

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA**

**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO (PPGAU)**

**MESTRADO ACADÊMICO EM ARQUITETURA E URBANISMO**

**DEIVISSON RAFAEL DA SILVA**

**ANÁLISE SOCIOESPACIAL  
DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DA  
OCUPAÇÃO GLÓRIA.**

**UBERLÂNDIA/MG  
2022**

DEIVISSON RAFAEL DA SILVA

**ANÁLISE SOCIOESPACIAL  
DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DA  
OCUPAÇÃO GLÓRIA.**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU) da Universidade Federal de Uberlândia como parte dos requisitos para obtenção do título de mestre em Arquitetura e Urbanismo.

**Área de concentração:** Projeto, Espaço e Cultura.

**Linha de Pesquisa 2:** Produção do Espaço: Processos Urbanos, Projetos e Tecnologia.

**Orientador:** Profa. Dra. Maria Eliza Alves Guerra

**UBERLÂNDIA/MG  
2022**

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

S586 Silva, Deivisson Rafael da, 1990-  
2022 ANÁLISE SOCIOESPACIAL DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DA  
OCUPAÇÃO GLÓRIA [recurso eletrônico] / Deivisson Rafael  
da Silva. - 2022.

Orientadora: Maria Eliza Alves Guerra.  
Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de  
Uberlândia, Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo.  
Modo de acesso: Internet.  
Disponível em: <http://doi.org/10.14393/ufu.di.2022.649>  
Inclui bibliografia.

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

CDU: 72

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



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



### ATA DE DEFESA - PÓS-GRADUAÇÃO

Programa de Pós-Graduação em:	Arquitetura e Urbanismo			
Defesa de:	Dissertação de Mestrado Acadêmico PPGAU			
Data:	vinte e um dezembro de 2022	Hora de início:	14h	Hora de encerramento:
Matrícula do Discente:	12022ARQ020			
Nome do Discente:	Deivisson Rafael da Silva			
Título do Trabalho:	<b>ANÁLISE SOCIOESPACIAL DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO GLÓRIA</b>			
Área de concentração:	Projeto, Espaço e Cultura			
Linha de pesquisa:	Produção do espaço: processos urbanos, projeto e tecnologia.			
Projeto de Pesquisa de vinculação:	Cidades na contemporaneidade, análise socioespacial e processo de urbanização de cidades médias na região do Triângulo Mineiro.			

Reuniu-se em web conferência pela plataforma Mconf-RNP, em conformidade com a PORTARIA nº 36, de 19 de março de 2020 da COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL SUPERIOR – CAPES –, pela Universidade Federal de Uberlândia, a Banca Examinadora, designada pelo Colegiado do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, assim composta: Professores Doutores: Jorge Lucien Munchen Martins - FAU-Anhanguera, Beatriz Ribeiro Soares – PPGAU.IG.UFU e Maria Eliza Alves Guerra(Orientador(a)) – PPGAU.FAUED.UFU –, orientadora do candidato.

Iniciando os trabalhos a presidente da mesa, Dra. Maria Eliza Alves Guerra, apresentou a Comissão Examinadora e o candidato, 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 de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo.

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

[https://www.sei.ufu.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=usuario\\_externo\\_documento\\_assinar&id\\_acesso\\_externo=102315&id\\_documento=4654909&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0&infra\\_hash=fb920589c30bf11af18...](https://www.sei.ufu.br/sei/controlador_externo.php?acao=usuario_externo_documento_assinar&id_acesso_externo=102315&id_documento=4654909&id_orgao_acesso_externo=0&infra_hash=fb920589c30bf11af18...) 1/3

### Aprovado

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.

**A banca considerou que o aluno deverá realizar ajustes na Dissertação em relação ao texto e às imagens, para inserção no repositório, dentro dos prazos determinados pelo PPGAU-FAUeD/UFU .**

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



Documento assinado eletronicamente por **Maria Eliza Alves Guerra, Professor(a) do Magistério Superior**, em 21/12/2022, às 17:18, 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 **Deivisson Rafael da Silva, Usuário Externo**, em 10/01/2023, às 14:42, 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 10/01/2023, às 14:44, 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 **Jorge Lucien Munchen Martins, Usuário Externo**, em 11/01/2023, às 11:08, 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](https://www.sei.ufu.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **4153634** e o código CRC **5241FE32**.

*Dedico este trabalho à minha família, em especial a minha mãe, Lucimar que sempre acredita nos meu sonhos.*

## AGRADECIMENTOS

À Deus em primeiro lugar;

À minha família, minha mãe Lucimar e todos os meus irmãos, pelo acolhimento sempre que precisei;

Aos meus amigos que sempre me apoiam e me dão suporte, Diego Salazar, Rafaela Rezende, Lucas Ignacio, Giovanna Messias, Pablo Soares, Renata Almeida, Martijn Scholten, Leticia Bemfica, Leonardo Santangelo, Gabrielle Bemfica, Franciele Neves, Matheus Reis, Bianca Guaraldo, Bruno de Deus, entre tantos outros, que com o mesmo carinho e afeto demonstro aqui minha gratidão;

À minha namorada Laila Machado, que disponibilizou seu tempo, para me ajudar, me apoiar, e nos momentos mais difíceis foi o meu principal apoio, sou imensamente grato por tê-la como companheira.

À professora Maria Eliza Alves Guerra, orientadora, conselheira e acima de tudo uma querida amiga, sua paciência, compreensão e competência, foram fundamentais para o sucesso desse trabalho;

À Universidade Federal de Uberlândia e, em especial, ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, pela oportunidade de desenvolver este trabalho;

Ao CNPq, pelo financiamento da pesquisa;

Aos moradores do Bairro Élisson Prieto, que colaboraram e se disponibilizaram de tantas formas;

À COHAB-MG representada aqui na figura da Salete, que disponibilizou várias documentações imprescindíveis para o desenvolvimento dessa pesquisa;

**A todos(as) fica meu eterno agradecimento por fazerem parte dessa jornada.**

SILVA, Deivisson Rafael da. **Análise socioespacial do processo de regularização da ocupação Glória.** – Uberlândia (MG). 2022. 123p. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU), Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia

## **RESUMO:**

O Bairro Elisson Prieto conhecido como ocupação Glória, localizado na zona leste da cidade de Uberlândia, nas margens da cidade no sentido da BR-050 é um terreno que pertencia à Universidade Federal de Uberlândia (UFU). Foi ocupado em meados de 2012 e possui 65 hectares de área e conta com aproximadamente 15 mil pessoas, segundo a Companhia Habitacional de Minas Gerais (COHAB-MG). Em um processo de luta por moradia a ocupação sofreu diversas tentativas de reintegração de posse até o ano de 2017 quando se chegou a um acordo: MPF, UFU e Associação de Moradores do Bairro Élisson Prieto, quando ficou definido que a UFU doaria a área para a prefeitura de Uberlândia e a Cohab-MG se encarregaria da regularização através de um fundo financiado pelos moradores, como ZEIS – Zona de Interesse Especial, no entanto o processo vem passando por várias etapas, a parceria do Governo Estadual, através da COHAB-MG para auxiliar nesse processo de regularização, tem sido fundamental, ainda que não tenho sido concluído a regularização. Esta pesquisa teve como objetivo analisar criticamente e compreender quais motivos levaram o processo a se arrastar por tantos anos. A investigação científica se deu através de uma análise metodológica qualitativa com o objetivo definido de esclarecer como está a situação do bairro Elisson Prieto, porque o processo que poderia vir a se tornar um grande exemplo de processo de regularização fundiária no município de Uberlândia não foi concluído até a presente data, de que forma os agentes envolvidos atuaram, a situação da infraestrutura, uma análise através de mapas para que possa entender o porque o desenho urbano é da forma que está e os problemas que a população do Glória pode vir a ter. Com a possibilidade de entender o espaço urbano que existe e se ele é adequado para que a população possa viver ali, e com esses dados a conclusão dessa pesquisa tenta trazer as luzes os motivos que fez com que esse processo se arrastasse tanto e o que pode ser feito para concluir e, propostas para o bairro que proporcione melhorias que visa a qualidade vida dos moradores e a vitalidade urbana.

Palavras-chave: Regularização Fundiária, Ocupação, Direito a Moradia, Planejamento Urbano.

SILVA, Deivisson Rafael da. **Sociospatial analysis of the occupation regularization process Glória.** – Uberlândia (MG). 2022. 123p. Master's Dissertation (Master in Architecture and Urbanism) – Graduate Program in Architecture and Urbanism (PPGAU), Federal University of Uberlândia, Uberlândia

## **ABSTRACT:**

The Elisson Prieto neighborhood known as Glória occupation, located in the east zone of the city of Uberlândia, on the edge of the city towards the BR-050, is a land that belonged to the Federal University of Uberlândia (UFU). It was occupied in mid-2012 and has an area of 65 hectares and has approximately 15 thousand people, according to the Housing Company of Minas Gerais (COHAB-MG). In a process of struggle for housing, the occupation underwent several attempts to repossession until 2017, when an agreement was reached: MPF, UFU and Neighborhood Association Elisson Prieto, when it was decided that the UFU would donate the area to Uberlândia City Hall and Cohab-MG would be in charge of regularization through a fund financed by residents, such as ZEIS – Special Interest Zone, however the process has been going through several stages, the partnership of the State Government, through COHAB-MG to assist in this regularization process, it has been fundamental, even though the regularization has not been completed. This research aimed to critically analyze and understand what reasons led the process to drag on for so many years. The scientific investigation was carried out through a qualitative methodological analysis with the defined objective of clarifying the situation of the Elisson Prieto neighborhood, because the process that could become a great example of a land regularization process in the municipality of Uberlândia was not completed. up to the present date, how the agents involved acted, the situation of the infrastructure, an analysis through maps so that you can understand why the urban design is the way it is and the problems that the population of Glória may have. With the possibility of understanding the urban space that exists and whether it is suitable for the population to live there, and with these data, the conclusion of this research tries to shed light on the reasons that made this process drag on so long and what can be done to conclude and, proposals for the neighborhood that provide improvements aimed at the quality of life of residents and urban vitality.

Keywords: Land Regularization, Occupation, Right to Housing, Urban Planning

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

<b>FIGURA 1</b> - Déficit habitacional urbano e inadequação domiciliar.....	14
<b>FIGURA 2</b> - A história da urbanização brasileira (arte de Daniel Hunter/WRI Brasil).....	18
<b>FIGURA 3</b> - Dados do Brasil.....	20
<b>FIGURA 4</b> - Procedimento de Regularização.....	24
<b>FIGURA 5</b> - Transporte público lotado.....	27
<b>FIGURA 6</b> - Mapa de distribuição dos lugares de origem das viagens diárias .....	27
<b>FIGURA 7</b> - Ocupação Glória .....	29
<b>FIGURA 8</b> - Cozinhas solidárias .....	31
<b>FIGURA 9</b> - Ocupação.....	32
<b>FIGURA 10:</b> Divisão de glebas da fazenda do Glória.....	39
<b>FIGURA 11:</b> Evolução do traçado urbano – de 2005 a 2021. ....	40
<b>FIGURA 12:</b> Gráfico de distribuição de renda do bairro Élisson Prieto. ....	43
<b>FIGURA 13:</b> Gráfico de distribuição de renda do bairro Élisson Prieto. ....	44
<b>FIGURA 14:</b> Mapa de equipamentos .....	44
<b>FIGURA 15:</b> Nível de caminhabilidade.....	45
<b>FIGURA 16:</b> Rota de ônibus B. Élisson Prieto ao Centro.....	46
<b>FIGURA 17:</b> Rota de ônibus B. Élisson Prieto ao Parque do Sabiá. ....	46
<b>FIGURA 18:</b> Rota do B. Élisson Prieto ao Uberlândia Shopping. ....	47
<b>FIGURA 19:</b> Rota do B. Élisson Prieto ao Center Shopping. ....	47
<b>FIGURA 20:</b> Rota do B. Élisson Prieto ao UAI Pampulha. ....	48
<b>FIGURA 21 E 22:</b> Rota do B. Élisson Prieto às escolas mais próximas. ....	48
<b>FIGURA 23:</b> Rota do B. Élisson Prieto a unidade de saúde mais próximas a pé. ....	49
<b>FIGURA 24:</b> Gráfico áreas do bairro Élisson Prieto.....	51
<b>FIGURA 25:</b> Gráfico áreas do bairro Élisson Prieto.....	52
<b>FIGURA 26:</b> SIT – Sistema Integrado de Transporte .....	53
<b>FIGURA 27:</b> Tipos de Transporte .....	54
<b>FIGURA 28:</b> Mapa de trajeto ônibus .....	54
<b>FIGURA 29:</b> Quadro de distâncias em km e minutos .....	55
<b>FIGURA 30:</b> Mapa de Limites do Glória .....	62
<b>FIGURA 31:</b> Foto do bairro Élisson Prieto com o Campus Glória da UFU no horizonte.....	63
<b>FIGURA 32:</b> Campo de Futebol .....	63
<b>FIGURA 33:</b> Obras de instalação de rede de água potável.....	70
<b>FIGURA 34:</b> Serviços ambientais aplicados à Infraestrutura Verde.....	76
<b>FIGURA 35:</b> Serviços ambientais aplicados à Infraestrutura Verde.....	80
<b>FIGURA 36:</b> Serviços ambientais aplicados à Infraestrutura Verde .....	80
<b>FIGURA 37:</b> Serviços ambientais aplicados à Infraestrutura Verde.....	81
<b>FIGURA 38:</b> Serviços ambientais aplicados à Infraestrutura Verde.....	81

## LISTA DE MAPAS

<b>MAPA 1:</b> Mapa dos setores de Uberlândia.....	16
<b>MAPA 2:</b> Evolução da mancha urbana – 1927.....	34
<b>MAPA 3:</b> Evolução da mancha urbana – 1940.....	35
<b>MAPA 4:</b> Evolução da mancha urbana – 1950.....	35
<b>MAPA 5:</b> Evolução da mancha urbana – 1960.....	36
<b>MAPA 6:</b> Evolução da mancha urbana – 1970.....	36
<b>MAPA 7:</b> Evolução da mancha urbana – 1980.....	37
<b>MAPA 8:</b> Evolução da mancha urbana – 1990.....	37
<b>MAPA 9:</b> Evolução da mancha urbana – 2012.....	38
<b>MAPA 10:</b> Mapa de quadras e lotes.....	50
<b>MAPA 11:</b> Mapa de cheios e vazios do bairro Glória.....	64
<b>MAPA 12:</b> Mapa de uso e ocupação do solo .....	65
<b>MAPA 13:</b> Mapa de linha de ônibus .....	66
<b>MAPA 14:</b> Mapa de cruzamentos.....	67
<b>MAPA 15:</b> Mapa de quantidade de quadras.....	68
<b>MAPA 16:</b> Mapa de calçadas x ruas.....	69
<b>MAPA 17:</b> Mapa de árvores.....	70

## LISTA DE QUADROS

<b>QUADRO 1:</b> Linha do tempo do processo de regularização da ocupação Glória .....	71
---	----

## LISTA DE TABELAS

<b>TABELA 01:</b> População residente em Uberlândia (1940-2021) .....	42
---	----

**“À cidade é uma obra coletiva que desafia a natureza”**

**(ROLNIK, 1995)**

## SUMÁRIO

<b>APRESENTAÇÃO.....</b>	<b>13</b>
<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>13</b>
<b>1. CAPÍTULO I – O MUNICIPIO DE UBERLÂNDIA E O PARALELO DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO BRASIL.....</b>	<b>15</b>
1.1. BREVE CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DA URBANIZAÇÃO DE UBERLÂNDIA .....	15
1.2. POR QUE EXISTE OCUPAÇÃO IRREGULAR? .....	18
1.3. QUAIS AS PRIORIDADES DA OCUPAÇÃO? .....	21
1.4. DESAFIO DE PENSAR AS CIDADES PÓS PANDEMIA.....	23
1.5. IMPACTOS QUE A PANDEMIA CAUSOU NOS PROCESSOS DO GLÓRIA.....	25
1.6. FRAGILIZAÇÃO DO MOVIMENTO POR CAUSA DA PANDEMIA .....	27
<b>2. CAPÍTULO II- ANÁLISE URBANA DA OCUPAÇÃO GLÓRIA.....</b>	<b>32</b>
2.1. ÁREA OCUPADA .....	32
2.2. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA.....	41
2.3. ASPECTOS SOCIECONOMICOS DA POPULAÇÃO E METODOLOGIA SOCIAL	42
2.4. CONDIÇÕES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS .....	48
2.5. MOBILIDADE E TRANSPORTE .....	52
2.6. LEGISLAÇÃO URBANA.....	55
2.7. INFRAESTRUTURA URBANA .....	57
2.8. ANÁLISE DA ÁREA A PARTIR DA METODOLOGIA DO KEVIN LYNCH.....	58
<b>3. CAPÍTULO III - RESULTADOS E DISCUSSÕES .....</b>	<b>70</b>
3.1. ANÁLISE DOS RESULTADOS .....	74
3.2. PROPOSTAS DE PROJETOS E DIRETRIZES .....	79
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>84</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>86</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>92</b>

## APRESENTAÇÃO

**ANÁLISE SOCIOESPACIAL DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO GLÓRIA.** Esta pesquisa surgiu do interesse de analisar os papéis dos agentes envolvidos no processo de regularização do atual bairro Élisson Prieto, que surge no ano de 2012 numa área pertencente a UFU, depois de um longo processo, e ainda se encontra em fase de implantação de infraestrutura, através de investigação documental poder esclarecer os possíveis motivos do processo ser tão moroso, mesmo com uma conjuntura tão favorável no seu início e depois tão dificultada pelo momento político. A pesquisa tem ainda por objetivos analisar as características do bairro, levantar suas principais problemáticas e tentar estipular diretrizes que possam auxiliar na conclusão de sua regularização.

O presente trabalho foi estruturado em três capítulos:

- 1- Contextualização e fundamentação teórica
- 2 - Desenvolvimento da pesquisa
- 3 - Resultados e discussões

O capítulo I descreve uma breve contextualização histórica do processo de urbanização nacional fazendo um paralelo com a cidade de Uberlândia onde entraremos no certame da pesquisa para entender o processo regional e poder compreender como a cidade chegou nesse parâmetro urbano que se vê hoje, discute-se também a motivação das ocupações irregulares.

O capítulo II, será discutido a análise urbana da Ocupação Glória. Para isso, serão apresentados estudos da área ocupada para que seja possível a compreensão da história da ocupação, da situação fundiária, sendo possível entender os motivos da área ser ocupada, abordará ainda os aspectos socioeconômicos com objetivo de esclarecer qual é a população que mora na ocupação, as condições urbanísticas e ambientais que abordam questões importantes, como os conflitos urbanos atuais, o impacto da mobilidade e da infraestrutura na região, o entendimento da legislação e por último uma análise baseada no Kevin Lynch para que seja possível que o leitor tire importantes leituras urbanas através de mapas.

O capítulo III pretende (i) apresentar os resultados dessa pesquisa, (ii) apresentar propostas de diretrizes que possam ser utilizadas para a consolidação da ocupação, através de uma linha do tempo resumir os acontecimentos e possibilitar que o leitor ligue pontos importantes para o entendimento do porque a infraestrutura se arrastou por tanto tempo e não foi finalizada.

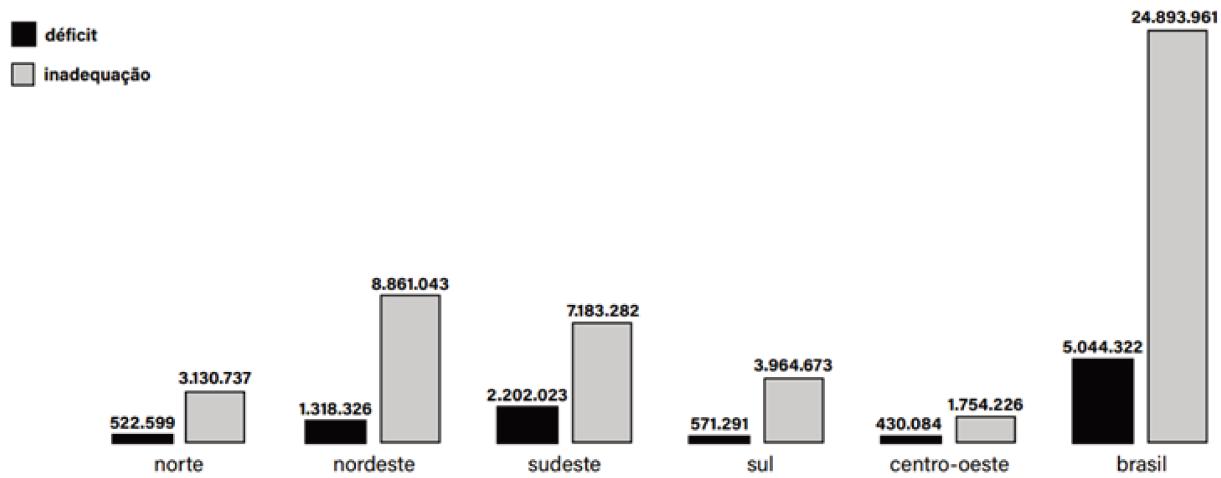
A construção dessa dissertação não se finaliza aqui nessas páginas, o maior objetivo é que esta pesquisa possa servir de ponto de partida para outras, que possa registrar questões importantes que se perdem com o tempo, reunir documentos e análises que sirvam no futuro para que a sociedade possa consultar e entender o processo de regularização da Ocupação Glória.

## INTRODUÇÃO

Por acumulação financeira entende-se a centralização em instituições especializadas de lucros industriais não reinvestidos e de rendas não consumidas, que têm por encargo valorizá-los sob a forma de aplicação em ativos financeiros - divisas, obrigações, e ações - mantendo-os fora da produção e de bens de serviço. (CHESNAIS, 2005, p. 37).

Um país com um índice de desigualdade tão grande como o Brasil transfere para a cidade essa diferença, criando espaços cada vez mais distintos, mesmo que muito próximos. Os impactos dessa disparidade social podem ser percebidos pela presença de ocupações irregulares, por pessoas que, sem condições financeiras, procuram um abrigo para poderem morar com sua família, já que o fato de estarem desempregadas tira a possibilidade de pagarem um aluguel. Os últimos dados com precisão que se tem sobre déficit habitacional e inadequação domiciliar é de 2021, da Fundação João Pinheiro (FJP) de Minas Gerais, como mostra na figura 1, onde é possível entender o percentual por região e do Brasil todo. Em 2019, a FJP apontou que havia 25 milhões de domicílios inadequados e 5,04 milhões de déficit habitacional urbano.

**FIGURA 1** - Déficit habitacional urbano e inadequação domiciliar



Fonte: CARVALHO, 2021.

Já o professor e urbanista Edésio Fernandes acrescenta que são, pelo menos, 6,9 milhões de famílias sem teto; a situação fica mais complicada quando ele coloca que existem 6,05 milhões de imóveis desocupados (FERNANDES apud ODILLA *et al.*, 2018). Ou seja, a quantidade de imóveis vazios é quase a mesma de pessoas vivendo na rua ou em abrigos precários e Guilherme Boulos já afirma durante campanha presidencial de 2018 que «tem mais casa sem gente, do que gente sem casa» (2018)<sup>1</sup>.

Esta pesquisa tem como principal objetivo compreender os principais motivos da ocupação Glória, ainda não ter sido regularizada, e, em conjunto desse processo, entender os papéis dos agentes envolvidos e, em consequência, os aspectos dessa realidade de desigualdades urbanas na cidade de Uberlândia; e aprofundar, por meio de investigação científica, no intuito de

<sup>1</sup> OLIVEIRA, M. Guilherme Boulos em Friburgo: “Tem mais casa sem gente, do que gente sem casa”. **Portal Multiplix**. 13 jul. 2018. Disponível em: <https://www.portalmultiplix.com/noticias/cotidiano/guilherme-boulos-em-friburgo-tem-mais-casa-sem-gente-do-que-gente-sem-casa>. Acesso em: 06 set. 2021

esclarecer a situação atual.

Os objetivos específicos foram: analisar as condições socioespacial dos moradores da ocupação Glória; analisar a condução do processo de regularização e sua relação com a comunidade; compreender o impacto do desenvolvimento do processo de regularização no território; levantar e distinguir os agentes envolvidos no processo e sua atuação; e laborar mapas síntese da ocupação Glória; levantar, atualizar e analisar o traçado do loteamento e legislação pertinente.

Em termos metodológicos, a pesquisa visa ser qualitativa e, com base nos objetivos propostos, essa pesquisa se dará em duas frentes, uma teórica através de pesquisa e revisão bibliográfica para esclarecer todo o processo e como ele ocorreu, alinhada a uma pesquisa documental para apontar quais os procedimentos que dinamizaram ou estagnaram o processo. Com pesquisa no Arquivo Público Municipal, na UFU e nas reportagens da imprensa, vai ser possível entender neste recorte como o processo vem ocorrendo, como é mostrado a sociedade ao longo dos anos e se tem sido benéfico para os moradores do bairro Élisson Prieto.

A seguir, lista de legislação e documentação a ser pesquisada para este projeto:

- Levantamento da documentação que engloba o processo de regularização;
- Leitura e análise de projetos urbanísticos;
- Leitura e análise da Lei Federal nº 13.465/17 de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, Lei Complementar Municipal nº 525/11 (de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Uberlândia) e a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 2001, que dispõe sobre o Plano Diretor;
- Leitura da Lei nº 670 PROURBI de 2019;
- Leitura e análise de textos que abordem o assunto da pesquisa, visando uma melhor compreensão da realidade atual das famílias.

## **1. CAPÍTULO I – O MUNICIPIO DE UBERLÂNDIA E O PARALELO DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO BRASIL.**

### **1.1. BREVE CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DA URBANIZAÇÃO DE UBERLÂNDIA**

O capítulo I inicia-se com uma narrativa do processo de urbanização da cidade de Uberlândia que é uma cidade brasileira localizada no estado de Minas Gerais, na região Sudeste do país. É o segundo município mais populoso do estado, com cerca de 700 mil habitantes, segundo estimativas do IBGE em 2021. A cidade possui uma economia diversificada, com destaque para a indústria, comércio, agricultura e prestação de serviços.

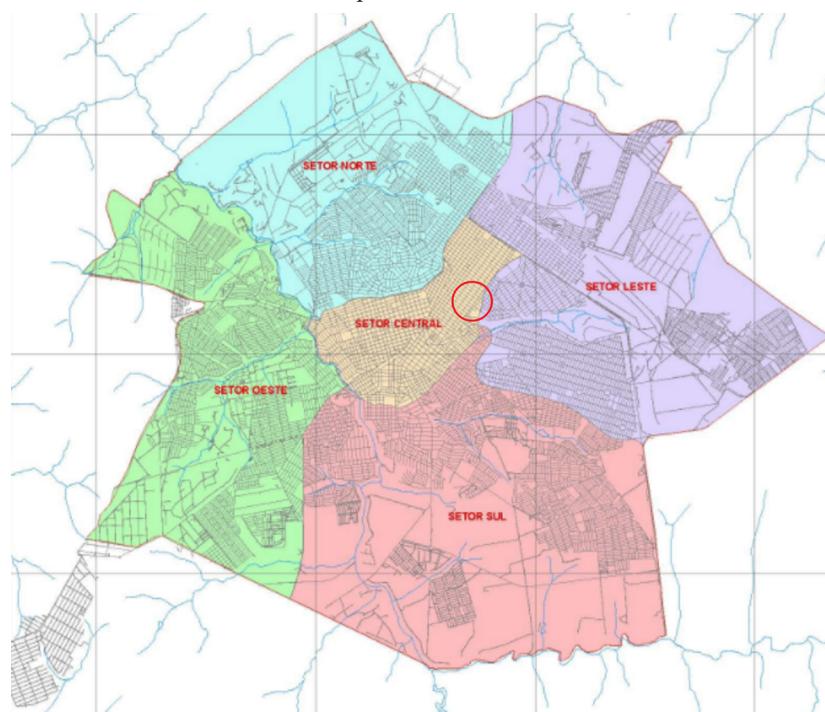
A cidade conta com uma boa infraestrutura de transporte, incluindo um aeroporto internacional, rodoviária, além de uma malha viária bem desenvolvida. Além disso, também, possui diversas opções de lazer, como parques, shoppings, teatros e cinemas, além de uma ampla rede de restaurantes e bares.

Entre as principais atrações turísticas da cidade, destacam-se o Parque do Sabiá, um dos maiores parques urbanos do país, o Museu Municipal, que abriga acervos relacionados à história e cultura local, e o Mercado Municipal, que oferece uma grande variedade de produtos típicos da região. A cidade também é conhecida por sediar importantes eventos, como a Feira Internacional do Agronegócio (Fenagri) e a Feira Nacional do Livro (Fenelivro).

Uberlândia foi construída através de pontos, como suas características socioespaciais, políticas, territoriais e econômicas, com a finalidade de entender como a cidade cresce e se desenvolve, e assim poder apontar os motivos de existir problemas urbanos, como, por exemplo, o recorte desta pesquisa que se concentra nos processos de regularizações fundiárias urbanas. Seguindo uma linha de raciocínio baseada nos marcos de regulação do setor de desenvolvimento urbano para uma melhor análise do momento atual e toda conjuntura que envolve a regularização da Ocupação do Glória, foi traçado o objetivo de entender nesse capítulo como o processo de urbanização da cidade de Uberlândia gerou conflitos urbanos que se estuda hoje, como as consequências das decisões tomadas durante a ocupação, a permanência e a luta do movimento pela moradia influenciam na dinâmica socioespacial do Glória; e também se os impactos atuais causados pela inflação, desemprego e pandemia tem causa no desenvolvimento dessa etapa da regularização.

- Êxodo rural;
- Industrialização tardia;
- Aumento do poder aquisitivo da população;
- Inovação tecnológica.

**MAPA 1- Mapa dos setores de Uberlândia.**



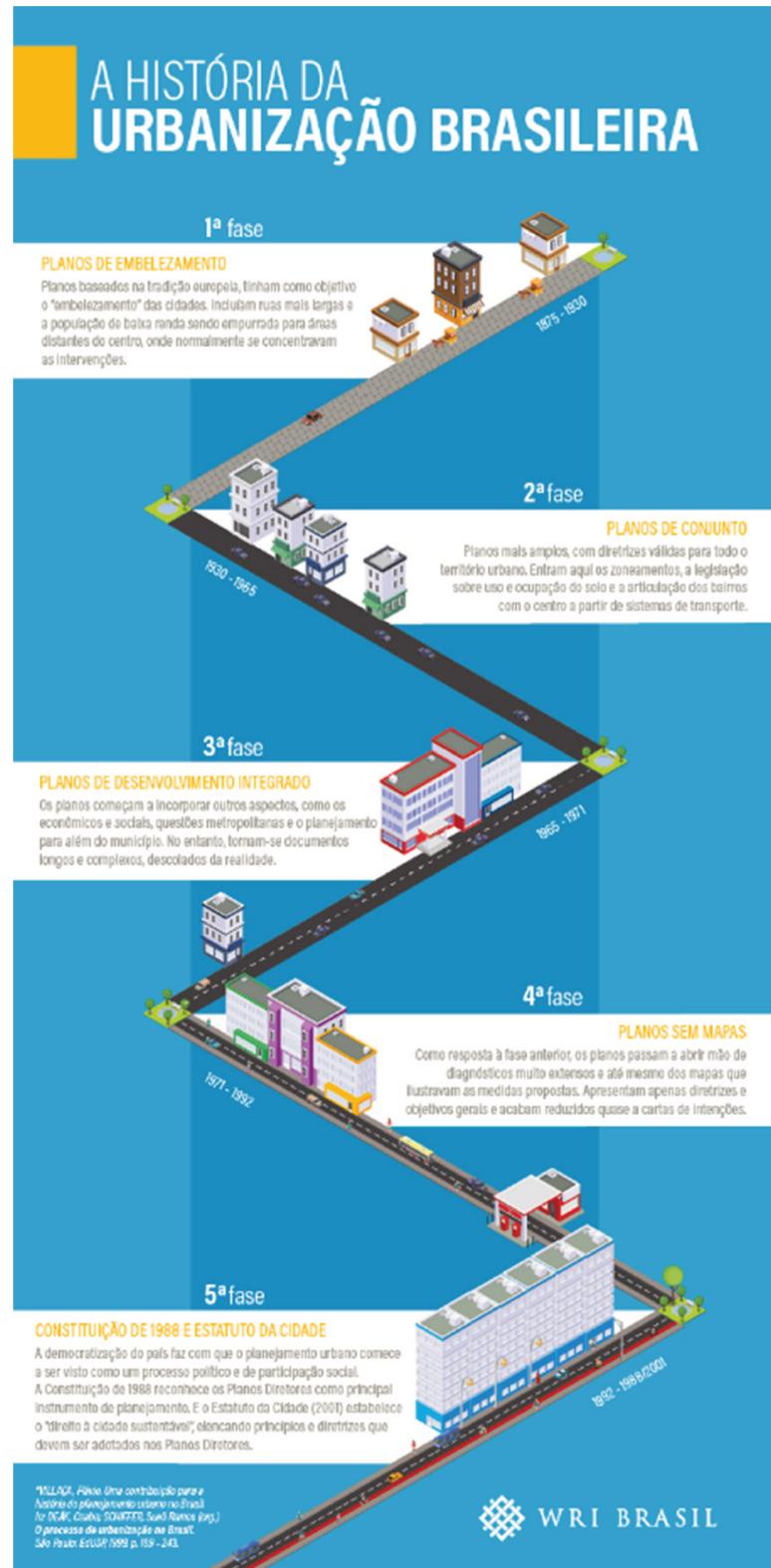
Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia.

Para que haja uma compreensão mais clara é preciso relembrar alguns momentos marcantes da história que tem uma relação direta com o crescimento urbano das cidades do Brasil. Segundo Santos (1993), no século XIX, 10% da população brasileira residia em cidades, ainda nesse mesmo século surge uma grande produção de café no interior do país, impulsionando o processo de industrialização brasileira, nesse período começa o grande momento do êxodo rural. Nos séculos XVII e XVIII, o Brasil começava a adentrar no interior em busca do ouro e com isso surgem os primeiros centros urbanos no interior do Brasil, no século XVI, surgem as principais cidades brasileiras do nordeste que tinham como foco a produção de açúcar exportada então naquele momento para Europa, fazendo esse caminho inverso da história para entender como esse ciclo econômico foi moldando e ditando o ritmo da urbanização brasileira que começou pelo litoral até atingir o interior do país.

“As tendências da urbanização brasileira e o sistema urbano do país incorporaram as transformações espaciais da economia. Para tanto, procedeu-se à análise das transformações na dimensão espacial do desenvolvimento brasileiro, explorando suas relações com a urbanização e a dinâmica demográfica do período recente, qualificando, dessa forma, os determinantes do processo de urbanização e do sistema urbano brasileiro.” (MARTINS, 2017, p. 38).

Ainda segundo Martins (2017), esse processo brasileiro de urbanização é considerado tardio e com aceleração da industrialização, com a contribuição de grande migração do campo para a cidade, por causa dessa forma de crescimento das cidades, fica evidente como esse caminho levou a desigualdade que se vê hoje nas cidades brasileiras. É claro que esse processo também gerou riqueza interna, entretanto em uma composição social extremamente desigual esse processo só aumentou ainda mais a desigualdade e ainda reflete hoje em dia em nossas cidades.

**FIGURA 2** - A história da urbanização brasileira (arte de Daniel Hunter/WRI Brasil)



Fonte: WRI Brasil.<sup>2</sup>

2 PACHECO, P.; AZEREDO, L. A história da urbanização brasileira. 27 maio 2019. **WRI Brasil**, São Paulo. Disponível em: <https://www.wribrasil.org.br/noticias/historia-da-urbanizacao-brasileira>. Acesso em: 07 set. 2021

Para falar da região do Triângulo Mineiro, mais especificamente da cidade de Uberlândia, é preciso entender sua origem e as complexidades que moldaram a forma de cidade que se vê hoje. Segundo Soares (1988), por causa das plantações de café no estado de São Paulo e de uma alta demanda de pessoas para trabalharem na lavoura houve um contingente de trabalhadores muito grande para essa região com o foco na monocultura de plantação de café. Surge, então, uma oportunidade da região do Triângulo Mineiro se inserir na economia nacional através da produção de cereais para abastecer essa demanda. Além disso, outros fatores como a construção de rodovias e da ponte Afonso Pena no Rio Paranaíba, que constrói uma relação do Triângulo Mineiro com a região do Centro Oeste; e a extensão da Estrada de Ferro Mogiana faz com que a região se consolide como grande entreposto comercial e um centro de distribuição para escoamento para outras regiões. Com esse desenvolvimento, a cidade de Uberlândia vai cada vez mais se consolidando no Triângulo Mineiro, tornando-se uma das principais do estado e do Brasil.

A região do Triângulo Mineiro como um todo se torna área de destino de um intenso fluxo migratório que se origina dos mais diversos pontos do país. Destes pontos, os principais são as fronteiras agrícolas ocupadas nos anos 50 e inviabilizadas em 1975, devido ao aumento no custo de transporte; além de vários centros urbanos de Goiás, Mato Grosso, São Paulo, Bahia etc. (SAMPAIO apud SOARES, 1988, p. 76)

Este contexto produziu um aumento exponencial da população urbana nos últimos 15 anos; de 111.466 habitantes em 1970, ela passou para 365.000 em 1985. Este fato é resultante dos investimentos de capital, que criaram zonas de produção agrícola no cerrado e diversificaram indústria e o comércio. (SOARES, 1988).

Ainda segundo Soares (1988), a migração rural-urbana foi muito expressiva e, com a valorização do processo político envolto no cerrado, possibilitou com a tecnologia criar condições bem favoráveis ao cultivo e assim uma diversificação nas exportações, consequentemente, uma mudança na relação de trabalho. Nesse mesmo período, a criação da Universidade Federal de Uberlândia também cria um fluxo crescente de pessoas vindas de Goiás, São Paulo e Mato Grosso, com uma localização privilegiada e, com esse forte domínio de distribuição e logística, a cidade se destaca cada vez mais no cenário nacional.

## 1.2. POR QUE EXISTE OCUPAÇÃO IRREGULAR?

A presença de assentamentos informais em zonas urbanas pode ser consequência de diversos fatores, como a falta de políticas habitacionais adequadas, a concentração de terra em poucas mãos, a especulação imobiliária, a expansão desordenada das cidades, a desigualdade socioeconômica e outros.

Muitas vezes, os residentes de áreas irregulares não têm acesso a habitações decentes e acabam ocupando terrenos ou propriedades que não lhes pertencem. Isso pode acontecer espontaneamente, por meio da ocupação de locais públicos ou privados abandonados, ou organizadamente, através de movimentos sociais que defendem o direito à habitação.

Além disso, a falta de fiscalização e controle do governo em relação ao uso do solo urbano e à regularização fundiária, também, pode contribuir para a disseminação de assentamentos informais, que muitas vezes não possuem infraestrutura básica, como água, esgoto, energia elétrica e coleta de lixo.

Para solucionar o problema das ocupações irregulares, é necessário adotar políticas públicas que visem à regularização fundiária, o acesso à habitação decente e a melhoria das condições de vida dos residentes dessas áreas. Isso requer a implementação de medidas que considerem a complexidade do problema e que busquem integrar as dimensões social, econômica, ambiental e cultural no planejamento urbano.

Nos dados atualizados recebidos através da palestra do Patryck Carvalho (informação verbal)<sup>3</sup> e do IBGE (figura 3), é possível ver as estimativas dos números brasileiros, e com destaque vamos analisar alguns números mais preocupantes, como, por exemplo, 30% das residências brasileiras não possuem rede de esgoto, aproximadamente 25 milhões de domicílios urbanos são inadequados de alguma forma, existem assentamentos informais em quase todas as cidades brasileiras com mais de 500 mil hab. e em 80% das cidades entre 100 e 500 mil hab. É importante entender como se dá o processo de ocupações irregulares, a maioria das pessoas se encontram em vulnerabilidade social e precisam de um lugar para morar, muitas dessas pessoas com famílias inteiras em situação extremamente precária, mesmo que constando na Constituição do Brasil que o direito à moradia é um direito básico, o assunto ainda é um sério problema. Mas a problemática se estende a muitas outras pessoas para além dos assentamentos, o número de habitações inadequadas é alarmante e em situação econômica cada vez mais difícil, fica impossível cada indivíduo adequar sua residência.

**FIGURA 3 - Dados do Brasil**

### **Brasil urbano**

- 211,8 milhões de habitantes [1A]
- Quase 85% dos brasileiros vivem em cidades (5.570 Munic.) [1]
- 57,6% dos brasileiros moram em 326 Municípios (5,8%) com mais de 100 mil hab [1A]
- 99,7% dos domicílios com iluminação elétrica (2015).
- 84,4% dos domicílios com lixo coletado diretamente (2019).
- 85,5 com rede geral de abastecimento de água (2019).
- 68,3% dos domicílios com esgotamento sanitário (rede geral ou fossa séptica ligada à rede (2019)
- 24,89 milhões de domicílios urbanos inadequados (39,84% do total de domicílios duráveis urbanos) [2]
- 20,7 milhões de domicílios com renda per capita de até 2 SM (21,1%) [1A]
- Há assentamentos informais em quase todas as cidades com mais de 500 mil habitantes e em 80% das cidades entre 100 mil e 500 mil [1]

[1] – IBGE Censo 2010 e [1A] Estimativa 2020

[2] – FJP – Metodologia do deficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil 2016-2019

Fonte: CARVALHO, 2021.

3 CARVALHO, P. Regularização fundiária, projetos de urbanização e redução das precariedades. ATHIS para o direito à moradia. São Paulo: Instituto Polis, 2021. (65 slides). Disponível em: [https://polis.org.br/wp-content/uploads/2021/06/0208\\_AULA\\_1\\_Patryck-Carvalho.pdf](https://polis.org.br/wp-content/uploads/2021/06/0208_AULA_1_Patryck-Carvalho.pdf). Acesso em: 15 ago. 2021.

Com a crise econômica que o país vive, as taxas aumentam e tudo fica mais caro, em consequência, as famílias com uma renda per capita menor que um salário mínimo, acabam por não conseguirem custear as contas são despejadas e ficam sem lugar para irem. As ocupações recebem pessoas nessa situação diariamente e assim vão formando bairros extremamente precários e sem planejamento algum que, a partir disso, estabelecem uma luta diária pelo direito à moradia. E essas pessoas se veem colocadas em situações subumanas, sem energia, água encanada, esgoto e até sem parede, simplesmente, em barracos improvisados.

Os moradores de ocupações ainda sofrem com a estigmatização e o preconceito da sociedade, pois são julgados como criminosos e assim como coloca Boulos (2012) ocupar uma terra que não está sendo usada gera uma crítica da sociedade de que o dono trabalhou muito tempo para adquirir aquelas terras e por isso o assentado fica marcado como ladrão de terra. Mesmo quando se é um trabalhador, por exemplo, da construção civil que, ironicamente, constrói casas, mas com seu trabalho não consegue uma moradia digna durante toda sua vida. O morador de uma ocupação sofre de várias formas e a burocracia do nosso Estado ainda dificulta coisas básicas como ter acesso a escola para os seus filhos, ou tratamento médico e dentário. Isso acontece porque você precisa de um comprovante de endereço para poder se cadastrar a uma vaga de escola ou tratamento do SUS, mas como o morador vai comprovar endereço fixo sendo que seu pedaço de teto não é regularizado e o sistema faz com que muitas das vezes ele seja despejado, sem ter para onde ir.

O dinheiro e a troca no mercado põem um véu, “mascaram” as relações entre as coisas. Essa condição é denominada por Marx “fetichismo da mercadoria”.

[...] Podemos tomar o nosso café da manhã sem pensar na miríade de pessoas envolvidas em sua produção. Todos os vestígios da exploração são obliterados no objeto - não há impressões digitais da exploração no pão de cada dia. (HARVEY, 2008, p. 98)

O déficit habitacional é um problema evidente nas cidades brasileiras, que os governantes não enfrentam de forma inteligente, o que cria uma guerra do Estado contra famílias que muitas vezes são expulsas de suas casas por processos de reintegração de posse, mesmo que as áreas buscadas e ocupadas pelos movimentos sociais sejam em terrenos que estão em litígio por inadimplência de impostos ou não estão exercendo a função social da propriedade. O direito à moradia digna é garantido pelo artigo 6º da Constituição e todos, sem qualquer distinção, deveriam ter esse direito respeitado e assegurado pelo Estado, mas ele não tem demonstrado interesse em cumprir essa obrigação.

Garantir moradia de qualidade para a população é garantir ao mesmo tempo não só um bairro, mas uma cidade boa para se viver, com infraestrutura e espaço qualificados para o uso diversificado do espaço, para permitir que as pessoas possam ter uma qualidade de vida melhor. É preciso entender que o mercado imobiliário sempre foi, e ainda é, muito forte; e, nos últimos vinte anos, conseguiu, em muitas situações, fazer do direito à moradia um instrumento de regularizar sua maneira de pensar a cidade com o objetivo de lucrar cada vez mais. É preciso fazer uma reflexão de como se deixou o Plano Diretor à mercê do capital e como se pode tomar

de novo essa ferramenta tão importante para a democratização do espaço; pode-se apontar alguns caminhos, como a discussão do Plano Diretor de forma popular, ouvir as pessoas de cada bairro é imprescindível para a construção de um bom Plano Diretor. A cidade vem sofrendo ao longo dos anos com o problema da segregação socioespacial, e o que se tem visto é que uma das únicas maneiras de se obter moradia é através de assentamentos urbanos, sejam eles favelas, loteamentos irregulares e clandestinos. Porém, não se pode deixar de falar que a irregularidade urbana não é só no campo social de baixa renda, mas também nas diversas propriedades de pessoas com alto poder aquisitivo e que se encontram irregulares. A pergunta que cabe é o porquê tanta irregularidade?

Existe um mito de que a cidade informal é mais barata, mas não faltam exemplos que um processo de regularização demanda tempo e muitos gastos públicos, o que acaba fazendo com que no final o custo possa ser mais caro que um bairro planejado. Além de caro, o espaço mais se torna fragmentado, menos eficiente e as cidades acabam por se tornar cada dia menos adequadas para as pessoas. Isso pode ser observado quando se desloca pela cidade; e são perceptíveis os vazios urbanos fazendo com que grandes áreas sejam valorizadas e causando uma ruptura no tecido urbano, e que bairros se concentrem longe dos centros urbanos e o custo de infraestrutura seja sempre caro e pago em sua maioria pelo poder público.

### 1.3. QUAIS AS PRIORIDADES DA OCUPAÇÃO?

“A casa é o abrigo que acompanha e tem sido, por contradição, o lugar onde se mostram, se exibem, e se encontram na história, nos achados arqueológicos, notícias sobre a essencialidade da vida e ao mesmo tempo, o lugar se maior contradição entre o que é a coragem ou a aventura do homem que, sem dúvida, foi apavorado num momento de sua existência. Ora, o que seria a casa hoje? A casa tem servido ultimamente como instrumento extremamente retrógrado das forças mais reacionárias em relação à liberdade de homem. A sistemática negação da cidade como realidade concreta de nossa época, a rejeição da cidade, a idéia da casa como idealização que está fora da realidade da cidade, esta casa que pretende ser a volta ao campo, que pretende idealizar o castelo senhorial, que nega a liberdade do homem, que se liga à idéia de herança, fortuna, de guarda tesouro, essa casa não é mais casa moderna. Hoje o habitat do homem é a cidade.” (ROCHA Apud SOARES, 1988, p. 01)

Morar é um verbo que precisa ser conjugado de forma mais correta e no Brasil nem todos podem afirmar que seu pedaço de chão é sua casa. A produção capitalista do espaço vem reproduzindo essa desordem urbana que gera grandes problemas nas cidades brasileiras, quando vamos acordar para que esse problema seja tratado de forma correta? Cabe a todos pegarem sua parcela de culpa e refletirem como podem contribuir para que a sociedade não deixe o mercado imobiliário decidir sobre a cidade. É fundamental entender que só com uma cidade desenhada e pensada para todos será possível ser uma cidade justa e igualitária onde todos poderão conjugar o verbo morar como se sonha. É possível ver o colapso do meio ambiente acontecer através das mudanças climáticas? Como tem sido a produção de lixo nas cidades? Como ela impacta? Como tem sido o consumo de combustíveis fosseis? Se engana quem acha que as cidades não

têm sua parcela de culpa nessa questão, cada vez mais extensas, fazendo com que rotas de carros circulem, cada vez mais, queimando mais combustíveis e emitindo para a atmosfera; sem falar da quantidade de lixo descartado de forma incorreta, queimadas, pavimentação das cidades sem pensar na infiltração da água, canalização de rios, consumo de água etc.

“Periferias...No plural. Isto porque são milhares de Vilas e Jardins. Também porque são muito desiguais. Algumas mais consolidadas do ponto de vista urbanístico; outros verdadeiros acampamentos destituídos de benfeitorias básicas. Mas, no geral, com graves problemas de saneamento, transportes, serviços médicos e escolares, em zona onde predominam casas autoconstruídas, favelas ou o aluguel de um cubículo situado no fundo de um terreno em que se dividem as instalações sanitárias com outros moradores: a ‘vila’ é o cortiço da periferia.” (KOWARICK apud CARVALHO, 2021, slide 2)

Portanto, a prioridade máxima das ocupações nesse momento tem sido a luta para sobreviver não só ao vírus da COVID-19, mas também à fome, e tem sido nas filas para retirar as marmitas a forma que as pessoas passaram a dialogar e muitas também por grupos de *whatsapp*. Isso também explica a dificuldade das pessoas se mobilizarem e conseguirem que suas lutas sigam pautas e manifestações que são muitas vezes essenciais para que sejam ouvidas Segundo Soares (1988, p.7, “[...] o espaço geográfico é um produto social e histórico, resultado das relações sociais de produção, construído pelos homens ao longo de sua história, obra coletiva, resultado do trabalho de muitos.”).

Mas a maior luta dos moradores é, sem dúvida, para que o processo de regularização ocorra e o maior sonho deles é poderem pagar da forma que puderem os impostos, que transformem a incerteza da casa onde moram em uma casa que de fato sejam deles. Por isso, é uma consciência entre todos os moradores se manterem lutando para que, de fato, esse objetivo se concretize e eles possam obter a posse da terra e, assim, consigam se desenvolver e construir sua casa e, mais do que a casa em si, poderem ter uma vida melhor. Mesmo sabendo que o processo de regularização demanda esforço e por causa de muita burocracia demanda muito tempo, é preciso entender como funciona o procedimento de regularização fundiária. De acordo com a Lei complementar nº 670, de 2 de maio de 2019 do município de Uberlândia (UBERLÂNDIA, 2006) e conforme sintetizado na figura 4:

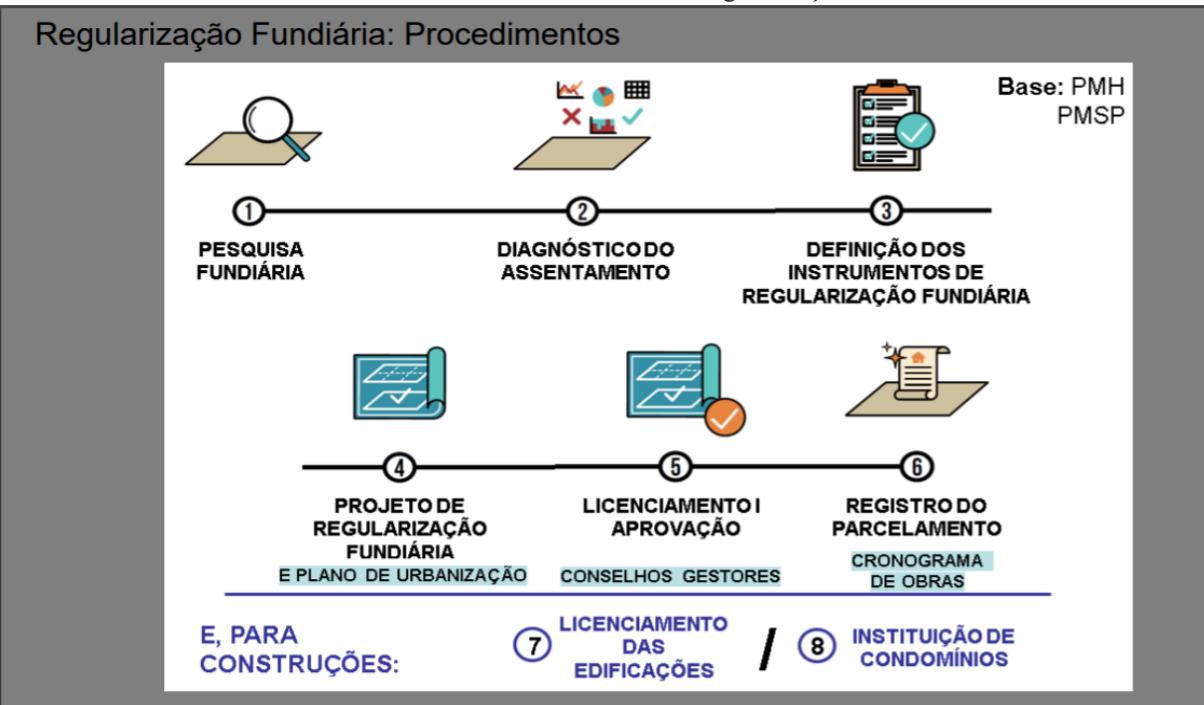
## CAPÍTULO II - DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 15 O procedimento administrativo de regularização perante o PROURBI obedecerá às seguintes fases:

- I - Requerimento dos legitimados;
- II - Processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III - Elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV - Saneamento do processo administrativo;
- V - Decisão das autoridades competentes, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade; (Redação dada pela Lei Complementar nº 714/2020)
- VI - Expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo órgão

municipal responsável pelo planejamento urbano; e  
 VII - Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

**FIGURA 4** - Procedimento de Regularização



Fonte: Rosane Tierno e Rodrigo Carvalho<sup>4</sup> (2021)

Um processo desse acaba por ser muito moroso e às vezes demora anos, durante esse tempo, os assentamentos sofrem com as condições precárias e, frequentemente, vivem de forma desumana. Portanto, é preciso que os governantes olhem de uma forma mais humana para essas situações. É preciso lidar com isso de forma séria. É um problema social e coletivo que precisa ser sanado o quanto antes. Não dá para um país como o Brasil ainda sofrer com sua população sem lugar para morar.

#### 1.4. DESAFIO DE PENSAR AS CIDADES PÓS PANDEMIA

2020 e 2021 foram marcados pelo isolamento social da maioria das pessoas por causa do número crescente de pessoas infectadas pela COVID-19. Com isso, ficou claro que a maioria das pessoas não possuem uma moradia de qualidade que ofereça as mínimas condições de habitações e possibilidade de se manterem em casa para fazerem tudo que sua rotina lhe exige, além da grande quantidade de pessoas que não podem fazer home office e precisam enfrentar o dia a dia de transporte público para poderem trabalhar e se manterem nesses tempos de crise. No contexto social feminino, as coisas ainda ficam mais difíceis visto que o número de casos de violência doméstica aumentou e, em sua maioria, sobre carregadas pelas tarefas de casa, os

<sup>4</sup> TIERNO, R., CARVALHO, R. Incidências Fundiárias o Direito de Laje e o Condomínio Urbano. **ATHIS para o direito à moradia.** São Paulo: Instituto Polis, 2021. (60 slides). Disponível em: [https://polis.org.br/wp-content/uploads/2021/06/0408\\_AULA\\_2\\_Rosane-Tierno-e-Rodrigo-Carvalho.pdf](https://polis.org.br/wp-content/uploads/2021/06/0408_AULA_2_Rosane-Tierno-e-Rodrigo-Carvalho.pdf). Acesso em: 15 ago. 2021.

atributos ficam cada vez mais constantes, de acordo com o estudo global intitulado *Habitação de Gestão Comunitária no contexto da COVID-19* (ARNOLD; QUINTAS *et al*, 2020).

Se a COVID-19 é expressão espetacular do impasse planetário no qual a humanidade se encontra, então trata-se, nada mais nada menos, de recompormos uma Terra habitável, e assim ela poderá oferecer a todos uma vida respirável. Seremos capazes de redescobrir a nossa pertença à mesma espécie e o nosso inquebrável vínculo à totalidade do vivo? Talvez esta seja a derradeira questão, antes que a porta se feche para sempre. (MBEMBE, 2020)

Quando se fala sobre o futuro, não dá para deixar de pensar na relação capitalismo e sociedade e como essas palavras se relacionam, as conexões que fazem, é preciso entender que a cidade gira sob a redoma do mercado imobiliário e ele dita a dinâmica urbana. O direito à moradia digna está registrado na Constituição Federal desde 1988 e é um direito básico primordial, assim como saúde e educação, e mesmo assim na prática não vemos ela ser garantida por quem governa. Se o básico não é garantido como podemos pensar que outros espaços da cidade são feitos para todos? (BRASIL, 1990).

A definição de espaço público segundo Alomá (2013) é área da cidade em que o Estado administra. Sendo que na maioria das vezes o que se vê são espaços vazios e, em muitos casos, virando ponto de descarte de lixo. Enquanto um grupo de pessoas que estão no conforto de suas casas anseiam pela volta a vida dos espaços públicos e todas as experiências que ele oferece, outro grupo está preocupado com o que comer e de que forma pode sobreviver mesmo tendo que encarar o vírus todos os dias no caminho do trabalho. A cidade segregada tem dono e não é assim à toa, ela foi planejada para isso, as pessoas com menos condições sociais são jogadas para as franjas da cidade como diz a arquiteta e urbanista Ermínia Maricato.

A realidade econômica, social e cultural atual é caracterizada por um modelo neoliberalista e do capitalismo financeiro, entre outros responsável pelas melhores condições objetivas – se não sempre gerais devida – pelo menos de acesso ao consumo também em parte dos contextos extra ocidentais, mas que acarreta consequências bem visíveis de instabilidade permanente, desigualdade planetária, insustentabilidade ecológica-ambiental, dentre outras questões. (Bassi, A. 2017)

Pós pandemia os profissionais de diversas áreas têm debatido como será o comportamento das pessoas nos espaços públicos, muitas mudanças aconteceram devido ao isolamento social e ainda não conseguimos entender como será o “novo normal”. São muitas incertezas, mas o fato é que as mudanças sociais já estão acontecendo, as janelas têm se tornado os olhos de quem consegue se manter em casa de forma segura, entretanto para quem não consegue ficar de casa, ganhou um ritual, máscara, álcool em gel, lavar as mãos, uma série de cuidados que vem sendo deixado de lado conforme o tempo passa, mas e nas ocupações que há a falta de infraestrutura básica como água encanada, rede de esgoto, como essas pessoas vão se proteger?

Falar que o futuro é incerto é até certo ponto uma fácil previsão, mas é preciso estar atento às mudanças que já ocorrem. Percebe-se que as pessoas em condições sociais melhores podem se cuidar mais, ficando em casa, com internet de boa qualidade, com infraestrutura que

propicie um espaço que supra as necessidades do dia a dia. Essa fragmentação socioespacial que já ocorre escancara ainda mais as diferenças socioespaciais. É fundamental que não se perca de vista essas mudanças, para que a cidade seja para todos e não somente para quem tenha melhores condições financeiras.

O desafio está posto: é preciso criar mecanismos de lei com os estudos já feitos e assim aplicar para se criar uma cidade melhor para todos. O mercado tem sua grande parcela de domínio da cidade, por isso, cabe aos representantes em cargos públicos entenderem esses aspectos e proporem caminhos que levem para a solução desse problema tão comum no Brasil, e cabe a todos cobrarem diariamente para que essa mudança aconteça. A pandemia foi um período turbulento que vai passando cada vez mais rápido, e por isso é preciso aprender como ela impactou a população mais pobre para que isso não se repita; muitas mudanças que ocorreram, como sistematizações de processos on-line, interação social, o uso dos espaços públicos, impactaram diretamente, de alguma forma, na vida das pessoas no geral, no entanto o impacto foi mais forte na classe mais pobre.

## **1.5. IMPACTOS QUE A PANDEMIA CAUSOU NOS PROCESSOS DO GLÓRIA**

Com o mundo em colapso, fazendo o máximo possível para evitar contato entre pessoas, serviços, reuniões, trabalho, tudo foi adaptado à nova situação e não foi diferente no processo de regularização fundiária. Em razão dos trâmites já serem burocráticos, caminharam ainda mais lento nesse período, visto que o atendimento, os serviços todos passaram a ser de forma on-line e com o mínimo contato possível, e nisso milhares de famílias que vivem em condições insalubres sofreram e sofrem ainda os impactos sociais da pandemia de COVID-19.

Não ter prosseguimento nos processos de regularização cria várias problemáticas, principalmente quando há despejos das famílias em áreas ocupadas de forma irregular num período de isolamento social, quando as pessoas ficam sem lugar, não têm para onde ir e precisam procurar abrigos, que numa crise como a que vivemos ficou extremamente complicado criar vaga para receber tanta gente. A lógica era simples no ápice da pandemia, mas foi preciso muito barulho para que os despejos fossem postergados e as pessoas pudessem se tranquilizar, pelo menos por hora, de que não seriam despejadas em plena pandemia e assim tivessem uma preocupação a menos num momento tão difícil e de tantas perdas que no Brasil foram mais de 684 mil (dados atualizados de setembro de 2020)<sup>5</sup>.

---

5 BRASIL. Ministério da Saúde. Painel de casos de doença pelo coronavírus 2019 (COVID-19) no Brasil pelo Ministério da Saúde. Disponível em: <https://covid.saude.gov.br/>. Acesso em: 06 set. 2022.

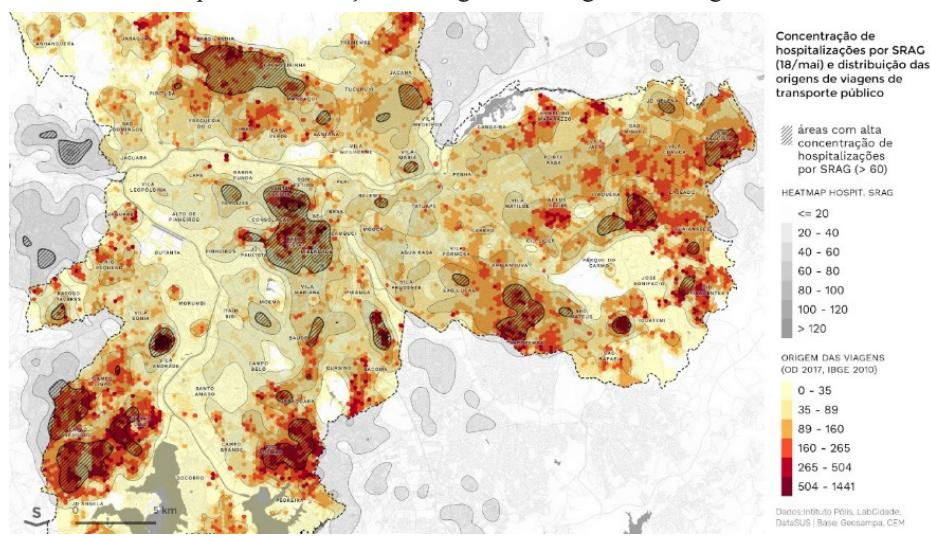
FIGURA 5 - Transporte público lotado



Fonte: Roberto Moreyra (2020)<sup>6</sup>

Não é segredo para ninguém que um grande problema da proliferação do vírus foi a mobilidade. A urbanista Raquel Rolnik *et al.* (2020) mostra em um estudo do LabCidade em São Paulo, no qual as pessoas que precisaram ir trabalhar nesse período de pandemia, usando o transporte coletivo, tiveram mais chances de se contagiarem com o novo coronavírus. Não é possível afirmar que foi contraído dessa forma, ou no local de trabalho, mas o estudo evidenciou e mostra, no mapa (figura 6), que há uma grande relação entre os lugares com um alto fluxo de pessoas e uma alta taxa de pessoas que se encontram no hospital com o novo coronavírus e síndrome respiratória aguda grave (SRAG) sem identificação.

FIGURA 6 - Mapa de distribuição dos lugares de origem das viagens diárias



Fonte: foto de Pedro Mendonça/ LabCidade (2020)<sup>7</sup>

6 ROLNIK, R; SANTORO, P.; MENDONÇA, P.; MARINO, A.; KLINTOWITZ, D.; BRITO, G. Circulação para trabalho explica concentração de casos de Covid-19. LabCidade. Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade. 30 jun. 2020. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/circulacao-para-trabalho-inclusive-servicos-essenciais-explica-concentracao-de-casos-de-covid-19/>. Acesso em: 22 jun. 2021

7 ROLNIK, R; SANTORO, P.; MENDONÇA, P.; MARINO, A.; KLINTOWITZ, D.; BRITO, G. Circulação para trabalho explica concentração de casos de Covid-19. LabCidade. Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade. 30 jun. 2020. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/circulacao-para-trabalho-inclusive-servi->

A pesquisa concluiu, ainda, que grande parte de quem utilizou transporte público por mais tempo foi mais impactado no número de óbitos, muito se fala que a grande maioria é de regiões periféricas ou da favela e, assim, criou-se um julgamento que a COVID-19 vinha dos bairros mais pobres sem levar em consideração a análise que eram pessoas que moram nesses lugares mais afastados, sujeitas a horas de transporte público, ficavam mais suscetíveis ao vírus e, assim, foram se transformando em vetor, passando a doença para frente que, em muitos casos, pode ser silenciosa.

## 1.6. FRAGILIZAÇÃO DO MOVIMENTO POR CAUSA DA PANDEMIA

O alto valor imobiliário da área, bem como noções sobre a função social da propriedade, são elementos de influência que devem ser considerados ao debatermos os processos de ocupações pelos trabalhadores sem teto. Tais elementos podem vir a ser reguladores, em certa medida, dos processos de ocupação de áreas urbanas. (SORDI, 2014, p.15)

Esteve em prática no Brasil, uma política na qual os governantes se recusaram a tomar medidas cabíveis para atenuar os índices de mortes e cederam às pressões do “mercado” possibilitando a flexibilização das medidas restritivas que evitavam aglomerações de pessoas e a reabertura precipitada de comércios. Isso fez com que as medidas de distanciamento social não fossem respeitadas e impediu a possibilidade de achatamento da curva de infectados que fez o sistema de saúde entrar em colapso. Quem mais sofreu, e ainda sofre, com essa política são as pessoas marginalizadas, simbolicamente, os primeiros casos fatais foram de uma empregada doméstica no Rio de Janeiro e um porteiro em São Paulo. As pessoas que moram nas periferias são as que mais precisam sair de casa para poderem trabalhar e as que mais usam o transporte público, o que evidencia os privilégios de parte da sociedade que pode cumprir suas obrigações profissionais em home office em relação às pessoas que têm que sair de casa para trabalhar. Além disso, por causa das condições habitacionais, como mostrou a figura 1, em que são cerca de 25 milhões de habitações inadequadas, quando essas pessoas são infectadas é inviável a possibilidade de se fazer isolamento, isso porque na maioria das habitações são de poucos cômodos para muitas pessoas. Outra questão é que, com a expansão das cidades como Uberlândia (MG), os moradores têm que passar mais tempo em meios de transporte, cerca de uma hora e meia para chegarem em casa, o que os deixam mais suscetíveis ao vírus (MARICATO apud FELLET, 2018).

FIGURA 7 - Ocupação Glória



Fonte: SILVA (2017)<sup>8</sup>

A centralidade da terra em nossa sociedade deixou como principal herança a ideologia da propriedade privada individual. Uma das principais consequências dessa ideologia foi o acirramento dos conflitos e tensões sociais, os quais em parte materializam-se nas estruturas territoriais das cidades. A desigualdade de acesso, seja à terra, seja à cidade (no sentido mais amplo de cidade, como equipamentos, emprego, mobilidade, moradia, lazer, cultura e etc.), talvez seja um dos principais problemas urbanos a ser enfrentado no país e, a nosso ver, tarefa essa de responsabilidade do poder público a partir de políticas públicas que coibam a mercantilização da terra e garantam, de fato, o cumprimento da função social da propriedade da cidade. (BRANDMILLER, 2017, p. 9).

Na cidade de Uberlândia, nos assentamentos têm sido constante a forma de ocupação irregular, para a população em situação de vulnerabilidade social. Segundo a prefeitura, até a data de março de 2021, existiam 52 ocupações urbanas irregulares na cidade de Uberlândia, sendo que a ocupação mais famosa é o bairro Élisson Prieto, mais conhecido como ocupação Glória, que ocupa uma área de 64,35 hectares, de acordo com a matrícula 245.308, com cerca de 2.200 famílias, algo em torno de 15 mil pessoas, sendo uma das maiores ocupações do país. Formada em 2012, a ocupação sofreu por um período com a possibilidade de despejo, até que, em conjunto com a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB-MG), foi assinado um termo de compromisso para regularização fundiária em dezembro de 2017 entre o governo do estado, o MPF e a Universidade Federal de Uberlândia (detentora da área ocupada).

<sup>8</sup> SILVA, L. UFU oficializa transferência do Glória para a Cohab-MG. **Educadora 90.9FM**. Uberlândia, 15 dez. 2017. Disponível em: <https://educadora909.com.br/noticias/actualidades/ufu-oficializa-transferencia-do-glória-para-a-cohab-mg/>. Acesso em: 18 ago. 2020

Atualmente, o bairro sofre com a demora do processo de implantação da infraestrutura urbana. Neste momento, esse processo de regularização fundiária da ocupação Glória encontra-se em fase de implantação.

“Antes mesmo de sermos acometidos com a crise de saúde pública, a economia brasileira já vinha sendo fragilizada e o próprio salário-mínimo não vem sofrendo aumento real nos últimos anos. Junto a isso, programas habitacionais foram extintos, repasses de verbas federais para investimento em habitação foram diminuídos, e importantes marcos legais não têm sido cumpridos. Então, a pandemia do coronavírus aprofunda problemas urbanos e habitacionais já existentes.” (LIMA apud DIAS, 2021).<sup>9</sup>

A União, representada pelo presidente Jair Bolsonaro, vetou 73% dos recursos que deveriam ir para a habitação social e, segundo o arquiteto e urbanista Nabil Bonduki, isso significa uma tragédia para o momento que o país vive, pois, em resumo ele faz com que cerca de 250 mil casas parem de ser construídas e, indiretamente, gera um déficit de empregos na área da construção, o que é sem dúvida um grande erro na opinião do arquiteto Nabil. A crise econômica foi crescendo e com ela tudo subiu de preço e o custo de vida foi ficando mais difícil e em consequência mais pessoas ficaram em situação complicada para se viver. O movimento dos trabalhadores sem teto sofreu muito com isso, principalmente no contexto da crise de COVID-19, que foi uma situação difícil para reunir as pessoas, para se articularem, por isso, foi perdendo motivação individual de cada assentado, a prioridade foi mudando e a preocupação em comer se tornou principal na vida de cada morador. Preocupar-se em como sobreviver à pandemia dificultou que as pessoas se movimentassem para que a ocupação se mantivesse na luta, como habitualmente estava, e passou a criar outras formas de resistência como as cozinhas solidárias.

A cidade é um grande acordo coletivo e com a ocupação não é diferente, é preciso que as pessoas dialoguem, manifestem-se e lutem pelos seus direitos, mas como fazer isso quando você não tinha o que comer e ainda, por cima, vivendo à mercê do Estado, ficou claro, no entanto, que os espaços públicos foram esvaziados e os encontros ficaram cada vez mais difíceis no caso dos assentamentos. A fila para retirada da marmita das cozinhas solidárias acabou por virar o lugar em que as pessoas se viam, e por isso acabou se tornando o ponto de encontro principal. Outros países se destacaram muito na luta para que as coisas se normalizem, seja com auxílio para os mais pobres seja com a vacinação em massa. Mas, o Brasil caminhou muito lentamente, a crise aumentou a cada dia, e o sistema de saúde do Brasil entrou em colapso, a consequência pode ser vista hoje nos números mais de 684 mil mortes, de acordo com o Ministério de Saúde<sup>10</sup>.

9 LIMA, M. Direito à moradia: quais foram os impactos da pandemia de covid-19 na habitação?. **Politize!** 15 jun. 2021. Disponível em: <https://www.politize.com.br/direito-a-moradia-e-pandemia-covid-19/>. Acesso em: 15 ago. 2021.

10 BRASIL. Ministério da Saúde. **Painel de casos de doença pelo coronavírus 2019 (COVID-19) no Brasil pelo Ministério da Saúde.** Disponível em: <https://covid.saude.gov.br/>. Acesso em: 06 set. 2022.

**FIGURA 8** - Cozinhas solidárias



Fonte: Instagram MTST – MG (2021)

As ocupações urbanas têm como grande prioridade a sobrevivência existem milhares de pessoas nas ruas sem condições de se manterem e o movimento social, junto com acadêmicos, profissionais, políticos etc. Tentar contribuir para que essas pessoas possam de alguma forma sair da margem da sociedade e se tornarem aptas para sobreviver. No momento atual, em plena pandemia de COVID-19, a principal forma de sobrevivência tem sido com a criação de cozinhas solidárias que mantêm muitas famílias alimentadas visto que, mesmo com uma ajuda do Governo, com o Auxílio Emergencial, programa desenvolvido para tentar amenizar a crise que assola o mundo, mesmo assim, com um valor tão baixo que começou em R\$ 600,00 e hoje está R\$ 375,00 a R\$ 150,00, depende de onde se encaixe a pessoa, e só com esses valores é impossível se manter ou manter uma família, por isso as cozinhas solidárias tem sido de grande importância ao combate a fome nesse período.

Para impulsionar ainda mais a crise, houve despejos em plena pandemia, enquanto o mundo recomendava que as pessoas ficassem em casa, alguns lugares do Brasil colocavam pessoas na rua, em situações extremamente difíceis e, segundo Janaina Rosa de Paula, “para a gente não ir morar debaixo de um viaduto, de qualquer maneira, a gente vem para a comunidade. Entre pagar aluguel e comer, a gente prefere comer”<sup>11</sup> e, aí, deixar as pessoas sem lugar para morar, sem comida, sem vacina é o decreto de falência do Estado enquanto humanidade.

<sup>11</sup> NICOLAV, Vanessa. “Somos tratados como vermes”, diz moradora de comunidade ameaçada de despejo em SP. Brasil de Fato. Disponível em: <<https://www.brasildefato.com.br/2020/09/02/somos-tratados-como-vermes-diz-moradora-de-comunidade-ameacada-de-despejo-em-sp>>. Acesso em: 2 dez. 2020

FIGURA 9 - Ocupação



Foto: Nivea Magno/Mídia Ninja (2020).

Deixar as pessoas sem teto, no ápice do momento de crise, deveria ser considerado um atentado à saúde pública, é inadmissível um país como o Brasil não pensar na sociedade como um todo, em milhares de famílias, crianças, trabalhadores, tanta gente sem ter para onde ir tendo que ficar na rua, a realidade tem sido cruel e os governantes pareceram não entender a complexidade que foi esse problema da COVID-19 sendo ampliado com despejos.

“A cidade, mais do que a casa, é um instrumento de função metafísica, um instrumento intrincado que estrutura poder e ação, mobilidade e troca, organizações sociais e estruturas culturais, identidade e memória. Constituindo, sem dúvida, o mais significativo e complexo artefato humano, a cidade controla e atrai, simboliza e representa, expressa e oculta. Cidades são escavações habitadas da arqueologia da cultura, expondo o denso tecido da vida social.” (PALLASMAA, 2017, p. 47).

O que será deixado de cidades para serem estudadas no futuro, quais os impactos daqui a cinquenta, cem anos, quando vai acabar essa fragmentação urbana e desigualdade social? Talvez essas reflexões ainda não sejam possíveis de serem solucionadas, mas já são motivos para que se estude e seja possível entender onde esse processo vai chegar, já são nítidas algumas tendências, como cada vez mais problemas de mobilidade urbana, acidentes de trânsito, aumento do déficit habitacional e inadequações domiciliares.

O movimento dos trabalhadores sem teto, conforme foi passando a pandemia, entendeu cada vez mais a importância de se apropriar da cidade, dos espaços públicos, reafirmou o importante papel que exerce nesta luta pelos direitos à moradia, e nesse embate pretende entregar para gerações futuras uma cidade melhor, uma cidade para pessoas, uma cidade que acolha e que tenha lares e não um lugar simplesmente para dormir através desse diálogo e aproximação da sociedade com os problemas sociais vai conseguir quebrar paradigmas que o movimento enfrenta desde sempre.

## 2. CAPÍTULO II- ANÁLISE URBANA DA OCUPAÇÃO GLÓRIA

### 2.1. ÁREA OCUPADA

O capítulo II, o texto buscará analisar a área em vários aspectos, com o objetivo de entender seus conflitos, urbanos e sociais, seu histórico e a forma como a cidade entende as ocupações urbanas. A cidade de Uberlândia, localizada no estado de Minas Gerais, na região do Triângulo Mineiro, é indicada como uma das principais cidades com um fomento econômico nas áreas de comércio e serviços. A economia e a população de Uberlândia se desenvolveram muito ligada ao processo de descentralização da indústria brasileira, a transferência da capital do Brasil para o interior e a implantação da Universidade Federal de Uberlândia.

Os primeiros núcleos urbanos da região do Triângulo Mineiro surgiram no começo do século XVIII, sendo que a ocupação do então Sertão da Farinha Podre ocorreu por influência da passagem das expedições exploratórias vindas de São Paulo que adentraram no interior do Brasil. Nos anos 1820, surge o Arraial de Nossa Senhora do Carmo de São Sebastião da Barra de São Pedro de Uberabinha formado pelas fazendas nas margens do Rio Uberabinha e do Rio das Velhas. Posteriormente, surge o núcleo inicial conhecido como Fundinho, localizado na região mais alta do povoado. Já, em 1888, com o aumento rápido da população e com surgimento de novos bairros, o arraial passa a ser considerado município, sendo que o Nordeste desse município foi a região que se desenvolveu primeiro durante o processo de urbanização. O núcleo original (bairro Fundinho) vai receber um Plano de Expansão entre 1908 e 1912 na área entre o núcleo original e a estação da Mogiana (data construção 1895) construída ao norte da cidade.

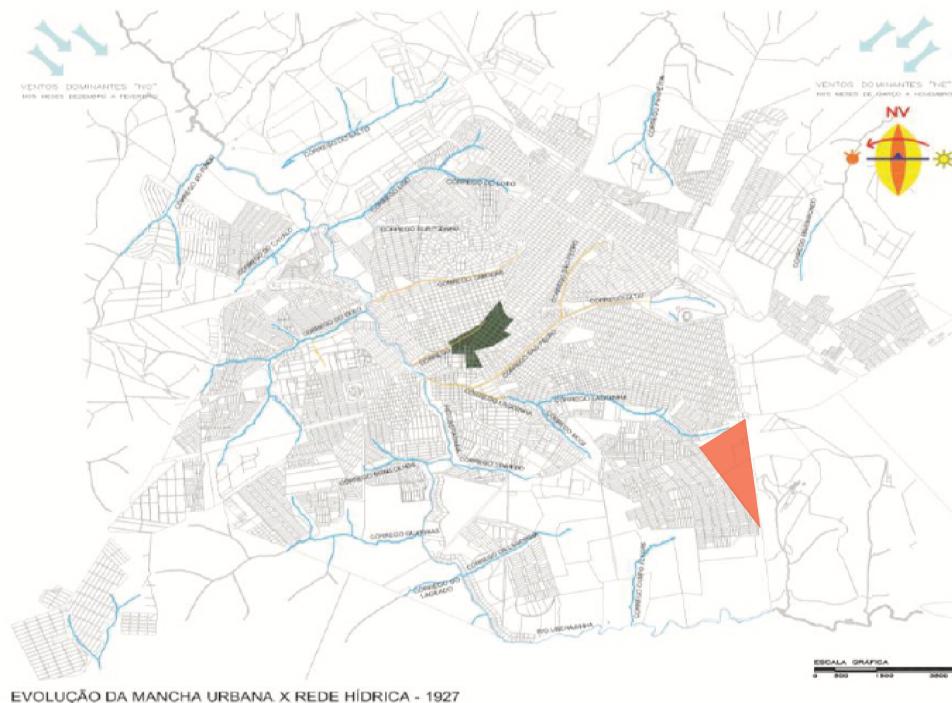
Os vazios urbanos já surgem na cidade de Uberlândia na década de 1930 (GUERRA, 1998), sendo uma característica permanente durante o desenvolvimento do município, visto que nos anos de 1950, os bairros Lagoinha e Pampulha também foram construídos distantes da mancha urbana. Destaca-se o Plano Urbanístico elaborado pela Departamento Geográfico do Estado de Minas Gerais – DGMG em 1954 que vai apresentar o primeiro levantamento e a planta cadastral da cidade. Esse Plano, porém, não indica a localização das “vilas” situadas distantes da área central.

Além disso, até os anos de 1980, os terrenos de Uberlândia pertenciam a sete grandes imobiliárias (SOARES, 1988), cujos donos, junto ao poder político, controlavam para onde a cidade crescia, tendo o lucro sempre no horizonte de visão. O poder público não era capaz de controlar a especulação imobiliária em excesso existente nessa época, e não promovia ações eficientes para realizar esse controle, como, por exemplo, os bairros de “habitação social” que foram construídos afastados dos centros urbanos e, consequentemente, os vazios urbanos foram mantidos, a fim de gerar um processo de valorização. Contudo, apesar de sanar parte dos problemas sociais do país, os programas sociais de habitação provocam outros impasses, visto que favorecem os proprietários de terras, porque o programa Minha Casa Minha Vida foi colocado nas franjas da cidade, beneficiando os especuladores em vez de o morador que, muitas vezes,

terá que atravessar a cidade para trabalhar.

Através de imagens dos estudos da disciplina de Ateliê de Projeto Integrado VII – Urbanismo<sup>12</sup>, é possível observar o crescimento urbano desde 1927 e como a expansão da cidade influencia na área da ocupação Glória. Nos mapas de Uberlândia, apresentados a seguir (mapas 2 a 9), foram destacados o crescimento do núcleo urbano (em preto) e a localização do triângulo do Glória/ Bairro Élisson Prieto (em vermelho).

**MAPA 2:** Evolução da mancha urbana – 1927.

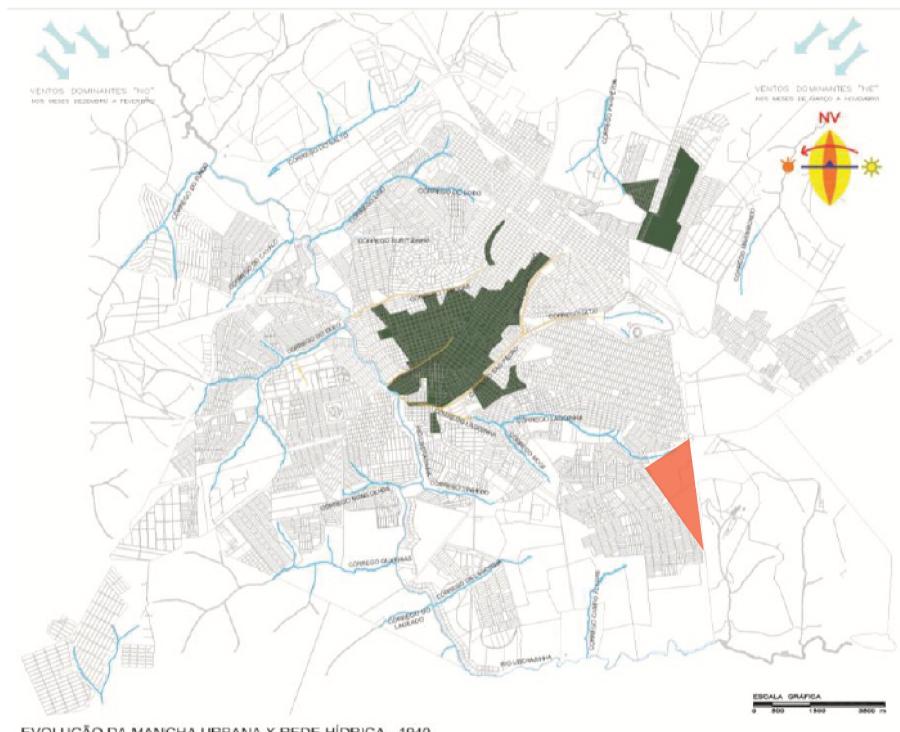


Fonte: ATELIÊ ... (2017)<sup>13</sup>

12 A disciplina de Ateliê de Projeto Integrado VII – Urbanismo, ministrada pelos professores Guilherme Graciano, Helga Tavares e Maria Eliza Alves Guerra, cursada no 7º período da graduação, em 2017, trabalhou com a análise urbana do bairro Élisson Prieto, região em que está localizada a ocupação Glória.

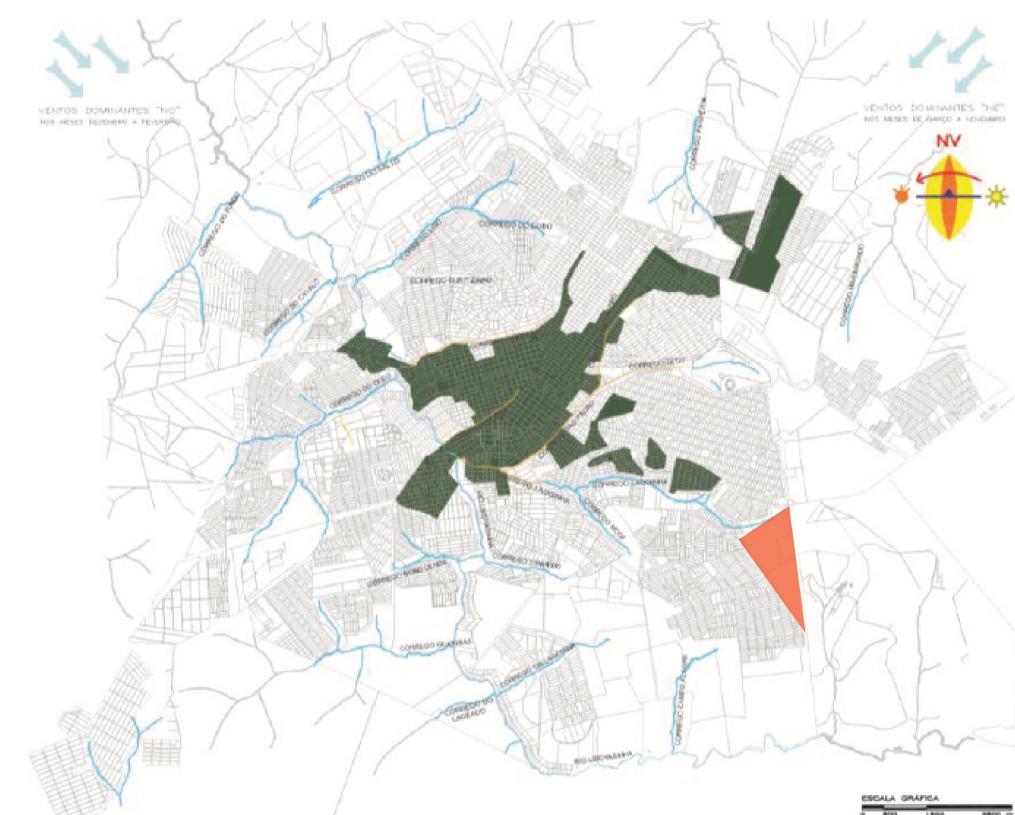
13 Sempre que indicado (ATELIÊ..., 2017) como fonte das imagens, a referência é para trabalho desenvolvido durante a disciplina de Ateliê de Projeto Integrado VII – Urbanismo, ministrada pelos professores Guilherme Graciano, Helga Tavares e Maria Eliza Alves Guerra, cursada no 7º período da graduação, em 2017.

**MAPA 3:** Evolução da mancha urbana – 1940.



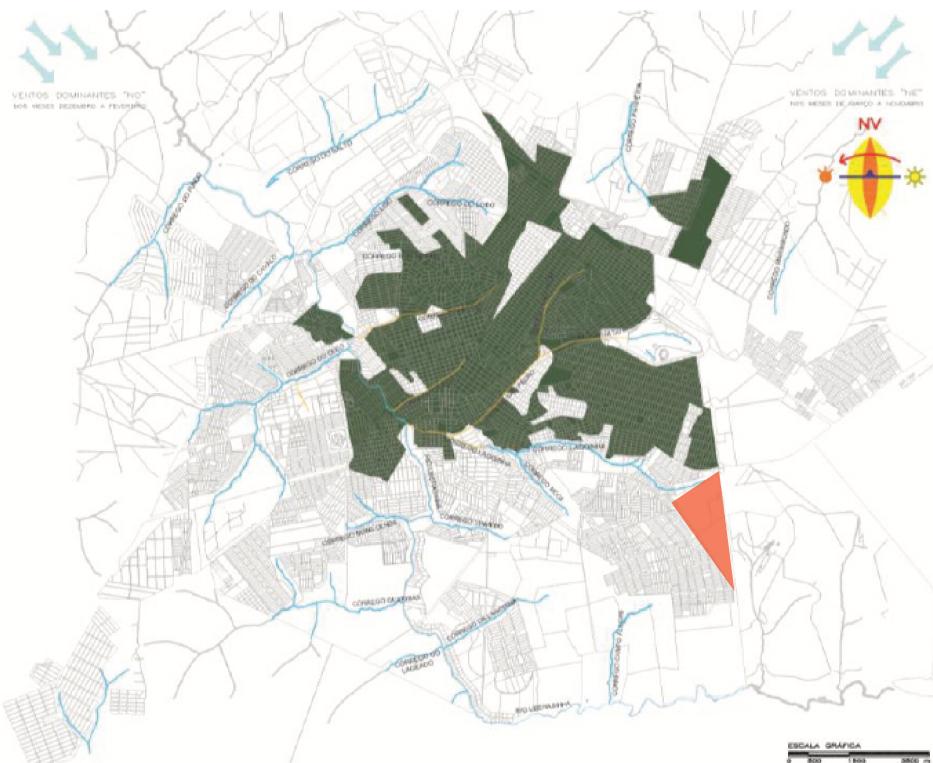
Fonte: ATELIÊ ... (2017)

**MAPA 4:** Evolução da mancha urbana – 1950.



Fonte: ATELIÊ ... (2017)

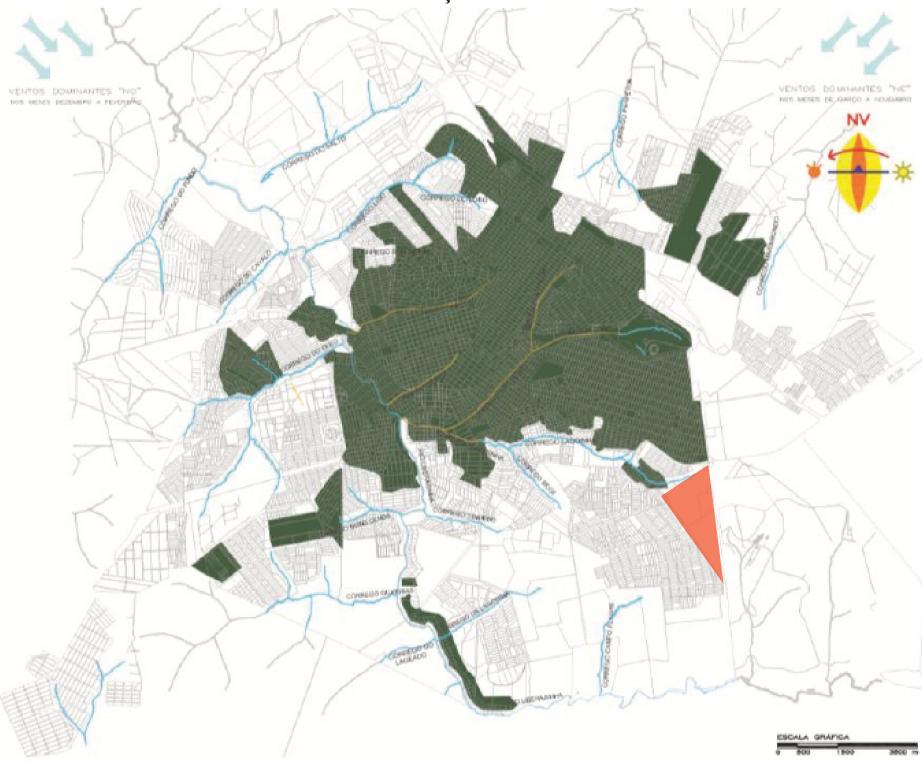
**MAPA 5:** Evolução da mancha urbana – 1960.



Evolução da mancha urbana x rede hídrica - 1960

Fonte: ATELIÊ ... (2017)

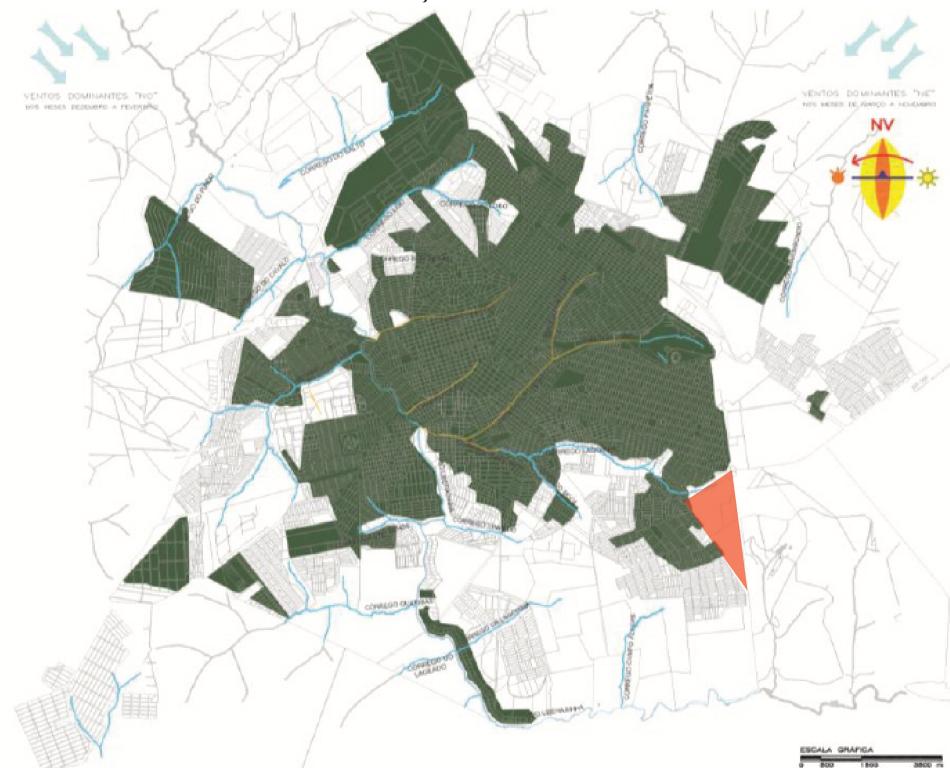
**MAPA 6:** Evolução da mancha urbana – 1970.



Evolução da mancha urbana x rede hídrica - 1970

Fonte: ATELIÊ ... (2017)

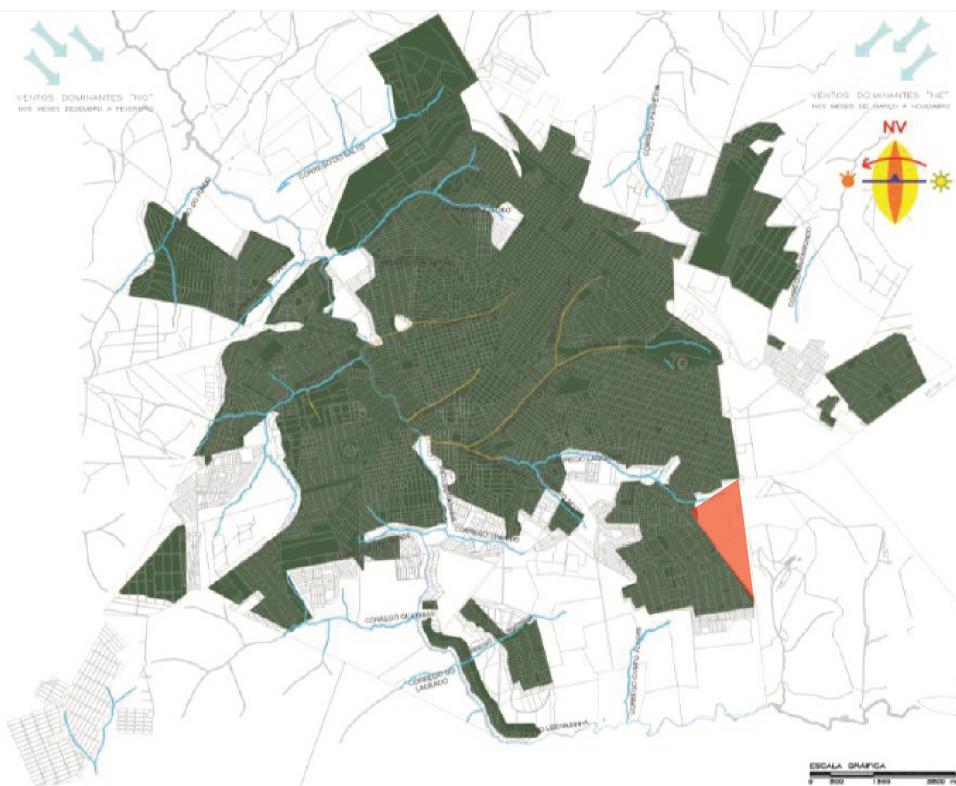
**MAPA 7:** Evolução da mancha urbana – 1980.



EVOLUÇÃO DA MANCHA URBANA X REDE HÍDRICA - 1980

Fonte: ATELIÊ ... (2017)

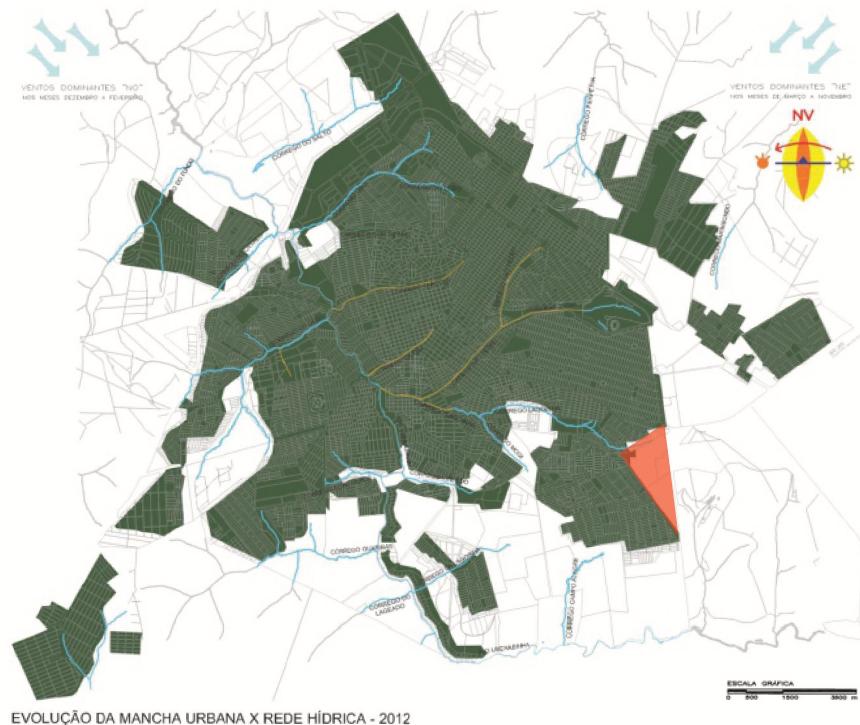
**MAPA 8:** Evolução da mancha urbana – 1990.



EVOLUÇÃO DA MANCHA URBANA X REDE HÍDRICA - 1990

Fonte: ATELIÊ ... (2017)

MAPA 9: Evolução da mancha urbana – 2012.



Fonte: ATELIER ... (2017)

Pode-se perceber nos mapas como a cidade cresce de forma horizontal e rapidamente, além de ser perceptível a presença de áreas tão distantes do centro e com poucas áreas urbanizadas ao redor, também é possível analisar a quantidade de vazios urbanos de década para década. Ao entrar no tema vazios urbanos, é preciso fazer algumas considerações de como Uberlândia sofre com o impacto dos vazios urbanos no desenvolvimento da cidade ao longo dos anos. Portanto, é oportuno conceituar vazios urbanos para melhor compreensão do tema.

Neste sentido, Solà-Morales (1996) conceitua vazios por meio da expressão francesa *terrain vague*, que apresenta vários significados: *vague* no sentido de vacante, vazio, livre de atividade, improdutivo, e, que em muitos exemplos pode soar como, obsoleto, contudo, *vague* no sentido de impreciso, indefinido, vago, sem limites determinados, sem um horizonte de futuro. Já para Portas (2000, n.p), vazio urbano é uma expressão ambígua, “até porque a terra pode não estar literalmente vazia, mas encontrar-se simplesmente desvalorizada com potencialidade de reutilização para outros destinos, mais ou menos cheios”.

Villaça (1998) utilizou a definição de vazio urbano como uma grande extensão de área urbana equipada ou semi-equipada, com quantidade significativa de glebas ou lotes vagos. Atualmente, esse conceito se expandiu, pois surgiram diversas tipologias de vazios urbanos em estudos variados (ARRUDA, 2016) Uberlândia, por exemplo, apresenta expressivos vazios desde a década de 1950 que com o tempo, de forma organizada, se torna uma estratégia de especulação imobiliária, tanto pública quanto privada. Martins (2019, on-line) observa que “a Propriedade não é só um direito, mas também um dever. É um direito do proprietário de ter para si a coisa e também um dever dele para com a coletividade de que essa propriedade produza frutos e atinja sua função social.”

Com essa breve abordagem do conceito de vazio urbano, é possível apresentar o recorte de pesquisa, ou seja, a área do Glória, ocupada pelos Movimentos Sociais de Luta por Moradia (MSLM). É nesse momento que a história da ocupação se cruza com a Universidade Federal de Uberlândia (UFU), pois a área escolhida para moradia de muitas famílias é, exatamente, uma área inserida na Fazenda do Glória pertencente à UFU, que tem como um de seus projetos de expansão a construção do Campus Glória nessa fazenda que possuía, então, cerca de 685 ha.

Entretanto, a área total é dividida em 3 glebas, sendo a primeira (área 1, ver figura 10) doada pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (PMU) em 1973, que mais tarde viria a ser cortada pela BR-050; configurando-se, então, de um lado, o que era conhecido como triângulo do glória (atual área da ocupação) com 65 hectares e, do outro, a sede da fazenda, as nascentes e os córregos. A segunda área é resultado de uma troca, entre a UFU e Pedro Cherulli, do terreno do bairro Lagoinha (atual Parque de Exposições do CAMARU), que a PMU doou para a universidade no mesmo período da doação da fazenda Glória (área 2, ver figura 10).

A terceira área (área 3, ver figura 10) foi adquirida pela Fundação de Assistência, Estudo e Pesquisa de Uberlândia (FAEPU). A rodovia BR – 050 foi pavimentada em 1975, consolidando-se como eixo de conexão São Paulo-Brasília, reforçando a separação espacial da área do triângulo em relação extensa área à leste (área 1, ver figura 10).

**FIGURA 10:** Divisão de glebas da fazenda do Glória.



Fonte: PRIETO (2005)

Após contextualizar vazio urbano, para abordar a área da Ocupação Glória, é preciso

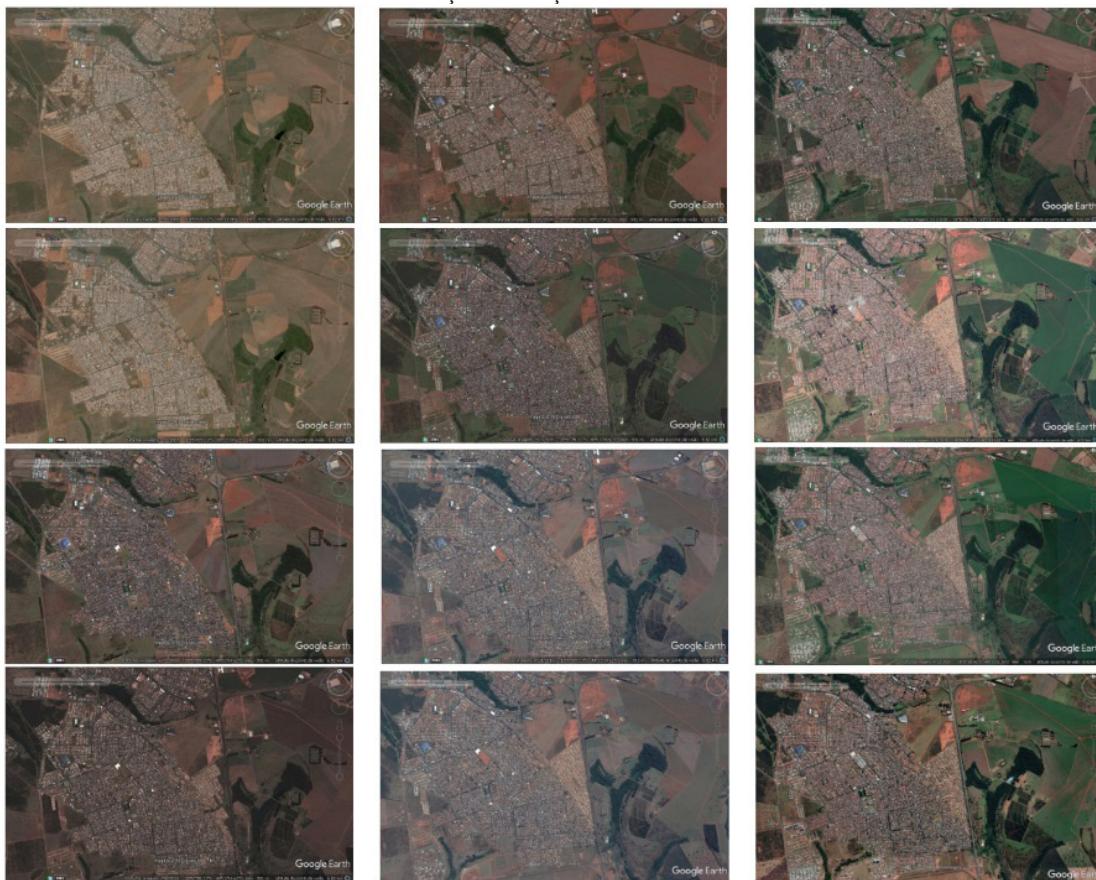
olhar e fazer uma análise da evolução das periferias de Uberlândia, mas é um processo que não é recente, assim como o de vazio urbano. Com a industrialização do Brasil e o êxodo rural no século XX, como já analisado aqui, o problema de moradia cresce na mesma proporção em que o desenvolvimento das cidades ocorre; isso fica evidente em cidades como Uberlândia que, para dar condições de trabalho, cria vilas operárias que, mesmo sem infraestrutura, como água e esgoto, proporciona uma expansão da cidade. E, consequentemente, o que foi designado nos estudos urbanos brasileiros como periferia.

É preciso também compreender o conceito de periferia, que, nessa análise de vazio urbano e evolução do traçado urbano, torna-se uma questão extremamente importante para entender as ocupações irregulares, no caso, objeto deste estudo: a Ocupação Glória.

Segundo Soares e Moura (2009), o desenvolvimento do capitalismo cria as separações socioespaciais na cidade por estarem ligadas ao processo de lucro e acúmulo de riqueza e fazem essa segregação se tornar o principal reflexo desse processo. Ainda segundo Soares e Moura (2009, p. 23):

“o estudo da expansão periférica deve basear-se, inicialmente, no entendimento do desenvolvimento capitalista no Brasil, bem como nas suas consequências para a estruturação do espaço urbano das cidades em geral, visto que a periferização representa acumulação desigual de capital, refletida nas condições de moradia, fator determinante na segregação espacial urbana[...].”

**FIGURA 11:** Evolução do traçado urbano – de 2005 a 2021.



Fonte: Google Maps com intervenção do autor (2021). Acesso: 11 ago. 2021.

Com essas imagens de satélite de 2005 a 2021 (figura 11), é possível entender como

a cidade cresceu no sentido sul nos últimos anos e como o adensamento do triângulo do Glória se dá, tendo em vista que são vários fatores responsáveis por essa expansão. O desenvolvimento da cidade, com a diversificação da economia através do comércio, serviços, comunicações, agronegócios, logística, a implantação da Universidade Federal de Uberlândia (UFU) construindo seus campi, são diversos os fatores.

Já um dos fatores que levaram os movimentos sociais a escolher a gleba ocorre, principalmente, por esta área ter sido aprovada no Plano Diretor de 2006 como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). Entretanto, sem dúvida, o maior deles é o déficit habitacional e a quantidade de pessoas sem moradia. Hoje mesmo depois de conseguirem permanência por meio de acordos firmados entre moradores, Ministério Público de Minas Gerais (MPMG), UFU e PMU, e com um dinheiro em caixa levantado pela Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab-MG) com pagamento dos moradores, essas pessoas ainda não conseguiram a infraestrutura que desejam.

Um processo de desapropriação de áreas institucionais, como é o caso da área em questão, ocorre de forma burocrática e lenta. Apenas em 2017, o Conselho Universitário da Universidade Federal de Uberlândia - COSUN/UFU aprovou a doação da área do Triângulo do Glória em troca de receber a Fazenda Capim Branco, que possui uma área um pouco menor que a área doada, 65 ha, e pertencia ao Estado de Minas Gerais. Naquele momento, foram instituídos prazos pelo Termo de Compromisso (TC) assinado entre eles (ANEXO I). Tal compromisso previa que a Cohab-MG teria o prazo de cinco anos, a partir da data de transferência da área do Glória, para promover sua regularização, com a possibilidade de prorrogação por mais cinco anos. Entretanto, passaram-se cinco anos e essa regularização ainda se arrasta por diversos motivos entre eles. De acordo com o Relatório Atividades 002/2022 trimestre 01/2022 – Cohab/DJ/AEJ (ANEXO), foi ajustado na assinatura do Termo de Compromisso, firmado em 14 de dezembro de 2017, que haveria diversas atividades de responsabilidade de Cohab-MG e da PMU. São elas: ATIVIDADE 1 – trabalho técnico social (TTS), concluído em fevereiro de 2018; ATIVIDADE 2 – procedimento de demarcação urbanística, concluído em agosto de 2018; ATIVIDADE 3 – Projeto de Reurb-S entregue à PMU no dia 04/06/2019, sob o protocolo nº 12.964/2019, sendo o Parecer Técnico nº16/2020/CAP/SEPLAN emitido pela prefeitura apenas em 07/07/2020, ou seja, um ano depois; ATIVIDADE 4 – registro da certidão de Regularização Fundiária (CRF) responsabilidade da PMU (até o momento ainda não emitiu o CRF); ATIVIDADE 5 – implantação da infraestrutura essencial os projetos de terraplanagem e pavimentação aprovado em 21/12/2020, abastecimento de agua aprovado em 04/08/2021, esgotamento sanitário validado pelo DMAE em 21/12/2021, drenagem pluvial aguardando a aprovação; projeto de travessia sob a BR-050 pressupõe a conclusão do projeto de drenagem pluvial interna que está em fase de revisão; ATIVIDADE 6 – fundo especial criado pela Cohab-MG até março de 2022 com arrecadação de cerca de R\$ 6.107.666,79 (seis milhões, cento e sete mil, seiscentos e sessenta e seis reais e setenta e nove centavos); ATIVIDADE 7 – cooperar na

implantação de equipamentos públicos municipais, porém só foi demarcado a área na planta urbanística cadastral final; ATIVIDADE 8 – promover audiências públicas. Todos esses acontecimentos vêm impactando diretamente no andamento do processo de regularização, é perceptível a dificuldade de colaboração em alguns aspectos da PMU com o Movimento dos moradores do Glória.

## 2.2. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Para contextualizar a situação fundiária das cidades brasileiras, mais especificamente de Uberlândia, é preciso retomar o assunto já citado sobre o intenso e acelerado crescimento da população urbana e, em contrapartida, a pouca oferta de áreas estruturadas para habitações nesses novos contextos de cidades. Com o objetivo de se tornar um país moderno, na virada do século XIX para o XX, utilizou-se o argumento de que era preciso higienizar as grandes cidades para modernização acontecer e, por isso, criou-se a necessidade de embelezamento. Com isso, em algumas cidades, grande porção da sociedade que estava habituada a viver em centros foram afastadas de zonas centrais para que esse processo ocorresse, causando, assim, um processo de gentrificação em áreas populares, tornando-as insalubres para a sobrevivência de pessoas mais humildes e, como resultado desse processo, essa população foi levada para as periferias em áreas sem infraestrutura urbana.

**TABELA 01:** População residente em Uberlândia (1940-2021)

Ano	Urbana	Rural	Total	% Urbana	% Rural
1940	22.123	20.056	42.179	52,5%	47,5%
1950	35.799	19.185	54.874	65,1%	34,9%
1960	71.717	16.565	88.282	81,2%	18,8%
1970	111.466	13.240	125.706	89,4%	10,6%
1980	231.598	9.363	240.961	96,1%	3,9%
2000	488.982	12.232	501.214	97,6%	2,4%
2010	587.266	16.747	604.013	97,2%	2,8%
2021*	-	-	706.597	-	-

Fonte: SOARES (1998), Censo IBGE, BID (2021). Adaptação: AMORIM (2022)

Na tabela 1 de Soares (1988), com intervenção de Amorim (2022), fica nítida a constatação de que Uberlândia se tornou urbana rapidamente, dando um salto de 16% da década de 1950 para 1960, que fez o município chegar a 81,2% de população urbana x 18,8% de população rural; e, ainda, segundo os dados da tabela, é possível ver que esse crescente continua com o passar dos anos e atinge cerca de 96,1% nos anos de 1980. Cabe frisar que de 1970 para 1980 a população aumenta em cerca de 92% saindo de 125 mil para 240 mil pessoas e a população

rural que era de 13 mil cai para 9 mil tornando esse número o menor já registrado no município, entretanto dos anos 1980 para os anos 2000 a população duplicou e chegou a 500 mil pessoas.

Nessa análise, é preciso refletir onde as pessoas vão morar com esse aumento exponencial, em uma cidade como Uberlândia, que expande construindo áreas de grande “uso residencial, bairros monofuncionais – sem uso misto – e com baixa densidade”, tornando-se assim um “urban sprawl ou espalhamento urbano/dispersão urbana” (MICHELOTTO; SOBRINHO, 2018, p. 35). Por isso, com grande necessidade de habitações para suprir a alta demanda populacional dessa crescente urbanização da cidade, percebe-se a criação e a intensificação da cidade informal, que se consolida em cidade formal.

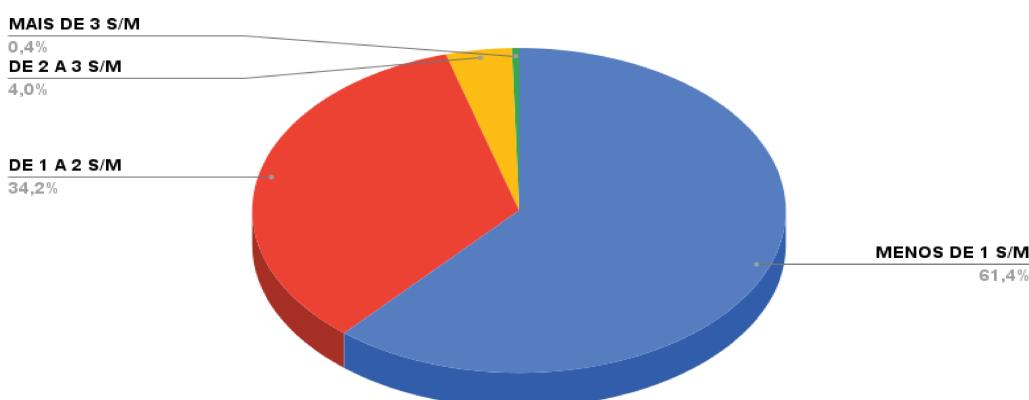
A produção da cidade é construída em cima das desigualdades e, por causa disso, sobrepõe a produção urbana formal que é estruturada e existe de forma legal, dentro de áreas estruturadas, com infraestrutura e investimento público, e uma produção urbana informal construída na ilegalidade, em áreas periféricas, áreas ambientais frágeis, com a maioria de suas habitações irregulares. Com isso, as pessoas com a necessidade de moradia buscam essa cidade informal como solução de moradia, muitas delas sem nem saber o que é a cidade formal.

### 2.3. ASPECTOS SOCIECONOMICOS DA POPULAÇÃO E METODOLOGIA SOCIAL

Hoje, o bairro Élisson Prieto é formado por cerca de duas mil famílias. De acordo com o cadastramento da COHAB-MG, dessas, 1.864 famílias ocupam imóveis residenciais e 154 imóveis não residenciais. Ainda com base nos dados, a renda per capita por família é menor que um salário-mínimo, que hoje é R\$ 1.212,00. A população do bairro é oriunda de outras três ocupações que sofreram reintegração de posse. Segundo Sordi (2017), uma originária da ocupação próxima ao CEASA<sup>14</sup>, e duas ocupações dos bairros Tocantins e Jardim Célia, que sofreram despejo em 2012. Ao longo dos anos, muitas pessoas que estavam desde o início foram embora e, por diversos motivos, essa população foi mudando e, consequentemente, outras dinâmicas e configurações do bairro se estabelecem.

**FIGURA 12:** Gráfico de distribuição de renda do bairro Élisson Prieto.

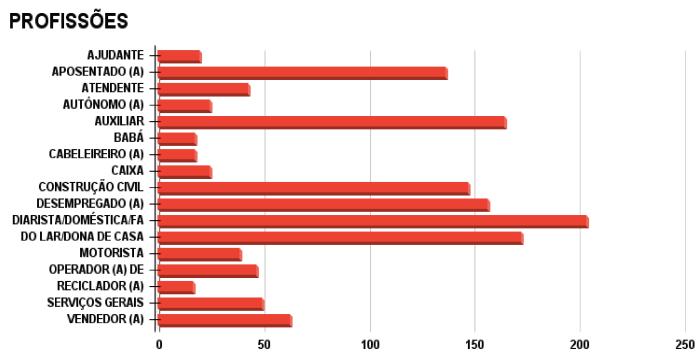
#### Distribuição de Renda



Fonte: Cohab-MG (2022)

Através do gráfico de distribuição de renda (figura 12), é possível perceber uma predominância de menos de um salário-mínimo por família com 61,4%, isso mostra que a capacidade econômica da população é baixa e, por isso, sofrem muito para manter seu núcleo familiar e contribuir com o desenvolvimento do bairro. Ao analisar as principais profissões que apareceram no cadastramento das famílias realizado pela Cohab-MG (figura 13), os mais citados são: profissionais da construção civil, recebem auxílio do governo, auxiliar em geral, diarista, do lar, e desempregado. Ao cruzar os dados dos salários com as profissões, é possível entender a capacidade financeira da maioria das famílias e, com isso, compreender as necessidades do bairro.

**FIGURA 13:** Gráfico de distribuição de renda do bairro Élisson Prieto.



Fonte: Cohab-MG (2022)

Há uma grande concentração de igrejas, sendo, principalmente, evangélicas, uma igreja católica e um centro espírita. Com isso, entende-se a dinâmica religiosa do bairro, que, mesmo sem constar no cadastramento da Cohab-MG, é possível ler que é uma população com maioria de evangélicos. Existe, também, uma Organização da Sociedade Civil – OSC (sem fins lucrativos) conhecida como o ABC do Glória. Ambos se tornam refúgio em momentos difíceis para a comunidade, ou seja, as igrejas fazendo a congregação de pessoas em torno da espiritualidade e a OSC contribuindo com o desenvolvimento social das crianças e adolescentes.

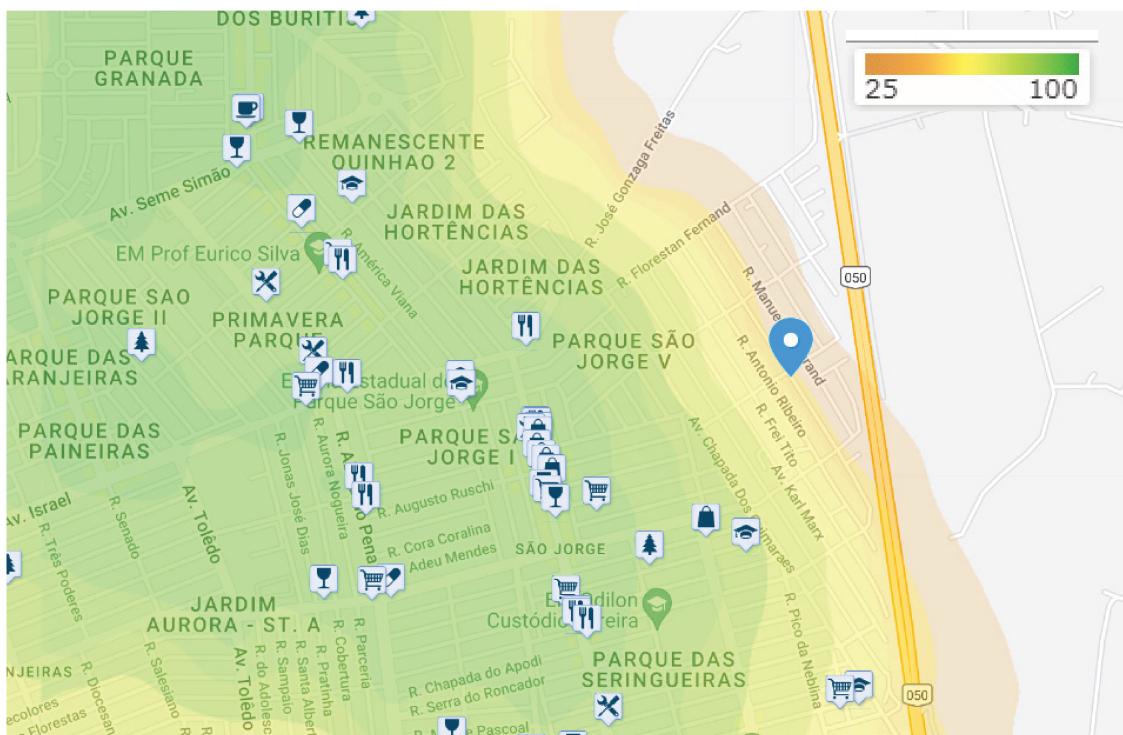
**FIGURA 14:** Mapa de equipamentos



Fonte: Google Maps com edição do autor (2022). Acesso: 11 jun. 2022.

Através do mapa de equipamentos do mapa de equipamentos (figura 14) é possível entender algumas dinâmicas importantes para analisar o bairro Élisson Prieto, principalmente, em relação à sua mobilidade. Pode-se perceber que todos os equipamentos ficam fora do triângulo em amarelo que marca a localização do bairro. Ainda de acordo com o site Walkscore<sup>15</sup>, ele faz uma pontuação de 0 a 100 para medir a capacidade de caminhabilidade de cada bairro, com base no endereço e na distância de locais próximos que facilitam a locomoção a pé.

**FIGURA 15:** Nível de caminhabilidade.

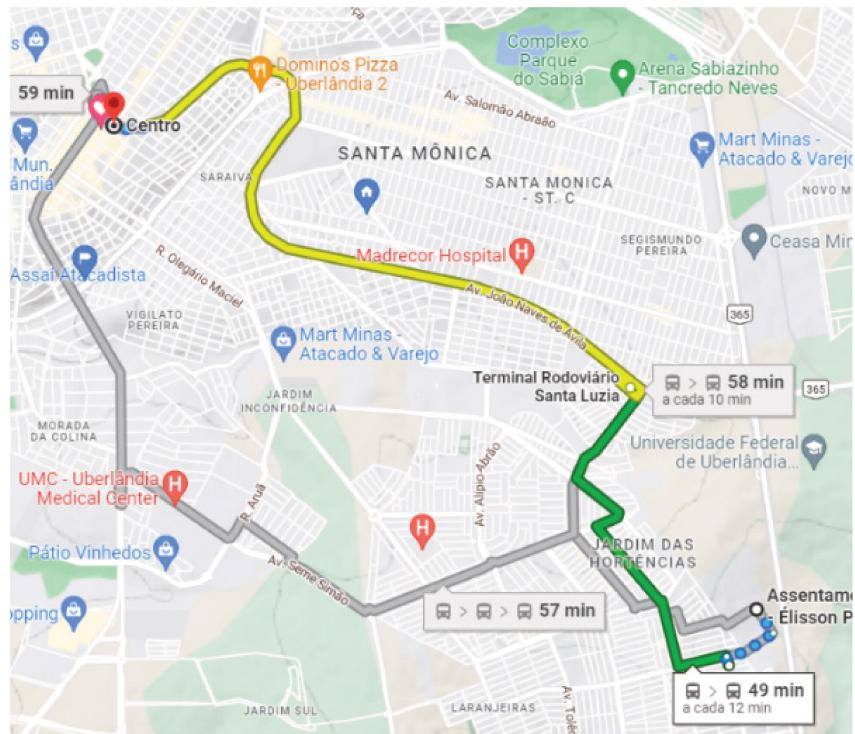


Fonte: Walkscore (2022). Acesso: 11 ago. 2022.

De acordo com esse site, o centro do bairro Élisson Prieto ficou com 61 pontos de 100. De acordo com o nível de caminhabilidade apresentado na figura 15, é possível ver através de um gráfico gradiente do cinza ao verde, sendo que quanto mais verde, mais possível caminhar. Observa-se, aqui, que o Glória fica quase todo entre o verde claro e cinza, mas nem entra no verde de fato. Ainda, analisando as rotas de ônibus, apresentadas nas figuras 16, 17, 18, 19 e 20 é possível ver a dificuldade de acesso ao Centro, Parque do Sabiá, Uberlândia Shopping, Center Shopping, e ao UAI Pampulha usando o transporte público, pois é necessário cerca de quase uma hora para chegar.

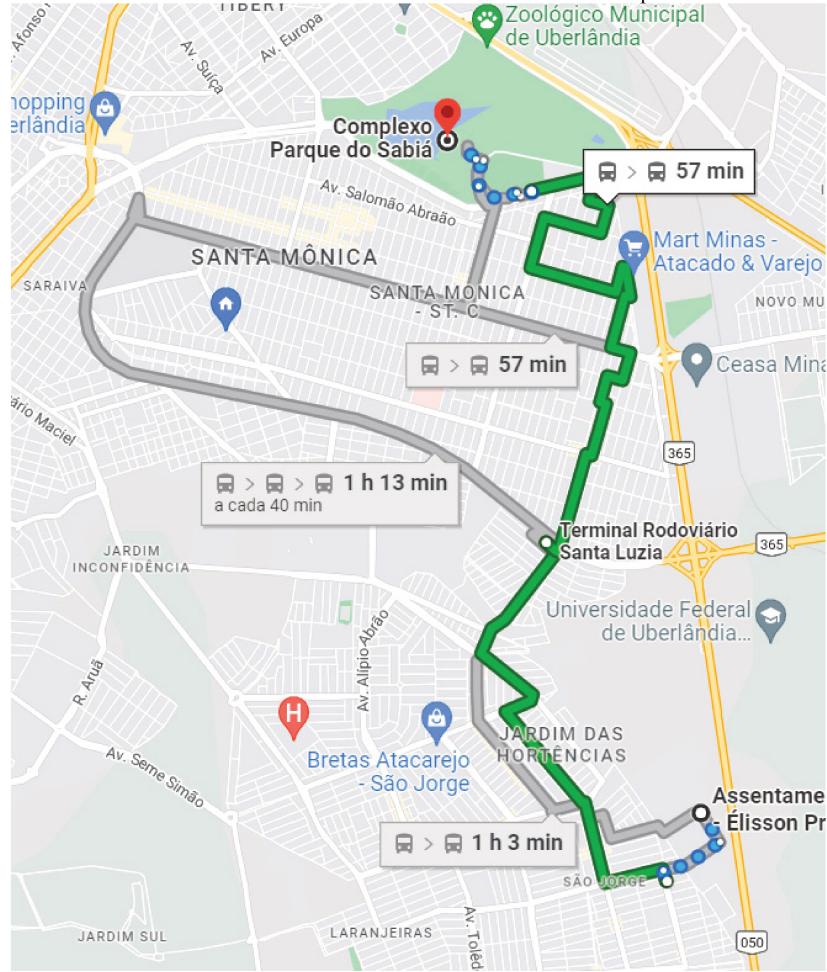
<sup>15</sup> O walkscore é a **medida da walkability**. Além da distância, ela mede o quanto confortável e acessível é a rota a ser feita de um ponto a outro, variando de 0 a 100 — quanto mais cômoda ela for considerada, maior será essa pontuação. Find Apartments for Rent and Rentals - Get Your Walk Score. Walk Score. Disponível em: <<https://www.walkscore.com/>>. Acesso em: 7 jul. 2022.

**FIGURA 16:** Rota de ônibus B. Élisson Prieto ao Centro.



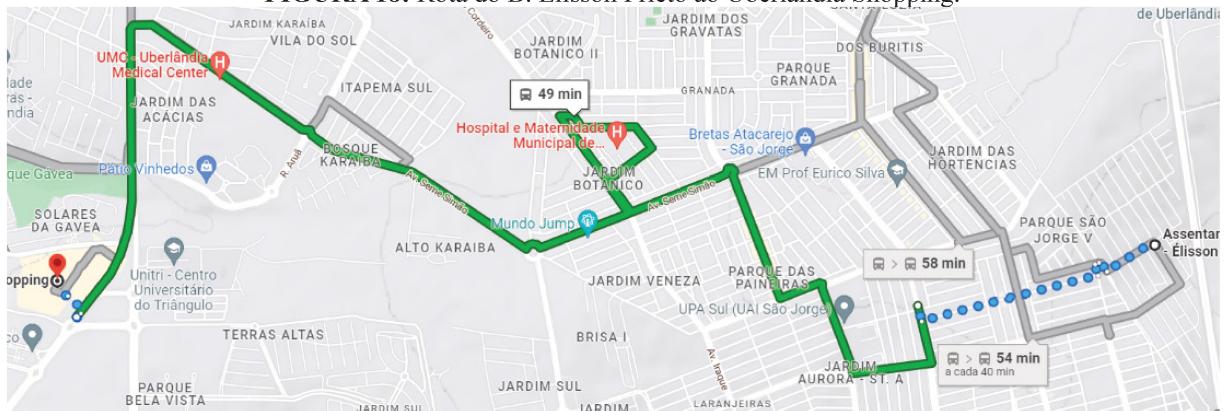
Fonte: Google Maps (2022). Acesso: 11 ago. 2022.

**FIGURA 17:** Rota de ônibus B. Élisson Prieto ao Parque do Sabiá.



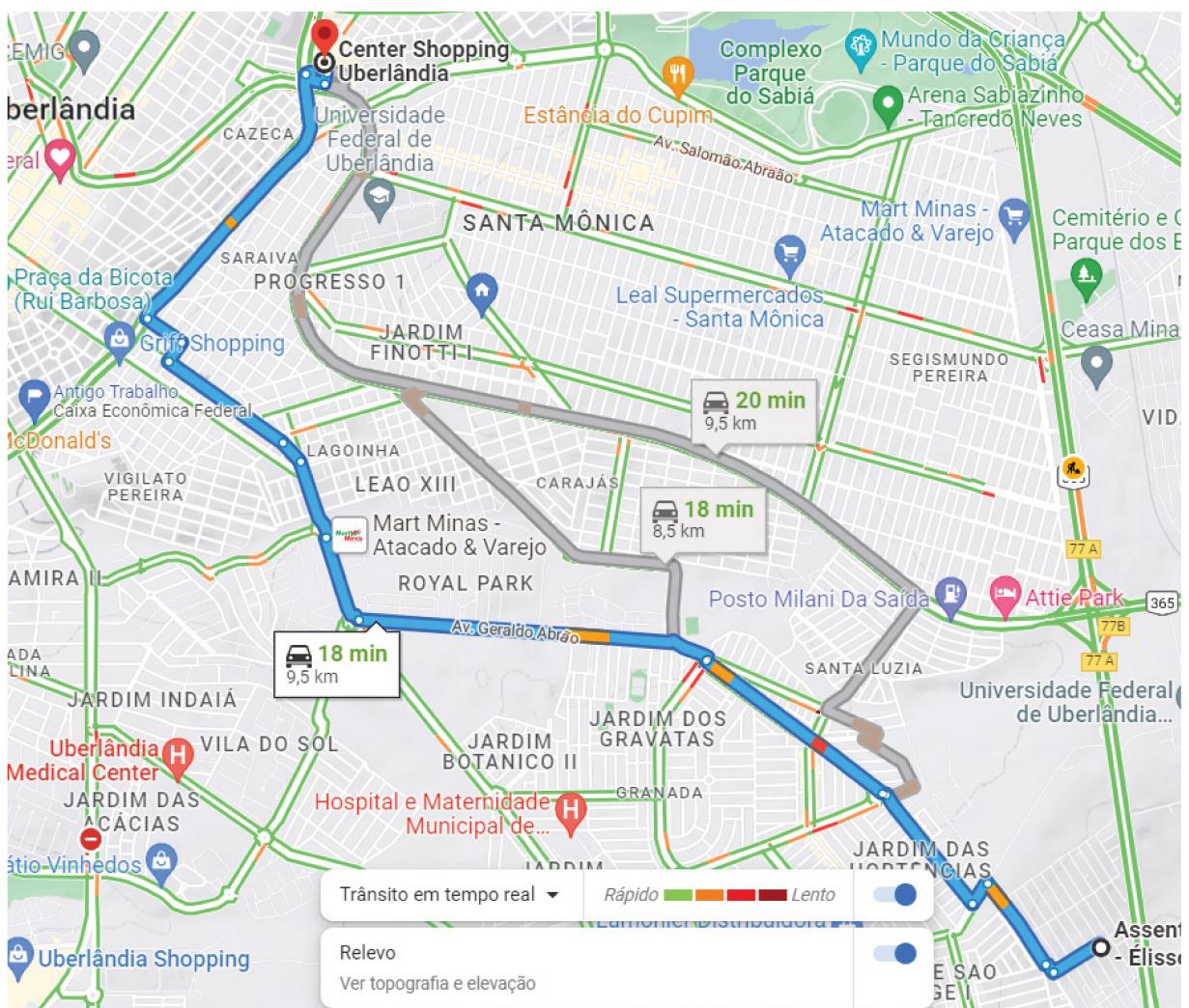
Fonte: Google Maps (2022). Acesso: 11 ago. 2022.

**FIGURA 18:** Rota do B. Élisson Prieto ao Uberlândia Shopping.



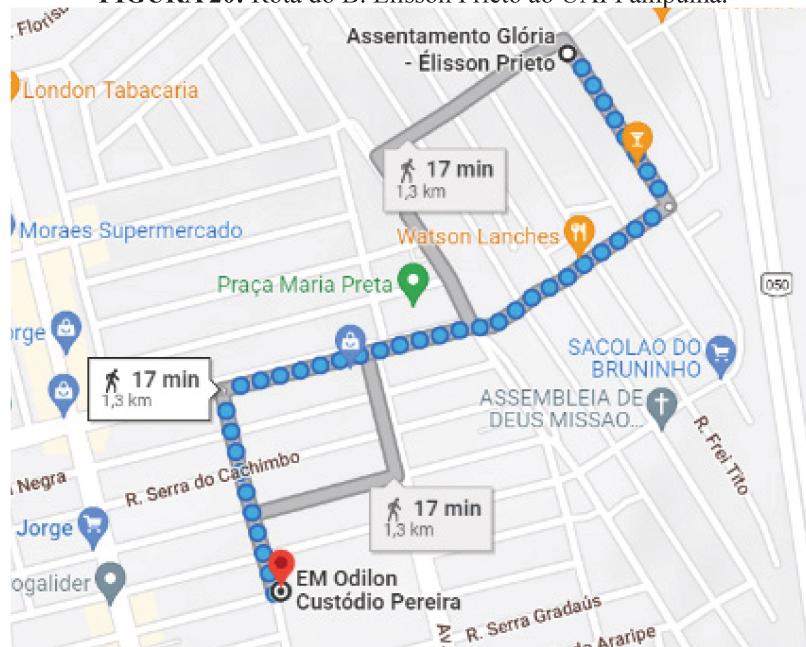
Fonte: Google Maps (2022). Acesso: 11 ago. 2022.

**FIGURA 19:** Rota do B. Élisson Prieto ao Center Shopping.



Fonte: Google Maps (2022). Acesso: 11 ago. 2022.

FIGURA 20: Rota do B. Élisson Prieto ao UAI Pampulha.

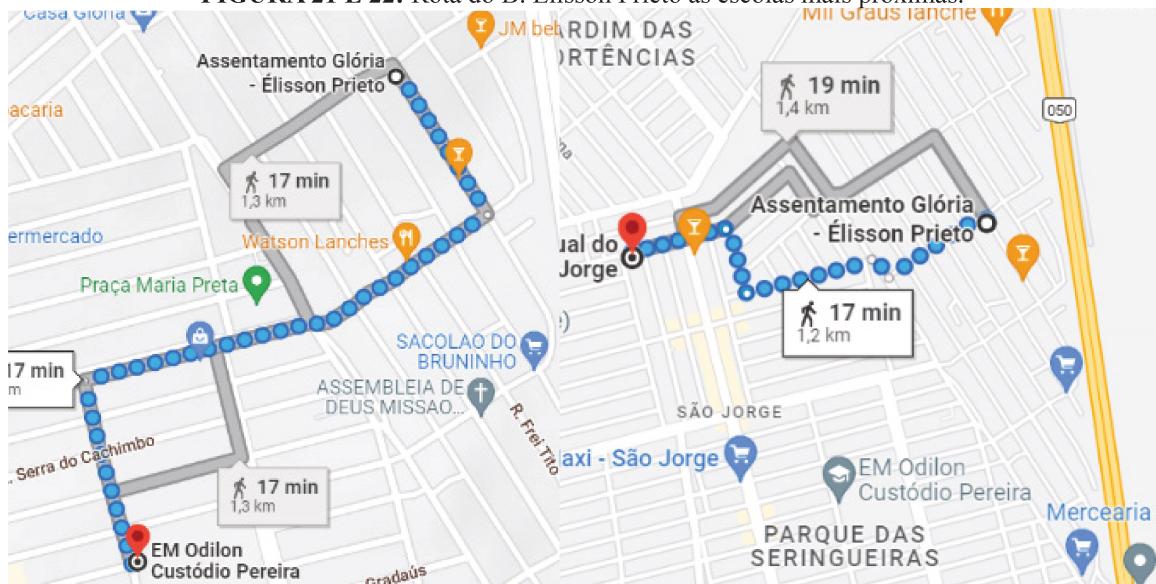


Fonte: Google Maps (2022). Acesso: 11 ago. 2022.

Nas figuras 20 e 21 foi calculado a rota a pé para as duas escolas mais próximas, com cerca de 17 minutos de caminhada e variação de 1,2 km a 1,3km. A figura 22 indica a unidade de atendimento saúde mais próxima a cerca de 1 km, a UAPSF Seringueiras I que a pé totaliza 14 minutos.

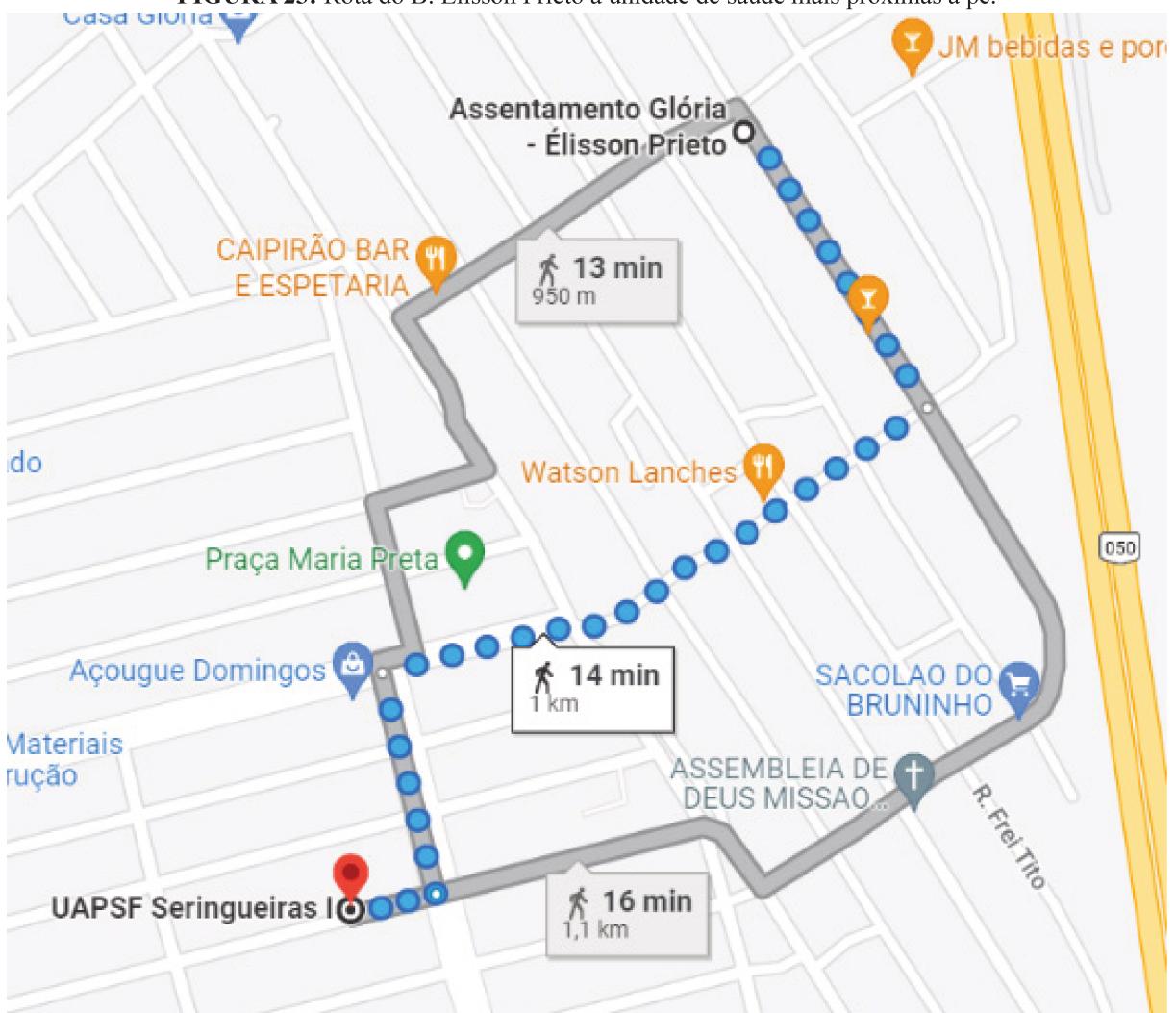
Com base esses dados, é perceptível algumas dificuldades de acesso imediato a serviços enfrentadas pelos moradores, o que confirma a pontuação do Walkscore.

FIGURA 21 E 22: Rota do B. Élisson Prieto às escolas mais próximas.



Fonte: Google Maps (2022). Acesso: 11 ago. 2022.

**FIGURA 23:** Rota do B. Élisson Prieto a unidade de saúde mais próximas a pé.



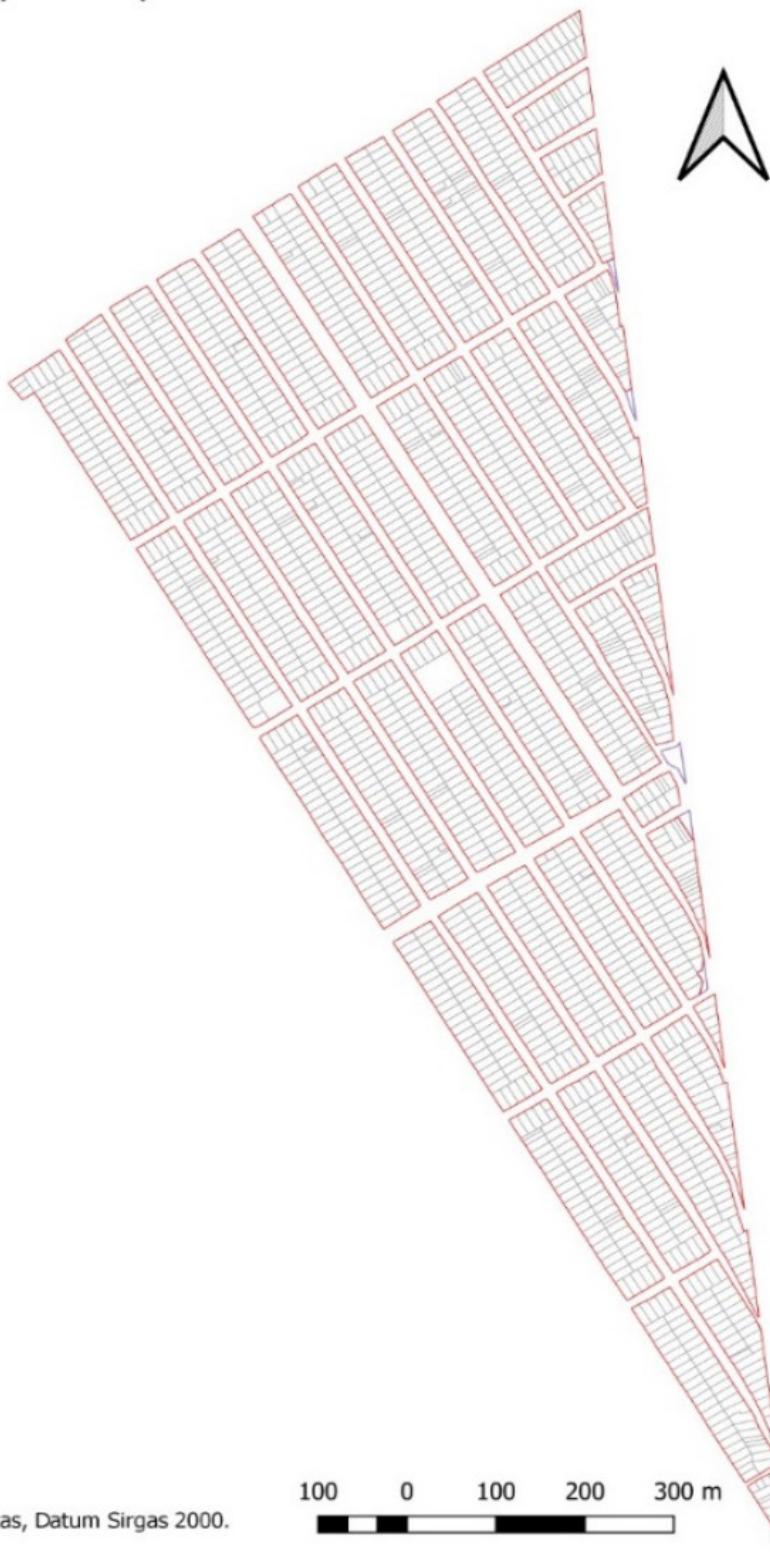
Fonte: Google Maps (2022). Acesso: 11 ago. 2022.

#### 2.4. CONDIÇÕES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS

De acordo com o projeto de regularização da Cohab-MG, o bairro Élisson Prieto é formado por 48 quadras em um traçado xadrez (mapa 9), sendo 30 quadras padronizadas em (50,00 m x 250,00 m) e os lotes (10,00 m x 25,00 m). Importante informar que as dimensões dos lotes são aproximadas. As vias foram definidas em um padrão de 5,00 m e 7,00 m de largura à exceção da Rua E (conhecida como Rua Antônio Messias Arcanjo de Oliveira), de via dupla com 14,00 m de largura e canteiro central com 1,60 m de largura. Todas as ruas do bairro têm uso predominantemente de pedestre.

MAPA 10: Mapa de quadras e lotes

### Mapa de quantidade de lotes



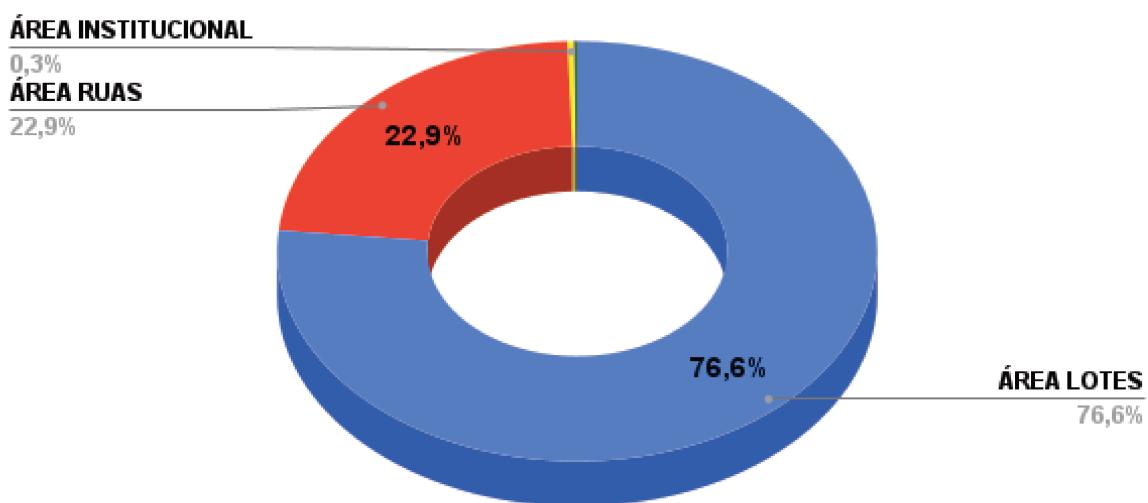
Fonte: Cohab-MG

No início da ocupação, eram pouco lotes comerciais e muitos surgiram de forma dinâmica, espontânea e dispersa, e eram vistos pelos moradores como oportunidade de uma renda. Há pouquíssimos espaços significativos no bairro, sendo que os mais significativos são a Pleinária Glória, a igreja e o campinho, que são os principais pontos de referência, além de alguns comércios que se consolidaram com o tempo e os novos que se tornaram agora também importantes referências para quem mora no bairro.

No projeto foi destinado àquilo que sobrou, de acordo com o que as famílias foram ocupando, sendo reservado, então, menos de 1% para áreas institucionais, área verde/praca e área para equipamentos públicos (figura 24). Isso ocorreu porque o movimento social não conseguiu controlar a demanda de ocupação como tinha acordado com a Universidade Federal de Uberlândia no compromisso de garantir áreas para atender às demandas coletivas e legais para regularização do bairro.

**FIGURA 24:** Gráfico áreas do bairro Élisson Prieto.

## ÁREAS



Fonte: Cohab-MG (2022)

Como a ocupação foi se dando de forma muito rápida e passando de instalações provisórias para instalações definitivas, não houve um processo de fiscalização de obras por ser uma cidade ilegal. Assim, ao andar pelo bairro, é perceptível que o nível de acabamento das residências é mínimo, a maioria das construções ainda está em tijolo aparente. Hoje, existem cerca de 312 lotes que não são residências, isso corresponde a 15% dos lotes, de acordo com o cadastro da Cohab-MG, o que mostra uma diversificação de uso do solo.

**FIGURA 25:** Gráfico áreas do bairro Élisson Prieto.



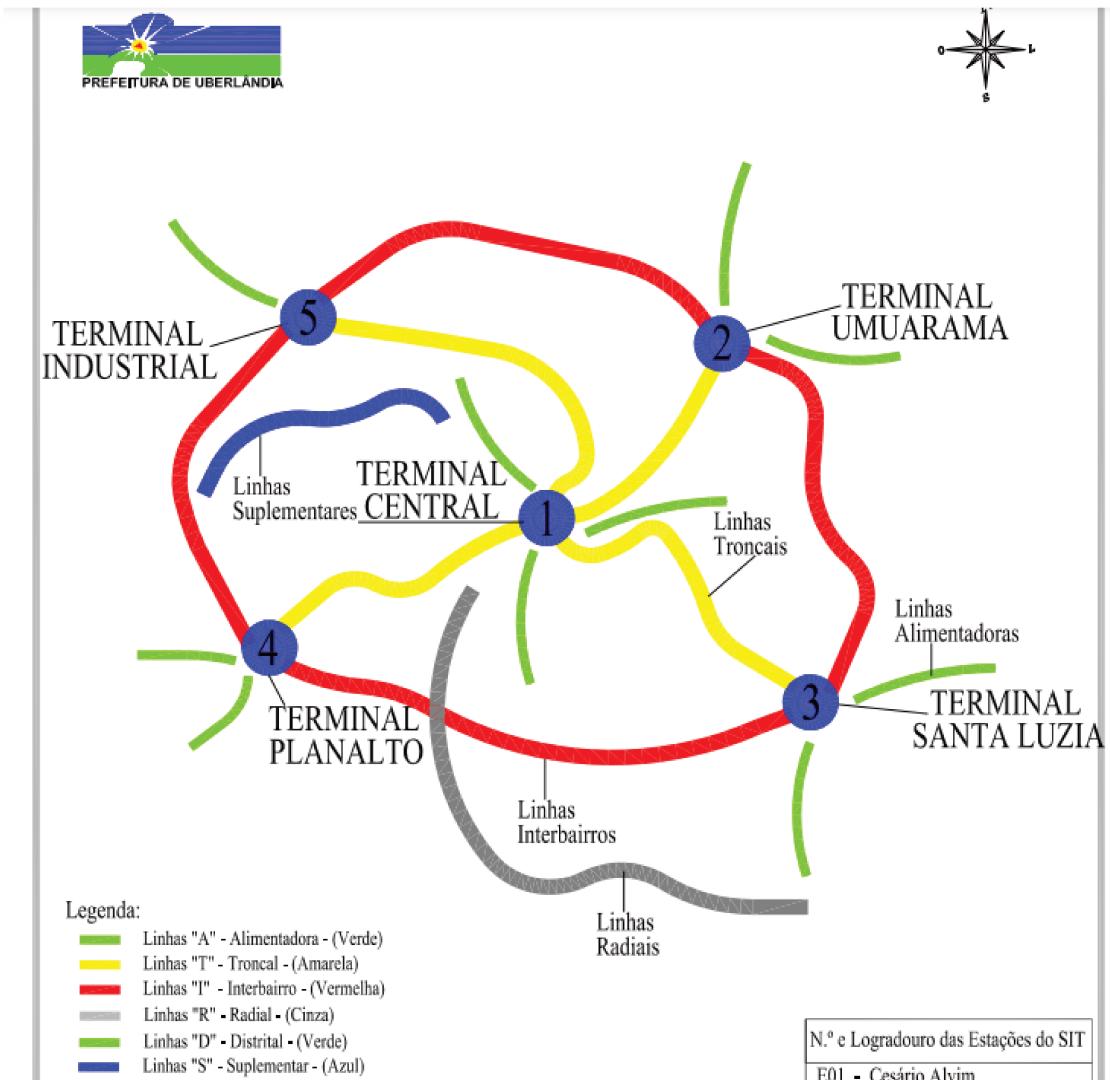
Fonte: ATELIÊ ... (2017)<sup>16</sup>

Na figura 25, podemos identificar as curvas de nível e obter informações importantes como o sentido que se dá o escoamento da água pluvial (seta tracejada), uma mancha que se acumula inundações (em azul) e, ainda, os ruídos derivados da circulação de automóveis. A direção da água é do ponto mais alto, no início do bairro, na rua Chapada dos Guimarães escoando até a rodovia BR-050, ponto mais baixo do mapa. Nesse processo, como o bairro ainda não recebeu a pavimentação e as instalações de infraestrutura de encanamento, o esgoto é a céu aberto e existem fossas sépticas e, quando há um grande índice pluviométrico, há registro visíveis de erosões laminares que lavam o solo carregando sedimentos importantes da terra, o que provoca, então, sulcos erosivos, ou seja, as famosas fendas no chão.

16 A disciplina de Ateliê de Projeto Integrado VII – Urbanismo, ministrada pelos professores Guilherme Graciano, Helga Tavares e Maria Eliza Alves Guerra, cursada no 7º período da graduação, em 2017, trabalhou com a análise urbana do bairro Élisson Prieto, região em que está localizada a ocupação Glória.

## 2.5. MOBILIDADE E TRANSPORTE

FIGURA 26: SIT – Sistema Integrado de Transporte



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia.

O sistema de transporte de Uberlândia é o BRT<sup>17</sup>, com o intuito de promover um transporte mais rápido com a criação de faixas exclusivas e hoje conta com dois corredores para ônibus. Através da figura 26, pode-se entender como funciona, sendo que existem os terminais distribuídos nas periferias e o terminal central ligado a todos, com um sistema único de tarifa sendo cobrado somente uma vez no embarque e podendo trocar de terminal para outro ou de cabina do corredor para outro sentido. Um sistema visual em que cada linha possui uma cor e uma nomenclatura diferente, por exemplo, os três principais são:

17 BRT é uma sigla referente a **Bus Rapid Transit**, expressão em inglês que quando traduzida ao português nos apresenta ao sentido de ônibus de transporte rápido, justamente a intenção ligada ao surgimento e uso do mesmo.

**FIGURA 27:** Tipos de Transporte

**Troncais**

- O primeiro dígito é constituído pela letra **T** (**troncal**), o segundo dígito indica o terminal de origem, o terceiro dígito o terminal de destino da linha. O quarto dígito indica o número da linha. (Ex. linha **T121** - Terminal Central-Terminal **Umuarama**).



**Alimentadoras**

- As linhas alimentadoras têm a designação **A** (**alimentadora**), o segundo dígito indica o terminal de destino da linha, os dois dígitos indicam o número de seqüência das linhas. (Ex. linha **A327** - São Jorge-Terminal **Santa Luzia**).



**Alimentadoras**

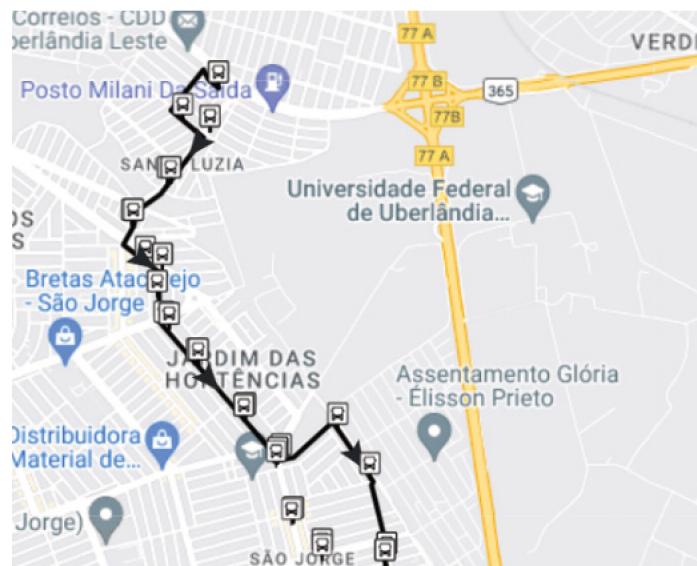
- As linhas alimentadoras têm a designação **A** (**alimentadora**), o segundo dígito indica o terminal de destino da linha, os dois dígitos indicam o número de seqüência das linhas. (Ex. linha **A3** - São Jorge-Terminal **Santa Luzia**).



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia.

Para analisar a mobilidade do bairro Élisson Prieto é preciso situá-lo: seu tipo de linha é o Alimentadora que vai do bairro ao terminal e, hoje, somente uma linha A327 (sentido terminal Santa Luzia) faz esse trajeto saindo do bairro. Ao tomar como base o ponto de ônibus que se situa na Rua Chapada dos Guimarães, o ônibus leva cerca de 16 minutos até o terminal Santa Luzia e de acordo com o Moovit (app de transporte público) é o trajeto mais rápido. Além disso, há opções como a linha A326 (figura 28) que o pedestre tem que caminhar 670m saindo da Rua Chapada dos Guimarães até o ponto de ônibus mais próximo e leva em torno de 22 min para se chegar até o terminal Santa Luzia.

**FIGURA 28:** Mapa de trajeto ônibus



Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia e Google Maps (2022). Acesso: 11 set. 2022.

Na figura 29, fica nítido como o bairro Élisson Prieto está distante de tudo. Por isso, os moradores, praticamente, dependem do transporte público e como somente uma linha faz o trajeto, a cada 22 minutos, as pessoas ficam reféns. Com isso, todos os serviços, trabalho, acesso à saúde, encontram-se muito distantes e o deslocamento oneroso para uma população que, muitas vezes, não possui o tempo necessário para perder nesse descolamento. Esses serviços precisam chegar até eles de alguma forma, não existe um sistema modal que ofereça possibilidade de usar bicicleta, do bairro até a estação, e depois concluir o trajeto de transporte público, por exemplo. As pessoas acabam por ter que escolher uma maneira de se locomover, praticamente nenhum trajeto a pé se mostra interessante, alguns parecem mais viáveis de bicicleta, mas o carro é o sistema mais prático e rápido.

**FIGURA 29:** Quadro de distâncias em km e minutos

				
<b>TERMINAL CENTRAL</b>	8,6 km	9,4 km	10,4 km	
	1h 48 min	40 min	24 min	51 min
<b>TERMINAL SANTA LUZIA</b>	3,3 km	3,3 km	4,4 km	
	42 min	16 min	10 min	16 min
<b>HOSPITAL UMUARAMA</b>	12,0 km	13,7 km	14,7 km	
	2h 34 min	53 min	24 min	1h 04 min
<b>HOSPITAL MUNICIPAL</b>	3,8 km	3,8 km	4,0 km	
	47 min	14 min	10 min	32 min
<b>UAI PAMPULHA</b>	4,9 km	4,9 km	5,0 km	
	1h 01 min	20 min	11 min	35 min
<b>MERCADO MUNICIPAL</b>	8,6 km	9,1 km	8,9 km	
	1h 48 min	36 min	24 min	1h 01 min
<b>UFU - CAMPUS SANTA MÔNICA</b>	6,9 km	7,2 km	7,3 km	
	1h 26 min	28 min	16 min	43 min
<b>UFU - CAMPUS EDUCAÇÃO FÍSICA</b>	8,6 km	9,4 km	9,5 km	
	1h 48 min	37 min	22 min	56 min
<b>PARQUE DO SÁBIA</b>	6,6 km	7,0 km	7,2 km	
	1h 24 min	28 min	18 min	49 min
<b>CENTER SHOPPING</b>	8,0 km	9,0 km	8,5 km	
	1h 39 min	34 min	21 min	49 min
<b>UBERLÂNDIA SHOPPING</b>	7,2 km	7,4 km	7,8 km	
	1h 27 min	27 min	17 min	56 min

Fonte: Elaborado pelo autor, na plataforma Google Maps. (2022). Acesso: 11 set. 2022.

## 2.6. LEGISLAÇÃO URBANA

“O Direito à moradia é Direito humano que, em toda a sua extensão, se coloca entre o privado e o social, abrindo margem para a constante análise fenomenológica da experiência desse Direito”. (OLIVEIRA, 2017, p. 37).

Este tópico traça o perfil de assentamentos informais em áreas irregulares e suas experiências na implementação de programas de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que se destinam a complementar a regularização fundiária e a urbanização de bairros pobres dentro de um bairro, reconhecendo assentamentos informais no zoneamento formal da cidade. A legislação brasileira também reconhece o direito à moradia e propriedade, tanto em áreas rurais como urbanas. Analistas de direito fundiário tem a ideia de melhorar o direito de habitação para as pessoas de baixa renda, mas questionam as prioridades no Brasil. O governo deveria se concentrar na infraestrutura e conectar serviços a comunidades carentes, para só depois trabalhar para normalizar os títulos de terra (BORGES, 2017)<sup>18</sup>. Em todo o Brasil, os diversos e complexos sistemas informais de propriedade complicam os esforços dos governos para garantir títulos e normalizar a propriedade, segundo Vitor Buchvar Fernandes, pesquisador da Universidade de Campinas que estudou questões fundiárias.<sup>19</sup>

Hoje, é visível que o debate acerca do enfretamento ao crescimento da irregularidade urbana é frequente na administração pública. Pode-se analisar a partir de três poderes, ou seja, no eixo federal, estadual e municipal; inicia-se a partir de 2003, com a criação do Ministério das Cidades, quando várias pautas foram analisadas e saíram do papel. Várias diretrizes foram estabelecidas, várias leis, para se chegar em uma urbanização necessária. O fato é que avanços estão sendo dados, entretanto um processo de regularização pode demorar anos.

Regularização fundiária é, segundo Silva (2020), a síntese de medidas, jurídicas, ambientais, sociais e urbanísticas, com o intuito de regulamentar assentamentos irregulares. Geralmente classificados como regularização Urbana e Rural, que foi regulamentada pela Lei n. 11.977/2009 (BRASIL, 2009) que trazia os seguintes princípios:

- I – proporcionar à população de baixa renda o acesso à terra urbanizada, com prioridade de permanência na área ocupada, assegurando-se a habitabilidade e melhores condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;
- II – políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo; com as iniciativas públicas e privadas, visando à integração social e à geração de emprego e renda;
- III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;
- IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e
- V – concessão do título preferencialmente para a mulher.

18 Borges (apud ARSENAULT, 2017)

19 Fernandes (apud ARSENAULT, 2017)

Contudo, em 2017, no governo do Michel Temer foi sancionada uma nova Lei n.13.465/2017 (BRASIL, 2017) que alterou diversos dispositivos em relação a antiga normativa, foram cerca de 20 mudanças significativas e entre as críticas à nova lei destaca-se que ela foi promulgada sem debate público, na forma de medida provisória e carecia de meios técnicos legislativos. Silva (2020) destaca, também, que “nasceu velho”, citando dispositivos do código Florestal, que já foram abolidos. Além disso, o regulamento anterior foi omitido. Ainda segundo Silva (2020) Pesquisadores acreditam que o novo regulamento é inconstitucional porque “legaliza a grilagem de terras”. Para os urbanistas, a nova lei viola a autonomia municipal ao permitir que regularizem conjuntos habitacionais e cortiços sem habituação, que é um atestado de condição de moradia emitido pelo município.

Silva (2020) também coloca que tem sido criticada pela omissão das exigências para localidades metropolitanas em áreas delimitadas como ZEIS – Áreas Especiais de Interesse Social sem a necessidade de vincular a regulamentação ao zoneamento. A lei vigente adota um entendimento adequado das áreas urbanas, independentemente de o objeto da regulamentação estar em áreas oficialmente consideradas rurais. O termo reorganização fundiária “urbana” tem, portanto, sido criticado por incluir também propriedades localizadas em áreas rurais, mas com usos e finalidades urbanas (SILVA, 2020).

Como consequência da Lei n.13.465/2017, no artigo nono

Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. (BRASIL, 2017).

Cabe levar em consideração que a lei cria limitações, visto que as ocupações precisam ser comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016. Já, no artigo 13, encontra-se outra normativa importante que diferencia a Reurb-S que é caracterizada pela regularização fundiária de núcleos urbanos informais, ocupados por pessoas de baixa renda, e que, por isso, recebem isenções de pagamento de custas, e a Reurb-E que é aplicada para ocupação que não se enquadra na anterior e, portanto, não há isenção de pagamentos.

Os instrumentos legais para regularizar os imóveis, conforme disposto no artigo 28 da Lei n.13.465/2017 obedecem às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados; II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes; III - elaboração do projeto de regularização fundiária; IV - saneamento do processo administrativo; V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade; VI - expedição da CRF pelo Município; e VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.(BRASIL, 2017)

## 2.7. INFRAESTRUTURA URBANA

Uma explicação detalhada dos diferentes tipos de infraestrutura urbana e sua importância no sistema de uma cidade está no decorrer deste tópico. Discutem-se as principais questões que os planejadores devem levar em consideração ao tomarem decisões sobre qual infraestrutura é necessária dentro de uma cidade e considera-se como o sistema urbano cresce, incluindo melhorias na infraestrutura, como transporte, saneamento, água, gestão de resíduos e telecomunicações, ao longo do tempo. Com mais de 80% do PIB mundial gerado em áreas urbanas (ONU, 2022), manter as cidades em movimento é essencial para o crescimento econômico, mas, também, para melhorar a qualidade de vida e aumentar a prosperidade e a resiliência das comunidades. Sessenta por cento das áreas projetadas para serem urbanas até 2050 não são construídas, o que significa que nas próximas décadas terá mais do que dobrado a quantidade de infraestrutura construída nas cidades.

O desafio é especialmente agudo em áreas urbanas, onde populações crescentes sobre-carregam os sistemas de apoio social, enquanto desastres naturais, acidentes e ataques terroristas representam ameaças à segurança da infraestrutura. Não é apenas a atualização da infraestrutura de transporte existente que apresenta desafios em áreas urbanas estabelecidas: adicionar novas rotas também é problemático. O desafio de integrar novas melhorias ou sistemas à infraestrutura existente é desafiador, exigindo um investimento substancial em tempo, planejamento e financiamento, a fim de garantir que os serviços essenciais sejam mantidos em conjunto com as obras de engenharia significativas.

Integrar as necessidades de infraestrutura com um impulso para espaços urbanos verdes é um exemplo. Essa abordagem melhoraria a resiliência, aliviando a pressão de atender a todas as necessidades dos cidadãos com infraestrutura em escala de cidade.

Sabemos que projetos únicos de infraestrutura, quando projetados adequadamente, podem ser completamente sustentáveis dentro de sua área de atuação. O CDOT verificou, por meio de projetos-piloto anteriores, que os custos da infraestrutura resiliente podem ser menores do que os da infraestrutura tradicional, proporcionando uma série de benefícios econômicos.

No Canadá, várias organizações associadas ao Projeto InfraGuide da FCMs, incluindo a Federation of Canadian Municipalities, Infrastructure Canada, National Research Council of Canada e Canadian Association of Public Works, estão trabalhando no Projeto InfraGuide, que busca promover a resiliência na infraestrutura municipal, particularmente em infraestrutura urbana de grande escala. A fundação Global Infrastructure Basel (GIB) da Suíça apoia diferentes partes interessadas, como governos, bancos e cidades, para desenvolver, executar e financiar projetos de infraestrutura urbana sustentável em todas as fases do ciclo do projeto. As diretrizes de infraestrutura urbana sustentável de Chicago estabelecem uma abordagem em toda a cidade para integrar metas de desempenho ambiental em projetos de infraestrutura, juntamente com um plano de implementação de cinco anos para todos os projetos CDOT. As Diretrizes de Infraestrutura Urbana Sustentável de Chicago são consistentes e integradas com o Guia de Design

da cidade para as ruas completas de Chicago, lançado no início deste ano, e juntos formam uma visão progressiva para implantar infraestrutura sustentável, oferecendo amplas opções de trânsito para todos os habitantes de Chicago.<sup>20</sup>

Para muitos, o planejamento urbano e o projeto de infraestrutura podem parecer o assunto menos empolgante de todos quando se trata de desenvolvimento sustentável - mas, na realidade, é fundamental. A infraestrutura inclui tudo, desde sistemas de água e esgoto, estradas e redes ferroviárias até as redes elétricas e de gás. A infraestrutura é uma coleção de sistemas críticos que suportam uma comunidade, uma região ou uma nação. No bairro Éisson Prieto, as primeiras infraestruturas foram a iluminação e, em setembro de 2022, iniciaram-se as obras de implantação da rede de água potável. As obras se encontram no estágio escavação das ruas e instalação da tubulação. A licitação da instalação de rede de água foi de R\$ 3.600.00,00 (seis milhões e seiscentos mil reais) para a construção de 16.000m de rede de água, que vai ser pago pelo fundo recolhido da população, os projetos de esgoto e pavimentação encontram-se prontos, porém aguardando recursos para serem implantados.

## 2.8. ANÁLISE DA ÁREA A PARTIR DA METODOLOGIA DO KEVIN LYNCH

Este tópico é voltado para a análise da área da ocupação Glória, a partir da metodologia que Kevin Lynch desenvolveu e apresentou no livro “A Imagem da Cidade”. Com isso, foram construídos os mapas sínteses de cada ponto analisado. Para ser possível essa análise, e para ajudar a entender a situação do Glória, foi feito somente da área da ocupação em vez de a leitura da cidade de Uberlândia. A metodologia tem uma grande relação com o uso e a ocupação do solo, os caminhos, as materialidades das edificações, o meio ambiente e a malha urbana.

### LEGIBILIDADE

A legibilidade do Glória está fundamentalmente relacionada às técnicas de construção, pois quando se compara com as áreas circundantes, de outros bairros, e com outras áreas da cidade, é possível observar a semelhança do tipo de construção existente. Lynch (2011) trata a legibilidade da cidade como texto, sendo que cada letra forma palavras específicas e estas formam o corpo do texto, da mesma maneira que ocorre neste bairro.

Depois de uma simples análise, parte-se do ponto que a morfologia urbana do Glória é um traçado regular com quarteirões regulares e ruas que se cruzam em esquinas de noventa graus como o restante da cidade, em sua maioria. Quando analisado o gabarito, fica nítido que também se enquadra bastante com características de bairros residências como São Jorge, Luizote, Morumbi; um gabarito predominantemente baixo e voltado para habitação e, no caso do Glória, com topografia levemente acidentada. Apesar de serem características parecidas, os moradores do Glória ainda não possuem as infraestruturas dos bairros limítrofes citados.

20 CHICAGO DEPARTMENT OF TRANSPORTATION. *Sustainable Urban Infrastructure: Policies and Guidelines*. 123 f. Chicago: CDOT, 2013. v.1. Disponível em: <https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/cdot/Sustainable%20Transportation/SUIGv1.pdf>. Acesso em: 22 ago. 2022.

A diferença que permite uma legibilidade clara é o aspecto social, cultural e a materialidade das edificações. Ao abordar as diferenças sociais, observam-se, principalmente, realidades econômicas que contrastam com os bairros ao redor, e com o restante da cidade, que, por causa também da falta de infraestrutura, cria uma imagem de abandono e de um lugar difícil de morar. As diferenças culturais surgem do próprio processo econômico e vice-versa. Na questão de materialidade, o Glória vem sofrendo transformação conforme o tempo passa; as casas que eram de madeira começaram a se transformar em casas de tijolos, conforme a condição social das famílias melhora; eles conseguem melhorar suas habitações, mas ainda assim sua infraestrutura ainda mantém o bairro aquém da qualidade de vida que aqueles moradores podem ter, mas aos poucos as mudanças acontecem.

## **CONSTRUÇÃO DA IMAGEM**

No decorrer destas análises, temos dois pontos de visão, um do morador e outro do pesquisador. Todas as análises são do ponto de vista da pesquisa e, por isso, a criação da imagem se constitui do que é construído a partir da leitura feita pela observação, que é totalmente diferente da visão do morador que vive o lugar. Portanto, todas as análises partem desse olhar de fora, o que não invalida a análise, mas esclarece que pode haver leituras diferentes de um mesmo lugar.

## **ESTRUTURA E IDENTIDADE**

Estrutura de identidade é um conceito elaborado por Lynch (2011), contudo na obra do Le Corbusier (2000) ele fica comprehensível e fácil de se entender principalmente no livro “Planejamento Urbano”. Por isso, aqui nessas análises procurou-se nunca separar a lógica da espacialidade da estrutura com a identidade das pessoas que usam dessa estrutura, seja no espaço público ou privado.

No Glória, a identidade criada em torno dessa luta pela infraestrutura, pela cidade legal e por aquilo que todos tem direito deu às pessoas um propósito de luta; a dificuldade fez com que tivessem um senso de comunidade e com isso mais força para resistir e lutar.

## **IMAGINABILIDADE**

Existem outras influências atuantes sobre a imaginabilidade, como o significado social de uma área, sua função, sua história, ou mesmo seu nome. (LYNCH, 2011, p.51.)

Lynch (2011) discute, em vários momentos, o papel social da imagem da cidade quando é bem definida. No caso do Glória, essa imagem está incompleta por causa desse processo de regularização, instalação da infraestrutura e finalização das moradias. As pessoas que moram lá podem imaginar como ficará o bairro no futuro, quando as obras forem finalizadas. O poder de interpretar a imagem da cidade como cada um gostaria é de um simbolismo muito forte, porque

“uma cidade altamente ‘imaginável’, nesse sentido específico (evidente, legível ou visível), pareceria bem formada, distinta, digna de nota; convidaria o olho e o ouvido a uma atenção e participação maiores” (LYNCH, 2011, p.11). É evidente para Lynch (2011) que a finalidade da existência de uma imagem da cidade se dá por meio da interação entre o observador e o ambiente, que dão significado à construção imagética da cidade.

## MAPAS SÍNTESE

A cidade não é apenas um objeto percebido (e talvez desfrutado) por milhões de pessoas de classes sociais e características extremamente diversas, mas também o produto de muitos construtores que, por razões próprias nunca deixam de modificar sua estrutura. (LYNCH, 2011, p.1).

Para compreender de forma clara, foram sintetizados em mapas informações coletadas pelo trabalho de campo e pela pesquisa. Serão cinco tópicos que Lynch (2011) propõe para uma boa compreensão da cidade: vias, limites, bairros, pontos nodais e marcos. Com esses pontos e os mapas é possível qualificar visões de cidade importantes para entender o Glória.

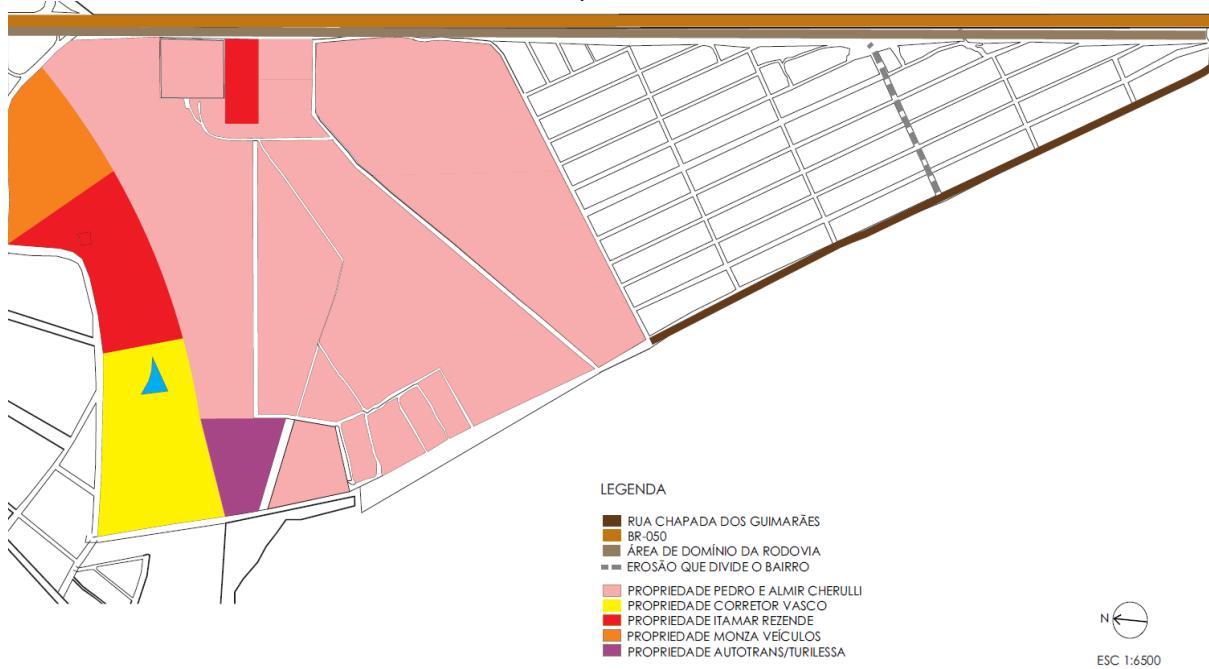
## VIAS

São todos os caminhos que permitem a circulação das pessoas, sejam as ruas ou caminhos entre terrenos, que levam alguém a se deslocar dentro do bairro ou do bairro para outro. Para o pedestre, que será chamado de observador, a imagem que ele cria da via é a rua convencional como se conhece e que vem à mente, ou seja, asfaltada, com calçada, poste de energia, iluminação pública, fiação, árvores, muros das casas e pessoas se locomovendo. No caso do Glória, essa imagem que é idealizada ainda não é a que eles veem hoje, visto que a infraestrutura que condiciona a visão de rua ainda não está executada.

## LIMITES

Aqui, vamos considerar os limites do bairro, que para Lynch (2011) são barreiras penetráveis ou não, fronteiras que interrompem a passagem e, no caso do Glória, é possível perceber que esses limites não são muito bem definidos, com exceção da BR-050, que margeia o bairro à leste e ao norte, de um grande vazio urbano, de diversos proprietários (figura 30), são os dois limites mais importantes. Além disso, intrabairro, ainda, é possível estabelecer pontos limitantes menores, causados por enxurradas em momento de chuvas.

**FIGURA 30:** Mapa de Limites do Glória



Fonte: ATELIÊ ... (2007)

## BAIRROS

Para Lynch (2011), os bairros são perceptíveis por causa de características comuns, onde o observador consegue visualizar em sua mente e o usa como referência interna, quando situado dentro, e externa, quando fora dele. No caso do Glória, é possível entender o bairro do ponto de vista macro, em que ele se diferencia totalmente do seu entorno, seja pela falta de infraestrutura urbana seja pelas características das habitações, com isso serve bastante de referência, principalmente, para os bairros vizinhos.

## PONTOS NODAIS

Pontos nodais são para Lynch (2011) aqueles lugares onde é possível ver uma grande circulação de pessoas, onde elas se encontram, seja para embarcar em um transporte público, seja para acessar um comércio, escola ou serviço. Por isso, vários pontos podem ser criados a partir do desenho urbano, sejam cruzamentos, junções ou, simplesmente, áreas, que através do seu uso, geram uma demanda de passagem naquele ponto. No caos do Bairro Élisson Prieto, esses pontos nodais acontecem principalmente nos encontros das ruas e nas igrejas.

## MARCOS

Os marcos para Lynch (2011) são aquelas referências visuais em que o observador identifica, seja por sua característica, cor, tamanho, uso, importância cultural etc. Esses marcos servem para a cidade como ponto indicação e, assim, facilitam a locomoção, fazendo o trajeto

ser cada vez mais conhecido e popular. No caso do Glória, a escala menor permite que esses marcos sejam em escalas menores, como supermercado, campo de futebol, casas de dois andares, igrejas, um grafite no ABC do Glória, uma árvore e a caixa de água do DMAE e o Campus Glória (figura 31). Assim, o observador que mora ali cria as imagens que tornam aquele espaço familiar, ou seja, coisas simples que servem como parâmetros de localização ou até mesmo de contemplação.

**FIGURA 31:** Foto do bairro Élisson Prieto com o Campus Glória da UFU no horizonte



Fonte: Autor (2021)

## CHEIOS E VAZIOS

No mapa de cheios e vazios (mapa 10), consegue-se perceber a proporção entre o ambiente construído e o ambiente não construído. É visível uma alta ocupação da massa construída no Glória, sendo possível ainda observar que não tem um padrão de ocupação e grande parte dos lotes concentram as construções ao fundo. Ainda é possível ver duas construções no mesmo lote, dá para questionar também o nível de ocupação das construções, pois alguns parecem ficar com menos de 50% da área ocupada e em outros é visível que estão com mais de 50% de ocupação, isso pode impactar a drenagem no futuro quando o bairro estiver pavimentado com asfalto e calçada e causar problemas sérios em relação a drenagem e a qualidade ambiental urbana do bairro.

**MAPA 11:** Mapa de cheios e vazios do bairro Glória

Mapa de Cheios e Vazios do Bairro Glória, Uberlândia/MG

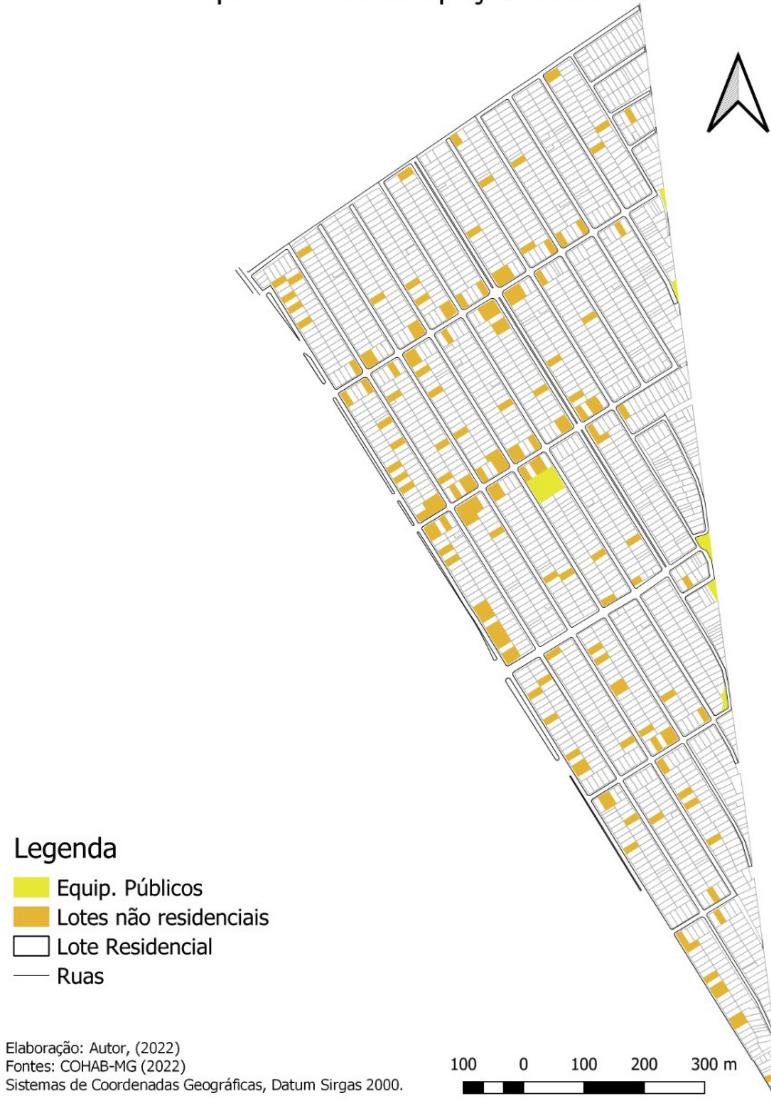


## USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O mapa de Uso e ocupação do solo foi desenvolvido para analisar as características de ocupação do Glória. É possível observar que são poucas áreas voltadas para equipamentos públicos, áreas verdes ou áreas livres, porque o bairro está majoritariamente ocupado por edificações de uso residencial, sendo que alguns são de uso misto. O fato das áreas destinadas aos equipamentos públicos e praças terem sido ocupadas, demonstra o pouco entendimento do significado de bairro urbanisticamente e ambientalmente qualificado para seus moradores. O que é uma análise importante para entender o impacto na qualidade de vida desses moradores ao longo do tempo, principalmente quando for feito uma projeção futura de disponibilidade de espaços públicos de qualidade para usufruir nesta área. Pensando nessa questão tão importante, os moradores do Glória terão que se deslocar para outro bairro para conseguirem acessar praças, equipamentos de saúde, educação, serviços, lazer, cultura etc.

**MAPA 12:** Mapa de uso e ocupação do solo

Mapa de Uso e Ocupação do Solo

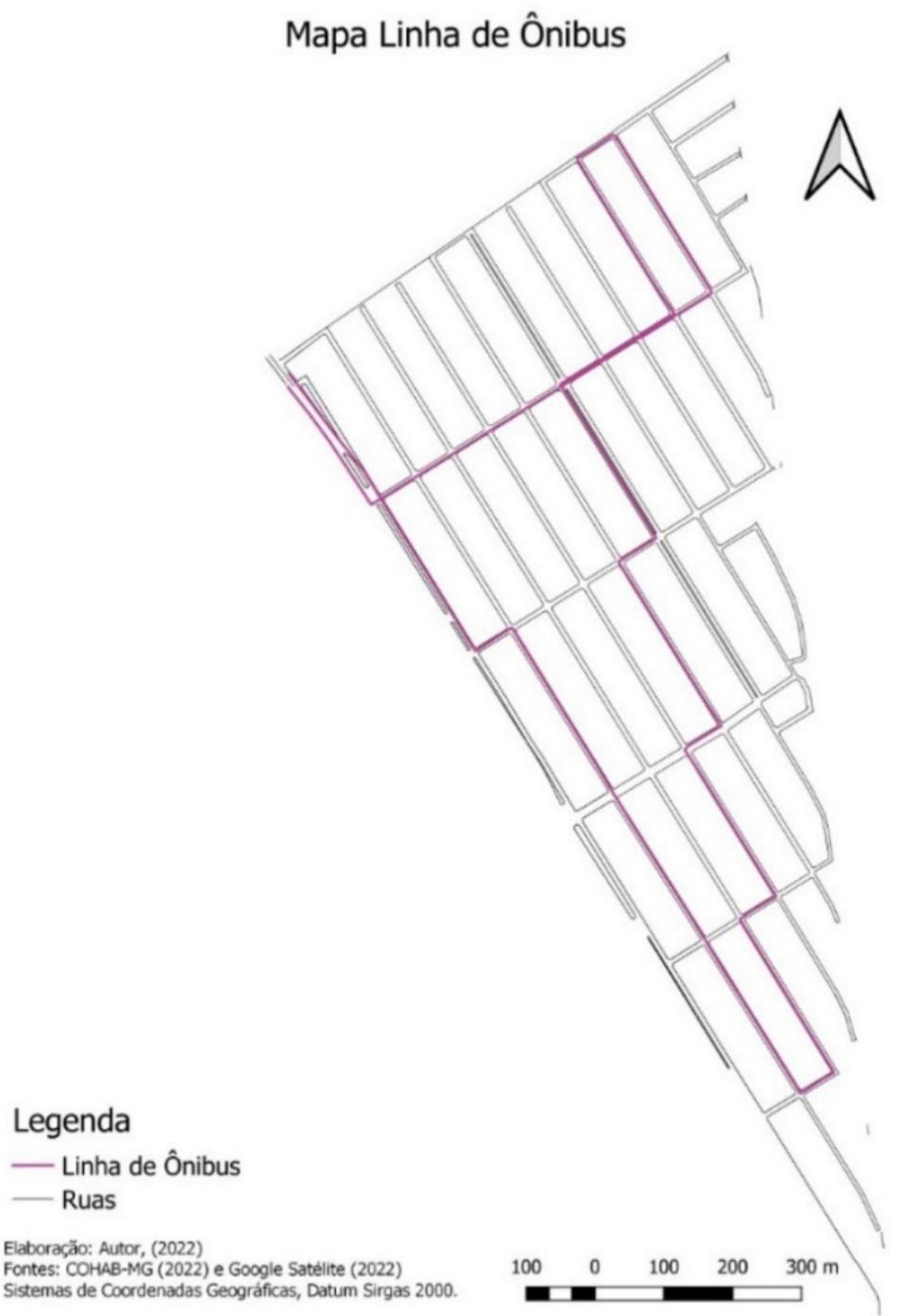


Fonte: Cohab-MG.

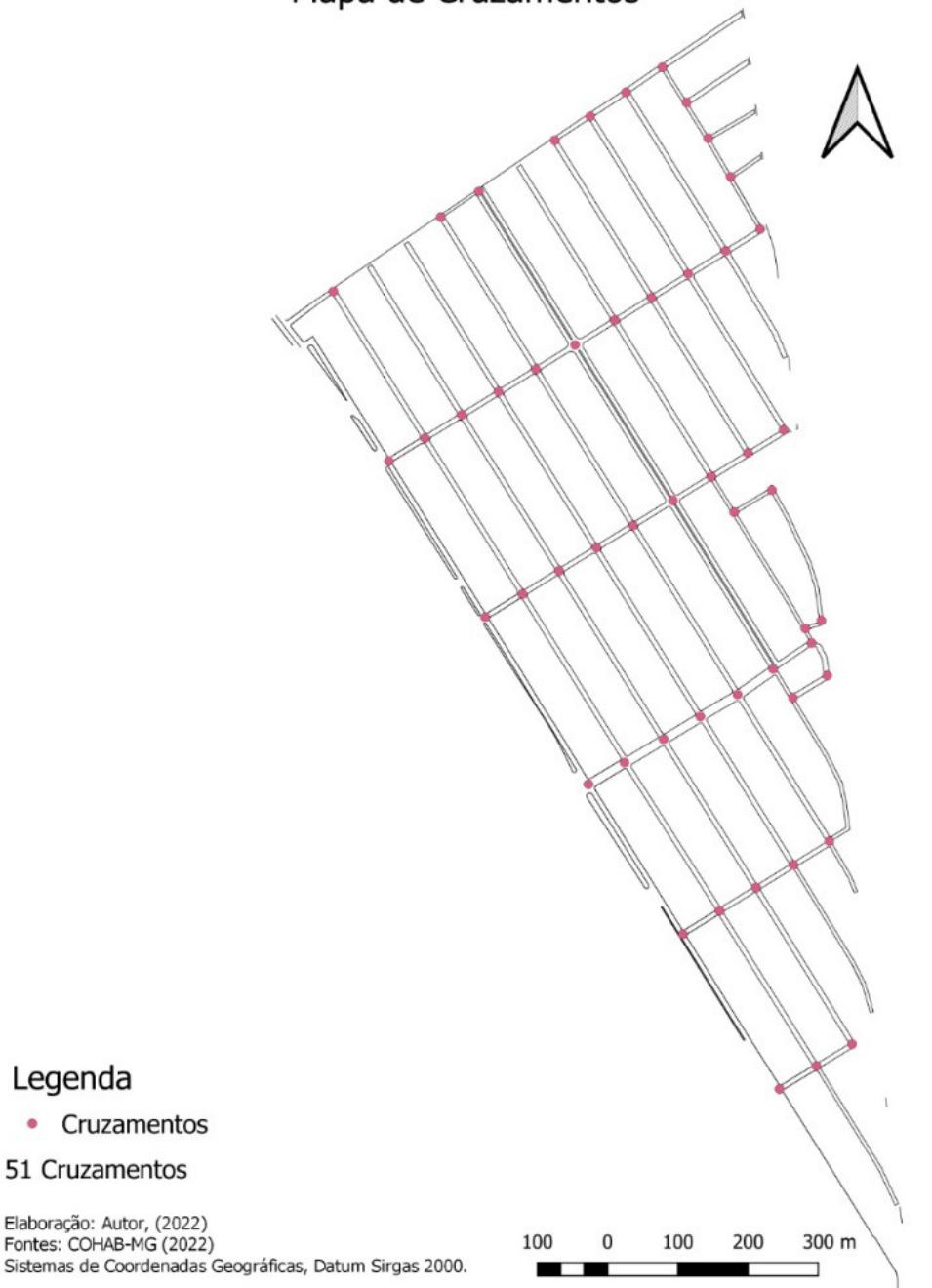
## MAPAS DE ANÁLISE SITUANDO O PEDESTRE

Nos mapas de cruzamentos e de transporte, desenvolvidos a partir do projeto de regularização realizado pela Cohab-MG, observa-se qual vai ser o percurso do transporte público (mapa 13) dentro do Glória, que tem por objetivo contemplar todo o bairro, isso vai facilitar a vida do morador que trabalha longe e tem a necessidade de usar o transporte público, já no outro mapa de cruzamentos (mapa 14) é possível ver cerca de 51 cruzamentos de vias.

MAPA 13: Mapa de linha de ônibus



Fonte: Cohab-MG.

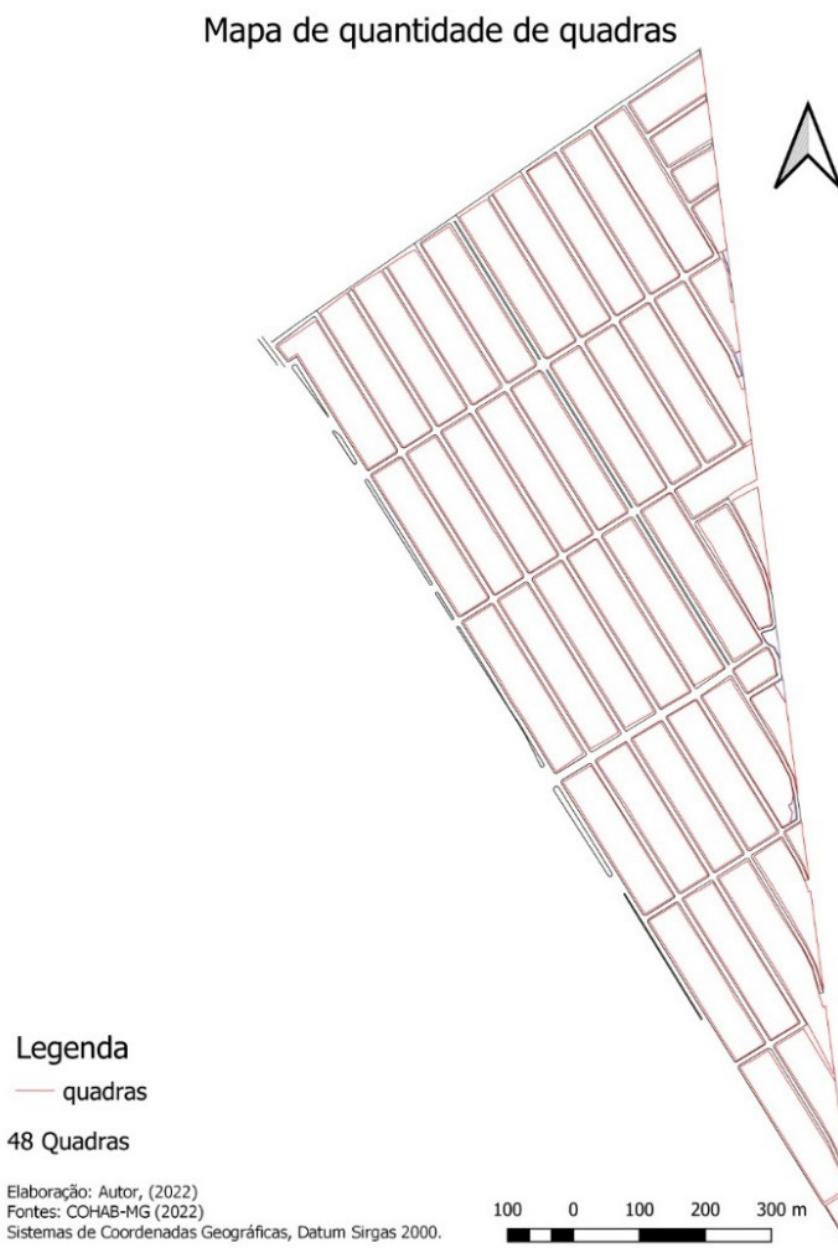
**MAPA 14:** Mapa de cruzamentos**Mapa de Cruzamentos**

Fonte: Cohab-MG.

Percebe-se que o projeto teve que se adequar ao longo do tempo, porém para a realidade e, partindo dessa realidade, o que seria mais viável para a regularização, mas ao longo da caminhada pelo bairro, nem tudo que foi estabelecido pelos profissionais da UFU, que tentaram acordar a reserva de áreas visando o futuro do bairro, foi cumprido pelo movimento social. Espaços em formatos de triângulos que seriam destinados a áreas verdes e equipamentos públicos acabaram por ser utilizados para receberem mais famílias que necessitavam de moradia. Essa

dinâmica de ocupação deixou o bairro com poucas possibilidades para áreas destinadas ao uso coletivo. A Cohab-MG sinaliza no projeto quatro praças, no total de 1.014,12 m<sup>2</sup> e duas áreas para equipamento público totalizando em 2.310,50 m<sup>2</sup>.

**MAPA 15:** Mapa de quantidade de quadras



Fonte: Cohab-MG.

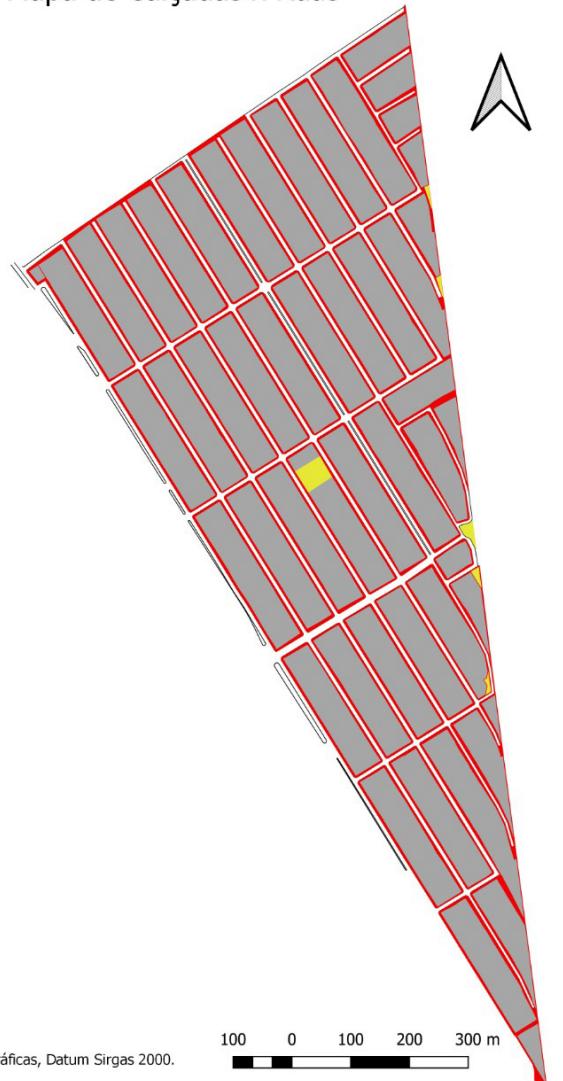
É preciso refletir sobre a forma como se deu a ocupação do Glória e, com isso, pode-se entender muitas coisas do que se vê hoje em dia. Como colocado anteriormente, as pessoas foram despejadas de outras ocupações e havia uma demanda de habitação urgente para que as famílias não ficassem na rua. Não houve tempo para que pudessem esperar uma solução técnica, mas houve acordos entre o movimento de ocupação e a Universidade Federal de Uberlândia, para que algumas áreas fossem preservadas, com objetivo de ter áreas públicas que melhorassem a qualidade de vida dos moradores. Porém, com a grande mobilização social e a difícil

administração dos líderes do movimento de luta por moradia do Glória, as áreas foram todas ocupadas e isso causou o que hoje se vê nas análises, ou seja, uma alta demanda de espaços qualificados para uso coletivo e de serviços.

Nos mapas de arborização (mapa 17) e de calçadas e ruas (mapa 16), é possível reforçar o panorama de que só possui uma área pública (figura 32), e que possui pouca arborização. Por isso, para aumentar a qualidade de vida, é preciso qualificar os espaços existentes e talvez ampliar esse quadro fazendo intervenções pontuais que melhorem a qualidade urbana do bairro. O bairro ainda vai mudar bastante conforme sua infraestrutura for sendo instalada, isso pode mascarar a qualidade de vida com a sensação de melhoria do bairro, mas nessas análises mais profundas é nítido que, no futuro, a população do Glória sofrerá com a falta desses espaços importantes, tanto coletivos quanto individuais. Além disso, a vida urbana desse espaço fica limitada a pequenos locais, o que impacta de forma negativa a convivência e as trocas, que ajudam na produção de sociabilidade.

**MAPA 16:** Mapa de calçadas x ruas

Mapa de Calçadas x Ruas



Fonte: Cohab-MG.

MAPA 17: Mapa de árvores

Mapa de Árvores



Fonte:Cohab-MG e google satélite.

**FIGURA 32– Campo de Futebol**



Fonte:Cohab-MG e google satélite.

### 3. CAPÍTULO III - RESULTADOS E DISCUSSÕES

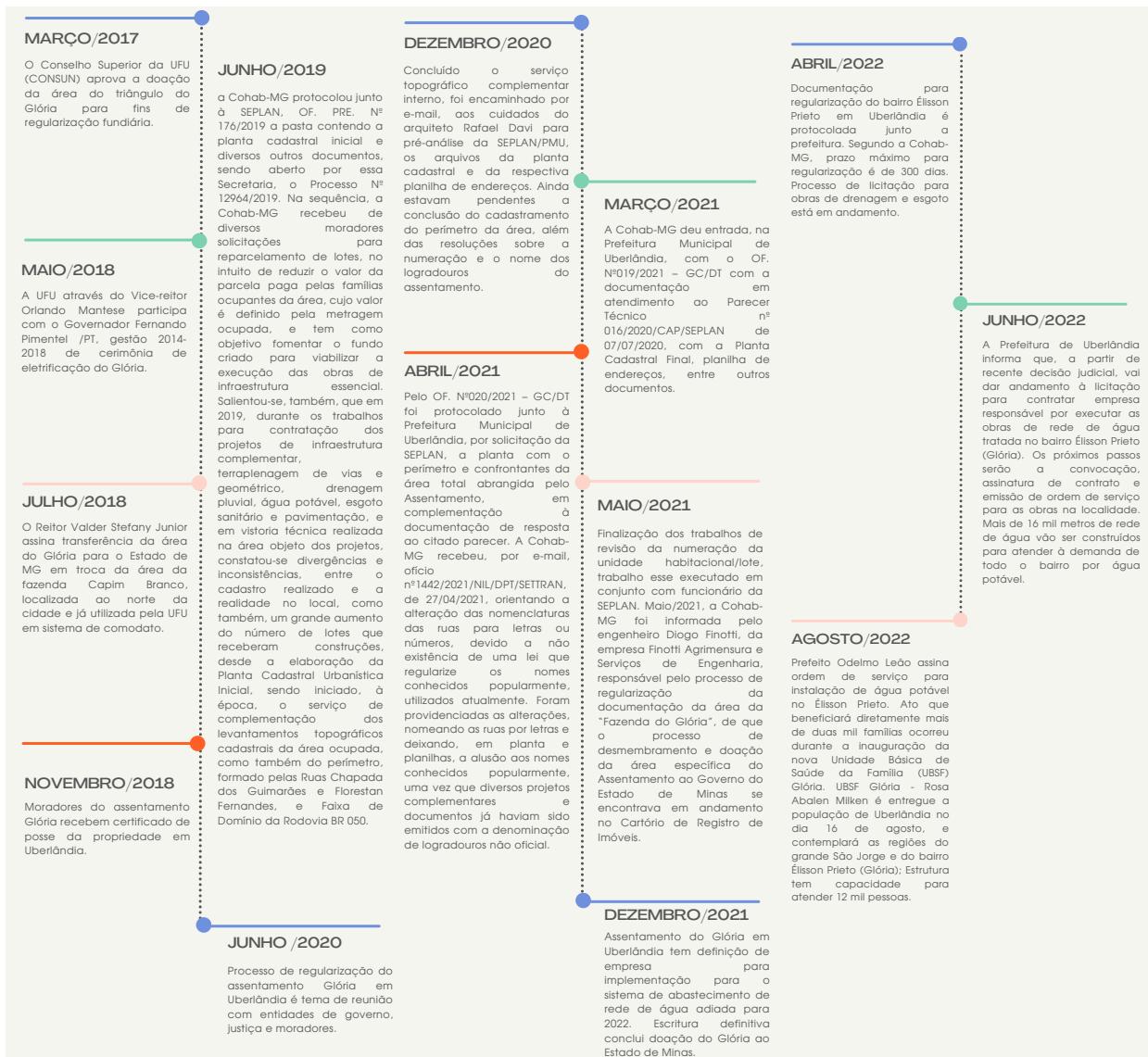
O **capítulo III** pretende apresentar os resultados do processo de regularização, atualizando a situação existente e algumas diretrizes de projetos urbanos que podem se transformar em soluções para os problemas levantados nas análises do **capítulo II**.

Este capítulo tem como objetivo fazer um levantamento da situação atual do Glória, entender se os prazos estabelecidos foram cumpridos, quais infraestruturas já foram implantadas, quais as previsões para a conclusão de etapas, ou de todo processo de regularização, se tiver previsão.

Os resultados do processo de regularização da ocupação Glória podem ser observados pela linha do tempo apresentada no quadro 1, onde são sinalizadas as etapas que cada processo que se deu e o que resultou. Com isso, será possível identificar o tempo, as condições e como os agentes envolvidos no processo se colocaram no certame.

**QUADRO 1:** Linha do tempo do processo de regularização da ocupação Glória





**Fonte:** Elaborado pelo autor.

### 3.1. ANÁLISE DOS RESULTADOS

Após analisar a linha do tempo, é possível perceber que a regularização fundiária de uma ocupação demanda muito tempo, no caso da ocupação Glória, agora denominada bairro Élisson Prieto, foi acertado no Termo de Compromisso (TC) do Ministério Público Federal (MPF) que sob a Lei n. 13.465 (BRASIL, 2017), o Artigo 9 descreve entre outras questões: “Normas gerais e procedimentos aplicáveis a Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinada à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbanos e à titulação de seus ocupantes”.

Na leitura da legislação, o Estado se compromete a trazer garantias que levem ao cidadão dignidade para que possa crescer e se desenvolver em todos os aspectos da vida. O Artigo 10 da Lei n. 13.465 descreve, ainda, os objetivos da Lei:

Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios: I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior; II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes; III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados; IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda; V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade; VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; VII - garantir a efetivação da função social da propriedade; VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes; IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo; X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais; XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária” (BRASIL, 2017)

Ainda no TC do MPF classificou que a área do triângulo do Glória é ocupada, predominantemente, por população de baixa renda, portanto se enquadrando à Reurb-S, o Artigo 13 da Lei n. 13.465 define duas modalidades:

A Reurb compreende duas modalidades: I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo. (BRASIL, 2017)

A partir dessas definições do TC, o acordo foi celebrado com as responsabilidades divididas entre os agentes, ficando assim o Estado de Minas Gerais e a Cohab-MG as seguintes responsabilidades: realizar o Trabalho Técnico Social (TTS); promover o procedimento de de-

marcação urbanística; criar o projeto de Reurb-S; promover o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF); implantar a infraestrutura essencial; pavimentar as vias; criar o projeto de sistemas de drenagem; criar o projeto de sistemas de abastecimento de água potável; criar o projeto de rede de coleta e tratamento de esgotamento sanitário e rede de distribuição de energia elétrica, esses com o prazo de cinco anos após a assinatura desse TC. Além disso, ficou, também, incumbido de criar um fundo especial com objetivo de custear as despesas de implantação da infraestrutura.

O município de Uberlândia ficou com a responsabilidade de analisar e aprovar o projeto de regularização, emitir a CRF, cooperar com o Estado de Minas Gerais e a Cohab-MG na realização do TTS, com a demarcação urbanística, projeto de Reurb-S e no caso da implantação de infraestrutura essencial, na implantação de sistema de abastecimento de água potável e rede de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, responsável pelo processo de licitação, que ocorreu em 2022 e estava travado devido uma contestação judicial de uma das empresas participantes da licitação. A PMU assinou o contrato com a empreiteira COSAN, vencedora do processo da licitação que prevê 16 mil metros de rede de água estabelecido em um valor máximo de R\$ 3,8 milhões, além disso ficou incumbida de realizar implantação de equipamentos e serviços públicos.

Pode-se perceber um desequilíbrio nas responsabilidades, ainda mais sendo uma proposta de regularização social, o município deveria ter tido mais responsabilidades efetivas e não só de aprovação, como na prática tem sido. A prefeitura poderia, e deveria, contribuir com recursos para o custeio da infraestrutura como diz a Lei 13.465/2017. Não que o fundo instituído e gerido pela Cohab-MG não precisasse ser criado, mas que servisse de complemento ao que a prefeitura iria destinar de recursos. Pois, da forma que tem sido na prática, a prefeitura se exime de qualquer responsabilidade sobre o custeio, se caracterizando mais como se a ocupação se enquadrasse como Reurb-E e não Reurb-S.

Esse processo de regularização é dividido em várias etapas e ainda existem muitos procedimentos técnicos que precisam ser apreciados e aprovados por órgãos públicos e pelos próprios moradores. Isso acaba por demorar visto que há necessidade de tempo de análise a cada etapa, e em muitas dessas análises requerendo correções ou adequações às normas e legislações, o que, por consequência, acarreta mais demora. As licitações demandam burocracia para se ajustarem e selecionarem as empresas que mais se adequem, causando também longa demora. Quando chega na etapa de obras, é mais tempo até que ela seja concluída, tudo isso justifica a lentidão em uma regularização, como se pode ver na linha do tempo apresentada.

Esse capítulo organiza a documentação do processo que, apesar de longo, ainda não foi finalizado, até o presente momento, encontra-se em estágio de implantação da infraestrutura essencial. Portanto, a pesquisa contribui então para que todos possam entender como aconteceu o processo de ocupação, quais as etapas o Glória passou para chegar até hoje, como os agentes de interesse direto e indireto atuaram e as análises ainda têm como objetivo simular questões de potenciais problemas, com a finalidade de encontrar caminhos para solucionar problemas

visíveis e anunciados para o futuro.

É preciso acrescentar que a trajetória da ocupação Glória, hoje Bairro Élisson Prieto, é significativa e representa uma força de resistência local na região do Triângulo Mineiro. Apesar de todos os percalços que os moradores passaram, e ainda passam, hoje é possível ver que estão em melhores condições do que estavam antes, mesmo ainda não sendo as melhores condições que uma população deve ter. Nas análises do capítulo II, é possível cruzar as informações dos mapas analisados, por exemplo, o de equipamentos públicos com a localização mais próxima dos principais equipamentos. A partir desses mapas, entende-se que não foi reservado área para equipamentos que facilitariam a vida do morador do bairro Élisson Prieto.

Um planejamento urbano que prevê equipamentos, área de lazer, espaços livres, de forma adequada e respeitando a legislação, entrega aos moradores daquele bairro mais qualidade de vida. No caso do Élisson Prieto, isso não aconteceu. Hoje, as mesmas pessoas que desejaram ocupar o máximo possível da área são as mesmas que precisam levar o filho à escola, ao hospital, à praça, distantes do bairro. Os moradores ainda não entenderam a importância das áreas, que não estão ocupadas, servirem no futuro, para esse objetivo de qualificar o espaço urbano de todos.

É claro que, hoje, a falta de espaços reservados para equipamentos e lazer causa no morador o desconforto de ter que percorrer longas distâncias para usar serviços diversos. Como apontados nas análises de distâncias, com o nível de ocupação hoje se torna mais problemático a construção desses espaços dentro do bairro. Atualmente, existe uma UBSF. O sistema de água está sendo implantado e, daqui a alguns meses, já terão água encanada. Mas ainda precisam de muitas infraestruturas para que fiquem pelo menos do mesmo nível de urbanidade que outros bairros, como, por exemplo, tratamento do esgoto, pavimentação das vias, acesso a equipamentos públicos e espaços livres.

Os moradores se acostumaram a dinâmica social do bairro e isso é visível. Os problemas são superados, mas as análises apontam que parte da infraestrutura ainda precisa ser feita. Melhoramentos urbanísticos/ambientais precisam ser realizados como, por exemplo: uma área melhor que atenda o lazer, adquirindo alguma área que faça divisa com o bairro ou dando um acesso facilitado a essas áreas ao morador do bairro; uma escola, como está previsto pela prefeitura de Uberlândia para 2023<sup>21</sup>, que dê autonomia ao bairro para que não seja segregado por ocupar vagas escolares em outros bairros e não continue sendo hostilizado por isso. A cozinha solidária hoje é um ponto chave na ocupação, visto que alimenta e dá esperança em tempos que a fome volta a assolar o país.

Saneamento básico é um conjunto de serviços fundamentais para o desenvolvimento socioeconômicas de uma região tais como abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana, drenagem urbana, manejos de resíduos sólidos e de águas pluviais. O saneamento básico é um direito garantido pela Constituição Federal e instituído pela Lei nº. 11.445/2007. (CABALLERO, 202-).

Hoje a Cohab-MG não consegue indicar uma data certa para a finalização das obras de infraestrutura, mas de acordo com o planejamento estabelecido pelo Termo de Compromisso (TC), o prazo era de 300 dias a partir de abril de 2022 para a finalização da infraestrutura. Hoje, observando o desenvolvimento do processo de regularização, qualquer pessoa sabe que esse prazo não será cumprido e muitas perguntas podem ser feitas nesse momento, do início das obras de instalação da infraestrutura de água potável: por que as outras obras de saneamento básico também não foram iniciadas? Já que está sendo feita a escavação porque já não foi planejado a rede de esgoto e a drenagem pluvial? A resposta é simples, se olharmos para o que ficou definido no Termo de Compromisso (TC), que diz que a Associação de Moradores, através da capitação de recursos da Cohab-MG, seria responsável por custear as obras de infraestrutura através do fundo criado. Entretanto, ocorreu uma pandemia global em que muitas dessas famílias passaram dificuldades financeiras e atrasaram o pagamento das taxas do fundo, como mostram os anexos da Cohab-MG. Logo, com essa inadimplência há a dificuldade de prosseguir com os projetos em conjunto, por isso, as obras serão implantadas assim que os fundos forem arrecadados.

**FIGURA 33:** Obras de instalação de rede de água potável



Fonte: Cleiton Borges/Secom/PMU (2022).

O investimento em infraestrutura urbana é para desenvolver o melhor funcionamento da cidade, do bairro, da rua, e é, portanto, um papel também do Município, prover para que o bairro funcione bem e gere qualidade de vida. No caso do Élisson Prieto, mesmo depois de ga-

rantido o direito do terreno para uso de habitação, os moradores aceitaram o acordo de pagar a taxa para que fosse possível a regularização e instalação dos serviços de infraestrutura urbana, mas isso não impede que os órgãos municipais possam contribuir para que esses serviços avancem de forma inteligente e estratégica, o que não vem ocorrendo.

Quando se analisa esse caminho escolhido para a implantação da infraestrutura, percebe-se que a pouca obtenção de recursos fez com que processos necessários não fossem elaborados, como um planejamento estratégico que visasse juntar mais de uma infraestrutura nesse processo de implantação, em vez de instalar cada serviço separadamente; isso geraria menor impacto de obras no bairro. A movimentação de terra para essa instalação de dutos, para a rede água potável, vai gerar uma série de impactos. Por causa do valor arrecadado pelos moradores, através do fundo gerido pela Cohab-MG, outras obras, como drenagem pluvial e tratamento de esgoto, também poderiam ser instaladas nessa etapa de escavação; economizaria tempo, recursos e geraria menos impacto. Integração e coordenação de obras resultam em recursos financeiros bem aplicados, resoluções de problemas ambientais anunciados e respeito aos cidadãos.

De acordo com o Plansab, o desafio da universalização dos serviços de água no Brasil é ampliar os serviços de água para 11,4 milhões de habitantes dos quais 65% residem em área rurais. Em relação ao esgotamento sanitário, é preciso atender a novos 55 milhões de brasileiros, dos quais 36% residem nas áreas rurais. (AESBE, 2022, p. 4).

Porque a Prefeitura de Uberlândia não ajuda na articulação de propostas que possam agilizar esse processo de regularização e auxilia para que as famílias possam ter mais qualidade de vida. As possibilidades existem, os mecanismos estão aí para serem usados, mas a articulação é lenta e aparenta ser de pouco entusiasmo por parte da Prefeitura de Uberlândia. Existem casos de sucesso como a favela 3D (Digna, Digital e Desenvolvida), com a disposição da ONG Gerando Falcões, cujo projeto ambicioso é multisectorial, com participação da iniciativa privada e do governo, com intuito de dar autonomia financeira e social a uma comunidade, denominada Vila Itália, na cidade de São José do Rio Preto/SP, qualificando os moradores e criando líderes capazes de trazer inovação em contrapartida ao investimento feito pelas empresas privadas.<sup>22</sup>

A possibilidade de fazer, de forma consciente, essas mudanças socioespaciais com um foco na população que vai morar naquele bairro, é real, existe e já está sendo implantada. Precisa-se de uma visão técnica sobre os problemas sociais que afigem essas pessoas, e quem detém a decisão de resolver esses problemas precisa ser cobrado exaustivamente para que soluções cheguem e os problemas do bairro Élisson Prieto sejam menores a cada dia que passa. Mas, é preciso ir além, essa visão tem que ser sistêmica da cidade inteira, para que possa melhorar a qualidade de vida da cidade como um todo.

Uma cidade média, com a dimensão de Uberlândia, não pode se prender a problemas tão possíveis de serem solucionados, como se não tivesse recursos, profissionais capacitados e mão de obra qualificada para fazer um planejamento em conjunto com o Plano Diretor, que

22 LYRA, E.; FABIANI, P. O projeto ambicioso da Gerando Falcões para criar a primeira Favela 3D. (ver Referências)

atualmente se encontra paralisado/engavetado, quando deveria ter sido aprovado em 2016. Portanto, esse retrocesso urbano da cidade precisa dar lugar à inovação, planejamento estratégico em direção ao planejamento sustentável e isso só vai ser possível quando os órgãos públicos, como Prefeitura Municipal de Uberlândia, Universidade Federal de Uberlândia, sociedade civil, empresas e movimentos sociais se unirem, só assim vai ser possível caminhar para uma cidade mais justa.

Os investimentos estão sendo aplicados em viadutos, para atender as demandas dos setores sul e oeste, sistema para evitar o alagamento da av. Rondon Pacheco. Mas, por que não é possível viabilizar que bairros periféricos como o Élisson Prieto implantem sua infraestrutura básica como o resto da cidade? Por que existe o recurso para obras mais centrais e não para periferias?

Perguntas importantes para que se possa refletir que não é a falta de recursos financeiros que impede que os moradores dos bairros periféricos tenham acesso a serviços essenciais e infraestrutura, mas a vontade política de que a cidade cresça como um todo e tenha cada vez mais uma evolução na qualidade de vida e urbana.

### 3.2. PROPOSTAS DE PROJETOS E DIRETRIZES

O bairro Élisson Prieto, para além de infraestrutura, precisa de atenção em áreas voltadas para o desenvolvimento socioeducacional, geração de emprego, educação, como, por exemplo, a ampliação da OSC Abc do Glória, que atua nesse desenvolvimento social da criança dando a oportunidade de crescimento com a perspectiva de ascensão social. Não se pode só pensar na construção da infraestrutura e esquecer a construção social, para que os moradores possam de fato se desenvolverem e consigam seguir a vida com dignidade.

Falta estrutura para que ampliações de espaços voltados para esse desenvolvimento dos moradores aconteçam. Hoje, falta muita infraestrutura ainda, como a praça para que a congregação social do bairro ocorra, a quadra equipada que ofereça às crianças e aos jovens a possibilidade de se divertirem através da prática esportiva, o projeto social que atenda além de crianças, jovens, também. Por isso, é preciso criar diretrizes que abranjam diversos aspectos sociais, e que essas diretrizes sejam atreladas a parcerias para o desenvolvimento do bairro.

Além dessas diretrizes, é preciso pressionar a prefeitura, pois ela precisa contribuir de forma efetiva para o desenvolvimento do bairro em todos os âmbitos, inclusive nos que são amparados pela legislação. Não se pode achar que somente os moradores são responsáveis, por sua própria conta, para que possam adquirir direitos básicos que são para todos. Os moradores não pagaram pelo lote de forma convencional, mas ao pagarem por toda a infraestrutura, pagam pelos serviços essenciais que o bairro necessita. É uma forma de dirimir os custos da terra, por outro lado, e a prefeitura precisa fazer valer o que consta na Constituição, que garante o direito à moradia digna a todos.

Hoje, o bairro Élisson Prieto tem Projeto Urbanístico (ou melhor, cadastro do traçado urbano resultante da ocupação e das dimensões acordadas pelo MST ao longo desta ocupação),

tem Projetos Complementares de infraestrutura urbana, tem um “fundo” sendo recolhido para custeio, mas lhe faltam ainda coisas essenciais para que o bairro tenha mais qualidade, ou seja, faltam essas diretrizes, faltam parcerias, falta cobrança ao município e ao MPF para que recursos possam chegar. Uma parte já foi abordada aqui que é responsabilidade dos moradores, mas há recursos a serem preteridos no governo estadual e federal, e eles saiam dessa situação de calamidade pública que ainda se encontram depois de tanto tempo.

Há o argumento que nem todos são de baixa renda e que, por isso, precisam custear a infraestrutura para que o bairro siga o ordenamento territorial estabelecido pelo município, mas é preciso olhar que, em sua maioria, os moradores do Élisson Prieto são de baixa renda com condições precárias de vida. Se a prefeitura não tem recursos, ela pode ajudar a trazer parcerias privadas que queiram contribuir com o desenvolvimento do bairro, então, é preciso conscientizar nesse sentido para que o bairro cresça. Uma cidade do porte de Uberlândia com tantas indústrias e empresas de grande porte é muito possível estabelecer parceria para projetos que visem o desenvolvimento dos moradores do Élisson Prieto.

Um fato nesse processo todo, que é bem relevante, é que o Plano Diretor de Uberlândia está desde 2016 sem ser aprovado e, com isso, o Município perde em desenvolvimento urbano, social, ambiental e tantos outros aspectos. Nessa discussão da regularização fundiária, perdem os moradores que se encontram nesse lugar, sem respaldo de um Plano Diretor revisado e discutido por todos. Por isso, a prefeitura precisa ser cobrada, inclusive, juridicamente por todas essas questões que atrasam tanto o desenvolvimento da cidade.

Fica claro na nossa realidade, que só há uma cisão da forma como a justiça do Brasil lida com a defesa da propriedade privada, só ocorre de fato quando uma combinação de fatores acontecem: uma criação de base legal; criação de um programa municipal de regularização fundiária; estruturação de uma política administrativa que supra as necessidades da área de reforma urbana; compreendendo a função social da propriedade em que pese antes de tudo o direito básico à moradia, ao colocar as famílias de ocupações como vítimas e não como criminosos, dando-lhes a oportunidade de viver com dignidade (SILVA, 2010).

É preciso romper essa estrutura de benefício ao mercado imobiliário, Uberlândia já vem ficando atrás no quesito desenvolvimento urbano. As cidades estão sendo pensadas em todos os aspectos, muitas delas com criação de programas municipais com vínculos na regularização. Precisa-se pautar diretrizes que rompam com o sistema tradicional de ocupação urbana, cabe a todos trazer esse debate à tona. O direito à cidade precisa ser expandido para locais de debates deliberativos, é preciso que as ideias saltem dos papéis e se instalem nas realidades periféricas de cada cidade.

Uberlândia pode se destacar no desenvolvimento urbano de cidades médias, pode se inserir, de fato, na “onda verde” de conscientização do meio ambiente e se pautar na decisão de trazer ideias inovadoras para regularização fundiária urbana, como a implantação de infraestrutura verde. A ONU vem debatendo os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (OSD), por que não aprofundar os estudos e aplicar na regularização diversas tipologias funcionais

visando o desenvolvimento social e urbano? É possível trazer a iniciativa privada para trabalhar em conjunto, várias empresas têm como objetivos o desenvolvimento social da cidade, portanto pode ser a oportunidade perfeita de trazer essas inovações para nossos bairros tão precários.

A seguir tem-se imagens (figuras 34 a 37) retiradas do Guia Metodológico para Implantação de Infraestrutura Verde (SOLERA, 2020), que são possibilidades reais para o bairro Élisson Prieto:

**FIGURA 34:** Serviços ambientais aplicados à Infraestrutura Verde.

### Agricultura Urbana / Hortas Comunitárias



Foto: São Paulo (SP).  
Luiz Campanha (2019)

#### Descrição

são hortas comunitárias ou particulares onde se realizam cultivos, idealmente sem agrotóxicos, em espaços residuais, áreas não ocupadas, fachadas e tetos verdes podendo ser de diferentes tamanhos

#### Aplicação

- espaços residuais
- áreas não ocupadas
- fachadas

#### Vantagens

- socialização, educação e geração de renda monetária e não monetária

#### Limitações

não identificada

**Fonte:** SOLERA, 2020.

**FIGURA 35:** Serviços ambientais aplicados à Infraestrutura Verde.

### Lagoa Seca



Foto: Osasco (SP). IPT (2019)

#### Descrição

depressão vegetada que recebe as águas das chuvas contribuindo para diminuir o escoamento superficial, retardando a entrada das águas no sistema de drenagem e possibilitando a infiltração com a recarga de aquíferos

#### Aplicação

- vias urbanas
- rios
- parques lineares
- jardins públicos e privados

#### Vantagens

- redução do escoamento superficial
- quando seca, possibilita o uso para recreação

#### Limitações

não identificada

**Fonte:** SOLERA, 2020

**FIGURA 36:** Serviços ambientais aplicados à Infraestrutura Verde.

### Biovaleta



Foto: Seattle, Washington.  
Paulo R. M. Pellegrino e  
Nathaniel S. Cormier (2008)

#### Descrição

são depressões lineares preenchidas com vegetação, solo e elementos filtrantes para promover a filtragem de poluentes e a infiltração da água, podendo ou não direcionar a água para um outro sistema como o jardim de chuva

#### Limitações

não recomendada para áreas densamente urbanizadas

#### Aplicação

- vias urbanas próximas ao meio fio
- estacionamentos

#### Vantagens

- redução do escoamento superficial
- reposição do lençol freático
- elemento estético

**Fonte:** SOLERA, 2020

**FIGURA 37:** Serviços ambientais aplicados à Infraestrutura Verde.

### Pavimento Permeável



Foto: Instituto de Pesquisas  
Tecnológicas (São Paulo, SP).  
IPT (2019)

#### Descrição

são pavimentos que permitem a infiltração da água das chuvas por não possuir agregados miúdos em sua composição

#### Limitações

risco de contaminar o lençol freático

#### Aplicação

- calçadas
- estacionamentos
- quintais residenciais
- espaços públicos de lazer

#### Vantagens

- redução do escoamento superficial
- recarga do lençol freático
- filtragem de alguns poluentes
- redução de acúmulo de água da chuva

**Fonte:** SOLERA, 2020

Todas essas ideias são aplicáveis em nível do bairro. É possível ver nas imagens que os desenvolvimentos social e urbano estão ligados e que o resultado final é que o morador tenha uma qualidade de vida boa, que possa usufruir do espaço conscientemente, contribuindo não só com seu bairro ou com sua cidade mas como o planeta. A Rua E é a única que tem canteiro central e poderia ser usada para hortas e, assim, fornecer alimentos para a cozinha solidária, que atende todo o bairro. Além dessas áreas, existem as áreas em formato triangular, reservadas para praça que, pelo tamanho e desnível do solo, torna-se inviável uma planificação para uso como praça mas poderiam ser aproveitadas para hortas. Essas áreas triangulares poderiam servir também como lagoas secas. Em todas as vias, uma criação de biovaletas que auxiliriam na drenagem pluvial do bairro. Um pavimento permeável, unido com biovaleta e lagoa seca, poderia solucionar o sério problema de alagamentos do bairro Élisson Prieto. É preciso debater a forma de morar e como ela impacta o meio ambiente, não temos tempo mais para perder, é preciso implantar cidades mais sustentáveis que colaborem de verdade. As ocupações podem

ser as oportunidades ideais de desenvolver propostas que possam ser aplicadas ao resto da cidade depois. A figura 38 apresenta uma estrutura na escala da edificação que pode ajudar na redução do escoamento da água da chuva. Além disso, no bairro Élisson Prieto, cada morador ganhou um kit de eficiência energética fornecido pela Cemig. O kit conta com placas solares e lampadas LED, que podem ser instaladas pelos próprios moradores e, segundo o engenheiro Francisco de Assis, “a redução vai de 40% a 60% na conta de energia elétrica do consumidor com a instalação desses equipamentos. Basta que o beneficiário tenha cuidado com o tempo de uso”<sup>23</sup>.

**FIGURA 38:** Serviços ambientais aplicados à Infraestrutura Verde

Cisterna	
	<b>Descrição</b>
	estrutura utilizada para coletar a água das chuvas para reuso como o consumo humano ou animal, irrigação de culturas, limpeza ou fins sanitários
	<b>Limitações</b>
	necessidade de espaço
<b>Fonte:</b> SOLERA, 2020	<b>Aplicação</b>
Foto: São Paulo (SP). IPT (2019)	aumentar a eficiência do uso das águas das chuvas
	<b>Vantagens</b>
	redução do escoamento superficial

Além do desenvolvimento urbano, os moradores podem ter acesso a formações tanto profissionais, voltadas para esses objetivos sustentáveis da cidade, quanto para formação pessoal; através de palestras e cursos, podem surgir ainda mais ideias inovadoras através de aplicação de cada proposta de acordo com a realidade do bairro. Para o bairro Élisson Prieto não basta só ter a infraestrutura urbana mínima e o documento que garanta seu direito à moradia, é preciso providenciar formas para que os moradores possam se desenvolver economicamente, socialmente, ambientalmente. Uma junção de esforços entre Prefeitura Municipal, Universidades, Ministérios Públicos e Empresas Privadas, que podem garantir a possibilidade real de mudanças não só do bairro Élisson Prieto, mas de toda a cidade de Uberlândia.

23 IKEDA, A. Cemig começa a instalar os primeiros postes de energia elétrica no Bairro Élisson Prieto, antigo assentamento do Glória. (Ver Referências)

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao acompanhar todo o percurso da pesquisa, desde quando o triângulo é ocupado até os dias de hoje, pode-se perceber através de vários trechos dessa dissertação que o autor toma o cuidado de entender os diversos ângulos que se colocam os acontecimentos. Não são assuntos sem um aprofundamento tanto teórico quanto prático. Esse olhar é para que se traga as informações de forma coerente e mais próximas da realidade possível. Foi preciso então um distanciamento do objeto de estudo, para o entendimento de todo o contexto que envolve a discussão, não só por isso, mas também pela pandemia de COVID-19, principalmente no primeiro ano de pesquisa. É lógico que não é fácil, afastar-se e ao mesmo tempo estar presente, mas é necessário para que o viés ideológico de pesquisador se sinta seguro para descrever, analisar, tudo sob a ótica do estudo. Esse percurso nos leva a conhecer mais a fundo da história da área, do triângulo do Glória, do movimento de luta por moradia de Uberlândia, da forma como acontece a ocupação do Glória, seus percalços, da luta dos moradores.

Analizar o que existe e as possibilidades que ainda podem acontecer foi e é um desafio e tanto, são muitas informações e atualizações a todo instante, o processo de regularização está em curso e com isso cada decisão vai dando contornos diferentes tanto à pesquisa quanto ao destino do bairro Élisson Prieto. Portanto, a pesquisa se preocupa em pontuar a condição atual do bairro, sobre o perfil socioeconômico dos moradores, é um trabalho de formiguinha para se atingir um estudo amplo e relevante.

As implicações práticas foram, sem dúvida alguma, reunir referenciais teóricos relevantes, documentos oficiais que transmitem a importância da situação, fatos históricos documentados por reportagens e outros pesquisadores, legislações antigas e atuais que pudessem ser comparadas e entendidas na realidade do processo jurídico da cidade de Uberlândia, processos e procedimentos jurídicos e técnicos que explicam muito sobre a demora de se concluir a implantação de infraestrutura e análises técnicas baseadas em teorias do urbanismo e planejamento urbano. Tudo isso possibilita ao leitor o entendimento da situação geral e das especificidades do bairro. Através de desenhos de mapas e sínteses, o leitor pode visualizar de onde a ocupação nasceu, os processos e etapas que sofreu e como vem se transformando em bairro, em um processo lento e moroso que poderia ser minimizado se houvesse mais empenho da Prefeitura de Uberlândia. Traz nesse capítulo final, ideias inovadoras que têm sido implantadas em diversas cidades brasileiras e que poderiam ser replicadas aqui como soluções de projeto urbano e com objetivo do desenvolvimento da nossa região. Traz também como esse processo pode melhorar tanto em aspectos práticos como na aceitação social dos moradores de ocupação pela sociedade, que costumam ser classificados como invasores e tido como criminosos quando em sua maioria são trabalhadores.

A maior contribuição da pesquisa é a importância de ter todas essas informações juntas e documentadas, não só pela relevância dos estudos, das análises, mas por todas as pessoas que passaram pelo Glória, que de alguma maneira, contribuíram para que esse processo não fosse interrompido e a ocupação virasse bairro. É uma forma de honrar com o compromisso de desen-

volver uma pesquisa que chega no seu fim com a possibilidade de ser continuada, melhorada, ampliada, talvez seja esse o maior objetivo, trazer aos debates a parte histórica, midiática, analítica. A pesquisa não se encerra aqui, ela não é um ponto final, é um lote de um vasto loteamento.

A maior dificuldade foi, sem dúvida, viver em meio uma pandemia global em que muitas vidas foram perdidas, e a preocupação tomou conta, portanto estudar uma área com tantos problemas de infraestrutura foi assustador. Quando analisadas as situações insalubres que muitos moradores se encontravam, e muitos se encontram até hoje, ficava a indagação como superar uma doença silenciosa que assola o mundo quando vivendo em situação que não se tem nem saneamento básico ou água encanada? Como se só isso fosse o problema quando na realidade existe uma crise política que gera uma série de problemas que atingem a camada mais pobre da população. Voltamos ao mapa da fome e, como em tantas outras ocupações, o Glória teve como aliada a cozinha comunitária formada nas entradas de uma pandemia, o que provavelmente foi, para muitas famílias do bairro, a fonte de alimentação nesse período. Diante de todas essas angústias, escrever foi difícil, mas, ao final de cada ciclo, a sensação foi de dever cumprido. Esta pesquisa tem como principal intuito contribuir para os moradores, para a academia, para que a sociedade geral possa ter registrado o caminho trilhado pela ocupação Glória e atual bairro Élisson Prieto. Encerra-se esse ciclo de pesquisa com o desejo que a pesquisa possa ser continuada e atualizada conforme os ciclos de regularização também ocorram.

## REFERÊNCIAS

ARANTES, J. T. Déficit habitacional torna isolamento vertical inviável no Brasil. 02 abr. 2020. **Revista Galileu**. Disponível em: <https://revistagalileu.globo.com/Sociedade/noticia/2020/04/deficit-habitacional-torna-isolamento-vertical-inviavel-no-brasil.html>. Acesso em: 19 ago. 2020.

ARNOLD, P.; QUINTAS, N. Estudo Global: Habitação de Gestão Comunitária no contexto da COVID-19. Tradução de Tomás d’Aboim e María Fernanda Godinho. **Rede CoHabitat**: UrbaMonde e We Effect. Dezembro 2020 [primeira versão on-line]. Disponível em: <https://www.urbamonde.org/IMG/pdf/estudo-habitacao-gestao-comunitaria-contexto-covid-urbamonde.pdf>. Acesso em: 21 jun. 2021.

ARRUDA, A. M. Entendendo os vazios urbanos de Campo Grande MS. **Arquitextos**, São Paulo, ano 17, n. 199.03, Vitruvius, dez. 2016. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.199/6347>. Acesso em: 18 jul. 2022.

ARSENAULT, C. Half of Brazil’s population lack full property rights, government says. **Thomson Reuters Foundation**. 28 jan. 2017. Disponível em: <https://www.reuters.com/article/us-brazil-landrights-politics/half-of-brazils-population-lack-full-property-rights-government-says-idUSKBN15C0OA>. Acesso em: 11 ago. 2022.

ATELIÊ de Projeto Integrado VII - Urbanismo, ministrada pelos professores Guilherme Graciano, Helga Tavares e Maria Eliza Alves Guerra. **Análise Urbana: Bairro Élisson Prieto**. Universidade Federal de Uberlândia, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design, 19ª turma, 7º período, 2017.

BANCO MUNDIAL. **Avaliação da governança fundiária no Brasil**. Relatório 88751- BR, jun. 2014. 164 p. Disponível em: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/281361468225893103/pdf/892390ESW0SPAN00Box385275B00PUBLIC0.pdf>. Acesso em: 20 de abr. 2021.

BASSI, A. **Design Contemporâneo: Istruzioni per l'uso**. [S.l.]: Editore Il Mulino, 2017.

BEZERRA, M. A.; CUNHA JÚNIOR, M. F. Cidades, espaços públicos e comportamento: discussões sobre o cenário urbano no contexto de pandemia global. **Observatório das Metrópoles**. Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia (INCT), 11 jun. 2020. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/cidades-espacos-publicos-e-comportamento-discussoes-sobre-o-cenario-urbano-no-contexto-de-pandemia-global/>. Acesso em: 22 jun. 2021.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BORGES, L. Mesmo com caráter emergencial, Projeto de lei que suspende remoções durante a pandemia tramita com lentidão. **Terra de Direitos**. 29 jun. 2021. Disponível em: <https://terradedireitos.org.br/noticias/noticias/mesmo-com-carater-emergencial-projeto-de-lei-que-suspende-remocoes-durante-a-pandemia-tramita-com-lentidao/23618>. Acesso em: 15

ago. 2021.

BOULOS, G. **Porque Ocupamos? Uma introdução à luta dos sem-teto.** São Paulo: Scortecci, 2012.

BRANDIMILLER, T. U. **Programa de regularização fundiária sustentável de assentamentos irregulares de São Bernardo do Campo:** avanços e desafios ao processo de regularização fundiária no âmbito da política habitacional municipal. 2017. 135 f. Dissertação (mestrado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2017. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-13062017-122447/publico/TatianaUrbanovikBrandimiller.pdf>. Acesso em: 13 de nov. 2020.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil:** promulgada em 5 de outubro de 1988. Organização do texto: Juarez de Oliveira. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1990. 168 p. (Série Legislação Brasileira).

BRASIL. **Estatuto da Cidade - Lei n. 10257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 138, n. 133. p. 1-5, 10 jul. 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 13 dez. 2022.

BRASIL. **Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 146, n. 128, 08 jul. 2009. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm). Acesso em: 11 de ago. 2022.

BRASIL. **Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 154, n. 173, 08 set. 2017. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em: 11 de ago. 2022.

BRASIL. Ministério da Saúde. **Painel de casos de doença pelo coronavírus 2019 (COVID-19) no Brasil pelo Ministério da Saúde.** Disponível em: <https://covid.saude.gov.br/>. Acesso em: 06 set. 2022.

CARVALHO, P. Regularização fundiária, projetos de urbanização e redução das precariedades. **ATHIS para o direito à moradia.** São Paulo: Instituto Polis, 2021. (65 slides). Disponível em: [https://polis.org.br/wp-content/uploads/2021/06/0208\\_AULA\\_1\\_Patryck-Carvalho.pdf](https://polis.org.br/wp-content/uploads/2021/06/0208_AULA_1_Patryck-Carvalho.pdf). Acesso em: 15 ago. 2021.

CHESNAIS, F. **A Finança Mundializada:** raízes sociais e políticas, configuração, consequências. São Paulo: Boitempo, 2005.

CHICAGO DEPARTMENT OF TRANSPORTATION. **Sustainable Urban Infrastructure: Policies and Guidelines.** 123 f. Chicago: CDOT, 2013. v.1. Disponível em: <https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/cdot/Sustainable%20Transportation/SUIGv1.pdf>.

Acesso em: 22 de ago. 2022.

**DE, Prefeitura. Prefeitura de Uberlândia anuncia três novas escolas com mais de 1 mil novas vagas.** G1. Disponível em: <<https://g1.globo.com/mg/triangulo-mineiro/noticia/2022/09/19/prefeitura-de-uberlandia-anuncia-tres-novas-escolas-com-1-mil-novas-vagas.ghtml>>. Acesso em: 4 jun. 2022.

**FELLET, J. Minha Casa, Minha Vida piorou cidades e alimentou especulação imobiliária, diz ex-secretária do governo Lula.** BBC Brasil, 04 jun. 2018. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44205520>. Acesso em: 19 ago. 2020.

**FOLHA DE S. PAULO.** Cozinhas solidárias criadas na pandemia seguem em cinco estados. **Folha de S. Paulo.** [on-line], 11 fev. 2022. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/empreendedorsocial/2022/02/cozinhas-solidarias-criadas-na-pandemia-seguem-em-cinco-estados.shtml>. Acesso em: 06 set. 2022.

**GUERRA, M. E. A. “As praças modernas” de João Jorge Coury no Triângulo Mineiro.** 1998. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 1998.

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

**HARVEY, D. Condição Pós-Moderna:** Uma Pesquisa Sobre as Origens da Mudança Cultural. Tradução de Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. 17. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2008.

**KOWARICK, L. Escritos Urbanos.** São Paulo: Editora 34, 1961.

**LE CORBUSIER. Planejamento Urbano.** Tradução de Lúcio Gomes Machado. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 2000. (Coleção Debates)

**LIMA, M.** Direito à moradia: quais foram os impactos da pandemia de covid-19 na habitação? **Politize!** 15 jun. 2021. Disponível em: <https://www.politize.com.br/direito-a-moradia-e-pandemia-covid-19/>. Acesso em: 15 ago. 2021.

**LYNCH, K. A imagem da cidade.** Tradução de Jefferson Luiz Camargo. 3. ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011. (Coleção Cidades)

**LYRA, Edu. O projeto ambicioso da Gerando Falcões para criar a primeira Favela 3D.** Exame. Disponível em: <<https://exame.com/colunistas/edu-lyra/o-projeto-ambicioso-da-gerando-falcoes-para-criar-a-primeira-favela-3d/>>. Acesso em: 5 jun. 2022.

**MARICATO, E. A metrópole na periferia do capitalismo:** ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Hucitec, 1996.

**MARICATO, E. Brasil, cidades:** alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes,

2001.

MARTINS, L. A função social da propriedade. **Blog DireitoNet**. 20 out. 2019. Disponível em: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/11370/A-funcao-social-da-propriedade>. Acesso em: 11 ago. 2022.

MARTINS, J. L. M. **Regularização fundiária e conflitos urbanos nos municípios de Cidade Ocidental, Novo Gama e Valparaíso – GO**. 2017. 314 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2017. Disponível em: <https://repositorio.unb.br/handle/10482/30993>. Acesso em: 21 de abr. 2022.

MBEMBE, A. O direito universal à respiração. Tradução de Ana Luiza Braga. **N-1 Edições**. 2020. Disponível em: <https://www.n-1edicoes.org/textos/53>. Acesso em: 15 de jan. 2021.

MICHELOTTO, L. D. G. **Expansão urbana e sustentabilidade**: análise do setor leste de Uberlândia, MG. 2014. 164 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Uberlândia, Instituto de Geografia, 2014. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/bits-tream/123456789/16214/1/ExpansaoUrbanaSustentabilidade.pdf>. Acesso em: 18 de jul. 2022.

MTST-MG - Viva o primeiro de maio! Lutar! Criar! Poder Popular! 01 maio 2021. **Instagram**. Disponível em: <https://www.instagram.com/p/COWVbTdFaFh/>. Acesso em: 15 ago. 2021.

NASCIMENTO, D. M. (org.). **Saberes [auto]construídos**. Belo Horizonte: Associação Imagem Comunitária, 2016.

ODILLA, F.; PASSARINHO, N.; BARRUCHO, L. **Brasil tem 6,9 milhões de famílias sem casa e 6 milhões de imóveis vazios, diz urbanista**. BBC Brasil em Londres, 7 maio 2018. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44028774>. Acesso em: 18 ago. 2020.

OLIVEIRA, F. B. de. **Direito à moradia sobre áreas ocupadas**. Curitiba: Ed. Juruá, 2017.

OLIVEIRA, M. Guilherme Boulos em Friburgo: “Tem mais casa sem gente, do que gente sem casa”. **Portal Multiplix**. 13 jul. 2018. Disponível em: <https://www.portalmultiplix.com/noticias/cotidiano/guilherme-boulos-em-friburgo-tem-mais-casa-sem-gente-do-que-gente-sem-casa>. Acesso em: 06 set. 2022.

ONU. Fórum Urbano Mundial busca compromisso para reconstrução de cidades. **ONU News**. 22 jun. 2022. Disponível em: <https://news.un.org/pt/story/2022/06/1793772>. Acesso em: 13 ago. 2022.

ONU. Fórum Urbano Mundial busca compromisso para reconstrução de cidades. **ONU News**. 22 jun. 2022. Disponível em: <https://news.un.org/pt/story/2022/06/1793772>. Acesso em: 13 ago. 2022.

PACHECO, D. Ao invés de promover cortes, governo precisa estimular grande programa de habitação social. **Jornal da USP**. Rádio USP. 29 abr. 2021. Disponível em: <https://jornal.usp.br/radio-usp/ao-inves-de-promover-cortes-governo-precisa-estimular-grande-programa-de-habitacao-social/>. Acesso em: 15 ago. 2021.

PACHECO, P.; AZEREDO, L. A história da urbanização brasileira. 27 maio 2019. **WRI Brasil**, São Paulo. Disponível em: <https://www.wribrasil.org.br/noticias/historia-da-urbanizacao-brasileira>. Acesso em: 07 set. 2021.

PALLASMAA, J. **Habitar**. Tradução Alexandre Salvaterra. Barcelona: Gustavo Gili, 2017.

PORTAS, N. Do vazio ao cheio. In: A globalização da economia e a vida nas cidades. **Cadernos de Urbanismo**, n. 3. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Urbanismo, 2000.

PRIETO, É. C. **Os Desafios Institucionais e Municipais para implantação de uma cidade universitária**: O Campus Glória da Universidade Federal de Uberlândia. 2005. 274 f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2005. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/16274/1/DesafiosInstitucionaisMunicipais.pdf>. Acesso em: 20 ago. 2022.

ROLNIK, R. **A Construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país**: avanços e desafios. In: IPEA. Políticas Sociais: acompanhamento e análise. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, n. 12, 2006. p. 199-210. Disponível em: [http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/4507/1/bps\\_n.12\\_construcao.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/4507/1/bps_n.12_construcao.pdf). Acesso em: 28 abr. 2021.

ROLNIK, R. **O que é cidade**. São Paulo: Brasiliense, 1995.

ROLNIK, R.; CYMBALISTA, R. (org.). **Instrumentos Urbanísticos contra a Exclusão Social**. São Paulo: Polis, 1997. 112p. (Publicações Pólis, 29)

ROLNIK, R; SANTORO, P.; MENDONÇA, P.; MARINO, A.; KLINTOWITZ, D.; BRITO, G. **Circulação para trabalho explica concentração de casos de Covid-19**. Lab-Cidade. Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade. 30 jun. 2020. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/circulacao-para-trabalho-inclusive-servicos-essenciais-explica-concentracao-de-casos-de-covid-19/>. Acesso em: 22 jun. 2021.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SILVA, L. UFU oficializa transferência do Glória para a Cohab-MG. **Educadora 90.9FM**. Uberlândia, 15 dez. 2017. Disponível em: <https://educadora909.com.br/noticias/actualidades/ufu-oficializa-transferencia-do-gloria-para-a-cohab-mg/>. Acesso em: 18 ago. 2020.

SOARES, B. R. **Habitação e produção do espaço em Uberlândia**. 1988. 236 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Humanas) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.

SOLÀ-MORALES, Ignasi de. Presente y futuros. La arquitectura en las ciudades. In: Congreso de la Unión Internacional de Arquitectos, 1996, Barcelona. **Anales [...] Barcelona: Col·legi d'Arquitectes de Catalunya/Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 1996**. p.

10-23. Disponível em: [http://urbanoperu.com/sites/urbanoperu.com/files/articulos/presente\\_y\\_futuros\\_sola.pdf](http://urbanoperu.com/sites/urbanoperu.com/files/articulos/presente_y_futuros_sola.pdf). Acesso: 11 ago. 2022.

**SORDI, D. N. Moradia, trabalho e luta: experiências, práticas e perspectivas sobre ocupações de terras urbanas (Uberlândia, MG 2000-2012).** 2014. 150 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Humanas) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2014. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/16481>. Acesso em: 11 ago. 2022.

**TIERNO, R., CARVALHO, R.** Incidências Fundiárias o Direito de Laje e o Condomínio Urbano. **ATHIS para o direito à moradia.** São Paulo: Instituto Polis, 2021. (60 slides). Disponível em: [https://polis.org.br/wp-content/uploads/2021/06/0408\\_AULA\\_2\\_Rosane-Tierno-e-Rodrigo-Carvalho.pdf](https://polis.org.br/wp-content/uploads/2021/06/0408_AULA_2_Rosane-Tierno-e-Rodrigo-Carvalho.pdf). Acesso em: 15 ago. 2021.

**UBERLÂNDIA. Lei Complementar n. 432, de 19 de outubro de 2006.** Aprova o plano diretor do município de Uberlândia. Uberlândia: Câmara Municipal, [2006]. Disponível em: <https://cm-uberlandia.jusbrasil.com.br/legislacao/841467/lei-complementar-432-0> . Acesso em: 26 de nov. de 2020.

**UBERLÂNDIA. Lei Complementar n. 670, de 2 de maio de 2019.** Dispõe sobre o programa de regularização de núcleos urbanos irregulares – PROURBI. Uberlândia: Câmara Municipal, [2019]. Disponível em: <http://docs.uberlandia.mg.gov.br/wp-content/uploads/2019/10/Lei-complementar-670-2019-Uberlandia-MG.pdf>. Acesso em: 25 de nov. de 2020.

**VILLAÇA, F. Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel : Fapesp : Lincoln Institute, 1998.

## ANEXOS

### TERMO DE COMPROMISSO

**Classe:** Inquérito civil público  
**Número:** 1.22.003.000840/2016-03  
**Órgão revisor:** 1<sup>a</sup> CCR/MPF

Pelo presente instrumento, as **PARTES** adiante qualificadas:

**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (“MPF”)**, pelos procuradores da República que assinam ao final, da Procuradoria da República no Município de Uberlândia, com sede na rua São Paulo, n. 35, bairro Tibery, Uberlândia, MG;

**MINISTÉRIO PÚBLICO DE MINAS GERAIS (“MPMG”)**, pelo Promotor de Justiça que assina ao final, da Promotoria de Justiça da Comarca de Uberlândia, com sede na rua São Paulo, n. 95, bairro Tibery, Uberlândia, MG;

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA (“UFU”)**, fundação pública federal, inscrita no CNPJ sob o n. 25.648.387/0001-18, com sede em Uberlândia, na Av. João Naves de Ávila, n.º 2121, Santa Mônica, por seu Reitor;

**ESTADO DE MINAS GERAIS**, pessoa jurídica de direito público, com sede em Belo Horizonte, MG, na Cidade Administrativa Tancredo Neves, pelo Advogado Regional do Estado em Uberlândia;

**COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS (“COHAB”)**, com sede em Belo Horizonte, MG, na Cidade Administrativa Tancredo Neves, por seu Diretor Presidente; e

**MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA**, pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua Anselmo Alves dos Santos, n. 600, Uberlândia, MG, pelos procuradores municipais que assinam ao final;

**ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO ÉLISSON PRIETO**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Uberlândia, MG, na pessoa de seu Diretor Presidente;

**DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO (“DPU”)**, pelo Defensor Público Federal que assina ao final, da unidade de Uberlândia, MG, com sede na Rua Eduardo Marquez, 1049-B, bairro Osvaldo Resende, Uberlândia, MG;

#### CONSIDERANDO que:

- i. em janeiro de 2012, cerca de 50 pessoas ligadas ao denominado “Movimento dos Sem Teto do Brasil” (MSTB) ocuparam uma área de aproximadamente 65 hectares da Fazenda do Glória, às margens da rodovia BR-050, em Uberlândia, MG, de propriedade da UFU, conhecida como “triângulo do Glória”;

- ii. em 14/06/2012, quando a ocupação já contava com mais de 1600 pessoas, alojadas em cerca de 400 barracos, muitos deles de alvenaria, foi ajuizada ação de reintegração de posse do imóvel (processo n. 6590-45.2012.4.01.3803, da 2ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Uberlândia);
- iii. em 20/06/2012, foi emitida a ordem liminar para reintegração de posse e demolição das construções irregulares na área do triângulo do Glória, tendo sido a ordem suspensa em 23/08/2012 e restabelecida em 19/10/2012;
- iv. a ordem liminar foi confirmada por sentença (contra a qual foi interposto recurso de apelação, ainda pendente de apreciação no TRF1), que se encontra em fase de cumprimento provisório (processo n. 35213-51.2014.4.01.3803);
- v. em novembro de 2014, a Polícia Militar de Minas Gerais apresentou as demandas de pessoal e equipamentos necessários para cumprimento da ordem judicial, estimando um custo total de R\$7.402.339,40 (sete milhões, quatrocentos e dois mil, trezentos e trinta e nove reais e quarenta centavos), montante que foi depositado em juízo pela UFU apenas em dezembro de 2016;
- vi. apesar das sucessivas intimações da UFU para promover os atos necessários à reintegração de posse do imóvel e da expedição de ofícios ao Governador do Estado de Minas Gerais, ao Comandante Geral da Polícia Militar, ao Ministro das Cidades, à Polícia Federal e ao Prefeito de Uberlândia para auxiliar nas diligências, nada de concreto ocorreu no sentido de se obter a retomada da posse do imóvel;
- vii. atualmente, estima-se que a área esteja ocupada por cerca de 2.200 famílias, totalizando aproximadamente 15.000 pessoas, contando com ruas abertas, lotes demarcados e numerados, edificações de alvenaria, com ligações clandestinas de água e energia, e alguns pontos de comércio;
- viii. o local não dispõe de infraestrutura urbana essencial (sistema de pavimentação e drenagem, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública), nem possui equipamentos públicos (escola/creche, unidade de saúde, posto policial, transporte, limpeza urbana e coleta de lixo, etc);
- ix. no local vivem diversas pessoas em situação de vulnerabilidade social, como crianças, idosos e pessoas com deficiência, sujeitas a condições precárias de saneamento, que propiciam a proliferação de animais peçonhentos, doenças, encharcamentos e mau cheiro;
- x. além da falta de acesso dos ocupantes da área a direitos básicos, a persistência dessa situação irregular, por longo período de tempo, vem privando a UFU dos importantes recursos relativos a esse patrimônio e acarretando diversos problemas para a cidade de Uberlândia;
- xi. em dezembro de 2016, sobreveio a Medida Provisória n. 759, convertida, em julho de 2017, na Lei n. 13.465, que, entre outras questões, instituiu “normas gerais e procedimentos aplicáveis à **Regularização Fundiária Urbana (Reurb)**, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes” (art. 9º);

*R C R* 2/10 *H J S*

*W P S*

- xii. a Reurb tem como objetivos (art. 10):
- "I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em resfôrco à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária."
- xiii. para os fins da Lei n. 13.465/2017, considera-se "**núcleo urbano informal consolidado**" o "assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei n. 5.868/1972, independentemente da propriedade do solo. (...) [de caráter] clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes. (...) [sendo] de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município" (art. 11, I, II e III);
- xiv. transcorridos cinco anos desde o início da ocupação, a reversão da situação atualmente estabelecida no triângulo do Glória mostra-se extremamente difícil e complexa, de modo que a área configura, inequivocamente, núcleo urbano informal consolidado, nos termos da referida lei, sujeitando-se, portanto, às suas disposições, com vistas à regularização fundiária urbana;
- xv. segundo o art. 13 da referida Lei, "a Reurb compreende duas modalidades:
- I - **Reurb de Interesse Social (Reurb-S)** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e
- II - **Reurb de Interesse Específico (Reurb-E)** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo."
- xvi. apesar da existência de unidades de natureza comercial e da possibilidade de, excepcionalmente, haver famílias de ocupantes cuja renda mensal ultrapassa os parâmetros legais, não restam dúvidas de que a área do triângulo do Glória é ocupada **predominantemente** por população de baixa renda, sujeitando-se, portanto, à Reurb-S;
- xvii. a DPU, o Movimento dos Sem Teto do Brasil (MSTB) e a Pastoral da Terra formularam requerimento de Reurb para a área do triângulo do Glória, nos moldes do art. 14, II da Lei n. 13.465/2017, o que garante aos ocupantes a permanência nas unidades imobiliárias.

- preservando-se as situações de fato existentes, até eventual arquivamento do procedimento (art. 31, §8º);
- xviii. um dos instrumentos para Reurb instituídos pela Lei n. 13.465/2017 é a legitimação fundiária, que consiste em “forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016” (art. 23);
- xix. segundo à aludida norma, “na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária” (art. 23, §4º);
- xx. a Lei n. 13.465/2017 autoriza, ainda, a União, suas autarquias e fundações a “transferir aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal as áreas públicas federais ocupadas por núcleos urbanos informais, para que promovam a Reurb nos termos desta Lei” (art. 90).
- xxi. o **ESTADO DE MINAS GERAIS** e a **COHAB** manifestaram, nos autos do processo n. 35213-51.2014.4.01.3803, seu interesse em receber a área do triângulo do Glória para o fim de promover a Reurb, na forma da Lei n. 13.465/2017, assumindo, entre outras funções, a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial (art. 33, parágrafo único, I, “a” e art. 37);
- xxii. em sessão realizada em 24/03/2017, o Conselho Universitário da UFU aprovou a Resolução n. 04/2017, que autoriza a transferência ao **ESTADO DE MINAS GERAIS** do domínio do imóvel relativo ao triângulo do Glória, para o fim de promover a Reurb-S, na forma da Lei n. 13.465/2017;
- xxiii. segundo a Lei n. 13.465/2017, compete ao **MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA** processar, analisar e aprovar o projeto de regularização urbanística (art. 12, 28, V, 30, II, 33, 40), emitir, ao final do processo administrativo, a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) (art. 11, V, 28, VI, 30, III, 41) e implantar os equipamentos públicos e serviços essenciais de sua alçada (art. 37);
- xxiv. a Lei n. 13.465/2017 prevê, ainda, que, “para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios” (art. 11, §1º), valendo destacar que, por meio do Decreto Municipal n. 12.158, de 26/03/2010, o triângulo do Glória foi incluído como “Zona Especial de Interesse Social – ZEIS para fins de implementação do Programa Federal de Habitação ‘Minha Casa Minha Vida’”;
- xxv. nos termos do §6º do art. 5º da Lei n. 7347/1985, “os órgãos públicos legitimados poderão tomar dos interessados compromisso de ajustamento de sua conduta às exigências legais, mediante cominações, que terá eficácia de título executivo extrajudicial”;

- xxvi. a Resolução CNMP n. 179/2017 disciplina, no âmbito do Ministério Pùblico, a tomada do compromisso de ajustamento de conduta, definido como “instrumento de garantia dos direitos e interesses difusos e coletivos, individuais homogêneos e outros direitos de cuja defesa està incumbido o Ministério Pùblico, com natureza de negócio jurídico que tem por finalidade a adequação da conduta às exigências legais e constitucionais, com eficácia de título executivo extrajudicial a partir da celebração” (art. 1º);
- xxvii. as **PARTES** têm interesse em prevenir e solucionar os conflitos relacionados à ocupação da área do triângulo do Glória, bem como sanar irregularidades relativas ao patrimônio pùblico, ao meio ambiente natural e urbanístico e a direitos à moradia e à infraestrutura urbana, entre outros direitos fundamentais;

**RESOLVEM** celebrar o presente **TERMO DE COMPROMISSO (“TC”)**, mediante as seguintes disposições:

## 1. OBJETO

1.1 Este termo de compromisso tem por objeto a definição das diretrizes, competências, prazos e demais questões relacionadas ao processo de regularização fundiária do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, em Uberlândia, MG.

## 2. TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

2.1 O imóvel onde se encontra o núcleo urbano informal consolidado no triângulo do Glória deverá ser transferido ao **ESTADO DE MINAS GERAIS** pela **UFU**, que se obriga a adotar todas as medidas necessárias para tanto, incluindo eventuais procedimentos de retificação, delimitação ou desmembramento de área, obtenção das autorizações legais, elaboração dos instrumentos jurídicos cabíveis e registros ou averbações em cartório.

2.1.1 A transferência do imóvel deverá ser concluída no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data de celebração deste instrumento.

2.1.2 A transferência do imóvel será realizada mediante doação, com o encargo do donatário, por si ou por meio da **COHAB**, promover a completa regularização fundiária urbana da área, na forma da Lei n. 13.465/2017, a ser concluída no prazo de 5 (cinco) anos, a partir da efetivação da transferência, prorrogável, uma única vez, mediante requerimento e justificativa prévia, por mais 05 (cinco) anos.

2.1.3 Transcorrido o prazo ajustado sem que o encargo seja devidamente cumprido, o imóvel retornará ao patrimônio do doador, na forma em que se encontrar, sem que seja devido ao donatário qualquer valor a título de compensação ou ressarcimento.

2.2 Como forma de compensação, a **UFU** envidará esforços, junto à Secretaria do Patrimônio da União, para receber, em doação, a propriedade de uma área da Fazenda Capim Branco, em Uberlândia, MG, de propriedade da União, com 59 hectares, objeto da transcrição n. 14.824, f. 156, livro 3-GG, do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia, conforme autorizado na Portaria SPU n. 116, de 24/05/2016.

2.3 Os valores depositados em juízo para viabilizar o cumprimento da ordem de reintegração de posse (originalmente R\$7.402.339,40, acrescido dos rendimentos legais incidentes desde a data do depósito) deverão ser empregados pela UFU, diretamente ou por intermédio da FAEPU – Fundação de Assistência, Estudo e Pesquisa de Uberlândia, de forma integral e exclusiva, na prestação de serviços públicos de saúde no âmbito do Hospital de Clínicas de Uberlândia, conforme programa de atividades a ser previamente aprovado pelo MPF, devendo, ao final, apresentar relatório de aplicação dos recursos.

### 3. COMPETÊNCIAS NA REURB

3.1 As PARTES reconhecem e declaram que o pleno êxito da regularização fundiária do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória depende da atuação concertada de todos os envolvidos, obrigando-se, assim, a exercer regularmente as competências que lhe foram conferidas pela Lei n. 13.465/2017, descritas nos itens seguintes:

3.2 Ao ESTADO DE MINAS GERAIS e à COHAB competem, de forma solidária:

3.2.1 Realizar o **trabalho técnico social** (TTS) para cadastramento de todos os ocupantes do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, obtendo, entre outras informações, a identificação dos membros de cada família, incluindo a indicação de pessoas em situação de vulnerabilidade social (crianças, idosos e pessoas com deficiência), a apuração da renda do núcleo familiar, a extensão da área do imóvel, características, localização e finalidade de cada edificação (residencial/comercial). O TTS deverá ser iniciado de imediato e concluído no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data de celebração deste instrumento.

3.2.2 Realizar o **procedimento de demarcação urbanística** do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, observado o disposto nos arts. 19 e seg. da Lei n. 13.465/2017, ficando, assim, dispensada, durante o procedimento de Reurb, a adoção das medidas previstas no art. 31 da Lei n. 13.465/2017 (§9º). O procedimento de demarcação urbanística deverá ser iniciado de imediato e concluído no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data de celebração deste instrumento.

3.2.3 Elaborar o **projeto de Reurb-S** do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, contendo o disposto nos arts. 35 e 36 da Lei n. 13.465/2017, e submetê-lo para aprovação do órgão municipal, bem como sanar, no prazo fixado, eventuais pendências identificadas durante a análise. O projeto deverá estar concluído e ser submetido para aprovação no prazo de 1 (um) ano, a partir da data de celebração deste instrumento.

3.2.4 Promover o **registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF)** e do projeto de Reurb do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, perante o cartório de registro de imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias após a aprovação e emissão da CRF, observado o disposto nos art. 42 e seg. da Lei n. 13.465/2017.

3.2.5 Realizar a **implantação da infraestrutura essencial** do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, incluindo pavimentação de vias e sistemas de drenagem, sistemas de abastecimento de água potável, rede de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação

pública (art. 33, § único, I, "a", art. 36, § 1º, art. 37 da Lei n. 13.465/2017). Os trabalhos de implantação da infraestrutura essencial deverão ser iniciados imediatamente após a efetivação da transferência do imóvel ao **ESTADO DE MINAS GERAIS**, sem prejuízo da possibilidade de se iniciar, desde já, a critério da **COHAB** e sem ônus para a **UFU**, a elaboração dos projetos respectivos e implantação da infraestrutura básica. Os trabalhos deverão ser concluídos no prazo de 5 (cinco) anos, a partir da data de celebração deste instrumento.

3.2.6 Instituir um **fundo especial**, sob gestão da **COHAB**, para recolhimento de recursos financeiros destinados a auxiliar o custeio das despesas para implantação da infraestrutura essencial e construção dos equipamentos públicos do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, tendo por fontes:

- (a) valores relativos à venda direta de unidades imobiliárias, nas hipóteses previstas em lei, conforme avaliação técnica a ser feita pela **COHAB**, com base no valor de mercado, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias (art. 15, XV, 16, 84 e 85 da Lei n. 13.465/2017);
- (b) contribuições por parte dos beneficiários da **Reurb**, em mecanismo de cobrança a ser instituído pela **COHAB**, que deve considerar, para fixação do valor a ser pago por cada beneficiário, sua renda familiar e as características de cada imóvel, inclusive isenção para famílias em situação de extrema pobreza, podendo adotar as medidas judiciais cabíveis para satisfação do crédito;
- (c) aportes financeiros realizados por quaisquer entes públicos ou privados.

3.2.6.1 A **COHAB** deverá apresentar ao **MPF**, semestralmente, relatório analítico sobre a evolução dos recursos mantidos no fundo especial, observadas as normas de contabilidade pertinentes.

3.2.7 Cooperar na implantação dos equipamentos públicos municipais (unidade de educação infantil, creche e unidade de saúde) e realizar a doação ao **MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA** da propriedade dos imóveis destinados à instalação desses equipamentos, conforme indicado no projeto de regularização fundiária, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto de **Reurb**. Por ocasião da doação, os terrenos deverão estar livres da ocupação de terceiros e sem quaisquer construções e benfeitorias, assumindo o **MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA**, a partir de então, a responsabilidade por sua vigilância e conservação.

3.2.8 Promover, semestralmente, uma audiência pública em Uberlândia, MG, para prestar informações à sociedade, com transparência e objetividade, sobre o andamento dos trabalhos relativos à **Reurb** do núcleo urbano informal consolidado do triângulo do Glória.

3.3 Ao **MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA** compete:

3.3.1. Realizar a **análise e aprovação do projeto de regularização fundiária** do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, com estrita observância do disposto nos arts. 28 e seguintes da Lei n. 13.465/2017. A análise do projeto de **Reurb** deverá

ser concluída no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a partir da data, em que for submetido para aprovação. Em caso de identificação de pendências, a nova análise deverá ser concluída no prazo máximo de 12 (doze) meses, a partir da data de reapresentação do projeto.

3.3.2 Emitir a **Certidão de Regularização Fundiária (CRF)** do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, observado o disposto no art. 41 da Lei n. 13.465/2017, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a aprovação do projeto de Reurb.

3.3.3 Cooperar com o **ESTADO DE MINAS GERAIS** e a **COHAB** na realização do trabalho técnico social, no procedimento de demarcação urbanística, na elaboração do projeto de Reurb-S e na implantação da infraestrutura essencial no núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, envidando seus melhores esforços para prestar orientação e apoio necessários, quando demandado, especialmente por meio do Departamento Municipal de Água e Esgoto (DMAE), na implantação de sistema de abastecimento de água potável e rede de coleta e tratamento de esgotamento sanitário.

3.3.4 Realizar a implantação, no núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, dos equipamentos e serviços públicos de sua alçada (escola e creche, unidade de saúde, sistema de transporte, limpeza urbana e coleta de lixo) (art. 37).

3.3.4.1 O **MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA** deverá realizar a construção das edificações e iniciar os atendimentos nos equipamentos públicos municipais (unidade de educação infantil, creche e unidade de saúde), conforme a finalidade de cada bem, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados da data em que receber, em doação, a propriedade dos imóveis destinados à instalação de tais equipamentos públicos municipais.

3.4 A **UFU**, a **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO ÉLISSON PRIETO** e a **DPU** deverão cooperar com o **ESTADO DE MINAS GERAIS** e a **COHAB** na realização do trabalho técnico social, no procedimento de demarcação urbanística, na elaboração do projeto de Reurb-S e na implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos no núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, envidando seus melhores esforços para prestar orientação e apoio necessários, quando demandados.

#### 4. FISCALIZAÇÃO

4.1 A fiscalização do cumprimento das obrigações ora ajustadas será realizado pelo **MPF** e **MPMG**, no âmbito de procedimento administrativo de acompanhamento a ser instaurado, conforme disposto na Resolução CNMP n. 174/2017.

4.2 A **COHAB** deverá apresentar ao **MPF**, trimestralmente, em meio eletrônico, informações detalhadas sobre o processo de regularização fundiária do núcleo urbano informal consolidado do triângulo do Glória, acompanhadas de todos os documentos pertinentes (relatórios, fotografias, procedimentos administrativos para contratação de serviços, boletins de medição de serviços, relatórios financeiros sobre o fundo instituído, etc).

4.2.1 Em relação às demais **PARTES**, no momento em que julgar necessário, o **MPF** e o **MPMG** requisitarão, na forma e prazo legais, as informações e documentos imprescindíveis para análise do cumprimento de suas obrigações.

4.3 Na hipótese de descumprimento das obrigações ora assumidas, integral ou parcialmente, por qualquer das **PARTES**, o **MPF** ou o **MPMG** promoverão a execução judicial do termo de compromisso com relação às cláusulas em que se constatar a mora ou inadimplência, requerendo ao juízo a fixação de multa diária ou outras espécies de cominação visando o cumprimento da avença, salvo se o compromissário justificar satisfatoriamente o descumprimento ou reafirmar sua disposição para o cumprimento, casos em que ficará a critério do órgão ministerial decidir pelo imediato ajuizamento da execução, por sua repactuação ou pelo acompanhamento das providências adotadas pelo compromissário até o efetivo cumprimento do termo de compromisso, sem prejuízo da possibilidade de execução da multa, quando cabível e necessário (art. 4º e 11 da Resolução CNMP n. 179/2017).

4.4 Para auxiliar no acompanhamento e fiscalização do processo de regularização fundiária do núcleo urbano informal consolidado do triângulo do Glória, fica instituído um fórum permanente (**FARG – Fórum de Acompanhamento da Reurb do Glória**), formado por um representante titular e outro suplente de cada uma das **PARTES**, sob a presidência do **MPF**, que convocará reuniões para tratar de questões ligadas ao tema, sempre que julgar necessário, de ofício ou mediante provocação de qualquer dos representantes.

## 5. DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1 A celebração deste instrumento não afasta a eventual responsabilidade administrativa ou penal pelos mesmos fatos ora tratados, nem importa, automaticamente, no reconhecimento de responsabilidade para outros fins que não os estabelecidos expressamente neste compromisso (Resolução CNMP n. 179/2017, art. 1º, §3º).

5.2 O presente instrumento não exclui a adoção de qualquer medida judicial ou extrajudicial por parte do **MPF** ou do **MPMG** para a proteção dos bens envolvidos, nem tampouco afasta o dever dos órgãos públicos de exercerem suas atribuições legais, realizando as fiscalizações e adotando as medidas que entenderem necessárias à efetiva proteção dos bens jurídicos afetados.

5.3 Quaisquer aditamentos ou modificações das cláusulas deste instrumento só serão válidos e eficazes quando feitos por escrito e assinados pelas **PARTES**. Nenhuma falta ou atraso por qualquer das **PARTES** de exercer algum direito previsto neste instrumento será interpretado ou constituirá novação, alteração ou renúncia de tais direitos, nem impedirá o exercício desses direitos.

5.4 A fim de conferir eficácia de título executivo judicial a este instrumento e por fim à demanda possessória relacionada à área do triângulo do Glória, este termo de compromisso será levado à homologação do Poder Judiciário.

6.4.1 A eficácia das obrigações ora ajustadas não depende nem fica condicionada à homologação judicial, podendo ser exigidas a partir de sua assinatura. Para todos os efeitos, até que ocorra sua homologação judicial, este instrumento terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma da lei.

5.5 O extrato deste termo de compromisso, contendo as informações indicadas no art. 7º da Resolução CNMP n. 179/2017, será publicado no site do MPF, no qual também será disponibilizado acesso ao inteiro teor deste instrumento.

6.5.1 Cópia eletrônica do inteiro teor do termo de compromisso será também encaminhada ao Conselho Nacional do Ministério Pùblico para alimentação do Portal de Direitos Coletivos (art. 8º da Resolução CNMP n. 179/2017).

5.6 Fica eleito o foro da Subseção Judiciária Federal de Uberlândia, MG, para dirimir quaisquer questões oriundas da implementação do presente instrumento.

E por estarem de acordo com as cláusulas fixadas, as PARTES firmam o presente instrumento em 8 (oito) vias de igual teor e forma.

Uberlândia, 14 de dezembro de 2017.

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Leonardo Andrade Macedo Cleber Eustáquio Neves

MINISTÉRIO PÚBLICO DE MINAS GERAIS

Marcus Vinícius Ribeiro Cunha

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA

Valder Steffen Júnior

ESTADO DE MINAS GERAIS

Ranieri Martins da Silva

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Alessandro Marques

MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA

Jonathas Mesquita do Nascimento

Florentino Vieira Luciano

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO ÉLISSON PRIETO

Minéia Nunes de Souza Carvalho

DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO

Rodrigo Jacomo Teixeira

Fúlvio Alves Tuñ



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
**1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA - MG**  
 Avenida Cesário Alvim, 356, Centro - CEP 38.400-096 - Tel. (034) 3217-2559

Pedido nº 819.507  
 14:53:00  
 Página 01

Patricia Testa Pereira  
 Registradora Substituta

Joelia da Silva Ribeiro  
 Escrevente

Márcio Ribeiro Pereira  
 Registrador

Denise Testa Pereira  
 Registradora Substituta

Daniele Amstaldem de Oliveira  
 Escrevente

Luana Resende Rodrigues Ferreira  
 Escrevente

**C E R T I D Ã O**

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula  Ficha  
 245.308 01

*Yaini Ribeiro*  
 Uberlândia - MG, 07 de dezembro de 2021

**IMÓVEL:** Um imóvel situado dentro do perímetro urbano desta cidade, na Fazenda do Glória, constituído de pela Gleba C, contendo a área de 64,3507 hectares, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto Vértice 149, coordenadas E= 792.954,40m e N= 7.902.500,86m, deste segue confrontando novamente com Faixa de Domínio da Rodovia BR-050, trecho sob responsabilidade de ECO 050 - Concessionária de Rodovias S.A., com o seguinte azimute e distância: 172°31'23" e 1.846,27m até o Vértice 141, coordenadas E= 793.194,66m e N= 7.900.670,35m, localizado no limite desta confrontação; deste segue confrontando com Avenida Chapada dos Guimarães, Loteamento Parque das Seringueiras, matrícula: 48.188 / CNS: 03.213-6, propriedade de Município de Uberlândia, inscrito no CNPJ: 18.431.312/0001-15 com os seguintes azimutes e distâncias: 328°00'44" e 366,59m, até o Vértice 142, coordenadas E= 793.000,46m e N= 7.900.981,28m; 327°01'17" e 496,22m, até o Vértice 143, coordenadas E= 792.730,35m e N= 7.901.397,54m, localizado no limite desta confrontação; deste segue confrontando com Avenida Chapada dos Guimarães, Loteamento Parque São Jorge "I", matrícula: 30.766 / CNS: 03.213-6, propriedade de Município de Uberlândia, inscrito no CNPJ: 18.431.312/0001-15 com os seguintes azimutes e distâncias: 326°58'22" e 77,84m, até o Vértice 144, coordenadas E= 792.687,93m e N= 7.901.462,80m; 327°43'05" e 473,65m, até o Vértice 145, coordenadas E= 792.434,96m e N= 7.901.863,24m, localizado no limite desta confrontação; deste segue confrontando com Avenida Chapada dos Guimarães, Loteamento Parque São Jorge "V", matrícula: 30.657 / CNS: 03.213-6, propriedade de Município de Uberlândia, inscrito no CNPJ: 18.431.312/0001-15 com os seguintes azimutes e distâncias: 327°39'26" e 69,17m, até o Vértice 146, coordenadas E= 792.397,95m e N= 7.901.921,69m; 322°53'52" e 122,03m, até o Vértice 147, coordenadas E= 792.324,34m e N= 7.902.019,01m; 322°50'43" e 23,24m, até o Vértice 147A, coordenadas E= 792.310,30m e N= 7.902.037,53m, localizado no limite desta confrontação; deste segue confrontando com Área Institucional - Avenida Chapada dos Guimarães, Jardim das Hortências, matrícula: 82.005 / CNS: 03.213-6, propriedade de Município de Uberlândia, inscrito no CNPJ: 18.431.312/0001-15 com o seguinte azimute e distância: 322°52'50" e 18,82m, até o Vértice 148, coordenadas E= 792.298,95m e N= 7.902.052,54m, localizado no limite desta confrontação; deste segue confrontando com Matrícula: 109.222 / CNS: 03.213-6, propriedade de GSP Loteadora Ltda, inscrita no CNPJ: 02.315.886/0001-98 com o seguinte azimute e distância: 55°37'42" e 794,12m, até o Vértice 149, coordenadas E= 792.954,40m e N= 7.902.500,86m, ponto inicial da descrição deste perímetro.

**PROPRIETÁRIA:** UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA, com sede nesta cidade, CNPJ 25.648.387/0001-18.

Registro anterior: Matrícula 239.934, Livro 2, desta Serventia.

Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4401-6-15. Número do Selo: FGC74610. Código de Segurança: 6503-9536-0623-8841.

Continua no verso.

Pedido nº 819.507  
14:53:00  
Página 02

continuação

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha  
01

*Yani n/c*  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

AV-1-245.308- Protocolo nº 624.913, em 29 de outubro de 2021, reprezentado em 22/11/2021- ABERTURA DE MATRÍCULA- A requerimento da proprietária, datado de 19/10/2021, procede-se a esta averbação para abrir a matrícula deste imóvel que originou do desmembramento constante da AV-3 da matrícula nº 239.934, desta Serventia. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-30. Número do Selo: FGC74610. Código de Segurança: 6503-9536-0623-8841. Em 07/12/2021. Dou fé: *Yani n/c*

R-2-245.308- Protocolo nº 624.915, em 29 de outubro de 2021, reprezentado em 22/11/2021- Doadora: Universidade Federal de Uberlândia, com sede nesta cidade, na Avenida João Naves de Ávila, 2.121, CNPJ 25.648.387/0001-18, neste ato, representada pelo reitor Valder Steffen Junior, CPF 778.043.418-49, conforme nomeação pelo Decreto do Presidente da República de 21/12/2016, publicado no Diário Oficial da União em 22/12/2016, seção 2. DONATÁRIO: ESTADO DE MINAS GERAIS, com sede em Belo Horizonte/MG, na Cidade Administrativa Presidente Tancredo Neves, Rodovia Papa João Paulo II, 4.001, Bairro Serra Verde, CNPJ 18.715.615/0001-60, neste ato, representado por Paulo de Souza Duarte, CPF 311.125.526-34. Certidões extraídas em data de 29/04/2021 da Escritura pública de DOAÇÃO de imóvel com Encargo lavrada pelo Cartório do 7º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG, em data de 05/07/2018, no livro nº 867 às fls. 076/077, e da escritura pública de Aditamento lavrada pelo mesmo Cartório, em data de 22/04/2020, no livro nº 926-N às fls. 114. Valor para fins de cotação de emolumentos: R\$10.072.197,30. O donatário aceita a presente doação. Comparece na qualidade de interveniente Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais-COHAB Minas, com sede em Belo Horizonte-MG, na Cidade Administrativa Presidente Tancredo Neves, Rodovia Papa João Paulo II, 4.001, Edifício Gerais, 14º andar, Bairro Serra Verde, CNPJ 17.161.837/0001-15, neste ato, representada pelo presidente Alessandro Marques, CPF 646.451.776-72. O imóvel ora doado está sendo destinado para fins de legitimação fundiária para constituição predominantemente de Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e excepcionalmente a Reurb de Interesse Específico (Reurb-E). A legitimação fundiária a que se destina o imóvel objeto desta doação será concedida, predominantemente, aos beneficiários integrantes de família de baixa renda ocupantes da área denominada "Fazenda do Glória" que atendam aos requisitos estabelecidos na Lei nº 13.465, de 2017, e no Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, podendo excepcionalmente ser destinada a outros beneficiários, conforme art. 13, II da Lei 13.465 de 2017. Foi apresentada certidão negativa de débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 11/08/2021. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4523-7-30. Número do Selo: FGC74695. Código de Segurança: 7834-2067-7860-9447. Em 07/12/2021.

Dou fé: *Yani n/c*

Continua na ficha 02

Pedido nº 819.507  
14:53:00  
Página 03

continuação

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

245.308

Ficha

02

*Yairi Almeida*  
Uberlândia - MG, 07 de dezembro de 2021

AV-3-245.308- Protocolo nº 624.915, em 29 de outubro de 2021, reapresentado em 22/11/2021- CLÁUSULA DE REVERSÃO- Averba-se para constar que a doação constante do R-2-245.308 se opera com a cláusula de reversão, conforme estabelecido no parágrafo único do art. 1º da Resolução nº 04/2017 do Conselho Universitário da doadora, que assim dispõe: "Art. 1º Parágrafo Único - Constituem encargos da presente doação, a ser (em) cumprido (s) pelo (s) donatário (s) em até cinco anos, contados da data da doação: I - elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária; II - Implementar na área objeto da constituição da Reurb a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários, e as melhorias habitacionais, previstas nos projetos de regularização, e arcar com os ônus de sua manutenção". O imóvel desta matrícula será revertido ao patrimônio da doadora se, por qualquer motivo, nele não for cumprido o encargo de promover a completa regularização fundiária urbana da área, na forma da Lei nº 13.465, de 2017, e do Decreto nº 9.310, de 2018, a ser concluída no prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da data do registro desta doação, prorrogável, uma única vez, mediante requerimento e justificativa prévia do donatário, por mais 5 (cinco) anos, ouvido o Ministério Público Federal. Transcorrido o prazo ora ajustado sem que o encargo seja devidamente cumprido, o imóvel ora doado retornará ao patrimônio da doadora, na forma em que se encontrar, sem que seja devido ao donatário qualquer valor a título de compensação, resarcimento. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4134-3-30. Número do Selo: FGC74685. Código de Segurança: 7834-2067-7860-9447. Em 07/12/2021.

Dou fé:

*Yairi Almeida*

Pedido n° 819.507

14:53:01

Página 04

continuação...

**1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG  
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 245308 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Uberlândia, 07 de dezembro de 2021.

Marcio Ribeiro Pereira - Registrador    Denise Testa Pereira - Substituta  
Patricia Testa Pereira - Substituta    Daniele Amstaldem de Oliveira - Escrevente  
Joelia da Silva Ribeiro - Escrevente    Luana Resende Rodrigues Ferreira - Escrevente

Emolumentos: R\$19,51 Recivil: R\$1,17 Taxa de Fiscalização: R\$7,30 ISS R\$0,39 - Valor final: R\$28,37

Poder Judiciário - TJMG  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
1º Ofício de Registro de Imóveis  
Uberlândia-MG- CNS: 03.213-6  
SELO DE CONSULTA: FGC74682  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2466.3801.5133.5148  
Quantidade de atos praticados: 1  
Marcio Ribeiro Pereira - Registrador  
Emol. R\$20,68 - TFJ R\$7,30 - ISS R\$ 0,39 - Valor Final R\$28,37  
Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

Protocolo nº 624.913 em 29/10/2021

Atos efetivados em: 07/12/2021

Av-3/239.934, Av-4/239.934, Av-5/239.934,  
Av-6/239.934, Av-7/239.934, Matrícula 245.306,  
Av-1/245.306, Av-2/245.306, Matrícula 245.307,  
Av-1/245.307, Matrícula 245.308, Av-1/245.308

Empl. 0,00 Recivil 0,00 Tx.Fiscal. 0,00 Total 0,00



Protocolo nº 624.915 - em 29/10/2021

Atos efetivados em: 07/12/2021

R-2/245.308, Av-3/245.308

Saldo 0,00 Recuvi 0,00 TX Fiscal 0,00 Total 0,00





**CAU/BR**

Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

**RRT SIMPLES**  
**SI10854704I00**



[Verificar Autenticidade](#)

## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

### 1.1 Arquiteto(a) e Urbanista

Nome Civil/Social: JULIANA ROSA ZILLER  
Data de Registro: 06/08/2002

CPF: 889.996.026-72  
Registro Nacional: 000A357553

Tel:  
E-mail: juziller@gmail.com

### 1.2 Empresa Contratada

Razão Social: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - COHAB MINAS  
CNPJ: 17.161.837/0001-15

Número CAU: PJ24687-5  
Data de registro: 29/11/2013

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI10854704I00CT001  
Data de Cadastro: 15/06/2021  
Modalidade: RRT SIMPLES  
Data de Registro: 21/06/2021

Forma de Registro: INICIAL  
Tipologia:  
NÃO SE APLICA

Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$97,95  
Pago em: 18/06/2021

## 3. DADOS DO CONTRATO

### 3.1 Contrato 001

Nº do RRT: SI10854704I00CT001	CPF/CNPJ: 17.161.837/0001-15	Nº Contrato: 001	Data de Início: 27/05/2021
Contratante: Companhia de Habitação de Minas Gerais	Valor de Contrato: R\$ 0,01	Data de Celebração: 27/05/2021	Previsão de Término: 30/07/2021

### 3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 38410348	Nº: SN
Logradouro: CHAPADA DOS GUIMARÃES	Complemento: ASSENTAMENTO GLORIA
Bairro: SÃO JORGE	Cidade: UBERLÂNDIA
UF: MG	Longitude:
	Latitude:

### 3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Desenho do cadastro imobiliário urbano da área ocupada pelas invasões do Assentamento do Glória, Bairro Elisson Prieto

### 3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

### 3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO

Quantidade: 63.4


**CAU/BR**

 Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

**RRT SIMPLES**  
**SI10854704I00**

[Verificar Autenticidade](#)

Atividade: 4.1.6 - Cadastro técnico multifinalitário

Unidade: hectare

#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

##### 4.1.1 RRT's Vinculados

Número do RRT	Forma de Registro	Contratante	Data de Registro	Data de Pagamento
Nº do RRT: SI10854704I00CT001 INICIAL		Companhia de Habitação de Minas Gerais	15/06/2021	18/06/2021

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista JULIANA ROSA ZILLER, registro CAU nº 000A357553, na data e hora: 15/06/2021 11:59:18, com o uso de login e de senha. A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



## PARECER TÉCNICO N° 014/2021/CAP/SEPLAN

Uberlândia, 27 de maio de 2021.

Requerente: Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - COHAB MG  
Processo N°: 10042/2021 apenso ao 5682/2021

**Assunto: Solicitação de anuência da SEPLAN na Planta Cadastral – Assentamento Glória**

### HISTÓRICO

Até a presente data, ainda não foi protocolizado na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano de Uberlândia-MG, por parte da COHAB-MG, o pedido formal de Regularização Fundiária do Assentamento Glória - "Élisson Prieto" em atendimento à Lei Complementar N° 670 de 2 de maio de 2019, que DISPÕE SOBRE O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE NÚCLEOS URBANOS IRREGULARES - PROURBI - NO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA E SEUS DISTRITOS.

- Em 04/06/2019, a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - COHAB MG, solicitou, mediante Processo n° 12964/2019, análise prévia de documentação e diretrizes técnicas para futuro pedido formal de Regularização Fundiária do Assentamento Glória;
- Em resposta à solicitação da COHAB-MG, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano emitiu o Parecer Técnico N° 016/2020/CAP/SEPLAN, o qual apontou questões técnicas a serem solucionadas no Projeto Urbanístico apresentado para garantir mobilidade viária e assistência de transporte coletivo no Assentamento Glória e, também encaminhou as diretrizes emitidas pelas órgãos responsáveis por abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, coleta de lixo, drenagem pluvial, pavimentação meio-fio e sarjetas, iluminação pública e questões ambientais;
- Em 16/03/2021, A Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - COHAB MG - solicita, mediante Processo n° 5682/2021 a análise e parecer quanto ao atendimento ao Parecer Técnico N° 016/2020/CAP/SEPLAN, referente à Planta Cadastral referente ao Assentamento do Glória - denominado Bairro "Élisson Prieto", situado no triângulo do Glória;

- Em 13/05/21 o Núcleo de Fiscalização da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano de Uberlândia encaminhou via e-mail para a Sra. Maria Lúcia Teixeira Costa a numeração de lotes de acordo com a descrição de Quadra e Lotes apresentada pela COHAB-MG;
- Em 17/05/21 a COHAB-MG protocolizou o Processo N° 10042/2021 solicitando anuência da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano referente à Planta Cadastral atualizada do Assentamento Glória.

## CONSIDERAÇÕES

Considerando que, de acordo com a Lei Complementar N° 670/2019, Capítulo II – Do Procedimento Administrativo, Art.15, o procedimento administrativo de regularização perante a PROURBI obedecerá as seguintes fases:

- I. requerimento dos legitimados;
- II. processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- III. elaboração do projeto de regularização fundiária;
- IV. saneamento do processo administrativo;
- V. decisão das autoridades competentes, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade; (Redação dada pela Lei Complementar nº 714/2020)
- VI. expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano; e
- VII. registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Considerando que, até a presente data não foi protocolizado por parte da COHAB-MG pedido formal de Regularização do Assentamento Glória junto a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Considerando que não foi apresentado nenhuma matrícula referente a área em que está inserido o Assentamento Glória.

Considerando que, não foi apresentado anuênciia dos confrontantes do perímetro ocupado pelo Assentamento Glória.

Considerando que a denominação de logradouros deverá atender à Lei N° 5626 de 13 de agosto de 1992.

Portanto, a presente análise prévia se restringe à geometria viária do Assentamento Glória conforme solicitado pela à COHAB-MG através do Processo N°10042/2021 que solicita anuênciia da Secretaria Municipal de Planejamento urbano referente à Planta Cadastral (fls.141a143) apresentada.

### Parcelamento do Solo e Sistema Viário

Em 04 de junho de 2019, mediante Processo n°12964/2019, foi solicitado pela COHAB-MG análise prévia de documentação e levantamento cadastral para fins de orientações técnicas para subsidiar na elaboração de Processo de Regularização Fundiária do referido assentamento. Em resposta a esta solicitação, foi emitido em 07 de julho de 2020 o Parecer Técnico N° 016/2020/CAP/SEPLAN, o qual apontou questões técnicas a serem solucionadas no Projeto Urbanístico apresentado para garantir mobilidade viária e assistência de transporte coletivo no Assentamento Glória e, também encaminhou as diretrizes emitidas pelas órgãos responsáveis por abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, coleta de lixo, drenagem pluvial, pavimentação meio-fio e sarjetas, iluminação pública e questões ambientais.

Em resposta aos questionamentos levantados pela Secretaria de Planejamento Urbano, a COHAB-MG encaminhou uma nova Planta Cadastral e Laudo em "Resposta ao Parecer Técnico N° 016/CAP/SEPLAN - Processo N° 12964/2019" (fs.06a08 - Processo N°5682/2021) elaborados pela arquiteta, responsável técnica, Juliana Rosa Ziller, com as seguintes justificativas:

1. A Rua Chapada dos Guimarães tem perfil transversal variada, portanto, para a pista de rolamento tentou-se manter a metragem próxima aos sete metros, visto que o extenso trecho da via já se encontra pavimentado e com meios fios. O desenho do passeio acompanhou o cadastro da locação dos postes de iluminação da rede elétrica, já instalados. Onde a largura total da via é superior a 20 metros, foi considerado um canteiro central.

2. *Foi retirada a quadra 1A, na Chapada dos Guimarães, permanecendo a mesma com o perfil transversal de 20,00 metros;*
3. *A pavimentação asfáltica projetada para as ruas do assentamento, suporta o peso de ônibus e caminhão de lixo, devendo ser observadas as condições de manobra que depende do tamanho dos veículos, devido à largura das ruas. Apresentamos nova sugestão de rota de transporte coletivo, após verificação das condições de manobra.*
4. *Pelo fato da implantação das casas não ter seguido a delimitação de um loteamento, algumas unidades ocuparam parte do sistema viário, dificultando assim uma pista de rolamento regular. Tratando-se de um cadastro, sem possibilidades de alteração, para melhor adequação, tais ruas foram tratadas como "Via de Pedestre", em planta, comportando acesso local de veículos, porém, com larguras variadas, o que é o caso da via de pedestre que chega na Rua Antônio Nunes de Souza, de inviável ampliação. Pelo mesmo motivo, as duas ruas que constavam no projeto anterior como "Via Local", foram alteradas para "Via de Pedestre", por comportar somente trânsito local de veículos. Nesse caso, também se encaixam trechos da Rua Florestan Fernandes.*
5. *Foi estudada e considerada inviável a solicitação de interligação da Rua irmã Dorothy com Rua Frei Tito, uma vez que na Q.43 já existe edificação.*
6. *Os perfis transversais das vias foram elaborados no projeto de terraplanagem.*

Por fim, referente à Planta Cadastral Urbanística Final, a responsável técnica, Arquiteta Juliana Rosa Ziler, acrescentou:

*Em fevereiro de 2021, com a conclusão dos serviços topográficos, a Planta Cadastral Urbanística foi realizada, resultando em um loteamento informal com 2.028 lotes, quatro praças, uma área institucional e uma área de equipamento comunitário público.*

- *Para atender a uma solicitação da Associação dos Moradores do Bairro Élisson Prieto, foram relocados três lotes da Quadra 01, sem prejuízo à caixa da Rua Chapada dos Guimarães, para compensação de parte dos lotes da quadra 1A, que foram suprimidos*
- *Os passeios foram definidos, em sua maioria, pelo cadastro do posteamento já implantado no local;*

- O traçado ortogonal está presente na maior parte do loteamento, o que torna o bairro mais organizado e o que foi um facilitador para a manutenção da largura de 7 metros e passeio em ambos os lados, na maioria das vias;
- A Rua Antônio Messias Arcanjo de Oliveira se destaca com uma caixa de 14 metros;
- Algumas ruas têm o trânsito interrompido, pois findam na faixa de domínio da Rodovia BR-050, e Ruas Chapada dos Guimarães e área de Terceiros;
- No cadastro foram levantadas algumas edificações na Faixa de Domínio da Rodovia BR-050.

## CONCLUSÃO

Diante das considerações acima expostas, em análise da Solicitação - Protocolo N° 5682/2021, em nome da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - COHAB MG, o qual requer análise prévia da Planta Cadastral de Regularização Fundiária para o Núcleo Urbano Informal “Assentamento Glória”, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano não se opõe à geometria viária proposta na Planta Cadastral (fls.12a15 Processo N°10042/2021) e ao Laudo de justificativas técnicas (fls.06a08 Processo N°5682/2021) apresentado pela responsável técnica Arquiteta Juliana Rosa Ziler.

Ressaltamos que o protocolo formal do pedido de Regularização Fundiária deverá ser solicitado conforme previsto nos termos da Lei Complementar N° 670/2019 e Decreto N° 18602/2020.

Uberlândia, 27 de maio de 2021.

  
 DIEGO ALVARENGA FERREIRA  
 Diretor de Urbanismo

  
 RAFAEL COSTA DAVI  
 Assessor de Planejamento Urbano I

  
 ROBERTA BRAGA DE PAULA NOGUEIRA  
 Secretaria Municipal de Planejamento Urbano



## COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

EMPREENDIMENTO:

**BAIRRO ÉLISSON PRIETO – ASSENTAMENTO DO GLÓRIA**

MUNICÍPIO:

**UBERLÂNDIA**

### PLANTA CADASTRAL URBANÍSTICA FINAL

ASSUNTO:

**HISTÓRICO DO CADASTRO URBANÍSTICO**

FOLHA:

**1 de 2**

#### 1) APRESENTAÇÃO

O Bairro Élisson Prieto, popularmente conhecido como "Assentamento do Glória", é um núcleo urbano informal consolidado, constituído por famílias, em grande parte, em situação de vulnerabilidade, ocupando uma área com aproximadamente 63,4 ha (sessenta e três hectares e quatro mil metros quadrados), de propriedade da Universidade Federal de Uberlândia – UFU, parte da "Fazenda do Glória", localizada às margens da BR-050, sentido Uberaba, região leste da cidade de Uberlândia.

#### 2) HISTÓRICO

Em 14 de dezembro de 2017, objetivando a definição das diretrizes, competências, prazos e demais questões relacionadas ao processo de regularização fundiária, e com a finalidade de promover a Reurb-s, na forma da Lei nº 13.465/2017, foi firmado o Termo de Compromisso (TC), entre Ministério Público Federal (MPF), Ministério Público de Minas Gerais (MPMG), Universidade Federal de Uberlândia (UFU), Estado de Minas Gerais, Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab Minas), município de Uberlândia, Associação de Moradores do Bairro Élisson Prieto e Defensoria Pública da União (DPU).

Com base no Termo de Compromisso acima citado, coube à Cohab Minas, providências quanto ao levantamento planimétrico cadastral da área ocupada, o que foi realizado em 2018, dando origem à Planta Cadastral Urbanística Inicial do Assentamento do Glória que, após sua regularização passará a ser denominado Bairro Élisson Prieto, cadastro este, base para o processo de Reurb-s, como também para o desenvolvimento dos projetos de infraestrutura urbana da área.

Em 04/06/2019, a Cohab Minas protocolou junto à SEPLAN, OF. PRE. Nº 176/2019 e pasta contendo a planta cadastral inicial e diversos outros documentos, sendo aberto por essa Secretaria, o Processo Nº 12964/2019.

Na sequência, a Cohab Minas recebeu de diversos moradores solicitações para repartelamento de lotes, no intuito de reduzir o valor da parcela paga pelas famílias ocupantes da área, cujo valor é definido pela metragem ocupada, e tem como objetivo fomentar o fundo criado para viabilizar a execução das obras de infraestrutura essencial. Salientamos também, que em 2019, durante nossos trabalhos para contratação dos projetos de infraestrutura complementar, a saber, terraplenagem de vias e geométrico, drenagem pluvial, água potável, esgoto sanitário e pavimentação, e em vistoria técnica realizada na área objeto dos projetos, constatamos divergências e inconsistências, entre o cadastro realizado e a realidade no local, como também, um grande aumento do número de lotes que receberam construções, desde a elaboração da Planta Cadastral Urbanística Inicial, sendo iniciado, à época, o serviço de complementação dos levantamentos topográficos cadastrais da área ocupada, como também do perímetro, formado pelas Ruas Chapada dos Guimarães e Florestan Fernandes, e Faixa de Domínio da Rodovia BR 050.


**COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

EMPREENDIMENTO:

**BAIRRO ÉLISSON PRIETO – ASSENTAMENTO DO GLÓRIA**

MUNICÍPIO:

**UBERLÂNDIA**
**PLANTA CADASTRAL URBANÍSTICA FINAL**

ASSUNTO:

**HISTÓRICO DO CADASTRO URBANÍSTICO**

FOLHA:

**2 de 2**

Em 15/12/2020, concluído o serviço topográfico complementar interno, encaminhamos por email, aos cuidados do Arq. Rafael Davi para pré análise da SEPLAN, os arquivos da planta cadastral e da respectiva planilha de endereços. Ainda estavam pendentes a conclusão do cadastramento do perímetro da área, além das resoluções sobre a numeração e o nome dos logradouros do assentamento.

Em 16/03/2021, a Cohab Minas deu entrada, na Prefeitura Municipal de Uberlândia, com o OF. Nº019/2021 – GC/DT com a documentação em atendimento ao Parecer Técnico nº 016/2020/CAP/SEPLAN de 07/07/2020, com a Planta Cadastral Final, planilha de endereços, entre outros documentos.

Em 20/04/2021, pelo OF. Nº020/2021 – GC/DT foi protocolado junto à Prefeitura Municipal de Uberlândia, por solicitação da SEPLAN, a planta com o perímetro e confrontantes da área total abrangida pelo Assentamento, em complementação à documentação de resposta ao citado parecer.

Em 30/04/2021, a Cohab Minas recebeu, por email, ofício nº1442/2021/NIL/DPT/SETTRAN, de 27/04/2021, orientando a alteração das nomenclaturas das ruas para letras ou números, devido a não existência de uma lei que regularize os nomes conhecidos popularmente, utilizados nos dias atuais. Procedemos a alteração, nomeando as ruas por letras e deixando, em planta e planilhas, a alusão aos nomes conhecidos popularmente, uma vez que diversos projetos complementares e documentos já foram emitidos com a denominação de logradouros não oficial.

Em 13/05/2021, finalização dos trabalhos de revisão da numeração da unidade habitacional/lote, trabalho esse executado em conjunto com funcionário da SEPLAN.

Maio/2021, a Cohab Minas foi informada pelo Eng. Diogo Finotti, da empresa Finotti Agrimensura e Serviços de Engenharia, responsável pelo processo de regularização da documentação da área da “Fazenda do Glória”, de que o processo de desmembramento e doação da área específica do Assentamento ao Governo do Estado de Minas está em andamento no Cartório de Registro de Imóveis.

14/05/2021.

Juliana Rosa Ziller  
CAU MG A35755-3



**GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais**  
**Diretoria Jurídica - Assessoria Estratégica Jurídica**

Relatório Atividades 002/2022 Trimestre 01/2022 - COHAB/DJ/AEJ

Belo Horizonte, 30 de abril de 2022.

**RELATÓRIO DAS ATIVIDADES TÉCNICAS**  
**PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2022**

A partir da assinatura do Termo de Compromisso firmado na data de 14 de dezembro de 2017 entre as seguintes partes: Ministério Público Federal, em conjunto com o Ministério Público Estadual, a Cohab Minas, o Município de Uberlândia, a Associação de Moradores do Bairro Élisson Prieto, a Universidade Federal de Uberlândia e a Defensoria Pública da União, ficaram definidas as responsabilidades de cada participante no processo de Regularização Fundiária do Assentamento do Glória no Município de Uberlândia.

Conforme disposições constantes no referido Termo de Compromisso, coube ao Estado de Minas Gerais e, solidariamente, à Cohab Minas as competências elencadas no item 3.2 do referido instrumento.

Abaixo apresentamos cada **ATIVIDADE** de responsabilidade da Cohab Minas com suas respectivas **CONSIDERAÇÕES INICIAIS, AÇÕES DESENVOLVIDAS** e **SITUAÇÃO ATUAL**, referente ao período de JANEIRO A MARÇO DE 2022. Cabe ressaltar que a SITUAÇÃO ATUAL apresentada neste documento se refere ao status da ATIVIDADE em 31 de março de 2022.

**ATIVIDADE 1** – “3.2.1 Realizar o **trabalho técnico social (TTS)** para cadastramento de todos os ocupantes do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, obtendo, entre outras informações, a identificação dos membros de cada família, incluindo a indicação de pessoas em situação de vulnerabilidade social (crianças, idosos e pessoas com deficiência), a apuração da renda do núcleo familiar, a extensão da área do imóvel, características, localização e finalidade de cada edificação (residencial/comercial). O TTS deverá ser iniciado de imediato e concluído no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data de celebração deste instrumento.”

**CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

Em fevereiro de 2018, a Cohab Minas concluiu o **trabalho técnico social (TTS)** para cadastramento de todos os ocupantes do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, resultando no cadastramento de 2.018 famílias. Do total de famílias, 1.864 ocupam imóveis residenciais e 154 ocupam imóveis não residenciais.

**SITUAÇÃO ATUAL**

Este trabalho foi concluído e permanece o cadastro de 2.018 famílias realizado no ano de 2018.

**ATIVIDADE 2** – “3.2.2 Realizar o **procedimento de demarcação urbanística** do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, observado o disposto nos arts. 19 e seg. da Lei n. 13.465/2017, ficando, assim, dispensada, durante o procedimento de Reurb, a adoção das medidas previstas no art. 31 da Lei n. 13.465/2017 (§9º). O procedimento de demarcação urbanística deverá ser iniciado de imediato e concluído no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data de celebração deste instrumento.”

**CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

A Cohab Minas concluiu o procedimento de demarcação urbanística em agosto de 2018.

**SITUAÇÃO ATUAL**

Demarcação urbanística concluída.

**ATIVIDADE 3** – “3.2.3 Elaborar o **projeto de Reurb-S** do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, contendo o disposto nos arts. 35 e 36 da Lei nº13.465/2017, e submetê-lo para aprovação do órgão municipal, bem como sanar, no prazo fixado, eventuais pendências identificadas durante a análise. O projeto deverá estar concluído e ser submetido para aprovação no prazo de 1 (um) ano, a partir da data de celebração deste instrumento.”

**CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

A Cohab Minas entregou o projeto de Reurb-S do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória para aprovação da Prefeitura de Uberlândia em 04/06/2019, sob o protocolo nº 12.964/2019.

A análise da Prefeitura de Uberlândia resultou no Parecer Técnico nº 016/2020/CAP/SEPLAN de 07/07/2020.

A Cohab Minas está desenvolvendo ações para atender às demandas apontadas no referido Parecer. A seguir, são apresentadas as demandas concluídas no último trimestre juntamente com as ações previstas pela Companhia.

### 3.1 – Transferência do Imóvel

A Cohab Minas monitora as tratativas realizadas pela Universidade Federal de Uberlândia no que diz respeito à tramitação da documentação para a transferência definitiva do imóvel onde se encontra o Assentamento do Glória para o Estado de Minas Gerais, conforme consta no item 2 do Termo de Compromisso, descrito a seguir:

*“2.1 O imóvel onde se encontra o núcleo urbano informal consolidado no triângulo do Glória deverá ser transferido ao **ESTADO DE MINAS GERAIS** pela **UFU**, que se obriga a adotar todas as medidas necessárias para tanto, incluindo eventuais procedimentos de retificação, delimitação ou desmembramento de área, obtenção das autorizações legais, elaboração dos instrumentos jurídicos cabíveis e **registros** ou averbações em cartório”.*

#### SITUAÇÃO ATUAL

Em 07/12/2021 foi efetivado o Registro da Matrícula 245.308 do Imóvel denominado Triângulo do Glória pelo 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia-MG, e dessa forma a transferência da propriedade ao Estado de Minas Gerais.

Com a efetivação da doação do terreno ao Estado de Minas Gerais, a Companhia buscou atendimento junto à SEPLAN antes da solicitação de instauração do projeto de Reurb-S, no entanto, não obteve retorno por parte do município. Dessa forma, a Cohab Minas prepara a documentação e fará o protocolo do “Requerimento para instauração da Reurb-S no Triângulo do Glória no dia 11/04/2022.

**ATIVIDADE 4 –** “3.2.4 Promover o **registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF)** do projeto de Reurb do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, perante o cartório de registro de imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias após a aprovação e emissão da CRF, observado o disposto nos art. 42 e seg. da Lei n. 13.465/2017.”

#### CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) do projeto de Reurb do núcleo urbano informal consolidado na área do Triângulo do Glória, para que venha a ser registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis competente é, conforme Lei n. 13.465/2017, prerrogativa exclusiva da Prefeitura Municipal de Uberlândia. Até o momento, a Prefeitura Municipal de Uberlândia não emitiu a CRF do núcleo urbano informal referenciado.

#### AÇÕES DESENVOLVIDAS

A Cohab Minas protocolará no Município de Uberlândia o requerimento para a instauração da Reurb do Glória em abril de 2022 possibilitando em seguida a emissão da CRF pelo município de Uberlândia para que, em oportuno, esta companhia proceda com o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), conforme disposto na Lei Federal nº 13.465/2017

**ATIVIDADE 5 -** “3.2.5 Realizar a **implantação da infraestrutura essencial** do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, incluindo pavimentação de vias e sistemas de drenagem, sistemas de abastecimento de água potável, rede de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação pública”.

#### CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Durante o mês de dezembro de 2020, Cohab Minas protocolou para aprovação nos respectivos órgãos competentes os projetos (i) Geométrico e Terraplenagem de Vias; (ii) de Pavimentação de Vias; (iii) de Abastecimento de Água; (iv) de Esgotamento Sanitário; (v) de Drenagem Urbana; e (vi) de Travessia sob a Rodovia BR 050.

A seguir, as ações desenvolvidas e a situação atual de cada projeto para implantação de infraestrutura essencial do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória são apresentadas de forma pormenorizada.

### 5.1 - Projetos de Terraplenagem e Pavimentação

#### SITUAÇÃO ATUAL

Projetos de Terraplenagem de Vias e Geométrico e de Pavimentação de vias aprovados em 21/12/2020.

### 5.2 - Projeto de Abastecimento de Água

#### SITUAÇÃO ATUAL

Projetos de Implantação do Sistema de Abastecimento de Água aprovado em 04/08/2021.

### 5.3 - Projeto de Esgotamento Sanitário

#### SITUAÇÃO ATUAL

Projetos de Implantação do Sistema de Esgotamento Sanitário validado pelo DMAE em 21/12/2021.

### 5.4 - Projeto de Drenagem Pluvial

#### AÇÕES DESENVOLVIDAS

Em 22/03/2022 a Cohab Minas protocolou no DMAE o Projeto do Sistema de Drenagem Pluvial Interna devidamente revisado para atendimento ao 2º Parecer Técnico do Projeto de Drenagem Interna – Protocolo 2022000342”, recebido pela Cohab Minas por e-mail, em 01/02/2022

#### **SITUAÇÃO ATUAL**

A Cohab Minas está aguardando aprovação do DMAE no projeto de drenagem pluvial interna.

#### **5.5 - Projeto de Travessia sob a BR-050**

##### **AÇÕES DESENVOLVIDAS**

Em 14/05/2021 a Cohab Minas recebeu da Concessionaria ECO Rodovias resposta aos questionamentos enviados em 31/03/2021.

#### **SITUAÇÃO ATUAL**

O Projeto de Travessia sob a BR-050 pressupõe a conclusão do Projeto de Drenagem pluvial interna que está em fase de revisão para apresentação ao DMAE.

A previsão é de que o Projeto de Travessia sob a BR-050 seja revisado até o final do primeiro semestre de 2022.

**ATIVIDADE 6** – “3.2.6 *Instituir um fundo especial, sob gestão da COHAB, para recolhimento de recursos financeiros destinados a auxiliar o custeio das despesas para implantação da infraestrutura essencial e construção dos equipamentos públicos do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, tendo por fontes:*

*(a) valores relativos à venda direta de unidades imobiliárias, nas hipóteses previstas em lei, conforme avaliação técnica a ser feita pela COHAB, com base no valor de mercado, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias (art. 15, XV, 16, 84 e 85 da Lei n. 13.465/2017);*

*(b) contribuições por parte dos beneficiários da Reurb, em mecanismo de cobrança a ser instituído pela COHAB, que deve considerar, para fixação do valor a ser pago por cada beneficiário, sua renda familiar e as características de cada imóvel, inclusive isenção para famílias em situação de extrema pobreza, podendo adotar as medidas judiciais cabíveis para satisfação do crédito;*

*(c) aportes financeiros realizados por quaisquer entes públicos ou privados.”*

#### **CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

Em 23/07/2018, a Cohab Minas instituiu o Fundo Especial do Triângulo do Glória – FETG, nos termos do Regulamento Cohab Minas nº 01, aprovado pelo Ministério Público Federal – MPF, e da Instrução Cohab Minas nº 001, de 10 de junho de 2019.

Desde então, a Cohab Minas acompanha rotineiramente a arrecadação de valores provenientes dos contratos de contribuição, faz o repasse dos recursos ao Fundo Especial do Triângulo do Glória – FETG e monitora a situação de inadimplência.

##### **AÇÕES DESENVOLVIDAS**

Entre janeiro e março de 2022, a arrecadação de recursos por meio de contribuições mensais ao FETG permaneceu com redução de 50% no valor mensal, conforme solicitação da Associação de Moradores do Bairro Elisson Pietro (AMBEP) e aprovada pelo Ministério Público Federal (MPF).

#### **SITUAÇÃO ATUAL**

Entre agosto de 2018 e março de 2022, as contribuições feitas pelos moradores do Assentamento do Glória ao FETG deveriam somar um montante de R\$ 11.863,23 (onze milhões, oitocentos e sessenta e três reais e vinte e três centavos)

A Tabela 1 apresenta de forma detalhada a composição do FETG de acordo com a fonte dos recursos.

**Tabela 1 – Composição do FETG**

Fonte do Recurso	Em cobrança	Faturado (R\$/Mil)	Arrecadado (R\$/Mil)	Não arrecadado (R\$/Mil)
Contrato não residencial	151	R\$ 1.777,11	R\$ 841,99	R\$ 995,78
Contrato residencial	1.840	R\$ 10.086,12	R\$ 5.265,68	R\$ 4.852,81
<b>Total</b>	<b>1.990</b>	<b>R\$ 11.863,23</b>	<b>R\$ 6.107,67</b>	<b>R\$ 5.848,60</b>

Fonte: Sistema Gestor Hipotecário (SGH) – Cohab Minas

Na tabela 1 é possível observar que o maior montante de recursos integralizados no FETG é proveniente das contribuições relativas aos imóveis residenciais, seguida pelas contribuições provenientes da venda direta de

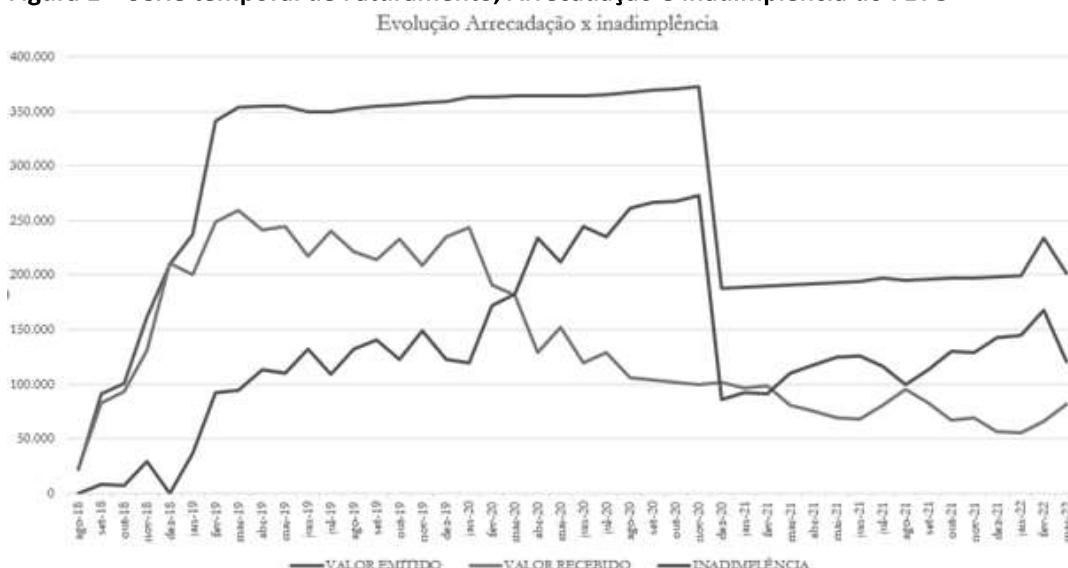
imóveis não residenciais e por último a demonstração de que desde a criação do FETG não houve aporte de recursos financeiros facultado a entes públicos ou privados.

Até março de 2022, o montante arrecadado foi de R\$ R\$ 6.107.666,79 (seis milhões, cento e sete mil, seiscentos e sessenta e seis reais e setenta e nove centavos), não computados os gastos executados e a rentabilidade da aplicação do recurso. Esse montante corresponde a 51,4% do valor total que deveria ter sido arrecadado.

Neste mesmo período, o montante não arrecadado é de R\$ R\$ 5.848.596,46 (cinco milhões, oitocentos e quarenta e oito mil, quinhentos e noventa e seis reais e quarenta e seis centavos), não computados os valores de multa e mora. O montante não arrecadado corresponde a 48,5% do valor que deveria ter sido arrecadado.

A Figura 1 apresenta o comportamento da arrecadação e da inadimplência, mensalmente, desde a constituição do FETG.

**Figura 1 – Série temporal de Faturamento, Arrecadação e Inadimplência do FETG**



Fonte: Sistema Gestor Hipotecário (SGH) – Cohab Minas

A figura 1 evidencia a queda constante nos valores arrecadados desde a constituição do FETG, especialmente a partir de abril de 2020, momento em que o valor da inadimplência ultrapassa o valor de arrecadação.

Chama atenção ainda o fato de quem em fevereiro de 2022, foi feita a repactuação do valor da prestação mensal, conforme previsto nos contratos de contribuição, o que gerou reajuste no valor da prestação mensal. No entanto, em razão de solicitação dos beneficiários pagantes, o reajuste foi revisto e retroagido no mês seguinte, voltando a prestação ao valor anteriormente cobrado até que se iniciem as obras no local.

A Tabela 2 apresenta o detalhamento da inadimplência considerando se a fonte do recurso é proveniente das contribuições acordadas por meio dos contratos residenciais ou dos valores relativos aos imóveis não residenciais.

**Tabela 2- Detalhamento da situação de inadimplência**

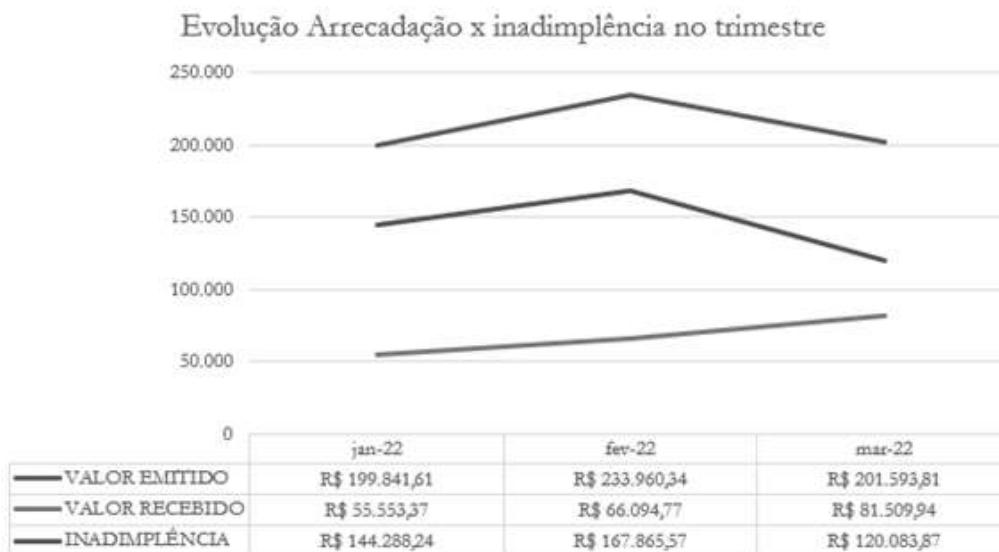
ORIGEM DO RECURSO	CONTRATOS			TOTAL GERAL DA INADIMPLÊNCIA (R\$)		
	EM COBRANÇA	EM DIA	EM DÉBITO	Principal (R\$)	juros+multa (R\$)	Inadimplência total (R\$)
Contrato não residencial	151	9	142	995.781,81	358.918,64	1.354.700,45
Contrato residencial	1.840	231	1.609	4.852.814,65	1.230.338,35	6.083.153,00
<b>TOTAIS</b>	<b>1.991</b>	<b>240</b>	<b>1.751</b>	<b>5.848.596,46</b>	<b>1.589.256,99</b>	<b>7.437.853,45</b>

Fonte: Sistema Gestor Hipotecário (SGH) – Cohab Minas

**Noutro giro, ao se considerar especificamente o primeiro trimestre de 2022, é possível observar conforme apresentado na Figura 2 que o valor da inadimplência no mês de março de 2022 teve uma certa redução, com melhoria na arrecadação especialmente se comparado aos meses de janeiro e fevereiro do mesmo ano, presentes no gráfico.**

**E, mesmo sendo uma reação ainda tímida, pode indicar um novo direcionamento das lideranças locais na instrução aos moradores para que retomem o pagamento das prestações mensais buscando acelerar a execução dos trabalhos necessários à execução da Regularização Urbana no Assentamento do Glória.**

Figura 2 – Série temporal de Faturamento, Arrecadação e Inadimplência do FETG



Fonte: SGH – Sistema Gestor Hipotecário - Cohab Minas

No período de janeira a março de 2022 a arrecadação foi de **R\$ 203.255,68** (duzentos e três mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e oito centavos), sendo **R\$ 55.553,67** (cinquenta e cinco mil, quinhentos e cinquenta e três reais e sessenta e sete centavos) em janeiro, **R\$ 66.094,77** (sessenta e seis mil, noventa e quatro reais e setenta e sete centavos) em fevereiro e R\$ 81.509,94 (oitenta e um mil, quinhentos e nove reais e noventa e quatro centavos) em março.

Ainda que neste período seja mantida vigente a Resolução Cohab Minas nº 401 que reduz em 50% o valor das prestações mensais, o valor não arrecadado no mês foi de **R\$ 432.237,68** (quatrocentos e trinta e dois mil, duzentos e trinta e sete reais e sessenta e oito centavos), valor que corresponde a **68%** do valor faturado.

**ATIVIDADE 7 – “3.2.7 Cooperar na implantação dos equipamentos públicos municipais (unidade de educação infantil, creche e unidade de saúde) e realizar a doação ao MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA da propriedade dos imóveis destinados à instalação desses equipamentos, conforme indicado no projeto de regularização fundiária, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto de REURB. Por ocasião da doação, os terrenos deverão estar livres da ocupação de terceiros e sem quaisquer construções e benfeitorias, assumindo o MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA, a partir de então, a responsabilidade por sua vigilância e conservação.”**

#### **CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

A Cohab Minas destacou, na Planta Urbanística Cadastral Final do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, o Lote 05 da Quadra 28 (Figura 3) como “área institucional”. Essa área com cerca de 2.000m<sup>2</sup> está destinada à implantação dos equipamentos públicos municipais (unidade de educação infantil, creche e unidade de saúde).

**Figura 3 – Área Institucional reservada no Triângulo do Glória**



Fonte: Google Earth

### SITUAÇÃO ATUAL

A Planta Urbanística Cadastral Final recebeu anuênciça da Secretaria de Planejamento de Uberlândia e na Descrição de Quadras e Lotes (DQL) está destacado o lote 05 da quadra 28 como área institucional conforme observado na Figura 4 – Descrição de Quadras e Lotes.

Figura 4 – Descrição de Quadras e Lotes

COHAB MINAS COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS		DESCRÍÇÃO DE QUADRAS E LOTES / PLANILHA DE ENDEREÇOS					FOLHA: 77 de 132	
EMPREENDIMENTO: Bairro Élisson Prieto - Glória		MUNICÍPIO: UBERLÂNDIA			UNID. CIVIL Lote 28	RESPONSAVEL: Juliana Rosa Ziller CAU-MG A35755-3	DATA: Mai. 2021	
Observações:					NR. DA QUADRA: 28	ÁREA DA QUADRA(m²): 13.445,86		
Lote	RUA	Número	DIVISAS / CONFRONTANTES		ÁREA(m²)	MODALIDADE De acordo com a Lei 13.465/2017		
05	RUA C (Conhecida popularmente por Rua Frei Tito)	1295	FRENTE Rua C	LAT. DIREITA Lotes 01,02,03,04 e 04-A	RUA D	Lotes 06 e 46	2.052,58	ÁREA INSTITUCIONAL
	RUA D (Conhecida popularmente por Rua Antônio Ribeiro)	1290	41,78	50,82	40,07	49,65		

Fonte: Gerencia de Construção - DQL

**ATIVIDADE 8 – “3.2.8 Promover, semestralmente, uma audiência pública em Uberlândia, MG, para prestar informações à sociedade, com transparência e objetividade, sobre o andamento dos trabalhos relativos à Reurb do núcleo urbano informal consolidado do triângulo do Glória.”**

### CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A Cohab Minas participa semestralmente, desde 2018, da reunião do Fórum de Acompanhamento da Regularização Fundiária Urbana do Glória – FARG, prestando informações à sociedade, com transparência e objetividade, sobre o andamento dos trabalhos relativos à Reurb do núcleo urbano informal consolidado do Triângulo do Glória.

O formato e periodicidade do FARG estão estabelecidos e buscam atender seus participantes a contento. Dessa forma, a Cohab Minas confirmou sua participação na próxima reunião do FARG que ocorrerá no mês de dezembro.

### SITUAÇÃO ATUAL

A 7ª Reunião do Fórum de Acompanhamento da Regularização Fundiária Urbana do Glória – FARG acontecerá de forma presencial no 11 de abril de 2022 e a Cohab Minas já confirmou sua participação.

### OUTRAS AÇÕES DESENVOLVIDAS PELA COHAB

Nesta sessão a Cohab Minas aponta o andamento dos desdobramentos de demais ações desenvolvidas pela Companhia.

- **Convênio de Cooperação Técnica Específico para implantação da rede de Abastecimento de água.**
  - Assinatura 05/10/2021
  - Transferência de recurso ao Município de Uberlândia em 23/11/2021 no valor de R\$ 1.896.810,79 (Um milhão, oitocentos e noventa e seis mil, oitocentos e dez reais e setenta e nove centavos) referente a primeira parcela do recurso necessário à Implantação da obra de Abastecimento de água.
  - Licitação em 18/01/22
  - Homologação em 02/03/22 – Empresa vencedora: Coima - Construtora de Infraestrutura e Meio Ambiente Ltda.

- Mandado de segurança impetrado pela segunda colocada COSAN Engenharia Ltda na primeira quinzena de março. O processo está aguardando julgamento.

- **Instituição do CEP – Código de Endereçamento Postal**

A partir do mês de janeiro de 2022 os boletos com as contribuições mensais estão sendo enviados via “Correios”. A empresa de correios tem alegado falta de condições para transitar no interior do assentamento, não executando dessa forma a entrega diretamente no endereço do contribuinte a orientação é para que os boletos sejam retiradas nos Correios - CDD Uberlândia Leste, Av. João Naves de Ávila, 6460 - Santa Luzia, Uberlândia - MG, 38408-703.

- **Ação de Negociação de Débito**

Aguardando início das obras para efetivação.

A companhia analisa ainda a possibilidade de inclusão dos contratos para “cobrança” e negociação pela mesma empresa responsável pelas negociações nas demais carteiras da companhia.

Previsão de que no mês de maio seja efetivada a inclusão dos contratos de contribuição para que as negociações sejam feitas de forma terceirizada.

A proposta de negociação será submetida antes a todos os interessados.

- **Adesão ao Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, integrante do Programa Casa Verde e Amarela.**

Em 25 de março de 2022 foi divulgada a Portaria de nº 899 que divulgava o resultado do Processo de seleção para o Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, integrante do Programa Casa Verde e Amarela e neste não constava a adesão do município de Uberlândia ao programa, fato impeditivo ao aceite da proposta de inclusão do Assentamento do Glória no programa.

## CONCLUSÃO

No período de janeiro a março de 2022 a Cohab Minas protocolou o Projeto do Sistema de Drenagem pluvial interna no DMAE de Uberlândia e efetuou o envio dos boletos com as contribuições mensais via correios.

No que se refere ao FETG, no mês de março de 2022, foi possível observar um aumento no valor arrecadado no mês, no entanto, o valor de inadimplência permanece alto e continua superando o valor arrecadado em mais de 60%.

Por fim, neste período a Cohab Minas organizou a 7ª reunião do FARG e preparou a documentação necessária para protocolar o Requerimento de Instauração da Reurb-s do Assentamento do Glória no município de Uberlândia previsto para abril de 2022.

Elaborado por:

Salete de Oliveira

Gestora do Projeto



Documento assinado eletronicamente por **Salete de Oliveira, Gestora de Iniciativa**, em 02/05/2022, às 09:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017.



Documento assinado eletronicamente por **Clovis de Paula Pupo Nogueira, Assessor III**, em 02/05/2022, às 18:16, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[http://sei.mg.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **45785771** e o código CRC **4701F93B**.

25/05/2022 10:19

SEI/GOVMG - 45785771 - Relatório



---

Referência: Processo nº 5070.01.0000341/2019-42

SEI nº 45785771