

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

LUCIANA ALMEIDA CASTRO

**SUSTENTABILIDADE URBANA E DINÂMICAS SOCIOESPACIAIS: O CASO DO
BAIRRO GRANJA MARILEUSA EM UBERLÂNDIA/MG**

UBERLÂNDIA/MG

2025

LUCIANA ALMEIDA CASTRO

**SUSTENTABILIDADE URBANA E DINÂMICAS SOCIOESPACIAIS: O CASO DO
BAIRRO GRANJA MARILEUSA EM UBERLÂNDIA/MG**

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

Área de concentração: Dinâmicas Territoriais e Estudos Ambientais

Linha de Pesquisa I: Dinâmicas Territoriais.

Orientador: Prof. Dr. William Rodrigues Ferreira.

**UBERLÂNDIA/MG
2025**

FICHA CATALOGRÁFICA

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

C355 Castro, Luciana Almeida, 1981-
2025 SUSTENTABILIDADE URBANA E DINÂMICAS SOCIOESPACIAIS: O
CASO DO BAIRRO GRANJA MARILEUSA EM UBERLÂNDIA/MG
[recurso eletrônico] / Luciana Almeida Castro. - 2025.

Orientador: Dr. William Ferreira.
Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de
Uberlândia, Pós-graduação em Geografia.
Modo de acesso: Internet.
Disponível em: <http://doi.org/10.14393/ufu.di.2025.223>
Inclui bibliografia.
Inclui ilustrações.

1. Geografia. I. Ferreira, Dr. William, 1968-,
(Orient.). II. Universidade Federal de Uberlândia. Pós-
graduação em Geografia. III. Título.

CDU: 910.1

Bibliotecários responsáveis pela estrutura de acordo com o AACR2:

Gizele Cristine Nunes do Couto - CRB6/2091
Nelson Marcos Ferreira - CRB6/3074



UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
 Coordenação do Programa de Pós-Graduação em Geografia
 Av. João Naves de Ávila, 2121, Bloco 1H, Sala 1H35 - Bairro Santa Monica, Uberlândia-MG, CEP 38400-902
 Telefone: (34) 3239-4381/3291-6304 - www.ppgeo.ig.ufu.br - posgeo@ufu.br



ATA DE DEFESA - PÓS-GRADUAÇÃO

Programa de Pós-Graduação em:	GEOGRAFIA				
Defesa de:	Dissertação de Mestrado Acadêmico; Número 573, PPGGEO				
Data:	22 de abril de 2025	Hora de início:	14h:30min	Hora de encerramento:	16h:12min
Matrícula do Discente:	12312GEO008				
Nome do Discente:	LUCIANA ALMEIDA CASTRO				
Título do Trabalho:	SUSTENTABILIDADE URBANA E DINÂMICAS SOCIOESPACIAIS: O CASO DO BAIRRO GRANJA MARILEUSA EM UBERLÂNDIA/MG				
Área de concentração:	DINÂMICAS TERRITORIAIS E ESTUDOS AMBIENTAIS				
Linha de pesquisa:	DINÂMICAS TERRITORIAIS				
Projeto de Pesquisa de vinculação:					

Reuniu-se na Sala [On-line - www.conferenciaweb.rnp.br], no Campus Santa Mônica, da Universidade Federal de Uberlândia, a Banca Examinadora, designada pelo Colegiado do Programa de Pós-graduação em GEOGRAFIA, assim composta: Professores Doutores: [Fernando Luiz Araújo Sobrinho - UNB-DF](#); [Beatriz Ribeiro Soares - IGESC-UFU](#) e [William Rodrigues Ferreira - IGESC/UFU](#) orientador(a) do(a) candidato(a). A Defesa aconteceu de forma remota.

Iniciando os trabalhos o(a) presidente da mesa, Dr(a). [William Rodrigues Ferreira - IGESC/UFU](#), apresentou a Comissão Examinadora e o(a) candidato(a), agradeceu a presença do público, e concedeu ao Discente a palavra para a exposição do seu trabalho. A duração da apresentação do Discente e o tempo de arguição e resposta foram conforme as normas do Programa.

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):

Aprovada

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 foi assinada pela Banca Examinadora.



Documento assinado eletronicamente por **William Rodrigues Ferreira, Professor(a) do Magistério Superior**, em 22/04/2025, às 16:12, 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 **Beatriz Ribeiro Soares, Professor(a) do Magistério Superior**, em 22/04/2025, às 16:13, 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 Luiz Araujo Sobrinho, Usuário Externo**, em 22/04/2025, às 16:14, 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?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6214370** e o código CRC **70C50EE2**.

Dedico este trabalho aos meus filhos, Pedro e Gabriela, ao meu esposo Maxwell, à minha irmã Livia e aos meus pais Amilton e Conceição pelo estímulo, carinho e compreensão.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente expresso minha profunda gratidão a Deus, cuja presença e orientação foram fundamentais em toda essa jornada.

Agradeço ao meu orientador, Professor Doutor William Rodrigues Ferreira, que mesmo no processo final da pesquisa aceitou o desafio de terminarmos juntos esse trabalho e por sua orientação, paciência e apoio incondicional. Sua experiência e conselhos foram essenciais para meu crescimento acadêmico.

Aos meus filhos (Pedro e Gabriela), motivos essenciais para percorrer o caminho e ao meu esposo Maxwell, pelo apoio e paciência nesse período. A minha mãe, meu pai e minha irmã por estarem sempre em oração e mandando energias positivas.

Aos colegas e amigos, em especial a Tânia Brasília Fernandes Santos, Raquel de Souza e Maria Donizete Andrade que tinham sempre uma palavra de incentivo nos momentos difíceis, e todos amigos agradeço pelo incentivo, pelas discussões enriquecedoras e por estarem ao meu lado nos momentos de desafio. Vocês tornaram essa experiência mais leve e significativa.

Aos membros da banca os Professores (as) Doutores Fernando Luiz Araújo Sobrinho, Beatriz Ribeiro Soares, Fander de Oliveira Silva e Vicente de Paulo da Silva, obrigada por aceitarem o convite.

Agradeço ainda aos órgãos públicos que prestaram informações relevantes para o desenvolvimento da minha pesquisa e a Associações de Moradores e Administradora do Bairro Granja Marileusa, por contribuir com dados importantes.

À minha família, que sempre acreditou em mim e me apoiou em todas as etapas, merece um agradecimento especial. Obrigado por todo amor, compreensão e motivação. Por fim, agradeço a todos que, de alguma forma, contribuíram para a realização deste trabalho. Cada apoio foi valioso e fez a diferença!

Muito obrigada!

RESUMO

A sustentabilidade urbana é essencial para garantir que as cidades cresçam de maneira equilibrada, respeitando o meio ambiente e promovendo a qualidade de vida dos cidadãos. Ela envolve a integração de práticas que minimizam o impacto ambiental, como o uso de energias renováveis e a gestão eficiente de recursos. A dinâmica socioeconômica, por sua vez, refere-se às interações entre os aspectos sociais e econômicos que moldam a vida urbana. Quando essas duas áreas se alinham, é possível criar comunidades mais resilientes e inclusivas. Assim, a sustentabilidade urbana não apenas protege o planeta, mas também fortalece a coesão social e o desenvolvimento econômico. O desenvolvimento urbano de Uberlândia visa integrar áreas residenciais, comerciais e de serviços, promovendo mobilidade urbana e qualidade de vida para seus moradores. Em 2013, foi lançado o projeto Granja Marileusa na região Leste de Uberlândia, que apresentou uma proposta inteligente e sustentável. O estudo visa entender como a Granja Marileusa incorpora práticas e estratégias de sustentabilidade urbana, seu impacto no meio ambiente e os desafios e oportunidades para o fortalecimento dessas práticas no futuro. A pesquisa teve como foco os aspectos ambientais da Granja Marileusa, incluindo o uso e ocupação da terra, sistemas de segurança pública, mobilidade, abastecimento de água, coleta de resíduos e espaços públicos, com foco em soluções para promover a sustentabilidade. O estudo também considera os aspectos econômicos, incluindo a criação de comércio, emprego, inovação, estabilidade econômica e o desenvolvimento de indústrias sustentáveis. O acesso a serviços de saúde, lazer e qualidade de vida em um bairro planejado é crucial para o bem-estar de seus moradores. Em suma, a sustentabilidade urbana e a dinâmica socioeconômica são temas interconectados que abordam os desafios e oportunidades no desenvolvimento urbano. Ao integrar o planejamento urbano e a infraestrutura, as cidades podem promover uma vida sustentável e melhorar a qualidade de vida de seus moradores.

Palavras-chave: Sustentabilidade urbana. Dinâmicas socioespaciais. Bairro planejado. Bairro Granja Marileusa. Uberlândia.

ABSTRACT

Urban sustainability is essential to ensure that cities grow in a balanced manner, respecting the environment and promoting the quality of life of citizens. It involves the integration of practices that minimize environmental impact, such as the use of renewable energies and efficient resource management. The socioeconomic dynamics, in turn, refer to the interactions between social and economic aspects that shape urban life. When these two areas align, it is possible to create more resilient and inclusive communities. Thus, urban sustainability not only protects the planet but also strengthens social cohesion and economic development. The urban development of Uberlândia aims to integrate residential, commercial, and service areas, promoting urban mobility and quality of life for its residents. In 2013, the Granja Marileusa project was launched in the eastern region of Uberlândia, which presented an intelligent and sustainable proposal. The study aims to understand how Granja Marileusa incorporates urban sustainability practices and strategies, its impact on the environment, and the challenges and opportunities for strengthening these practices in the future. The research focused on the environmental aspects of Granja Marileusa, including land use and occupation, public safety systems, mobility, water supply, waste collection, and public spaces. It also examines urban infrastructure, such as public safety systems, water supply, waste collection, and public spaces, with a focus on solutions to promote sustainability. The study also considers economic aspects, including the creation of commerce, employment, innovation, economic stability, and the development of sustainable industries. Access to healthcare, leisure, and quality of life services in a planned neighborhood is crucial for the well-being of its residents. In summary, urban sustainability and socioeconomic dynamics are interconnected themes that address the challenges and opportunities in urban development. By integrating urban planning and infrastructure, cities can promote sustainable living and improve the quality of life for their residents.

Keywords: Urban sustainability. Socio-spatial dynamics. Planned Neighborhood. Neighborhood Granja Marileusa. Uberlândia.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Ilustração 01 – Estocolmo: características de “cidade inteligente”	40
Ilustração 02 – Barcelona: características de “cidade inteligente”	41
Ilustração 03 - Curitiba com aspectos de uma “Cidade Inteligente”	47
Ilustração 04- Belo Horizonte com aspectos de uma “Cidade Inteligente”	48
Ilustração 05 - Bairro Granja Marileusa em 2013	71
Ilustração 06 - Visão panorâmica do bairro Granja Marileusa	72
Ilustrações 07 e 08 - Vias de circulação - Bairro Granja Marileusa	74
Ilustrações 09 e 10 - Vias de caminhada e ciclismo - Bairro Granja Marileusa	75
Ilustrações 11 e 12 - Parte da área comercial - Bairro Granja Marileusa	76
Ilustrações 13 e 14 - Área de lazer e via de ônibus - Bairro Granja Marileusa	77
Ilustrações 15 e 16 - Estabelecimentos comerciais e empresa-Bairro Granja Marileusa	86
Ilustrações 17 e 18 - Condomínio vertical residencial e via de ciclista	86
Ilustração 19 - Zoneamento do Bairro Granja Marileusa	87
Ilustração 20 - Área do bairro em relação a Bacia do Rio Araguari	89
Ilustração 21 - Construção de vias de acesso interligando os bairros vizinhos	92
Ilustrações 22 a 25 - Rampas de acessibilidade e vias para ciclistas	93
Ilustrações 26 e 27 -Ponto de ônibus inteligente (protótipo e estabelecido)	94
Ilustração 28 - Localização de ciclovias e bicicletários	95
Ilustração 29 - Placa de identificação de bicicletários	96
Ilustração 30 - Sistema de energia - Bairro Granja Marileusa	98
Ilustrações 31 e 32 - Iluminação Pública (subterrânea e aérea)	99
Ilustração 33 - Empresa com pontos de carregamento para carros elétricos	99
Ilustração 34 - Coleta de lixo convencional de Uberlândia	103
Ilustração 35 - Coleta Seletiva de Uberlândia	105
Ilustrações 36 e 37 - Lixeiras de separação de material reciclável	107
Ilustração 38 - Área proposta para instalação de Unidade de Compostagem	108
Ilustração 39 - Local de instalação da Unidade de Compostagem	109
Ilustração 40 - Sede da Associação de Moradores e Empresas do bairro Granja Marileusa	113
Ilustrações 41 e 42 - Estabelecimentos comerciais no Bairro Granja Marileusa	115

Ilustrações 43 e 44 - Estabelecimentos comerciais no Bairro Granja Marileusa	116
Ilustrações 45 e 46 - Câmeras de segurança do bairro	118
Ilustrações 47 e 48 - Laboratórios de saúde no bairro Granja Marileusa	119
Ilustração 49 - Unidades Públicas de saúde próximas ao Bairro Granja Marileusa	120
Ilustração 50 - Parque Bike	121
Ilustração 51 - Evento no Bairro Granja Marileusa	121

LISTA DE MAPAS

Mapa 01 – Bairros de Uberlândia-MG	68
Mapa 02 - Mapa de localização do Bairro Granja Marileusa	79
Mapa 03 - Mapa do Zoneamento Urbano de Uberlândia	85
Mapa 04 - Áreas verdes do Bairro Granja Marileusa	101
Mapa 05 - Mapa setor leste com localização do Córrego Perpétua	110

LISTA DE QUADRO

Quadro 01 - Descritores analisados na pesquisa do Bairro Granja Marileusa.	14
Quadro 02 - Quantidade de resíduos comuns coletados de 1995 a 2024	104
Quadro 03 - Quantidade de material reciclável coletado e comercializado em Uberlândia de 2011 a 2024	106

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

IoT - Internet das Coisas

TICs - Tecnologias de Informação e Comunicação

OMS - Organização Mundial de Saúde

IDH - Índice de Desenvolvimento Humano

PNUD - Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

IA - Inteligência Artificial

CHICS - Cidades Humanas, Inteligentes, Criativas e Sustentáveis.

VLT - Veículo Leve sobre Trilhos

BRT - Sistema de Transporte Rápido

PPAG - Plano Plurianual de Ação Governamental

BHCI - Programa Belo Horizonte Cidade Inteligente

IPTU- Imposto Predial e Territorial Urbano

IBGE - Brasileiro de Geografia e Estatística

PNRS - Política Nacional de Resíduos Sólidos

AME – Associação de Moradores e Empresas

ZT - Zona de Transição

ZPL - Zona de Preservação e Lazer

MZCE - Macrozona de Controle Específico

NBR-ABNT - Normas Brasileiras Regulamentadoras da Associação Brasileira de Normas Técnicas

PPP - Parceria Público Privada

AI - Área Institucional

DMAE - Departamento Municipal de Água e Esgoto

ONU - Organização das Nações Unidas

COMPOD - Conselho Municipal da Pessoa com Deficiência

APP - Área de Preservação Permanente

CICC - Centro Integrado de Comando e Controle

SEJUSP - Secretaria do Estado de Justiça e Segurança Pública

UBS - Unidade Básica de Saúde

HC - UFU - Hospital de Clínicas da Universidade Federal de Uberlândia

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO	05
1	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO ESPAÇO URBANO: ANÁLISE NA PERSPECTIVA DA SUSTENTABILIDADE	17
1.1	Dinâmicas Socioespaciais: organização do espaço urbano	17
1.2	Planejamento urbano: do modelo clássico ao novo urbanismo	24
1.3	“Cidades Inteligentes”	35
1.4	Bairros Planejados	53
1.5	O bairro no contexto urbano: planejamento e sustentabilidade – a busca pela qualidade de vida	64
2	BAIRRO GRANJA MARILEUSA - UMA PROPOSTA DE INVESTIGAÇÃO	69
2.1	Histórico e proposta de desenvolvimento do bairro	69
2.2	Bairro Granja Marileusa na atualidade	80
3	SUSTENTABILIDADE E DINÂMICAS SOCIOESPACIAIS: ANÁLISE DO GRANJA MARILEUSA	82
3.1	Infraestrutura e Plano Urbano	83
<i>3.1.1</i>	<i>Uso do Solo</i>	83
<i>3.1.2</i>	<i>Mobilidade</i>	90
<i>3.1.3</i>	<i>Energia e iluminação pública</i>	96
3.2	Meio Ambiente	100
<i>3.2.1</i>	<i>Áreas Verdes</i>	100

3.2.2	<i>Gestão de Resíduos</i>	102
3.3	Edificações e Habitação Sustentável	109
3.3.1	<i>Uso Racional da Água</i>	109
3.3.2	<i>Acessibilidade</i>	111
3.5	Sociedade e Economia / Saúde e Bem-Estar	112
3.5.1	<i>Participação Comunitária</i>	112
3.5.2	<i>Economia Local</i>	114
3.5.3	<i>Segurança</i>	116
3.5.4	<i>Acesso a Serviços de Saúde</i>	118
3.5.5	<i>Espaço para lazer e qualidade de vida</i>	120
	CONSIDERAÇÕES FINAIS	122
	REFERÊNCIAS	126
	ANEXOS	132

INTRODUÇÃO

A sustentabilidade urbana e as dinâmicas socioespaciais são temas interligados que abordam como as cidades podem se desenvolver de maneira equilibrada, levando em consideração aspectos econômicos, sociais e ambientais. Inerente a esse contexto, torna-se pertinente refletir que a urbanização é um fenômeno mundial que apresenta muitos desafios para governos e planejadores urbanos. Vale pontuar que a “cidade pode ser entendida como um ecossistema, considerando o conceito em seu sentido amplo, uma unidade ambiental, dentro da qual todos os elementos e processos do ambiente são inter-relacionados e interdependentes.” (Silva; Vargas, 2010, p.1).

Conforme afirma Muniz (2019, p.34) desde o final do século XX e o início do XXI, as cidades vêm sendo abarcadas por uma infinidade de funções e atividades, relacionadas ao meio físico e virtual, gerando fluxos e redes”. Na visão de Alves, Silva e Ribeiro Filho (2015, p.30) “(...) uma das características mais marcantes da sociedade no século XXI é o seu alto grau de urbanização, ainda que este processo não seja homogêneo, bem como ocorra sob diferentes circunstâncias (...)”.

Mediante o processo de urbanização, vale esclarecer que Uberlândia-MG possui uma área de 4.115,206 quilômetros quadrados e, de acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2024), o último censo de 2022 “a população era de 713.224 habitantes” com estimativa de população 754.954 habitantes, um número que representa um crescimento de 5,9% em relação ao ano anterior Uberlândia-MG, destaca pelo grande crescimento que vem apresentando nas últimas décadas. É uma cidade que cresce no âmbito espacial e demográfico.

Contudo, sabe-se que o crescimento exige da administração pública esforços para proporcionar aos habitantes, condições de vida sustentáveis, tais como atendimento à saúde,

oferta de transporte público, educação, segurança e lazer, além de criar mecanismos para uma qualidade ambiental (Melo; Sampaio, 2014). Uberlândia, localizada no Triângulo Mineiro, é uma das cidades mais importantes de Minas Gerais, destacando-se pelo seu crescimento econômico e desenvolvimento urbano. Nos últimos anos, a cidade tem enfrentado desafios e oportunidades relacionados ao planejamento urbano, infraestrutura e sustentabilidade.

O desenvolvimento urbano de Uberlândia é marcado por um planejamento que busca integrar áreas residenciais, comerciais e de serviços, promovendo a mobilidade urbana e a qualidade de vida dos seus habitantes. Segundo o Plano Diretor de Uberlândia (2018), a cidade tem investido em projetos de revitalização de áreas centrais e na criação de espaços públicos que favoreçam a convivência social e o lazer (Prefeitura de Uberlândia, 2018).

Segundo dados colhidos no *site* da Prefeitura Municipal de Uberlândia, atualmente, o município conta com 74 bairros. (Prefeitura de Uberlândia, 2018). Os fatores históricos relacionados ao desenvolvimento de atividades comerciais, industriais, associadas à agropecuária e a conexão rodoviária entre os principais eixos do país trouxeram benefícios como investimentos na infraestrutura de transportes e comunicações, potencializados pela expansão do comércio atacadista no município de Uberlândia. A industrialização brasileira que ocorreu no país, a partir da década de 1950, influenciou o município na criação de novas áreas de infraestrutura, geração de empregos e ampliação da malha urbana, o que trouxe “desenvolvimento” para a cidade (Souza, 1988).

No ano de 2013 aconteceu o lançamento do empreendimento Granja Marileusa no setor Leste de Uberlândia, que apresentava-se como uma proposta de inteligente e sustentável. Pode-se considerar que a proposta de um bairro inteligente e sustentável envolve a utilização de tecnologias que otimizam recursos e melhoram a eficiência dos serviços urbanos (Silva e Almeida, 2021).

Nas cidades brasileiras é necessário discutir a sustentabilidade urbana considerando os níveis de pobreza, a universalização dos serviços de infraestrutura, saúde e educação, a redução do uso ilegal do solo (ocupação de áreas de risco) e a violência urbana, bem como o combate a poluição e degradação ambiental e recuperação, proteção e conservação do patrimônio histórico e ambiental. Muniz *et al.*, (2021) também aborda a importância da sustentabilidade ambiental nas “cidades inteligentes”, destacando a necessidade de gestão eficiente dos recursos naturais, como a água e a energia, e o papel das energias renováveis na redução da pegada de carbono urbana. De acordo com a autora citada, as “cidades inteligentes” devem ser capazes de integrar tecnologias verdes, como os sistemas de energia solar e eficiência energética, para alcançar um equilíbrio entre inovação tecnológica e respeito ao meio ambiente (Muniz *et al.*, 2021).

Nesse sentido, faz-se relevante apresentar um conceito de sustentabilidade e para essa ação compartilha-se da análise de Acselrad (1999) ao discorrer que:

[...] a noção de sustentabilidade remete antes à lógica das práticas, em que efeitos práticos considerados desejáveis são levados a acontecer, do que ao campo do conhecimento científico, em que os conceitos são construídos para explicar o real. Aplicada ao espaço urbano, a noção de sustentabilidade tem acionado diversas representações para a gestão das cidades, desde a administração de riscos e incertezas ao incremento da “resiliência” – a capacidade adaptativa - das estruturas urbanas (Acselrad, 1999, p. 79).

Ainda, segundo Acselrad (1999), há uma entrada crescente do discurso ambiental no tratamento das questões urbanas. Conduzir as cidades para um futuro sustentável significa neste caso “promover a produtividade no uso dos recursos ambientais e fortalecer as vantagens competitivas” (Durazo, 1997, p. 51).

Assim, a preservação ambiental no espaço urbano firma-se como uma exigência do novo milênio, compreendendo a necessidade de um ambiente urbano ecologicamente equilibrado e ordenado, que cumpra efetivamente suas funções sociais e ambientais.

Percebe-se a importância de buscar soluções e alternativas capazes de modificar o atual padrão de desenvolvimento urbano tendo como meta o alcance de um padrão de desenvolvimento sócio ambientalmente sustentável.

Segundo Calgaro (2006), os municípios possuem uma importância enorme na proteção e defesa do meio ambiente e de ordenação do solo urbano, visto que, no interesse local, pode a municipalidade legislar bem como, do ponto de vista material, executar e realizá-las na sua especialidade.

Nessa perspectiva, o equilíbrio do meio ambiente tem-se apresentado como grande desafio na atualidade. Cada dia mais se evidencia a necessidade de ações sustentáveis, isto é, ambientes sociais e culturais onde se podem satisfazer as necessidades e aspirações sem diminuir as chances das gerações futuras. De acordo com Muniz (2019, p. 42) “As ‘práticas’ sustentáveis que se referem às novas territorialidades urbanas, especialmente no Brasil foram incorporadas, ‘pelo agente econômico privado, mais propriamente pelo mercado imobiliário.’”

No entanto, quando se trata de desenvolvimento urbano, sustentabilidade, faz-se necessário considerar a complexidade e os desafios de implementar mudanças urbanas significativas dentro do contexto socioeconômico atual. Conforme Souza (2010), na estrutura urbana, mesmo com um potencial ‘revolucionário’, essas transformações operam dentro dos limites gerais de uma sociedade que permanece capitalista.

Na consideração das propostas do planejamento inicial e a realidade vivida pelos moradores, desafiando as práticas de planejamento urbano e a aplicação do conceito de bairro planejado, compreendendo que trata-se de uma área urbana desenvolvida com um planejamento detalhado e integrado, visando oferecer uma infraestrutura completa e de qualidade para seus moradores, surgiram as questões norteadoras dessa pesquisa na medida em que busca saber: como o Granja Marileusa, enquanto bairro planejado, tem incorporado

práticas e estratégias de sustentabilidade urbana em sua infraestrutura, uso do solo e qualidade de vida, e quais os desafios e oportunidades para o fortalecimento dessas práticas no futuro?

As questões que pautam a proposta de pesquisa partem do pressuposto que o bairro Granja Marileusa adota práticas de sustentabilidade urbana no planejamento de seu uso do solo, como a preservação de áreas verdes e a implementação de sistemas eficientes de drenagem e abastecimento de água, mas ainda enfrenta desafios no gerenciamento de resíduos e na promoção da mobilidade sustentável.

Pressupõe-se também que o Granja Marileusa tenha sido planejado com foco na sustentabilidade, mas ainda enfrenta desafios relacionados à falta de conscientização ambiental da população e ações sustentáveis efetivas, o que pode comprometer as futuras ações de sustentabilidade. A hipótese que apresenta é a de que a integração do bairro Granja Marileusa ao planejamento urbano existente consegue promover a interligação com o restante da cidade atingindo os objetivos de sustentabilidade e qualidade de vida para os moradores. As práticas de planejamento e construção do bairro Granja Marileusa se mostram ambientalmente sustentáveis, resultando em um impacto positivo no ambiente local.

Com base na hipótese apresentada, a pesquisa tem como objetivo geral: analisar o bairro Granja Marileusa enquanto bairro planejado com foco nos aspectos da sustentabilidade urbana. Os objetivos específicos buscam:

- Avaliar as práticas de uso e ocupação do solo no Granja Marileusa, identificando contribuição e impactos na sustentabilidade ambiental e social do bairro;
- Investigar as infraestruturas urbanas do bairro Granja Marileusa, como sistemas de segurança pública, mobilidade, abastecimento de água, coleta de resíduos e espaços públicos, com foco nas soluções adotadas para promover a sustentabilidade;

- Analisar indicadores de sustentabilidade urbana na Granja Marileusa, identificando os desafios e as oportunidades para a implementação de práticas sustentáveis no bairro.

Os motivos que impulsionaram desenvolver este estudo fundamenta-se em questões de natureza pessoal/profissional, tendo em vista que a pesquisadora é natural de Uberlândia-MG e trabalha há 18 anos na Secretaria de Gestão Ambiental e Sustentabilidade, sentindo-se, portanto, estimulada e motivada a compreender e entender sobre a temática da sustentabilidade urbana e planejamento ao delimitar o estudo ao âmbito que envolve bairro planejado incidindo sobre a criação do Granja Marileusa localizado na região leste da cidade.

O estudo de bairros planejados apresenta grande relevância para a Geografia, pois envolve o ordenamento territorial e o planejamento urbano, levando em consideração que bairros planejados podem ser estratégias que oferecem percepções sobre a importância da distribuição de serviços, infraestrutura e espaços verdes, incluindo a qualidade de vida dos moradores. Esses bairros frequentemente incorporam práticas sustentáveis diversas .

A análise de bairros planejados pode revelar como diferentes grupos sociais são distribuídos no espaço urbano, ajudando a entender a segregação espacial e a desigualdade. Bairros planejados podem contribuir com o desenvolvimento econômico, atraindo investimentos e gerando empregos locais. Esses aspectos tornam o estudo de bairros planejados uma área relevante para a Geografia, contribuindo para a compreensão e melhoria das dinâmicas urbanas. Esse estudo foi realizado a partir de abordagem qualitativa.

A pesquisa qualitativa tem como principais características ressaltar a natureza socialmente construída a partir da realidade, a relação entre o pesquisador e o objeto de estudo bem como as qualidades e os processos da experiência social que se cria e adquire significado. (Rodrigues, Oliveira; Santos, 2021, p.158).

A fase qualitativa do estudo se concentra no entendimento integrado destes indicadores, considerando a interconexão entre seus diferentes aspectos. A pesquisa

qualitativa possibilita ao pesquisador ir atrás da informação coletada, isto é, aprofundar o conhecimento do objeto de estudo.

Quanto à natureza, o estudo é caracterizado como pesquisa aplicada, em consonância com os princípios articulados por Demo (2005), que salienta a importância de pesquisas orientadas para a solução de problemas concretos. No que se refere aos objetivos, a investigação se alinha com a categoria de pesquisa exploratória, seguindo a perspectiva de Gil (2008), que descreve tal pesquisa como o primeiro passo no processo científico, destinado a familiarizar-se com fenômenos ainda pouco compreendidos.

Relacionado aos procedimentos escolhidos, a pesquisa é um estudo de caso. Segundo Freitas e Jabbour (2011), o estudo de caso investiga um fenômeno específico em seu contexto real, buscando compreender suas particularidades e dinâmicas. No caso do Bairro Granja Marileusa, essa abordagem permitiu uma análise mais aprofundada das interações entre fatores sociais e espaciais, considerando as especificidades do citado ambiente urbano em constante transformação.

O levantamento dos dados se deu, considerando descritores como ferramenta capaz de oferecer informações para avaliar como uma cidade ou região está lidando com as demandas do desenvolvimento sustentável. Eles ajudam a investigar o progresso, identificar áreas que necessitam de melhoria e facilitar tomada de decisões relevantes para políticas públicas. Desse modo, foram selecionados descritores voltados para sustentabilidade urbana que abrangeram aspectos como:

a) Infraestrutura e Plano Urbano: diz respeito ao uso do solo, a mobilidade referente a locomoção de pessoas e os meios de transporte mais utilizados;

- b) Meio Ambiente: com destaque para áreas verdes no e do bairro, criação ou manutenção de áreas verdes no bairro Granja Marileusa; gestão de resíduos, esgoto e qualidade do ar e da água com foco no uso racional desse bem da natureza;
- c) Sociedade e Economia: participação comunitária em decisões e projetos do bairro, programas de conscientização sobre sustentabilidade no bairro e educação ambiental; acessibilidade em edificações como rampas e elevadores nas unidades residenciais, de atendimento público e comerciais e ênfase no apoio a empresas locais do bairro e segurança pública e privada na sua área;
- d) Saúde e Bem-Estar: acesso a serviços de saúde referente ao acesso a serviços de saúde (hospitais e clínicas);
- e) Lazer e qualidade de vida: identificação de espaços para lazer suficientes aos moradores, contribuição dos mesmos para o convívio social e especialmente para a qualidade de vida no bairro.

Valen frisar que o aspecto ambiental discorre sobre o impacto da urbanização sobre os recursos naturais e o meio ambiente. Isso inclui qualidade do ar, gestão de resíduos, consumo de água, preservação de áreas verdes, e emissões de gases de efeito estufa. O social foca na qualidade de vida dos residentes do bairro em estudo, ou seja, Granja Marileusa e incluem acesso à mobilidade, saúde, educação e lazer. Outro aspecto considerado é o econômico que avalia, no estudo em questão, criação de comércio, emprego, inovação, estabilidade econômica e o desenvolvimento de indústrias sustentáveis.

O acesso a serviços de saúde, lazer e qualidade de vida em um bairro planejado é um tema de grande relevância, especialmente em um contexto onde a urbanização e o crescimento populacional exigem soluções eficazes para garantir o bem-estar dos cidadãos. Um bairro planejado, por definição, é um espaço urbano que foi projetado com a intenção de

oferecer infraestrutura adequada, serviços essenciais e áreas de convivência que promovam a qualidade de vida de seus moradores.

Em um bairro planejado, é comum que haja a inclusão de unidades de saúde, como postos de atendimento e clínicas, que garantem que os moradores tenham acesso a cuidados médicos de qualidade. Além disso, a proximidade de serviços de saúde pode incentivar a prevenção de doenças, uma vez que facilita o acompanhamento regular da saúde e a realização de exames periódicos. A presença de profissionais de saúde qualificados e a oferta de programas de saúde pública são aspectos que contribuem significativamente para a qualidade de vida dos residentes.

Outro ponto importante é a oferta de espaços de lazer. Um bairro planejado deve incluir áreas verdes, parques, praças e equipamentos esportivos que incentivem a prática de atividades físicas e o convívio social. O acesso a esses espaços não apenas promove a saúde física, mas também a saúde mental, proporcionando um ambiente propício para o relaxamento e a interação entre os moradores. A criação de eventos comunitários e atividades culturais nesses espaços pode fortalecer os laços sociais e criar um senso de pertencimento, essencial para a construção de uma comunidade coesa.

Além disso, a qualidade de vida em um bairro planejado está diretamente relacionada à infraestrutura urbana, que deve ser pensada de forma a facilitar o deslocamento e o acesso a serviços essenciais. Ruas bem pavimentadas, transporte público eficiente e segurança são fatores que influenciam a satisfação dos moradores. A integração entre os diferentes serviços e a acessibilidade para todos, incluindo pessoas com deficiência, são aspectos que devem ser priorizados no planejamento urbano.

Por fim, é importante ressaltar que o sucesso de um bairro planejado depende da participação ativa da comunidade na definição de suas necessidades e prioridades. A inclusão

dos moradores no processo de planejamento e na gestão dos serviços pode resultar em soluções mais adequadas e em um ambiente que realmente atenda às expectativas da população.

Em suma, o acesso a serviços de saúde, lazer e a qualidade de vida em um bairro planejado são interdependentes e essenciais para o desenvolvimento de uma comunidade saudável e feliz. A criação de um ambiente urbano que priorize esses aspectos não apenas melhora a vida dos moradores, mas também contribui para a construção de cidades mais sustentáveis e inclusivas.

Quadro 01 - Descritores analisados na pesquisa do Bairro Granja Marileusa.

ASPECTOS	DESCRIPTORES	FONTE DE PESQUISA
Infraestrutura e Plano Urbano	Uso do solo; Mobilidade; Energia e Iluminação Pública.	Prefeitura Municipal de Uberlândia (Trânsito e Transporte e Infraestrutura)
Meio Ambiente	Áreas verdes; Gestão de resíduos sólidos.	Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEPLAN e Secretaria Municipal de Gestão Ambiental e Sustentabilidade- SMGAS Departamento Municipal de Água e Esgoto da Prefeitura Municipal de Uberlândia.
Edificações e Habitação Sustentável	Uso racional da água; Acessibilidade, residenciais, comerciais e espaços públicos).	Associação de Moradores e Empresas do Bairro Granja Marileusa - AME

Sociedade e Economia/ Saúde e Bem-Estar	Participação comunitária (decisões e projetos da bairro, comportamento sustentável); Economia Local; Segurança; Acesso a serviços de saúde referente a serviços de saúde (hospitais e clínicas); Espaços para lazer (suficientes aos moradores, convívio social para a qualidade de vida no bairro) e qualidade de vida.	Associação de Moradores e Empresas Granja Marileusa Administradora/ Desenvolvedora do Bairro Granja Marileusa e Associação de moradores e empresas do Bairro Granja Marileusa
--	---	--

Fonte: SEPLAN, 204; SMGAS, 2024; DMAE, 2024; AME, 2024.

Os descritores mensurados desempenham um papel de grande importância na pesquisa científica e acadêmica. Eles fornecem base para avaliar a existência, qualidade e o impacto das atividades de pesquisa.

A abordagem integrada que considera a interconexão entre esses diferentes aspectos é fundamental para a efetividade da sustentabilidade urbana. Por exemplo, políticas de transporte público eficientes podem impactar positivamente não apenas o meio ambiente (redução de poluentes), mas também aspectos sociais (acesso e mobilidade) e econômicos (redução de custos de transporte).

No que tange a análise dos dados, vale esclarecer os dados qualitativos serão submetidos a análise de conteúdo coletados em documentos sobre a implantação do bairro bem como das imagens que têm sido produzidas por meio de fotografias. Para tanto, compartilha-se das definições de Dalvoro, Lana e Silveira (2008) quando afirmam que a análise qualitativa possibilita descrever a complexidade de um determinado problema fazendo necessário compreender e classificar processos dinâmicos que implicam em processos de mudanças e transformações, que na presente questão, envolve a dinâmica de um bairro planejado e seus impactos na qualidade de vida dos moradores.

Considerando a exigência da apresentação de dados coletados e análises em pesquisa científica, que no caso em questão, insere-se na área da Geografia, a apresentação dos resultados visando a organização dos dados e melhor interpretação dos resultados.

Para tanto, a dissertação foi dividida em três capítulos. O primeiro, intitulado “Uso e ocupação do solo no Espaço Urbano: Análise na Perspectiva da Sustentabilidade” com ênfase nos aspectos que envolvem: planejamento urbano: do modelo clássico ao novo urbanismo; Dinâmicas Socioespaciais: organização do espaço urbano; “Cidades Inteligentes”; Bairros Planejados e foco no conceito de bairro no contexto urbano: planejamento e sustentabilidade – a busca pela qualidade de vida.

O segundo capítulo: “Bairro Granja Marileusa - uma proposta de investigação”, apresenta histórico e proposta de desenvolvimento do bairro, planejamento estratégico do bairro no modelo de desenvolvimento urbano de Uberlândia e as características atuais do referido bairro.

O Terceiro cujo título é “Sustentabilidade e dinâmicas Socioespaciais: análise do Granja Marileusa” com foco na Infraestrutura e Plano Urbano do bairro no que se refere ao uso do solo, mobilidade, energia e iluminação pública; o Meio Ambiente com ênfase nas Áreas Verdes, Gestão de Resíduos; continuando no terceiro capítulo abordamos as Edificações e Habitação Sustentável centrado no uso Racional da Água e na Acessibilidade; a Sociedade e Economia/Saúde e Bem-Estar enfatizando a participação comunitária, a Economia Local, a segurança e finalizando com o acesso a serviços de saúde, espaço de lazer e qualidade de vida.

Para concluir, foi apresentada considerações finais trazendo o resultado dos objetivos propostos de modo a confirmar ou refutar as hipóteses que buscaram respostas à pergunta problema geradora desta pesquisa. Ou seja, foi possível identificar descritores que revelam

planejamento com sustentabilidade urbana nas dinâmicas socioespaciais do bairro Granja Marileusa.

1 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO ESPAÇO URBANO: ANÁLISE NA PERSPECTIVA DA SUSTENTABILIDADE

1.1 Dinâmicas Socioespaciais: organização do espaço urbano

A sustentabilidade urbana refere-se à capacidade de uma cidade de crescer de forma que preserve os recursos naturais e melhore a qualidade de vida dos seus habitantes. Isso envolve a implementação de políticas públicas que garantam moradia digna, acesso a serviços básicos, transporte eficiente e a inclusão de todos os grupos sociais. As dinâmicas socioespaciais referem-se às interações e processos que ocorrem no espaço geográfico, influenciados pelas atividades humanas e pelas relações sociais. Elas envolvem a maneira como as pessoas utilizam, organizam e transformam o espaço ao longo do tempo, considerando fatores econômicos, culturais, políticos e ambientais.

Diante do contexto referido, ou seja, a sustentabilidade urbana, encontram-se aspectos que envolvem as dinâmicas socioespaciais, que diz respeito às transformações que ocorrem ao longo do tempo nas relações entre a sociedade e o espaço. As dinâmicas socioespaciais constituem um campo de estudo fundamental para a geografia, sociologia e outras ciências humanas e sociais, que buscam compreender as relações entre sociedade e espaço. Ao longo da história, as sociedades moldaram o espaço geográfico e, por sua vez, foram moldadas por ele.

A Produção do Espaço e as Relações Sociais, Henri Lefebvre (2006), em sua obra "A Produção do Espaço", argumenta que o espaço não é um mero cenário passivo, mas um produto social, construído e reconstruído pelas relações de poder. O espaço, segundo Lefebvre, é vivido, percebido e representado, e essas três dimensões se inter-relacionam de

forma complexa. A produção do espaço é, portanto, um processo social que reflete as desigualdades sociais, as relações de poder e as lutas pela apropriação do território.

Milton Santos (2013) em sua obra “A Natureza do Espaço”, destaca a importância de analisar o espaço como resultado das relações sociais. O geógrafo brasileiro argumenta que o espaço é uma categoria relacional, que se transforma continuamente em função das dinâmicas sociais, econômicas e políticas. As paisagens, segundo o referido autor, são a expressão material das relações sociais, revelando as contradições e os conflitos que permeiam a sociedade.

A Acumulação por espoliação e as Dinâmicas Espaciais David Harvey, em sua teoria da acumulação por espoliação, analisa como o capitalismo, ao buscar a acumulação contínua, produz desigualdades espaciais e sociais. A gentrificação, a expulsão de populações tradicionais de seus territórios e a destruição de bens comuns são exemplos da acumulação por espoliação, que reconfigura o espaço urbano em benefício de grupos específicos. (Harvey, 2008).

Na contemporaneidade, as dinâmicas socioespaciais são marcadas pela globalização, pela intensificação dos fluxos de pessoas, bens e informações, e pela crescente urbanização. Essas transformações geram novos desafios e oportunidades para as cidades, exigindo a adoção de políticas públicas que promovam a justiça social, a sustentabilidade e a qualidade de vida. (Santos, 2013).

A crescente desigualdade social, a segregação espacial, a violência urbana e a degradação ambiental são alguns dos desafios que as cidades contemporâneas enfrentam. A busca por soluções para esses problemas exige uma compreensão profunda das dinâmicas socioespaciais e a adoção de abordagens interdisciplinares. (Campos; Silveira, 2016, p.70).

As dinâmicas socioespaciais são um fenômeno complexo e multifacetado, que exige uma análise aprofundada e interdisciplinar. Ao compreender as relações entre sociedade e espaço, podemos desenvolver políticas públicas mais eficazes para promover a justiça social, a sustentabilidade e a qualidade de vida nas cidades. Compreende-se assim, que a dinâmica socioespacial está relacionada às transformações que, ao longo do tempo decorrem das relações entre sociedade e espaço, “configurando traços particulares dos espaços, seja do ponto de vista econômico, social, cultural.” (Campos; Silveira, 2016, p.70).

O espaço urbano se destaca por sua constante transformação que, por vezes, sofre modificações visando atender às necessidades da sociedade, dessa forma, cumprir sua função social. “Neste sentido, destaca-se que atualmente muitas cidades estão buscando por mudanças com o objetivo de serem sustentáveis e, conseqüentemente, mais prósperas.” (Alves; Silva; Ribeiro Filho, 2015, p.31).

De modo objetivo, compreende-se que a dinâmica socioespacial envolve a maneira como as atividades humanas e as interações sociais moldam e são moldadas pelo espaço urbano enquanto resultado de fatores como divisão e ocupação territorial e processos de urbanização. (Campos; Silveira, 2016). Assim, torna-se pertinente discorrer a respeito das dinâmicas socioespaciais ocorridas no cotidiano da sociedade urbanizada.

As dinâmicas socioespaciais constituem um campo de estudo fundamental para entender a interação entre as estruturas sociais e os espaços urbanos em que elas se manifestam. Este conceito, amplamente explorado na literatura geográfica e urbanística, abrange a maneira pela qual as relações sociais e as condições de vida são moldadas, influenciadas e delineadas pelo espaço urbano e, inversamente, como essas relações e condições afetam a organização espacial das cidades (Soja, 2010; Lefebvre, 2008).

No contexto da sustentabilidade urbana, as dinâmicas socioespaciais são especialmente outro termo, uma vez que oferecem contribuições sobre como os padrões de desenvolvimento urbano podem promover ou impedir a sustentabilidade social e ambiental. Segundo autores como Harvey (2008) e Rodrigues (2007), a análise das dinâmicas socioespaciais permite identificar as desigualdades que emergem no espaço urbano, tanto em termos de acesso a recursos e serviços, quanto na sua qualidade e distribuição. Tais estudos são fundamentais para projetar intervenções urbanas que não apenas respeitem os princípios de sustentabilidade ambiental, mas também promovam a equidade e a inclusão social.

A análise das dinâmicas socioespaciais também oferece entendimento sobre como os padrões de distribuição espacial e as interações sociais dentro de uma área urbana afetam diretamente a qualidade de vida de seus habitantes. Relevante destacar que inerente às referidas dinâmicas encontram-se a desigualdade socioespacial demonstrada por meio de “diferentes formas de apropriação da riqueza produzida”, expressando a impossibilidade da maioria dos trabalhadores em “apropriar-se de condições adequadas de sobrevivência.” (Rodrigues, 2007, p. 74).

São dinâmicas que envolvem a disposição de infraestruturas, a distribuição de recursos e o acesso a serviços essenciais que visam garantir que os residentes possam desfrutar de um ambiente urbano saudável e sustentável. Todavia, o bairro possui um padrão de alto custo e com isso, acirra desigualdade socioespacial é expressão do processo de urbanização capitalista, um produto da reprodução ampliada do capital que se perpetua como condição de permanência da desigualdade social.

Nas áreas mais valorizadas, a cidade, a terra e as edificações são predominantemente vistas pelo seu valor de troca. A “valorização” é sempre esperada, mesmo para aqueles que consideram a unidade de moradia como um valor de uso. (Rodrigues, 2007, p. 76). A

literatura sobre dinâmicas socioespaciais também destaca a importância da governança urbana no moldar dessas dinâmicas. Autores como Fainstein (2010) e Sassen (2001) argumentam que uma governança eficaz e inclusiva pode mitigar os impactos negativos de um planejamento urbano mal orientado, que muitas vezes resulta em segregação e exclusão. Essa perspectiva é corroborada por estudos de casos em diversas metrópoles globais, onde intervenções focadas na melhoria da governança urbana resultaram em uma maior harmonização das relações socioespaciais e um aumento na qualidade de vida urbana (Brenner, 2019). Nesse sentido, Muniz, *et al.*, (2021) enfatiza a governança participativa como um componente essencial das “cidades inteligentes”. Ela defende que o uso das tecnologias deve ser acompanhado de processos de gestão pública transparentes e de participação ativa dos cidadãos nas decisões que afetam o ambiente urbano. Nesse sentido, as plataformas digitais podem ser ferramentas poderosas para fortalecer a cidadania digital, permitindo que as pessoas se envolvam de maneira mais direta na administração da cidade e na resolução dos problemas urbanos (Muniz, *et al* 2021).

Em contrapartida, estudos como os de Lefebvre (2008) e Harvey (2008) destacam que a maneira como os espaços urbanos são organizados e geridos pode ampliar ou mitigar desigualdades sociais, influenciando diretamente o bem-estar da população. Assim, ao promover um planejamento urbano que considera equidade no acesso a recursos e serviços, é possível melhorar significativamente a qualidade de vida urbana. No que tange ao bairro Granja Marileusa, objeto do presente estudo, a proposta de melhoria alcança apenas aqueles que detêm poder aquisitivo maior, visto que o bairro foi planejado para atender pessoas de condições socioeconômicas mais elevadas.

À medida que as cidades continuam a crescer e a enfrentar novos desafios socioambientais, o estudo dessas dinâmicas se torna ainda mais relevante para assegurar que o

desenvolvimento urbano seja benéfico para todos os seus habitantes, sem comprometer as necessidades das futuras gerações (UN-Habitat, 2016; Wheeler, 2004). Desse modo, enfatiza-se a interação entre o espaço urbano e seus habitantes, enfatizando a criação de ambientes urbanos equitativos e funcionais. Nesse contexto, a geografia urbana, ao analisar a relação entre as pessoas e o espaço construído, revela uma complexa interação que molda as cidades. O espaço urbano, mais do que um simples cenário, é um palco onde se desenrolam as vidas dos cidadãos, suas relações sociais, suas atividades econômicas e culturais. Assim, as cidade como reflexo da sociedade

As cidades são construídas e transformadas ao longo do tempo, refletindo as relações de poder, as desigualdades sociais e as dinâmicas econômicas. A organização do espaço urbano, a distribuição de serviços, a infraestrutura e a acessibilidade são elementos que evidenciam as prioridades e as contradições de cada sociedade. (Scott, 2006).

Existe a importância da equidade e da funcionalidade do espaço urbano para que sejam lugares onde todos possam viver com qualidade, é fundamental que se busque a equidade e a funcionalidade. Cidades equitativas são aquelas que garantem acesso a oportunidades para todos os seus habitantes, independentemente de sua classe social, raça, gênero ou origem. Cidades funcionais são aquelas que oferecem serviços públicos de qualidade, infraestrutura adequada e um ambiente urbano seguro e agradável.

A criação de ambientes urbanos equitativos e funcionais exige a participação de diversos atores sociais, como governos, empresas, universidades e sociedade civil. São ações que podem contribuir para construção de planejamento adequado e democratizado contando com a participação da população na elaboração dos planos diretores é fundamental para garantir que as necessidades e os desejos dos cidadãos sejam considerados.

Outro aspecto é a mobilidade urbana sustentável com disponibilização de promoção de transportes públicos eficientes, ciclovias e áreas para pedestres contribui para reduzir a desigualdade social e melhorar a qualidade do ar. Soma-se assim, a acessibilidade que possa promover acesso a todos os espaços da cidade, incluindo pessoas com mobilidade reduzida, é um direito fundamental. (Reche, 2021). O espaço público de qualidade com criação de parques, praças e outros espaços públicos de qualidade promove a convivência social e a saúde física e mental. Agrega-se neste contexto, habitação que ofereça moradia adequada para todos é essencial para garantir a inclusão social e a qualidade de vida.

A geografia como ferramenta para a transformação urbana, com suas diversas ferramentas e perspectivas, pode contribuir significativamente para a construção de cidades mais justas e sustentáveis. Ao analisar os padrões espaciais, as dinâmicas sociais e as relações de poder, os geógrafos podem identificar os problemas e propor soluções para a transformação urbana. A Geografia como ferramenta de transformação urbana também se relaciona com a participação cidadã. (Reche, 2021).

O planejamento urbano e a gestão das cidades não devem ser feitos apenas pelos especialistas, mas também com a colaboração ativa da população. A interação entre o espaço urbano e seus moradores é um processo dinâmico e complexo, que molda e é moldado pelas ações humanas. A construção de cidades equitativas e funcionais exige um esforço conjunto de todos os atores sociais e a utilização de conhecimentos de diversas áreas, como a geografia. Ao compreender as dinâmicas urbanas e a importância da participação cidadã, podemos construir cidades mais justas e sustentáveis para as futuras gerações.

1.2 Planejamento urbano: do modelo clássico ao novo urbanismo

O conceito de planejamento urbano surge como uma resposta ao crescimento desordenado das cidades, especialmente a partir do final do século XIX e início do século XX, com a Revolução Industrial e o consequente aumento da população nas áreas urbanas. Para melhor explicação torna-se válido retomar uma breve linha do tempo com apresentações dos aspectos que levaram a efetiva sistematização do planejamento urbano e dos bairros planejados.

Inicia-se pela Revolução Industrial (século XIX), que começou no final do século XVIII e se estendeu ao longo do século XIX, trouxe um aumento massivo na urbanização. Com a migração das populações rurais para as cidades em busca de trabalho nas fábricas, as cidades começaram a crescer rapidamente e de forma desordenada. Esse crescimento caótico levou ao surgimento de várias questões sociais e urbanísticas, como a superlotação, a falta de infraestrutura básica, a poluição e as péssimas condições de vida nas áreas urbanas.

No decorrer da primeira fase da indústria e urbanização, começa a evidenciar a necessidade de um planejamento para ordenar a ocupação do solo e melhorar as condições de vida nas cidades. Destaca-se a emergência do planejamento urbano (século XIX): época vitoriana e o movimento de melhoria urbana: Em cidades como Londres, o crescimento desordenado levou à criação de planos urbanos que buscavam reorganizar o espaço de maneira mais racional. A construção de áreas residenciais e de classe média, muitas vezes isoladas das zonas industriais, começou a ganhar destaque.

No início do século XX, o movimento modernista no urbanismo ganhou força, com pensadores como Le Corbusier e outros arquitetos e urbanistas propondo um modelo de cidades altamente organizadas, com zonas distintas para residências, trabalho e lazer. A ideia de bairros planejados começou a se expandir, com a criação de áreas residenciais que se

distanciavam das indústrias e com a utilização de novas tecnologias de infraestrutura, como o uso de concreto e o planejamento de ruas amplas e eficientes. O Plano Piloto de Brasília (1956-1960) foi um dos exemplos emblemáticos de cidade planejada. A nova capital do Brasil foi projetada por Lúcio Costa e com a colaboração de Oscar Niemeyer. A cidade foi idealizada como moderna, funcional e organizada, com grandes espaços abertos, e com a clara separação das áreas residenciais, comerciais e governamentais. A criação de Brasília simbolizou uma grande mudança no urbanismo, com a ideia de uma cidade planejada do zero, refletindo na perspectiva funcional. O resultado, no contexto, é contestado considerando diversos problemas de uma Região Metropolitana de aproximadamente 5 milhões de habitantes (IBGE, 2023).

O processo dinâmico de urbanização seguido pela maioria das cidades não desenvolveu com base no planejamento. Sendo assim, torna-se necessário a busca por ações integradas relacionadas à mobilidade urbana sustentável, que assegurem a inclusão e a melhoria na qualidade de vida dos cidadãos. A urbanização envolve a concentração de populações em áreas urbanas, resultando em mudanças na infraestrutura, no uso do solo e nas relações sociais. (Jatobá, 2011).

A análise da formação urbana em sua totalidade envolve diversos fatores como: culturais, sociológicos, econômicos, arquitetônicos, geomorfológicos, geológicos, pedológicos, políticos, entre as diversas ciências que fornecem elementos para explicar a produção do espaço urbano. “O urbano como símbolo de civilidade volta agora seu enfoque para a sustentabilidade das cidades. Ao se pensar a cidade como um ecossistema, devemos compreender que ela não se encerra na própria cidade, todo seu suporte energético é retirado de seu entorno.” (Silva; Vargas, 2010, p.4).

Segundo a definição de Lefebvre (2008): “O urbano é cumulativo de todos os conteúdos, seres da natureza, resultados da indústria, técnicas e riquezas, obras da cultura, aí compreendidas maneiras de viver, situações, modulações ou rupturas do cotidiano” (Lefebvre, 2008, p.112). Assim, o planejamento urbano é essencial para buscar soluções e estratégias que visam a promoção do bem-estar econômico e social da comunidade, ajudando a criar um ambiente melhor, mais saudável, mais conveniente, eficiente e atraente. O seu papel é, portanto, atuar dentro da ampla estrutura de valores fundamentais, a fim de conceber programas específicos para a realização do máximo potencial da cidade e da sua região, em termos de condições de vida mais satisfatórias e de mais elevado grau de bem-estar que a sua população pode alcançar. Assim, observa-se que o mundo contemporâneo vem passando para dinâmicas que implicam ações capazes de promover melhorias para o desenvolvimento urbano (Souza, 2010).

A característica fundamental do planejamento é a sua expressão por meio de um plano, ou seja, um programa que deve ser desenvolvido ao longo do tempo que tende a organizar e dirigir as múltiplas atividades que acontecem no âmbito de uma comunidade, cidade, região ou país. Tal programa se expressa em regulamentos e normas que servem não apenas como guia para o desenvolvimento ordenado de tais atividades, mas também para obter o máximo benefício e novos recursos da base econômica da comunidade, cidade, região ou país. (Souza, 2000).

A realização de um planejamento urbano depende do conhecimento das condições do meio ambiente e das atividades passadas e presentes da comunidade, da capacidade criativa para traçar melhorias e projetos, e dos meios administrativos para realizá-los. Conforme pontua, Marcelo Lopes de Souza é um renomado geógrafo e pesquisador brasileiro, cuja obra discute profundamente os desafios e as possibilidades do planejamento urbano no contexto

das cidades brasileiras. Em seus escritos, Souza (2015) critica o modelo tradicional de planejamento urbano, que frequentemente se baseia em conceitos ocidentais e neoliberais, e propõe um planejamento mais inclusivo, participativo e concentrado na justiça social.

De acordo com o autor, o planejamento urbano tradicional nas cidades brasileiras sempre esteve imerso em uma lógica de segregação e exclusão social, onde as políticas públicas priorizam áreas de maior poder econômico e deixam as periferias da cidade à margem dos processos de planejamento. Essa fragmentação social e espacial é uma característica das cidades brasileiras, onde os pobres são empurrados para as margens urbanas, sem acesso a serviços básicos e infraestrutura adequada, enquanto as áreas mais centrais são reservadas para os ricos, com acesso a um espaço de qualidade (Souza, 2015).

O planejamento urbano deve ser pensado a partir de processos participativos, que envolvam não apenas os planejadores e especialistas, mas também a população local, especialmente as comunidades marginalizadas. O objetivo é garantir que as políticas urbanas atendam às necessidades de todos, promovendo uma redistribuição equitativa do espaço urbano e permitindo que todas as camadas sociais tenham acesso a direitos urbanos básicos, como habitação, saúde, educação, transporte e segurança, assim, afirma Souza (2015).

É importante o planejamento urbano levar em conta as dinâmicas locais e as especificidades culturais das populações que habitam as cidades. Ele critica a adoção de modelos de planejamento urbanos universalizantes, que não consideram as realidades locais e acabam sendo ineficazes. Souza propõe que o planejamento seja realizado de maneira flexível, com a capacidade de se adaptar às transformações urbanas e às necessidades emergentes da população.

Outro ponto importante que Souza (2015) faz em sua obra é a crítica à forma como o mercado imobiliário influencia o planejamento urbano. Para o autor, o modelo urbano

neoliberal, que privilegia a especulação imobiliária, gera um crescimento urbano descontrolado e excludente, que não resolve os problemas estruturais das cidades. Para ele, o planejamento urbano deve ser capaz de romper com a lógica do mercado e pensar em alternativas que priorizem o bem-estar coletivo e a justiça social, ao invés de apenas atender aos interesses econômicos.

De acordo com Souza (2015) o planejamento deve, necessariamente, incorporar práticas ambientais responsáveis, levando em consideração questões como o uso racional de recursos naturais, a preservação ambiental e a redução dos impactos da urbanização nas áreas mais vulneráveis. Para o autor, cidades sustentáveis são aquelas que promovem um equilíbrio entre as necessidades ambientais, sociais e econômicas, garantindo a qualidade de vida para todas as pessoas. Tal processo reconhece como objetivo básico a promoção do bem-estar econômico e social da comunidade, ajudando a criar um ambiente melhor, mais saudável, mais conveniente, eficiente e atraente. O seu papel é, portanto, atuar dentro da ampla estrutura de valores fundamentais, a fim de conceber programas específicos para a realização do máximo potencial da cidade e da sua região, em termos de condições de vida mais satisfatórias e de mais elevado grau de bem-estar econômico que a sua população pode alcançar. (Souza, 2010). Segundo o autor, enfatizando a importância da participação social e da justiça na gestão urbana, é possível propor um planejamento urbano que deve ser indissociável da gestão urbana. Evidencia a importância do olhar crítico para promover uma cidade mais justa e inclusiva.

A inter-relação destes fatores varia de um local para outro, sendo que o planejamento urbano deve ser aplicado conforme essa realidade. Nesse sentido, a Geografia contribui para o planejamento urbano, pois segundo Souza (2010), oferece ferramentas essenciais para analisar as dinâmicas espaciais e sociais, permitindo um planejamento mais eficaz e equitativo. O

autor também defende a visão de que as relações sociais, ambientais, políticas e econômicas, estão intimamente ligadas aos programas e projetos que se propõem para o futuro da comunidade urbana. Em qualquer plano, é fundamental estabelecer a base econômica da cidade e da sua região de influência, os recursos naturais, a história da sua aplicação à indústria e à produção.

Mesmo antes de o planejamento se constituir como corpo de conhecimento, o homem, sem saber, planejava seu destino em termos de superar adversidades; para isso, implementava diversas soluções aproveitando os recursos e meios disponíveis para antecipar o futuro e, sobretudo, procurava agir de forma racional e organizada, noções que até hoje são vigentes e caracterizam o Planejamento contemporâneo. (Hall, 2002).

Para Corrêa (2000) o espaço urbano é tanto fragmentado quanto interligado, sendo palco de disputas sociais que buscam o direito à cidade e à cidadania universal. Carlos (2009) descreve a cidade como um mercado que inclui matérias-primas, mercadorias e mão-de-obra, além das atividades que sustentam a produção urbana, como escritórios e bancos. Santos (2013) aponta que os elementos do espaço incluem pessoas, empresas, instituições, o meio ecológico e as infraestruturas. Isso se deve ao fato de que as cidades dependem umas das outras para adquirir e vender produtos, buscar mão-de-obra e atender diversas necessidades que conectam os municípios. Esse sistema cria redes urbanas que evidenciam a dependência que o capitalismo gera em contextos regional, nacional e internacional.

A princípio as cidades eram muito mais ligadas à tradição arquitetônica do que ao planejamento urbano como conhecemos atualmente, não levavam em consideração a evolução do sistema urbano. Essa visão começou a se modificar apenas na década de 60 do século XX, onde Geddes propôs a famosa sequência “pesquisa – análise – proposta” que, segundo Hall (2002), foi a primeira estruturação lógica do planejamento urbano, que até então baseava-se

muito mais na intuição e experiência de seus autores do que em um conhecimento obtido sistematicamente ou cientificamente a partir das condições reais das cidades. Conforme pontua Hall (2002):

[...] uma mudança da velha idéia de planejamento como a produção de projetos para cidade desejada do futuro para uma nova idéia de planejamento como uma série contínua de controles sobre o desenvolvimento de uma área, auxiliados por mecanismos que buscam simular o processo de desenvolvimento de forma que esse controle possa ser aplicado. (Hall, 2002, p. 6).

A preocupação com o desenvolvimento urbano é uma resposta ao *sprawl* urbano e ao desenvolvimento suburbano característico do pós-Segunda Guerra Mundial, que enfatizou a segregação das funções urbanas e um desenvolvimento dependente do automóvel. Emergindo nos Estados Unidos na década de 1980, o Novo Urbanismo é um movimento que defende o retorno às formas tradicionais de construção de cidades. Seus proponentes, como Peter Calthorpe, Andrés Duany, Elizabeth Plater-Zyberk e outros, argumentam em favor de comunidades planejadas, faixas para pedestres, e espaços públicos bem delimitados com capacidade para promover qualidade de vida para a comunidade sempre visando a sustentabilidade ambiental (Duany *et al.*, 2001; Talen, 2005).

O desenvolvimento e a sustentabilidade urbana busca redefinir a relação entre o espaço de vida e de trabalho, promovendo um equilíbrio entre privacidade e comunidade, e entre o ambiente construído e o natural. Por meio da implementação de padrões de desenho que promovem bairros compactos e diversos, ele visa criar ambientes mais sustentáveis que reduzam a pegada ecológica e encorajem estilos de vida mais saudáveis (Farr, 2013).

Alves, Silva e Ribeiro Filho (2018), em suas contribuições sobre o tema de cidades sustentáveis, discutem a importância de integrar princípios ambientais, sociais e econômicos no planejamento e no desenvolvimento urbano. Para os autores, a construção de uma cidade sustentável vai além da simples implementação de tecnologias verdes ou da preservação

ambiental. Ela envolve um processo de transformação holística que busca garantir qualidade de vida, justiça social e respeito ao meio ambiente.

A sustentabilidade urbana envolve a adoção de práticas que minimizem os impactos ambientais das cidades, ao mesmo tempo em que promovem o bem-estar coletivo e o acesso a serviços essenciais para todos os cidadãos. Isso significa que, em uma cidade sustentável, deve haver gestão eficiente dos recursos naturais (como água e energia), uma mobilidade urbana sustentável que privilegie transportes públicos eficientes e acessíveis, e o uso responsável do solo, evitando o crescimento desordenado das áreas urbanas. (Alves; Silva; Ribeiro Filho, 2018). Nesse sentido, torna-se importante notar que desenvolvimento urbano com planejamento pautado pela sustentabilidade envolve questões de acessibilidade e de equidade social em suas implementações.

De acordo com a visão de Maricato (2015), o espaço urbano é fruto de certas relações de produção. Considerando que a terra urbana, ou uma parte da cidade, sempre representa uma condição de monopólio – ou seja, cada trecho ou terreno é único e sua localização não pode ser replicada – lidando com uma mercadoria especial que tem a capacidade de gerar ganhos na forma de renda. Outra crítica da autora encontra na forma como o espaço urbano é produzido e distribuído de maneira desigual, refletindo e aprofundando as desigualdades sociais. A autora argumenta que o processo de urbanização no Brasil não é apenas um fenômeno de crescimento e expansão das cidades, mas um processo excludente, que privilegia uma pequena elite em detrimento das classes populares.

Maricato (2015) destaca que a distribuição do solo urbano é fortemente influenciada pela especulação imobiliária, onde os interesses de grandes empresas e do mercado imobiliário muitas vezes se sobrepõem às necessidades reais da população, especialmente a mais pobre.

Outro ponto crítico salientado pela autora, Maricato (2015), é o modelo de planejamento urbano adotado nas últimas décadas, que se concentrou em intervenções pontuais e em grandes projetos de infraestrutura para atrair investimentos, sem considerar a participação popular nas decisões sobre o uso do espaço. Essa abordagem, segundo a autora, resultou em projetos urbanos fragmentados, que não resolvem os problemas de mobilidade, habitação e infraestrutura nas áreas periféricas das cidades. Ao contrário, ela propõe um planejamento mais democrático e participativo, que leve em conta as necessidades da população e promova a integração das diferentes áreas urbanas.

Maricato (2015) também apresenta uma crítica que é a segregação urbana como uma característica marcante das cidades brasileiras. As áreas mais pobres, geralmente localizadas nas periferias, enfrentam problemas como falta de acesso a serviços básicos, infraestrutura precária e falta de segurança. Enquanto isso, as áreas centrais e os bairros de elite são equipados com infraestrutura de qualidade, serviços privados e, muitas vezes, controle social e policial para manter a ordem e a segurança. Para Maricato (2015), essa divisão entre centro e periferia é uma consequência direta da maneira como o espaço urbano é estruturado e gerido, o que perpetua a exclusão social e limita as oportunidades para as classes menos favorecidas.

A autora ainda afirma que a falta de políticas públicas eficazes para a reforma urbana também consiste em um elemento de crítica, defendendo que é necessário ir além da simples construção de moradias populares ou da regularização fundiária, e adotar uma abordagem mais ampla e estruturada para garantir direitos urbanos à população. Ela propõe que o Estado deve assumir um papel mais ativo na promoção da justiça social urbana, garantindo que o acesso à moradia, à educação, à saúde e à infraestrutura seja tratado como um direito básico e não como um produto de mercado. (Maricato, 2015).

A pesquisadora chama atenção para os graves problemas de desigualdade social e espacial que permeiam as cidades brasileiras, argumentando que a urbanização não pode ser vista apenas como um processo de crescimento das cidades, mas como um processo marcado pela exclusão e pela segregação social. A autora defende a necessidade de um novo modelo de planejamento urbano que seja democrático, participativo e focado na justiça social. De acordo com a referida pesquisadora, um verdadeiro desenvolvimento urbano só será alcançado quando houver uma distribuição mais justa do espaço e dos recursos, garantindo que todos os cidadãos, independentemente de sua classe social, tenham acesso igualitário aos benefícios da urbanização. (Maricato, 2015).

Assim, o desenvolvimento urbano sustentável deve ser inclusivo, promovendo a participação ativa das comunidades locais na tomada de decisões. Ele destaca que a sustentabilidade urbana não pode ser alcançada sem abordar as desigualdades sociais e econômicas que afetam as cidades. Apresenta-se importante que políticas urbanas sejam formuladas com base em princípios de equidade, garantindo que os cidadãos tenham acesso a serviços básicos, moradia digna e um ambiente saudável. (Souza, 2010).

A pesquisa de Denise de Azevedo Dieb (2013) sobre sustentabilidade urbana enfatiza a necessidade de um planejamento integrado que contemple as dimensões sociais, econômicas e ambientais. Para a autora, as cidades devem ser espaços resilientes, inclusivos e ambientalmente responsáveis, proporcionando uma melhoria contínua da qualidade de vida para seus habitantes. As estratégias de mobilidade sustentável, gestão de resíduos, eficiência no uso de recursos naturais e participação cidadã são elementos-chave para a criação de cidades sustentáveis, capazes de enfrentar os desafios da urbanização contemporânea de forma ética e responsável. (Dib, 2013). Assim, o conhecimento detalhado dos fatores que orientam as mudanças e movimentos populacionais (particularmente as migrações do campo

para a cidade), é de primordial importância para o planejamento de uma nova cidade ou para o planejamento do desenvolvimento a partir de uma cidade já estabelecida.

O planejamento urbano passou por diversas transformações ao longo do tempo, refletindo mudanças nas concepções de cidade, sociedade e território. Inicialmente, o modelo clássico de planejamento urbano, que emergiu no final do século XIX e se consolidou nas primeiras décadas do século XX, foi marcado pela influência do urbanismo higienista e pelo controle rigoroso do espaço urbano. Cidades como Paris, sob a liderança de Georges-Eugène Haussmann, exemplificaram esse modelo com avenidas, áreas públicas amplas e bairros separados por classes sociais. O objetivo era não apenas a organização eficiente do espaço, mas também a melhoria das condições sanitárias e de mobilidade, por meio da criação de grandes vias de circulação. (Neuwirth, 2018).

Com o passar dos anos, esse modelo clássico de planejamento começou a ser questionado, especialmente após a Segunda Guerra Mundial, quando a urbanização descontrolada e os problemas ambientais começaram a ganhar destaque. Na década de 1980, surge o movimento do “Novo Urbanismo”, que propunha uma nova abordagem para o planejamento das cidades, com foco na criação de espaços mais humanos, sustentáveis e conectados com a realidade social e ambiental local. O Novo Urbanismo busca resolver problemas urbanos contemporâneos, como a segregação social, a poluição e a dependência do automóvel, ao mesmo tempo que valoriza o uso misto do solo, a integração de diferentes funções urbanas e a criação de espaços públicos de qualidade. (Neuwirth, 2018).

O Novo Urbanismo enfatiza a importância de um planejamento que não seja apenas funcional, mas também que se preocupe com o aspecto social e a interação entre os cidadãos. Nesse sentido, ele se opõe ao planejamento urbano do modelo clássico, que muitas vezes resultava em cidades fragmentadas e em distantes relações sociais. Além disso, esse

movimento propõe o retorno à ideia de cidades compactas, com infraestrutura eficiente para pedestres e ciclistas, favorecendo a proximidade entre moradia, comércio e serviços.

Conforme aponta Neuwirth (2018), “o Novo Urbanismo surge como uma alternativa ao urbanismo moderno, que priorizava a segregação de usos e a mobilidade motorizada, para dar lugar a uma visão mais integrada e humana da cidade”. Esse novo paradigma busca uma maior sustentabilidade social e ambiental, refletindo um planejamento urbano mais inclusivo e adaptado às necessidades contemporâneas.

Diante da realidade de um contexto real que exigiu planejar espaços urbanos e com isso vem as transformações que levam ao denominado “novo urbanismo”, somos remetidos a compreender a necessidade das dinâmicas socioespaciais no campo da organização do espaço urbano.

1.3 “Cidades Inteligentes”

As cidades se desenvolvem em meio a produção e o crescimento econômico. O espaço urbano, dentro de um sistema capitalista, que sempre busca a maior lucratividade possível, se transforma em um produto da economia, tendo que se modificar para atender a lógica e racionalidade dessa ordem. E é nesse contexto que percebe-se que o dinâmico processo de urbanização seguido pela maioria das cidades não adotou as normas de planos urbanísticos, sendo um grande desafio para os governos e planejadores urbanos. (Souza, 2010).

Diante do cenário do surgimento das cidades, do processo de urbanização, evidenciou-se a necessidade de se planejar o desenvolvimento urbano, buscando uma melhor qualidade de vida, visto que um bom planejamento urbano também considera a preservação ambiental e a inclusão social, promovendo uma qualidade de vida melhor para todos os habitantes. Nesse cenário, o último tópico da fundamentação teórica apresenta conceitos e considerações acerca do desenvolvimento e papel dos bairros planejados. Desse modo, “o desafio que se coloca

para a sociedade, agentes políticos e agentes econômicos é buscar outro modelo de desenvolvimento que seja incluyente, ambientalmente justo, integrado e participativo...” (Pereira e Oliveira, 2024, p. 11).

As chamadas “Cidades Inteligentes” (*smart cities*) surgem a partir do início do século XXI com a popularização da internet, como uma solução inovadora para os desafios urbanos contemporâneos, aproveitando o uso intensivo de tecnologias digitais, dados e Internet das Coisas (IoT) para otimizar serviços urbanos e melhorar a qualidade de vida dos cidadãos. Uma “cidade inteligente” é caracterizada pela integração de Tecnologias de Informação e Comunicação (TICs) em diversas áreas, como transporte, saúde, educação, segurança e gestão de resíduos, com o objetivo de criar ambientes urbanos mais eficientes, sustentáveis e conectados.

A base conceitual das “cidades inteligentes” remonta à ideia de “cidade digital”, que explora o potencial das Tecnologias da Informação e Comunicação -TICs - para promover uma administração pública mais eficaz e uma participação cidadã mais ativa (Giffinger, *et al.*, 2007). Segundo Hollands (2008), o conceito de cidade inteligente vai além da simples implementação de tecnologias, abrangendo também aspectos sociais, econômicos e ambientais. A integração das tecnologias deve ser vista como um meio para um fim: a melhoria da qualidade de vida urbana, a redução da desigualdade e o desenvolvimento sustentável.

As “cidades inteligentes” representam uma transformação na forma como as áreas urbanas são planejadas, geridas e experimentadas. Esse conceito integra as tecnologias da informação e comunicação (TICs) para melhorar a eficiência dos serviços urbanos e a qualidade de vida dos cidadãos. As “cidades inteligentes” têm como objetivo otimizar o uso de recursos e infraestrutura, utilizando dados em tempo real, sensores conectados e

plataformas digitais para tornar os ambientes urbanos mais eficientes, sustentáveis e habitáveis.

Importante destacar que as TICs têm se tornado cada vez mais essenciais em diversos setores da sociedade, abrangendo uma ampla gama de usuários. Elas estão disponíveis para diferentes grupos, incluindo estudantes, profissionais, empresas, governos e a população em geral. A acessibilidade das TICs é um fator crucial para promover a inclusão digital e garantir que todos possam se beneficiar das inovações tecnológicas, a população em geral se beneficia das TICs no cotidiano, seja por meio de redes sociais, aplicativos de comunicação ou serviços online. (Costa, 2023).

O desenvolvimento de “Cidades Inteligentes” pode ser compreendido a partir de uma abordagem multifacetada. De acordo com Giffinger *et al.* (2007), a construção de uma cidade inteligente envolve a implementação de tecnologias inovadoras em áreas como mobilidade, saúde, educação, segurança e gestão de resíduos, com o intuito de criar um ambiente urbano mais conectado e inteligente. Nesse sentido, a utilização de Internet das Coisas (IoT) e sistemas de monitoramento inteligente tornam possível a coleta e análise de dados para a otimização de processos urbanos, como o controle do tráfego, a gestão de energia e o gerenciamento de resíduos.

A sustentabilidade também é um aspecto central das “Cidades Inteligentes”, segundo Batty *et al.* (2012) argumentam que essas cidades buscam criar um equilíbrio entre crescimento urbano e proteção ambiental, por meio da promoção de soluções mais verdes, como o uso de energias renováveis, a melhoria da eficiência energética dos edifícios e a criação de sistemas de transporte públicos mais ecológicos. Essas práticas contribuem para a criação de um ambiente urbano mais saudável, reduzindo a pegada ecológica e promovendo um futuro mais sustentável.

No entanto, o conceito de “Cidades Inteligentes” também enfrenta desafios. A privacidade e a segurança dos dados são questões cruciais, uma vez que as “cidades inteligentes” dependem da coleta de grandes volumes de informações dos cidadãos, o que pode levantar preocupações sobre vigilância e proteção de dados (Zook et al. 2017). Além disso, é necessário garantir que as tecnologias não aprofundem desigualdades sociais, criando uma cidade inteligente que seja inclusiva e acessível a todos os cidadãos, independentemente de seu nível socioeconômico (Hollands, 2008).

Para que o conceito de cidade inteligente se torne uma realidade bem-sucedida, é fundamental que haja uma colaboração eficaz entre os governos, o setor privado, as universidades e os cidadãos. Cidades europeias como: Estocolmo (Capital da Suécia), Barcelona (Espanha), Curitiba (Capital do Paraná) e brasileiras a exemplo de: Belo Horizonte (Capital de Minas Gerais) que têm se destacado nesse processo, pois adotam uma abordagem integrada que envolve tanto a implementação de tecnologias de ponta quanto o engajamento das comunidades locais no desenvolvimento de soluções para os desafios urbanos (Caragliu, et al., 2011).

O *design* de Estocolmo, como “Cidade Inteligente”, se caracteriza pela combinação de inovação tecnológica, infraestrutura sustentável e qualidade de vida para os cidadãos. Aqui estão alguns dos aspectos-chave do desenho da cidade inteligente de Estocolmo. Inicialmente destaca-se que se trata de uma cidade de Estocolmo, a capital da Suécia, é frequentemente reconhecida como uma das cidades mais inteligentes do mundo. Com um compromisso firme com a sustentabilidade e a inovação, a cidade tem implementado diversas iniciativas que a posicionam na vanguarda do desenvolvimento urbano inteligente. (*Stockholm City*, 2021).

Sobre a mobilidade sustentável, a cidade é projetada para priorizar o transporte público, a mobilidade elétrica e alternativas sustentáveis como bicicletas e veículos autônomos. O

sistema de transporte público de Estocolmo integra ônibus, trens, metrô e balsas interconectados, facilitando o deslocamento sem a necessidade de um carro particular.

Relacionado a infraestrutura digital, Estocolmo tem uma infraestrutura digital robusta que conecta edifícios, serviços públicos e cidadãos. Isso inclui sensores para monitoramento do tráfego, do consumo de energia e da qualidade do ar, além de plataformas digitais que ajudam os cidadãos a interagir com serviços urbanos e acessar dados públicos.

A cidade adota eficiência energética como um modelo em termos de uso de energia renovável e eficiência energética. Muitos edifícios em Estocolmo utilizam tecnologias para reduzir o consumo de energia, como sistemas de aquecimento e resfriamento baseados em energia geotérmica e solar. Além disso, há esforços para integrar a cidade com redes inteligentes de distribuição de energia.

Vale salientar que o planejamento urbano de Estocolmo é feito com base em dados (Ilustração na Figura 1). Utiliza-se a análise de dados em tempo real para otimizar desde o tráfego até o uso de espaços públicos, buscando tornar a cidade mais eficiente e habitável. A utilização de plataformas de dados abertos e a implementação de tecnologias de “*smart grids*” são exemplos do uso da tecnologia para o benefício da população.

Figura 1- Ilustração de Estocolmo - Características de “cidade inteligente”.



Fonte: <https://habitability.com.br/> - 2025

Acessibilidade e qualidade de vida: além de ser eficiente e sustentável, Estocolmo também é projetada para ser uma cidade acessível e inclusiva. A integração de tecnologias de acessibilidade, como sinais digitais e plataformas de comunicação para pessoas com deficiências, faz parte do design inteligente da cidade.

Estocolmo tem se consolidado como uma referência de cidade inteligente devido à sua abordagem holística, que envolve o uso de tecnologias para melhorar a vida urbana e reduzir o impacto ambiental.

O desenho da “Cidade “Inteligente” de Barcelona é um exemplo notável de como a tecnologia pode ser usada para melhorar a qualidade de vida urbana, aumentar a sustentabilidade e promover uma maior participação cidadã. Barcelona tem investido fortemente em inovações tecnológicas para transformar a cidade em um modelo de “Cidade Inteligente”, com foco em soluções que atendem às necessidades dos moradores, melhoram a eficiência dos serviços urbanos e impulsionam a sustentabilidade. A seguir, apresenta-se a

imagem representativa do mapa de Barcelona com características de “Cidade “Inteligente (Figura 2).

Figura 2 - Ilustração de Barcelona - Características de “cidade inteligente”.



Fonte: <https://habitability.com.br/> - 2025.

Barcelona traz diversos aspectos de uma cidade inteligente: infraestrutura digital e dados urbanos: sensores e IoT. Trata-se de uma cidade que está equipada com uma vasta rede de sensores conectados à Internet das Coisas (IoT), coletando dados em tempo real sobre o tráfego, a qualidade do ar, o consumo de energia, os resíduos e outros indicadores urbanos.

Conta com *Plataforma Urban Platform*: a cidade desenvolveu uma plataforma digital para integrar todos os dados coletados, permitindo uma análise em tempo real que auxilia no gerenciamento urbano, na tomada de decisões e na melhoria dos serviços públicos. Gomyde, et al, 2020). O futuro é das CHICS: Como construir agora as Cidades Humanas, Inteligentes, Criativas e Sustentáveis.

1. Mobilidade Inteligente: sistema de Transporte Integrado: barcelona tem um sistema de transporte público eficiente, que inclui metrô, ônibus, bicicletas públicas e o sistema de VLT (Veículo Leve sobre Trilhos). A cidade usa tecnologias de monitoramento de tráfego e dados em tempo real para otimizar a mobilidade e reduzir congestionamentos.

- Bicicletas e Mobilidade Elétrica: a cidade é conhecida por suas ciclovias e pelo sistema de bicicletas compartilhadas *Bicing*. Além disso, a cidade está promovendo o uso de veículos elétricos e criando estações de recarga em várias áreas para incentivar a mobilidade sustentável.

2. Energia e Sustentabilidade: Energias Renováveis e Eficiência Energética: Barcelona tem implementado sistemas de energia renovável, como painéis solares em telhados de edifícios públicos e privados. Além disso, muitos edifícios têm sistemas inteligentes de gestão de energia, que ajudam a reduzir o consumo e a melhorar a eficiência.

3. Iluminação Inteligente: a cidade possui um sistema de iluminação pública inteligente, onde as luzes são ajustadas automaticamente de acordo com a quantidade de luz natural e o tráfego de pedestres, contribuindo para a redução do consumo de energia.

4. Gestão de Resíduos e Água

Gestão Inteligente de Resíduos: Barcelona tem sistemas de coleta de lixo eficientes e inteligentes, com sensores em containers que avisam quando estão cheios e precisam ser esvaziados. Uso Eficiente da Água: a cidade também implementou sistemas de monitoramento para o uso

da água, com sensores para detectar vazamentos e melhorar a gestão dos recursos hídricos. Além disso, há projetos para reutilização de águas pluviais e o uso de tecnologias para otimizar o consumo de água nas áreas urbanas.

5. Espaços Públicos e Qualidade de Vida

- *Superilles* (Superquarteirões): um dos projetos mais emblemáticos de Barcelona é o conceito dos *Superilles* (superquarteirões). Esses são blocos urbanos fechados para carros, permitindo que a área seja usada principalmente para pedestres, ciclistas e espaços verdes. O objetivo é reduzir a poluição do ar e do tráfego e melhorar a qualidade de vida, oferecendo mais áreas verdes, sociais. Isso ajuda a reduzir os custos e melhorar a eficiência da coleta de resíduos.
- Espaços Verdes e Áreas de Lazer: Barcelona tem um compromisso com a criação de espaços verdes urbanos, como parques, praças e jardins, para proporcionar um ambiente mais saudável e agradável para seus cidadãos.

6. Cidadania Digital e Participação

- Governança Digital: A cidade promove uma administração pública digital, onde os cidadãos podem acessar serviços públicos, solicitar informações e interagir com o governo de maneira digital e eficiente. A plataforma "*Decidim*" é um exemplo de como a cidade tem incentivado a participação cidadã, permitindo que os cidadãos se envolvam diretamente nas decisões políticas e no planejamento urbano.
- Transparência e Dados Abertos: Barcelona tem uma política de dados abertos, compartilhando informações sobre vários aspectos da cidade (trânsito, poluição, segurança, etc.) para que os cidadãos, empresas e organizações possam acessar, usar e colaborar no desenvolvimento de soluções inovadoras.

7. Inovação e Economia Digital

- Parques Tecnológicos: a cidade tem investido na criação de parques tecnológicos, como o *Barcelona Activa*, para promover o empreendedorismo e a inovação, facilitando a conexão entre o setor público e privado.

8. Saúde e Bem-Estar

- Saúde Digital: Barcelona tem integrado tecnologias digitais nos serviços de saúde, como consultas online, monitoramento remoto de pacientes e a implementação de sistemas inteligentes para gerenciar hospitais e clínicas. A cidade utiliza a tecnologia para monitorar e melhorar a saúde pública, com sistemas de análise de dados para identificar riscos à saúde e otimizar os serviços médicos.

Portanto, as “cidades inteligentes” têm o potencial de transformar o ambiente urbano de forma significativa, promovendo um futuro mais sustentável, eficiente e conectado. Contudo, para alcançar esse futuro, é necessário enfrentar desafios relacionados à privacidade, acessibilidade e sustentabilidade, criando uma abordagem equilibrada que considere as necessidades e preocupações de todos os cidadãos. O *design* da cidade inteligente de Barcelona é um exemplo de como a tecnologia pode ser usada de maneira eficaz para melhorar a sustentabilidade, a qualidade de vida e a participação cidadã. A cidade combina inovações tecnológicas com um forte compromisso com o bem-estar social e ambiental, criando uma cidade mais conectada, eficiente e inclusiva.

O conceito de “Cidade Inteligente” em Curitiba envolve a integração de diversas tecnologias e inovações para melhorar a qualidade de vida, otimizar os serviços urbanos e tornar a cidade mais sustentável. Curitiba já é reconhecida mundialmente por seu planejamento urbano inovador, e muitas dessas iniciativas continuam a ser aprimoradas com o

conceito de cidade inteligente. Aqui estão alguns dos principais elementos no desenho de Curitiba como uma cidade inteligente:

1. Mobilidade Urbana Sustentável

Sistema de Transporte Rápido (BRT): Curitiba é pioneira no sistema de BRT (Bus Rapid Transit), que é um dos pilares da mobilidade inteligente. Com faixas exclusivas para ônibus e estações de embarque modernas, o sistema facilita o deslocamento de forma eficiente e sustentável. **Carros Elétricos e Compartilhados:** Curitiba também tem investido no uso de carros elétricos e modelos de compartilhamento de veículos, incentivando o uso de formas de transporte mais ecológicas.

2. Tecnologia e Monitoramento

- **Sensores e Big Data:** a cidade está adotando o uso de sensores e tecnologias de coleta de dados para monitorar o tráfego, a poluição do ar, e o consumo de energia em tempo real. Isso ajuda na tomada de decisões mais informadas para melhorar a gestão urbana.
- **Plataformas de Participação Cidadã:** a cidade tem implementado plataformas digitais onde os cidadãos podem dar feedback sobre a cidade, sugerir melhorias e até mesmo participar de processos de tomada de decisão.

3. Gestão Eficiente de Recursos

- **Sustentabilidade e Energia:** Curitiba tem uma série de iniciativas sustentáveis, como a promoção da energia renovável e o uso inteligente dos recursos naturais. A cidade aposta no reaproveitamento de resíduos, como o sistema de coleta seletiva e programas de compostagem.
- **Água e Saneamento Inteligente:** A gestão eficiente da água também é uma prioridade, com investimentos em sistemas de captação de água da chuva e o uso de tecnologias para otimizar o uso da água.

4. Espaços Verdes e Qualidade de Vida

- Curitiba já é conhecida pelos seus espaços verdes, como o Jardim Botânico e o Parque Barigüi. Como uma cidade inteligente, a expansão e o cuidado com essas áreas naturais continuam sendo prioridade, agora com o uso de tecnologias para o monitoramento ambiental e manutenção eficiente.

5. Infraestrutura Inteligente

Edifícios e Infraestrutura Sustentável: a cidade incentiva a construção de edifícios sustentáveis com o uso de tecnologias que promovem eficiência energética e reduzem o impacto ambiental, como a utilização de telhados verdes, sistemas solares e o uso de materiais reciclados. Cidades Digitais: Curitiba está implementando conectividade digital por meio de Wi-Fi público gratuito e a criação de áreas conectadas, com ênfase na inclusão digital da população.

6. Segurança Pública

- Tecnologia na Segurança: o uso de câmeras de segurança conectadas a sistemas de monitoramento e inteligência artificial é uma tendência crescente, ajudando na prevenção de crimes e na resposta rápida a situações emergenciais.

O desenho da “cidade inteligente” de Curitiba (Ilustração na Figura 3) envolve a combinação de infraestrutura que busca eficiência, transporte sustentável, uso de tecnologias de monitoramento e gestão inteligente dos recursos naturais e urbanos. O objetivo é garantir que a cidade continue sendo um modelo de planejamento urbano e inovação, promovendo uma qualidade de vida mais alta e sustentável para seus habitantes.

Figura 3 – Ilustração de Curitiba com aspectos de uma “Cidade Inteligente”.



Fonte: <https://chat.chaton.ai/my/chats/htVltwNsDaiQtvXR11qXK> (2025)

Características da “Cidade Inteligente” de Curitiba, podemos destacar algumas áreas e elementos importantes que definem essa cidade. Curitiba é conhecida por seu planejamento urbano inovador, transporte público eficiente, áreas verdes e tecnologia aplicada à gestão da cidade. Aqui estão alguns pontos que poderiam ser incluídos em um mapa:

- Sistema de Transporte Rápido: as linhas de ônibus e o famoso BRT (Bus Rapid Transit).
- Parques e Áreas Verdes: Como o Parque Barigui, Jardim Botânico e Parque Tanguá.
- Centros de Inovação: Espaços como o Parque Tecnológico de Curitiba.
- Iniciativas Sustentáveis: Locais de coleta de lixo reciclável e centros de compostagem.
- Infraestrutura para Ciclistas: Ciclovias e ciclofaixas que conectam a cidade.
- Espaços Públicos Inteligentes: Wi-Fi gratuito em praças e áreas de grande movimentação.

A cidade de Belo Horizonte, em novembro de 2024, lançou ebook com suas pretensões de se tornar uma cidade inteligente. O programa foi criado em 2018, institucionalizado na revisão 2018-2019 do Plano Plurianual de Ação Governamental –

PPAG, com a publicação da Lei Municipal nº 11.146, de 26 de dezembro de 2018. Desde então, foi replicado no PPAG 2022-2025, mantendo-se ativo. O Programa Belo Horizonte Cidade Inteligente - BHCI é organizado em 5 eixos que podem ser observados na imagem a seguir:

Figura 4 – Ilustração de aspectos de uma “Cidade Inteligente” - Belo Horizonte-MG.



Fonte: <https://prefeitura.pbh.gov.br/cidade-inteligente-2024>.

Trata-se da projeção de uma ação que visa tornar a capital uma cidade cada vez mais inteligente, que promova qualidade de vida para as pessoas com foco na inclusão, redução das desigualdades, segurança e resiliência, com a ampliação da capacidade de resposta pelo poder público aos desafios urbanos, potencializada pelo uso da tecnologia e pautada pela sustentabilidade.

Um aspecto central das “cidades inteligentes” é o uso de dados em tempo real, coletados por sensores e dispositivos conectados, para monitorar e gerenciar recursos urbanos. Isso permite a otimização do tráfego, a gestão eficiente do consumo de energia e água, a previsão de problemas de saúde pública, e até a análise preditiva para a segurança urbana

(Batty *et al.*, 2012). Nesse sentido, a aplicação de Big Data e Inteligência Artificial (IA) torna-se um pilar essencial para a criação de cidades mais resilientes e ágeis.

Apesar dos avanços tecnológicos, o conceito de cidade inteligente enfrenta desafios. A questão da privacidade e da segurança dos dados é um dos principais pontos de crítica, visto que a coleta massiva de informações pessoais pode gerar preocupações sobre a vigilância e o controle social (Zook, *et al.*, 2017). Além disso, a implementação de tecnologias de ponta pode aprofundar desigualdades sociais se não houver uma abordagem inclusiva, que garanta o acesso à tecnologia para todas as camadas da população.

Para garantir o sucesso das “cidades inteligentes”, é fundamental que a gestão pública esteja alinhada com os objetivos de inclusão social e desenvolvimento sustentável. Em cidades como Barcelona e Estocolmo, observa-se uma combinação de políticas públicas inovadoras com a participação ativa de empresas de tecnologia, pesquisadores e cidadãos, criando um modelo colaborativo e integrador (Caragliu *et al.*, 2011).

Em seu trabalho, Muniz *et al.*, (2021) ressalta que a construção de uma cidade inteligente não está restrita à implementação de tecnologias como Internet das Coisas (IoT), Big Data e Inteligência Artificial (IA), mas envolve uma abordagem holística, que considera também o aspecto social e humano. A autora argumenta que as “cidades inteligentes” devem garantir o acesso inclusivo às tecnologias, promovendo um desenvolvimento que beneficie todas as camadas da população, sem discriminação. Para a referida pesquisadora, a inclusão digital e a equidade são essenciais para evitar o agravamento das desigualdades sociais nas cidades (Muniz *et al.* 2021). Assim sendo as “cidades inteligentes” dependem de uma abordagem holística, que combine tecnologias emergentes com uma gestão responsável e ética, promovendo a qualidade de vida e a sustentabilidade urbana.

Ao abordar o conceito de “cidades inteligentes”, Muniz *et al.*, (2021) destaca a relação entre a tecnologia e o desenvolvimento sustentável nas áreas urbanas. As “cidades inteligentes” são aquelas que utilizam tecnologias digitais avançadas para melhorar a gestão urbana e a qualidade de vida dos seus habitantes, com o foco na sustentabilidade e na eficiência dos serviços públicos (Muniz *et al.*, 2021).

O conceito de “Cidades Inteligentes” tem sido promovido como uma solução para alguns desses desafios urbanos. Por meio da implementação de tecnologias avançadas, as cidades podem otimizar a utilização de recursos, melhorar a prestação de serviços públicos e aumentar a participação dos cidadãos nos processos de tomada de decisão. A integração de sistemas inteligentes de gestão de água e resíduos, a iluminação pública eficiente e a infraestrutura verde são algumas das inovações que as cidades estão adotando para melhorar a qualidade de vida de seus habitantes.

Nos últimos anos, muitas cidades ao redor do mundo têm adotado inovações práticas para melhorar a qualidade de vida de seus habitantes. Entre essas inovações, a gestão de resíduos sólidos se destaca como uma ação fundamental, uma vez que o manejo adequado dos resíduos é crucial para a saúde pública, a preservação ambiental e a promoção de uma cidade mais sustentável.

Na Espanha, a cidade de Barcelona tem investido em tecnologias inteligentes para a gestão de resíduos. A implementação de lixeiras inteligentes, que monitoram o nível de enchimento e enviam dados em tempo real para os serviços de coleta, tem otimizado as rotas de coleta e reduzido os custos operacionais. Essa abordagem não apenas melhora a eficiência do serviço, mas também minimiza o impacto ambiental, uma vez que os caminhões de coleta são acionados apenas quando necessário (García, 2022).

No Brasil, um exemplo notável é a cidade de Curitiba, no Brasil, que implementou um sistema de coleta seletiva e reciclagem que se tornou referência mundial. Desde a década de 1980, Curitiba desenvolveu um programa de coleta seletiva que envolve a participação ativa da comunidade. Os moradores são incentivados a separar seus resíduos recicláveis, que são coletados em dias específicos. Além disso, a cidade conta com pontos de entrega voluntária, onde os cidadãos podem levar seus materiais recicláveis. Essa iniciativa não apenas reduz a quantidade de resíduos enviados para aterros, mas também gera empregos e renda para cooperativas de catadores (Ribeiro, 2021).

Também a cidade de São Paulo tem adotado iniciativas inovadoras para a gestão de resíduos sólidos, como o programa “São Paulo Mais Limpa”. Este programa visa aumentar a conscientização da população sobre a importância da reciclagem e da redução de resíduos. A cidade também tem investido em parcerias com empresas para desenvolver soluções tecnológicas que facilitem a coleta e o reaproveitamento de materiais recicláveis (Silva, 2023).

Trata-se de ações práticas que demonstram que a gestão de resíduos sólidos é uma área em que inovações podem ter um impacto significativo na qualidade de vida urbana. Ao promover a reciclagem, a redução de resíduos e a participação da comunidade, as cidades não apenas melhoram a saúde pública e a estética urbana, mas também contribuem para a construção de um futuro mais sustentável.

Nesse contexto, a tecnologia e a inovação desempenham papéis cruciais no enfrentamento dos desafios contemporâneos, especialmente diante de questões globais como as mudanças climáticas, a urbanização acelerada, as desigualdades sociais e a crise de saúde pública. Em um mundo cada vez mais interconectado e dinâmico, essas ferramentas têm o

potencial de transformar tanto as sociedades quanto os sistemas econômicos, sociais e ambientais.

A integração de tecnologias inovadoras tem sido particularmente importante no enfrentamento das mudanças climáticas. Tecnologias como a energia solar, eólica e hidrogênio verde estão promovendo a transição energética necessária para reduzir a dependência dos combustíveis fósseis. Além disso, soluções inovadoras em gestão da água, por exemplo, estão ajudando a combater os impactos da escassez de recursos naturais e da agricultura insustentável (Sachs, 2015).

A tecnologia e a inovação têm o potencial de enfrentar uma série de desafios contemporâneos, mas é essencial que sua implementação seja feita de forma ética, inclusiva e responsável. As inovações devem ser guiadas por princípios de sustentabilidade e equidade, assegurando que seu impacto seja positivo tanto para o meio ambiente quanto para as pessoas.

É importante ressaltar que as cidades mais inteligentes do Brasil vêm se destacando em um contexto de urbanização crescente, buscando soluções inovadoras para aprimorar a qualidade de vida de seus cidadãos. Estão sendo implementadas tecnologias voltadas para mobilidade, saúde e segurança pública.

Curitiba, conhecida pelo seu planejamento urbano, tem adotado iniciativas sustentáveis, como a utilização de ônibus elétricos e a criação de sistemas de ciclovias, que promovem uma mobilidade mais eficiente e menos poluente. Belo Horizonte também está buscando evolução, implementando soluções tecnológicas que tornam a gestão urbana mais eficaz e transparente. A integração de tecnologia e dados é essencial para o desenvolvimento dessas áreas urbanas, que almejam ser não apenas mais inteligentes, mas também mais sustentáveis e inclusivas.

1.4 Bairros Planejados

Os bairros efetivamente planejados e com gestão participativa desempenham um papel importante na promoção da sustentabilidade urbana, pois podem otimizar o uso do solo, evitando a expansão urbana descontrolada e preservando áreas verdes e espaços naturais, geralmente incluem infraestrutura para transporte público eficiente, ciclovias e calçadas, incentivando modos de transporte mais sustentáveis e reduzindo a necessidade de carros, procuram integrar sistemas de gestão de água, energia e resíduos, promovendo o uso responsável e sustentável dos recursos naturais. Possibilitam promover acesso a serviços essenciais, áreas de lazer e espaços públicos que promovem a saúde e o bem-estar dos moradores. Bairros planejados podem incorporar soluções baseadas na natureza, como parques e jardins comunitários, que contribuem para mitigar efeitos das mudanças climáticas e a melhorar a qualidade de vida na cidade.

O bairro, como unidade de planejamento urbano, representa uma escala essencial para a implementação de práticas sustentáveis e eficazes na gestão da cidade. Esta abordagem não apenas alinha-se com a noção de “escala humana” promovida por teóricos como Jan Gehl, que enfatiza a importância de projetar cidades adaptadas às necessidades e ao bem-estar dos seus habitantes (Gehl, 2015), mas também facilita a participação comunitária, considerada importante no planejamento participativo conforme destacado por Carmona (2019).

Ao considerar o bairro como a unidade fundamental do planejamento, a administração pública em parceria com a comunidade pode focar em soluções customizadas que refletem as características específicas e as necessidades dos residentes locais. Isso é fundamental para a criação de espaços urbanos que não apenas atendem aos requisitos funcionais, mas também fomentam um sentido de pertencimento e identidade comunitária. A participação comunitária, que é mais facilmente engajada em um nível de bairro, permite que os residentes tenham voz

ativa no desenvolvimento e na gestão de seu ambiente, contribuindo para o sucesso e a sustentabilidade das intervenções urbanas (Fainstein, 2005).

Além disso, o planejamento em nível de bairro permite uma gestão mais detalhada e eficiente dos recursos, facilitando intervenções focadas em infraestrutura, serviços públicos e espaços verdes que são essenciais para a qualidade de vida urbana. Jacobs (2011) argumenta que bairros bem planejados e geridos podem efetivamente diminuir problemas urbanos complexos, como segregação e ineficiência dos serviços, ao promover a diversidade funcional e a vitalidade das ruas que são cruciais para uma vida urbana vibrante.

A implementação de políticas públicas no nível de bairro também se alinha com teorias contemporâneas que chamam atenção para a necessidade de respostas locais a desafios globais, como as mudanças climáticas e a sustentabilidade ambiental. A abordagem localizada permite que as cidades implementem soluções de adaptação e mitigação que são mais diretamente relevantes para as condições específicas da área (Bulkeley; Betsill, 2005).

O Brasil vem passando por acelerada transformação, onde o crescimento populacional e o aumento do consumo pressionam os recursos naturais e elevam a produção de resíduos. Este cenário global tem reflexos diretos no planejamento urbano e na gestão das cidades. Por exemplo, o aumento da população e do consumo intensifica a demanda por habitação e serviços urbanos, desafiando as cidades a expandirem suas infraestruturas de maneira sustentável. “O país tem passado por mudanças populacionais importantes desde a metade do século XX que trouxeram nova “aparência” à população brasileira contemporânea.” (Craice, 2012, p. 19).

No contexto da dinâmica de crescimento e transformações, a gestão eficaz dos desafios exige políticas urbanas que promovam o desenvolvimento de áreas residenciais densas e bem planejadas, sistemas de transporte público eficientes e soluções inovadoras para

a gestão de resíduos e conservação de energia. Além disso, a crescente conscientização sobre as mudanças climáticas e a degradação ambiental impulsiona as cidades a integrar considerações ambientais em suas políticas de planejamento e desenvolvimento, visando minimizar impactos negativos e garantir uma qualidade de vida sustentável para futuras gerações. Essa transição para práticas urbanas sustentáveis reflete uma resposta necessária às pressões delineadas no cenário global, onde o equilíbrio entre crescimento econômico, justiça social e proteção ambiental se torna o pilar para o desenvolvimento urbano contemporâneo (Craice, 2012).

Silva e Romero (2010), no artigo “Novos Paradigmas do Urbanismo Sustentável no Brasil: A Revisão de Conceitos Urbanos para o Século XXI” discutem os desafios e as soluções propostas para enfrentar a urbanização insustentável e o planejamento urbano no Brasil, dentro de um contexto de alta densidade populacional e desigualdades socioeconômicas acentuadas. Segundo os autores, a urbanização brasileira desde 1960, com uma concentração intensa de indústrias e serviços e uma mecanização acentuada do campo e das cidades, criou um cenário de *déficits* habitacionais significativos e escassez de empregos, exacerbando problemas sociais urbanos. Este cenário foi exacerbado pela transformação do trabalho humano em uma mercadoria de baixo custo, resultante do excesso de mão-de-obra, o que gerou uma crescente pressão social contra as estruturas dominantes de poder econômico e político.

A sustentabilidade não deve ser vista como uma moda ou como um estilo de vida alternativo para uma minoria preocupada com o meio ambiente, mas sim como uma necessidade essencial para a sobrevivência humana. Portanto, o planejamento urbano sustentável deve propor novas formas de uso do espaço que estejam alinhadas com as necessidades emergenciais da sociedade global, adotando uma abordagem mais integrada e

menos segmentada. Ou seja, é importante que se tenha uma compreensão mais profunda e integrada da sustentabilidade levando em conta os aspectos econômicos, sociais, culturais e ambientais do desenvolvimento urbano. (Silva; Romero, 2010).

Para que haja sustentabilidade urbana torna-se necessário adoção de compromisso com a diversidade de usos e funções em uma estrutura urbana compacta, respeitando as condições geográficas e ambientais locais e fomentando uma maior integração e justiça socioespacial. O desafio está em reimaginar as cidades de maneira que promovam uma coesão social por meio de um acesso mais igualitário ao espaço urbano e que considerem a complexidade e a diversidade do tecido urbano como elementos centrais no planejamento e na gestão das cidades. Essas novas práticas, alinhadas com uma abordagem sustentável, são essenciais para responder eficazmente às demandas do século XXI e constituem a base para discutir mais profundamente o planejamento sustentável que será explorado na sequência deste trabalho.

Bairros sustentáveis são projetados para integrar as necessidades de moradia, trabalho e lazer dentro de uma área compacta, promovendo assim uma vida com menos dependência de veículos motorizados. Este conceito é baseado na ideia de criar comunidades que não apenas respeitem os limites ambientais, mas também fomentem a inclusão social e a economia local.

A estrutura de um bairro sustentável frequentemente inclui uma mistura de usos de solo que permite aos moradores viver, trabalhar e se divertir sem a necessidade de longos deslocamentos. Esse fenômeno gera os espaços de uso misto, isto é, locais que combinam usos residenciais e não residenciais, em um mesmo terreno ou edificação. Sendo que “a criação de espaços de uso misto, exige a criação de estratégias para transpor os obstáculos resultantes do desenvolvimento. O crescimento das cidades e dos bairros aumenta o desafio para lidar com o desenvolvimento que se busca. (Carminati; Garrefa, 2019, p.3).

Esses bairros são pensados para ter uma rede de transporte público eficiente e opções de mobilidade ativa, como ciclovias e caminhos pedestres bem conectados. A densidade habitacional é equilibrada com áreas verdes públicas, como parques e jardins comunitários, que são essenciais para o bem-estar dos residentes. Além disso, a infraestrutura é planejada para ser eficiente em termos de energia, com sistemas de gestão de resíduos e água que minimizam o impacto ambiental da comunidade, melhoria da segurança pública, serviços de saúde, educação e assistência social.

Os benefícios de bairros sustentáveis são multidimensionais. Ecologicamente, eles reduzem a emissão de carbono por meio de edifícios energeticamente eficientes e um menor uso de veículos. Socialmente, promovem uma maior coesão comunitária através de espaços públicos que incentivam interações sociais e eventos comunitários. Economicamente, aumentam a atratividade das áreas urbanas, impulsionando o desenvolvimento local e a valorização imobiliária.

Nesse contexto, Souza (2010), defende a integração de práticas ecológicas no planejamento urbano, como a preservação de áreas verdes, a promoção de transportes públicos eficientes e a implementação de tecnologias limpas. Ele acredita que essas medidas são essenciais para mitigar os impactos ambientais do crescimento urbano e para criar cidades mais resilientes e habitáveis.

Contudo, é importante destacar que “nas últimas décadas, as cidades começaram a passar por processos de expansão urbana desenfreada, com novos modelos de urbanização e desenvolvimento urbano, reforçando as práticas de um mercado em plena expansão”, isto é, o mercado imobiliário. (Muniz, 2019, p.10). São bairros projetados para serem resilientes, capazes de responder a desastres naturais e alterações climáticas com infra estruturas adaptativas, como sistemas de drenagem melhorados e materiais de construção resistentes ao

clima. A biodiversidade é promovida por meio da incorporação de vegetação nativa, que suporta ecossistemas locais e proporciona um ambiente mais saudável e esteticamente agradável.

Apesar de seus benefícios, a criação de bairros sustentáveis enfrenta vários desafios. O custo inicial para desenvolver infraestruturas sustentáveis pode ser significativo, embora esses custos possam ser mitigados a longo prazo através de economias em energia e manutenção. Outro desafio é a resistência à mudança por parte de investidores e desenvolvedores acostumados a modelos de desenvolvimento urbano mais tradicionais.

A implementação também requer uma legislação e políticas públicas que apoiem práticas sustentáveis, o que pode ser difícil em áreas onde tais políticas ainda não estão estabelecidas. Além disso, garantir que os bairros sustentáveis sejam verdadeiramente inclusivos e acessíveis para todos os segmentos da população continua sendo um desafio, especialmente em cidades com alta desigualdade socioeconômica.

Para superar esses desafios, é essencial que haja um compromisso firme dos governos locais e da comunidade em geral com os princípios da cidade sustentável. Isso pode incluir, entre diversas ações, incentivos para construções verdes, subsídios para energias renováveis e regulamentações que promovam a densidade urbana apropriada e a inclusão social. A colaboração entre moradores, planejadores urbanos, ambientalistas e empresários é crucial para adaptar cada bairro às suas necessidades específicas e ao contexto local.

Investir em educação e conscientização sobre os benefícios de viver em um bairro sustentável pode também ajudar a aumentar a aceitação pública desses conceitos. A participação comunitária no processo de planejamento e desenvolvimento não só garante que as vozes dos residentes sejam ouvidas, mas também ajuda a criar um senso de propriedade e responsabilidade sobre os resultados do projeto.

Na premissa do planejamento, as contribuições Jacobs (2011) em sua obra “Morte e Vida de Grandes Cidades”, publicada em 1961, ainda oferece uma base teórica que pode ser integrada às abordagens contemporâneas. Jacobs (2011) enfatizava a importância da diversidade de usos em uma vizinhança, argumentando que uma mistura de residências, lojas e outros serviços comerciais contribui para a vitalidade e segurança das ruas urbanas. Esta diversidade, segundo a autora, é fundamental para criar uma malha urbana vibrante e segura, onde a presença constante de pessoas em diferentes horários do dia aumenta a segurança natural e promove a interação social.

As idéias de Jacobs (2011) sobre a importância de “olhos na rua” para a segurança urbana e o envolvimento comunitário são especialmente relevantes para o urbanismo sustentável. O desenho urbano sustentável enfatiza a necessidade de espaços públicos acessíveis e acolhedores que incentivem a atividade pedestre e a interação comunitária. Esses espaços são projetados para serem seguros, atrativos e funcionais, refletindo a ideia de Jacobs de que as cidades devem ser moldadas pelo movimento e pela presença de pessoas, não apenas pela circulação de veículos.

Para a autora, o planejamento urbano, que valoriza as experiências locais e o conhecimento empírico dos residentes, complementa a ênfase de Farr (2013) na sustentabilidade como um processo inclusivo e orientado pela comunidade. Farr (2013) promove um urbanismo que não só é ecologicamente responsável, mas também socialmente engajado, o que se alinha com o chamado de Jacobs para um planejamento que respeite e potencialize as dinâmicas existentes das comunidades urbanas. (Jacobs, 2011).

Ao explorar os fundamentos do planejamento urbano sustentável, observamos como as práticas de planejamento e desenho urbano visam criar ambientes que promovem a sustentabilidade em múltiplas dimensões: ambiental, econômica e social. No entanto, a

eficácia dessas práticas não se limita apenas aos seus desenhos ou políticas escritas, mas também se manifesta no dia a dia das interações humanas dentro dos espaços urbanos. Este reconhecimento nos leva a uma discussão mais aprofundada sobre as dinâmicas socioespaciais, que examinam como as configurações urbanas influenciam e são influenciadas pelas atividades sociais, moldando assim a qualidade de vida e a sustentabilidade da comunidade urbana.

À medida que o mundo avança no terceiro milênio, a questão da sustentabilidade urbana alcança a qualidade de vida nas cidades torna-se cada vez mais premente. Com o aumento exponencial da população urbana, as cidades são desafiadas a encontrar novas maneiras de acomodar seus habitantes, não apenas em termos de espaço físico, mas também em fornecer um ambiente que sustente o bem-estar e a prosperidade em longo prazo.

A qualidade de vida em áreas urbanas apresenta muitas facetas, envolvendo dimensões que vão desde a saúde física e mental dos indivíduos até a vitalidade econômica das comunidades e a sustentabilidade dos recursos naturais. Saúde, educação, infraestrutura, segurança e meio ambiente são os pilares sobre os quais a qualidade de vida é construída. A Organização Mundial de Saúde (OMS) e o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) fornecem métricas internacionais que servem como bússolas para avaliar e aprimorar essas dimensões em contextos urbanos, utilizado pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD).

Ao examinar a saúde urbana, por exemplo, o acesso e a qualidade dos serviços de saúde emergem como indicadores críticos, mas também a qualidade ambiental, como a pureza do ar e da água, que tem implicações diretas na saúde pública. Na esfera da educação, o acesso a instituições de qualidade e a taxa de alfabetização são marcadores do potencial de

uma cidade de cultivar e reter talentos, bem como de sua capacidade de promover o crescimento intelectual de seus residentes.

A infraestrutura urbana é outro componente central da qualidade de vida, abrangendo desde o planejamento de habitações adequadas e acessíveis até a construção de redes de transporte público eficazes que conectem pessoas e lugares com eficiência e baixo impacto ambiental. A segurança, ou a percepção dela, molda profundamente como os moradores interagem com o espaço urbano e participam da vida da cidade.

Adicionalmente, as preocupações ambientais urbanas vão além da preservação dos espaços verdes e do gerenciamento eficaz dos resíduos. Elas tocam o *locus* da sustentabilidade urbana, onde a gestão eficiente dos recursos naturais é fundamental para garantir que as futuras gerações herdem um ambiente que suporte vida e prosperidade.

Desenvolver bairros que não só sejam autossuficientes em termos de recursos, mas também que fomentem a inclusão social e a acessibilidade, torna-se uma missão para os planejadores urbanos. A promoção da autossuficiência, no entanto, não se refere apenas à autarquia em energia renovável ou sistemas de gestão de água e resíduos, mas também à capacidade de fomentar economias circulares que reduzam o desperdício e aumentem a reciclagem, por exemplo.

Entretanto, uma abordagem integrada da qualidade de vida urbana deve considerar não apenas as inovações tecnológicas, mas também a dimensão humana da vida na cidade. Isto inclui o fortalecimento do tecido social por meio da criação de espaços públicos acolhedores e inclusivos, e o fomento de uma cultura de participação cívica e governança transparente.

A promoção da qualidade de vida em cidades sustentáveis requer uma visão de longo prazo e uma abordagem colaborativa, onde os cidadãos, as autoridades públicas e os setores

privados trabalhem conjuntamente para criar ambientes urbanos que não só sobrevivam, mas prosperem em face dos desafios contemporâneos e futuros.

Após a Segunda Guerra Mundial (1939-1945) meados do século XX, o mundo passou por um intenso processo de reconstrução e crescimento econômico. Muitos países, especialmente na Europa e na América do Norte, começaram a planejar novos bairros residenciais para acomodar o aumento da população urbana. O modelo de bairros planejados para as classes média e alta se consolidou, com o uso de grandes avenidas e ruas circulares, além da presença de áreas de lazer e infraestrutura de qualidade. Esses bairros muitas vezes foram segregados por classe social, raça e etnia, resultando em uma crescente desigualdade urbana. A partir da década de 1970 no Brasil, surgiram novos modelos de bairros planejados que foram os condomínios fechados, que combinam soluções de sustentabilidade, segurança e conforto. Muitos desses bairros são desenvolvidos por grandes empresas imobiliárias e têm características de comunidades fechadas, com sistemas de segurança privativos e alto grau de exclusividade.

No entanto, com o tempo, surgiram críticas à forma como os bairros planejados se desenvolveram. Muitas vezes, esses bairros reproduzem desigualdades sociais, com pouca integração com áreas periféricas ou mais carentes das cidades. Também há uma crítica sobre o impacto ambiental desses empreendimentos, especialmente no que diz respeito à urbanização de áreas verdes e ao aumento do tráfego de automóveis. Observa-se que a história dos bairros planejados reflete a evolução do planejamento urbano moderno ao longo do tempo, desde as primeiras respostas à urbanização desordenada da Revolução Industrial até os modelos contemporâneos que buscam integrar sustentabilidade, segurança e conforto. No entanto, os desafios relacionados à exclusão social, segregação urbana e sustentabilidade permanecem questões centrais no planejamento de novos bairros.

De acordo com Muniz (2019), o conceito de bairro planejado está ligado à ideia de uma área urbana que é projetada de forma intencional e sistemática, com o objetivo de atender a um conjunto de necessidades sociais, econômicas e ambientais de seus moradores. Diferente dos bairros que surgem de maneira mais orgânica ou espontânea, os bairros planejados são fruto de um processo de planejamento urbano, onde fatores como infraestrutura, acessibilidade, qualidade de vida, sustentabilidade e integração social são considerados desde a sua concepção. A referida autora ou seja, Muniz (2019) acrescenta que os bairros planejados contemporâneos possuem características específicas, tais como:

1. Desenho urbano organizado: ruas, praças e edificações são dispostas de maneira a otimizar o uso do espaço e garantir a funcionalidade do ambiente.
2. Infraestrutura adequada: esses bairros geralmente contam com um planejamento detalhado das redes de água, esgoto, energia elétrica e transporte, buscando oferecer maior conforto e segurança aos seus moradores.
3. Sustentabilidade: nas últimas décadas, há uma crescente preocupação com o desenvolvimento de bairros planejados que integrem práticas sustentáveis, como o uso racional de recursos naturais, eficiência energética e incentivo à mobilidade não motorizada.
4. Integração social: a concepção de bairros planejados muitas vezes busca promover uma convivência harmoniosa entre diferentes classes sociais, ao contrário de áreas segregadas.
5. Acessibilidade e mobilidade: os bairros planejados contemporâneos tendem a ser desenhados de forma a facilitar a mobilidade dos habitantes, tanto em termos de transporte público quanto de infraestrutura para pedestres e ciclistas.

Os aspectos relacionados acima permitem compreender que quando se trata de planejamento, esses bairros têm se tornado uma tendência no urbanismo moderno, refletindo

preocupações com a qualidade de vida dos habitantes e com o impacto ambiental do crescimento urbano. No entanto, também são alvo de críticas, principalmente em relação à sua tendência a criar ambientes homogêneos que, em alguns casos, podem não promover a verdadeira integração social ou a diversidade urbana.

1.5 O bairro no contexto urbano: planejamento e sustentabilidade – a busca pela qualidade de vida

A urbanização é um fenômeno complexo que envolve transformações sociais, econômicas e ambientais, refletindo as dinâmicas de desenvolvimento humano ao longo da história. No Brasil e no mundo, a urbanização clássica, que se consolidou principalmente durante o século XIX e início do XX, apresenta características distintas em relação ao novo urbanismo, um movimento que surgiu nas últimas décadas do século XX, visando responder a problemas gerados pela urbanização tradicional. Neste texto, abordaremos as principais diferenças entre esses modelos, suas implicações e referências que sustentam esta reflexão.

A urbanização clássica, como discutido por autores como Lefebvre (2006) em “A Produção do Espaço”, caracteriza-se pela expansão acelerada das cidades, frequentemente desregulamentada, e pela predominância de um modelo de crescimento horizontal. Este modelo foi impulsionado pela Revolução Industrial, que trouxe consigo um êxodo rural significativo e a necessidade de moradia e infraestrutura urbana. O planejamento urbano dessa época muitas vezes ignorava questões sociais e ambientais, resultando em favelas, poluição e segregação socioespacial. Segundo Harvey (2008), a urbanização nesse contexto se tornou uma ferramenta de reprodução do capital, gerando desigualdades profundas.

Em contraposição, o “novo urbanismo” surge como uma tentativa de resposta a esses problemas da urbanização clássica. Esse movimento, formalizado na década de 1980, propõe

um planejamento urbano mais sustentável e inclusivo, buscando criar cidades que priorizem a qualidade de vida dos habitantes. O “novo urbanismo” defende a ideia de “cidades completas”, onde a residência, o trabalho, o comércio e as áreas de lazer estejam próximos uns dos outros, promovendo a mobilidade sustentável e reduzindo a dependência de veículos automotores. A obra de Duany e Plater-Zyberk (2000), “*Suburban Nation*”, é um marco nesse debate, apresentando propostas concretas para a reformulação dos subúrbios e a promoção de comunidades mais integradas.

Além disso, o “novo urbanismo” enfatiza a importância do espaço público como um elemento central da vida urbana. Segundo Gehl (2010) em “*Lugares para Pessoas*”, a qualidade dos espaços públicos influencia diretamente a interação social e a vivência da cidade, gerando uma maior coesão comunitária e uma vida urbana mais rica. A interligação entre espaços verdes, calçadas acessíveis e a escolha consciente dos materiais e projetos arquitetônicos são fundamentais para criar ambientes urbanos agradáveis e funcionais. Outro aspecto central do “novo urbanismo” é a promoção da diversidade social e econômica nas cidades. Ao contrário da urbanização clássica, que muitas vezes cria áreas homogêneas e segregadas, o novo urbanismo busca integrar diferentes grupos sociais, possibilitando um convívio mais plural e democrático. Ao integrar moradias de diferentes faixas de renda, o novo urbanismo propõe quebrar barreiras sociais e promover uma urbanização mais equitativa.

A urbanização clássica e o novo urbanismo representam duas abordagens distintas do fenômeno urbano. Enquanto a urbanização clássica, marcada por um crescimento desordenado e uma profunda desigualdade, gerou sérios problemas sociais e ambientais, o novo urbanismo busca soluções sustentáveis e inclusivas. As transformações nas práticas urbanísticas são fundamentais para enfrentar os desafios contemporâneos das cidades,

promovendo um desenvolvimento que respeite e valorize a diversidade humana e ecológica. (Harvey, 2008).

O conceito de bairro planejado no contexto do planejamento e da organização do espaço urbano. Ela faz uma análise crítica e detalhada sobre a forma como esses bairros são concebidos e seus impactos na sociedade. Segundo Muniz (2019), o bairro planejado se caracteriza por um projeto arquitetônico e urbanístico elaborado de forma estratégica, visando a criação de um ambiente com infraestrutura organizada, serviços públicos bem distribuídos e um uso racional do espaço. Entre os pontos destacados pela autora, torna-se possível pontuar alguns elementos-chave, tais como o: planejamento e ordenação do espaço urbano, isto é, o bairro planejado envolve um esforço em garantir que os espaços sejam utilizados de maneira eficiente, com zonas bem definidas para residências, comércio, lazer e serviços. Isso implica um ordenamento do uso do solo, buscando criar ambientes harmoniosos e funcionais para os moradores.

Outro aspecto envolve a infraestrutura e mobilidade: bairros são projetados com foco em uma infraestrutura completa, que inclui redes de transporte, saneamento básico, iluminação e serviços de saúde e educação, de modo a atender às necessidades dos moradores de forma eficiente. Também considera-se a exclusão social e segregação, tornando importante destacar que um dos pontos críticos levantados por Muniz (2019) é que, embora o conceito de bairro planejado busque otimizar o uso do solo e as condições de vida, ele pode também resultar em exclusão social. Na maioria das vezes, esses bairros são destinados a uma classe média ou alta, criando uma segregação entre os que podem pagar por esses empreendimentos e os que não podem. O planejamento urbano, nesses casos, pode intensificar a segregação socioeconômica, visto que as áreas menos favorecidas acabam sendo marginalizadas ou relegadas a espaços periféricos.

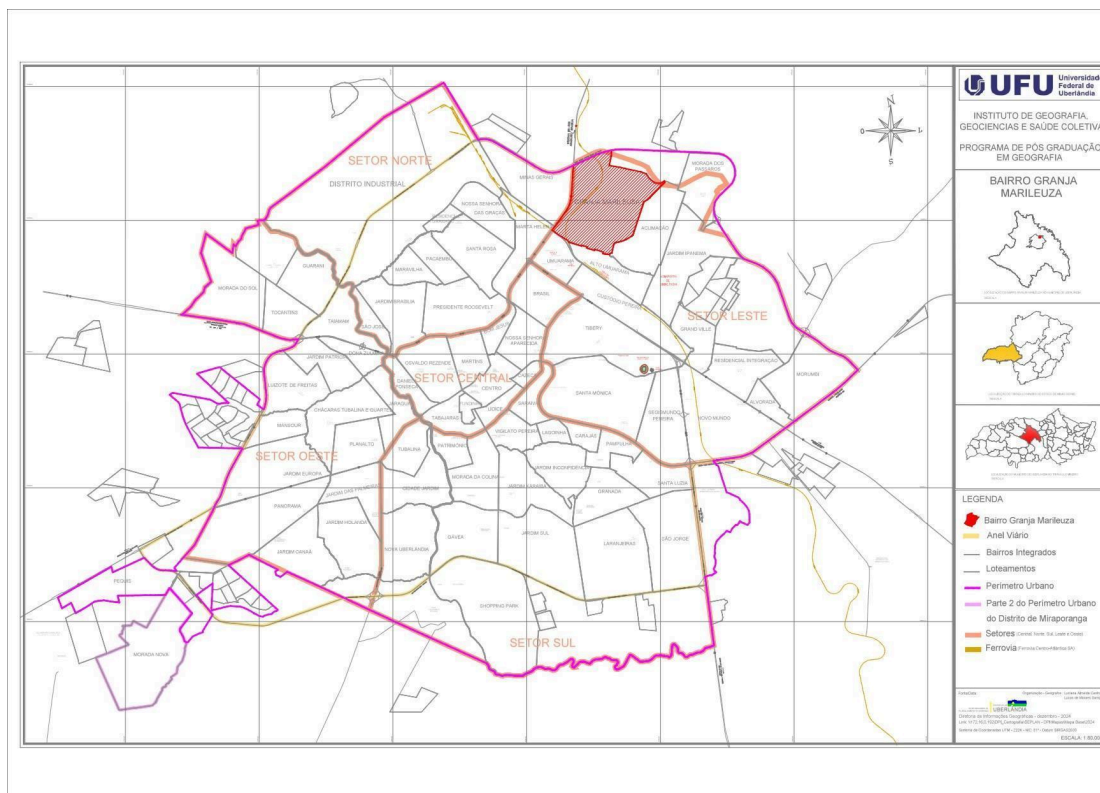
Faz-se relevante considerar a gentrificação, ou seja, um conceito que Muniz (2019) traz em sua pesquisa, isto é, o processo de gentrificação, que pode ocorrer em bairros planejados. De acordo com a pesquisadora citada, trata-se de um fenômeno que acontece quando áreas que, anteriormente foram populares ou de classe baixa, passam por um processo de valorização imobiliária, levando à substituição dos moradores originais por uma população de maior poder aquisitivo, muitas vezes forçando os antigos residentes a saírem devido ao aumento de custos. Em relação a sustentabilidade e qualidade de vida, Muniz (2019) também afirma que o planejamento urbano pode incorporar conceitos de sustentabilidade, promovendo o uso de tecnologias e soluções que respeitem o meio ambiente, além de fomentar uma melhor qualidade de vida para os habitantes, com espaços verdes, áreas de convivência e opções de lazer e cultura.

No sentido do processo de urbanização e sustentabilidade com foco na promoção da qualidade de vida, as afirmações de Alves, Silva e Ribeiro Filho (2015) ao trazerem que:

com uma grande quantidade de pessoas vivendo em cidades ganha estimulando inovações com vistas a reduzir os gargalos que a inviabilizam o alcance da qualidade de vida, a partir do atendimento dos objetivos sociais, ambientais, políticos, culturais, econômicos, físicos etc. dos cidadãos. (Alves, Silva e Ribeiro Filho, 2015, p.30-31).

O estudo aqui proposto possibilita compreender que conceito de bairro planejado, conforme assinala Muniz (2019), envolve a ideia de um ambiente urbano projetado para otimizar os recursos e melhorar a qualidade de vida, mas também requer uma análise crítica das implicações sociais e econômicas que esse planejamento pode gerar.

Mapa 1 – Bairros de Uberlândia-MG.



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia-MG. 2025.

Uberlândia, uma das principais cidades do Triângulo Mineiro, tem se destacado pelo desenvolvimento de bairros planejados que visam oferecer qualidade de vida e infraestrutura aos seus moradores. A cidade também investe em serviços essenciais, como escolas e unidades de saúde, que são facilmente acessíveis para os moradores. Além disso, a segurança é uma preocupação constante, e muitos desses bairros contam com sistemas de monitoramento e patrulhamento.

Os bairros planejados em Uberlândia atraem não apenas novos moradores, mas também investidores, que veem potencial de valorização imobiliária. Com a crescente demanda por habitação de qualidade, a cidade continua a expandir seus projetos urbanísticos, sempre buscando atender às necessidades da população. Assim, Uberlândia apresenta

preocupação com o planejamento urbano promovendo um estilo de vida mais saudável e integrado.

2 BAIRRO GRANJA MARILEUSA - UMA PROPOSTA DE INVESTIGAÇÃO

Esse capítulo traz-se para a discussão, o conceito de bairro como unidade de planejamento para entender a dinâmica social e espacial das cidades na contemporaneidade. O bairro planejado, conforme o caso em investigação, isto é, o Granja Marileusa, oferece uma lente através da qual políticas urbanas podem ser projetadas para serem tanto equitativas quanto eficazes, assegurando que os benefícios do desenvolvimento urbano de modo sustentável a fim de buscar acessibilidade e qualidade de vida para moradores.

2.1 Histórico e proposta de desenvolvimento do bairro

O bairro planejado Granja Marileusa, em Uberlândia-MG, foi desenvolvido em uma fazenda, com 6 milhões de metros quadrados. O bairro começou a ser estudado e estruturado pela Urban Systems em 2011 com o objetivo de valorizar a propriedade e integrá-la ao planejamento urbano já existente.

A história da escolha do nome do aponta que foi uma homenagem a duas mulheres importantes na vida do Comendador Alexandrino Garcia, fundador da Algar. Essas foram sua esposa, Maria, e sua filha única Eleusa formando: Marileusa. A inauguração oficial aconteceu em 2013. (Carminati; Garrefa, 2019).

O Granja Marileusa é um bairro planejado em Uberlândia, Minas Gerais, que anteriormente era uma fazenda da família proprietária da empresa de telecomunicações Algar. Localizado na região norte da cidade, o projeto foi desenvolvido após estudos de mercado e viabilidade imobiliária. O projeto urbanístico foi concebido com foco na convivência, qualidade de vida, usos mistos, mobilidade e tecnologia de ponta, seguindo os princípios das

cidades compactas e inteligentes. Inicialmente, está prevista a construção de 1.500 unidades habitacionais em uma área de 750 mil metros quadrados. (Muniz, 2019, p. 117).

Assim, o bairro foi construído em uma “área da antiga fazenda, propriedade de sua família, buscando potencializar a valorização da área através do aproveitando o desenvolvimento econômico do município em questão.” (Gonçalves, 2017, p. 97)

A construção do Granja Marileusa, deu início com grupo Algar fechando parceria com uma empresa especializada em análise de dados demográficos por meio de mapas digitais com objetivo de fazer o dimensionamento de tendências em mercados e cidades, a *Urban Systems* e conjunto com a de *Fournier* Arquitetura e Urbanismo com sua equipe de arquitetos e urbanistas. (Carminati; Garrefa, 2019).

A contextualização do planejamento que gerou o bairro Granja Marileusa, pode ser pensada à luz do texto de Arantes, Vainer e Maricato (2007, p. 27) ao declararem que a ideia de cidade como máquina de crescimento pode ser resumida da seguinte forma: coalizões de elite focadas na propriedade imobiliária e seus derivados, juntamente com uma legião de profissionais que seguem um amplo espectro de negócios resultantes das oportunidades econômicas dos locais, moldam as políticas urbanas ao promoverem a expansão da economia local e o aumento da riqueza.

O empreendimento que deu origem e construção do bairro Granja Marileusa “é um dos projetos de maior escala e dados mais consolidados” (Muniz, 2019, p. 116). Conforme marcação em ano na parte superior, a figura 05, ilustra o delineamento bairro pesquisado em 2013.

Figura 05 - Bairro Granja Marileusa em 2013.



Fonte: Urban Systems (2024).

A criação do referido bairro partiu de uma iniciativa privada, e primeiramente, foi realizado um estudo de vocação imobiliária, assim como análise do patrimônio, elaboração de *business plan* (documento que descreve os objetivos de um negócio e os passos para que sejam alcançados). (Carminati; Garrefa, 2019).

Também foi realizado o acompanhamento das etapas de *masterplan* (conjunto de decisões organizadas para um futuro, que pode ser usado para planejar a parte física e o espaço de uma cidade no todo ou parcial, como a criação de um bairro), *branding* (o trabalho de gestão de uma marca visando torná-la mais conhecida e interessante por um público) e comunicação, viabilidades técnicas, mercadológica e financeira. (Carminati; Garrefa, 2019).

E por fim, elaborou-se o plano de marketing, *roadshow* e *placement* (apresentação, realizada por um emissor de títulos, para divulgar um investimento para o mercado) dos produtos, revisão dos estudos de mercado, estudos de nichos específicos de mercado, dentre outros. (Carminati; Garrefa, 2019). A figura 06, traz uma vista panorâmica do bairro Granja Marileusa, localizado na Zona Leste de Uberlândia-MG.

Figura 06 - Visão panorâmica do bairro Granja Marileusa.



Fonte: Administração do Bairro Granja Marileusa (2024).

Um bairro planejado é uma área urbana desenvolvida com um planejamento detalhado e integrado, visando oferecer uma infraestrutura completa e de alta qualidade para seus moradores. Envolve infraestrutura projetada para garantir acessibilidade e mobilidade urbana. Requer ruas bem desenhadas, calçadas e ciclovias, sendo que estas incentivam o uso de meios de transporte alternativos, como bicicletas e caminhadas, reduzindo a dependência de automóveis e, consequentemente, a emissão de poluentes. (Gonçalves, 2017). Exige disposição estratégica de áreas residenciais e comerciais. A presença de áreas verdes e parques também desempenha um papel importante como espaços de convivência e lazer que podem agregar para a qualidade de vida local.

Em Uberlândia, destacam-se bairros como o Granja Marileusa, conhecido por sua integração entre vida urbana e natureza, oferecendo uma infraestrutura moderna e áreas verdes preservadas. A proposta de planejamento estratégico do bairro Granja Marileusa, insere-se no âmbito do planejamento sustentável dos espaços urbanos com incentivo à

mobilidade sustentável, preservação da biodiversidade (parque ambiental e centro de sustentabilidade), integração socioeconômica e acessibilidade para os moradores. (Gonçalves, 2017, p. 97).

Desenvolvido com base nos princípios do novo urbanismo, o bairro foi projetado para oferecer maior qualidade de vida aos seus moradores, integrando infraestrutura moderna e áreas verdes. O planejamento estratégico do bairro visa a promoção de um ambiente seguro, onde os moradores possam viver, trabalhar e se divertir.

Um dos pilares do planejamento estratégico do Granja Marileusa é a sustentabilidade. O bairro incorpora elementos de urbanismo inteligente, como a promoção da “*walkability*” (caminhabilidade), que incentiva os moradores a se deslocarem a pé, reduzindo a dependência de veículos e, conseqüentemente, a emissão de poluentes. Além disso, o bairro conta com diversas áreas verdes e espaços de convivência, que não só melhoram a qualidade do ar, mas também proporcionam locais para atividades recreativas e interações sociais. (Carminati; Garrefa, 2019).

Assim, nessa perspectiva compreende-se que o planejamento de um bairro envolve fatores pautados na criação de um ambiente onde as pessoas possam viver, trabalhar e se divertir sem precisar se deslocar grandes distâncias. Um bairro planejado é uma área urbana desenvolvida com um projeto detalhado que visa integrar moradia, trabalho, lazer e serviços em um único espaço. Também requer a inclusão de sustentabilidade que deve incorporar práticas sustentáveis, como áreas verdes, sistemas de coleta de água da chuva e eficiência energética, mobilidade urbana contendo ruas bem planejadas. Em síntese, um bairro planejado pode melhorar a qualidade de vida dos seus habitantes, mas também contribuir para o desenvolvimento sustentável.

Diferente dos bairros tradicionais, que muitas vezes crescem de forma desordenada, os bairros planejados são concebidos para oferecer uma qualidade de vida superior aos seus moradores. Nesse sentido, o Granja Marileusa surge, porém de uma premissa de empreendimento que visou o mercado imobiliário e, para ser mais atrativo, teve como foco o planejamento oferecendo fatores básicos como comércio, acessibilidade, dentre outros aspectos que envolvem um bairro planejado.

O Granja Marileusa foi criado buscando integração de aspectos residenciais, comerciais e de lazer. Vale ressaltar que bairro planejado torna-se importante quando se trata do desenvolvimento sustentável nas cidades e promoção de qualidade de vida para os moradores e para a comunidade como um todo. As figuras 07 e 08 a seguir demonstram vias de circulação do bairro.

Figuras 07 e 08 - Ilustração de vias de circulação - Bairro Granja Marileusa.



Fonte: Acervo da pesquisadora (2024).

As figuras 07 e 08 revelam vias de tráfego de automóveis, inclusive com sinalização para passagem de pedestre e ao fundo é possível observar os edifícios que são de padrão socioeconômico mais elevado. As figuras apontam infraestruturas tais como vias duplicadas e sinalizadas com o objetivo de oferecer maior segurança e dinamização do tráfego de veículos por todo o bairro.

Atualmente, o bairro, que é o primeiro planejado da cidade de Uberlândia-MG, completou 10 anos em 2023 contando com quase 2 mil moradores e 12 mil trabalhadores. A seguir, as figuras 09 e 10 apontam ciclovias, valendo destacar que o bairro conta com acessibilidade cujo propósito visa facilitar a vida dos pedestres e ciclistas. Um bairro planejado pretende ser autossuficiente, reduzindo a necessidade de deslocamentos longos e promovendo uma vida mais prática e sustentável.

Figuras 09 e 10 - Ilustração de vias de caminhada e ciclismo - Bairro Granja Marileusa.



As figuras 11 e 12 ilustram moradias, em edifícios, áreas comerciais existentes no bairro. Observa-se que o Granja Marileusa conta com condomínios de classe alta com suas imensas estruturas vertical. Embora se torne importante chamar atenção para o fato que “moradias propostas pelo Novo Urbanismo, ao comportar, em sua maioria, “condomínios fechados fogem à regra, pois criam uma redoma em torno de seus moradores, que buscam nessas locais, maior segurança.” (Carminati; Garrefa, 2019, p.11).

Figuras 11 e 12 - Ilustração de parte da área comercial - Bairro Granja Marileusa.



Fonte: Acervo da pesquisadora (2024).

A área comercial em um bairro planejado desempenha um papel importante para a qualidade de vida dos moradores e para o desenvolvimento sustentável da comunidade. Em um bairro planejado, o comércio local é estrategicamente integrado ao ambiente residencial, proporcionando uma série de benefícios que vão além da simples conveniência.

Estabelecimentos comerciais próximos às residências reduzem a necessidade de deslocamentos longos para compras e serviços diários. Isso não só economiza tempo e recursos dos moradores, mas também contribui para a diminuição do tráfego e da poluição, promovendo um estilo de vida mais sustentável.

A área comercial em um bairro planejado é projetada para atender às necessidades da comunidade de maneira eficiente e acessível. Isso inclui a oferta de uma variedade de serviços, como supermercados, farmácias, restaurantes, e lojas de conveniência, que são essenciais para o dia a dia dos moradores. A proximidade desses serviços facilita a vida dos moradores. Importante destacar que a criação do bairro Granja Marileusa surgiu da iniciativa e, portanto, teve como objetivo o empreendedorismo local. Sendo assim, é relevante saber que as áreas comerciais também contribuem para a valorização imobiliária do bairro. A presença de um comércio diversificado e de qualidade torna o bairro mais atrativo para novos moradores e investidores.

Outro ponto considerado em um bairro planejado é acesso fácil ao transporte público; segurança contando com sistemas de segurança integrados, como vigilância 24 horas e controle de acesso e qualidade de vida, cujo objetivo principal é proporcionar uma alta qualidade de vida, com comodidades e serviços que atendam às necessidades diárias dos moradores. As figuras 13 e 14 ilustram uma fração de área de lazer e ponto de ônibus do bairro.

Figuras 13 e 14 - Ilustração área de lazer e via de ônibus - Bairro Granja Marileusa.



Fonte: Acervo da pesquisadora (2024).

Áreas de lazer em bairros planejados desempenham importante papel na promoção da saúde física e mental dos moradores. Parques, praças, quadras esportivas e playgrounds oferecem espaços para a prática de atividades físicas, que são essenciais para a manutenção de um estilo de vida saudável. Além disso, esses espaços proporcionam locais de convivência onde as pessoas podem se socializar, fortalecendo os laços comunitários.

Espaços de lazer também são um fator importante na valorização dos imóveis. Bairros que oferecem essas facilidades tendem a ser mais atrativos para potenciais compradores, o que pode resultar em uma valorização imobiliária ao longo do tempo. Além disso, a proximidade de áreas verdes e espaços recreativos contribui para a melhoria da qualidade do ar e para a redução do estresse, tornando o ambiente mais agradável e saudável para todos.

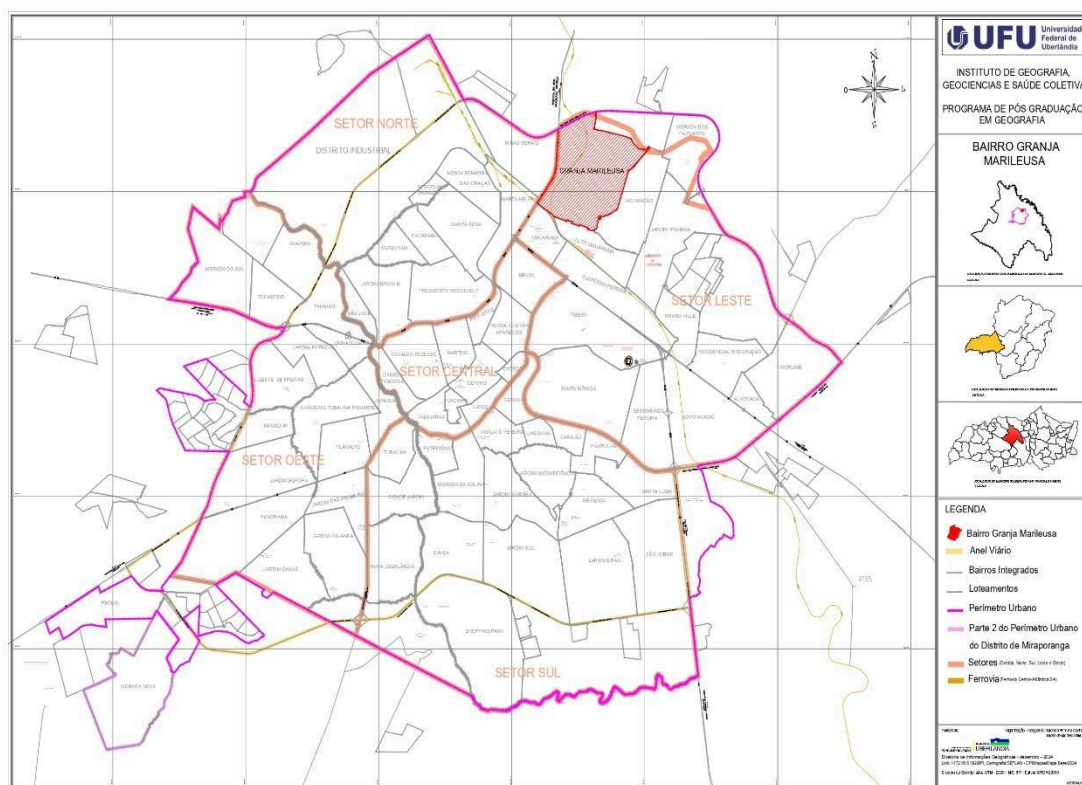
Os pontos de ônibus bem localizados e acessíveis são essenciais para a eficiência do transporte público em bairros planejados. Eles garantem que os moradores tenham fácil acesso ao transporte coletivo, reduzindo a dependência de veículos particulares e, conseqüentemente, diminuindo o tráfego e a emissão de poluentes. Pontos de ônibus bem distribuídos incentivam o uso do transporte público, o que pode levar a uma redução nos custos de transporte para os moradores e a uma menor demanda por estacionamento. Isso também contribui para a criação de um ambiente urbano mais compacto e eficiente, onde os serviços e comércios locais podem prosperar devido ao aumento do fluxo de pessoas.

Um sistema de transporte público eficiente é fundamental para a mobilidade urbana sustentável e para a inclusão social, permitindo que pessoas de diferentes faixas etárias e condições socioeconômicas possam se deslocar com facilidade. Nesse sentido, compreende-se que áreas de lazer e os pontos de ônibus são componentes essenciais de bairros planejados que visam proporcionar uma melhor qualidade de vida para seus moradores. Eles promovem a

saúde, a integração social, a sustentabilidade ambiental e a eficiência do transporte, além de contribuir para a valorização imobiliária.

O mapa 02 a seguir, apresenta os bairros que compõem o espaço urbano de Uberlândia, dentre eles, está o Granja Marileusa, objeto do presente estudo. O estudo de bairros planejados apresenta grande relevância para a Geografia, pois aborda planejamento urbano, levando em consideração que bairros planejados podem ser estratégias que oferecem percepções sobre a importância da distribuição de serviços, infraestrutura e espaços verdes, incluindo a qualidade de vida dos moradores. Esses bairros frequentemente incorporam práticas sustentáveis de mobilidade urbana.

Mapa 02 – Mapa Bairro Granja Marileusa.



Fonte: Instituto de Geografia-Universidade Federal de Uberlândia-MG; Prefeitura Municipal de Uberlândia. 2024.

A análise de bairros planejados pode revelar como diferentes grupos sociais são distribuídos no espaço urbano, ajudando a entender a segregação espacial e a desigualdade. Bairros planejados podem contribuir com o desenvolvimento econômico, atraindo investimentos e gerando empregos locais. Esses aspectos tornam o estudo de bairros planejados uma área relevante para a Geografia, contribuindo para a compreensão e melhoria das dinâmicas urbanas.

2.2 O Bairro Granja Marileusa na atualidade

O bairro Granja Marileusa, situado em Uberlândia, Minas Gerais, é uma das áreas em evidência na cidade, tanto por seu crescimento urbanístico quanto por seu papel no contexto social e econômico local. Desde sua urbanização, na década de 1990, a Granja Marileusa se transformou em um pólo habitacional que atraiu diversas famílias em busca de qualidade de vida e infraestrutura.

Nos últimos anos, o bairro passou por um processo de valorização, impulsionado pela construção de novas residências e pela criação de espaços comerciais. De acordo com pesquisas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) (2022), Uberlândia é uma cidade que tem demonstrado um crescimento populacional significativo, refletindo-se diretamente na demanda por habitação nos bairros periféricos, como a Granja Marileusa. Esse aumento populacional gerou necessidades em termos de infraestrutura e serviços, levando à melhoria dos espaços públicos e à chegada de novos empreendimentos comerciais.

Um dos aspectos marcantes da Granja Marileusa é o seu entorno. O bairro está localizado próximo a importantes rodovias, como a BR-365, que facilita o acesso a outras regiões do estado e do país, contribuindo para o desenvolvimento econômico local (Martins, 2020). Além disso, a presença de áreas verdes e praças públicas é um atrativo adicional, proporcionando lazer e bem-estar aos moradores e visitantes.

No que diz respeito à educação, o Granja Marileusa tem visto o surgimento de novas instituições de ensino, tanto públicas quanto privadas, o que reflete a preocupação dos moradores em garantir uma formação adequada às crianças e adolescentes da região (Souza, 2021). Essa expansão educacional é crucial, pois promove um desenvolvimento social mais sustentável.

A segurança também é um aspecto que tem chamado a atenção dos habitantes do Granja Marileusa. Em resposta a preocupações com a criminalidade, a comunidade tem se mobilizado para implementar ações de segurança, como a criação de grupos de vigilância e o fortalecimento do diálogo com as autoridades locais (Costa, 2023).

Entretanto, como em muitos bairros em expansão, a Granja Marileusa enfrenta desafios. A gestão do crescimento urbano é um ponto crítico, exigindo planejamento cuidadoso para que a infraestrutura pública consiga acompanhar o aumento populacional (Ferreira, 2022). Além disso, a luta contra a ocupação desordenada e a preservação de áreas verdes são preocupações que precisam ser abordadas.

A atualidade do bairro Granja Marileusa reflete um microcosmo das transformações enfrentadas por muitas periferias urbanas brasileiras. Os investimentos em infraestrutura, educação e segurança são passos positivos; entretanto, cuidar da qualidade de vida de seus habitantes requer um esforço contínuo tanto da população quanto das autoridades políticas.

Na atualidade, o Granja Marileusa conta com quarenta e quatro câmeras com monitoramento e ronda 24h, cinco condomínios residenciais horizontais consolidados, três condomínios residenciais verticais e uma torre comercial e duas praças.

3. SUSTENTABILIDADE E DINÂMICAS SOCIOESPACIAIS: ANÁLISE DO GRANJA MARILEUSA

Nesta seção, o capítulo explora a relação entre sustentabilidade e as dinâmicas socioespaciais, com foco no bairro Granja Marileusa. Em um mundo cada vez mais urbanizado e enfrentando desafios ambientais, é fundamental analisar as práticas sustentáveis em contextos locais para compreender como as comunidades podem se adaptar e se desenvolver.

O Granja Marileusa, com suas características e desafios únicos, representa um modelo ideal para explorar a interconexão entre as dinâmicas sociais, econômicas e ambientais. Por meio de uma abordagem investigativa, vamos identificar as iniciativas sustentáveis que foram e estão sendo implementadas na região e os efeitos dessas ações na qualidade de vida dos moradores e na preservação do meio ambiente. Ao longo desta seção, convidamos o leitor a refletir sobre a relevância da sustentabilidade em ambientes urbanos e a importância de uma abordagem integrada que leve em conta as particularidades de cada comunidade.

Michelotto (2021) destaca que os indicadores de sustentabilidade urbana não poderiam incluir apenas variáveis ambientais, pois o desempenho ambiental não seria o único fator que determina a sustentabilidade de uma cidade. As questões socioeconômicas também desempenham um papel importante, incluindo-se aí, os indicadores socioeconômicos. Diante do contexto explanado, apresenta-se aspectos levantados no bairro Granja Marileusa, objeto do presente estudo a partir do cenário proposto e fazer uma análise dentro das premissas da sustentabilidade urbana e as dinâmicas socioespaciais.

3.1 Infraestrutura e Plano Urbano

3.1.1 Uso do Solo

O bairro Granja Marileusa, em Uberlândia, MG, destaca-se por seu planejamento urbano que busca inovar e uma das estratégias consiste na integração áreas residenciais, comerciais e de lazer de forma harmoniosa. O uso do solo no bairro reflete essa proposta, com uma combinação de edifícios residenciais modernos, espaços comerciais diversificados e áreas verdes preservadas.

Um dos principais diferenciais do Granja Marileusa é o conceito de bairro planejado, que prioriza a mobilidade urbana sustentável e a qualidade de vida dos moradores. O bairro conta com infraestrutura completa, incluindo ciclovias, áreas de lazer e espaços de convivência, que incentivam o uso de meios de transporte alternativos e a interação social.

Além disso, o Granja Marileusa abriga um importante pólo tecnológico, com empresas de diversos setores que impulsionam o desenvolvimento econômico da região. A presença dessas empresas contribui para a diversificação do uso do solo no bairro, que se consolida como um espaço multifuncional e dinâmico.

No contexto da infraestrutura e plano urbano, o Plano Diretor que é uma ferramenta essencial para o planejamento urbano norteia a expansão urbana do município, e é regulamentado pela Lei Federal n.º 10.257/2001, mais conhecida como Estatuto da Cidade. No capítulo III, o Estatuto da Cidade traz que: 41. O referido Plano torna-se obrigatório para cidades:

- I – com mais de vinte mil habitantes;
- II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
- III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;
- IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;
- V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.
- VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012) .

O Plano Diretor atual de Uberlândia, aprovado pela Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006, está em fase de revisão. Em 2024 foram realizados Fóruns Regionais, reuniões de conselho municipal e audiências públicas visando apresentar e discutir o novo plano. A última

audiência foi realizada em 10 de dezembro de 2024 e desta foi traçado a estrutura geral da nova Lei Complementar.

A nova lei traz questões sobre o uso do solo em seu artigo:

Art. 13 O macrozoneamento e zoneamento têm como finalidade fixar as regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes e instrumentos para o ordenamento territorial de forma a atender aos princípios e políticas de desenvolvimento municipal, objetivos gerais, programas e ações deste Plano Diretor. Parágrafo único. O zoneamento urbano será definido em legislação específica de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano, integrante da legislação que decorrerá deste Plano Diretor. (Uberlândia, 2024).

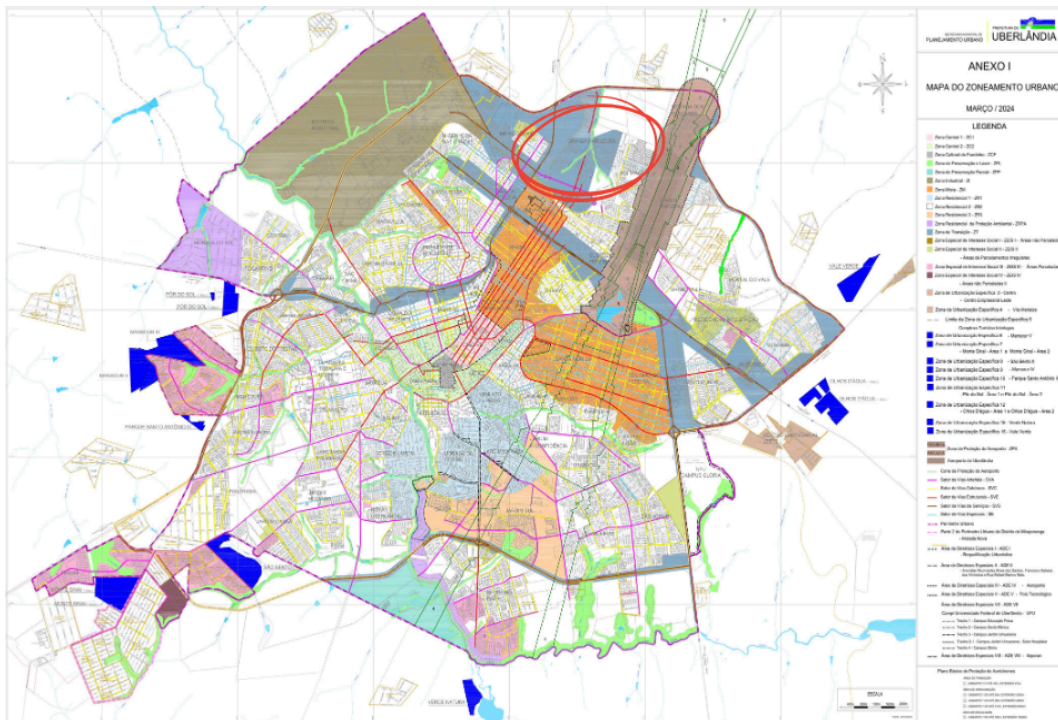
A cidade de Uberlândia possui a Lei Complementar nº. 525/2011 que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município. Em seu capítulo II, a Lei traz:

Art. 2º A área do perímetro urbano do Distrito Sede do Município de Uberlândia, fica subdividida, conforme o mapa integrante desta Lei - ANEXO I - Mapa de Zoneamento Urbano, dentro da seguinte nomenclatura: I - Zona Central 1 - ZC1; II - Zona Central 2 - ZC2; III - Zona Cultural do Fundinho - ZCF; IV - Zona Residencial 1 - ZR1; V - Zona Residencial 2 - ZR2; VI - Zona Residencial 3 - ZR3; VII - Zona Residencial de Proteção Ambiental - ZRPA; VIII - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS; IX - Zona de Preservação Parcial - ZPP; X - Zona Mista - ZM; XI - Zona de Preservação e Lazer - ZPL; XII - Zona de Proteção ao Aeroporto - ZPA; XIII - Zona de Transição - ZT; XIV - Zona Industrial - ZI; XV - Setor de Vias de Serviços - SVS; XVI - Setor de Vias Arteriais - SVA; XVII - Setor de Vias Coletoras - SVC; XVIII - Setor de Vias Estruturais - SVE; XIX - Setor de Vias Especiais - SE; XX - Zona de Urbanização Específica - ZUE; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 649/2018); XXI - Área de Diretrizes Especiais - ADE. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 649/2018).

O bairro Granja Marileusa está localizado na Zona de Transição – ZT e - Zona de Preservação e Lazer – ZPL, conforme mapa 03.

De acordo com a Lei Complementar nº 525/2011, Seção I, artigo 4º, XXXIX – Zona de Transição: são áreas ao longo dos Setores de Vias de Serviço e Setor de Vias Estruturais, que desempenham o papel de zonas intermediárias entre estes setores e a zona residencial.

Mapa 03 - Mapa de Zoneamento Urbano de Uberlândia



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia-MG. 2024.

O bairro Granja Marileusa, em Uberlândia, Minas Gerais, possui um uso do solo variado, ocupa uma área de 750 mil m², desse total, 450 mil m² são destinados à área residencial tanto horizontal quanto vertical, 250 mil m² para comércio e serviços e 100 mil m² de reserva natural (Michelotto, 2021).

A proposta é promover a mobilidade a pé e reduzir a dependência de veículos motorizados, evidenciando a relevância do uso do solo na dinâmica urbana. A mobilidade a pé e a redução do uso de veículos motorizados são cruciais para cidades mais sustentáveis e saudáveis. O planejamento urbano, que define o uso do solo, é fundamental para promover essas práticas. Centros urbanos com uso do solo misto, onde residências, comércios e serviços se misturam, incentivam caminhadas e o uso de bicicletas. A proximidade reduz a necessidade de longos deslocamentos de carro. Ruas projetadas para pedestres, com calçadas largas, arborização e segurança, tornam a caminhada mais agradável. A integração de parques e áreas

verdes também estimula atividades ao ar livre. Essa combinação de funções permite diminuir significativamente os deslocamentos motorizados que ocorrem diariamente. (Garcia, 2024).

Figuras 15 e 16: Estabelecimentos comerciais e empresa - Bairro Granja Marileusa



Fonte: Acervo da pesquisadora (2024).

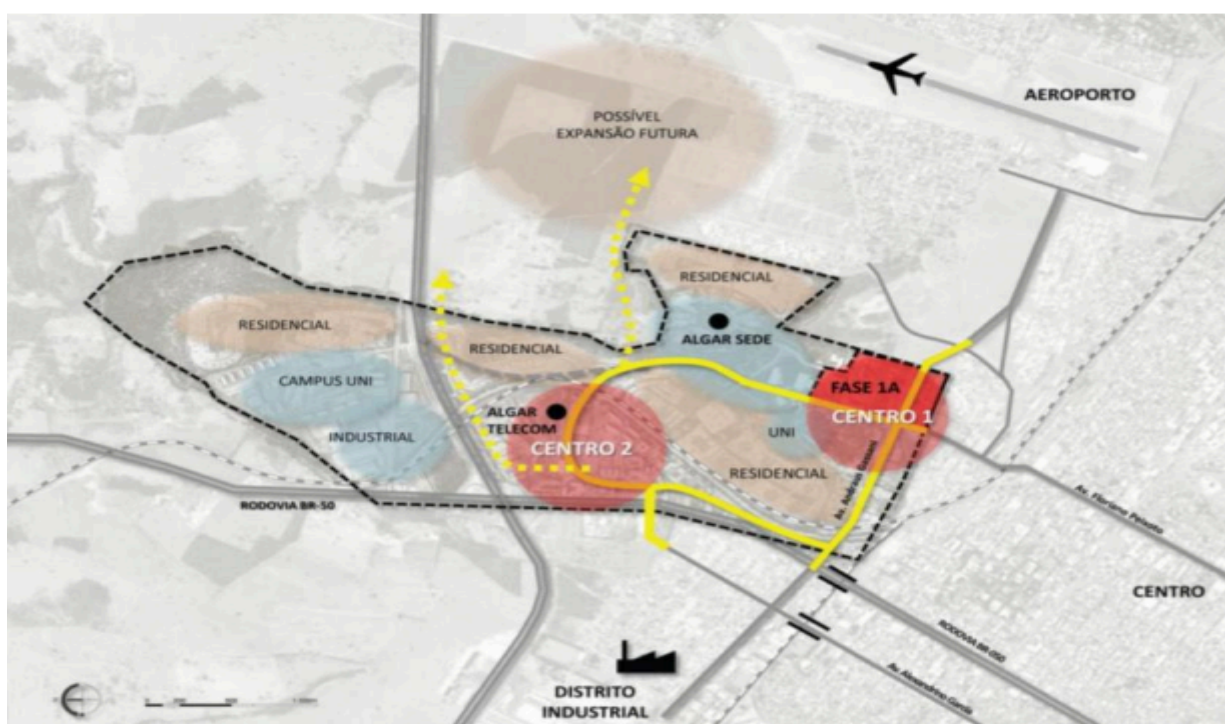
Figuras 17 e 18: Condomínio vertical residencial e via de ciclista.



Fonte: Acervo da pesquisadora (2024).

Importante considerar que o transporte público eficiente, integrado a ciclovias e áreas de caminhada, oferece alternativas ao carro. A redução do tráfego diminui a poluição e melhora a qualidade do ar. O uso do solo que prioriza o pedestre e o transporte público contribui para cidades mais humanas, com menos congestionamento e mais qualidade de vida. Nesse sentido, observa-se que o empreendimento procurou essa combinação de usos, especialmente nas áreas identificadas como Centro, conforme ilustrado na figura 19.

Figura 19 - Zoneamento do Bairro Granja Marileusa



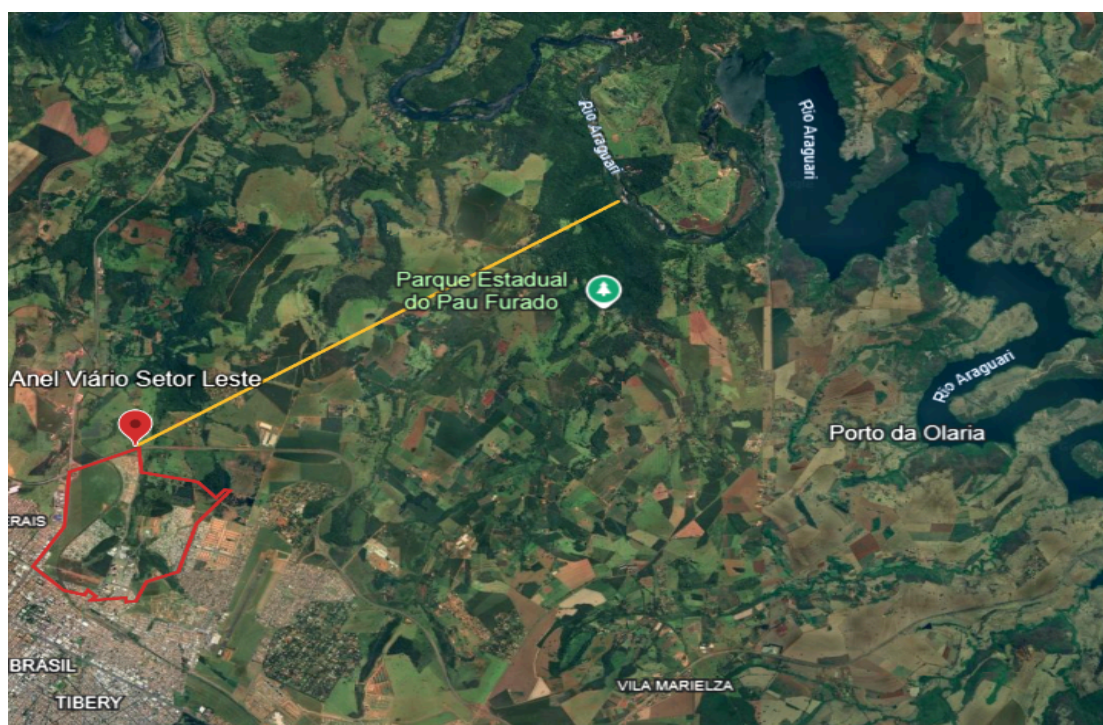
Fonte: <https://xviiienanpur.anpur.org.br/anaisadmin/capapdf.php?reqid=222>

No entanto, isso contraria as diretrizes do Novo Urbanismo, uma vez que o empreendimento inclui áreas monofuncionais, como três condomínios fechados de alto padrão. Embora esses condomínios proporcionem um fluxo de caixa rápido para viabilizar as próximas fases do projeto, eles atraem um público de maior poder aquisitivo, o que pode comprometer os princípios que fundamentam o empreendimento. (Carminati, Garrefa, 2019).

Evidencia-se a importância de considerar a existência de investimentos voltados para classes sociais mais elevadas, bem como a especulação imobiliária que, em muitos casos, acompanha o crescimento desses bairros planejados. O estudo revelou *in loco* que o bairro conta com muitos vazios urbanos e conta com uma área de expansão de 2 milhões de m². É importante destacar que o projeto do Masterplan para o bairro vai além do anel viário da cidade, que é um limite para a expansão urbana. Isso vai contra o que está estabelecido no Plano Diretor do Município, conforme a Lei 432/2016, no artigo 14, que afirma: “São diretrizes ambientais municipais: VIII - conter o crescimento da área urbana no setor nordeste, em direção ao Rio Araguari.” Ele traz ainda em seu art. 22 Para fins de uso e ocupação do solo o macrozoneamento do Município de Uberlândia será dividido na forma do Anexo I desta Lei Complementar, com o seguinte detalhamento: IV - Macrozona de Controle Específico - MZCE: essa zona visa proteger as áreas com fragilidades ambientais tais como: as Unidades de Conservação Terra Branca e Panga, as áreas com processos erosivos, com vegetação nativa e áreas com grande declividades junto ao rio Araguari.

Assim, ao planejar a expansão urbana do bairro, é importante considerar a legislação vigente, priorizando áreas verdes em vez de focar no aumento da densidade populacional. Na imagem é possível identificar o bairro e o Rio Araguari, que dista em linha reta cerca de 9 km.

Figura 20 - Área do bairro em relação a Bacia do Rio Araguaí.



Fonte: Google earth, 2023.

Essas áreas livres de edificações possuem uma função ambiental, pois são áreas permeáveis, garantindo e alimentando os lençóis freáticos. Porém, estão sem função social, conforme disposto no Estatuto das Cidades no Art. 42-A: VI - identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, quando for o caso, com vistas à redução da impermeabilização das cidades. (Incluído pela Lei nº 12.983, de 2014).

Dessa forma, compreende-se que se trata de especulação imobiliária. O Estatuto das Cidades, no Capítulo II (Dos Instrumentos da Política Pública), define os mecanismos a serem utilizados para combater essa prática nas cidades. A Seção II do capítulo estabelece a obrigatoriedade de parcelamento, edificação ou utilização de solo urbano que não esteja edificado, subutilizado ou não utilizado. Os proprietários dessas áreas são notificados pelo poder público municipal para que realizem o parcelamento, construam ou destinem uma

finalidade não especulativa para suas propriedades. Após a notificação, o proprietário tem um ano para apresentar um projeto de utilização do seu imóvel.

Na Seção III (Do IPTU Progressivo no Tempo), é prevista a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano ao longo do tempo, caso os prazos estabelecidos no Estatuto não sejam cumpridos pelos proprietários notificados. O IPTU Progressivo no Tempo se caracteriza pelo aumento da alíquota de impostos sobre terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados durante um período de cinco anos.

Na Seção IV, que trata da Desapropriação com Pagamentos em Títulos, o poder público municipal pode proceder à desapropriação se o proprietário não cumprir com o parcelamento, a edificação ou a utilização do solo urbano dentro dos cinco anos em que o IPTU Progressivo no Tempo foi aplicado. Um dos problemas destacados por Silva (2006) é que essas terras que não atendem à função social da propriedade urbana podem permanecer até oito anos sem cumprir essa função legalmente, tempo estipulado pelo Estatuto da Cidade para que toda a burocracia necessária à aplicação dos instrumentos seja cumprida. Esse período é composto por um ano para a apresentação do projeto, dois anos para o início da execução e cinco anos de IPTU progressivo, podendo ainda ser alterado com mudanças na administração do poder público municipal.

3.1.2 Mobilidade

A Política Nacional da Mobilidade Urbana Sustentável, desenvolvida pelo Ministério das Cidades (Brasil, 2004), define mobilidade urbana como atributo associado às pessoas e bens, e que está relacionada às necessidades de deslocamentos no espaço urbano, de acordo com as atividades nele desenvolvidas.

A mobilidade, quando planejada de maneira eficaz, deve levar em conta as características específicas do sistema viário. As ruas precisam ser projetadas para facilitar a

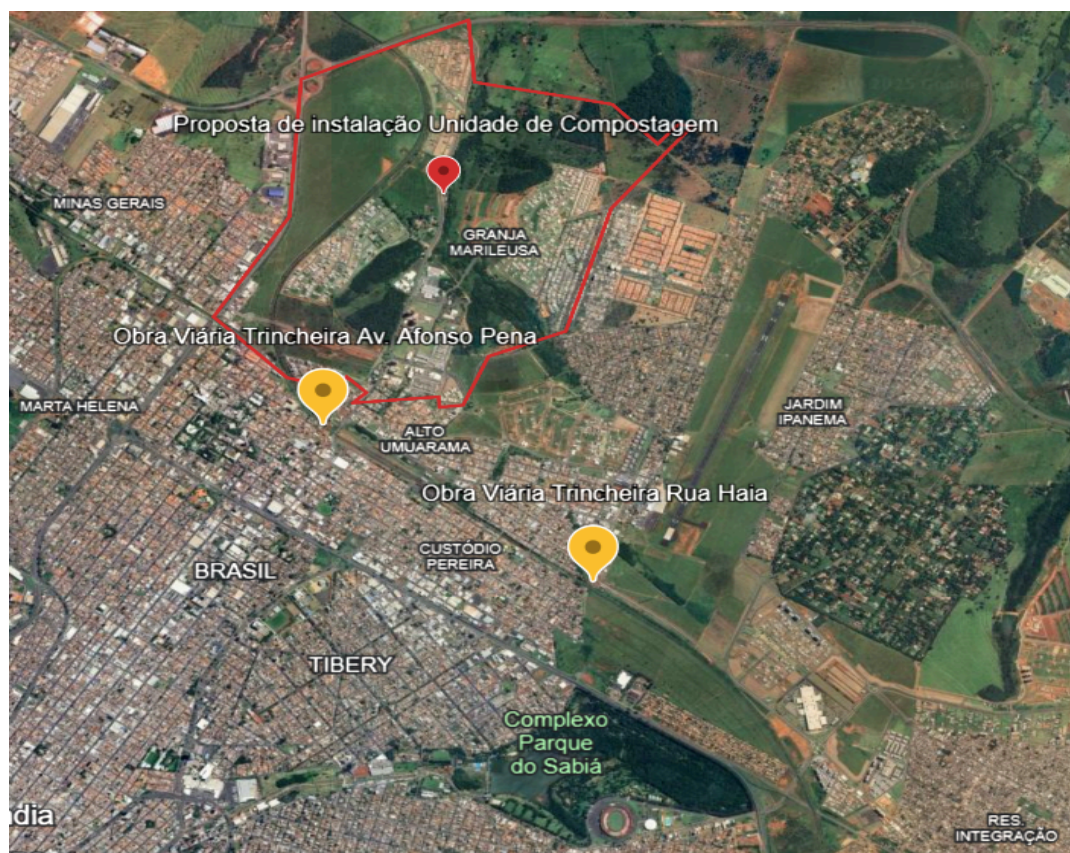
circulação de pedestres e serem adequadas para ciclistas. Para isso, é fundamental investir em modos de transporte de baixo impacto ambiental, como um transporte público eficiente e o incentivo à mobilidade ativa, como caminhar e andar de bicicleta. Essas ações contribuem para a redução das emissões de carbono e a melhoria da qualidade do ar nas cidades.

Além disso, ao promover opções de transporte mais sustentáveis, é possível diminuir o congestionamento do tráfego, reduzindo os níveis de estresse relacionados ao tempo de deslocamento e promovendo a saúde mental e física da população.

De acordo com Costa (2008), fatores como as dimensões do espaço urbano, a complexidade das atividades nele desenvolvidas, a disponibilidade de serviços de transporte e as características da população, especialmente no que diz respeito a questões como renda, faixa etária e gênero influenciam a mobilidade. Da mesma forma, as condições de mobilidade afetam diretamente o desenvolvimento econômico das cidades, a interação social e o bem estar de seus habitantes.

Em Uberlândia, o Plano Diretor vigente busca a universalização da mobilidade e acessibilidade. Essa pauta é tratada com grande relevância, sendo disponibilizado um capítulo na Lei para tratar exclusivamente do assunto. Neste, destaca-se a prioridade em elaborar o Plano de Mobilidade Urbana e Rural que dê prioridade aos transportes não motorizados e coletivos. Torna-se possível destacar alguns fatores que têm contribuído para melhorar a mobilidade do bairro Granja Marileusa, como a abertura em 2023 do acesso pela BR 050, melhorando o fluxo de veículos na região. Com 100 metros de extensão, os trabalhos envolveram prolongamento da avenida José Andraus Gassani/Maria Silva Garcia e construção de nova alça de acesso pela rodovia (Granja Marileusa, 2023). Atualmente, estão em processo de finalização dois acessos, das trincheiras da Avenida Afonso Pena e da Av. Sacadura Cabral, conforme figura 21.

Figura 21 - Construção de vias de acesso interligando a bairros vizinhos



Fonte: Google earth, 2024.

A seguir, as figuras 22, 23, 24 e 25 apontam ciclovias, valendo destacar que o bairro conta com acessibilidade cujo propósito visa facilitar a vida dos pedestres e ciclistas. Um bairro planejado pretende ser autossuficientes, reduzindo a necessidade de deslocamentos longos e promovendo uma vida mais prática e sustentável.

Figuras 22, 23, 24 e 25 - Rampas de acessibilidade e vias para ciclistas.



Pode-se observar que existe um considerável fluxo de veículos, em alguns pontos inclusive obstruindo a passagem dos pedestres. Já em outros locais é possível visualizar ciclovias em grandes “espaços vazios” que indicam precoce ocupação e a especulação imobiliária, bastante presente no bairro.

Os transportes públicos incentivados no bairro são ônibus e bicicletas. Com objetivo de garantir inovação e tecnologia desenvolveram os Pontos de Ônibus Inteligentes. Além de garantir conforto aos usuários com assentos, cobertura, proteção lateral e iluminação, através

da energia gerada em seus painéis fotovoltaicos, a parada informa em tempo real a chegada dos ônibus e oferece tomadas para recarga de dispositivos móveis.

Figuras 26 e 27 - Ponto de ônibus inteligente - Protótipo e estabelecido



Fonte: Acervo autora, 2024



Imagem retirada: <https://cte.com.br/cases/smart-cities/projeto-marileusa/>

O empreendimento buscou deixar mais agradáveis e interessantes os pontos de ônibus para garantir maior conforto a seus usuários. Porém, verificou-se que esses pontos estão localizados no Centro 2, onde há maior concentração de comércio e prestação de serviços.

Nas áreas residenciais, por ser um bairro de classe média alta, nota-se que os carros são prioridade, sendo o transporte público utilizado mais por trabalhadores e prestadores de serviços que vão atender às residências, em sua maioria, composta pelos grandes condomínios. Na imagem (Figura 28) a seguir é possível visualizar a locação das ciclovias no traço azul, os pontos do bicicletário com o círculo amarelo e a estação de transferência na cor verde.

Figura 28 - Locação das ciclovias e bicicletários

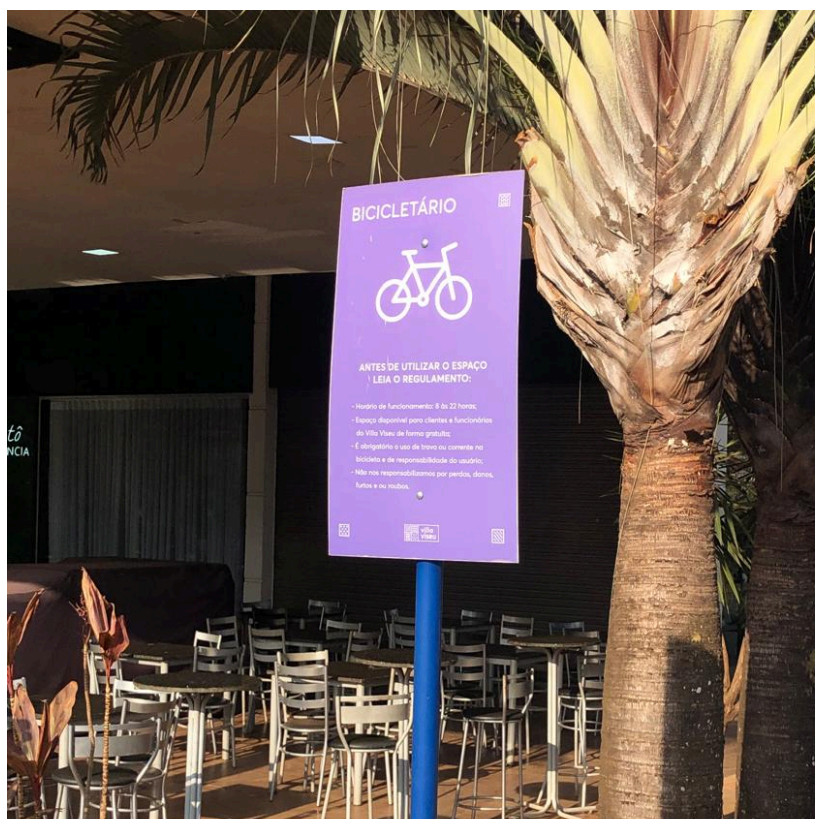


Fonte <http://www.granjamareusa.com.br/> 2018

Compreende-se que a alocação estratégica de ciclovias e bicicletários é crucial para promover o uso da bicicleta como meio de transporte viável e seguro nas cidades. Ciclovias bem planejadas, conectando pontos de interesse como residências, escolas, centros comerciais e áreas de lazer, incentivam a adoção da bicicleta como alternativa ao carro.

Bicicletários seguros e acessíveis, localizados em pontos estratégicos como estações de transporte público, centros comerciais e edifícios públicos, garantem a segurança das bicicletas e incentivam seu uso.

Figura 29 - Placa de identificação de bicicletários



Fonte: Acervo da pesquisadora (2024).

A integração de ciclovias e bicicletários com outros modais de transporte, como ônibus e metrô, amplia as opções de deslocamento e torna a bicicleta uma alternativa ainda mais atraente. A locação estratégica de ciclovias e bicicletários contribui para a construção de cidades mais sustentáveis, saudáveis e inclusivas, onde a bicicleta é uma opção de transporte segura, acessível e eficiente para todos.

3.1.3 Energia e iluminação pública

De acordo com a NBR ABNT nº 5101, a iluminação pública consiste no “serviço que tem por objetivo prover de luz, ou claridade artificial, os logradouros públicos no período noturno ou nos escurecimentos diurnos ocasionais, inclusive aqueles que necessitam de iluminação permanente no período diurno”.

A iluminação pública é fundamental para garantir maior segurança à comunidade, na prevenção à criminalidade e maior conforto ao tráfego de veículos. Em Uberlândia no ano de 2020, a Prefeitura Municipal realizou uma Parceria Público Privada, com a empresa ENGIE, que concluiu em 2023 a modernização da iluminação pública de Uberlândia e gerou uma redução acima de 50% na conta de luz do município, o que representa uma economia estimada de mais de R\$ 1 milhão mensal, valor superior ao custo de operação e manutenção do projeto para o município (ENGIE, 2023)

A economia da Prefeitura de Uberlândia com a conta de energia elétrica para atender ruas, praças, avenidas e outros equipamentos públicos já chega a 61,73%. O percentual, apurado com base no comparativo entre 2023 e 2019 (ano que antecedeu o início da vigência do contrato de parceria público privada com a empresa ENGIE, conhecido como PPP da Iluminação Pública), aponta que a redução nos custos ao Município chega à ordem de R\$ 14 milhões anuais. Ainda, por ter maior eficiência energética, a PPP contribui para a diminuição de emissões de gases do efeito estufa (ENGIE, 2024).

A Granja Marileusa conta com um sistema inteligente de gerenciamento de energia, que inclui duas subestações subterrâneas, cabos enterrados e transformadores automáticos, assegurando que o bairro esteja sempre bem iluminado. Além disso, a região se destaca na produção de energia solar, com painéis fotovoltaicos instalados nas edificações, nas áreas comuns e nos pontos de ônibus.

Na imagem a seguir, podemos observar o sistema de energia: o círculo amarelo indica a localização do alimentador principal, o círculo laranja marca os alimentadores de contingência, a linha azul representa a instalação das fiações subterrâneas, a linha azul clara mostra a rede de energia já existente, a letra R indica a posição do religador automático e, por fim, os triângulos laranjas representam os transformadores trifásicos.

Figura 30 - Sistema de energia - Bairro Granja Marileusa



Fonte: <http://www.granjamarileusa.com.br/> 2018

A iluminação pública nos condomínios Alphaville I e II, Porto do Granja e na Centralidade - é subterrânea, no Terras Alpha a rede ainda é aérea. A preferência se dá em busca da diminuição da poluição visual causada pelos cabos expostos nos postes (figuras 31 e 32).

Figuras 31 e 32 - Iluminação pública (subterrânea e aérea) - Bairro Granja Marileusa



Fonte: Acervo da autora, 2024

O bairro também abriga a empresa (re)energisa, que disponibiliza soluções para a transição energética e disponibiliza uma estação de carregamento de veículos elétricos, conforme figura 33.

Figura 33 - Empresa com pontos de carregamento para carros elétricos



Fonte: Acervo da autora, 2024

Essa estratégia aponta que um bairro planejado que incorpora estações de carregamento para veículos elétricos demonstra um compromisso com a sustentabilidade e a mobilidade do futuro.

3.2 Meio Ambiente

3.2.1 Áreas Verdes

Os bairros planejados são caracterizados não só pelos aspectos que incluem a mobilidade, acessibilidade, energia renovável, gestão de resíduos, mas as áreas verdes desempenham um papel extremamente importante dentro do conceito de sustentabilidade urbana.

Os benefícios proporcionados por essa área vão além da estética e valorização visual, além de favorecer o microclima, desempenham também funções essenciais, como a redução da poluição e do ruído, a diminuição da temperatura e da velocidade dos ventos, além de influenciar o balanço hídrico, absorvendo a água pluvial, evitando alagamentos. Essas áreas também servem como habitat para diversas espécies de animais silvestres, incluindo pássaros, insetos e até primatas.

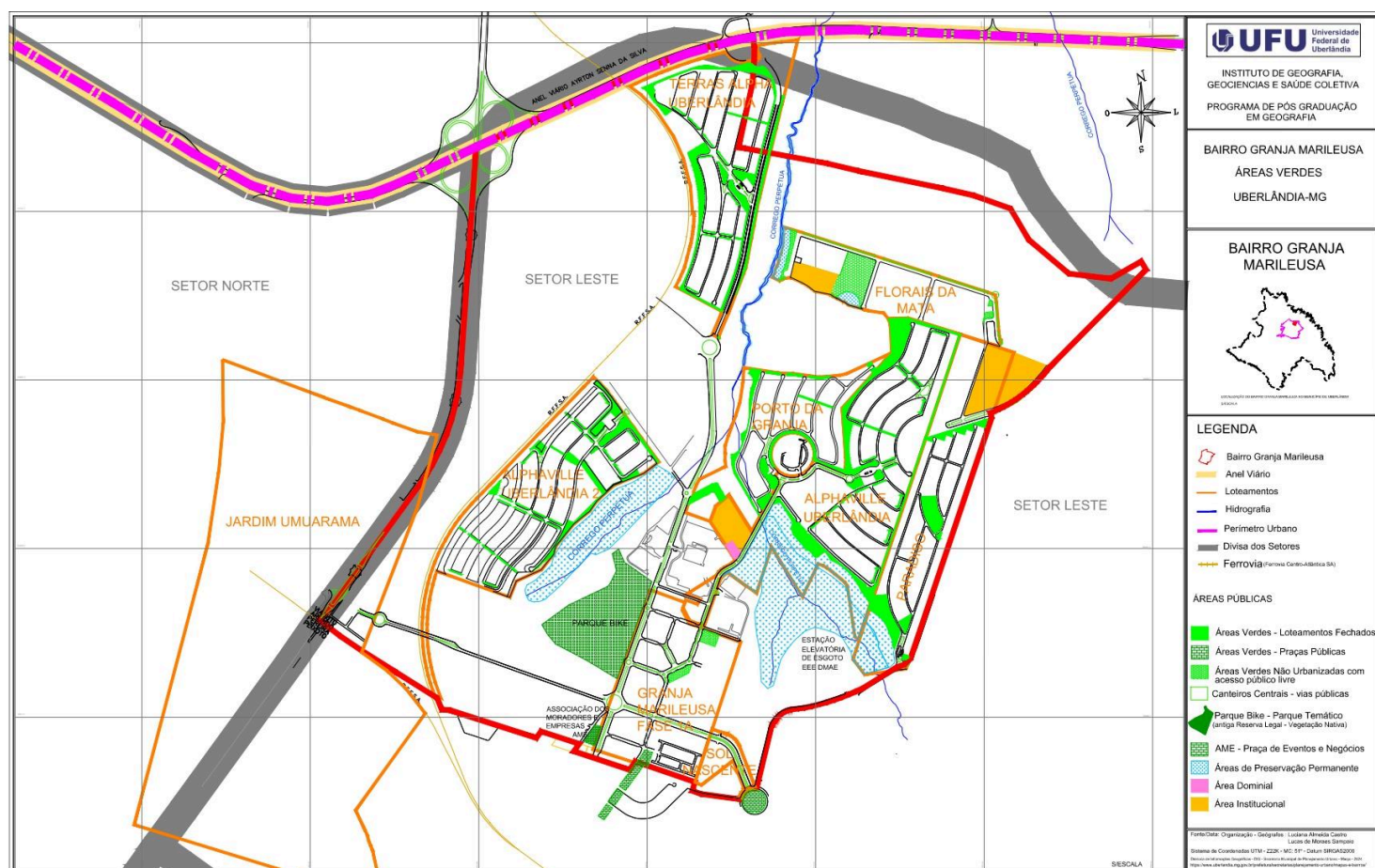
A relevância dessas áreas na adaptação das cidades às mudanças climáticas é inegável, uma vez que as variáveis climáticas influenciam diretamente a dinâmica de doenças, especialmente aquelas que afetam grupos mais vulneráveis, como crianças e idosos. Assim, compreendemos que essas áreas possuem não só uma função ambiental, mas também uma função social integrada que busca proporcionar espaços de lazer, como praças, parques, fortalecendo o convívio social.

A qualidade de vida é um índice de avaliação de sustentabilidade urbana fundamental para mensurar o quão o bairro é sustentável. A qualidade de vida e a sustentabilidade urbana são conceitos intrinsecamente ligados, especialmente no contexto de bairros planejados. Um

bairro planejado e sustentável busca equilibrar o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental, promovendo o bem-estar dos seus moradores. Assim, a qualidade de vida em um bairro planejado e sustentável é alcançada, dentre outros fatores, por meio de espaços verdes com parques, praças e áreas de lazer promovem a saúde física e mental, além de contribuírem para a qualidade do ar.

Mediante o contexto destacado anteriormente, o bairro Granja Marileusa é composto por 790 mil m² de área verde, conforme observado no mapa abaixo.

Mapa 04 - Áreas verdes bairro Granja Marileusa



Muitas áreas verdes presentes no bairro, ainda não estão urbanizadas. E as Áreas

Institucionais (AI), que são espaços destinados a fins coletivos e públicos, como praças, parques, escolas, postos de saúde, serão direcionadas para o uso de áreas verdes. Não há demanda para creches, a prioridade é transformar as áreas institucionais em áreas verdes, para dar uma qualidade de vida melhor aos moradores.

Em visita ao bairro percebemos a quantidade de vazios urbanos, que são espaços não construídos, que em época de seca, pegam fogo e servem também como locais de descarte irregular de lixo. Enfim, não estão cumprindo sua função social, estão servindo apenas para especulação imobiliária.

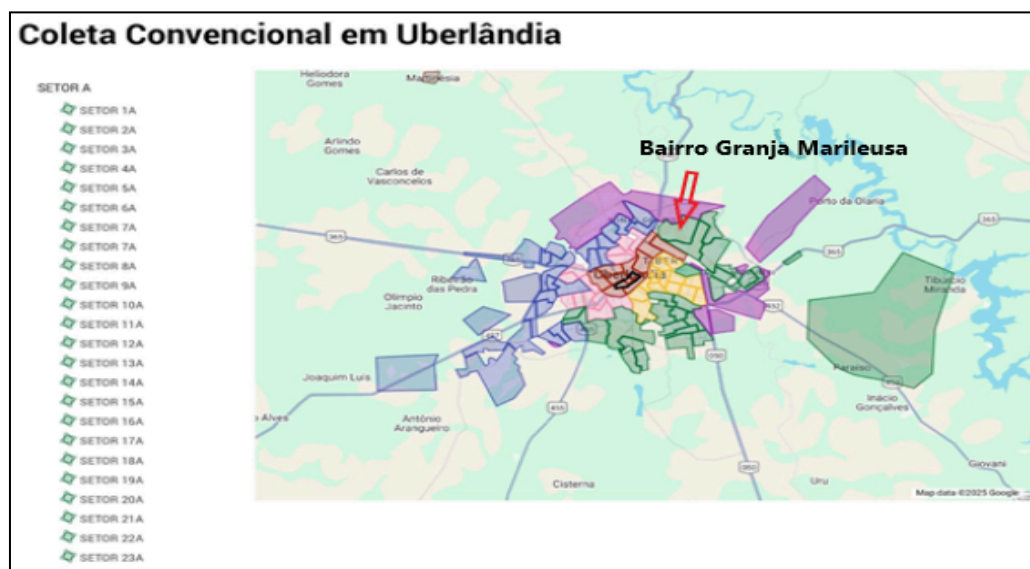
3.2.2 Gestão de Resíduos

Para traçar metas e diretrizes relativas à gestão integrada e ao gerenciamento de resíduos sólidos, em 2010, foi promulgada a Lei Federal nº 12.305, que instituiu a Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS), cujos objetivos são a proteção à saúde e a qualidade ambiental. A lei ainda estabelece a não geração, a redução, a reutilização, a reciclagem e o tratamento dos resíduos sólidos, bem como a disposição final adequada dos rejeitos, a gestão integrada de resíduos sólidos e o estímulo à implementação da avaliação do ciclo de vida do produto (Brasil, 2010). Também foi proposto o incentivo ao desenvolvimento de sistemas de gestão ambiental e empresarial voltados para a melhoria dos processos produtivos e ao reaproveitamento dos resíduos sólidos, incluindo a recuperação e o aproveitamento energético. Para serem alcançados os objetivos da PNRS, são adotados como metas a redução da quantidade de resíduos gerados, e a utilização de práticas ambientalmente corretas para o tratamento e destinação dos resíduos.

A coleta convencional (lixo úmido), figura 34, é realizada no bairro às segundas, quartas e sextas-feiras no período diurno e seu destino final é o Aterro Sanitário de Uberlândia, localizado na estrada do Salto, s/n - Distrito Industrial de Uberlândia-MG. Este

situa-se nas coordenadas geográficas: latitude (S) 18°52'43", longitude (W) 48°19'21" (Google Earth, 2022). Está em operação desde outubro de 2010, com licença para operar até 2028.

Figura 34 - Coleta de lixo convencional de Uberlândia



DMAE, 2024

O quadro 02 demonstra a quantidade de resíduos sólidos coletados de 1995 a 2024. O primeiro aterro sanitário de Uberlândia foi construído em junho de 1995 em uma área de 145.000 m², atingindo uma totalidade de 240.000 m². Porém, a licença de operação só foi concedida em setembro de 1997 pelo Conselho Estadual de Política Ambiental autorizando receber resíduos de classe II A - não perigosos (Uberlândia, 1996).

Quadro 02 : Quantidade de resíduos comuns coletados de 1995 a 2024

DMAE

DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO

PREFEITURA DE UBERLÂNDIA

DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO - DMAE

AUTARQUIA MUNICIPAL, LEI Nº 1.555 DE 23/11/1967 | CNPJ/MF: 25.769.548/0001-21 | ISENTOS DE INSCRIÇÃO ESTADUAL

AV RONDON PACHECO, 6400 - TEL: (34) 3233 4300 – CEP: 38.405-142 – BAIRRO TIBERY - UBERLÂNDIA-MG

COLETA, TRANSPORTE E DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS NO ATERRO SANITÁRIO(TON)

ANOS	MÊS												TOTAL ANUAL	MÉDIA DIÁRIA	POPULAÇÃO URBANA*	POPULAÇÃO TOTAL*	PRODUÇÃO PER CAPITA (Kg/hab/dia)
	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro					
1995	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	994,040	5.632,940	5.986,040	6.816,750	7.074,236	8.160,400	34.664,406	94,971			
1996	9.154,530	9.762,568	8.692,984	8.061,350	7.998,190	7.628,700	8.686,756	9.579,080	9.103,450	10.340,730	9.959,570	11.024,270	109.992,178	301,348	431.744	438.986	0,698
1997	9.542,810	8.090,760	7.923,682	7.987,940	7.424,156	7.377,010	7.828,590	7.652,682	8.349,370	8.288,670	7.784,010	9.711,250	97.961,130	268,387	445.992	453.473	0,602
1998	8.615,220	7.932,230	8.547,110	8.186,190	8.153,990	8.332,880	8.641,090	8.674,490	9.437,240	8.964,360	9.338,100	10.897,040	105.719,940	289,644	460.709	468.437	0,629
1999	10.160,350	8.750,330	9.793,870	8.792,100	9.118,400	9.245,160	9.462,440	8.905,170	9.744,600	9.441,010	10.458,240	11.001,290	114.872,960	314,720	475.913	483.896	0,661
2000	10.677,040	10.349,750	10.400,490	9.037,500	9.731,720	9.372,110	9.433,480	10.031,460	10.362,570	9.893,950	9.741,180	11.224,520	120.255,770	329,468	488.982	501.214	0,674
2001	10.852,980	9.316,920	10.957,050	9.546,560	10.078,900	9.456,160	9.979,850	9.591,660	9.804,550	10.093,050	10.460,440	10.972,230	121.110,350	331,809	505.167	517.804	0,657
2002	11.112,710	9.576,010	9.978,220	10.063,150	9.468,110	8.948,380	10.105,360	9.285,150	9.980,000	9.921,540	10.340,820	11.625,170	120.404,620	329,876	521.888	534.943	0,632
2003	10.548,150	9.248,930	8.858,270	8.778,980	8.718,440	8.195,400	8.852,770	8.817,420	9.145,580	9.274,360	9.700,000	11.066,710	111.005,010	304,123	539.162	552.649	0,564
2004	10.242,480	9.059,780	9.936,110	9.034,230	8.832,290	8.671,690	9.932,940	8.739,770	9.396,510	9.078,810	9.481,050	10.937,780	112.343,440	307,790	556.133	570.042	0,553
2005	10.604,420	8.714,770	9.532,060	8.856,440	8.667,410	8.501,200	8.445,790	8.958,270	9.497,410	9.333,480	9.479,440	11.682,230	112.272,920	307,597	570.982	585.262	0,539
2006	10.749,250	8.986,670	10.860,140	9.185,050	9.749,250	9.168,990	9.428,660	9.777,380	9.973,760	10.406,580	10.829,320	11.978,050	121.093,100	331,762	585.720	600.368	0,566
2007	11.940,910	9.728,200	10.209,380	9.252,250	9.827,960	9.387,370	9.881,150	9.505,840	9.926,130	10.864,480	11.109,450	11.501,550	123.134,700	337,355	593.526	608.369	0,568
2008	11.449,120	10.820,970	11.008,960	10.683,390	10.102,230	9.775,660	10.185,780	10.083,600	10.937,510	11.261,500	11.267,500	13.118,410	130.694,630	358,067	607.245	622.441	0,590
2009	12.704,330	11.078,870	11.927,490	10.879,450	10.874,880	11.026,590	11.409,420	10.929,890	10.924,370	12.610,320	12.207,600	14.432,150	141.005,360	386,316	615.496	634.345	0,628
2010	13.124,790	11.496,230	13.105,170	11.742,830	11.785,920	11.541,190	12.098,590	11.307,910	12.509,670	12.931,700	13.529,700	14.590,680	149.744,380	410,259	587.266	604.013	0,699
2011	14.306,440	12.392,720	13.538,740	12.381,680	12.321,240	12.128,060	12.270,200	12.599,130	12.812,900	13.136,980	13.479,160	15.323,240	156.892,490	429,294	594.938	611.904	0,722
2012	14.921,000	12.927,980	13.686,070	12.898,570	13.169,330	13.005,010	13.035,220	12.674,430	13.190,070	14.061,640	14.209,560	14.796,880	162.575,760	445,413	602.359	619.536	0,739
2013	15.564,940	13.536,130	13.250,380	14.384,740	13.225,660	13.234,400	13.878,290	13.006,120	13.516,280	14.668,890	14.539,460	15.767,640	168.572,930	461,644	628.314	646.673	0,735
2014	16.071,970	13.386,910	13.918,540	13.846,240	13.971,150	13.223,310	14.008,140	13.681,260	14.604,000	14.777,540	14.743,120	16.916,130	173.484,410	474,379	636.529	654.681	0,745
2015	15.682,960	13.431,850	15.263,900	14.403,740	14.052,600	14.228,460	14.180,470	12.863,740	15.138,880	14.867,260	15.408,690	16.870,480	176.433,030	483,378	643.997	662.362	0,751
2016	15.925,600	14.678,020	15.033,620	13.455,580	13.464,160	13.409,210	13.251,580	13.972,540	14.110,390	14.625,460	15.032,570	16.931,110	173.889,840	476,411	651.105	669.672	0,732
2017	16.308,180	13.227,430	16.094,100	13.439,090	15.591,070	14.255,430	14.205,210	14.957,310	14.938,710	15.932,040	16.207,480	18.566,090	183.722,140	503,348	657.853	676.613	0,765
2018	19.207,650	16.081,840	16.174,270	15.584,740	14.802,310	14.796,310	15.181,600	15.388,480	15.281,810	17.374,870	16.760,340	18.176,230	194.810,450	533,727	664.313	683.247	0,803
2019	17.691,350	15.394,150	16.034,310	16.606,270	16.380,480	14.692,720	16.420,050	15.717,190	16.648,150	17.587,000	18.079,530	20.495,910	201.747,110	552,732	672.138	691.305	0,822
2020	19.650,380	17.686,020	18.614,900	16.196,140	16.207,050	17.065,490	16.997,760	16.091,950	18.007,670	18.413,920	18.571,990	20.691,420	214.194,690	586,835	679.714	699.097	0,863
2021	18.469,180	16.572,520	18.259,610	15.989,080	16.295,360	16.285,810	16.283,480	16.010,870	17.395,830	17.697,710	18.553,820	19.997,640	207.810,910	569,345	687.006	706.597	0,829
2022	19.930,150	17.683,230	18.678,520	16.837,240	17.109,900	16.539,160	16.628,080	17.311,770	17.855,750	18.019,610	18.488,870	21.116,780	216.199,060	592,326	693.116	713.232	0,855
2023	21.595,800	17.947,100	19.879,340	17.866,100	18.795,110	17.451,430	18.175,460	18.401,850	19.085,040	20.312,120	20.421,520	21.095,940	231.046,810	633,005	700.480	720.456	0,904
2024	21.370,250	18.791,690	18.844,230	20.281,860	18.240,010	17.611,810	19.088,910	17.782,530	18.804,860	21.093,400	21.630,750	22.479,040	235.819,340	646,080	700.480	720.456	0,922
MEDIA MENSAL	13.605,898	11.888,353	12.634,051	11.809,283	11.804,577	11.485,170	11.932,372	11.925,069	12.542,303	13.069,661	13.296,251	14.771,609					

* Fonte: IBGE

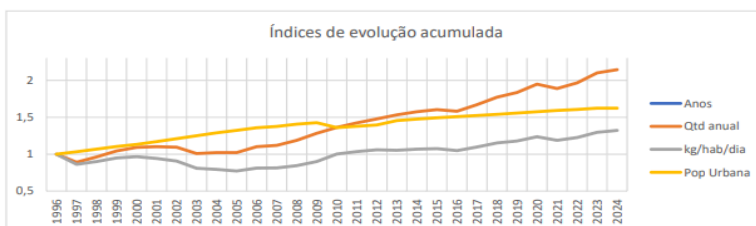
* Em 2022 houve atualização da população pelo Censo do IBGE 2022

2.737.715,050

Quantidade anual de RDO destinado no aterro sanitário (ton)

* Fonte: IBGE

* Em 2022 houve atualização da população pelo Censo do IBGE 2022

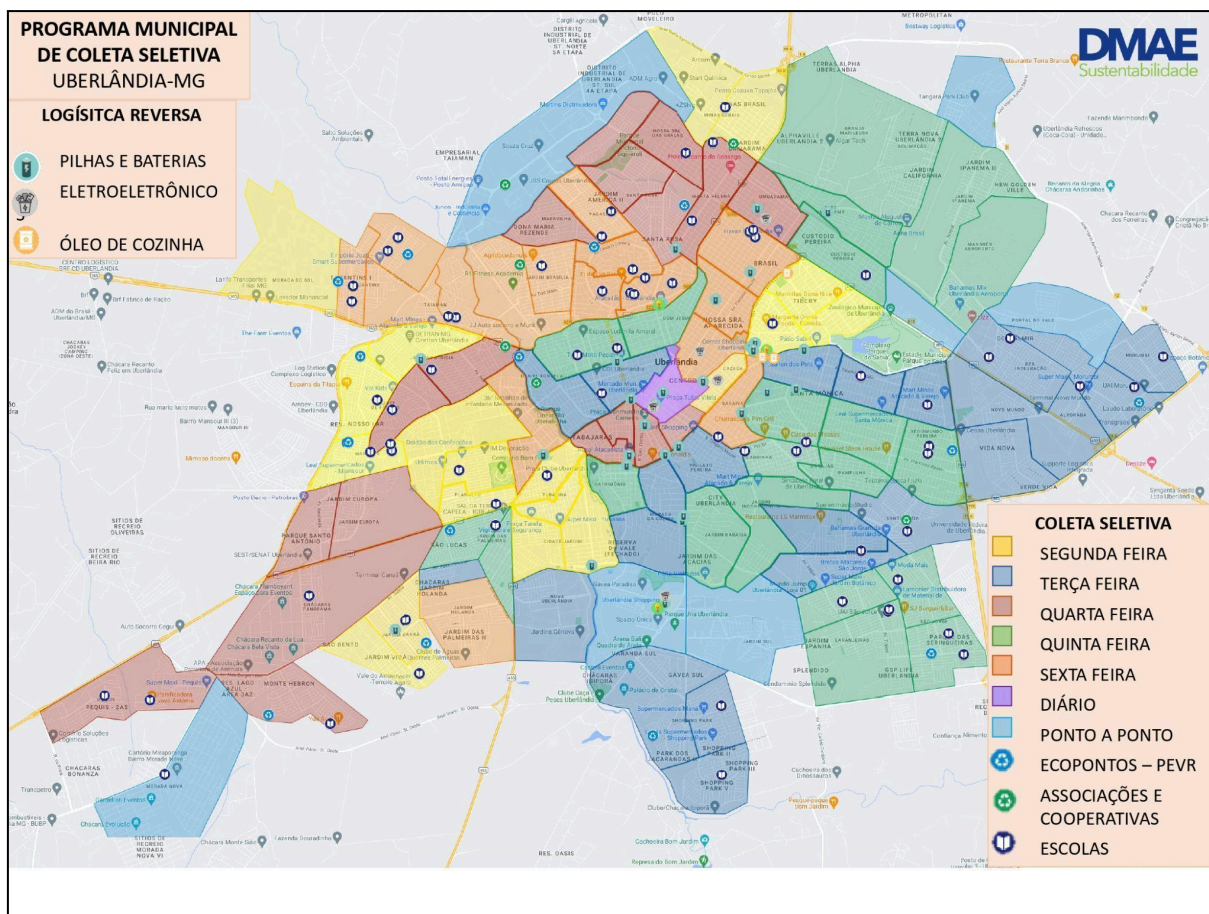


Fonte: site DMAE, 2024

Uberlândia conta com um Programa Municipal de Coleta Seletiva desde 2011, quando iniciou como projeto piloto no Bairro Santa Mônica. Atualmente, abrange todo município e no bairro Granja Marileusa, a implantação deu-se em 2021. Porém, desde 2016 com a promulgação da Lei Ordinária nº 12.578, os condomínios e estabelecimentos comerciais devem ter abrigos para armazenamento dos resíduos (seco e úmido) e disponíveis para coleta pública.

A coleta seletiva é realizada pelo poder público municipal e acontece às quintas-feiras no período vespertino .

Figura 35 - Coleta seletiva de Uberlândia



Fonte: site DMAE, 2024

Como o serviço é realizado de forma setorizada, são coletados juntamente com os resíduos dos bairros vizinhos, Aclimação, Jardim Ipanema, Alto Umuarama e Custódio Pereira. Os dados disponibilizados pelo Departamento Municipal de Água e Esgoto - DMAE, é o total coletado no município, conforme quadro 03. No bairro encontramos lixeiras com separação do material.

A Diretoria de Resíduos do DMAE, não tem a quantidade específica de material reciclável coletado no bairro Granja Marileusa.

Quadro 03: Quantidade de material reciclável coletado e comercializado em Uberlândia de 2011 a 2024

<div><div>DMAE</div><div>DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO</div></div> <div><div>PREFEITURA DE</div><div>UBERLÂNDIA</div></div>			DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO - DMAE AUTARQUIA MUNICIPAL, LEI Nº 1.555 DE 23/11/1967 CNPJ/MF: 25.769.548/0001-21 ISENTO DE INSCRIÇÃO ESTADUAL AV RONDON PACHECO, 6400 - TEL: (34) 3233 4300 – CEP: 38.405-142 – BAIRRO TIBERY - UBERLÂNDIA-MG															
PROGRAMA DE COLETA SELETIVA - COLETA, TRANSPORTE E DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS RECICLÁVEIS PARA ASSOCIAÇÕES E COOPERATIVAS DE CATADORES (KG)																		
MATERIAL RECICLÁVEL COLETADO PELO DMAE (KG)																		
ANOS	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	TOTAL ANUAL COLETADO	MÉDIA DIÁRIA	MÉDIA MENSAL	POPULAÇÃO ABRANGIDA*	PRODUÇÃO PER CAPITA (Kg/hab/dia)	
2011	13.602,00	55.046,00	44.170,00	43.390,00	52.080,00	58.270,00	67.060,00	88.370,00	80.740,00	90.750,00	93.960,00	115.520,00	802.958,00	3.211,8	66.913,2	149.619	25,5%	0,015
2012	155.150,00	136.060,00	144.930,00	137.250,00	145.760,00	133.760,00	153.050,00	160.940,00	161.760,00	166.190,00	154.460,00	136.480,00	1.785.790,00	7.143,2	148.815,8	210.821	35,9%	0,023
2013	177.500,00	138.490,00	141.100,00	178.995,00	147.230,00	147.780,00	173.770,00	155.100,00	163.430,00	174.130,00	153.359,00	162.390,00	1.913.274,00	7.653,1	159.439,5	233.222	39,7%	0,022
2014	196.650,00	170.340,00	155.610,00	159.130,00	164.890,00	151.180,00	173.275,00	157.840,00	170.130,00	175.770,00	154.500,00	184.520,00	2.013.835,00	8.055,3	167.819,6	266.390	45,4%	0,021
2015	195.180,00	158.090,00	183.140,00	195.700,00	178.190,00	186.270,00	189.730,00	177.790,00	188.130,00	180.070,00	165.100,00	199.910,00	2.197.300,00	8.789,2	183.108,3	275.631	46,9%	0,022
2016	177.370,00	166.840,00	184.095,00	166.300,00	169.310,00	175.340,00	166.460,00	169.630,00	141.740,00	151.830,00	154.550,00	180.280,00	2.003.745,00	8.015,0	166.978,8	275.631	46,9%	0,020
2017**	140.360,00	146.780,00	175.970,00	137.690,00	169.250,00	162.650,00	162.310,00	172.270,00	173.322,60	172.721,00	167.980,00	179.414,00	1.960.697,60	7.938,0	163.391,5	275.631	46,9%	0,019
2018	196.760,00	168.840,00	181.785,00	174.440,00	180.755,00	179.758,00	186.343,00	186.185,00	167.529,69	191.277,00	165.333,00	180.587,00	2.159.592,69	8.706,0	179.966,1	275.631	46,9%	0,021
2019	219.979,00	181.329,00	183.661,00	200.218,00	214.441,00	177.961,00	210.856,00	205.287,00	200.693,00	222.508,00	196.883,00	215.604,00	2.429.420,00	9.564,6	202.451,7	275.631	46,9%	0,024
2020***	229.308,00	180.799,00	218.844,00	200.364,00	196.021,00	211.120,00	231.087,00	211.360,00	246.480,00	252.790,00	241.088,00	280.562,00	2.699.823,00	10.799,3	224.985,3	335.810	57,2%	0,022
2021	270.978,00	252.520,00	278.314,00	249.197,00	254.340,00	272.947,00	296.261,00	316.930,00	328.864,00	307.760,00	310.659,00	376.338,00	3.515.108,00	13.948,8	292.925,7	503.558	85,7%	0,019
2022	325.250,00	289.355,00	360.260,00	315.525,00	343.589,00	343.566,00	314.572,00	334.339,00	350.288,00	304.325,00	317.947,00	374.519,00	3.973.535,00	15.768,0	331.127,9	503.558	85,7%	0,022
2023	357.858,00	301.416,00	366.122,00	300.505,00	368.650,00	356.611,00	356.332,00	385.207,00	380.159,00	403.935,00	417.880,00	426.556,00	4.421.231,00	17.827,5	368.435,9	527.058	89,7%	0,023
2024	449.909,00	399.465,00	395.162,00	449.763,00	428.571,00	418.143,00	463.006,00	284.026,00	266.627,00	283.327,00	236.031,00	297.900,00	4.371.950,00	17.280,4	364.329,2	527.058	89,7%	0,023
MÉDIA MENSAL	221.846,71	180.454,23	215.227,36	189.131,08	198.808,15	196.708,69	206.238,92	209.326,77	211.789,71	214.927,38	207.206,08	231.744,62	31.876.309,29					
MATERIAL RECICLÁVEL COLETADO PELAS ASSOCIAÇÕES E COOPERATIVAS (KG)																		
ANOS	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	TOTAL ANUAL COLETADO	MÉDIA MENSAL				
2020***	40.375,60	68.207,60	54.772,90	55.004,20	45.553,20	60.282,70	40.536,40	121.640,10	93.771,00	72.902,90	99.401,80	96.103,20	848.551,60	70.712,6				
2021	61.995,10	97.092,80	115.264,80	110.545,00	70.898,10	107.271,10	77.871,30	94.580,60	83.257,60	88.839,50	89.017,40	78.244,60	1.074.877,90	89.573,2				
2022	79.320,00	99.216,40	94.538,10	100.903,50	47.434,00	47.031,90	118.661,20	115.534,50	92.683,18	81.791,14	104.454,60	100.828,60	1.082.397,12	90.199,8				
2023	113.460,90	82.415,20	106.591,08	118.375,70	103.359,40	114.552,62	139.963,10	106.516,21	155.472,53	59.244,10	86.558,59	131.937,05	1.318.446,48	109.870,5				
2024	110.425,00	82.550,62	68.274,35	104.118,33	122.006,62	133.139,37	70.702,39	112.863,85	175.024,16	192.567,12	217.457,66	273.970,52	1.663.099,99	138.591,7				
ECOPONTOS - SMASU (KG)																		
2020***				48.300,00	44.100,00	51.100,00	49.100,00	47.800,00	41.200,00	43.100,00	21.500,00	25.600,00	371.800,00	41.311,1				
2021	35.000,00	32.100,00	22.000,00	37.000,00	20.000,00	37.300,00	31.000,00	18.000,00	26.100,00	23.200,00	18.000,00	15.300,00	315.000,00	26.250,0				
2022	32.100,00	21.000,00	52.510,00	31.900,00	30.100,00	32.100,00	29.880,00	29.800,00	26.300,00	21.000,00	47.300,00	48.500,00	402.490,00	33.540,8				
2023	50.600,00	40.000,00	33.220,00	27.700,00	38.500,00	41.000,00	70.340,00	76.000,00	26.000,00	33.175,00	36.336,00	33.628,00	508.699,00	42.391,6				
2024	73.000,00	69.000,00	64.000,00	55.000,00	50.700,00	37.300,00	37.300,00	35.200,00	38.000,00	32.000,00	33.000,00	31.000,00	555.500,00	46.291,7				
TOTAL MENSAL	596.276,60	591.582,62	611.171,23	688.846,73	572.651,32	661.077,69	665.354,39	757.935,26	757.808,47	647.819,76	755.026,05	835.311,97	8.140.862,09					
MATERIAL RECICLÁVEL COMERCIALIZADO PELAS ASSOCIAÇÕES E COOPERATIVAS DE CATADORES (KG)																		
ANOS	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	TOTAL ANUAL COMERCIALIZADO					
2011													1.003.254,00	124,9%				
2012													1.755.900,00	98,3%				
2013													1.631.200,00	85,3%				
2014													1.754.700,00	87,1%				
2015													1.799.400,00	81,9%				
2016													1.298.285,00	64,8%				
2017**	140.771,25	112.963,00	122.524,52	101.537,70	120.474,76	93.856,73	121.542,45	102.256,20	139.835,40	124.151,16	119.577,60	103.854,12	1.403.344,89	71,6%				
2018	151.464,18	135.660,28	139.055,96	118.779,26	122.227,51	126.195,90	120.462,34	141.173,12	135.814,65	150.022,36	166.441,76	153.752,20	1.661.049,46	76,9%				
2019	160.953,50	162.079,61	155.822,50	130.841,28	180.855,32	169.667,38	176.631,10	156.457,88	167.015,60	213.010,90	223.640,60	226.439,90	2.123.415,57	87,4%				
2020	272.529,20	268.444,50	256.658,30	284.701,30	292.326,80	348.339,70	344.170,26	341.731,50	319.891,70	362.622,50	328.747,57	326.814,10	3.746.977,43	95,6%				
2021	276.790,30	332.504,19	356.028,50	358.740,30	288.415,90	356.026,70	323.958,10	356.241,04	321.147,40	331.225,00	353.398,40	386.791,20	4.041.267,03	82,4%				
2022	421.087,70	364.572,40	398.040,10	448.380,20	416.371,30	372.922,10	444.670,30	453.315,80	406.172,96	421.965,23	421.621,20	478.144,00	5.047.243,31	92,5%				
2023	399.909,60	410.598,00	474.485,40	413.404,20	475.423,40	491.267,10	518.708,30	488.777,45	482.402,20	458.153,10	417.805,60	515.462,56	5.546.396,91	88,8%				
2024	459.569,52	598.193,72	661.376,58	756.163,40	588.576,80	543.235,50	437.425,13	438.030,30	422.391,20	634.516,03	478.145,02	611.085,32	6.628.708,32	100,6%				
MÉDIA MENSAL	260.500,82	255.260,28	271.802,17	265.194,89	270.870,71	279.753,66	292.877,55	291.421,86	281.754,28	294.450,04	290.176,10	313.036,87	32.812.433,60					

* Fonte: Censo IBGE; ** Início da Gestão do DMAE *** Início da contabilização de dados da coleta pelas associações e cooperativas e empresas

Fonte: site DMAE, 2024

Figuras 36 e 37 - Lixeiras com separação de material reciclável



Fonte: Acervo da autora, 2024

As lixeiras da figura 37 foram desenvolvidas em um projeto do Instituto Algar em parceria com a empresa Fabrimix no ano de 2015, que reaproveitavam os orelhões transformando-os em lixeiras, poltronas e vasos decorativos para plantas.

Está em discussão entre a Associação do Bairro Granja Marileusa - AME com DMAE, uma proposta de construção de uma unidade de compostagem para resíduos verdes, que está prevista para ser implantada na localização de coordenadas geográficas: latitude (S) 18°52'01", longitude (W) 48°14'40" (Google Earth, 2023). A figura 38 demonstra a localidade da proposta para instalar a unidade de compostagem no bairro.

Figura 38 - Área proposta para instalação de Unidade de Compostagem



Fonte: Google earth, 2023

A construção de uma unidade de compostagem para resíduos verdes representa um avanço significativo na gestão sustentável de resíduos orgânicos. Ao transformar restos de plantas, folhas, galhos e outros materiais vegetais em composto rico em nutrientes, essas unidades oferecem uma série de benefícios ambientais, econômicos e sociais. A figura 39 demonstra a localização destinada à instalação da unidade de compostagem do bairro.

Figura 39 - Local de instalação da Unidade de Compostagem



Fonte: Google earth, 2023

Em síntese, parte-se do pressuposto que a construção de unidades de compostagem para resíduos verdes representa um investimento estratégico na construção de cidades mais sustentáveis, resilientes e prósperas. Em imagem realizada no lócus da pesquisa, observa-se o local para a unidade de compostagem planejada para o bairro Granja Marileusa.

3.3 Edificações e Habitação Sustentável

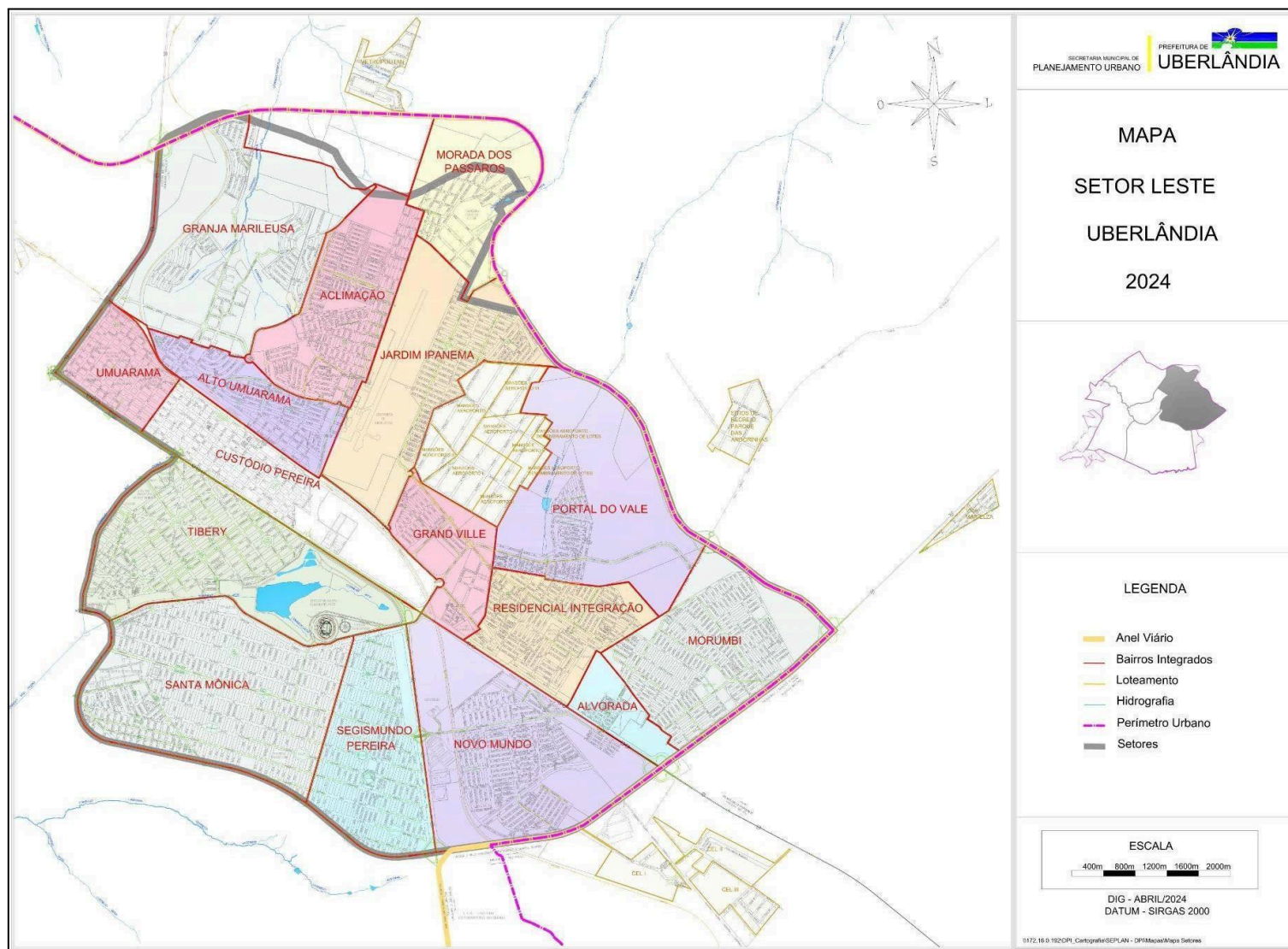
3.3.1 *Uso Racional da Água*

O bairro tem como objetivo promover o uso responsável dos recursos naturais, incluindo a gestão da água, e conta com um Programa de Uso Racional da Energia que visa melhorar a eficiência energética e incentivar a adoção de fontes renováveis (Granja Marileusa, 2014).

O Projeto de Drenagem de Águas Pluviais estabelece que, durante a operação do empreendimento, as águas pluviais serão direcionadas para o Córrego Perpétua (mapa 05), através de um dissipador tipo peterka, que fará o lançamento diretamente na calha do córrego (SIAM, 2014). As estruturas a serem implementadas incluem redes tubulares de concreto,

poços de visita, caixas de passagem e bocas de lobo, permitindo a coleta das águas pluviais em toda a área do loteamento (SIAM, 2014).

Mapa 05: Mapa setor leste com localização do Córrego Perpétua



Fonte: site Prefeitura Municipal de Uberlândia

O abastecimento de água no bairro é 100% da rede pública. Não há nenhum projeto com a comunidade para trabalhar o uso racional da água. Nesse sentido, torna-se elementar a elaboração de projetos para o uso racional da água em bairros planejados transcende a mera

otimização de recursos; representa um investimento estratégico na sustentabilidade urbana e na qualidade de vida das futuras gerações. A escassez hídrica, agravada pelas mudanças climáticas e pelo crescimento populacional, exige soluções inovadoras e integradas, que considerem o ciclo da água em sua totalidade.

Em um bairro planejado, a implementação de sistemas de captação e reaproveitamento de água da chuva se destaca como uma medida fundamental. A água pluvial, outrora descartada, pode ser utilizada para irrigação de jardins, lavagem de áreas comuns e até mesmo em sistemas de descarga, reduzindo significativamente o consumo de água potável.

A implementação de sistemas de irrigação eficientes, como a irrigação por gotejamento, e a utilização de pavimentos permeáveis, que permitem a infiltração da água no solo, complementam as estratégias de uso racional da água em bairros planejados. Além disso, a conscientização dos moradores sobre o consumo consciente da água é crucial para o sucesso de qualquer projeto. Campanhas educativas, workshops e a instalação de medidores individuais de consumo de água podem incentivar a adoção de hábitos mais sustentáveis.

3.3.2 Acessibilidade

A Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, que estabelece a Política Nacional de Mobilidade Urbana, define em seu Art. 4º a acessibilidade como “a facilidade oferecida às pessoas que garante a todos autonomia em seus deslocamentos, respeitando a legislação vigente.”

A acessibilidade é entendida como uma medida que reflete a facilidade com que qualquer atividade relacionada ao uso do solo pode ser realizada a partir de um determinado local, utilizando um sistema de transporte particular (BURNS E GOLOB, 1976).

Segundo Silva e Kawamoto (2020), a acessibilidade pode servir como uma ferramenta para a formulação de políticas públicas, uma vez que demonstra seu potencial para

ajudar a resolver diversos problemas no planejamento do transporte urbano, contribuindo para alcançar a funcionalidade desejada.

Uberlândia se destaca nacionalmente em políticas públicas voltadas para pessoas com deficiência, tornando-se a primeira cidade do Brasil a oferecer 100% de acessibilidade no transporte coletivo, um feito reconhecido como exemplo de Boas Práticas em Transporte pela ONU Habitat em 2012. O município está entre as cidades de médio porte com os maiores índices de acessibilidade no país. A implementação de políticas públicas de acessibilidade sempre fez parte de um extenso programa, que abrange diversas frentes e é desenvolvido de maneira contínua. Isso possibilita que a cidade avance na promoção da cultura da acessibilidade e no cumprimento da legislação. Através de várias ações de inclusão social, o município se dedica a proporcionar dignidade e qualidade de vida a todos, independentemente de suas condições de locomoção. O objetivo é garantir que todas as pessoas, sem exceção, possam estudar, trabalhar e participar de atividades de lazer de forma adequada.

Além disso, o município conta com o Conselho Municipal da Pessoa com Deficiência – COMPOD, cuja principal função é proteger e assegurar os direitos das pessoas com deficiência.

Os estabelecimentos e empresas instaladas no bairro, bem como residências, vias e espaços públicos seguem os padrões e normas estabelecidos pela Prefeitura Municipal. Alguns projetos tiveram atraso, devido às adequações a serem realizadas na parte de acessibilidade.

3.5 Sociedade e Economia / Saúde e Bem-Estar

3.5.1 Participação Comunitária

A participação comunitária é fundamental para o desenvolvimento de bairros planejados e sustentáveis. Esse envolvimento assegura as necessidades reais da população,

promovendo um ambiente mais justo, coeso e sustentável no processo de planejamento urbano. Essa parceria não apenas melhora a qualidade de vida dos moradores, mas também contribui para a criação de cidades mais resilientes e adaptáveis.

Conforme figura 40, o bairro Granja Marileusa possui uma Associação de Moradores e Empresas, criada com o objetivo de assegurar que os objetivos do bairro sejam preservados.

Figura 40 - Sede da Associação de Moradores e Empresas - AME



Fonte: Acervo da autora, 2024

Entre as responsabilidades da AME, que possui uma estrutura gerencial, estão o relacionamento com os moradores, os bairros vizinhos, a prefeitura e outros órgãos públicos. Além disso, a associação é responsável pelo controle do regimento de obras, manutenção, segurança e organização de eventos, entre outras atividades.

A Associação conta com um Estatuto Social (anexo A) que estabelece diretrizes que regulam os direitos e deveres dos associados. Além, desse documento, possuem ainda um

Regimento Interno (anexo B) que determina um conjunto de normas para regular o funcionamento da AME.

Em síntese, todo trabalho de gerenciamento e governança é realizado pela AME. Em 2024 foram investidos mais de 1.000.000,00 em recursos para melhoria do bairro. (Granja Marileusa, 2024). Esses, vêm dos moradores e empresas associadas a AME, sendo as cadeiras compostas:

- Associados - lotes e comércio
- Associados - condomínios verticais
- Associados - condomínios horizontais
- Associados - shopping e malls
- Associados - áreas não urbanizadas

Em 2024/2025 a AME é composta por um conselho diretivo e deliberativo que define as premissas do Estatuto, do Regimento Interno e faz a gestão das demandas do bairro, sendo:

- José Inácio Pereira (Presidente e Conselheiro Votante)
- Luiz Gonzaga de Oliveira (Vice-Presidente e Conselheiro Votante)
- Juliana Bernardeli (Diretora Superintendente)
- Gilda Elaine P. Anselmo (Diretora Administrativo/Financeiro)
- Valdemar da Silva Zuza (Diretor Técnico) - gestão da manutenção
- Marissa Amorim - Gerente

3.5.2 Economia Local

O bairro planejado é projetado para incluir centros comerciais, centros de inovação, espaços de coworking, escritórios, bancos, farmácias, entre outros. Dessa forma, o suporte ao empreendedorismo é significativo, contribuindo para o fortalecimento da economia local.

O granja marileusa conta com vários empreendimentos, seja na prestação de serviços, comércio, e-commerce, franquias dentre outros.

- 1 torre comercial
- 1 shopping com 80 lojas
- 30 empresas nacionais e multinacionais
- 2 escolas renomadas de uberlândia

Figuras 41 e 42- Estabelecimentos comerciais no Bairro Granja Marileusa



Fonte: Acervo da pesquisadora (2024).

Figuras 43 e 44- Estabelecimentos comerciais no Bairro Granja Marileusa



Fonte: Acervo da pesquisadora (2024).

As figuras 41, 42, 43 e 44 demonstram o compromisso do bairro em disponibilizar variados serviços para a comunidade e região. A presença de estabelecimentos comerciais em bairros planejados transcende a mera conveniência, desempenhando um papel crucial na construção de comunidades vibrantes e sustentáveis. A integração estratégica de comércios e serviços nesses espaços urbanos planejados contribui significativamente para a qualidade de vida dos moradores, a dinâmica econômica local e a sustentabilidade urbana.

3.5.3 Segurança

A segurança é um dos princípios de um bairro planejado e sustentável, que visa promover a qualidade de vida da população. Afinal, todos têm direito a viver em um local que seja acolhedor e seguro. Nesse contexto, a tecnologia se torna uma aliada importante na promoção da segurança, e no Granja Marileusa, utiliza-se de recursos como a Inteligência Artificial para tratar de um fator tão preponderante que é a segurança.

Em 2021, foi lançado um aplicativo (app) pela AME, que possibilita a participação dos moradores e amplia a cobertura de segurança no bairro. Essa iniciativa permite a coleta de

dados de forma estruturada, utilizando Inteligência Artificial. As informações coletadas são enviadas ao Centro de Operações da Polícia Militar, que se tornará o futuro Centro Integrado de Comando e Controle (CICC). Essa estrutura integrará serviços de defesa social, promovendo ações conjuntas, cooperativas e gerenciais na área de segurança pública (AME, 2021).

O CICC é coordenado pela Secretaria de Estado de Justiça e Segurança Pública (SEJUSP) e conta com a participação das forças de segurança mineiras e outras instituições de apoio. O app da AME Segurança faz parte do CICC e está disponível gratuitamente para smartphones iOS e Android. Dessa forma, o app permite que cidadãos possam notificar ocorrências no bairro (AME, 2021)

O AME Segurança pode ser baixado por moradores, funcionários de empresas e visitantes, que podem realizar seu cadastro e ativar reconhecimento facial para desbloqueio e uso. Além disso, o app é integrado com a Polícia Militar e permite o monitoramento autônomo e em tempo real. (AME, 2023). Além disso, a segurança é garantida no Granja Marileusa por um sistema de monitoramento composto por 44 câmeras e rondas de 24 horas, conforme destacado nas figuras 45 e 46, utiliza ainda recursos tecnológicos e digitais para promover maior segurança para as pessoas e será o primeiro bairro do país integrado via IA diretamente com a IA utilizada pela Polícia Militar. Até maio de 2025 há uma previsão de mais 70 câmeras de segurança, buscando maior tranquilidade aos moradores.

Figuras 45 e 46 - Câmeras de segurança do bairro



Fonte: Acervo da autora, 2024

A segurança em bairros planejados tem se beneficiado enormemente da integração de recursos tecnológicos e digitais, transformando a forma como a vigilância e a proteção são realizadas. Essas tecnologias não apenas aumentam a eficiência da segurança, mas também promovem um ambiente mais seguro e tranquilo para os moradores.

3.5.4 Acesso a Serviços de Saúde

Bairros planejados são projetados com uma infraestrutura que visa atender às necessidades da comunidade, promovendo um ambiente saudável e sustentável. Um dos principais benefícios de um bairro planejado é a proximidade de serviços essenciais, incluindo unidades de saúde, clínicas e hospitais. Essa acessibilidade é crucial, pois permite que os moradores recebam atendimento médico de forma rápida e eficiente, o que pode ser determinante em situações de emergência. Além disso, a presença de serviços de saúde bem estruturados contribui para a prevenção de doenças e a promoção de hábitos saudáveis, uma

vez que muitas vezes esses bairros oferecem programas de saúde comunitária, atividades físicas e espaços para lazer.

O bairro Granja Marileusa, conta com uma unidade da Unimed, com 10 consultórios, além de sala de curativos e de medicação, oferecem também atendimento com Nutricionistas, Psicólogos e o setor de Enfermagem (Granja Marileusa, 2024). Dispõe ainda dos laboratórios Check Up e Sabin (figuras 47 e 48), como alternativas de locais para realização de exames, evitando o deslocamento para outros bairros.

Figuras 47 e 48 - Laboratórios de saúde no bairro.



Fonte: acerva autora e google (sabin), 2024

Para atendimento público de saúde, os moradores têm a Unidade Básica de Saúde - UBS do bairro Custódio Pereira, que dista cerca de 1,4 km em linha reta e o Hospital de Clínicas da UFU - HC UFU, com distância em linha reta de 1,5 km. (Google maps, 2024).

Figura 49 - Unidades públicas de saúde próximas ao bairro Granja Marileusa



Fonte: Google earth, 2024.

A presença de unidades públicas de saúde nas proximidades de bairros planejados transcende a mera conveniência, representando um pilar fundamental para a construção de comunidades saudáveis e resilientes. A integração estratégica desses serviços no planejamento urbano garante o acesso equitativo à saúde, promove a qualidade de vida dos moradores e fortalece o tecido social do bairro.

3.5.5 Espaço para lazer e qualidade de vida

A qualidade do ambiente urbano em bairros planejados, que frequentemente conta com áreas verdes, ciclovias e espaços públicos, exerce um impacto positivo na saúde mental e física dos residentes. A oportunidade de realizar atividades ao ar livre, como caminhadas e esportes, ajuda a diminuir o estresse e a promover uma melhor qualidade de vida.

O bairro Granja Marileusa possui amplos espaços verdes e diversas opções de lazer, como por exemplo, o Parque Bike (Figura 50) que funciona aos sábados das 8h às 17h e domingos das 8h às 11h e conta com 18 bicicletas (mountain bikes) para adultos e 3 para crianças para uso dentro dos limites do Parque (<https://www.granjamarileusa.com.br>, 2023). Além de promover eventos que beneficiam tanto a comunidade local quanto às áreas adjacentes (Figuras: 50 e 51).

Figura 50 e 51 - Parque bike e evento no bairro Granja Marileusa



Fonte: <https://www.granjamarileusa.com.br>, 2023.

Um dos objetivos do bairro planejado é proporcionar uma qualidade de vida melhor, através de um planejamento urbano bem organizado e adequado. Porém, o que vemos na prática é que esse modelo busca atender às necessidades de uma população específica. A proposta de expansão do bairro é que as Áreas Institucionais sejam destinadas à áreas verdes, priorizando praças e parques, buscando uma melhor qualidade de vida.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A proposta de investigação explanada nesta pesquisa visou um estudo acerca do planejamento urbano pautado na sustentabilidade e com isso foi escolhido como objeto de estudo o bairro Granja Marileusa localizado na região leste da cidade de Uberlândia-MG.

No decorrer da pesquisa foi possível perceber que bairros planejados atraem não apenas novos moradores, mas também investidores, que veem potencial de valorização imobiliária. Com a crescente demanda por habitação de qualidade, a cidade continua a expandir seus projetos urbanísticos, sempre buscando atender às necessidades da população.

Assim, Uberlândia se consolida como um exemplo de planejamento urbano eficiente, promovendo um estilo de vida mais saudável e integrado. Uberlândia, localizada em Minas Gerais, é uma das cidades mais importantes do país devido ao seu crescimento econômico e desenvolvimento urbano. A cidade tem enfrentado desafios e oportunidades relacionados ao planejamento urbano, infraestrutura e sustentabilidade.

O desenvolvimento urbano de Uberlândia visa integrar áreas residenciais, comerciais e de serviços, promovendo mobilidade urbana e qualidade de vida para seus moradores. Em 2013, foi lançado o projeto Granja Marileusa na região Leste de Uberlândia, que apresentou uma proposta inteligente e sustentável. O estudo visou entender como a Granja Marileusa incorpora práticas e estratégias de sustentabilidade urbana, seu impacto no meio ambiente e os desafios e oportunidades para o fortalecimento dessas práticas no futuro. Assim, a pesquisa focou nos aspectos ambientais da Granja Marileusa, incluindo o uso e ocupação da terra, sistemas de segurança pública, mobilidade, abastecimento de água, coleta de resíduos e espaços públicos, com foco em soluções para promover a sustentabilidade. O estudo também considera os aspectos econômicos, incluindo a criação de comércio, emprego, inovação, estabilidade econômica e o desenvolvimento de indústrias sustentáveis. O acesso a serviços

de saúde, lazer e qualidade de vida em um bairro planejado é crucial para o bem-estar de seus moradores. Sendo assim, nota-se que a sustentabilidade urbana e a dinâmica socioeconômica são temas interconectados que abordam os desafios e oportunidades no desenvolvimento urbano. Ao integrar o planejamento urbano e a infraestrutura, as cidades podem promover uma vida sustentável e melhorar a qualidade de vida de seus moradores.

Conforme afirmado no início da presente pesquisa, torna-se pertinente reforçar que sustentabilidade urbana e dinâmica socioeconômica são tópicos interligados que exploram como as cidades podem se desenvolver de forma equitativa, considerando aspectos econômicos, sociais e ambientais.

A sustentabilidade urbana é um conceito que se tornou cada vez mais relevante nas discussões sobre o desenvolvimento das cidades contemporâneas. Em um mundo onde a urbanização avança de forma acelerada, a busca por soluções que promovam a harmonia entre o crescimento urbano e a preservação ambiental é essencial. O bairro Granja Marileusa, localizado em Uberlândia, Minas Gerais, é um exemplo interessante para analisar as dinâmicas socioespaciais que permeiam a sustentabilidade urbana.

Uberlândia, uma das cidades mais importantes do Triângulo Mineiro, tem enfrentado desafios típicos de áreas urbanas em crescimento, como a ocupação desordenada, a falta de infraestrutura adequada e a degradação ambiental.

Uma cidade que é muito fragmentada costuma enfrentar grandes desafios para ser sustentável. Quando ela é dividida em áreas isoladas, com pouca conexão entre elas, isso pode causar problemas como o desperdício de recursos, dificuldades na mobilidade e um impacto maior no meio ambiente. Além disso, a falta de integração entre os bairros pode dificultar o acesso a serviços essenciais, aumentar o trânsito e a poluição, além de criar desigualdades

sociais. Tudo isso faz com que a cidade não consiga se desenvolver de maneira equilibrada e sustentável, prejudicando a qualidade de vida de quem mora nela.

O bairro Granja Marileusa, que se destaca por sua diversidade socioeconômica, reflete essas questões de maneira particular. A região, que abriga classes sociais mais altas, apresenta um microcosmo das tensões e potencialidades que caracterizam a urbanização brasileira.

Em bairros planejados é notável a especulação imobiliária que passa a ser um problema, pois o objetivo principal dessas áreas é criar ambientes equilibrados, com infraestrutura adequada, áreas verdes e práticas que respeitam o meio ambiente. Quando há essa especulação, os preços dos imóveis podem subir de forma substancial, dificultando para quem realmente deseja morar nesses lugares em busca de qualidade de vida. Além disso, prejudica o desenvolvimento de uma comunidade forte e sustentável. Por isso, é fundamental que haja um planejamento responsável, para que esses bairros cresçam de maneira equilibrada, beneficiando tanto os moradores quanto o meio ambiente.

Um dos principais aspectos da sustentabilidade urbana no Granja Marileusa é a gestão dos recursos naturais. A presença de áreas verdes e a necessidade de preservação de espaços naturais são fundamentais para garantir a qualidade de vida dos moradores. A arborização urbana, por exemplo, não apenas embeleza o bairro, mas também contribui para a melhoria da qualidade do ar e para a redução das ilhas de calor, fenômenos comuns em áreas urbanas densamente povoadas. A implementação de projetos de paisagismo e a criação de parques são iniciativas que podem ser promovidas para fortalecer essa relação com a natureza.

Além disso, a mobilidade urbana é um fator crucial para a sustentabilidade do Granja Marileusa. A promoção de alternativas de transporte, como ciclovias e transporte público eficiente, pode reduzir a dependência de veículos particulares, diminuindo a emissão de poluentes e melhorando a qualidade do ar. A integração entre diferentes modais de transporte

é uma estratégia que pode ser adotada para facilitar o deslocamento dos moradores e promover um estilo de vida mais sustentável.

Outro ponto a ser considerado são as dinâmicas socioeconômicas que permeiam o bairro. A desigualdade social é uma realidade que impacta diretamente a sustentabilidade urbana. A falta de acesso a serviços básicos, como saúde, educação e saneamento, compromete a qualidade de vida e a inclusão social. Portanto, políticas públicas que visem à equidade e à justiça social são essenciais para garantir que todos os moradores do Granja Marileusa possam usufruir dos benefícios de um ambiente urbano sustentável.

A participação da comunidade é um elemento fundamental para o sucesso de iniciativas de sustentabilidade. O envolvimento dos moradores em projetos de revitalização e preservação do bairro pode gerar um senso de pertencimento e responsabilidade coletiva. A criação de conselhos comunitários e a realização de oficinas de capacitação são formas de empoderar a população local, permitindo que ela atue ativamente na construção de um futuro mais sustentável.

Para complementar, é relevante destacar que a educação ambiental desempenha um papel vital na formação de uma consciência crítica sobre a importância da sustentabilidade. Programas educativos que abordem questões ambientais e sociais podem sensibilizar os moradores do Granja Marileusa para a necessidade de adotar práticas mais sustentáveis em seu dia a dia, como a reciclagem, o consumo consciente e a preservação dos recursos naturais.

Neste contexto, o bairro Granja Marileusa em Uberlândia/MG exemplifica as complexas interações entre sustentabilidade urbana e dinâmicas socioespaciais. A promoção de um desenvolvimento urbano sustentável requer uma abordagem integrada que considere as especificidades locais, a participação da comunidade e a implementação de políticas públicas eficazes.

REFERÊNCIAS

- ACSELRAD, H. Discursos da sustentabilidade urbana. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*. Rio de Janeiro, n.1 p.79-90, 1999. <https://doi.org/10.22296/2317-1529.1999n1p79>
- AHAD, M. A., et al. Enabling technologies and sustainable smart cities. *Sustainable Cities and Society*, v. 61, p. 102301, 2020. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2020.102301>
- AHMASSEBY, S. The implementation of smart mobility for smart cities: A case study in Qatar. *Civil Engineering Journal*, v. 8, n. 10, p. 2154-2171, 2022. <https://doi.org/10.28991/CEJ-2022-08-10-09>
- ALSAMHI, S H., et al. Survey on collaborative smart drones and internet of things for improving smartness of smart cities. *IEEE Access*, v. 7, p. 128125-128152, 2019. <https://doi.org/10.1109/ACCESS.2019.2934998>
- ALVES, L. A. Cidades saudáveis e qualidade de vida em Uberlândia (MG): Aportes metodológicos para um processo em construção. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Federal de Uberlândia. Uberlândia/MG. 2016. 495p.
- ALVES, L, A.; SILVA, A. de P.; RIBEIRO FILHO. Cidades Sustentáveis: Desafios e Oportunidades para o Planejamento Urbano no Século XXI. Editora XYZ. 2018.
- AMORIM, P. H. S. de. Fragmentação socioespacial e cotidiano: Análise do residencial integração - Uberlândia (MG). Relatório de qualificação apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia. 2021.
- ANGELAKOGLU, K., et al. A methodological framework for the selection of key performance indicators to assess smart city solutions. *Smart Cities*, v. 2, n. 2, p. 269-306, 2019. <https://doi.org/10.3390/smartcities2020018>
- ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. 3.ed. Editora Vozes: Petrópolis-RJ, 2007.
- ASSARKHANI, Z., et al. The conceptualisation of resilience dimensions and comprehensive quantification of the associated indicators: A systematic approach. *International Journal of Disaster Risk Reduction*, v. 51, p. 101840, 2020. <https://doi.org/10.1016/j.ijdrr.2020.101840>
- ASSUNÇÃO, M. A. da. Indicadores de Mobilidade Urbana Sustentada para a Cidade de Uberlândia. (Dissertação de Mestrado). Faculdade de Engenharia Civil. Universidade Federal de Uberlândia. Uberlândia-MG. 2011. 138p.

ATTARAN, H.; KHEIBARI, N.; BAHREPOUR, D. Toward integrated smart city: A new model for implementation and design challenges. *GeoJournal*, v. 87, Supl. 4, p. 511-526, 2022. <https://doi.org/10.1007/s10708-021-10560-w>

BAIG, Z. A., et al. Future challenges for smart cities: Cyber-security and digital forensics. *Digital Investigation*, v. 22, p. 3-13, 2017. <https://doi.org/10.1016/j.diin.2017.06.015>

BELLINI, P; NESI, P; PANTALEO, G. IoT-enabled smart cities: A review of concepts, frameworks and key technologies. *Applied Sciences*, v. 12, n. 3, p. 1607, 2022. <https://doi.org/10.3390/app12031607>

BIBRI, S. E.; KROGSTIE, J. Smart sustainable cities of the future: An extensive interdisciplinary literature review. *Sustainable Cities and Society*, v. 31, p. 183-212, 2017. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2017.02.016>

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE. População no último censo. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/uberlandia/panorama>. Acesso em: 23, set., 2024.

_____. Ministério das Cidades. Política Nacional de Mobilidade Urbana Sustentável: princípios e diretrizes. Brasília, DF. 2004

CALGARO, C. Meio ambiente urbano e proteção ambiental: um estudo da cidade de Caxias do Sul, a partir da Constituição Federal de 1988. IV SemintUR - Seminário de Pesquisa em Turismo do MERCOSUL Universidade de Caxias do Sul -RS, Brasil, julho de 2006.

CAMPBELL, S.; FAINSTEIN, S. S. Readings in planning theory. 2nd ed. Rev. ed. Oxford, UK: Blackwell, 2003.

CAMPOS, H. A.; SILVEIRA, R. L. L. Urbanização e dinâmica socioespacial nas aglomerações urbanas da Região dos Vales, RS. In.: HEIDRICH, A. L.; SOARES, P. R. R.; TARTARUGA, I. G. P.; MAMMARELLA, R. (Orgs.). Estruturas e dinâmicas socioespaciais urbanas no Rio Grande do Sul: transformações em tempos de globalização (1991-2010). Porto Alegre: Editora Letra, 2016, p. 69-95. DOI <http://dx.doi.org/10.21826/9788563800206p69-95>. <https://doi.org/10.21826/9788563800206p69-95>

CARAGLIU, A.; DEL BO, C.; NUKANP, P. Smart cities in Europe. In: Central European Conference in Regional Science CERS, p. 45-59. 2009. Disponível em: https://intaai.vn.org/images/cc/Urbanism/background%20documents/01_03_Nijkamp.pdf. Acesso em: 17 jul. 2024.

CARMINATI, V.; GARREFA, F. O projeto do Granja Marileusa e suas filiações ao congresso para o novo urbanismo: uma análise crítica. XVIII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. 2019. Disponível em: <https://anpur.org.br/category/anais/enanpur/>. Acesso em: 17 jul. 2024.

COELHO, W. R.; D'OLIVEIRA, S. A. C. A governança participativa no planejamento urbano: uma direção do urbanismo sustentável. Anais do IV ENANPARQ, Estado da Arte, Porto Alegre, p. 1-17, 2016.

COSTA, J. Inclusão digital: desafios e perspectivas. Revista Brasileira de Tecnologia da Informação, v.15, n.2, p. 45-60, 2023.

COSTA, M. S. Um Índice de Mobilidade Urbana Sustentável. 2008. 274 f. Tese (Doutorado em Engenharia de Transportes) - Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Transportes, Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, São Carlos, SP, 2008.

CRAICE, C. População e Consumo: considerações para o debate ambiental. Revista Espinhaço, V. 1, N. 1, p. 15-24, 2012.

DALFOVO, M. S.; LANA, R. A.; SILVEIRA, A. Métodos quantitativos e qualitativos: um resgate teórico. Revista Interdisciplinar Científica Aplicada, Blumenau, v. 2, n. 3, p. 1-13, 2008. Disponível em: <https://portaldeperiodicos.animaeducacao.com.br/index.php/rica/article/view/17591>. Acesso em: 22 set. 2024.

DASHKEVYCH, O.; PORTNOV, B. A. Criteria for smart city identification: A systematic literature review. Sustainability, v. 14, n. 8, p. 4448, 2022. <https://doi.org/10.3390/su14084448>

DAVIDOFF, P.; REINER, T. "A choice Theory of Planning". In: FALUDI, A. A Reader in Planning Theory. Uk: Pergamon Press, p. 11-39, 1991. <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-017066-4.50007-2>

DIEB, D. de A. Sustentabilidade Urbana: Desafios e Oportunidades no Planejamento das Cidades. 2013.

DURAZO, E. P. Desarrollo sustentable de las ciudades. Ciudades, México, n.34, p.51, abr., jun. 1997.

ELBERZHAGER, F., et al. Towards a digital ecosystem for a smart city district: procedure, results, and lessons learned. Smart Cities, v. 4, n. 2, p. 686-716, 2021. <https://doi.org/10.3390/smartcities4020035>

FALUDI, A. A Reader in Planning Theory. Uk: Pergamon Press, 1991.

- FARR, D. Urbanismo sustentável. Desenho urbano com a natureza. Porto Alegre: Bookman, 2013.
- FERREIRA, H.; CASSIOLATO, M.; GONZALEZ, R. Uma experiência de desenvolvimento metodológico para avaliação de programas: o modelo lógico do programa segundo tempo. Brasília: IPEA, 2009.
- FREITAS, W. R. S.; JABBOUR, C. J. C. Utilizando estudo de caso (s) como estratégia de pesquisa qualitativa: boas práticas e sugestões. *Revista Estudo & Debate*, v. 18, n. 2, p. 7-22, 2011.
- FRIEDMANN, J. Planning in the public domain: from knowledge to action. Princeton, NJ: Princeton University, 1987. <https://doi.org/10.1515/9780691214009>
- GARCIA, M. E. de B. Bairros planejados e sustentabilidade: o bairro Granja Marileusa, Uberlândia (MG). Trabalho Final de Graduação (Bacharelado em Geografia) - Instituto de Geografia, Geociências e Saúde Coletiva (IGESC). Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia. 2024. 30p.
- GARCÍA, M. Inovações na gestão de resíduos urbanos: o caso de Barcelona. *Revista de Gestão Ambiental*, v. 14, n.2, p.45-60, 2022.
- GIFFINGER, R.; HAHN, J.; KRAMAR, H.; PÖTZ, S.; MEIER, A. (2007). Smart Cities: Ranking of European Medium-Sized Cities. Vienna University of Technology.
- GHARAI BEH, A., et al. Smart cities: A survey on data management, security, and enabling technologies. *IEEE Communications Surveys & Tutorials*, v. 19, n. 4, p. 2456-2501, 2017. <https://doi.org/10.1109/COMST.2017.2736886>
- GHOUCHANI, M., et al. Identification and assessment of hidden capacities of urban resilience. *Environment, Development and Sustainability*, v. 23, n. 3, p. 3966-3993, 2021. <https://doi.org/10.1007/s10668-020-00752-8>
- GOMYDE, A. et al. O Futuro é das CHICS: Como construir agora as Cidades Humanas, Inteligentes, Criativas e Sustentáveis. Brasília, Instituto Brasileiro de CHICS - IBCIHS. 2020.
- GONÇALVES, M. de O. Construindo o espaço urbano através de comunidades planejadas no Brasil. Dissertação (mestrado). Universidade de São Paulo, São Paulo. 2017. 131 p.
- GOMYDE, A. et al. O Futuro é das CHICS: Como construir agora as Cidades Humanas, Inteligentes, Criativas e Sustentáveis. Brasília: Instituto Brasileiro de CHICS - IBCIHS. 2020.
- HALL, P. Urban and regional planning. 4th ed. New York: Routledge, 2002.

HARVEY, D. Social Justice and the City. University of Georgia Press, 2008.

<https://doi.org/10.1353/book13205>

HARVEY, D. A produção capitalista do espaço. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2005.

HOLLANDS, R. G. Will the real smart city please stand up? Intelligent, progressive or entrepreneurial?. City, 12(3), 303-320, 2008. <https://doi.org/10.1080/13604810802479126>

IDSC - BRASIL. A evolução das 5.570 cidades brasileira sem direção a Agenda 2030 da ONU. 2024. Disponível em: <https://idsc.cidadessustentaveis.org.br/>. Acesso em: 10, set., 2024.

JABOTÁ, S. U. S. Urbanização, meio ambiente e vulnerabilidade social. Boletim Regional, Urbano e Ambiental, IPEA, 05 de jun. 2011. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5567/1/BRU_n05_urbanizacao.pdf. Acesso em: 17 jul. 2024.

JACOBS, J. Morte e vida de grandes cidades. Tradução de Carlos S. Mendes Rosa e revisão da tradução de Maria Estela Heider Cavalheiro. 3. ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011.

KAUR, H.; GARG, P. Urban sustainability assessment tools: A review. Journal of Cleaner Production, v. 210, p. 146-158, 2019. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2018.11.009>

KWAK, Y. H.; LEE, J. Toward sustainable smart city: Lessons from 20 years of Korean programs. IEEE Transactions on Engineering Management, v. 70, n. 2, p. 740-754, 2021. <https://doi.org/10.1109/TEM.2021.3060956>

LAKATOS, E. M; MARCONI, M DE A. Fundamentos de metodologia científica. 8. ed. - São Paulo : Atlas, 2017.

LEFEBVRE, H. A produção do espaço. Tradução de Ana Maria Simões, Doralice Barros Pereira, Pedro Henrique Denski e Sérgio Martins. Belo Horizonte: UFMG, 2006.

LEFEBVRE, H. A revolução urbana. Tradução de Sérgio Martins e Revisão Técnica de Margarida Maria de Andrade. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.

LEITE, C. Cidades sustentáveis? Desafios e oportunidades. Com Ciência, Campinas, n. 118, 2010. Disponível em: http://comciencia.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1519-76542010000400008&lng=es&nrm=iso. Acesso em: 24 jun. 2023.

LIM, C; KIM, K-Jae; MAGLIO, P. P. Smart cities with big data: Reference models, challenges, and considerations. Cities, v. 82, p. 86-99, 2018. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.04.011>

- MACHADO, J. R. F. Metodologias de pesquisa: um diálogo quantitativo, qualitativo e quali-quantitativo. *Devir Educação*, [S. l.], v. 7, n. 1, p. e-697, 2023. DOI: 10.30905/rde.v7i1.697. Disponível em: <https://devireducacao.ded.ufla.br/index.php/DEVIR/article/view/697>. Acesso em: 08 set. 2024. <https://doi.org/10.30905/rde.v7i1.697>
- MARICATO, E. Para entender a crise urbana. São Paulo: Expressão Popular, 2015.
- MEADOWS, D. H., et al. Limites do Crescimento. Um relatório para o projeto do Clube de Roma sobre o dilema da humanidade. São Paulo: Perspectiva, 1973.
- MELO, C. S.; SAMPAIO, A. C. F. Análise da expansão urbana de Uberlândia-MG, usando ferramentas de geoprocessamento. 2014. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2014. Disponível em: <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal15/Nuevastecnologias/Sig/12.pdf>. Acesso em: 08 jun. 2024.
- MICHELOTTO, L. D. G. O uso de indicadores na avaliação da sustentabilidade urbana: teoria e aplicação no bairro Granja Marileusa, Uberlândia, Minas Gerais. 2021. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de Brasília, Instituto de Ciências Humanas, Departamento de Geografia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2021.
- MINAYO, M.C.S. O desafio do conhecimento. 12. ed. São Paulo: Editora Hucitec; 2010.
- MOREIRA, P. N. B.; DANTAS, F. A. DE C.; MARTINS, C. R. Algumas contribuições de Milton Santos para a compreensão do Plano Diretor participativo das cidades.. *Caminhos de Geografia - Revista Online*. Disponível em: <http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia>. Acesso em: 10, nov., 2024.
- MUNIER, N. Methodology to select a set of urban sustainability indicators to measure the state of the city, and performance assessment. *Ecological Indicators*, v. 11, n. 5, p. 1020-1026, 2011. <https://doi.org/10.1016/j.ecolind.2011.01.006>
- MUNIZ, G. V. M. Bairros planejados contemporâneos: sustentabilidade e inovação tecnológicas. Dissertação (Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2019. 149p.
- MUNIZ, C. R.; LEUGI, G. B.; PEREIRA, C. de M.; PRZEYBILOVICZ, É.; ALVES, A. M. Uma análise sobre exclusão digital durante a pandemia de COVID-19 no Brasil: Quem tem direito às cidades inteligentes? *Revista de Direito da Cidade*, v. 13, n. 2, p. 700-728, 2021. DOI: 10.12957/rdc.2021.54909. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/54909>. Acesso em: 20 jan. 2025.

- SILVA, A. L. C.; BENINI, S. M.; GODOY, J. A. R. de. Cidades Inteligentes e Cidades Sustentáveis: contradições e sinergia para a construção de um modelo integrado. Boletim de Conjuntura (BOCA), Boa Vista, v. 20, n. 58, p. 350-382, 2024. DOI: 10.5281/zenodo.14533176. Disponível em: <https://revista.ioles.com.br/boca/index.php/revista/article/view/6249>. Acesso em: 29 mar. 2025.
- NEUWIRTH, R. Novo Urbanismo: cidades para as pessoas. São Paulo: Editora Aleph, 2018.
- OLIVEIRA, T. F. Mobilidade Urbana em Uberlândia: Avanços e Desafios. Caderno de Urbanismo, v. 15, n.1, p. 23-37, 2022.
- PERALTA ARIAS, J. J. Sostenibilidad urbana en el contexto latinoamericano y en el europeo. Cuadernos de Investigación Urbanística, v. 131, p. 1-128, 2020. <https://doi.org/10.20868/ciur.2020.131.4465>
- PEREIRA, L. C. Urbanização e Desigualdade em Uberlândia: Uma Análise Crítica. Estudos Urbanos, v. 8, n. 2, p. 78-92, 2020.
- PRADO, M. A. R.; CASTANHA, R. C. G. Indicadores: conceitos fundamentais e importância em CT&I. In: GRÁCIO, M. C. C., MATÍNEZ-ÁVILA, D., OLIVEIRA, E. F. T.;
- PEREIRA, L. A. G.; OLIVEIRA, L. D. de. Geografia, desenvolvimento e luta política. Editora Unimontes: Montes Claros-MG., 2024. <https://doi.org/10.4000/12ge7>
- PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA. Plano Diretor Plano de Uberlândia. 2018. Disponível em: <https://www.uberlandia.mg.gov.br/prefeitura/secretarias/planejamento-urbano/plano-diretor/>. Acesso em: 10, out., 2024.
- RECHE, D. A produção e transformação urbana da pequena cidade: um estudo sobre o espaço de Nova Esperança do Sul. Universidade Federal da Fronteira Sul. 2021. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/367994037>. Acesso em: 10, nov., 2024.
- RIBEIRO, A. Curitiba: um modelo de gestão de resíduos sólidos. Cadernos de Urbanismo, v.9, n.1, p. 22-35, 2021.
- RODRIGUES, A. M. Desigualdades socioespaciais - a luta pelo direito à cidade. Cidades, v. 4, n. 6, p. 73-88, 2007. <https://doi.org/10.36661/2448-1092.2007v4n6.12796>
- SACHS, J. D. The Age of Sustainable Development. Columbia University Press. 2015. <https://doi.org/10.7312/sach17314>
- SANTOS, M. A urbanização brasileira. 5. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2013.

SCOTT, J. C. Seeing like a state: How certain schemes to improve the human condition have failed. Yale University Press, 2006.

SCUSSEL, M. C. B.; SATTLER, M. A. (Des) construindo índices de qualidade de vida: uma abordagem crítico-analítica à formulação de indicadores de sustentabilidade para Porto Alegre. Paranoá: cadernos de arquitetura e urbanismo, v. 4, p. 31-44, 2007.

<https://doi.org/10.18830/issn.1679-0944.n4.2007.12102>

SILVA, J. São Paulo Mais Limpa: iniciativas para a gestão de resíduos sólidos. Jornal de Sustentabilidade Urbana, v.11, n.3, p.78-90, 2023.

SILVA, J. R.; SANTOS, M. A. Sustentabilidade e Coleta Seletiva em Uberlândia: Desafios e Perspectivas. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v.12, n.3, p. 45-60, 2021.

SILVA, B. N.; KHAN, M.; HAN, K. Towards sustainable smart cities: A review of trends, architectures, components, and open challenges in smart cities. Sustainable Cities and Society, v. 38, p. 697-713, 2018. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2018.01.053>

SILVA, C. F. R.; VARGAS, M. A. M. Sustentabilidade Urbana: Raízes, Conceitos e Representações. Scientia Plena, V. 6, N.3, p. 01-06, 2010.

SILVA, G. J. A.; ROMERO, M. A. B. Novos paradigmas do urbanismo sustentável no Brasil: a revisão de conceitos urbanos para o século XXI. In: Anais do 4º Congresso Lusobrasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado, Sustentável. out., 2010. SMART NATION SINGAPORE. Smart Nation: The Future of Singapore. 2021. Disponível em: <https://www.smartnation.gov.sg>. Acesso em: 16, jan., 2025.

STOCKHOLM CITY. Stockholm's Smart City Strategy. Retrieved from. 2021. Acesso em: Stockholm City Official Website. Acesso em: 10, nov., 2025.

SOUZA, M. A. de. Governo urbano. São Paulo: Nobel, 1988.

SOUZA, M. L. de. Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. 6. Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

SOUZA, M. L. de. O desafio metropolitano: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

SOUZA, M. L.de. Planejamento Urbano e Justiça Social: Desafios e Perspectivas para o Século XXI. Editora ABC, 2015.

ZOOK, M.; GRAHAM, M.; HENDRICKS, J. A.; KISER, J. The Geography of the Smart City. Urban Studies, v. 54, n. 2, p.255-278, 2017.

ANEXO A - ESTATUTO SOCIAL DA AME

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA
ESTATUTO SOCIALRTDPJ
nº 2661635

I - CONSTITUIÇÃO

1.1. - Denominação, Prazo e Sede – A associação civil, sem fins econômicos, sob a denominação de **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA**, é constituída por prazo indeterminado, com sede e foro jurídico e administrativo no município de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Floriano Peixoto, nº 5605, bairro Granja Marileusa, CEP. 38406-642, regida por este estatuto e legislação pertinente.

1.2. - Objetivos - A **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA**, a seguir designada apenas por **Associação**, tem por objetivos:

- a) propiciar aos **Associados Titulares** a administração do empreendimento **GRANJA MARILEUSA**, especificamente na área onde está sendo desenvolvido o **Bairro Planejado**, empreendimento esse de idealização e iniciativa das empresas – **ÁRVORE S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, **GRANJA MARILEUSA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, **PARQUE GRANJA MARILEUSA PARTICIPAÇÕES S.A.**, e **GRANJA MARILEUSA LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS S.A.**, o qual compreende toda a área do projeto planejado (masterplan) Granja Marileusa, criado pelos idealizadores, que fica depositado na sede desta Associação, bem como a totalidade dos lotes dos loteamentos já implantados e as acessões, inclusive condominiais por unidades autônomas, já acrescidas ao território do projeto, e, ainda, as glebas e loteamentos e respectivas acessões, inclusive condominiais por unidades autônomas acrescidas, que vierem a ser implantadas no empreendimento, os próprios condomínios e associações de loteamentos fechados entre outras, a qualquer tempo, por iniciativa do grupo empresarial da supracitada empreendedora, em parceria com terceiros, ou projetos independentes de terceiros. Lista-se, nesta data, como parte do **Bairro Planejado GRANJA MARILEUSA**, o loteamento fechado "Alphaville", os condomínios residenciais Village Paradiso I e II, e o Loteamento Convencional Granja Marileusa Fase 1A, de uso misto (lotes residenciais e lotes empresariais/comerciais), com os equipamentos urbanos nele instalados, áreas de apoio, jardins, bem como a implementação de melhorias em relação aos serviços e bens próprios, sempre em caráter suplementar aos serviços públicos prestados pela Municipalidade;
- b) gestionar junto aos Poderes Públicos competentes a prestação regular dos serviços da competência destes vários órgãos, no que se refere à manutenção, limpeza, vigilância, conservação, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes institucionais, conservação das áreas

Rubricas:

Página 1

Fernando Moraes Belchior
OAB/MG 121.581

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

comuns dos loteamentos como um todo, incluindo áreas verdes, áreas de preservação permanente, parques, vielas, jardins, praças, rotatórias e demais áreas de apoio.

- c) fiscalizar a observância das restrições urbanísticas aplicáveis aos lotes, referentes ao uso do solo e ao direito de construir e utilizar, e zelar para que os **Associados** conservem os lotes, ainda que sujeitos ao regime condominial da Lei 4.591/64, e respectivas acessões, nos termos das Restrições Urbanísticas instituídas pelo loteador quando do registro do loteamento, dos Regulamentos dos Loteamentos e Convenções Condominiais;
- d) zelar pelo cumprimento de condicionantes ambientais e demais obrigações assumidas pelos **Associados Fundadores**, seus sucessores e/ou terceiros em parceria, quando da obtenção dos licenciamentos dos loteamentos pelos órgãos públicos, cujas responsabilidades se estendam após o término das obras dos loteamentos, arcando com os custos de tais obrigações a partir da conclusão das obras de infraestrutura dos loteamentos e providenciar as transferências de responsabilidades para a **Associação** junto aos respectivos órgãos, devendo, para tanto, tomar todas as providências necessárias para atendimento aos órgãos competentes, nos prazos e condições estabelecidos nas condicionantes, incluindo-se, dentre outras, a apresentação de relatórios periódicos, quando for o caso;
- e) proceder à manutenção e operação dos equipamentos urbanos instalados nos loteamentos, desde que a gestão seja incumbida à Associação, e que não tenham sido doados às concessionárias de serviços públicos (tais como Elevatórias, Poços, Estações de Tratamento de Esgoto e de Água, Reservatórios de Água, "Booster"), arcando com todos os custos decorrentes, mediante a contratação de empresas especializadas em tais operações;
- f) desde que de propriedade da **Associação**, arcar com os impostos incidentes sobre as áreas verdes, vielas e lotes internos destinados aos equipamentos urbanos, integrantes dos loteamentos, bem como o imposto de transmissão dos imóveis a serem doados à **Associação** pela **Loteadora** e pelas despesas com escrituras e registros no Registro de Imóveis;
- g) contribuir para a qualidade de vida e cordialidade nas relações entre os **Associados**, promovendo ações culturais e esportivas, dentre outras atividades de entretenimento.
- h) representar os **Associados**, ativa e passivamente, na defesa de direitos coletivos;
- i) gerir e administrar os interesses comuns, gerais e setoriais, dos proprietários de imóveis residenciais e empresariais/comerciais, inclusive de destinação condominial ou associativa (loteamentos fechados), edificados ou não, inclusive multifamiliares, integrantes do empreendimento **GRANJA MARILEUSA**, idealizado sob o conceito de **Bairro Planejado**;

Rubricas:

Página 2

Fernando Mendes Belchior
OAB/MG 121.581



RTDPJ
nº2661635

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

- j) cumprir e fazer cumprir integralmente todo o regramento urbanístico, ambiental, edílico e demais pertinentes, legal e convencional, Federal, Estadual e Municipal, e convencionais estipulados pelo loteador quando do registro do loteamento, bem como quaisquer outras disposições que normatizem e/ou que vierem disciplinar o empreendimento **GRANJA MARILEUSA** em seus diversos setores residenciais e comerciais, inclusive multifamiliares;
- k) fiscalizar a manutenção dos lotes e edificações a ele acrescidas, observando-se a conservação e limpeza dos mesmos, a fim de coibir práticas de descaso e abandono;
- l) fiscalizar a preservação do paisagismo adotado para o empreendimento;
- m) pugnar pelo desenvolvimento comunitário de todo o empreendimento, visando, sempre, sua integração harmônica, inclusive, no que concerne a coexistência das acessões de características diversas, quais sejam, residenciais, inclusive multifamiliares, e empresariais/comerciais de qualquer natureza;
- n) manifestar-se sobre os projetos de edificações, paisagismo, uso e ocupação do solo, movimentações de terras, neles inseridas as plantas apresentadas pelos proprietários de lotes, como lhes impõem os contratos de venda, podendo aprová-los ou rejeitá-los, segundo os critérios estabelecidos para a construção de acordo com os regulamentos pertinentes, além de promover todos os atos, inclusive os judiciais, necessários para coibir e/ou desfazer edificação que infrinja os mencionados critérios, aplicando, também, as penalidades adiante previstas neste estatuto; A Associação deve observar e fazer cumprir as regras e restrições contidas no Manual Técnico de Parceiros, depositado na sede desta Associação;
- o) representar coletivamente todos os **Associados Titulares**, ativa e passivamente, perante os Poderes Públicos, Municipal, Estadual e Federal, Ministérios, Secretarias e Autarquias, Paraestatais, Concessionárias e Permissionárias do Serviço Público, Órgãos Ambientais e, ainda, perante terceiros e onde mais necessário for, para tratar de todos os assuntos que digam respeito às finalidades sociais da **Associação**;
- p) fazer cumprir fielmente as disposições contidas no presente Estatuto Social, inclusive aquelas relativas às contribuições associativas, aplicando, quando for o caso, as penalidades cabíveis, além de tomar as medidas administrativas, judiciais e extrajudiciais pertinentes.

II – DOS ASSOCIADOS

2.1. – Do Quadro Social – O quadro social da ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA será constituído por:

Rubricas:

Página 3

Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.581

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

a.) – **Associados Patronos:** (1.) – **ÁRVORE S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na av. Floriano Peixoto, n.º 7.001, bairro Granja Marileusa, CEP. 38.406-642, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 66.444.548/0001-39; (2.) – **GRANJA MARILEUSA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, com sede na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na av. Floriano Peixoto, n.º 7.001, bairro Granja Marileusa, CEP. 38.406-642, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 16.895.043/0001-42; (3.) – **PARQUE GRANJA MARILEUSA PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF nº 16.894.971/0001-62, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na av. Floriano Peixoto, n.º 7.001, bairro Granja Marileusa, CEP. 38.406-642.; (4.) – **SPACE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.772/0001-68, com sede na av. Floriano Peixoto, n.º 7.001, bairro Granja Marileusa, CEP. 38.406-642, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais; e (5.) – **GRANJA MARILEUSA LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF 19.429.845/0001-25, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na av. Floriano Peixoto, n.º 7.001, bairro Granja Marileusa, CEP. 38.406-642, em razão da vinculação destes ao empreendimento **GRANJA MARILEUSA**.

b.) – **Associados Fundadores:** todas as pessoas físicas e jurídicas que, em razão de exercerem atividades voltadas ao desenvolvimento e execução do empreendimento **GRANJA MARILEUSA**, participaram do ato constitutivo da **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA**.

c.) – **Associados Titulares:** todas as pessoas físicas e jurídicas que sejam proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, sucessores, enfim, titulares de direitos aquisitivos sobre os lotes residenciais e empresariais/comerciais e unidades autônomas integrantes de condomínios ou loteamentos fechados, tanto residenciais multifamiliares como empresariais/comerciais, que comporão, a qualquer tempo, o empreendimento **GRANJA MARILEUSA**. Também serão considerados **Associados Titulares** o Condomínio que representar seus condôminos bem como a Associação do loteamento fechado, que também representa seus associados.

d.) – A qualidade de **Associado Titular** também será deferida às pessoas físicas e jurídicas identificadas na alínea anterior que, ao tempo de constituição desta **Associação**, já eram proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, sucessores, enfim, titulares de direitos aquisitivos sobre imóveis de qualquer natureza dentro dos limites do empreendimento **GRANJA MARILEUSA**, limites esses indicados pelas matrículas registrarias referidas na alínea "a" do item "1.2." deste instrumento, mediante manifestação expressa exarada em Termo Associativo.

2.1.1. – Os **Associados Titulares** serão classificados por categorias segundo a destinação dos imóveis de que serão titulares, a saber:

- a) **Associados Titulares (LR):** Associados Titulares de **lotes residenciais** e respectivas acessões quando edificadas, e/ou associação/condomínio de loteamento residencial fechado.

Rubricas:

Página 4

Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.581



RTDPJ
nº 2661635

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

- b) **Associados Titulares (CRV):** Associados Titulares de unidades **condominiais** autônomas **residenciais verticais**, e/ou seus respectivos condomínios.
- c) **Associados Titulares (LEC):** Associados Titulares de **lotes empresariais/comerciais** autônomos e respectivas acessões quando edificadas.
- d) **Associados Titulares (CE):** Associados Titulares de unidades **condominiais** autônomas **empresariais/comerciais**, e/ou seus respectivos condomínios.
- e) **Associados Titulares (EREC):** Associados Titulares **empreendedores** de **residenciais** e **empresariais/comerciais**, inclusive condomínios ou associativos.
- f) **Associados Titulares (CRH):** Associados Titulares de unidades **condominiais** autônomas **residenciais horizontais**, e/ou seus respectivos condomínios.
- g) **Associados Titulares (LT):** Associados Titulares de glebas dentro do empreendimento Granja Marileusa (os **loteadores** de loteamento aberto), que foram objeto de parcelamento ou serão objeto de parcelamento do solo, tais como loteamentos abertos ou outra forma de utilização das glebas.
- h) **Associados Titulares (LJ):** Associados Titulares de **lojas** comerciais autônomas ou vinculadas à condomínio ou associação, bem como seus respectivos condomínios ou associações. Essa categoria de associado abrange também as lojas de comércio vinculadas a outros tipos de associados titulares, desde que caracterizado o conceito de loja comercial.

Parágrafo único: Quando a unidade autônoma for vinculada a um condomínio ou associação, as contribuições à esta Associação serão pagas diretamente pelo condomínio e/ou pela associação, e não por cada proprietário/associado da unidade autônoma. Para isso, o valor da contribuição à esta Associação, de cada proprietário/associado da unidade autônoma será cobrado em conjunto com o boleto de cobrança do condomínio ou da associação a que o proprietário/associado estiver vinculado.

2.1.2. – Os Associados Patronos, enquanto titulares exclusivos dos direitos de propriedade sobre os lotes destinados a incorporações imobiliárias residenciais e/ou empresariais cumularão quaisquer outras categorias de Associados Titulares, nas quais se encaixem, exercendo, inclusive, o direito de voto a eles atribuído, tal como referido no item “8.13.” deste estatuto.

2.1.3. – A criação de outras categorias de associados se fará mediante deliberação em **Assembleia Geral** convocada para tanto, por proposta da **Diretoria Executiva**, estipulando seus direitos, vantagens, deveres e obrigações, sem qualquer prejuízo às categorias ora instituídas por este instrumento estatutário, ouvido previamente os **Associados Patronos** e o **Conselho Deliberativo**.

Rubricas:

Página 5

Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.581

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

2.1.4. - A categoria de **Associados Titulares (EREC)** será automaticamente extinta quando da conclusão de todas as edificações condominiais, residenciais ou empresariais/comerciais abrangidas pelo empreendimento **GRANJA MARILEUSA**, considerando que os titulares das unidades autônomas integrarão categorias próprias, conforme já disciplinado neste Estatuto.

2.2. – Integração ao Quadro Social – Considerar-se-á integrado ao quadro social da **Associação**:

- a.) Os **Associados Patronos** e **Associados Fundadores**, a partir da constituição desta associação.
- b.) O **Associado Titular**, independentemente de sua categoria, a partir da data da aquisição ou promessa de aquisição (i) de lote em qualquer um dos loteamentos, fechados ou abertos, que integram ou que vierem integrar o empreendimento **GRANJA MARILEUSA**, ou (ii) de unidade condominial autônoma, residencial ou empresarial/comercial, decorrente de incorporação imobiliária (Lei 4.591/64) projetada/executada em lote de destinação residencial ou empresarial/comercial do referido empreendimento.
- c. As associações de loteamentos fechados ou quaisquer outras associações, ou condomínios, desde que estejam no perímetro do empreendimento **Granja Marileusa**.

2.3. – Representação – A representação dos **Associados** perante a **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA**, em quaisquer de seus órgãos sociais, obedecerá aos seguintes critérios:

- a.) - por apenas um **Associado Titular**, na hipótese de copropriedade sobre um lote ou unidade condominial autônoma, observado o disposto no subitem "2.3.1.";
- b.) – por **GRANJA MARILEUSA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, qualificada na aliena "a" do item "2.1.", retro, como representante dos demais Associados Patronos, quais sejam, ÁRVORE S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 66.444.548/0001-39; PARQUE GRANJA MARILEUSA PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 16.894.971/0001-62; SPACE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.772/0001-68; e GRANJA MARILEUSA LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS S.A., inscrita no CNPJ/MF 19.429.845/0001-25,

2.3.1. - Verificada a **copropriedade** de titulares dos direitos sobre o mesmo lote ou unidade condominial autônoma, dentre eles deverá ser **indicado** no momento da primeira participação em Assembleia, por escrito e de forma expressa, aquele que exercerá em nome de todos a representação diante da **Associação**, salvo quando se tratar de sucessão *causa mortis*, hipótese em que, observar-se-á o disposto no item "2.3.2.", a seguir.

Rubricas:

Página 6


 Fernando Menezes Belchior
 OAB/MG 121.561



RTDPJ
nº2661635

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

2.3.2. - Na hipótese de sucessão *causa mortis*, a transferência dos direitos, vantagens e obrigações dela decorrentes, somente se efetuará mediante autorização judicial ou sentença homologatória da partilha ou adjudicação, e limitados àqueles direitos de que o *de cujus* era titular. Enquanto não regularizada a representação do **Associado Titular** ficarão suspensos os respectivos direitos, inclusive quanto à participação em assembleias da **Associação**.

2.3.3. - Uma vez definida a representação de que trata o subitem "2.3.1.", eventuais alterações somente serão admitidas:

a.) - quando se verificar a extinção do direito de integrar o quadro social da **Associação**, na qualidade de associado, conforme as hipóteses previstas no item "2.4.", adiante;

b.) - se o representante indicado não quiser ou ainda não puder, por motivos pessoais ou legais, continuar exercendo os atos que lhe foram incumbidos. Neste caso, a **Associação** deverá ser comunicada, por escrito, da renúncia e no mesmo ato receber a indicação do novo representante, sendo que tal indicação deverá ser manifestada expressamente por todos os coproprietários.

2.3.4. - Para os fins de que trata a alínea "b" do item anterior, a renúncia somente surtirá seus efeitos após 05 (cinco) dias úteis contados da indicação de novo representante. A **Associação** não reconhecerá a indicação de novo representante senão por manifestação unânime dos demais titulares de direito sobre o lote ou unidade condominial autônoma.

2.3.5. - Os **Associados Pessoas Jurídicas** deverão apresentar à **Associação** os documentos comprobatórios de sua representação, atualizando-os sempre que ocorrer alterações, indicando as pessoas físicas que exercerão os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste estatuto.

2.3.6. - Constitui obrigação de cada **Associado Titular**, sem exceção, se verificada a hipótese de alienação de lote ou de unidade condominial autônoma, fazer constar expressamente no respectivo título de transmissão, quando for o caso, a indicação de que trata o subitem "2.3.1." acima.

2.4. - Desligamento do Quadro Social - Para todos os fins e efeitos de direito, inclusive o artigo 54 e seguintes do Código Civil, ocorrerá o desligamento/exclusão do quadro social da **Associação**:

a.) - do **Associado Titular**, na hipótese de sua morte, natural ou presumida, assim como em razão de decreto judicial de sua ausência ou, ainda, quando alienar ou, de qualquer outra forma em direito admitida, perder a titularidade de direitos sobre o lote ou unidade condominial autônoma.

b.) - dos **Associados Patronos** e dos **Associados Fundadores**, por vontade própria, mediante renúncia expressa, por dissolução social ou por morte.

Rubricas:

Página 7

Fernando Mendes Belchior
OAB/MG 121.581

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

2.4.1. – Tratando-se de “**Associado Pessoa jurídica**”, seja ele de que categoria for, o desligamento, além das hipóteses aplicáveis previstas nas alíneas “a” do item “2.4.” acima, também se dará de acordo com as disposições legais relativas à extinção da pessoa jurídica.

2.4.2. – A exclusão do **Associado** não implicará em remissão de eventuais dívidas para com a **Associação**, as quais permanecerão íntegras e exigíveis pelos procedimentos judiciais e extrajudiciais pertinentes.

III – Da Unicidade do Empreendimento e Concessão de Uso de Áreas Públicas

3.1. – Considerando o planejamento do empreendimento **GRANJA MARILEUSA**, sob a concepção de **Bairro Planejado**, abrangendo tanto lotes de destinação residencial como lotes de destinação empresarial/comercial, bem como lotes destinados à implantação de acessões condominiais residenciais e empresariais/comerciais, além de áreas institucionais, áreas verdes e de proteção ambiental e equipamentos públicos faz-se necessária a atuação da **Associação**, por representação de todos os **Associados**, de modo a fiscalizar e por medidas legais possíveis fazer com que se mantenha íntegro o empreendimento **GRANJA MARILEUSA**, tal como idealizado e implantado, e que as áreas de interesse comum dos **Associados** e as demais áreas de destinação e uso público sejam utilizadas segundo os princípios de urbanidade, preservação ambiental e qualidade de vida.

3.2. – Independentemente das diferentes destinações atribuídas aos lotes que integram o empreendimento **GRANJA MARILEUSA** e às edificações que neles serão erigidas, subordinadas estas a convenções condominiais e regimentos diversos, prevalecerá, sempre, a característica de unicidade do empreendimento em face de seu planejamento originário e dos princípios adotados para a sua consecução e consolidação como **Bairro Planejado**.


3.3. – Concessão de Uso das Áreas Públicas – A **Associação**, em face da estrutura de **Bairro Planejado** adotada para o empreendimento **GRANJA MARILEUSA**, das considerações acima referidas e desde que legalmente permitido, poderá solicitar à municipalidade a concessão exclusiva de uso de determinadas áreas do sistema viário local e demais equipamentos públicos existentes, assumindo todos os direitos, deveres e obrigações determinados pelo poder público municipal.

3.4. – Na hipótese de deferimento da solicitação de que trata o item anterior, os **Associados** assumirão a obrigação de ratear entre si as despesas decorrentes da concessão de uso segundo os critérios que vierem a ser estabelecidos.

3.5. – A solicitação de concessão de uso das áreas públicas será de iniciativa da **Diretoria Executiva**, previamente autorizada por deliberação assemblear convocada para tanto.

Rubricas:

Página 8


Fernando Wanezes Belchior
OAB/MG 121.581



RTDPJ
nº2661635

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

3.6. – Os critérios de rateio das despesas de que trata o item “3.3.” acima constarão de proposta da **Diretoria Executiva** que será apresentada ao **Conselho Deliberativo** o qual formulará suas considerações aprovando ou solicitando alterações por parte da **Diretoria Executiva** para ulterior deliberação assemblear especialmente convocada para tanto.

IV – Dos Direitos e Deveres dos Associados

4.1. – Aos **Associados Titulares (LR)**, **Associados Titulares (CRV)**, **Associados Titulares (LEC)**, **Associados Titulares (CE)**, **Associados Titulares (EREC)**, **Associados Titulares (CRH)**, **Associados Titulares (LT)**, **Associados Titulares (LJ)** e demais associados de categorias que vierem a ser criadas, desde que quites com os cofres sociais, são assegurados os direitos de:

- a.) - fruir de todos os direitos conferidos pelo presente **estatuto** e **regulamentos** que vierem a reger o empreendimento **GRANJA MARILEUSA** em suas diversas fases de execução;
- b.) - usufruir dos serviços e facilidades que vierem a ser disponibilizados por meio da **Associação**;
- c.) - participar de **Comissões** permanentes ou temporárias, observado o disposto no presente **estatuto**, quanto à representatividade;
- d.) - sugerir à **Diretoria Executiva** e ao **Conselho Deliberativo** providências úteis aos interesses sociais;
- e.) - participar de **Assembleias**, na forma prevista neste **estatuto**, votando e sendo votado.

4.2. – **Deveres** - São deveres dos **Associados** em geral:

- a.) – cumprir e fazer cumprir fielmente o presente **estatuto**, além dos Regulamentos, Convenções Condominiais e Regimentos que normatizarem os diversos núcleos residenciais e empresariais/comerciais do empreendimento **GRANJA MARILEUSA** (lotes residenciais, lotes empresariais/condominiais, condomínios residenciais e empresariais/comerciais por unidades autônomas).
- b.) – acatar e cumprir as deliberações das **Assembleias Gerais**, das **Assembleias Setoriais**, do **Conselho Deliberativo**, da **Diretoria Executiva** e dos demais órgãos sociais competentes;
- c.) - pagar à **Associação**, nos prazos fixados, as contribuições devidas, sob pena de enriquecimento ilícito;
- d.) - colaborar no sentido da preservação do patrimônio econômico e moral da **Associação**;

Rubricas:

Página 9

Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.581

2

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

e.) – dar integral desempenho nas obrigações que lhe forem atribuídas pela **Diretoria Executiva** quando nomeados para integrar **Comissões** de qualquer natureza constituídas pela **Associação**.

V – Das Contribuições e das Cominações

5.1. – Os **Associados** em geral, à exceção dos mencionados nos itens "5.2." e "5.3.", seguintes, pagarão as contribuições associativas a serem fixadas pela **Associação**, segundo os critérios, forma e prazos determinados por este **estatuto**, constituindo referidas contribuições obrigações líquidas e exigíveis, para todos os fins e efeitos de direito.

5.2. – Ficam isentos do pagamento de quaisquer contribuições à **Associação** os **Associados Fundadores** desde que não integrem outra categoria de **Associados Titulares**.

5.3. – Os **Associados Patronos**, enquanto proprietários, empreendedores e loteadores do empreendimento **GRANJA MARILEUSA**, sem prejuízo de seus direitos, inclusive o de voto, ficam isentos do pagamento de quaisquer contribuições à **Associação**, notadamente aquelas que decorram de glebas e áreas ainda não loteadas e não urbanizadas, onde não exista área comum de propriedade municipal ou de outro ente federativo, devendo, entretanto, fazer pronta comunicação à **Associação** a respeito do parcelamento de tais glebas ou áreas, para desde então ser responsável por tais encargos. Considerar-se-ão devidos os encargos quando do termo de recebimento, pelo município, das obras de infraestrutura terminadas, e pelo requerimento interessado (proprietários/empreendedores/loteadores) à **Associação**.

5.3.1 – Para a categoria de **Associados Titulares (LT)**, somente haverá cobrança da taxa associativa após a **Associação** passar a atuar na determinada área, cumulado com a vinculação formal à **Associação** do Associado Titular (LT), que se dará com requerimento do Associado Titular (LT) à **Associação**.


5.3.2 – Para a categoria de **Associados Titulares (LR)**, quando os lotes estiverem num loteamento fechado, a contribuição à esta **Associação** somente será devida quando do início da cobrança da taxa associativa da associação do loteamento fechado da qual o Associado Titular pertencer.

5.3.3 – Para a categoria de **Associados Titulares (EREC)**, quando se tratar de empreendedor de loteamento fechado, a cobrança será devida somente pelos adquirentes dos lotes residenciais, os quais pertencerão à categoria de **Associados Titulares (LR)**.

5.4. – Qualquer contribuição, pecuniária ou não, que os **Associados Patronos** vierem a destinar à **Associação**, ainda que periodicamente e por repetidas vezes, não constituirá a que tempo for, obrigação de

Rubricas:

Página 10


Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.581



RTDPJ
nº 2661635

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

pagamento ou de fazer, consistindo, sempre, mera liberalidade dos referidos **Associados Patronos**, para todos os fins e efeitos de direito.

5.5. – Sobre quaisquer contribuições ou débitos que os **Associados**, de qualquer categoria, tenham para com a **Associação**, quando não saldados no vencimento, serão atualizados monetariamente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, até a data do efetivo pagamento e sobre esse valor incidirão multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. Em caso de proibição ou extinção do índice de atualização monetária ora estabelecido, caberá ao **Conselho Deliberativo** definir o índice substitutivo. O não pagamento das contribuições dá o direito de a Associação efetuar cobrança, inclusive judicialmente, do associado inadimplente.

5.6. - São consideradas faltas que, dentre outras, justificam a imposição de penalidades pela **Diretoria Executiva** aos **Associados**, as seguintes situações:

- a.) - inadimplimento de 02 (duas) contribuições, ordinárias ou extraordinárias, consecutivas ou não;
- b.) - violação das disposições estatutárias e demais normas estabelecidas para reger a **Associação**;
- c.) - comprometer, por atos ou omissões, o desempenho normal da **Associação**, assim como a realização dos seus objetivos sociais;
- d.) - promover a desarmonia entre os **Associados** com efeitos negativos para a **Associação**; e
- e.) - a prática de atos que impeçam, dificultem ou conflitem com a condução normal dos negócios sociais.

5.7. – A **Diretoria Executiva** poderá aplicar as seguintes penalidades, em razão da gravidade da falta ocorrida, reincidência, prejuízos causados aos demais **Associados** e/ou à **Associação**:

- a.) - **Advertência**: que poderá ser verbal e aplicada por qualquer **Diretor**, ou escrita, mediante envio de carta da **Diretoria Executiva**, devidamente registrada; e,
- b.) - **Multa**: de 1 (um) salário mínimo vigente na data de sua aplicação, a critério da **Diretoria Executiva**, nos casos em que o Associado fora advertido anteriormente. Em caso de reincidência nos 12 (doze) meses consecutivos à primeira infração, a multa será multiplicada por quantas infrações forem cometidas durante este período.

5.8. – A comunicação sobre a aplicação de penalidade deverá sempre ser feita na pessoa do infrator ou de seu representante legal ou convencional, e, necessariamente, na hipótese de copropriedade, ao **Associado** indicado nos termos do subitem "2.3.1." deste instrumento estatutário.

Rubricas:

Página 11

Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.581

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

5.9. – Ao **Associado** penalizado se reserva o direito de apresentar recurso voluntário contra a decisão da **Diretoria Executiva**, no prazo de **10 (dez)** dias contados do recebimento da comunicação da aplicação da penalidade, que será julgado pelo **Conselho Deliberativo**, na primeira reunião deste **C. Conselho** que a seguir se realizar.

5.10. - A aplicação de penalidade, pela **Diretoria Executiva**, a um **Associado** em razão de falta por ele cometida não o eximirá do pagamento das contribuições associativas ordinárias e extraordinárias por ele devidas.

5.11. – O **Associado** inadimplente que ocupar cargo na administração da **Associação** também terá seus direitos e prerrogativas, como administrador, suspensos pelo mesmo período em que durar a inadimplência e não poderá participar das reuniões do órgão para o qual foi eleito, podendo até mesmo ser automaticamente destituído do cargo que ocupar, independentemente da apresentação de recurso ao **Conselho Deliberativo** ou à **Assembleia Geral**, caso a inadimplência dure mais de 04 (quatro) meses.

5.12. – Não obstante ao que dispõem os itens precedentes, no caso de reincidência ou em razão da gravidade da falta cometida, a **Diretoria Executiva** poderá determinar a majoração do valor da multa pecuniária.

5.13. – Os **Associados em Geral** não respondem subsidiariamente pelas obrigações contraídas pela Associação.

VI – Dos Órgãos Sociais

6.1. – São órgãos da **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA**:

- a.) - Assembleia Geral;
- b.) – Assembleias Setoriais;
- c.) – Conselho Deliberativo;
- d.) – Diretoria Executiva;
- e.) – Conselho Fiscal;
- f.) – Comissões de Trabalho.

6.2. – Os membros dos órgãos sociais da **Associação** não são responsáveis pelas obrigações que contraírem em nome da **Associação** dentro de suas competências estatutárias, ou seja, não respondem subsidiariamente pelas obrigações contraídas pela **Associação**, respondendo, porém, perante a **Associação** quando agirem com dolo ou violação da lei e das normas estatutárias, quanto aos atos praticados no exercício de seus mandatos.

Rubricas:

Página 12

Fernando Meneses Belchior
OAB/MG 121.581



RTDPJ
nº2661635

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

6.3. – A **Assembleia Geral**, por proposta da **Diretoria Executiva**, ouvido previamente os **Associados Patronos** e o **Conselho Deliberativo**, poderá criar outros órgãos sociais, estabelecendo suas competências, membros e o que mais pertinente for.

VII – Das Assembleias

7.1. – A **Assembleia Geral** é o órgão soberano da **Associação**, constituída por todos os **Associados Patronos** e pelos demais **Associados Titulares**, estes últimos representados pelos membros do **Conselho Deliberativo** eleitos nas respectivas **Assembleias Setoriais**, segundo o regramento deste **estatuto**, todos no gozo de seus direitos civis e sociais e quites com suas obrigações estatutárias.

7.2. – As **Assembleias Setoriais** são órgãos da **Associação** para a deliberação das questões específicas de cada um dos núcleos representativos do empreendimento **GRANJA MARILEUSA**, assim discriminadas:

- **Assembleia Setorial – Núcleo de Lotes Residenciais**: constituída pelos **Associados Patronos** e pelos **Associados Titulares (LR)**;
- **Assembleia Setorial – Núcleo de Lotes Empresariais/Comerciais**: constituída pelos **Associados Patronos** e pelos **Associados Titulares (LEC)**;
- **Assembleia Setorial – Núcleo de Condomínios Residenciais Verticais**: constituída pelos **Associados Patronos** e pelos **Associados Titulares (CRV)**;
- **Assembleia Setorial – Núcleo de Condomínios Empresariais/Comerciais**: constituída pelos **Associados Patronos** e pelos **Associados Titulares (CE)**;
- **Assembleia Setorial – Núcleo de Empreendimentos Residenciais e Empresariais/Comercial, inclusive condominiais**: constituída pelos **Associados Patronos** e pelos **Associados Titulares (EREC)**.
- **Assembleia Setorial – Núcleo dos Condomínios Residenciais Horizontais**: constituída pelos **Associados Patronos** e pelos **Associados Titulares (CRH)**.
- **Assembleia Setorial – Núcleo dos proprietários de glebas a serem parceladas (loteadas)**: constituída pelos **Associados Patronos** e pelos **Associados Titulares (LT)**.

Rubricas:

Página 13

Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.581

2

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

- **Assembleia Setorial – Núcleo dos proprietários de lojas comerciais:** constituída pelos Associados Patronos e pelos **Associados Titulares (LJ)**.

VIII – Da Assembleia Geral

8.1. - A **Assembleia Geral**, observada sua constituição, reunir-se-á:

- a.) - **ordinariamente**, uma vez por ano, dentro dos 04 (quatro) primeiros meses do ano civil;
- b.) - **extraordinariamente**, quando convocada na forma prevista neste estatuto.

8.2. - As deliberações das **Assembleias Gerais** obrigam a todos **Associados**, inclusive os dela ausentes, bem como aos demais órgãos sociais, e somente poderão ser anuladas ou modificadas por outra **Assembleia Geral**.

8.3. – A convocação para a realização das **Assembleias Gerais** se dará:

- a) - pelo **Presidente do Conselho Deliberativo** ou seu **substituto**, mediante edital que mencionará dia, hora e local de sua realização;
- b.) - mediante solicitação, por escrito, do **Diretor Superintendente**, dirigida ao **Presidente do Conselho Deliberativo** ou seu **substituto**, sempre que estes deixarem de fazê-lo, promovendo a convocação no prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento da referida solicitação;
- c.) – mediante requerimento subscrito por, pelo menos, 3/5 (três quintos) de todos os **Associados Titulares**, dirigido ao **Presidente do Conselho Deliberativo**.

8.4. - Os editais de convocação para as assembleias deverão ser publicados com antecedência mínima de 08 (oito) dias da data da respectiva realização, mediante afixação no **Quadro de Avisos** da **Associação** ou em local destinado para tanto.

8.5. - Sem que a falta de recebimento comprometa a validade da convocação procedida pela forma definida no item anterior, a **Diretoria Executiva** enviará, em até 48 (quarenta e oito) horas que antecede a Assembleia, para os endereços constantes do cadastro da **Associação**, mediante correspondência postal simples ou eletrônica, cópia do edital de convocação aos **Associados Patronos** e aos membros do **Conselho Deliberativo** que foram eleitos nas **Assembleias Setoriais** para representarem os demais **Associados Titulares** segundo as categorias destes.

Rubricas:

Página 14

Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.581



RTDPJ
nº2661635

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

8.6. - O edital acima referido deverá consignar horários diferentes para a instalação da **Assembleia Geral**, em primeira e segunda convocação, podendo ser a segunda convocação consignada para o mesmo dia, (30) trinta minutos depois da hora prevista para a primeira.

8.7. - As **Assembleias Gerais** serão instaladas e presididas pelo **Presidente do Conselho Deliberativo** ou seu **substituto**, ou, na ausência deste, por qualquer um dos **Diretores da Associação**, o qual convidará um secretário para compor a mesa dos trabalhos.

8.8. - Nas deliberações das **Assembleias Gerais** serão observados os critérios de votação estabelecidos neste **estatuto**.

8.9. – Das Assembleias Gerais Extraordinárias

8.9.1. – Às **Assembleias Gerais Extraordinárias** compete deliberar:

- a) sobre alteração ou reforma do **Estatuto Social**, mediante prévio parecer dos **Associados Patronos** e do **Conselho Deliberativo**;
- b) sobre alienação de bens imóveis de titularidade da **Associação**, bem como sobre a constituição de ônus reais sobre os mesmos, mediante prévio parecer dos **Associados Patronos** e do **Conselho Deliberativo**;
- c) sobre a dissolução da **Associação**;
- d) sobre a destituição de membros do **Conselho Deliberativo** e da **Diretoria Executiva**;
- e) sobre as hipóteses previstas nos itens "3.3.", "3.4.", "3.5." e "3.6." deste estatuto;
- f) sobre assuntos de urgência e eleições extemporâneas.

8.9.2. – Às **Assembleias Gerais Extraordinárias** compete também, durante sua realização, interpretar dispositivos estatutários e resolver os casos omissos, e, se necessário, encaminhar suas deliberações a respeito à ratificação da **Assembleia Geral Extraordinária** seguinte.

8.10. – Compete às **Assembleias Gerais Ordinárias** deliberar sobre qualquer assunto de interesse da **Associação**, excluídas as matérias pertinentes às Assembleias Gerais Extraordinárias.

8.11. – Do Quorum para instalação das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias - As **Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias** instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença dos **Associados Patronos** e de todos os membros do **Conselho Deliberativo** que representam, tal como Rubricas:

Página 15

Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.531

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

previsto neste estatuto, os demais **Associados Titulares**. Em segunda convocação, (30) trinta minutos após, com a presença dos **Associados Patronos** e a presença mínima de **1/3 (um terço)** dos membros do **Conselho Deliberativo** que representam os demais **Associados Titulares**.

8.12. – Do Quorum para as deliberações as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias – Desde que verificado o *quorum* estabelecido para a instalação das **Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias**, as deliberações assembleares serão tomadas por maioria simples (metade mais um) dos votos dos presentes, com exceção das matérias referidas nos itens deste estatuto, abaixo elencados, que exigirão *quorum* específico, a saber:

- a) Relativamente às matérias e questões de que tratam os itens “1.2.”, “5.1.”, “6.3.”, “7.1.”, “7.2.”, “8.11.”, “8.12.”, “8.13.” e “9.2.” deste instrumento estatutário, o *quorum* exigido para a instalação e deliberações assembleares, em primeira e segunda convocação, importará na presença dos **Associados Patronos** e de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos membros do **Conselho Deliberativo**.

8.13. – Do Cômputo de Votos nas Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias – As deliberações em **Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias** observarão o seguinte cômputo de votos:

- a cada um dos **Conselheiros** representantes de cada categoria de **Associados Titulares** caberá o direito de 01 (um) voto;
- Aos **Associados Patronos**, em conjunto, caberá o **voto qualificado de desempate ou veto**. O **direito de veto** conferido aos **Associados Patronos** caberá com relação a alterações e/ou revogação total ou parcial relativamente às matérias elencadas nos itens “1.2.”, “2.1.2.”, “2.3.1.”, “2.3.2.”, “2.3.4.”, “2.3.6.”, “3.2.”, “5.2.”, “5.3.”, “5.4.”, “7.1.”, “7.2.”, “8.11.”, “8.12.”, “8.13.”, “9.2.”, “10.1.”, “10.5.”, “11.1.”, “12.14. alíneas “b” e “c””, “15.1.”, “15.2.”, “15.3.”, “15.4.”, “15.5.”, “15.6.”, “15.7.”, “17.3.”, “17.3.1.”, “17.5.” e “17.6.” do presente estatuto.

8.14. - Os trabalhos de cada assembleia serão registrados em livro próprio pelo secretário e a respectiva ata assinada pelos membros da mesa.

8.15. - As **Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias** poderão autorizar a mesa a lavrar e assinar posteriormente a respectiva ata, conferindo poderes a três dos **Conselheiros** presentes durante toda a reunião, para, em seu nome, conferi-la, aprová-la e assiná-la conjuntamente com o **Presidente** e o **Secretário**.

8.16. – A participação dos **Conselheiros** nas **Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias** é pessoal e intransferível, vedada, portanto, a representação dos mesmos por mandato ou por qualquer outra forma de delegação de poderes.

Rubricas:

Página 16

Fernando Mendes Belchior
OAB/MG 121.581

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

RTDPJ
nº 2661635



IX – Das Assembleias Setoriais

9.1. - As **Assembleias Setoriais** – As **Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias** de cada uma das categorias de **Associados Titulares**, observadas suas constituições, reunir-se-ão, sem qualquer interdependência:

a.) - **ordinariamente**, uma vez por ano, dentro dos 03 (três) primeiros meses do ano civil;

b.) - **extraordinariamente**, quando convocadas na forma prevista neste estatuto.

9.1.1. – Não poderão as **Assembleias Setoriais** deliberarem sobre alterações neste Estatuto, cabendo exclusivamente à Assembleia Geral.

9.2. – Considerando a peculiaridade da categoria de **Associados Titulares (EREC)** e a vinculação destes no desenvolvimento do projeto urbanístico **GRANJA MARILEUSA**, a participação destes se verificará apenas nas **Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias**, reservando-se, entretanto, aos **Associados Titulares (EREC)** o direito de indicarem formalmente, dentre seus pares, os **Conselheiros** que integrarão o **Conselho Deliberativo**, conforme previsto no item “11.1.” deste estatuto.

9.3. - As deliberações de cada uma das **Assembleias Setoriais** obrigarão a todos os seus respectivos **Associados**, inclusive os delas ausentes, bem como aos demais órgãos sociais, e somente poderão ser anuladas ou modificadas por outra **Assembleia Setorial**, ou, ouvido previamente os **Associados Patronos** e o **Conselho Deliberativo**, por **Assembleia Geral Extraordinária**, exclusivamente convocada para tanto.

9.4. – A convocação para a realização de cada uma das **Assembleias Setoriais**, respeitado o item 15.3, se dará:

a.) - pelo **Presidente do Conselho Deliberativo** ou seu **substituto**, mediante edital que mencionará dia, hora e local de sua realização;

b.) - mediante solicitação, por escrito, do **Diretor Superintendente**, dirigida ao **Presidente do Conselho Deliberativo** ou seu **substituto**, sempre que estes deixarem de fazê-lo, promovendo a convocação no prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento da referida solicitação;

c.) - mediante requerimento subscrito por, pelo menos, 1/5 (um quinto) dos **Associados Titulares** da respectiva categoria dirigido, ao **Presidente do Conselho Deliberativo**.

Rubricas:

Página 17

Fernando Menezes Beltrami
OABMG 121.581

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

9.5. - Os editais de convocação para as assembleias deverão ser publicados com antecedência mínima de 08 (oito) dias da data da respectiva realização, mediante afixação no **Quadro de Avisos** da **Associação** ou em local destinado para tanto.

9.6. - Sem que a falta de recebimento comprometa a validade da convocação procedida pela forma definida no parágrafo anterior, a **Diretoria Executiva** enviará em até 48 (quarenta e oito) horas que antecede a Assembleia, para os endereços dos Associados constantes do cadastro da **Associação**, mediante correspondência postal simples ou eletrônica, cópia do edital de convocação aos **Associados Patronos** e aos **Associados Titulares** das respectivas.

9.7. - O edital acima referido deverá consignar horários diferentes para a instalação das **Assembleias Setoriais**, em primeira e segunda convocação, podendo ser a segunda convocação consignada para o mesmo dia, trinta minutos depois da hora prevista para a primeira.

9.8. - As **Assembleias Setoriais** serão instaladas e presididas pelo **Presidente do Conselho Deliberativo** ou seu **substituto**, ou, na ausência deste, por qualquer um dos **Diretores** da **Associação**, o qual convidará um secretário para compor a mesa dos trabalhos.

9.9. - Nas deliberações das **Assembleias Setoriais** serão observados os critérios de votação estabelecidos neste **estatuto**.

9.10. - Será permitido o voto por procuração desde que o procurador represente apenas um **Associado Titular** e apresente à mesa diretiva o pertinente instrumento de mandato com poderes bastante para deliberar sobre os assuntos da respectiva pauta. Relativamente ao mandato outorgado por instrumento particular, exigir-se-á o reconhecimento notarial da firma do mandante.

9.11. - Somente poderão votar e ser votados os **Associados Titulares** regularmente registrados nos livros sociais até 24 (vinte e quatro) horas antes da data da realização da respectiva **Assembleia Setorial** e que estejam em dia para com suas obrigações perante a **Associação**.

9.12. - Compete às **Assembleias Setoriais Extraordinárias** deliberar:

- a.) - sobre a eleição de novos membros para o **Conselho Deliberativo** os quais complementarão o mandato de conselheiros renunciantes e/ou destituídos;
- b.) - sobre assuntos de urgência e relevância;

9.13. - Compete às **Assembleias Setoriais Ordinárias** deliberar sobre qualquer assunto de interesse da categoria dos respectivos **Associados Titulares**, excluídas as matérias pertinentes às **Assembleias Setoriais Extraordinárias**.

Rubricas:

Página 18


Fernando Menezes Balchior
OAB/MG 121.581



ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

9.14. – A partir do **segundo mandato** dos órgãos da administração, as **Assembleias Setoriais Ordinárias** elegerão, dentre seus pares, os Conselheiros que integrarão o **Conselho Deliberativo**, conforme previsto no item “11.1.” deste estatuto, segundo os procedimentos eletivos estabelecidos pela **Diretoria Executiva**.

9.15. – **Do Quorum para instalação das Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias** - As **Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias** instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença dos **Associados Patronos**, com a presença dos membros do **Conselho Deliberativo** eleitos pelos **Associados Titulares** da categoria para representá-los nas **Assembleias Gerais da Associação**, e de, no mínimo, **1/5 (um quinto)** dos **Associados Titulares** da respectiva categoria. Em segunda convocação, após 30 (trinta) minutos, com a presença dos **Associados Patronos**, a presença mínima de **1/2 (um meio)** dos acima referidos membros do **Conselho Deliberativo** e com a presença de qualquer número dos respectivos **Associados Titulares**.

9.16. – **Do Quorum para as deliberações as Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias** – Desde de que verificado o *quorum* estabelecido para a instalação das **Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias**, as deliberações assembleares serão tomadas por maioria simples (metade mais um) dos votos dos presentes.

9.17. – **Do Cômputo de Votos nas Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias** – As deliberações em **Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias** observarão o seguinte cômputo de votos:

- a cada um dos **Associados Titulares** caberá o direito de 01 (um) voto;
- ao **Presidente de Assembleia** caberá o **voto de qualidade** na hipótese de empate;
- aos **Associados Patronos**, em conjunto, caberá o **poder de veto** com relação a alterações ou revogação total ou parcial relativamente às matérias elencadas nos itens “7.1.”, “7.2.”, “9.2.”, “9.14.”, “9.15.”, “9.16.”, e “9.17.” do presente **estatuto**.

9.17.1 – Para a categoria de **Associados Titulares (LT)** os votos serão computados por metro quadrado de área bruta.

9.18. – Os trabalhos de cada assembleia serão registrados em livro próprio pelo secretário e a respectiva ata assinada pelos membros da mesa.

9.19. - As **Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias** poderão autorizar a mesa a lavrar e assinar posteriormente a respectiva ata, conferindo poderes a três dos **Associados Titulares** presentes durante toda a reunião, para, em seu nome, conferi-la, aprová-la e assiná-la conjuntamente com o **Presidente** e o **Secretário**.

Rubricas:

Página 19

Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.581

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

X – Das Deliberações dos Associados Patronos

10.1. – Todos os poderes conferidos por este estatuto aos **Associados Patronos** os são em caráter irrevogável e irretroatável, de modo que os mesmos possam dar fiel e cabal cumprimento aos objetivos da **Associação**, de modo a tornar plenamente consolidada a idealização e consecução do **Bairro Planejado GRANJA MARILEUSA**.

10.2. - Os **Associados Patronos** se reunirão por iniciativa própria ou em atendimento a solicitação expressa e por escrito da **Diretoria Executiva** e/ou do **Conselho Deliberativo**, para deliberar, pela maioria simples de seus membros, sobre as matérias que são de sua competência, inclusive aquelas interpretativas, além das matérias que, direta ou indiretamente, se relacionem com os pressupostos e princípios que embasaram a constituição desta **Associação**.

10.3. – As reuniões dos **Associados Patronos** se realizarão independentemente de formalidades específicas, inclusive quanto à sua convocação, cabendo exclusivamente aos mesmos adotarem procedimentos para tanto.

10.4. – Nas **Assembleias Setoriais Ordinárias e Extraordinárias** os **Associados Patronos** poderão se fazer representar por delegados especialmente constituídos e com poderes bastantes para tanto.

10.5. – Os **Associados Patronos** não estão sujeitos a quaisquer procedimentos de destituição ou impedimento.

XI – Do Conselho Deliberativo

11.1. - O **Conselho Deliberativo** compõe-se de um número máximo de 03 (três) membros de cada categoria de Associados Titulares, sendo 02 (dois) efetivos e 01 (um) suplente, eleitos da seguinte forma:


a) Cada categoria de **Associados Titulares**, dentre seus pares, elegerão, em **Assembleia Setorial Ordinária**, 1 (um) membro efetivo e 01 (um) Suplente.

11.1.1 Aos **Associados Patronos** é reservado o direito de, em qualquer mandato, indicar 01 (um) Membro Efetivo para cada categoria de Associados Titulares.

11.2. - O mandato dos membros do **Conselho Deliberativo** será de 02 (dois) anos, admitida a reeleição uma única vez para mandato consecutivo. O mandato terminará na data da eleição e posse dos sucessores,

Rubricas:

Página 20


Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.581



RTDPJ
nº 2661635

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

respeitado o disposto no **Capítulo XV** do presente estatuto. Membros efetivos eleitos e empossados escolherão, dentre si, o **Presidente**, o **Vice-Presidente** e o **Secretário**, respeitadas as disposições estatutárias. O exercício dos cargos de **Conselheiros**, tanto efetivos como suplentes, não será remunerado.

11.3. - O Conselho Deliberativo é o órgão representativo dos **Associados** em cujo nome deliberará quanto aos assuntos de interesse da **Associação**, excluídos unicamente aqueles privativos da **Assembleia Geral**, competindo-lhe, precipuamente:

- a.) - examinar e aprovar o **Relatório**, o **Balanço Geral**, o **Demonstrativo de Receitas e Despesas**, as **contas** prestadas pela **Diretoria Executiva** e o **Relatório** e o **Parecer do Conselho Fiscal**;
- b.) - examinar a **Proposta Orçamentária** apresentada anualmente pela **Diretoria Executiva** e sobre ela deliberar;
- c.) - eleger/nomear e destituir a **Diretoria Executiva**, o **Conselho Fiscal** e as **Comissões** de qualquer natureza, no todo ou em parte;
- d.) - destituir membros do **Conselho Deliberativo**;
- e.) - elaborar, complementar e alterar o **Regimento Interno do Conselho Deliberativo**;
- f.) - aplicar sanções aos seus membros, por faltas cometidas em razão do exercício de suas funções, conforme se dispuser no **Regimento Interno do Conselho Deliberativo**;
- g.) - interpretar este **estatuto** e suprir suas omissões, quando necessário, e aprovar alterações nos **Regulamentos e Regimentos** inerentes aos empreendimentos que, a qualquer tempo, vierem a integrar o **GRANJA MARILEUSA**;

11.4. - Compete ao Presidente do Conselho Deliberativo:

- a.) - convocar as reuniões do **Conselho Deliberativo** e instalá-las, e convocar as **Assembleias Gerais e Setoriais**;
- b.) - representar o **Conselho Deliberativo** perante os demais órgãos da **Associação**;
- c.) - dar **posse** aos novos **Membros do Conselho Deliberativo**, eleitos pelas **Assembleias Setoriais**.

11.5. - Compete ao Vice Presidente substituir o **Presidente** em suas faltas ou impedimentos, momentâneos ou temporários.

Rubricas:

Página 21

Fernando Mendes Belchior
OAB/MG 121.581

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

11.6. - Compete ao **Secretário** secretariar as reuniões, lavrar as respectivas atas, manter a correspondência do **Conselho Deliberativo** e substituir o **Presidente** nos casos de ausência deste e do **Vice Presidente**.

11.7. - O **Conselho Deliberativo** reunir-se-á, ordinariamente, convocado pelo seu **Presidente**, mediante correspondência postal simples ou eletrônica para os endereços cadastrados na **Associação**, os quais se considerarão sempre atualizados caso não haja solicitação expressa e por escrito sobre alteração:

- a.) - no primeiro quadrimestre de cada ano, para apreciar o relatório da **Diretoria Executiva**, balanço e contas de receitas e despesas e o parecer do **Conselho Fiscal**, referentes ao último ano civil;
- b.) - nos primeiros quatro meses de cada ano, logo após a realização das **Assembleias Setoriais Ordinárias** que elegerem os respectivos membros do **Conselho Deliberativo**, para que estes elejam os membros da **Diretoria Executiva** e do **Conselho Fiscal**;
- c.) - durante o **último trimestre** de cada ano, para deliberar sobre a **Proposta Orçamentária** apresentada pela **Diretoria Executiva** pertinente ao exercício seguinte.

11.8. - As deliberações do **Conselho Deliberativo** serão tomadas por maioria simples de votos. Nas hipóteses previstas nas alíneas "c", "d", "e", "f" e "g" do item "11.3." deste estatuto, as deliberações serão tomadas por, no mínimo, **2/3 (dois terços)** dos **Conselheiros** presentes, arredondando-se para cima, caso se obtenha número fracionado.

11.9. - Nas reuniões do **Conselho Deliberativo** cada conselheiro terá direito a um voto, cabendo, entretanto, ao **Presidente do Conselho**, na hipótese de empate, o voto de qualidade.

11.10. - As convocações para as reuniões do **Conselho Deliberativo** serão feitas pelo seu **Presidente** ou, na ausência deste, pelo **Vice Presidente**, com antecedência mínima de 08 (oito) dias, por meio de carta protocolizada ou registro postal ou mediante mensagem eletrônica (e-mail), cujos endereços serão cadastrados quando da eleição e posse de cada membro desse conselho.

11.11. - As convocações para as **Reuniões Ordinárias e Extraordinárias** do **Conselho**, caso o **Presidente** e o **Vice Presidente** deixem de fazê-las, poderão ser efetuadas, ainda, a requerimento de 02 (dois) membros do **Conselho Deliberativo**.

11.12. - O **Conselho Deliberativo** reunir-se-á, extraordinariamente, para deliberar sobre qualquer assunto de interesse social.

11.13. - A renovação dos membros do **Conselho Deliberativo** far-se-á mediante eleição nas **Assembleias Setoriais** dos **Associados Titulares** das respectivas categorias, na forma prevista neste estatuto.

Rubricas:

Página 22


Fernando Alencar Belchior
OAB/MG 121.581

RTDPJ
nº2661635

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

11.14. - O **Conselheiro** que for eleito diretor da **Associação** deverá se licenciar pelo mesmo tempo em que exercer o referido cargo, assumindo, então, o seu suplente.

11.15. - O **Conselheiro** eleito/empossado que não comparecer a 03 (três) reuniões consecutivas, sem justificativa, ou a 05 (cinco) reuniões consecutivas, ainda que tempestivamente justificadas por escrito, perderá automaticamente o seu mandato, assumindo seu suplente. As justificativas deverão ser encaminhadas ao **Presidente** do **Conselho Deliberativo** ou seu substituto em até 10 (dez) dias após a realização da respectiva reunião.

11.16. - O comparecimento dos **Conselheiros** às reuniões será comprovado por meio de assinatura no livro próprio.

11.17. - Será inelegível, durante 04 (quatro) anos, o conselheiro que perder o mandato, nos termos do item "11.15." acima.

11.18. - As reuniões do **Conselho Deliberativo** serão abertas em primeira convocação com a presença de todos os **Conselheiros**, e, em segunda convocação, (30) trinta minutos após a hora fixada no instrumento convocatório, com no mínimo **50%** (cinquenta por cento) dos membros **Conselheiros**.

11.19. - A critério do **Conselho Deliberativo**, poderá este funcionar em sessão permanente, respeitado, para as deliberações, o mínimo de presença previsto neste **estatuto**.

11.20. - O **Conselho Deliberativo** somente poderá decidir com a presença mínima de 03 (três) dos seus **Conselheiros**, no exercício de seus mandatos.

11.21. - As reuniões do **Conselho Deliberativo**, salvo decisão em contrário, poderão ser assistidas por membros da **Diretoria Executiva** os quais poderão prestar informações e esclarecimentos, sem direito a voto.

11.22. - Após regularmente instalada a reunião, quando necessário, o **Conselho Deliberativo** poderá suspendê-la e determinar sua continuação em outro dia, hora e local. As deliberações tomadas nas diversas etapas serão igualmente válidas, para todos os efeitos legais e estatutários. Neste caso, a Secretaria deverá dar aviso da ocorrência aos **Conselheiros** ausentes da reunião, por carta ou telegrama e, conforme a urgência e a relevância, quando possível, por telefone ou e-mail.

XII – Da Diretoria Executiva

12.1. - A **Diretoria Executiva** da **Associação** é o órgão executivo com amplos poderes para praticar os atos decorrentes dessa incumbência, sendo integrada por **03 (três) Diretores**, sendo **01 (um) Diretor Rubricas**:

Página 23

Fernando Moraes Belchior
OAB/MG 121.581

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

Superintendente, 01 (um) Diretor Administrativo – Financeiro, e 01 (um) Diretor Técnico, eleitos pelo **Conselho Deliberativo**, com mandato de **02 (dois) anos**, cuja posse se dará na mesma reunião em que forem eleitos, permanecendo em seus cargos até a data da posse da nova Diretoria.

12.2. - A Diretoria Executiva poderá ser reeleita, total ou parcialmente, uma única vez para mandato consecutivo, ressalvado o disposto no **Capítulo XV** do presente estatuto.

12.3. - O Conselho Deliberativo, julgando necessário, elegerá os substitutos para os cargos que se vagarem, ou, quando for o caso, nova **Diretoria Executiva**.

12.4. - Os membros da Diretoria Executiva eleitos dentre os **Associados**, sejam eles de que categoria for, não farão jus a qualquer remuneração.

12.5. - Para a Diretoria Executiva o Conselho Deliberativo poderá contratar profissionais estranhos ao quadro social, mediante remuneração.

12.6. - À Diretoria Executiva incumbem todos os atos de gerência administrativa, executiva, financeira e fiscal da atividade social, competindo-lhe, precipuamente:

- a.) - cumprir e fazer cumprir as disposições do **Estatuto Social**, as deliberações das **Assembleia Gerais e Setoriais**, os **Regulamentos e Regimentos** editados para o empreendimento **GRANJA MARILEUSA**, em sua totalidade e/ou individualmente por seus distintos núcleos;
- b.)- estimular o desenvolvimento de todas as atividades sociais e tomar todas as providências relativas à administração da **Associação**, necessárias ao seu perfeito funcionamento e à consecução de seus objetivos;
- c.)- promover a cobrança e a arrecadação dos valores devidos pelos **Associados**, a que título for, inclusive por meio judicial representando legalmente a **Associação**.
- d.)- fazer com que sejam fielmente cumpridas as normas e restrições, notadamente construtivas, constantes do regulamento do empreendimento, dos loteamentos e condomínios, residências ou empresariais/comerciais que o compõem;
- e.)- organizar, anualmente, o relatório anual das atividades, com a prestação de contas e balanço do exercício anterior, encaminhando tais documentos até o mês de abril, para a apreciação do **Conselho Fiscal**;
- e.)- encaminhar ao **Conselho Deliberativo**, até o mês de abril, o **Balanço Geral** e a **Demonstração de Receita e Despesa**, acompanhado de relatório pormenorizado da prestação de contas de suas atividades;

Rubricas:

Página 24


Fernando Almeida Belchior
OAB/MG 121.581



RTDPJ
nº2661635

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

f.)- encaminhar ao **Conselho Deliberativo**, até o último dia do mês de novembro, a **Proposta Orçamentária** para o exercício seguinte;

g.)- contratar, admitir, punir, suspender e demitir empregados, estipulando suas obrigações e condições de trabalho;

h.)- contratar terceiros para executar, para a **Associação**, os serviços que se fizerem necessários, estabelecendo as respectivas remunerações.

i.)- organizar e dirigir os procedimentos eletivos para os cargos das órgãos da administração social, podendo, por exceção e portanto independentemente de prévia autorização dos **Associados Patronos** e do **Conselho Deliberativo**, constituir **Comissões Temporárias** para as diversas categorias de **Associados Titulares** incumbidas, exclusivamente, dos respectivos procedimentos eletivos dos membros do **Conselho Deliberativo** representantes da categoria, determinando suas atribuições e responsabilidades, comissões essas que se extinguirão, automaticamente, com o encerramento dos trabalhos das eleições tão logo publicados os resultados.

12.7. - A representação ativa e/ou passiva da **Associação** será exercida pelo **Diretor Superintendente**, e, na hipótese de sua ausência ou impedimento, pelos outros dois **Diretores** conjuntamente.

12.8. - A **Diretoria Executiva** poderá, outrossim, nomear procuradores, para representar a **Associação**, ativa ou passivamente, em Juízo ou fora dele, inclusive junto a estabelecimentos bancários, para todos os atos de movimentação de contas bancárias. A exceção dos mandatos revestidos dos poderes da cláusula "ad judicium", todos os demais expirarão no dia 31 de dezembro do ano em que forem outorgados. Para a constituição de procuradores, a **Associação** será representada na forma prevista no item precedente.

12.9. — Aos procuradores que vierem a ser constituídos serão outorgados poderes especiais, vedada expressamente a prática, pelos mesmos, de quaisquer atos que importem na obtenção de empréstimos ou financiamentos a favor da **Associação**, ou a constituição de garantias reais ou pessoais em nome desta.

12.10. - A **Diretoria Executiva** reunir-se-á sempre que convocada pelo **Diretor Superintendente** em exercício. As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria simples de seus membros, votando por último o **Diretor Superintendente**, cabendo-lhe, inclusive, o voto de qualidade em caso de empate.

12.11. - As deliberações da **Diretoria Executiva** somente poderão ser tomadas com a presença de, no mínimo, **02 (dois)** de seus membros.

12.12. - Compete ao **Diretor Superintendente**:

Rubricas:

Página 25

Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.581

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

- a.) - representar a **Associação**, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, em todos os atos de sua competência;
- b.) - representar a **Diretoria Executiva** nas reuniões do **Conselho Deliberativo**, se convocado, e prestar esclarecimentos ou informações, podendo indicar outro Diretor para fazê-lo, quando solicitado;
- c.)- convocar qualquer poder da **Associação**, inclusive as **Assembleias Gerais e Setoriais**, ou reunião do **Conselho Deliberativo**, na hipótese do **Presidente** deste último não atender a seu requerimento escrito, no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da respectiva solicitação;
- d.)- convocar e presidir as reuniões da **Diretoria Executiva**;
- e.)- rubricar todos os livros da **Associação** pertinentes à **Diretoria Executiva** e assinar as atas de reuniões da **Diretoria Executiva**;
- f.)- assinar, juntamente com o **Diretor Administrativo - Financeiro**, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da **Associação**, inclusive cheques, ordens de pagamento, títulos de créditos e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidade da **Associação**;
- g.)- autorizar, juntamente com o **Diretor Administrativo - Financeiro** ou o **Diretor Técnico**, por escrito, a contratação de qualquer despesa em nome da **Associação**, rubricando as respectivas contas e notas, bem como a contratação de terceiros para executar serviços de interesse da **Associação**;
- h.)- elaborar, juntamente com os demais membros da **Diretoria Executiva**, o **Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração da Receita e Despesa**, bem como a **Proposta Orçamentária** a serem encaminhados ao **Conselho Fiscal** e, posteriormente, ao **Conselho Deliberativo**;
- i.)- assinar, juntamente com o **Diretor Administrativo - Financeiro** e com um **Contador** ou **Técnico em Contabilidade** o **Balanço Geral** e a **Demonstração da Receita e Despesa**;
- j.)- propor ao **Conselho Deliberativo** a constituição e desconstituição de **Comissões** de qualquer natureza, em número que entender necessário, bem como a nomeação e destituição de seus membros, e, ainda, sua composição e atribuições;
- k.)- nomear, em conjunto com qualquer dos demais **Diretores**, procuradores que representarão a **Associação**, em Juízo ou fora dele, especificando os poderes e o prazo de validade dos mandatos, segundo disposto no item "12.9." deste **estatuto**.

Rubricas:

Página 26

Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.581

RTDPJ
nº 2661635

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

l.)- substituir o **Diretor Administrativo-Financeiro** e o **Diretor Técnico** nas hipóteses de impedimento ou ausência dos mesmos.

12.13. - Compete ao Diretor Administrativo-Financeiro:

a.)- substituir, com todas as prerrogativas e responsabilidades, o **Diretor Superintendente** e o **Diretor Técnico** nas hipóteses de ausência ou impedimento dos mesmos;

b.)- organizar e dirigir os serviços da secretaria da **Associação**;

c.)- promover a lavratura e subscrição de todas as atas das reuniões da **Diretoria Executiva**;

d.)- manter, sob sua responsabilidade e guarda, todo o arquivo de documentos e livros sociais;

e.)- controlar, o número de **Associados** da **Associação**, à medida que estes lhe forem apresentando os respectivos títulos definitivos ou de compromisso de aquisição de propriedade, anotando a quantidade de votos a que o titular terá direito;

f.)- contratar e demitir os funcionários da **Associação**;

g.)- encarregar-se dos assuntos pertinentes à administração da **Associação**, em especial os relacionados a pessoal, transporte, bem como assuntos jurídicos;

h.)- proceder ao cadastro dos bens patrimoniais da **Associação** em livro próprio ou fichas, cumprindo-lhe também a guarda e conservação de tal patrimônio;

i.)- organizar e dirigir todos os serviços da tesouraria;

j.)- promover a arrecadação e cobrança de todas as receitas devidas à **Associação** em razão da assistência e disponibilização de serviços e facilidades aos seus **Associados**;

k.)- assinar, juntamente com o **Diretor Superintendente**, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da **Associação**, inclusive cheques, ordens de pagamento, títulos de crédito e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidade da **Associação**;

l.)- ter sob sua responsabilidade todos os valores em espécie pertencentes à **Associação**;

Rubricas:

Página 27

Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.581



ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

m.)- manter em depósito bancário, ou em aplicação em papéis do mercado financeiro, que tenham pronta liquidez, os fundos disponíveis da **Associação**, mantendo em caixa estritamente o quanto a **Diretoria Executiva** entender conveniente para o atendimento do movimento financeiro normal da **Associação**;

n.)- proceder à escrituração contábil e financeira da **Associação**, por si, por funcionários da **Associação** ou por terceiros, entretanto, sempre sob sua supervisão e responsabilidade;

o.)- efetuar, mediante documento regular assinado pelo Diretor responsável, o pagamento das despesas previamente autorizadas;

p.)- efetuar o pagamento dos serviços executados por terceiros contratados pela **Diretoria Executiva**;

q.)- tomar as medidas cabíveis para cobrança amigável ou judicial de quaisquer créditos da **Associação**;

r.)- apresentar à **Diretoria Executiva**, mensalmente, balancete do movimento financeiro da **Associação**, assim como relação das responsabilidades ativas e passivas da **Associação**, vencidas e não realizadas, bem como as que estiverem por vencer;

s.)- elaborar e assinar, na forma e prazos previstos neste estatuto, o **Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração de Receita e Despesa**, bem como a **Proposta Orçamentária** a serem encaminhados ao **Conselho Deliberativo**.

12.14. - Compete ao Diretor Técnico:

a.)- substituir, com todas as prerrogativas e responsabilidades, o **Diretor Superintendente** e o **Diretor Administrativo - Financeiro**, nas hipóteses de ausência ou impedimento dos mesmos;

b.)- estabelecer normas para aprovação, pela Associação, de projetos de modificações ou acréscimos de edificações de qualquer natureza ou destinação, inclusive condomínios edifícios, localizados em quaisquer um dos núcleos residenciais ou empresárias/comerciais do empreendimento **GRANJA MARILEUSA**.

c.)- supervisionar, por si ou por terceiros, a execução das obras de modificação ou acréscimo, fiscalizando-as de modo que cumpram o quanto consta do projeto aprovado pelo desenvolvedor do bairro planejado e pela municipalidade;

d.)- decidir sobre quaisquer assuntos relacionados a projetos e construções, não especificados neste estatuto, regulamentos e convenções condominiais;

e.)- estabelecer as normas regulamentadoras da vigilância das áreas públicas do empreendimento em apoio ao Poder Público, mantendo sob sua supervisão e orientação o pessoal encarregado de tal vigilância;

Rubricas:

Página 28

Fernando Mezzes Belchior
OAB/MG 121.581



RTDPJ
nº 2661635

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

f.)- encaminhar às autoridades competentes as sugestões dos **Associados** referentes ao sistema viário e trânsito de veículos e pedestres no **Bairro Planejado GRANJA MARILEUSA**.

12.15. - O Diretor Técnico deverá ser, preferencialmente, engenheiro civil ou arquiteto.

12.16. - Ocorrendo destituição, demissão, renúncia ou cassação de qualquer Diretor, será outro eleito ou contratado pelo **Conselho Deliberativo**. Ocorrendo perda ou renúncia do cargo por parte do **Diretor Superintendente**, assumirá a direção da **Associação** o **Presidente do Conselho Deliberativo**, até a posse do substituto daquele diretor.

12.17. — Na hipótese prevista no item precedente, os novos diretores serão eleitos dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias.

12.18. - Os Diretores assim eleitos complementarão o prazo de mandato do Diretor que estiver substituindo.

XIII – Do Conselho Fiscal

13.1. - O Conselho Fiscal será composto por 03 (três) membros efetivos e 02 (dois) suplente, todos eles **Associados Titulares**, os quais serão nomeados pelo **Conselho Deliberativo**, com mandato de 2 (dois) anos, nos exercícios em que for por este requisitado.

13.2. - O conselheiro suplente substituirá os efetivos em seus impedimentos, ausências ou licenças.

13.3. - Ao Conselho Fiscal compete:

- a.)- examinar os livros, documentos e balancetes encaminhados pela **Diretoria Executiva**, emitindo parecer em livro próprio;
- b.)- examinar, anualmente, o **Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração da Receita e Despesa**;
- c.)- verificar o cumprimento da **Proposta Orçamentária**, previamente aprovados, elaborada pela **Diretoria Executiva**, emitindo parecer sobre tais documentos, para apresentação ao **Conselho Deliberativo**, nos prazos previstos neste **estatuto**;
- d.)- praticar todos os atos permitidos por lei e pelo estatuto, no cumprimento fiel de suas funções.

13.4. - Não poderão ser eleitos para o **Conselho Fiscal**:

Rubricas:

Página 29

Fernando Mendes Belchior
OAB/MG 121.581

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

a.)- membros do **Conselho Deliberativo**;

b.)- membros da **Diretoria**, ou seus cônjuges, e seus parentes até terceiro grau, consangüíneos ou afins, bem como os que fizeram parte da **Diretoria Executiva** imediatamente anterior.

XIV – Das Comissões de Trabalho

14.1. - As **Comissões**, de qualquer natureza, são organismos de colaboração da **Diretoria Executiva**, cujos membros são nomeados e demissíveis pelo **Conselho Deliberativo**.

14.2. - As aludidas **Comissões** serão sempre constituídas por **Associados Titulares** que não integrem o **Conselho Deliberativo**, a **Diretoria Executiva** ou o **Conselho Fiscal**, cujo número será determinado no respectivo ato de sua constituição, o qual também indicará o membro “**Coordenador**” de tal **Comissão**.

14.3. - Ao “**Coordenador**” incumbirá organizar e dirigir os trabalhos de sua respectiva **Comissão**, reportando-se diretamente ao **Diretor Superintendente**.

14.4. - As **Comissões de Trabalho** terão funções específicas, estabelecidas no próprio ato de sua constituição, não possuindo elas, entretanto, qualquer representação legal para obrigar a **Associação**, seja a que título for.

XV – DO MANDATO INICIAL

15.1. – Os membros do **Conselho Deliberativo** e da **Diretoria Executiva** para o primeiro mandato serão nomeados e empossados pelos **Associados Patronos** pelo mesmo ato de constituição desta **Associação**. Quando não nomeados, entende-se que os **Associados Patronos** substituem todos os cargos vagos, provendo-os.

15.2. – Fica estabelecido que os membros do **Conselho Deliberativo** e da **Diretoria Executiva** nomeados para o mandato inicial pelos **Associados Patronos** não precisarão ser adquirentes de lotes com ou sem acessões ou de unidades condominiais autônomas no empreendimento **GRANJA MARILEUSA**, bem como não estarão sujeitos aos procedimentos de destituição.

15.3. – O **Conselho Deliberativo** nomeado por indicação dos **Associados Patronos** na assembleia que deliberar a constituição da **Associação** ou em outra oportunidade, terá um mandato que perdurará até que se

Rubricas:

Página 30

Fernando Aguiar Belchior
OAB/MG 121.581



RTDPJ
nº2661635

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

verifique a posse dos novos **Conselheiros** a serem eleitos pelas **Assembleias Setoriais**, que serão convocadas exclusivamente por solicitação dos **Associados Patronos**.

15.4.- Ressalvada a hipótese prevista no item "12.5." deste estatuto, todos os cargos dos órgãos da administração da **Associação** somente poderão ser ocupados por **Associados**. Se pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, proprietários, titulares de direitos de compromissários compradores, cessionários ou promissários cessionários de direitos sobre os imóveis (lotes com ou sem acessões e unidades condominiais autônomas) que integrarão o empreendimento **GRANJA MARILEUSA**, e que estejam quites com os encargos perante a **Associação**. Também poderão ser ocupados por representantes legais ou convencionais dos **Associados Pessoas Jurídicas**, exceto administradores e procuradores que não sejam os sócios das mesmas, devendo tais representantes de pessoas jurídicas preencherem os mesmos requisitos acima elencados e estejam devidamente registrados como **Associados**.

15.5. – Tratando-se de associado casado, apenas um dos cônjuges poderá ocupar cargo na administração da **Associação**.

15.6. – Somente será iniciado o primeiro mandato do **Conselho Deliberativo** quando forem eleitos os membros dos **Conselhos Setoriais**, salvo se os **Associados Patronos** quiserem prover os cargos eventualmente vagos. Na **Diretoria Executiva**, por sua vez, no mesmo mandato, poderão o **Diretor Administrativo-Financeiro** ou o **Diretor Técnico** acumular o cargo de **Diretor Superintendente**. O **Conselho Fiscal** será instalado no ato de eleição do segundo mandato dos órgãos da administração.

15.7 – No exercício do primeiro mandato, os **Associados Patronos** poderão prover os cargos vagos do **Conselho Deliberativo** e da **Diretoria Executiva** da **Associação**, bem assim substituir os membros indicados no ato constitutivo, a qualquer momento de vigência do mandato.

15.8 – O primeiro mandato da **Diretoria Executiva** somente terminará quando da eleição de novos diretores, na forma deste Estatuto.

XVI – Do Exercício Social, Do Balanço e Das Contribuições Ordinárias

16.1. - O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento.

16.2. - A **Proposta Orçamentária** será elaborada pela **Diretoria Executiva**, consignando as previsões de **Receita e Despesa**, a qual abrangerá os valores previstos para o exercício, quer o destinado à manutenção ordinária, quer ao programa de investimentos eventualmente proposto para o mesmo período, constituindo verba extraordinária. Referida proposta será submetida à aprovação do **Conselho Deliberativo**, no prazo previsto neste estatuto.

Rubricas:

Página 31

Fernando Medeiros Belchior
OAB/MG 121.581

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

16.3. – Não sendo, em tempo hábil, apresentada a **Proposta Orçamentária**, poderá o **Conselho Deliberativo** determinar a repetição do orçamento anterior, devidamente reajustado com base nos índices aplicáveis à remuneração básica das cadernetas de poupança ou outro índice oficial que reflita a reposição da perda do poder aquisitivo da moeda.

16.4. – Na hipótese de não ser aprovada a **Proposta Orçamentária** pelo **Conselho Deliberativo** vigorará a orçamento anterior devidamente reajustado na forma regulada no item anterior.

16.5. – A receita da **Associação** será oriunda dos pagamentos efetuados pelos **Associados Titulares** em decorrência das contribuições ordinárias e demais valores arrecadados em razão da disponibilização de serviços e facilidades por intermédio da **Associação**, além das verbas extraordinárias, quando propostas pela **Diretoria Executiva** e aprovadas pelo **Conselho Deliberativo**.

16.6. - Contribuições Ordinárias – Com base na **Proposta Orçamentária** apresentada em assembleia, as despesas ordinárias devidas pelos **Associados Titulares** serão pagas mensalmente, nas datas dos respectivos vencimentos, conforme valores aprovados nas Assembleias, considerando sempre o valor deliberado na última assembleia. O fundo de reserva será de 10% sobre o valor da contribuição.

16.7. – As despesas da **Associação** abrangerão, com os devidos detalhes, as previsões de pagamento dos empregados da **Associação** e dos membros remunerados da **Diretoria Executiva**; o pagamento de serviços a serem executados por terceiros contratados pela **Diretoria Executiva**; a conservação normal dos bens do patrimônio social; a compra de bens de uso perecíveis e sua substituição; os gastos decorrentes de seu funcionamento e administração.

16.8. – O **Conselho Deliberativo** examinará, modificando o que julgar conveniente, e votará a **Proposta Orçamentária** que vigorará no exercício, competindo à **Diretoria Executiva** diligenciar para seu rigoroso cumprimento.

16.9. – A **Proposta Orçamentária** poderá ser suplementada no decurso do exercício por deliberação do **Conselho Deliberativo** e mediante proposta fundamentada da **Diretoria Executiva**, acompanhada de exposição da situação econômico-financeira da **Associação** e parecer do **Conselho Fiscal**.

16.9.1. – Havendo acréscimo nas despesas, a **Proposta Orçamentária** indicará recursos para a respectiva cobertura.

16.9.2. – Excepcionalmente, serão admitidos serviços de emergência, não previstos no Orçamento, que a **Diretoria Executiva**, sob responsabilidade do **Diretor Superintendente**, fica autorizada a promover até o limite anual de **R\$50.000,00 (cinquenta mil reais)**. Em ocorrendo o fato, e desde que seu custo seja superior à referida importância, deverá o mesmo ser comunicado ao **Presidente do Conselho Deliberativo** para que Rubricas:



RTDPJ
nº2661635

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

este, no prazo de 05 (cinco) dias, o autorize. Nessa reunião deverá comparecer o **Diretor Superintendente** o qual justificará a despesa e indicará também os recursos para a respectiva cobertura. O limite acima será reajustado mensalmente, a partir da constituição da **Associação**, com base na variação do IGPM (Índice Geral de Preços – Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na hipótese de extinção ou proibição de sua utilização, por outro índice que reflita a inflação.

16.10. – Anualmente, em 31 de dezembro, será levantado um **Balanco Geral**, com a respectiva **Demonstração da Receita e Despesa** do exercício, contas que poderão ser submetidas ao exame de auditoria externa de indicação do **Conselho Deliberativo**.

16.11. – Poderão ser levantados **Balancos Especiais**, extraordinariamente, sempre que convier aos interesses sociais.

XVII – Das Disposições Gerais e Transitórias

17.1. – Os recursos sociais não podem ser aplicados para fins estranhos às atividades sociais.

17.2. – A primeira **Diretoria Executiva** fica, desde já, investida de poderes bastante para contratar terceiros para serviços que se fizerem necessários, inclusive de vigilância, limpeza e manutenção, independentemente da elaboração de orçamentos e de qualquer outra autorização.

17.3. – No caso de ser deliberada a dissolução da **Associação**, a **Assembleia Geral Extraordinária** decidirá também sobre a eleição do **Liquidante**, bem como sobre a destinação do patrimônio líquido integral, para outra associação, também sem fins lucrativos ou econômicos, ressalvados os bens advindos de liberalidades ou conferência outorgadas pelos **Associados Patronos**, a estes reversíveis.

17.3.1. – Em nenhuma hipótese o patrimônio social poderá ser partilhado entre os **Associados**, sejam eles de que categoria for.

17.4. – O patrimônio da **Associação** será constituído pelos bens móveis e imóveis que venham a ser por ela adquiridos, a qualquer título, e, assim também, pelos demais valores que vierem a compor tal patrimônio, a título de contribuições de **Associados** ou de terceiros.

17.5. – Quando os **Associados Patronos** destinarem à **Associação** bens imóveis e/ou instalações, referida **Associação** responderá pelos tributos de qualquer natureza que recaiam sobre os mesmos e promoverá, por sua conta e ordem, a administração e conservação de tais bens.

Rubricas:

Página 33


Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.581

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

17.6. – Após a alienação pelos **Associados Patronos** de todos os lotes e unidades condominiais autônomas que vierem a integrar o empreendimento **GRANJA MARILEUSA**, continuarão eles exercendo todas as prerrogativas que este **estatuto** lhes reconhece, inclusive a de comparecerem às assembleias para procederem as indicações previstas nos itens anteriores e exercerem os direitos, faculdades e prerrogativas, inclusive de veto, que lhes são assegurados por este instrumento estatutário.

O Dr. Fernando Menezes Belchior, inscrito na OAB/MG 121.581, declara ter revisto o Estatuto e o teor desta Ata, e afirma estar na conformidade da lei. Assim, a Presidente da Assembleia deu por encerrados os trabalhos, autorizando a extração de cópias autênticas desta ata e da respectiva Lista de Presença que serão firmadas pela Presidente e por mim, Secretário, que também fiquei autorizado a requerer e firmar todos os atos e procedimentos pertinentes ao registro e inscrições fiscais que se façam necessários à formalização legal do Instituto.

Uberlândia-MG, 17 de junho de 2015


Kelliane Rodrigues Siqueira – Presidente


Fernando Menezes Belchior – Secretário


Fernando Menezes Belchior - OAB/MG 121.581



Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas
Avenida João Pinheiro, 451 - Centro - Cep. 38400-124 - Uberlândia, MG - Fone: (31) 3341-3200 - CNPJ: 22.225.876/0001-05
Poder Judiciário - TJMG
Corregedoria Geral Justiça

Selo Eletrônico Nº: **AFV29179**
Cód.Seg: **7408.8818.2810.7964**

Protocolo Nº 2661635, Reg. 9302

Qtde. Atos Praticados: 019 Data: 04/09/2015 4
Emol. R\$157,64+Recomp R\$9,43+TJF R\$54,61 = R\$221,68
Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br>

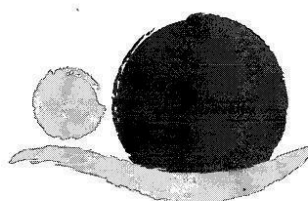
Rubricas:

ANEXO B - REGIMENTO INTERNO AME

REGIMENTO INTERNO



RTDPJ
nº 2661634



ame ASSOCIAÇÃO DE
MORADORES
E EMPRESAS
GRANJA MARILEUSA

REGIMENTO INTERNO

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

AME-GM

I - INTRODUÇÃO

Este instrumento tem o objetivo de orientar, conduzir e disciplinar o convívio entre Associados, usuários e as atividades do Bairro Granja Marileusa, bem como o bom relacionamento entre os diversos empreendimentos estando em conformidade com o Estatuto da Associação dos Moradores e Empresas - Granja Marileusa (AME-GM), Manual Técnico e as Leis vigentes.

O presente Regimento Interno poderá receber alterações e acréscimos, por iniciativa dos Associados Patronos e/ou do Conselho Deliberativo, sempre que for implementado ou levado a efeito novo loteamento, empreendimento ou simples etapa, inclusive para as respectivas regras construtivas. A consolidação destas atualizações ao Regimento Interno será automática, bastando a simples homologação e registro junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos do município de Uberlândia e sua divulgação, para aplicação e vigência.

Os instrumentos que regulam a convivência no Bairro são:

- a) **Estatuto** da Associação dos Moradores e Empresas - Granja Marileusa: regula a estrutura e as ações da Associação constituída para integrar o Bairro e os diversos tipos de Associados aos espaços públicos e programas especiais existentes;
- b) **Manual Técnico**: discorre sobre diretrizes do desenho urbano da área planejada do Bairro, sustentabilidade, execução e manutenção de obras e identidade da comunicação;
- c) **Regimento Interno**: regras gerais de conduta, convivência e atividades na área planejada do Bairro;

II. VISÃO GLOBAL DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento tem como objetivo a constituição de um bairro planejado aberto, de uso misto, com oferta de infraestrutura moderna, espaços públicos, além de serviços de apoio e conforto para seus Associados.

Para fins de coordenação, viabilização e fiscalização, especialmente do padrão dos serviços e de infraestrutura disponíveis e/ou a ser implementadas, foi constituída uma Associação civil, sem fins econômicos, políticos ou religiosos, por prazo indeterminado, denominada "**Associação dos Moradores e Empresas - Granja Marileusa**", que tem personalidade jurídica própria e cujos principais atributos são estabelecidos por seu Estatuto.

Dentre as principais atribuições da AME-GM estão:

Propiciar aos Associados a administração do Empreendimento, sempre em caráter suplementar aos serviços públicos; gestionar junto aos poderes públicos a prestação regular dos serviços da competência destes vários órgãos; fiscalizar a observância das restrições urbanísticas aplicáveis;


Fernando Mendes Belchior
OAB/MG 121.581



proceder a manutenção e operação dos equipamentos urbanos instalados e contribuir para a qualidade de vida e cordialidade nas relações entre os Associados, promovendo ações culturais e esportivas, dentre outras atividades de entretenimento.

Fomentar o desenvolvimento social, assegurar o cumprimento do projeto urbanístico e a adequada manutenção do Bairro, respeitando o princípio da igualdade de todos perante a Lei, dando primazia pela lealdade e harmonia entre os Associados.

A Associação deverá zelar pelos valores éticos, pela livre concorrência, respeito ao direito de propriedade e ao meio ambiente como forma de elevar a qualidade de vida e pela responsabilidade social.

Ao adquirir uma propriedade no Bairro, incorporam-se todos os benefícios advindos da Associação com a adesão automática, na condição de Associado Titular, estando sujeito as condições estabelecidas no Estatuto Social, Regimento Interno e Manual Técnico.

A renúncia de direitos por parte do Associado em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo dos deveres para com a Associação.

III. QUADRO SOCIAL

- a) **Associados Patronos:** são as empresas idealizadoras do Projeto, conforme Estatuto Social;
- b) **Associados Fundadores:** são todos aqueles que exerceram atividades voltadas ao desenvolvimento e execução do Empreendimento, participantes do ato constitutivo da Associação;
- c) **Associados Titulares:** classificados por categorias segundo a destinação dos imóveis de que são titulares, conforme o Estatuto Social.

IV. DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS

a) **Direitos dos Associados** - São direitos dos Associados, dentre outros expostos no seu Estatuto:

a.1) Associados Fundadores e Associados Titulares:

a.1.1) Fruir de todos os direitos conferidos pelo Estatuto, Regimento Interno e normas que vierem a reger o Empreendimento;

a.1.2) Utilizar-se dos serviços disponibilizados e facilidades que vierem a ser oferecidas pela Associação;

a.1.3) Participar de Assembleias, na forma prevista no Estatuto, votando e sendo votado.

a.2) Associados Patronos:

a.2.2) Participar da gestão da Associação, na forma estabelecida no Estatuto Social.

Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.581

b) Deveres dos Associados - São deveres dos Associados, dentre outros expostos no seu Estatuto:

b.1) Cumprir e fazer cumprir o Estatuto, Regimento Interno, Manual Técnico e normas complementares ou regulamentares que venham a ser criadas e deliberadas em Assembleias, pelo Conselho Deliberativo fazendo constar nos instrumentos de alienação (venda, locação ou cessão a qualquer título) de sua unidade imobiliária a necessária adesão do(s) adquirente(s) à Associação, uma vez que constitui condição do negócio e requisito básico da consecução dos objetivos traçados neste instrumento;

b.2) Pagar a contribuição mensal associativa nos prazos fixados para custeio dos serviços necessários à consecução de seus fins, originada em orçamento anual, sob pena de enriquecimento ilícito;

b.3) Reembolsar, quando utilizado pelo Associado, serviços de comodidade disponibilizados no sistema *pay-per-use* ou em outra forma, oferecidos pela Associação, como por exemplo a promoção de eventos de caminhada ecológica, corridas, degustação de vinhos, outros eventos limitados etc;

b.4) Manter sempre atualizados seus dados cadastrais junto a Associação, inclusive representação, cujos endereços deverão ser sempre no Brasil, em especial para recebimento de correspondências (convocações para Assembleias, comunicados, informativos, boletos para pagamento das contribuições associativas e outros).

V. ÓRGÃOS DA ASSOCIAÇÃO

- a) Assembleia Geral;
- b) Assembleias Setoriais;
- c) Conselho Deliberativo;
- d) Diretoria Executiva;
- e) Conselho Fiscal;
- f) Comissões de Trabalho.

- A composição e atribuições destes órgãos sociais estão contidas no Estatuto Social.

VI. CONVÍVIO NAS ÁREAS DO EMPREENDIMENTO

1. DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

- 1.1. Os Associados Titulares que alugarem ou cederem a qualquer título as suas unidades imobiliárias deverão providenciar a Relação dos Cessionários, informando à Administração por escrito, ou por *e-mail*, imediatamente após o ato de locação ou cessão, ficando por eles responsável solidário perante a Associação. Esta disposição tem por objetivo a inserção social do(s) ocupante(s) da unidade imobiliária;


Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.581





RTDPJ
nº 2661634

- 1.2. Cabe aos Associados e cessionários de direitos a qualquer título sobre as unidades imobiliárias situadas no Bairro, orientar seus visitantes, prestadores de serviços, bem como prepostos quanto às condutas e procedimentos indicados pela Associação.

2. TRÂNSITO E CONDIÇÕES DE VEÍCULOS

- 2.1. O trânsito de veículos no Bairro deverá obedecer estritamente o mapa viário (planta) aprovado pelo Órgão Público Municipal, cabendo a Associação exigir do Órgão Público a sinalização horizontal e vertical cabível;
- 2.2. A Associação fará publicar as características permitidas segundo o local de trânsito, tais como altura e peso máximo, tipo de veículo e outras conforme o local, protegendo assim, em qualquer caso, tanto raízes e copas das árvores quanto o leito carroçável e sarjetas;
- 2.3. No caso de acidente ou avaria, o responsável pelo veículo poderá contar com o apoio da Associação para sinalizar o local e acionar a autoridade competente;
- 2.4. A circulação de veículos deverá atender ao Código Brasileiro de Trânsito, assim, os veículos devem ser conduzidos por pessoas devidamente habilitadas, ou seja, portadoras da Carteira Nacional de Habilitação, limitando-se aos locais assim autorizados para trânsito;
- 2.5. É proibido trafegar fora do leito carroçável, sendo vedado o uso de qualquer tipo de veículo, inclusive esportivo ou não convencionais, nas calçadas, áreas verdes do Bairro, trilhas e gramados. O acesso a estas áreas somente poderá ser feito pelos veículos de serviço da Associação;
- 2.6. Visando preservar a segurança de todos, orientamos que nas ruas de circulação do Bairro, deve se evitar o tráfego de:
- a) veículos que não estejam em boas condições de conservação, principalmente no que se refere aos freios, iluminação, escapamentos e emissão de ruídos e gases poluentes;
 - b) veículos que não estejam em situação legal regular;
 - c) veículos de transporte de cargas tóxicas, explosivas ou agressivas ao meio ambiente, exceto se por autorização legal ou judicial;
 - d) veículos, equipamentos, utensílios ou brinquedos que possam vir a danificar o pavimento.
- 2.7. A Administração da Associação poderá solicitar a presença de autoridades de Tráfego, para a instalação de radares eletrônicos, visando a verificação da velocidade, bem como a constatação de estacionamento irregular e respectiva remoção;
- 2.8. A Administração da Associação poderá, a seu exclusivo critério, acionar as autoridades para que inspecionem veículos que estejam em estado de conservação duvidoso;
- 2.9. Serviços de Carga e Descarga e Mudanças deverão ser executados nos dias e horários estabelecidos e nos locais de estacionamento indicados pela Associação.

3. LIXO

- 3.1. A Associação, não obstante a coleta de lixo que será realizada pela municipalidade, poderá dispor e incentivar a realização de coleta seletiva do lixo, podendo esta ser destinada a fins benemerentes;
- 3.2. Caberá a Administração informar aos Associados a forma e horário da coleta de lixo, bem como a especificação do acondicionamento;

Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.584

- 3.3. É proibido jogar lixo ou entulho de qualquer natureza nos lotes, nas vias de circulação e nas áreas de uso comum ou qualquer outra;
- 3.4. Cada unidade residencial ou comercial/empresarial deverá disponibilizar local interno próprio para acondicionamento dos lixos reciclável e orgânico até antes ao horário da coleta. Para dimensionamento da área de depósito do lixo, deverá ser observado o volume de resíduos gerados diariamente, bem como o disposto no Manual Técnico.

4. ANIMAIS DOMÉSTICOS

- 4.1. Para facilitar a localização de animais perdidos recomenda-se que os animais portem sempre identificação por coleiras com nome do animal e telefone do responsável;
- 4.2. Zelando pela segurança e bem estar de todos, quando do passeio dos animais domésticos nas vias comuns, é condicionado a sua condução por responsável apto, ao qual deverá estar atado por guia ou mecanismos de contenção adequados. Caso o comportamento do animal seja inadequado a este tipo de acesso, caberá a Associação comunicar o Associado, principalmente na questão de ruído;
- 4.3. Os proprietários dos animais são responsáveis pelos mesmos, inclusive pela sua vacinação e saúde, devendo informar a Administração de qualquer doença contagiosa manifestada nos mesmos;
- 4.4. Caberá ao condutor do animal recolher de imediato os dejetos de seu cão ao passear com ele. Esta é uma atitude civilizada e respeitosa, já que as vias são de uso comum e devem ser mantidas limpas. O condutor deverá sempre portar saco para recolhimento e descarte dos dejetos dos animais;
- 4.5. É vedada a presença de quaisquer animais, ainda que de mínimo porte, na sede da Associação, mesmo que portado no colo;
- 4.6. A Administração da Associação poderá recolher todo e qualquer animal não identificado que circule no Bairro, encaminhando-o para autoridade protetora de animais ou de controle de zoonoses, sem que isso implique em qualquer responsabilidade perante eventual proprietário não identificado.

5. PROCEDIMENTOS PARA CONSTRUÇÃO

- 5.1. Projetos para a unidade imobiliária, construção ou reforma, deverão ser executados conforme as diretrizes constantes no Manual Técnico. Estas regras são a linha mestra para a execução de uma obra em conformidade à legislação vigente e ao padrão urbanístico do Empreendimento, sua arquitetura da paisagem e restrições de uso e ocupação do solo;
- 5.2. Conforme o conceito urbanístico do Granja Marileusa, antes do início de qualquer modificação ou reforma, o projeto deverá ser apresentado à Associação para que seja previamente analisado e aprovado pela equipe técnica responsável;
- 5.3. É condição essencial para análise do projeto e prosseguimento dos trabalhos de construção, que o Associado Titular não tenha saldo devedor de qualquer espécie para com a Associação, inclusive e mais especificamente o débito relativo ao pagamento dos encargos associativos;
- 5.4. A fim de preservar o padrão visual no Bairro, a Associação padroniza através do Manual Técnico, modelo e forma de fixação de placas nas obras e tapumes, que deverá ser seguido pelo Associado;


Fernando Menezes Belchior
OABMG 121.581



RTDPJ
nº 2661634

- 5.5. Considerando que o Empreendimento dispõe de sistema público de fornecimento de água, fica expressamente proibida a prospecção, perfuração e exploração de poços tubulares, ainda que superficiais, bem como qualquer forma de captação de água superficial ou subterrânea, por quaisquer meios, sem a devida obtenção das licenças pertinentes;
- 5.6. Para garantir que as obras sejam executadas de acordo com os projetos aprovados, a Associação manterá em seu quadro uma equipe técnica especializada, realizando análise e aprovação dos projetos bem como acompanhamentos e fiscalização de obras. Caso sejam constatadas irregularidades, os Associados das unidades serão notificados para que providenciem de imediato as devidas correções junto aos executores das obras. O não atendimento às solicitações de correção poderá acarretar em denúncia à municipalidade e ajuizamento de ação para desfazimento da obra irregular;
- 5.7. É dever do Associado permitir a qualquer tempo o ingresso regular em sua unidade autônoma da equipe técnica especializada para fiscalização da obra.
- 5.8. Cabe a Administração fornecer e aos Associados cumprir as regras construtivas;
- 5.9. Cabe a Administração ou equipe técnica contratada, a solução de dúvidas e impasses sobre as condutas e parâmetros determinados;
- 5.10. Cabe ao Associado proprietário dar ciência deste instrumento ao seu construtor, empreiteiro e empregados envolvidos na sua unidade. Além da orientação verbal, deverá ser mantido um exemplar deste Regimento na unidade, para consultas e orientação. Um trabalho bem conduzido de educação nesse sentido, que pode ser muito simples, revela atenção humanitária e ambiental, e só trará benefícios ao Bairro, para os funcionários e para o Associado;
- 5.11. Logo ao iniciar uma obra, deve-se priorizar a execução das instalações sanitárias, bebedouro, local apropriado para refeições, lixeira para descarte de resíduos, bem como lava-rodas e fechamento do lote. Esta é uma garantia mínima de higiene e conforto tanto para seus operários quanto para a comunidade vizinha;
- 5.12. A realização de aterros ou desterrós, a extração de areia, terra ou qualquer outro material, deverão ser comunicados à Associação, ocasião em que receberá as devidas orientações;
- 5.13. As calçadas públicas deverão respeitar o modelo padrão definido no Projeto Urbanístico do Bairro;
- 5.14. Visando preservar as calçadas, vias e redes subterrâneas, bem como evitar a invasão excessiva do espaço aéreo alheio, orientamos não plantar espécies arbóreas de grande porte, principalmente aquelas de raízes radiculares e de grandes copas, nas divisas dos lotes e com as calçadas, como paineiras, flamboyant, ficus, seringueiras etc. Outras opções poderão ser utilizadas seguindo orientações do Projeto de Paisagismo do Bairro, através de consulta prévia à Associação. Deve-se evitar o plantio de espécies com espinhos agressivos nas divisas com o passeio a fim de se evitar acidentes com os transeuntes adultos e crianças;
- 5.15. Deve-se evitar a realização de obras ou reformas no período de festas de final de ano;
- 5.16. As atividades nas obras deverão ocorrer nos dias úteis da semana, no horário comercial, das 7h às 18h;
- 5.17. As atividades ruidosas deverão ser desenvolvidas após as 9h, tais como uso de cerra para corte, betoneiras, caminhões basculantes, demolição etc;
- 5.18. Caminhões basculantes ou não, carregados com cargas à granel deverão somente circular com a caçamba coberta. Havendo derramamento de material na via, o responsável deverá providenciar de imediato a respectiva limpeza, sob risco de denúncia aos órgãos públicos e aplicação de penalidades ao Associado responsável;

Fernando Wenezes Belchior
OAB/MG 121.581

- 5.19. O trânsito de qualquer natureza pelo Bairro não deverá gerar qualquer resíduo ou rastro, devendo os veículos apresentarem-se limpos, especialmente quanto aos pneus. Em caso de sujeira da(s) via(s) o responsável deverá providenciar imediata limpeza do local, sob risco de denúncia aos órgãos públicos e aplicação de penalidades ao Associado responsável;
- 5.20. Orientamos não programar entregas de materiais de construção ou quaisquer movimentações relacionadas às obras aos sábados, domingos, feriados e feriados prolongados ou no período noturno;
- 5.21. Quando da ocorrência de trabalho de obras/reformas em horário não comercial, orientamos consultar e justificar previamente a Administração da Associação;
- 5.22. Quando houver permanência de pessoas no canteiro de obras no período noturno, deverá ser comunicado previamente à Associação;
- 5.23. Deve-se evitar o preparo de refeições no canteiro de obras, bem como acender fogo ou fogueiras. Os restos das refeições servidas no canteiro de obras deverão ser colocados em recipientes próprios e removidos diariamente;
- 5.24. O Associado e seu construtor deverão zelar pela disciplina de seus empregados, evitando brincadeiras de mau gosto, amplificação de som, jogos, correrias, gritos, cantorias e algazarras no canteiro de obras e cuidar para que todo o seu pessoal apresente-se adequadamente trajado, equipado e identificado quando no local de trabalho e em trânsito no Bairro, evitando qualquer atitude não condizente com uma apresentação respeitosa e decente;
- 5.25. O Associado e seu construtor deverão proibir todos os seus empregados e empreiteiros o porte ou a guarda de armas de qualquer tipo no canteiro de obras e ou no Bairro;
- 5.26. O Associado e seu construtor deverão inibir todos os seus empregados a guarda, ingestão ou posse de bebidas alcoólicas ou tóxicos de qualquer natureza, no canteiro de obras bem como no Bairro;
- 5.27. O Associado e/ou construtor deverá informar imediatamente a Associação, quando da ocorrência de brigas e desavenças no canteiro de obras;

6. ATIVIDADE DE CORRETAGEM E VENDA DE IMÓVEIS

- 6.1. A fim de preservar o padrão visual no Bairro, a Associação poderá padronizar modelo e forma de fixação para placas de aluguel, compra/venda de imóveis, que deverá ser seguido pelo Associado;
- 6.2. Os **corretores** e proprietários devem comunicar à administração da Associação das transações efetuadas, em especial para fim de atender ao disposto no Estatuto e Regimento Interno da Associação sobre a atualização do cadastro.

7. PRODUTOS INFLAMÁVEIS E EXPLOSIVOS

- 7.1. O Associado e/ou construtor devem manter no canteiro de obras e posteriormente em sua unidade os equipamentos de prevenção e combate a incêndio, adequados ao porte e atividade da propriedade;
- 7.2. É proibido manter nos imóveis fogos de artifícios, rojões, balões, bombas ou outros produtos inflamáveis e/ou explosivos;

Fernando Moraes Belchior
OAB/MG 121.581



RTDPJ
nº 2661634

- 7.3. Manuseie botijões de gás com cuidado, evitando quedas ou que sofram pancadas. Os botijões devem ser guardados em locais ventilados, protegidos contra o sol e outras fontes de calor, conforme normas vigentes. Os botijões não devem ficar junto ao fogão, precisam estar fora do ambiente e conectados com tubulações certificadas. Caso o gás vier a vaziar, não risque fósforos e não acenda ou apague luzes. Chame os bombeiros (193) e se possível abra as portas e janelas, corte a energia no relógio de luz e fique longe do local onde o gás está vazando.

8. MANIFESTAÇÕES RUIDOSAS E EVENTOS

- 8.1. É vedada toda e qualquer manifestação que ultrapasse os limites da normalidade ruidosa a qualquer hora do dia, devendo ser respeitada a Lei do Silêncio após as 22h;
- 8.2. É vedada a execução de som alto a qualquer hora em veículos, podendo a Associação, sem prejuízo a aplicação de penalidades ao Associado titular responsável, acionar as autoridades para fazer cessar o incômodo aos vizinhos e apreensão do veículo se for o caso;
- 8.3. Os limites de ruídos para o Bairro são de 60 decibéis entre 7h e 22h e 50 decibéis das 22h às 7h;
- 8.4. Os eventos e festas comemorativas devem atender a legislação do Município e preservar a tranquilidade dos moradores e usuários do Bairro;
- 8.5. Entende-se por normalidade ruidosa, a título exemplificativo, mas não restritivo, volumes de aparelhos eletrônicos e sonoros moderados, caixas acústicas cuja potência não se propague livremente pela vizinhança ou festas e recepções restritas às dependências da propriedade, zelando-se pela máxima vedação do som emitido;
- 8.6. Na ocorrência de excesso de barulho caberá ao Associado ou usuário entrar em contato com a Patrulha Ambiental e registrar o boletim, posteriormente deverá comunicar o fato à Administração da Associação;
- 8.7. Para realizar eventos em áreas públicas é necessário consulta e obter aprovação prévia da Associação desde que de caráter Social ou Cívico. Atividades que envolvam comercialização de bens ou serviços, merchandising, shows artísticos e exposição de marcas e/ou logotipos que visam divulgação comercial de produtos ou serviços deverão também ser apreciados e aprovados pela Associação.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 9.1. É de responsabilidade dos Associados proprietários, adquirentes, promissários compradores e/ou ocupantes a qualquer título das unidades imobiliárias conservarem as calçadas e rampas em frente as suas unidades, mantendo-as sempre limpas e em perfeito estado de conservação;
- 9.2. Os lotes deverão permanecer limpos, nas suas áreas livres, de modo a constituírem um conjunto harmônico do Bairro, cabendo ao Associado providenciar a roçagem do seu lote com regularidade ou delegar à Associação a contratação deste serviço, o qual será cobrado em separado da taxa associativa. O não atendimento desta disposição pelo Associado, permitirá a Associação, após vencimento do prazo para regularização estabelecido em notificação encaminhada, realizar o trabalho de roçagem e limpeza e promover a respectiva cobrança dos custos advindos sem prejuízo a aplicação das penalidades previstas;
- 9.3. A AME - Granja Marileusa visa promover um convívio harmonioso, sendo este o objetivo máximo de todos seus integrantes, dos quais aguarda conduta de civilidade e respeito;


Fernando Menezes Belchior
OAB/MG 121.581

- 9.4. É dever de todos, a qualquer título, observar, seja no comportamento e/ou no trajar, os princípios da moral, bons costumes e respeito mútuo;
- 9.5. Episódios de embriaguez excessiva, atentado violento ao pudor ou explícito desvio de conduta respeitosa, deverão ser coibidos de forma enfática por todos, cabendo a cada um tal zelo e aplicação;
- 9.6. Deverão ser estabelecidas normas específicas para as áreas sociais, esportivas e de lazer do Bairro, preferencialmente quando sua infraestrutura for disponibilizada aos usuários. Na medida em que as diferentes etapas ou locais forem levados a efeito no Bairro, os respectivos regimentos ou normas de uso serão anexados ao presente e assim consolidados formarão o Regimento Interno da Associação Granja Marileusa;
- 9.7. É obrigação de todos zelar e proteger os patrimônios público e privado. Repudie e repreenda atos de vandalismo e denuncie à Associação;
- 9.8. A Associação não se responsabiliza por danos e/ou extravios de valores e/ou objetos deixados nas áreas públicas ou privadas bem como por acidentes pessoais ou danos materiais ou morais ocorridos no Bairro;
- 9.9. Deverá ser mantida na Associação caixa de sugestões/reclamações/denúncias a fim de permitir o sigilo do emitente;
- 9.10. Ninguém poderá invocar o desconhecimento de qualquer item deste Regimento bem como do Estatuto, Manual Técnico ou outras regras estabelecidas e divulgadas;
- 9.11. Os casos omissos neste Regimento poderão ser submetidos à Associação para análise e regulação;

Uberlândia-MG, 17 de junho de 2015


Keliane Rodrigues Siqueira – Presidente




Fernando Menezes Belchior – Secretário


Fernando Menezes Belchior - OAB/MG 121.581



Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas
Arquitado das Pessoas Jurídicas - Cnpj: 06.940.812/0001-00 - Cnpj: 06.940.812/0001-00

Correspondência Geral Justiça

Selo Eletrônico Nº: AFV29172
Cód. Seg: 5910.2230.5407.7714

Protocolo Nº 2661634, Reg. 9302

Qtde. Atos Praticados: 007
Encl. R\$103,28+Recibo R\$6,19+Tfj R\$35,49 = R\$145,96

Data: 04/09/2015
Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br>