. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo: Contexto, 2005.

_____. et al. O estudo das cidades médias brasileiras. In: _____ (Org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

_____. **O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana**. Rio Claro:IGCE/UNESP, 1983 (Dissertação de Mestrado).

STEPHAN, I. I. C. **Planos Diretores de Minas Gerais: vinte anos de exigência constitucional**. Revista Risco. São Paulo. v. n. 10 p. 46-145, fev., 2009. Disponível em: <https://www.iau.usp.br/revista_risco/Risco10-pdf/02_art05_risco10.pdf>. Acesso em 18 de novembro de 2018. <https://doi.org/10.11606/issn.1984-4506.v0i10p46-56>

UBERABA. **Código Tributário do Município de Uberaba – MG**, de 26 de outubro de 2006. Disponível em: <http://servico.uberaba.mg.gov.br/tributos/leis_dec/ctm_uberaba.pdf>. Acesso em 26 out. 2020.

UBERABA. **Lei Complementar n.º 359/06** - Institui o Plano Diretor do Município de Uberaba, e dá outras providências, de 11 de outubro de 2006.

_____. **Lei Complementar n.º 374** - Dispõe sobre o perímetro urbano no Município de Uberaba e dá outras providências, de 13 de junho de 2007.

_____. **Lei Complementar n.º 375/07** - Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e os condomínios urbanísticos no Município de Uberaba, de 18 de junho de 2007.

_____. **Lei Complementar n.º 376** - Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Uberaba, Estado de Minas Gerais, e dá outras providências, de 19 de junho de 2007.

_____. **Plano Diretor de Uberaba – Histórico, Perspectiva e o Estatuto da Cidade**. Disponível em: <<http://www.uberaba.mg.gov.br/portal/conteudo,1040>> Acesso em 20 de julho de 2019.

VAINER, Carlos. **Cidade de Exceção: reflexões a partir do Rio de Janeiro**. 2011. Disponível em: <https://br.boell.org/sites/default/files/downloads/carlos_vainer_ippur_cidade_de_exc_ecao_reflexoes_a_partir_do_rio_de_janeiro.pdf> . Acesso em: 08 jan. 2020.

VILLAÇA, F. **Análise do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios**. In: BRUNA, G. C. (Org.). Análise do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios; Análise do direito de preempção; Análise do Direito de superfície. São Paulo: Fundação para a Pesquisa Ambiental, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1983.

VILLAÇA, F. **As ilusões do Plano Diretor.** Disponível em <http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/ilusao_pd.pdf> Acesso em 06 de abril de 2017.

_____. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo. Nobel, 1998.

_____. **Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil.** In.: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos. O processo de urbanização no Brasil. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999.

_____. Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto/SP. 2003. 243f. Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia. Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2003.

APÊNDICES

APÊNDICE A

Tabela de identificação dos vazios urbanos na MAC

QTDE	MACROZONA	VP/VNP	UPG	LENC/LS	ITEM	ÁREA M ²	ÁREA HA
1	MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	VP	PARAÍSO	LS	1,1	160059,8	16,01
2	MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	VP	PARAÍSO	LS	1,1	10463,36	1,05
3	MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	VP	ESTADOS UNIDOS	LS	1,1	41350,69	4,14
4	MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	VNP	ESTADOS UNIDOS	LENC	1,1	27300,84	2,73
5	MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	VNP	BOA VISTA	LS	1,4	37559,83	3,76
6	MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	VP	PARAÍSO	LENC	1,1	13991,44	1,4
7	MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	VP	MERCÊS	LENC	1,3	11799,65	1,18
8	MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	VNP	MERCÊS	LENC	1,3	51094,82	5,11
9	MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	VNP	MERCÊS	LENC	1,3	10049,75	1
10	MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	VNP	MERCÊS	LENC	1,3	20863,55	2,09
11	MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	VP	SANTA MARIA	LENC	1,3	15295,8	1,53
12	MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	VNP	SÃO BENEDITO	LENC	1,3	9053,05	0,91
13	MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	VNP	PARQUE DAS AMÉRICAS	LS	1,4	12678,43	1,27
14	MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	VNP	PARQUE DAS AMÉRICAS	LENC	1,4	9580,54	0,96
15	MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	1,4	58555,57	5,86
16	MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	1,4	183760,4	18,38
17	MACROZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	1,4	37891,58	3,79
TOTAL						711349,1	71,17

Tabela 11 –Identificação dos vazios urbanos na MAC

Fonte: Autora 2020

APÊNDICE B

Tabela de identificação dos vazios urbanos na MCU:

QTDE	MACROZONA	VP/VNP	UPG	LENC/LS	ITEM	ÁREA M ²	ÁREA HA
1	MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA	VP	VALLIM	LS	2	14731,29	1,47
2	MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA	VP	VALLIM	LS	2	17210,2	1,72
3	MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA	VP	VALLIM	LENC	2	16984,59	1,7
4	MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA	VP	VALLIM	LENC	2	12775,91	1,28
5	MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA	VNP	VALLIM	LENC	2	157025,8	15,7
6	MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA	VNP	COSTA TELES	LS	2	124492,6	12,45
7	MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA	VP	VALLIM	LENC	2	8759,26	0,88
8	MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA	VNP	VALLIM	LENC	2	70099,44	7,01
9	MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA	VP	VALLIM	LENC	2	51460,33	5,15
10	MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA	VP	PARQUE DAS AMÉRICAS	LS	2	11004,81	1,1
11	MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA	VP	AEROPORTO	LS	2	27419,61	2,74
12	MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA	VP	MERCÊS	LENC	2	36121,97	3,61
13	MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA	VP	PARQUE DAS AMÉRICAS	LENC	2	8134,35	0,81
TOTAL						556220,2	55,62

Tabela 12 –Identificação dos vazios urbanos na MCU
Fonte: Autora 2020

APÊNDICE C

Tabela de identificação dos vazios urbanos na MEU:

QTDE	MACROZONA	VP/VNP	UPG	LENC/LS	ITEM	ÁREA M ²	ÁREA HA
1	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	PARAÍSO	LENC	3	639280,2	63,93
2	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	PARAÍSO	LENC	3	35895,98	3,59
3	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	LOURDES	LENC	3	10198,33	1,02
4	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	LOURDES	LENC	3	8657,65	0,87
5	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	LOURDES	LS	3	39991,97	4
6	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	LOURDES	LENC	3	10570,34	1,06
7	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	LOURDES	LENC	3	12919,03	1,29
8	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	LOURDES	LENC	3	17359,5	1,74
9	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	2000	LENC	3	92650,72	9,27
10	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	2000	LS	3	33650,44	3,37
11	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	2000	LENC	3	271271,5	27,13
12	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SANTA CLARA	LENC	3	16946,89	1,69
13	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SANTA CLARA	LENC	3	587394,2	58,74
14	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	PARAÍSO	LENC	3	146847,6	14,68
15	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	LOURDES	LENC	3	77531,19	7,75
16	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	SANTA CLARA	LENC	3	50975,18	5,1
17	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SANTA CLARA	LENC	3	21625,46	2,16
18	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SANTA CLARA	LS	3	23590,19	2,36
19	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SANTA CLARA	LENC	3	1222098	122,21

QTDE	MACROZONA	VP/VNP	UPG	LENC/LS	ITEM	ÁREA M²	ÁREA HA
20	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	SANTA CLARA	LENC	3	110109,8	11,01
21	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SANTA CLARA	LENC	3	151371	15,14
22	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	SANTA CLARA	LENC	3	241128,4	24,11
23	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	SANTA CLARA	LENC	3	19316,23	1,93
24	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SANTA CLARA	LENC	3	161097,6	16,11
25	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	MARACANÃ	LENC	3	30208,64	3,02
26	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	MARACANÃ	LENC	3	171386	17,14
27	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	MARACANÃ	LENC	3	371622,8	37,16
28	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	MARACANÃ	LENC	3	53272,53	5,33
29	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	MARACANÃ	LENC	3	47776,55	4,78
30	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	MARACANÃ	LENC	3	316083,2	31,61
31	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	MARACANÃ	LENC	3	16296,56	1,63
32	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	MARACANÃ	LENC	3	110011	11
33	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	MARACANÃ	LENC	3	161957,7	16,2
34	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	MARACANÃ	LENC	3	13539,54	1,35
35	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	MARACANÃ	LS	3	32777,62	3,28
36	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LS	3	1230719	123,07
37	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	3	24076,56	2,41
38	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	3	21464,42	2,15
39	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	3	14446,66	1,44
40	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	3	370091,3	37,01

QTDE	MACROZONA	VP/VNP	UPG	LENC/LS	ITEM	ÁREA M²	ÁREA HA
41	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LS	3	13523,21	1,35
42	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	3	17584,52	1,76
43	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LS	3	62961,48	6,3
44	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	3	24609,81	2,46
45	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	3	54429,3	5,44
46	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LS	3	108852,9	10,89
47	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	3	37931,45	3,79
48	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	3	796233,4	79,62
49	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	3	114668,1	11,47
50	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	3	311570,8	31,16
51	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LS	3	114249,9	11,42
52	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	MARACANÃ	LENC	3	99149,31	9,91
53	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	MARACANÃ	LS	3	192091,6	19,21
54	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	MARACANÃ	LENC	3	15171,21	1,52
55	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	MARACANÃ	LENC	3	10994,55	1,1
56	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	MARACANÃ	LENC	3	11593,03	1,16
57	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	MARACANÃ	LENC	3	10191,27	1,02
58	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	MARACANÃ	LENC	3	8445,55	0,84
59	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SÃO GERALDO	LENC	3	181196,6	18,12
60	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SÃO GERALDO	LENC	3	66397,93	6,64
61	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SÃO GERALDO	LENC	3	250955,9	25,1

QTDE	MACROZONA	VP/VNP	UPG	LENC/LS	ITEM	ÁREA M²	ÁREA HA
62	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SÃO GERALDO	LENC	3	844789,4	84,48
63	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	SÃO GERALDO	LENC	3	490849,5	49,08
64	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	SÃO GERALDO	LS	3	320322,6	32,03
65	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	SÃO GERALDO	LS	3	171114,6	17,11
66	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	SÃO GERALDO	LS	3	372069,4	37,21
67	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SÃO GERALDO	LENC	3	222961,4	22,3
68	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	SÃO GERALDO	LENC	3	23277,32	2,33
69	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	SÃO GERALDO	LENC	3	10790	1,08
70	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SÃO GERALDO	LENC	3	21910,26	2,19
71	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	SÃO GERALDO	LENC	3	19199,26	1,92
72	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SÃO GERALDO	LENC	3	29386,84	2,94
73	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SÃO GERALDO	LENC	3	30246,1	3,02
74	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SÃO GERALDO	LENC	3	38340,4	3,83
75	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	SÃO GERALDO	LENC	3	6324,85	0,63
76	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SÃO GERALDO	LENC	3	4780,24	0,48
77	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SÃO GERALDO	LENC	3	21412,09	2,14
78	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SÃO GERALDO	LENC	3	17786,9	1,78
79	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	JOCKEY PARK	LENC	3	16342,94	1,63
80	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	JOCKEY PARK	LENC	3	11005,37	1,1
81	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	JOCKEY PARK	LENC	3	522716,5	52,27
82	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	JOCKEY PARK	LENC	3	44369	4,44

QTDE	MACROZONA	VP/VNP	UPG	LENC/LS	ITEM	ÁREA M²	ÁREA HA
83	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	JOCKEY PARK	LENC	3	105061,2	10,51
84	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	JOCKEY PARK	LENC	3	13210,67	1,32
85	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	JOCKEY PARK	LENC	3	175410,9	17,54
86	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	JOCKEY PARK	LENC	3	113527,7	11,35
87	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	JOCKEY PARK	LENC	3	40167,18	4,02
88	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	MORUMBI	LS	3	212892,6	21,29
89	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	MORUMBI	LENC	3	137476,5	13,75
90	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	MORUMBI	LENC	3	109274,9	10,93
91	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	MORUMBI	LENC	3	140247,4	14,02
92	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	ALFREDO FREIRE	LENC	3	12249,38	1,22
93	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	ALFREDO FREIRE	LENC	3	57484,58	5,75
94	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	ALFREDO FREIRE	LS	3	85343,63	8,53
95	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	ALFREDO FREIRE	LENC	3	114088,5	11,41
96	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	ALFREDO FREIRE	LENC	3	47137,68	4,71
97	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	GRANDE HORIZONTE	LS	3	13377,16	1,34
98	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	GRANDE HORIZONTE	LENC	3	156365,5	15,64
99	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	GRANDE HORIZONTE	LENC	3	26678,34	2,67
100	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	GRANDE HORIZONTE	LENC	3	15879,75	1,59
101	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	FABRÍCIO	LENC	3	59234,14	5,92
102	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	FABRÍCIO	LENC	3	29903,96	2,99
103	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	FABRÍCIO	LENC	3	193939,6	19,39

QTDE	MACROZONA	VP/VNP	UPG	LENC/LS	ITEM	ÁREA M ²	ÁREA HA
104	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	FABRÍCIO	LENC	3	13941,63	1,39
105	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	BOUGAINVILLE	LS	3	34726,88	3,47
106	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	BOUGAINVILLE	LS	3	36106,11	3,61
107	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	ALFREDO FREIRE	LENC	3	758,45	0,08
108	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	3	38744,53	3,87
109	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	PARQUE EMPRESARIAL	LS	3	1080036	108
110	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	PARQUE EMPRESARIAL	LS	3	68107,31	6,81
111	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	ALFREDO FREIRE	LENC	3	16390,14	1,64
112	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	ALFREDO FREIRE	LENC	3	8903,55	0,89
113	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	AEROPORTO	LENC	3	30518,43	3,05
114	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	AEROPORTO	LENC	3	280249,7	28,02
115	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SÃO GERALDO	LS	3	66714,64	6,67
116	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	PARQUE EMPRESARIAL	LS	3	186199,5	18,62
117	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SÃO GERALDO	LENC	3	338951,8	33,9
118	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SÃO GERALDO	LENC	3	272395,3	27,24
119	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	PARAÍSO	LENC	3	220055,1	22,01
120	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VP	SANTA CLARA	LS	3	49077,94	4,91
121	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	SANTA CLARA	LS	3	26952,82	2,7
122	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	VNP	JOCKEY PARK	LS	3	1961865	196,19
TOTAL						19320650,4	1932,07

Tabela 13 –Identificação dos vazios urbanos na MEU
Fonte: Autora 2020

APÊNDICE D

Tabela de identificação dos vazios urbanos na MRE:

QTDE	MACROZONA	VP/VNP	UPG	LENC/LS	ITEM	ÁREA M ²	ÁREA HA
1	MACROZONA DE REGULARIZAÇÃO ESPECIAL	VNP	PORTAL	LENC	4	163092,3	16,31
2	MACROZONA DE REGULARIZAÇÃO ESPECIAL	VP	PORTAL	LS	4	31160,76	3,12
3	MACROZONA DE REGULARIZAÇÃO ESPECIAL	VP	PORTAL	LS	4	19110,37	1,91
4	MACROZONA DE REGULARIZAÇÃO ESPECIAL	VP	LAGEADO	LENC	4	19917,35	1,99
5	MACROZONA DE REGULARIZAÇÃO ESPECIAL	VP	JOCKEY PARK	LS	3	4727,24	0,47
6	MACROZONA DE REGULARIZAÇÃO ESPECIAL	VNP	LAGEADO	LS	4	11653,43	1,17
7	MACROZONA DE REGULARIZAÇÃO ESPECIAL	VNP	JOCKEY PARK	LS	3	298,44	0,03
8	MACROZONA DE REGULARIZAÇÃO ESPECIAL	VNP	JOCKEY PARK	LS	3	533,39	0,05
9	MACROZONA DE REGULARIZAÇÃO ESPECIAL	VNP	LAGEADO	LENC	4	511214	51,12
10	MACROZONA DE REGULARIZAÇÃO ESPECIAL	VNP	PORTAL	LENC	4	736083,4	73,61
11	MACROZONA DE REGULARIZAÇÃO ESPECIAL	VNP	LAGEADO	LENC	4	25841,9	2,58
12	MACROZONA DE REGULARIZAÇÃO ESPECIAL	VNP	PORTAL	LENC	4	9909,67	0,99
13	MACROZONA DE REGULARIZAÇÃO ESPECIAL	VNP	PORTAL	LENC	4	1031414	103,14
TOTAL						2564956	256,49

Tabela 14 –Identificação dos vazios urbanos na MRE

Fonte: Autora 2020

APÊNDICE E

Tabela de identificação dos vazios urbanos na MOR:

QTDE	MACROZONA	VP/VNP	UPG	LENC/LS	ITEM	ÁREA M ²	ÁREA HA
1	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VNP	SÃO GERALDO	LENC	5,3	36535,27	3,65
2	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VNP	PORTAL	LS	5,1	1406090	140,61
3	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VP	AMOROSO COSTA	LS	5,2	50636,09	5,06
4	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VP	AMOROSO COSTA	LS	5,2	56066,23	5,61
5	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VNP	BOA VISTA	LS	5,1	125125,2	12,51
6	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VP	BOA VISTA	LS	5,2	39700	3,97
7	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VNP	BOA VISTA	LS	5,1	557786,1	55,78
8	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VP	BOA VISTA	LS	5,2	30787,3	3,08
9	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VNP	FABRÍCIO	LS	5,1	209357,8	20,94
10	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VNP	FABRÍCIO	LENC	5,1	63902,68	6,39
11	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VNP	AMOROSO COSTA	LS	5,1	829655,8	82,97
12	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VNP	PORTAL	LS	5,1	33886,22	3,39
13	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VNP	AMOROSO COSTA	LENC	5,1	72303,05	7,23
14	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VNP	BOA VISTA	LS	5,1	45500,31	4,55
15	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VNP	BOA VISTA	LS	5,1	24812,99	2,48
16	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VNP	BOA VISTA	LS	5,1	596271,5	59,63
17	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VNP	BOA VISTA	LS	5,1	512556,5	51,26
18	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VNP	AEROPORTO	LENC	5,3	35452,55	3,55
19	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VP	BOA VISTA	LENC	5,2	9682,14	0,97

20	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VP	BOA VISTA	LENC	5,2	4767,52	0,48
21	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VP	BOA VISTA	LENC	5,2	15486,59	1,55
22	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VP	BOA VISTA	LENC	5,2	13458,23	1,35
23	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VP	BOA VISTA	LENC	5,2	9981,69	1
24	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VP	BOA VISTA	LENC	5,2	12340,48	1,23
25	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VP	BOA VISTA	LENC	5,2	9355,63	0,94
26	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VNP	AMOROSO COSTA	LS	5,1	1715293	171,53
27	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VP	PARQUE DAS AMÉRICAS	LS	5,3	9239,67	0,92
28	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VNP	AEROPORTO	LENC	5,3	132994,2	13,3
29	MACROZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	VNP	BOA VISTA	LS	5,2	733512,6	73,35
TOTAL						7392537,34	739,28

Tabela 15 –Identificação dos vazios urbanos na MOR

Fonte: Autora 2020

APÊNDICE F

Tabela de identificação dos vazios urbanos na MDE:

QTDE	MACROZONA	VP/VNP	UPG	LENC/LS	ITEM	ÁREA M ²	ÁREA HA
1	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARAÍSO	LS	6,3	121851,7	12,19
2	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARAÍSO	LS	6,3	42311,25	4,23
3	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	SANTA MARIA	LENC	6,3	23424,79	2,34
4	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	SÃO BENEDITO	LENC	6,2	22557,62	2,26
5	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	VALLIM	LENC	6,5	11528,92	1,15
6	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	SANTA CLARA	LS	6,2	55719,23	5,57
7	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	PARAÍSO	LENC	6,3	25890,35	2,59
8	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	SANTA CLARA	LS	6,2	41580,71	4,16
9	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	MARACANÃ	LENC	6,5	10531,41	1,05
10	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	SÃO GERALDO	LENC	6,5	105343,9	10,53
11	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	SÃO GERALDO	LENC	6,5	76502,32	7,65
12	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	JOCKEY PARK	LENC	6,5	42200,21	4,22
13	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	JOCKEY PARK	LENC	6,5	22246,01	2,22
14	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	JOCKEY PARK	LENC	6,5	10583,36	1,06
15	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	JOCKEY PARK	LENC	6,5	127737,5	12,77
16	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	JOCKEY PARK	LS	6,5	77319,37	7,73
17	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	ALFREDO FREIRE	LENC	6,3	10628,94	1,06
18	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	6,4	39704,15	3,97
19	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	6,4	272551,6	27,26

20	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	6,4	747918,5	74,79
21	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	6,4	747291,7	74,73
22	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	549103,5	54,91
23	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	91855,58	9,19
24	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	21341,98	2,13
25	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	126076	12,61
26	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	41672,75	4,17
27	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	41598,61	4,16
28	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	56059,5	5,61
29	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	88675,38	8,87
30	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	25579,9	2,56
31	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	28052,53	2,81
32	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	25878,89	2,59
33	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	6,4	22685,87	2,27
34	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	35494,93	3,55
35	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	20070,39	2,01
36	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	6,4	106512,9	10,65
37	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	15645,69	1,56
38	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	13649,59	1,36
39	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LENC	6,1	541888,7	54,19
40	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LENC	6,1	703758,7	70,38
41	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	DISTRITO EMPRESARIAL	LS	6,1	23384,33	2,34

42	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	10978,18	1,1
43	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	69343,87	6,93
44	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	25371,01	2,54
45	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	7943,24	0,79
46	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LENC	6,1	200198,5	20,02
47	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LENC	6,1	38028,12	3,8
48	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LENC	6,1	60644,65	6,06
49	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LS	6,1	35906,88	3,59
50	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LS	6,1	9461,54	0,95
51	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LS	6,1	11582,58	1,16
52	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LENC	6,1	38676,91	3,87
53	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARQUE EMPRESARIAL	LS	6,2	133177,2	13,32
54	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	GRANDE HORIZONTE	LS	6,3	198977,8	19,9
55	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	DISTRITO INDUSTRIAL I	LS	6,1	44673,8	4,47
56	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	DISTRITO INDUSTRIAL I	LS	6,1	28979,08	2,9
57	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	DISTRITO INDUSTRIAL I	LS	6,1	54288,7	5,43
58	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	DISTRITO INDUSTRIAL I	LENC	6,1	63283,82	6,33
59	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	ALFREDO FREIRE	LENC	6,3	87403,3	8,74
60	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	MORUMBI	LENC	6,5	104279,8	10,43
61	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	MORUMBI	LENC	6,5	54625,71	5,46
62	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	AEROPORTO	LENC	6,5	46932,31	4,69
63	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	AEROPORTO	LENC	6,5	56336,4	5,63

64	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	SÃO GERALDO	LENC	6,5	108628,5	10,86
65	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	MARACANÃ	LENC	6,5	32383,28	3,24
66	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	SANTA CLARA	LENC	6,5	26254,87	2,63
67	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	VALLIM	LENC	6,5	15708,39	1,57
68	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	MARACANÃ	LENC	6,5	16104,06	1,61
69	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	MARACANÃ	LS	6,5	70524,34	7,05
70	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	MARACANÃ	LENC	6,5	32401,08	3,24
71	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	MARACANÃ	LS	6,5	15042,81	1,5
72	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	VALLIM	LENC	6,5	46431,92	4,64
73	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	VALLIM	LS	6,5	24673,46	2,47
74	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	VALLIM	LS	6,5	20029,79	2
75	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	VALLIM	LENC	6,5	21539,09	2,15
76	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	6,5	28121,22	2,81
77	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	MORUMBI	LENC	6,5	13403,48	1,34
78	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	MORUMBI	LENC	6,5	10496,44	1,05
79	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VP	MORUMBI	LENC	6,5	10812,1	1,08
80	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARQUE EMPRESARIAL	LS	6,2	317807	31,78
81	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,1	68116,29	6,81
82	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	6,4	491444,2	49,14
83	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	JOCKEY PARK	LENC	6,5	96178,41	9,62
84	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	SÃO GERALDO	LENC	6,5	27673,09	2,77
85	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	SÃO GERALDO	LENC	6,5	65408,23	6,54

86	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	MARACANÃ	LENC	6,5	56737,67	5,67
87	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	6,4	325177,1	32,52
88	MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	VNP	JOCKEY PARK	LS	6,5	45688,01	4,57
TOTAL						8582287,49	858,22

Tabela 16 –Identificação dos vazios urbanos na MDE
 Fonte: Autora 2020

APÊNDICE G

TABELA GERAL DE CARACTERÍSTICAS DOS VAZIOS URBANOS

ID	VP/VNP	UPG	LENC/LS	MACROZONA	ITEM	AREA M²	AREA_HA
1	VP	PARAÍSO	LS	MAC	1,1	160059,78	16,01
2	VNP	PARAÍSO	LS	MDE	6,3	121851,68	12,19
3	VP	PARAÍSO	LS	MAC	1,1	10463,36	1,05
4	VP	ESTADOS UNIDOS	LS	MAC	1,1	41350,69	4,14
5	VNP	ESTADOS UNIDOS	LENC	MAC	1,1	27300,84	2,73
6	VNP	BOA VISTA	LS	MAC	1,4	37559,83	3,76
7	VNP	PARAÍSO	LS	MDE	6,3	42311,25	4,23
8	VP	PARAÍSO	LENC	MAC	1,1	13991,44	1,4
9	VP	MERCÊS	LENC	MAC	1,3	11799,65	1,18
10	VNP	MERCÊS	LENC	MAC	1,3	51094,82	5,11
11	VNP	MERCÊS	LENC	MAC	1,3	10049,75	1
12	VNP	MERCÊS	LENC	MAC	1,3	20863,55	2,09
13	VNP	SANTA MARIA	LENC	MDE	6,3	23424,79	2,34
14	VP	SANTA MARIA	LENC	MAC	1,3	15295,8	1,53
15	VNP	SÃO BENEDITO	LENC	MDE	6,2	22557,62	2,26
16	VNP	SÃO BENEDITO	LENC	MAC	1,3	9053,05	0,91
17	VP	VALLIM	LS	MCU	2	14731,29	1,47
18	VP	VALLIM	LS	MCU	2	17210,2	1,72
19	VP	VALLIM	LENC	MCU	2	16984,59	1,7
20	VP	VALLIM	LENC	MCU	2	12775,91	1,28
21	VNP	VALLIM	LENC	MCU	2	157025,82	15,7
22	VNP	COSTA TELES	LS	MCU	2	124492,55	12,45
23	VP	VALLIM	LENC	MDE	6,5	11528,92	1,15
24	VP	VALLIM	LENC	MCU	2	8759,26	0,88
25	VNP	VALLIM	LENC	MCU	2	70099,44	7,01
26	VP	VALLIM	LENC	MCU	2	51460,33	5,15
27	VNP	PARQUE DAS AMÉRICAS	LS	MAC	1,4	12678,43	1,27
28	VNP	PARQUE DAS AMÉRICAS	LENC	MAC	1,4	9580,54	0,96
29	VP	PARQUE DAS AMÉRICAS	LS	MCU	2	11004,81	1,1
30	VP	AEROPORTO	LS	MCU	2	27419,61	2,74
31	VP	MERCÊS	LENC	MCU	2	36121,97	3,61
32	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MAC	1,4	58555,57	5,86
33	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	MAC	1,4	183760,39	18,38
34	VNP	PARAÍSO	LENC	MEU	3	639280,15	63,93
35	VNP	PARAÍSO	LENC	MEU	3	35895,98	3,59
36	VNP	LOURDES	LENC	MEU	3	10198,33	1,02
37	VNP	LOURDES	LENC	MEU	3	8657,65	0,87

38	VNP	LOURDES	LS	MEU	3	39991,97	4
39	VNP	LOURDES	LENC	MEU	3	10570,34	1,06
40	VNP	LOURDES	LENC	MEU	3	12919,03	1,29
41	VNP	LOURDES	LENC	MEU	3	17359,5	1,74
42	VNP	2000	LENC	MEU	3	92650,72	9,27
43	VNP	2000	LS	MEU	3	33650,44	3,37
44	VNP	2000	LENC	MEU	3	271271,54	27,13
45	VNP	SANTA CLARA	LS	MDE	6,2	55719,23	5,57
46	VNP	SANTA CLARA	LENC	MEU	3	16946,89	1,69
47	VNP	SANTA CLARA	LENC	MEU	3	587394,18	58,74
48	VP	PARÁISO	LENC	MEU	3	146847,55	14,68
49	VP	PARÁISO	LENC	MDE	6,3	25890,35	2,59
50	VP	LOURDES	LENC	MEU	3	77531,19	7,75
51	VP	SANTA CLARA	LS	MDE	6,2	41580,71	4,16
52	VP	SANTA CLARA	LENC	MEU	3	50975,18	5,1
53	VNP	SANTA CLARA	LENC	MEU	3	21625,46	2,16
54	VNP	SANTA CLARA	LS	MEU	3	23590,19	2,36
55	VNP	SANTA CLARA	LENC	MEU	3	1222098,2	122,21
56	VP	SANTA CLARA	LENC	MEU	3	110109,82	11,01
57	VNP	SANTA CLARA	LENC	MEU	3	151370,96	15,14
58	VP	SANTA CLARA	LENC	MEU	3	241128,44	24,11
59	VP	SANTA CLARA	LENC	MEU	3	19316,23	1,93
60	VNP	SANTA CLARA	LENC	MEU	3	161097,63	16,11
61	VP	MARACANÃ	LENC	MDE	6,5	10531,41	1,05
62	VNP	MARACANÃ	LENC	MEU	3	30208,64	3,02
63	VNP	MARACANÃ	LENC	MEU	3	171385,97	17,14
64	VNP	MARACANÃ	LENC	MEU	3	371622,8	37,16
65	VNP	MARACANÃ	LENC	MEU	3	53272,53	5,33
66	VNP	MARACANÃ	LENC	MEU	3	47776,55	4,78
67	VP	MARACANÃ	LENC	MEU	3	316083,16	31,61
68	VNP	MARACANÃ	LENC	MEU	3	16296,56	1,63
69	VNP	MARACANÃ	LENC	MEU	3	110010,98	11
70	VNP	MARACANÃ	LENC	MEU	3	161957,69	16,2
71	VNP	MARACANÃ	LENC	MEU	3	13539,54	1,35
72	VNP	MARACANÃ	LS	MEU	3	32777,62	3,28
73	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LS	MEU	3	1230718,8	123,07
74	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	MEU	3	24076,56	2,41
75	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	MEU	3	21464,42	2,15
76	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	MEU	3	14446,66	1,44
77	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	MEU	3	370091,28	37,01
78	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LS	MEU	3	13523,21	1,35
79	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	MEU	3	17584,52	1,76

80	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LS	MEU	3	62961,48	6,3
81	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	MEU	3	24609,81	2,46
82	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	MEU	3	54429,3	5,44
83	VP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LS	MEU	3	108852,89	10,89
84	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	MEU	3	37931,45	3,79
85	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	MEU	3	796233,35	79,62
86	VP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	MEU	3	114668,06	11,47
87	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	MEU	3	311570,78	31,16
88	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LS	MEU	3	114249,88	11,42
89	VNP	MARACANÃ	LENC	MEU	3	99149,31	9,91
90	VP	MARACANÃ	LS	MEU	3	192091,62	19,21
91	VP	MARACANÃ	LENC	MEU	3	15171,21	1,52
92	VP	MARACANÃ	LENC	MEU	3	10994,55	1,1
93	VP	MARACANÃ	LENC	MEU	3	11593,03	1,16
94	VP	MARACANÃ	LENC	MEU	3	10191,27	1,02
95	VP	MARACANÃ	LENC	MEU	3	8445,55	0,84
96	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	181196,62	18,12
97	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	66397,93	6,64
98	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MDE	6,5	105343,93	10,53
99	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	250955,91	25,1
100	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MOR	5,3	36535,27	3,65
101	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	844789,36	84,48
102	VP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	490849,48	49,08
103	VP	SÃO GERALDO	LS	MEU	3	320322,61	32,03
104	VP	SÃO GERALDO	LS	MEU	3	171114,64	17,11
105	VP	SÃO GERALDO	LS	MEU	3	372069,43	37,21
106	VP	SÃO GERALDO	LENC	MDE	6,5	76502,32	7,65
107	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	222961,38	22,3
108	VP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	23277,32	2,33
109	VP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	10790	1,08
110	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	21910,26	2,19
111	VP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	19199,26	1,92
112	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	29386,84	2,94
113	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	30246,1	3,02
114	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	38340,4	3,83
115	VP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	6324,85	0,63
116	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	4780,24	0,48
117	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	21412,09	2,14
118	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	17786,9	1,78
119	VNP	JOCKEY PARK	LENC	MDE	6,5	42200,21	4,22
120	VNP	JOCKEY PARK	LENC	MEU	3	16342,94	1,63

121	VNP	JOCKEY PARK	LENC	MEU	3	11005,37	1,1
122	VNP	JOCKEY PARK	LENC	MDE	6,5	22246,01	2,22
123	VNP	JOCKEY PARK	LENC	MDE	6,5	10583,36	1,06
124	VNP	JOCKEY PARK	LENC	MDE	6,5	127737,47	12,77
125	VNP	JOCKEY PARK	LS	MDE	6,5	77319,37	7,73
126	VNP	JOCKEY PARK	LENC	MEU	3	522716,53	52,27
127	VNP	JOCKEY PARK	LENC	MEU	3	44369	4,44
128	VNP	JOCKEY PARK	LENC	MEU	3	105061,21	10,51
129	VNP	JOCKEY PARK	LENC	MEU	3	13210,67	1,32
130	VNP	JOCKEY PARK	LENC	MEU	3	175410,89	17,54
131	VNP	JOCKEY PARK	LENC	MEU	3	113527,7	11,35
132	VNP	JOCKEY PARK	LENC	MEU	3	40167,18	4,02
133	VNP	MORUMBI	LS	MEU	3	212892,59	21,29
134	VNP	MORUMBI	LENC	MEU	3	137476,49	13,75
135	VNP	MORUMBI	LENC	MEU	3	109274,93	10,93
136	VNP	MORUMBI	LENC	MEU	3	140247,36	14,02
137	VNP	ALFREDO FREIRE	LENC	MEU	3	12249,38	1,22
138	VNP	ALFREDO FREIRE	LENC	MEU	3	57484,58	5,75
139	VP	ALFREDO FREIRE	LENC	MDE	6,3	10628,94	1,06
140	VP	ALFREDO FREIRE	LS	MEU	3	85343,63	8,53
141	VNP	ALFREDO FREIRE	LENC	MEU	3	114088,51	11,41
142	VNP	ALFREDO FREIRE	LENC	MEU	3	47137,68	4,71
143	VP	GRANDE HORIZONTE	LS	MEU	3	13377,16	1,34
144	VP	GRANDE HORIZONTE	LENC	MEU	3	156365,47	15,64
145	VP	GRANDE HORIZONTE	LENC	MEU	3	26678,34	2,67
146	VNP	GRANDE HORIZONTE	LENC	MEU	3	15879,75	1,59
147	VNP	FABRÍCIO	LENC	MEU	3	59234,14	5,92
148	VNP	FABRÍCIO	LENC	MEU	3	29903,96	2,99
149	VNP	FABRÍCIO	LENC	MEU	3	193939,64	19,39
150	VP	FABRÍCIO	LENC	MEU	3	13941,63	1,39
151	VP	BOUGAINVILLE	LS	MEU	3	34726,88	3,47
152	VP	BOUGAINVILLE	LS	MEU	3	36106,11	3,61
153	VNP	PORTAL	LENC	MRE	4	163092,29	16,31
154	VNP	PORTAL	LS	MOR	5,1	1406090,2	140,61
155	VP	PORTAL	LS	MRE	4	31160,76	3,12
156	VP	PORTAL	LS	MRE	4	19110,37	1,91
157	VP	AMOROSO COSTA	LS	MOR	5,2	50636,09	5,06
158	VP	AMOROSO COSTA	LS	MOR	5,2	56066,23	5,61
159	VP	LAGEADO	LENC	MRE	4	19917,35	1,99

160	VNP	BOA VISTA	LS	MOR	5,1	125125,24	12,51
161	VP	BOA VISTA	LS	MOR	5,2	39700	3,97
162	VNP	BOA VISTA	LS	MOR	5,1	557786,1	55,78
163	VP	BOA VISTA	LS	MOR	5,2	30787,3	3,08
164	VNP	FABRÍCIO	LS	MOR	5,1	209357,77	20,94
165	VNP	FABRÍCIO	LENC	MOR	5,1	63902,68	6,39
166	VNP	AMOROSO COSTA	LS	MOR	5,1	829655,79	82,97
167	VNP	PORTAL	LS	MOR	5,1	33886,22	3,39
168	VNP	AMOROSO COSTA	LENC	MOR	5,1	72303,05	7,23
169	VP	JOCKEY PARK	LS	MRE	3	4727,24	0,47
170	VNP	LAGEADO	LS	MRE	4	11653,43	1,17
171	VNP	JOCKEY PARK	LS	MRE	3	298,44	0,03
172	VNP	JOCKEY PARK	LS	MRE	3	533,39	0,05
173	VNP	LAGEADO	LENC	MRE	4	511214,03	51,12
174	VNP	PORTAL	LENC	MRE	4	736083,36	73,61
175	VNP	BOA VISTA	LS	MOR	5,1	45500,31	4,55
176	VNP	BOA VISTA	LS	MOR	5,1	24812,99	2,48
177	VNP	LAGEADO	LENC	MRE	4	25841,9	2,58
178	VNP	BOA VISTA	LS	MOR	5,1	596271,53	59,63
179	VNP	BOA VISTA	LS	MOR	5,1	512556,48	51,26
180	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	MAC	1,4	37891,58	3,79
181	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	MDE	6,4	39704,15	3,97
182	VNP	PORTAL	LENC	MRE	4	9909,67	0,99
183	VNP	ALFREDO FREIRE	LENC	MEU	3	758,45	0,08
184	VNP	PORTAL	LENC	MRE	4	1031413,9	103,14
185	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	MDE	6,4	272551,59	27,26
186	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	MDE	6,4	747918,54	74,79
187	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	MDE	6,4	747291,65	74,73
188	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	549103,46	54,91
189	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	91855,58	9,19
190	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	21341,98	2,13
191	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	126076	12,61
192	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MEU	3	38744,53	3,87
193	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	41672,75	4,17
194	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	41598,61	4,16
195	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	56059,5	5,61
196	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	88675,38	8,87

197	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	25579,9	2,56
198	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	28052,53	2,81
199	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	25878,89	2,59
200	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	MDE	6,4	22685,87	2,27
201	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	35494,93	3,55
202	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	20070,39	2,01
203	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	MDE	6,4	106512,88	10,65
204	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	15645,69	1,56
205	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	13649,59	1,36
206	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LENC	MDE	6,1	541888,65	54,19
207	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LENC	MDE	6,1	703758,71	70,38
208	VP	DISTRITO EMPRESARIAL	LS	MDE	6,1	23384,33	2,34
209	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	10978,18	1,1
210	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	69343,87	6,93
211	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	25371,01	2,54
212	VP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	7943,24	0,79
213	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LENC	MDE	6,1	200198,5	20,02
214	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LENC	MDE	6,1	38028,12	3,8
215	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LENC	MDE	6,1	60644,65	6,06
216	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LS	MDE	6,1	35906,88	3,59
217	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LS	MDE	6,1	9461,54	0,95
218	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LS	MDE	6,1	11582,58	1,16
219	VNP	DISTRITO EMPRESARIAL	LENC	MDE	6,1	38676,91	3,87
220	VNP	PARQUE EMPRESARIAL	LS	MEU	3	1080035,9	108
221	VNP	PARQUE EMPRESARIAL	LS	MDE	6,2	133177,17	13,32
222	VNP	PARQUE EMPRESARIAL	LS	MEU	3	68107,31	6,81
223	VNP	GRANDE HORIZONTE	LS	MDE	6,3	198977,75	19,9
224	VNP	DISTRITO INDUSTRIAL I	LS	MDE	6,1	44673,8	4,47
225	VNP	DISTRITO INDUSTRIAL I	LS	MDE	6,1	28979,08	2,9

226	VP	DISTRITO INDUSTRIAL I	LS	MDE	6,1	54288,7	5,43
227	VP	DISTRITO INDUSTRIAL I	LENC	MDE	6,1	63283,82	6,33
228	VNP	ALFREDO FREIRE	LENC	MDE	6,3	87403,3	8,74
229	VP	ALFREDO FREIRE	LENC	MEU	3	16390,14	1,64
230	VP	ALFREDO FREIRE	LENC	MEU	3	8903,55	0,89
231	VNP	MORUMBI	LENC	MDE	6,5	104279,8	10,43
232	VNP	MORUMBI	LENC	MDE	6,5	54625,71	5,46
233	VNP	AEROPORTO	LENC	MDE	6,5	46932,31	4,69
234	VNP	AEROPORTO	LENC	MDE	6,5	56336,4	5,63
235	VP	AEROPORTO	LENC	MEU	3	30518,43	3,05
236	VNP	AEROPORTO	LENC	MEU	3	280249,73	28,02
237	VNP	AEROPORTO	LENC	MOR	5,3	35452,55	3,55
238	VNP	SÃO GERALDO	LS	MEU	3	66714,64	6,67
239	VP	BOA VISTA	LENC	MOR	5,2	9682,14	0,97
240	VP	BOA VISTA	LENC	MOR	5,2	4767,52	0,48
241	VP	BOA VISTA	LENC	MOR	5,2	15486,59	1,55
242	VP	BOA VISTA	LENC	MOR	5,2	13458,23	1,35
243	VP	BOA VISTA	LENC	MOR	5,2	9981,69	1
244	VP	BOA VISTA	LENC	MOR	5,2	12340,48	1,23
245	VP	BOA VISTA	LENC	MOR	5,2	9355,63	0,94
246	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MDE	6,5	108628,45	10,86
247	VNP	AMOROSO COSTA	LS	MOR	5,1	1715292,7	171,53
248	VNP	MARACANÃ	LENC	MDE	6,5	32383,28	3,24
249	VP	SANTA CLARA	LENC	MDE	6,5	26254,87	2,63
250	VNP	VALLIM	LENC	MDE	6,5	15708,39	1,57
251	VNP	MARACANÃ	LENC	MDE	6,5	16104,06	1,61
252	VNP	MARACANÃ	LS	MDE	6,5	70524,34	7,05
253	VNP	MARACANÃ	LENC	MDE	6,5	32401,08	3,24
254	VNP	MARACANÃ	LS	MDE	6,5	15042,81	1,5
255	VNP	VALLIM	LENC	MDE	6,5	46431,92	4,64
256	VNP	VALLIM	LS	MDE	6,5	24673,46	2,47
257	VNP	VALLIM	LS	MDE	6,5	20029,79	2
258	VNP	VALLIM	LENC	MDE	6,5	21539,09	2,15
259	VNP	RECREIO DOS BANDEIRANTES	LENC	MDE	6,5	28121,22	2,81
260	VP	PARQUE DAS AMÉRICAS	LENC	MCU	2	8134,35	0,81
261	VP	PARQUE DAS AMÉRICAS	LS	MOR	5,3	9239,67	0,92
262	VP	MORUMBI	LENC	MDE	6,5	13403,48	1,34
263	VP	MORUMBI	LENC	MDE	6,5	10496,44	1,05
264	VP	MORUMBI	LENC	MDE	6,5	10812,1	1,08
265	VNP	PARQUE EMPRESARIAL	LS	MDE	6,2	317806,95	31,78

266	VNP	AEROPORTO	LENC	MOR	5,3	132994,21	13,3
267	VNP	BOA VISTA	LS	MOR	5,2	733512,59	73,35
268	VNP	PARQUE EMPRESARIAL	LS	MEU	3	186199,47	18,62
269	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,1	68116,29	6,81
270	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LENC	MDE	6,4	491444,21	49,14
271	VNP	JOCKEY PARK	LENC	MDE	6,5	96178,41	9,62
272	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	338951,83	33,9
273	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MDE	6,5	27673,09	2,77
274	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MEU	3	272395,3	27,24
275	VNP	SÃO GERALDO	LENC	MDE	6,5	65408,23	6,54
276	VNP	MARACANÃ	LENC	MDE	6,5	56737,67	5,67
277	VP	PARAÍSO	LENC	MEU	3	220055,06	22,01
278	VP	SANTA CLARA	LS	MEU	3	49077,94	4,91
279	VNP	SANTA CLARA	LS	MEU	3	26952,82	2,70
280	VNP	PARQUE TECNOLÓGICO	LS	MDE	6,4	325177,14	32,52
281	VNP	JOCKEY PARK	LS	MEU	3	1961864,70	196,19
282	VNP	JOCKEY PARK	LS	MDE	6,5	45688,01	4,57
TOTAL						391.279,99	3.912,85

Tabela 17 –Tabela Geral de Identificação dos Vazios Urbanos
Fonte: Autora 2020

APÊNDICE H

TABELA GERAL CONFORME LEGENDA:

VP/VNP

- vazios em áreas já parceladas(VP) 
- vazios em áreas não parceladas.....(VNP) 

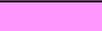
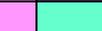
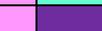
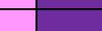
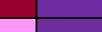
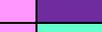
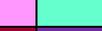
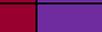
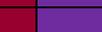
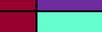
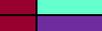
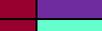
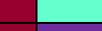
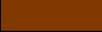
LENC/LS

- Lote especial não ocupado(LENC) 
- Lote subocupado(LS) 

MACROZONA

- Macrozona de adensamento controlado.....(MAC) 
- Macrozona de consolidação urbana.....(MCU) 
- Macrozona de estruturação urbana.....(MEU) 
- Macrozona de regularização especial.....(MRE) 
- Macrozona de ocupação restrita.....(MOR) 
- Macrozona de desenvolvimento econômico.....(MDE) 

Tabela Geral dos Vazios Urbanos por cores

ID	UPG	VP/VNP	LENC/LS	MACROZONA
1	PARÁISO			
2	PARÁISO			
3	PARÁISO			
4	ESTADOS UNIDOS			
5	ESTADOS UNIDOS			
6	BOA VISTA			
7	PARÁISO			
8	PARÁISO			
9	MERCÊS			
10	MERCÊS			
11	MERCÊS			
12	MERCÊS			
13	SANTA MARIA			
14	SANTA MARIA			
15	SÃO BENEDITO			
16	SÃO BENEDITO			
17	VALLIM			
18	VALLIM			
19	VALLIM			

20	VALLIM			
21	VALLIM			
22	COSTA TELES			
23	VALLIM			
24	VALLIM			
25	VALLIM			
26	VALLIM			
27	PARQUE DAS AMÉRICAS			
28	PARQUE DAS AMÉRICAS			
29	PARQUE DAS AMÉRICAS			
30	AEROPORTO			
31	MERCÊS			
32	PARQUE TECNOLÓGICO			
33	PARQUE TECNOLÓGICO			
34	PARÁISO			
35	PARÁISO			
36	LOURDES			
37	LOURDES			
38	LOURDES			
39	LOURDES			
40	LOURDES			
41	LOURDES			
42	2000			
43	2000			
44	2000			
45	SANTA CLARA			
46	SANTA CLARA			
47	SANTA CLARA			
48	PARÁISO			
49	PARÁISO			
50	LOURDES			
51	SANTA CLARA			
52	SANTA CLARA			
53	SANTA CLARA			
54	SANTA CLARA			
55	SANTA CLARA			
56	SANTA CLARA			
57	SANTA CLARA			
58	SANTA CLARA			
59	SANTA CLARA			
60	SANTA CLARA			
61	MARACANÃ			
62	MARACANÃ			
63	MARACANÃ			
64	MARACANÃ			
65	MARACANÃ			

66	MARACANÃ			
67	MARACANÃ			
68	MARACANÃ			
69	MARACANÃ			
70	MARACANÃ			
71	MARACANÃ			
72	MARACANÃ			
73	RECREIO DOS BANDEIRANTES			
74	RECREIO DOS BANDEIRANTES			
75	RECREIO DOS BANDEIRANTES			
76	RECREIO DOS BANDEIRANTES			
77	RECREIO DOS BANDEIRANTES			
78	RECREIO DOS BANDEIRANTES			
79	RECREIO DOS BANDEIRANTES			
80	RECREIO DOS BANDEIRANTES			
81	RECREIO DOS BANDEIRANTES			
82	RECREIO DOS BANDEIRANTES			
83	RECREIO DOS BANDEIRANTES			
84	RECREIO DOS BANDEIRANTES			
85	RECREIO DOS BANDEIRANTES			
86	RECREIO DOS BANDEIRANTES			
87	RECREIO DOS BANDEIRANTES			
88	RECREIO DOS BANDEIRANTES			
89	MARACANÃ			
90	MARACANÃ			
91	MARACANÃ			
92	MARACANÃ			
93	MARACANÃ			
94	MARACANÃ			
95	MARACANÃ			
96	SÃO GERALDO			
97	SÃO GERALDO			
98	SÃO GERALDO			
99	SÃO GERALDO			
100	SÃO GERALDO			
101	SÃO GERALDO			
102	SÃO GERALDO			
103	SÃO GERALDO			
104	SÃO GERALDO			
105	SÃO GERALDO			
106	SÃO GERALDO			
107	SÃO GERALDO			
108	SÃO GERALDO			
109	SÃO GERALDO			
110	SÃO GERALDO			
111	SÃO GERALDO			

112	SÃO GERALDO			
113	SÃO GERALDO			
114	SÃO GERALDO			
115	SÃO GERALDO			
116	SÃO GERALDO			
117	SÃO GERALDO			
118	SÃO GERALDO			
119	JOCKEY PARK			
120	JOCKEY PARK			
121	JOCKEY PARK			
122	JOCKEY PARK			
123	JOCKEY PARK			
124	JOCKEY PARK			
125	JOCKEY PARK			
126	JOCKEY PARK			
127	JOCKEY PARK			
128	JOCKEY PARK			
129	JOCKEY PARK			
130	JOCKEY PARK			
131	JOCKEY PARK			
132	JOCKEY PARK			
133	MORUMBI			
134	MORUMBI			
135	MORUMBI			
136	MORUMBI			
137	ALFREDO FREIRE			
138	ALFREDO FREIRE			
139	ALFREDO FREIRE			
140	ALFREDO FREIRE			
141	ALFREDO FREIRE			
142	ALFREDO FREIRE			
143	GRANDE HORIZONTE			
144	GRANDE HORIZONTE			
145	GRANDE HORIZONTE			
146	GRANDE HORIZONTE			
147	FABRÍCIO			
148	FABRÍCIO			
149	FABRÍCIO			
150	FABRÍCIO			
151	BOUGAINVILLE			
152	BOUGAINVILLE			
153	PORTAL			
154	PORTAL			
155	PORTAL			
156	PORTAL			
157	AMOROSO COSTA			

158	AMOROSO COSTA			
159	LAGEADO			
160	BOA VISTA			
161	BOA VISTA			
162	BOA VISTA			
163	BOA VISTA			
164	FABRÍCIO			
165	FABRÍCIO			
166	AMOROSO COSTA			
167	PORTAL			
168	AMOROSO COSTA			
169	JOCKEY PARK			
170	LAGEADO			
171	JOCKEY PARK			
172	JOCKEY PARK			
173	LAGEADO			
174	PORTAL			
175	BOA VISTA			
176	BOA VISTA			
177	LAGEADO			
178	BOA VISTA			
179	BOA VISTA			
180	PARQUE TECNOLÓGICO			
181	PARQUE TECNOLÓGICO			
182	PORTAL			
183	ALFREDO FREIRE			
184	PORTAL			
185	PARQUE TECNOLÓGICO			
186	PARQUE TECNOLÓGICO			
187	PARQUE TECNOLÓGICO			
188	PARQUE TECNOLÓGICO			
189	PARQUE TECNOLÓGICO			
190	PARQUE TECNOLÓGICO			
191	PARQUE TECNOLÓGICO			
192	PARQUE TECNOLÓGICO			
193	PARQUE TECNOLÓGICO			
194	PARQUE TECNOLÓGICO			
195	PARQUE TECNOLÓGICO			
196	PARQUE TECNOLÓGICO			
197	PARQUE TECNOLÓGICO			
198	PARQUE TECNOLÓGICO			
199	PARQUE TECNOLÓGICO			
200	PARQUE TECNOLÓGICO			
201	PARQUE TECNOLÓGICO			
202	PARQUE TECNOLÓGICO			
203	PARQUE TECNOLÓGICO			

204	PARQUE TECNOLÓGICO			
205	PARQUE TECNOLÓGICO			
206	DISTRITO EMPRESARIAL			
207	DISTRITO EMPRESARIAL			
208	DISTRITO EMPRESARIAL			
209	PARQUE TECNOLÓGICO			
210	PARQUE TECNOLÓGICO			
211	PARQUE TECNOLÓGICO			
212	PARQUE TECNOLÓGICO			
213	DISTRITO EMPRESARIAL			
214	DISTRITO EMPRESARIAL			
215	DISTRITO EMPRESARIAL			
216	DISTRITO EMPRESARIAL			
217	DISTRITO EMPRESARIAL			
218	DISTRITO EMPRESARIAL			
219	DISTRITO EMPRESARIAL			
220	PARQUE EMPRESARIAL			
221	PARQUE EMPRESARIAL			
222	PARQUE EMPRESARIAL			
223	GRANDE HORIZONTE			
224	DISTRITO INDUSTRIAL I			
225	DISTRITO INDUSTRIAL I			
226	DISTRITO INDUSTRIAL I			
227	DISTRITO INDUSTRIAL I			
228	ALFREDO FREIRE			
229	ALFREDO FREIRE			
230	ALFREDO FREIRE			
231	MORUMBI			
232	MORUMBI			
233	AEROPORTO			
234	AEROPORTO			
235	AEROPORTO			
236	AEROPORTO			
237	AEROPORTO			
238	SÃO GERALDO			
239	BOA VISTA			
240	BOA VISTA			
241	BOA VISTA			
242	BOA VISTA			
243	BOA VISTA			
244	BOA VISTA			
245	BOA VISTA			
246	SÃO GERALDO			
247	AMOROSO COSTA			
248	MARACANÃ			
249	SANTA CLARA			

250	VALLIM			
251	MARACANÃ			
252	MARACANÃ			
253	MARACANÃ			
254	MARACANÃ			
255	VALLIM			
256	VALLIM			
257	VALLIM			
258	VALLIM			
259	RECREIO DOS BANDEIRANTES			
260	PARQUE DAS AMÉRICAS			
261	PARQUE DAS AMÉRICAS			
262	MORUMBI			
263	MORUMBI			
264	MORUMBI			
265	PARQUE EMPRESARIAL			
266	AEROPORTO			
267	BOA VISTA			
268	PARQUE EMPRESARIAL			
269	PARQUE TECNOLÓGICO			
270	PARQUE TECNOLÓGICO			
271	JOCKEY PARK			
272	SÃO GERALDO			
273	SÃO GERALDO			
274	SÃO GERALDO			
275	SÃO GERALDO			
276	MARACANÃ			
277	PARÁISO			
278	SANTA CLARA			
279	SANTA CLARA			
280	PARQUE TECNOLÓGICO			
281	JOCKEY PARK			
282	JOCKEY PARK			

Tabela 1 –Tabela Geral de Identificação dos Vazios Urbanos por cores

Fonte: Autora 2020

ANEXOS

ANEXO A

A Nota 1 refere-se à parte integrante da metodologia que teve como intenção caracterizar os vazios urbanos de Uberaba em áreas públicas ou privadas. No entanto, as informações e dados referentes das áreas de domínio público foi negada por várias vezes. As tentativas de obtenção destes dados foi feita com o único objetivo de obtenção de dados para esta pesquisa e foi solicitada para a Prefeitura Municipal de Uberaba, que justificou as negativas inicialmente por ser um “pedido genérico” e posteriormente por se tratar de informações sigilosas e que as áreas de domínio público podem ser usurpadas. A fim de resguardarem a segurança do município, alegam não carecerem de obrigação de fornecer informação que coloquem risco ou prejuízo futuro o acesso a tal informação.

Desta forma, esta pesquisa irá realizar as caracterizações dos vazios urbanos a partir das informações que foram disponíveis, porém sem conseguir identificar quais áreas são de domínio público e particular. Segue o documento referente ao processo de pedido de acesso à informação, bem como o documento de recusa por parte da PMU.

IDENT.	LOCALIZAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERABA

Tipo / Nº / Ano Processo	
81 / 451 / 2019	
Data: 13/08/2019	810004512019
<i>Interessado</i>	
284097 - TATIANA MATUCITA FABIANI	
<i>Assuntos</i>	
5293 - ACESSO À INFORMAÇÃO - DEC. 4955/12	
<i>Complemento</i>	

INCORPORADO		
Nº DO PROCESSO	DATA	OBSERVAÇÃO

284097

81/451/19
13/08/19

02

Pedido de Informação

Uberaba, 11 de agosto de 2019

À Prefeitura Municipal de Uberaba:

Caro Secretário Municipal de Administração Senhor Rodrigo Luis Vieira,

Com base no artigo 5º incs. XIV e XXIII da Constituição Federal e nos artigos 10, 11 e 12 da lei federal nº 12.527/2011 – a Lei de Acesso à Informação –, dirige-se respeitosamente a Vossa Senhoria, com o objetivo de apresentar o seguinte Pedido de Informação relacionada ao acesso aos mapas de áreas de domínio público da cidade de Uberaba em extensão DWG (AutoCad).

1. Com intuito **único e exclusivo à pesquisa** da Requerente, à qual está realizando estudos no Programa de Pós-Graduação nível Stricto Sensu – Mestrado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Uberlândia (UFU) "**Processos Urbanos: Projeto e Tecnologia**" com tema de "ESTUDO DOS VAZIOS URBANOS EM UBERABA/MG E AS POLÍTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO" solicita o acesso aos mapas que contenham as informações referentes a quais áreas (lotes/glebas, etc) atualmente são de domínio público, em extensão/formato DWG. (Em anexo Declaração do órgão UFU).
2. Ressalta-se que tal pedido fora realizado pessoalmente, cuja servidora da PMU demonstrou obter tais mapas, porém a entrega destes deveria ser autorizada por Vossa Senhoria. De acordo com instruções obtidas pela própria PMU, tal procedimento fora formalizado através de solicitação de acesso à informação de acordo com o processo número 81/177/2019.
3. Desta forma, no dia 08 de maio de 2019, às 17:25 hr, houve uma resposta da PMU, à qual informa que o pedido seria atendido desde que eu informasse qual seria a melhor forma de adquirir tais dados, sejam estes de formato digital (o envio poderia ser por e-mail ou caso fosse CD ou Pendrive pessoal) ou ainda cópia impressa.
4. O e-mail foi respondido no dia 09 de maio de 2019, às 09:29hr, onde solicito a entrega via e-mail, caso não fosse possível pelo tamanho do arquivo, que me informassem para que fosse levado um Pendrive pessoal para coleta dos dados, veja-se:

SAD PMU
<sadpmu@uberabadigital.com.br>

8 de mai de
2019 17:25

Prezada Tatiana,

Informamos que o pedido, apresentado no **Processo n.º 81/177/2019 (Acesso à Informação)**, encontra-se disponível na **Superintendência Estratégica de Gestão de Pessoas da Secretaria de Administração**.

A Prefeitura Municipal de Ubersba possibilita a retirada de cópia gratuita do pedido, nos termos da Lei 12.527 de 18/12/2008 e Decreto Municipal n.º 4.955 de 17/07/2012, por meio de disponibilização pela requerente, de um dos seguintes dispositivos: "Pen-Drive, CD ou DVD". Dessa forma, caso queira a **cópia digitalizada, em formato pdf**, deverá comparecer na Superintendência/SAD (falar com Lidia) para a retirada da cópia portando algum dispositivo discriminado acima.

Caso queira que a solicitação efetuada **seja enviada via e-mail**, favor solicitar nesse e-mail que encaminharemos.

Caso queira a cópia impressa, salientamos que a busca e o fornecimento da informação são gratuitos, ressalvada, a cobrança do valor referente ao custo dos serviços e dos materiais utilizados, tais como: reprodução de documentos, mídias digitais e postagem.

Neste sentido, informamos que de acordo com o artigo 20 do Decreto Municipal n.º 4.955/2012, "quando o fornecimento da informação implicar reprodução de documentos, o órgão ou entidade, observado o prazo de resposta ao pedido, disponibilizará ao requerente **Guia de Arrecadação Municipal - GAM** ou documento equivalente, para pagamento dos custos dos serviços e dos materiais utilizados".

Parágrafo segundo. "O preço por fotocópia será cobrado de acordo com o estipulado no Anexo XII da Lei Complementar Municipal n.º 341 de 12 de dezembro de 2005".

Aguardamos um retorno.

O não comparecimento ou a falta de resposta a esse e-mail, no prazo de 05 dias, implicará no Arquivamento do Processo.

Serviço de Informação ao Cidadão - SIC

Secretaria de Administração - SAD

Fone: (34)-3318-0894

Tatiana
<tatianaafabiani@gmail.com>

Fabiani

9 de mai de
2019 09:29

para SAD

Bom dia prezado,

Tenho interesse em buscar os dados, gostaria de saber se é possível o envio dos arquivos por e-mail, visto que é mais de um e não sei se o e-mail comportaria o envio.

Caso for possível, peço a gentileza de enviar por e-mail.

Caso negativo, peço que me informe para que eu possa levar um pendrive para coleta dos dados.

Atenciosamente,

Tatiana M Fabiani

6. Estranhamente, no mesmo dia enviaram e-mail com a negativa do acesso à informação e solicitando acusar recebimento do e-mail para finalização do processo. Citando a justificativa que a requerente não informou quais áreas públicas pretendia ter acesso (visto que foi solicitado de toda área da cidade de Uberaba) e que o atendimento comprometia significativamente a realização das atividades rotineiras do município, acarretando prejuízo injustificado aos direitos dos outros requerentes (mesmo já conversado pessoalmente com a servidora do setor, que identificou o local onde os arquivos digitais estavam dispostos e mesmo com o *Pendrive* em mãos, a mesma alegou que somente poderia me disponibilizar com a autorização do Senhor Secretário). Assim o processo foi arquivado e negado o pedido de acesso aos Mapas, mesmo sem a resposta da requerente da ciência da decisão.
7. Desta forma, solicito reconsiderar o pedido anterior de acesso à informação, ressaltando o intuito **único e exclusivo à pesquisa e que tais mapas se tornam imprescindíveis para a finalização dos estudos.**
8. Em cumprimento ao artigo 11 da Lei no 12.527, de 18 de novembro de 2011, o acesso às informações requisitadas deve ser imediato. Não sendo possível o acesso imediato, a resposta, em conformidade com o referido artigo, deve ser expedida no prazo máximo de 20 (vinte) dias, contados do protocolo deste Requerimento.
9. Para o recebimento da resposta, comunico o seguinte endereço: Rua José Borges de Moraes, 78. Bairro Jardim São Bento. Uberaba-MG.
E-mail: tatianaafabiani@gmail.com
CPF 08562206636
Tel: 34 998667742

Atenciosamente,

Tatiana M. Fabiani

Tatiana Matucita Fabiani
Arquiteta e Urbanista

Mestranda no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo - UFU



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA

DECLARAÇÃO

Declaro para os devidos fins que **TATIANA MATUCITA FABIANI** – matriculada no Programa de Pós-Graduação nível Stricto Sensu – Mestrado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Uberlândia (UFU) sob o número 11822ARQ026 - com Reconhecimento pela Portaria nº 1.009/MEC de 10/10/2013 - D.O.U. de 11/10/2013, está realizando pesquisa na linha 02 “**Processos Urbanos: Projeto e Tecnologia**” com tema de “ESTUDO DOS VAZIOS URBANOS EM UBERABA/MG E AS POLÍTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO”. A pesquisa tem como objetivo geral analisar as características dos vazios urbanos existentes e estabelecer uma relação com as políticas públicas de uso e ocupação do solo em Uberaba/MG. Desta forma, para fins desta pesquisa, faz-se necessário e imprescindível o acesso aos mapas da cidade de Uberaba que indiquem as áreas de domínio público dentro do perímetro urbano em formato DWG.

As atividades de pesquisa serão desenvolvidas sob minha orientação.

Prof.ª Dr.ª Maria Eliza A. Guerra
FAUeD/UFU

Prof.ª Dr.ª Maria Eliza Alves Guerra
Orientadora do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo – UFU

Prof.ª Dr.ª Simone Barbosa Villa
Coordenadora do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo – UFU

UBERLÂNDIA
2019





PROCESSO			
NÚMERO	EXERCÍCIO	FOLHA	RUBRICA
81/451	2019	10	gmsc

Ao
Secretário Municipal de Administração

Senhor Secretário,

Cuida de solicitação feita por **TATIANA MATUCITA FABIANI**, que está realizando estudos no Programa de Pós-Graduação – Mestrado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Uberlândia, onde requer acesso aos mapas de áreas de domínio público da cidade de Uberaba.

Reitera que já realizou outras reivindicações anteriores a esta para adquirir tais mapas, contudo não obteve sucesso, pois não especificou o material desejado e o processo fora finalizado. Que também foi informada à Requerente que o atendimento de sua solicitação comprometia as atividades rotineiras do Município.

Requer, ainda, que tenha acesso aos mapas para início de desenvolvimento de seu trabalho científico e alega finalidade exclusiva para este.

Em síntese, são os fatos.

Em análise à Lei de Acesso à Informação (Lei 12.527/2011), respectivamente aos artigos que aqui serão mencionados, há dispositivos de que o Poder Público não deverá fornecer informações sigilosas, que venham a trazer qualquer risco ou prejuízo à Administração, vejamos:

Art. 23. São consideradas imprescindíveis à segurança da sociedade ou do Estado e, portanto, passíveis de classificação as informações cuja divulgação ou acesso irrestrito possam:

- I - por em risco a defesa e a soberania nacionais ou a integridade do território nacional;*
- II - prejudicar ou pôr em risco a condução de negociações ou as relações internacionais do País, ou as que tenham sido fornecidas em caráter sigiloso por outros Estados e organismos internacionais;*
- III - por em risco a vida, a segurança ou a saúde da população;*
- IV - aferecer elevado risco à estabilidade financeira, econômica ou monetária do País;*
- V - prejudicar ou causar risco a planos ou operações estratégicas das Forças Armadas;*
- VI - prejudicar ou causar risco a projetos de pesquisa e desenvolvimento científico ou tecnológico, assim como a sistemas, bens, instalações ou áreas de interesse estratégico nacional;*
- VII - por em risco a segurança de instituições ou de altas autoridades nacionais ou estrangeiras e seus familiares; ou*
- VIII - comprometer atividades de inteligência, bem como de investigação ou fiscalização em andamento, relacionadas com a prevenção ou repressão de infrações.*



PROCESSO			
NÚMERO	EXERCÍCIO	FOLHA	RUBRICA
81/451	2019		gmsc

Em momento algum a Requerente informou quais mapas precisaria para a realização do seu projeto de pesquisa, deixando muito genérica a informação solicitada, e, portanto, vindo a ser insegura ao Poder Público a disponibilização, visto que são áreas de domínio público e que podem vir sofrer alguma usurpação.

Importante salientar que quando se tratar de informações sigilosas, o Poder Público não poderá dar acesso aos solicitantes, inclusive, quando facilitado o acesso a estas, será considerada conduta ilícita, podendo, o funcionário até mesmo responder por crime de improbidade administrativa, conforme dispõe o art. 32, I, § 2º da Lei 12.527/2011. O texto do artigo 25 da mesma Lei não diverge do que vem sendo alegado:

"Art. 25. É dever do Estado controlar o acesso e a divulgação de informações sigilosas produzidas por seus órgãos e entidades, assegurando a sua proteção.

§ 1º O acesso, a divulgação e o tratamento de informação classificada como sigilosa ficarão restritos a pessoas que tenham necessidade de conhecê-la e que sejam devidamente credenciadas na forma do regulamento, sem prejuízo das atribuições dos agentes públicos autorizados por lei."

Desse modo, a fim de resguardar a segurança do Município, e respaldado pelos artigos mencionados acima da referida Lei, a Administração Pública não carece de obrigação de fornecer informações que a coloquem em risco, ou possa trazer qualquer tipo de prejuízo futuro, e entendendo tal risco ao autorizar o acesso, sugerimos o encaminhamento deste expediente à Procuradoria Geral para análise e parecer quanto ao objeto ora solicitado.

São essas as considerações, salvo melhor juízo, à consideração superior.

Atenciosamente,

Uberaba, 04 de setembro de 2019.


Verlane Christina Moreira Gomes
Assessora Jurídica da SAD
Decreto nº 2918/2019



PROCESSO			
NÚMERO	EXERCÍCIO	FOLHA	RUBRICA
81/451	2019	11	gmsc

Ao
Procurador Geral do Município

Senhor Procurador,

Em atenção ao parecer da ASSEJUR/SAD, o qual aprovamos, encaminhamos este expediente para análise e parecer jurídico referente à solicitação da Requerente.

Considerando a prorrogação do prazo assinalado para resposta, solicitamos por gentileza, o retorno dos autos, impreterivelmente, **até a data de 11/09/2019**.

Atenciosamente,

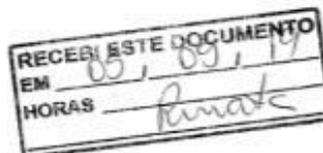
Uberaba, 04 de setembro de 2019.



Rodrigo Luis Vieira

Secretário de Administração

Decreto nº 2918/2019



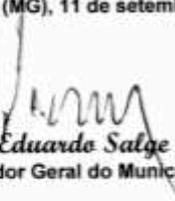
FID FOLHA DE INFORMAÇÕES
E DESPACHOS


PROCESSO			
NÚMERO	EXERCÍCIO	FOLHA	RUBRICA
	2019	12	

À SAD,

a PROGER **ratifica**, na plenitude, o parecer jurídico de fl. 10/v., também ao entendimento de que o leque de informações pretendidas pela interessada, - inobstante a causa justa, poderá expor e/ou mesmo publicizar questões interno-administrativas que, se não sigilosas, ao menos devem carecer de resguardo e proteção mínimos, à vista de interesses públicos preponderantes.

Uberaba (MG), 11 de setembro de 2019


Paulo Eduardo Salge
Procurador Geral do Município

ANEXO B

Operação Urbana Consorciada:

As operações urbanas consorciadas são intervenções urbanas pontuais realizadas sob orientação do poder público junto a iniciativa privada, moradores e usuários locais. As intervenções buscam por melhorias sociais através de um projeto em escala local com grande poder de requalificação de áreas necessitadas, que não são atingíveis em escala de Plano Diretor.

Transferência do Direito de Construir: Segundo o Estatuto da Cidade: a transferência do direito de construir autoriza o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Direito de Preempção: Confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, ou seja, é um instrumento que confere em determinadas situações o direito de preferência para adquirir, mediante compra, um imóvel que esteja sendo vendido pelo proprietário a outra pessoa.