



REFLEXÕES SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO ASSENTAMENTO DO GLÓRIA NA CIDADE DE UBERLÂNDIA – MG

Reflections on the land regularization of Glória's settlement in Uberlândia city – MG

Reflexiones sobre la regularización de la tierra del Asentamiento de Glória en la ciudad de
Uberlândia – MG

 <https://doi.org/10.35701/rcgs.v23.703>

Júlio César Ramires¹

Histórico do Artigo:

Recebido em 12 de Outubro de 2020

Aceito em 23 de Dezembro de 2020


Publicado em 12 de Maio de 2021

RESUMO

Este artigo reflete sobre o processo de regularização fundiária do Assentamento do Glória em Uberlândia, tendo como recursos metodológicos a pesquisa documental, os trabalhos de campo e a realização de entrevistas informais com atores-chaves. As políticas de regularização fundiária urbana precisam ser associadas a outras políticas públicas para interromper o ciclo infinito de reprodução de novas ocupações irregulares. Os três anos de implantação do projeto de regularização não foram suficientes para implantar todas as ações, sendo um período pequeno para se realizar um balanço das ações. Percebeu-se elevada inadimplência no pagamento das parcelas por parte dos moradores que poderão comprometer a realização de diversas obras na área, tais como a construção dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário, sistema de drenagem pluvial e de pavimentação, já que é a única fonte de recursos prevista para implementar essas ações. Constatou-se também a comercialização de moradias por parte dos moradores que pode estar associado às dificuldades de honrar com os compromissos de pagamento das mensalidades ou por causa do processo de valorização da área dando margem a processos especulativos. O processo de regularização do Assentamento do Glória repete os mesmos problemas constatados em pesquisas acadêmicas sobre o tema em outras localidades.

Palavras-chave: Assentamentos precários, Regularização fundiária urbana, Moradia popular, Assentamento do Glória, Uberlândia – MG.

¹ Professor Titular do Instituto de Geografia da Universidade Federal de Uberlândia (UFU). E-mail: ramires_julio@yahoo.com.br

 <https://orcid.org/0000-0002-4576-8051>

ABSTRACT

This article reflects the process of land regularization of the Assentamento do Glória in the city of Uberlândia. Documentary research, fieldwork and informal interviews with key actors were the methodological resources used. The land tenure regularization process is time consuming, and these three years of implementation were not enough to complete the entire process. This is a short period to carry out an assessment of the actions, considering that most of them are still in the implementation process, while others have not even been implemented. The high default of residents in the payment of installments may compromise the execution of several works in the area, such as the construction of water supply and sewage systems, rain drainage and paving systems. This the only source of funds expected to implement these actions. It was also found that residents were selling houses, which may be associated with the difficulties of honoring the monthly payment commitments or because of the significant process of appreciation of the area giving rise to speculative processes. The regularization process of the Assentamento do Glória repeats the same problems found in academic research on the topic in other locations.

Keywords: Precarious settlement, Land urban regularization, Popular housing, Assentamento do Glória, Uberlândia -MG.

RESUMEN

El objetivo principal de este artículo es reflejar el proceso de regularización de tierras del Assentamento do Glória na ciudad de Uberlândia. La investigación documental, el trabajo de campo y las entrevistas informales con los principales actores fueron los recursos metodológicos utilizados. El proceso de regularización de tierras es largo, y estos tres años de aplicación no fueron suficientes para concluir todo el proceso, siendo un período corto para llevar a cabo un balance de acciones. El alto incumplimiento de los residentes en el pago de las cuotas puede comprometer la realización de varias obras en la zona, como la construcción de los sistemas de abastecimiento de agua y de agotamiento sanitario, el sistema de drenaje pluvial y la pavimentación, teniendo en cuenta que es la única fuente de recursos prevista para llevar a cabo estas acciones. También se observó que la venta de viviendas por parte de los residentes puede estar asociada a dificultades para cumplir los compromisos de pago mensual o debido al importante proceso de valoración de la zona que da lugar a procesos especulativos. El proceso de regularización del Assentamento do Gloria repite los mismos problemas encontrados en la investigación académica sobre el tema en otros lugares.

Palabras clave: Asentamientos precarios, Regularización de tierra urbana, vivienda popular; Assentamento do Glória; Uberlândia – MG.

INTRODUÇÃO

Nos últimos anos cresceu o número de ocupações irregulares na cidade de Uberlândia, refletindo o processo de crescimento econômico desigual e excludente, dos processos especulativos da terra urbana, demonstrando a fragilidade das políticas públicas para o enfrentamento da problemática da habitação. O rápido processo de urbanização em curso no Brasil, as suas respectivas contradições socioespaciais, políticas e econômicas, bem como a sua inserção em uma escala global, têm apontado uma série de desafios tanto para os estudiosos da cidade e do urbano, bem como aos gestores públicos mais comprometidos com essas mudanças no nosso país. Os problemas ligados à produção do espaço urbano, tais como a segregação socioespacial, as ocupações irregulares, mobilidade, moradia, serviços públicos apresentam-se como questões cruciais a serem enfrentadas nas grandes metrópoles e nas cidades médias.

Os meios de comunicação, especialmente a mídia televisiva, se encarrega de apresentar quase que diariamente as mazelas das cidades brasileiras, e as recentes manifestações que ganharam as ruas em junho de 2013 evidenciaram a insatisfação de parcela da população que clamava por melhorias dos serviços públicos e a qualidade de vida nas cidades. O desabamento do edifício ocupados por integrantes do movimento dos sem teto na cidade de São Paulo, em maio de 2018, evidenciou a crise da moradia e o papel das ocupações irregulares nas grandes metrópoles brasileiras.

Deve-se destacar que não é o tamanho ou porte demográfico da cidade o principal responsável pelos problemas urbanos, mas sim a forma como o desenvolvimento econômico e social é conduzido pelos diferentes atores públicos e privado, tanto no âmbito da política quanto da economia, e como isso se rebate sobre diversos aspectos da realidade urbana.

Deve-se ressaltar que, os estudos acadêmicos sobre os assentamentos precários têm se concentrado em análise das grandes metrópoles, sendo necessário pesquisa sobre cidades de diferentes dimensões. Dados apresentados por Nadalin; Krause; Lima Neto (2014) indicaram que entre 2000 a 2010 a participação de população em Aglomerados Subnormais em metrópoles caiu de 61%, em 2000, para 54%, em 2010, enquanto nas capitais regionais aumentou de 11% para 14%. Quando se observa as categorias inferiores, como os centros sub-regionais, centros de zona e centros locais, nota-se que, em 2010, eram responsáveis por 5,46% do total brasileiro de população em Aglomerados Subnormais, enquanto, em 2000, somavam 2,8%. Assim, apesar de contribuírem com uma parcela muito pequena desta população, nota-se como sua participação quase dobrou, o que seria consequência de uma relativa “desmetropolização” dos Aglomerados Subnormais. Esta pesquisa procura contribuir para um maior esclarecimento sobre possíveis particularidades dos assentamentos precários em cidades médias. Essas cidades, em sua grande maioria, possuem atividades econômicas importantes e atuam como polos econômicos em um contexto regional, apresentando uma estrutura interna que se torna cada dia mais complexa.

A cidade de Uberlândia se destaca no contexto econômico de Minas Gerais, mas também comporta muitas desigualdades socioespaciais, dentre elas, as ocupações irregulares. A recente expansão do perímetro urbano da cidade é apontada como uma das alternativas para a ampliação do número de construções habitacionais populares, mas cabe ressaltar que cerca de 40% dos terrenos situados no interior da malha urbana não estão ocupados, evidenciam as contradições e os interesses especulativos na produção do espaço urbano.

Em 2012, um grupo de famílias ocupou em 2012 uma parte do terreno do Campus do Glória da Universidade Federal de Uberlândia, e durante mais de cinco anos foram registrados

embates na luta em prol da regularização do assentamento, envolvendo o Movimento dos Sem Teto do Brasil (MSTB), a Universidade Federal de Uberlândia, o Ministério Público Federal e a Prefeitura Municipal de Uberlândia, culminando com a decisão de sua regularização fundiária em dezembro de 2017.

Este artigo tem como objetivo refletir sobre o processo de regularização fundiária do Assentamento do Glória em Uberlândia, apontando os seus limites, e a pesquisa documental foi o principal recurso metodológico para a reconstituição desse processo. Adicionalmente, realizou-se trabalhos de campo para identificação das características socioespaciais do assentamento, bem como a realização de entrevistas informais com atores-chaves envolvidas nesse processo.

Uma contextualização das ocupações irregulares no Brasil

A literatura sobre ocupações irregulares no Brasil, desenvolvidas em várias áreas do conhecimento, tais como a geografia, sociologia, arquitetura e urbanismo, planejamento urbano, é vasta e não cabe neste momento o seu resgate. A partir desses estudos é possível afirmar que a “irregularidade” tem sido o traço fundamental da produção do espaço urbano brasileiro.

Em linhas gerais pode-se afirmar que as áreas de ocupação irregular são marcadas pelas seguintes características gerais: elevada densidade habitacional; deficiência de infraestrutura; carência de equipamentos comunitários e de áreas livres de lazer; habitações precárias; ocupações em áreas de risco iminente ou de áreas de interesse social; irregularidade fundiária e edilícia.

Até o início do século XX os cortiços eram a forma de habitação mais comum nas cidades brasileiras, abrigando os grupos sociais de menor renda, sendo formas arquitetônicas marcadas pela sua precariedade. A partir da erradicação desses cortiços, as favelas tornaram-se a forma de moradia predominante na paisagem das grandes metrópoles brasileiras. Ao longo do tempo, adicionou-se às periferias dessas cidades os loteamentos irregulares e clandestinos.

A definição oficial de favela foi criada pelo IBGE e adotada a partir da década de 1950 e ao longo das décadas seguintes foi sofrendo poucos ajustes, mantendo, de certa forma o mesmo conteúdo, e utilizando-se a terminologia de “aglomerado subnormal”, definido pelo referido órgão como

um conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais (barracos, casas, etc.) carentes, em sua maioria de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e/ou densa. A identificação dos aglomerados subnormais é feita com base nos seguintes critérios: a) Ocupação ilegal

da terra, ou seja, construção em terrenos de propriedade alheia (pública ou particular) no momento atual ou em período recente (obtenção do título de propriedade do terreno há dez anos ou menos); e b) Possuir pelo menos uma das seguintes características: • urbanização fora dos padrões vigentes - refletido por vias de circulação estreitas e de alinhamento irregular, lotes de tamanhos e formas desiguais e construções não regularizadas por órgãos públicos; • precariedade de serviços públicos essenciais, tais quais energia elétrica, coleta de lixo e redes de água e esgoto. (IBGE, 2010, p. 18).

Com a aprovação da Política Nacional de Habitação (PNH) o Ministério das Cidades, por meio da sua Secretaria Nacional de Habitação, procurou sistematizar os conceitos envolvendo as moradias precárias. No quadro 1 são apresentadas essas tipologias que passam a ser denominadas, no seu conjunto, por assentamentos precários.

A tipologia dos assentamentos precários arrolados no quadro 1, revela a complexidade das moradias populares, e as diversas estratégias adotadas por esses grupos de menor renda para enfrentar o problema.

A literatura acadêmica, por sua vez, procurou estabelecer uma distinção entre os assentamentos irregulares e os clandestinos. O primeiro tipo enquadra-se nessa categoria por não cumprir integralmente normas urbanísticas, enquanto o segundo refere-se a parcelamentos do solo e venda dos lotes sem nenhum registro nos órgãos municipais e Cartório de Registro de Imóveis.

Apesar da definição oficial de aglomerado subnormal, a terminologia favela aparece de forma variada no ambiente acadêmico, bem como no dia-a-dia da gestão municipal. Tanto as favelas quanto os loteamentos irregulares/clandestinos contam com estratégias de autoconstrução.

Quadro 1: Caracterização das principais tipologias de assentamentos precários, segundo variáveis relevantes.

Variáveis	Tipologia de assentamentos precários			
	Cortiços	Favelas	Loteamentos irregulares	Conjuntos habitacionais
Acesso à moradia	Aluguel sem contrato ou ocupação ilegal do imóvel abandonado (público ou privado)	Ocupação ilegal de áreas públicas ou privadas, seguida de compra e venda informal (sem registro)	Compra e venda entre agentes privados. Sem escritura no registro imobiliário.	Compra e venda ou concessão de uso pelo poder público (sem registro). Ocupação ilegal.
Terreno	Lote irregular	Dimensões irregulares. Resultam de subdivisão informal de lote ou gleba ou área de proteção ambiental	Lote de dimensão regular em gleba parcelada irregularmente.	Cota parte de terreno ou lote, em gleba parcelada pelo poder público, sem aprovação formal.
Localização	Áreas centrais	Áreas centrais, intermediárias ou periféricas adequadas ou não à urbanização.	Áreas de periferia adequadas ou não à urbanização.	Áreas de periferia adequadas ou não à urbanização.
Traçado urbano e infraestrutura	Inserido em áreas consolidadas com traçado urbano regular	Inserido em áreas com ou sem infraestrutura. Nas áreas internas do assentamento: traçado	Traçado urbano regular. Viário com problemas de drenagem e	Traçado urbano regular. Infraestrutura completa ou não, com problemas de manutenção.

	e dotadas de infraestrutura.	desordenado; predominância de vias de pedestres e escadarias; ausência ou precariedade das demais infraestruturas.	trafegabilidade; precariedade das demais infraestruturas. Áreas públicas ocupadas por favelas.	Áreas públicas ocupadas por favelas.
Condições da unidade habitacional	Cômodo resultante da subdivisão de imóvel degradado. Uso coletivo de instalações sanitárias. Hidráulica e elétrica precárias. Insalubridade	Autoconstrução; problemas estruturais; materiais inadequados; hidráulica e elétrica precários e irregulares. Insalubridade e risco	Autoconstrução ou mutirão; falta de acabamento; materiais de baixa qualidade; hidráulica e elétrica regulares ou não.	Construção por empreiteira ou mutirão; materiais de baixa qualidade; falta de acabamento e manutenção; áreas comuns e entorno degradado.

Fonte: Brasil (2010, p. 20).

Esses diferentes tipos de moradia, com exceção para os cortiços, tem uma padrão de localização predominantemente periférico, reproduzindo os processos de segregação socioespacial marcantes das grandes metrópoles, mas também presentes em cidades de porte médio.

A Secretaria Nacional de Habitação também estabeleceu uma tipologia de intervenções, levando em conta que os assentamentos apresentam características variadas, com custos e intervenções diferenciadas. As categorias estabelecidas no quadro 2 foram baseadas em experiências de regularização fundiária já realizadas no país.

Quadro 2: Classificação dos assentamentos precários segundo categorias de intervenção.

Tipos	Características
Reassentamento ou Realocação em área externa ao perímetro do assentamento precário	Corresponde aos assentamentos “não urbanizáveis, em áreas de com restrições absolutas para uso habitacional”. O reassentamento deverá ocorrer para local mais próximo possível da área ocupada originalmente.
Remanejamento ou relocação dentro do próprio perímetro do assentamento precário	Corresponde à intervenção de remoção temporária e reconstrução das unidades habitacionais no mesmo terreno do assentamento, incluindo sua urbanização
Urbanização Simples	Corresponde às intervenções de urbanização de mais baixo custo, devido ao baixo número de remoções e condições mais favoráveis para obras.
Urbanização Complexa	Compreende a intervenção em assentamentos com alto grau de densidade, de urbanização de alto custo com a necessidade de realização de complexas obras.

Regularização fundiária	Corresponde aos assentamentos que não demandam obras de urbanização, mas apenas de regularização fundiária.
-------------------------	---

Fonte: Brasil. (2010, p.62-64). Adaptação: J. C L. Ramires.

As categorias de intervenção variam de ações mais radicais, como as realocações em outra área, e por outro lado, medidas mais simples, como obras de urbanização simples ou mais complexa, e por último, aqueles que demandam apenas dos mecanismos jurídicos para a sua regularização.

Conforme destaca Fernandes (2007, p, 21)

O termo “regularização” tem sido usado pelas diversas municipalidades com sentidos diferentes, referindo-se em muitos casos somente a urbanização das áreas informais, isto é, aos programas de implementação de obras de infraestrutura urbana e prestação de serviços públicos. Em outros casos, o termo é usado para se referir tão somente as políticas de legalização fundiária das áreas e dos lotes ocupados informalmente.

Segundo Alfonsín (2007) há três visões de regularização fundiária no país, cada uma enfatizando determinado aspecto, a saber: regularização fundiária como regularização dos lotes com destaque na dimensão jurídica do lote; regularização fundiária como urbanização do assentamento, com foco na ordenação do espaço; e a regularização fundiária como regularização urbanística, como foco na flexibilização dos preceitos urbanístico da cidade legal, visando sua aplicação na cidade ilegal. Para a autora a regularização é

um processo conduzido em parceria pelo Poder público e população beneficiária, envolvendo as dimensões jurídica, urbanística e social de uma intervenção que, prioritariamente, objetiva legalizar a permanência de moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia e, acessoriamente, promove melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento, bem como incentiva o pleno exercício da cidadania pela comunidade sujeito do projeto. (ALFONSÍN, 2007, p. 78).

Assim sendo, na visão da referida autora, a legalização da posse com titulação e registro imobiliário, a melhoria do ambiente urbano do assentamento, e o resgate ético dessas populações marginalizadas socioespacialmente são as dimensões fundamentais do processo de regularização fundiária.

Nessa direção, Correia e Farias (2015, p, 867), destacam que a regularização fundiária plena

é aquela que apresenta quatro dimensões: (a) a registra, que visa à garantia da posse ou à tutela da propriedade; (b) a urbanística, que permite a integração plena da moradia à cidade, seus equipamentos coletivos, serviços públicos e direitos fundamentais; (c) a ambiental, que proporcione a seus moradores e suas próximas gerações uma vida saudável e (d) a social, que garante oportunidades a seus

habitantes para que no presente, desfrutem de uma vida digna, e, no futuro, até possam permanecer em suas comunidades de origem, mas não por necessidade e, sim, por opção.

Fernandes (2007) também pontua que os programas de regularização fundiária no Brasil assumem, em sua grande maioria, uma postura curativa, dissociado de políticas públicas mais amplas.

Entende-se, assim, que as políticas de regularização fundiária não podem ser formuladas de maneira isolada. Elas necessitam ser combinadas com outras políticas públicas preventivas, para quebrar o ciclo de exclusão que gera a informalidade. Isso requer intervenção direta e investimento público, sobretudo por parte dos municípios, para produzir opções de moradia, democratizar o acesso à terra e promover uma reforma urbana ampla. Regularizar sem interromper o ciclo de reprodução da irregularidade acaba implicando, além do sofrimento renovado da população, uma demanda de recursos públicos infinitamente maior. (FERNANDES, 2007, p. 24).

O autor reafirma que a regularização fundiária precisa ser reformulada em sintonia com ações socioeconômicas e política-institucional focada na erradicação da pobreza por meio da criação de emprego e renda.

Atualmente cerca de 6% da população brasileira vive em assentamentos precários e na maioria das grandes cidades a ocupação de terras tornou-se uma regra ditada pela falta de alternativas, com grande parte da população residindo de forma irregular/ilegal. Conforme destacam Lima e Somekh (2013, p. 110) “esse fenômeno não é de natureza transitória, ao contrário, os assentamentos precários são elementos da estrutura fixa das cidades...”

Maricato (2004, p. 125), por sua vez, nos lembra que

O *approach* tradicional do planejamento urbano em relação aos assentamentos de baixa renda tem sido “esquecer” ou estigmatizar esses territórios (denominando-os “subnormais”) e investir neles politicamente. Investir politicamente significa negociar votos como moeda de barganha, provendo investimento em infraestrutura e serviços como “concessões” ou “favores” do prefeito ou vereador para as comunidades. Esse mecanismo tem sido uma fonte muito importante de poder político na esfera local, na medida em que assentamentos irregulares ou ilegais não têm o mesmo direito à infraestrutura e aos serviços como a cidade legal possui. O estatuto ilegal de seu ambiente torna os habitantes de baixa renda mais vulneráveis ao clientelismo.

A propriedade da terra urbana se coloca como uma das questões cruciais na produção do espaço urbano, e Fernandes (2008, p. 54) reconhece que

Não há mais como ignorar que legalidade e ilegalidade são duas faces do mesmo processo social de produção do espaço urbano. A ilegalidade urbana tem de ser compreendida não apenas nos termos da dinâmica entre sistemas políticos e mercados de terras, como também em função da natureza da ordem jurídica em vigor, sobretudo no que se refere à definição de direitos de propriedade imobiliária urbana.

Lima e Somekh (2013) reconhecem os avanços teórico-conceituais na literatura acadêmica nacional sobre os assentamentos precários, mas destacam limitações nos estudos que

apontem instrumentos metodológicos para a transformação dessa realidade. Assim sendo, apresentam uma proposta metodológica para o diagnóstico e análise urbanísticas dos assentamentos precários a partir de um conjunto de componentes temáticos. Os componentes da estrutura temática leva em conta a representação cartográfica dos seguintes aspectos: morfologia do sítio (com a sua possível característica adversa, risco, insalubridade, e/ou deseconomias na construção de moradias e da infraestrutura); categorias dos acessos; densidade por quarteirão; padrão de qualidade das habitações; uso dos espaços; estudos de saneamento e situações de risco.

Conforme destaca Maricato (2004, p. 111), o

Urbanismo de risco é aquele marcado pela insegurança, quer do terreno, quer da construção, ou ainda da condição jurídica da posse do território. As terras onde se desenvolvem esses mercados de moradia para os pobres, são em geral, justamente aquelas que, pelas suas características ambientais, são as mais frágeis, perigosas e difíceis de ocupar com urbanização: encostas íngremes, beiras de córregos, áreas alagadiças. [...] O risco é, ante de mais nada, do morador: o barraco pode deslizar ou inundar com chuva, a drenagem e o esgoto podem se misturar nas baixadas – a saúde e a vida são assim ameaçadas.

A maior parte das favelas brasileiras, por exemplo, estão localizadas em áreas do poder público e áreas de fragilidade ambiental, tais como encostas, margens de córregos, ou áreas de proteção ambiental. A esse respeito, Correia e Farias (2015, p. 886) nos chama atenção para o fato de que

Faz-se necessário a integração das APPs à dinâmica urbana, pois tais espaços tendem a ficar ociosos, estando sujeitos a todo tipo de insegurança e de ocupação irregular. Por estarem normalmente à margem do mercado imobiliário, devido à vedação legal, mas, também, à instabilidade hídrica e geológica, tais lugares acabam ficando marginalizados sob todos os aspectos. É que em regra as APPs são espaços ecologicamente protegidos por força de uma obrigação genérica, ao contrário do que acontece com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC – cujas unidades de conservação possuem gestores diretos e específicos.

Carlos (2014, p. 54), nos chama atenção para a necessidade de construção de uma análise da realidade urbana que leve em conta uma atitude crítica e um comportamento radical.

A radicalidade exige a construção de um projeto de 'sociedade nova', fundada na produção de um conhecimento capaz de colocar no centro do debate a realização da humanidade do homem, livre das ideologias e das representações vindas do mundo das coisas, manipulado pela comunicação midiática e pelo Estado, apreendendo as possibilidades existentes num mundo em transformação e iluminando as resistências e insurgências capazes de romper com a lógica institucional e o produtivismo, para pensar o mundo em sua complexidade.

A irregularidade tem sido o traço marcante na produção do espaço urbano no país e a criação do Estatuto da Cidade em 2001, apontado como o instrumento jurídico para reverter os

processos especulativos em torno da terra urbana, ao longo das últimas décadas tem evidenciado suas limitações frente ao jogo de interesses do mercado imobiliário.

As ocupações irregulares no espaço urbano de Uberlândia

Há poucos estudos acadêmicos sobre os assentamentos precários em Uberlândia, destacando-se a dissertação pioneira de Freitas (2005) sobre as ocupações irregulares do São Francisco e Joana D'Arc, e os trabalhos mais recentes de De Sordi (2014) e Mariano (2016), Dias (2017) e Souza (2020). Também encontramos muitas dificuldades no tocante a dados sobre essas ocupações nos órgãos e setores da Prefeitura Municipal de Uberlândia, difícil de precisar o problema de forma adequada, ficando dependentes da mídia local. Esse foi um problema crítico no desenvolvimento dessa pesquisa, devendo-se levar também em conta a dinamicidade do processo, com ocupações surgindo, mas também sendo eliminadas por processos rápidos de reintegração de posse.

Segundo Soares et al (2010), em 2007 haviam 54 ocupações irregulares no município de Uberlândia, sendo 27 na área urbana e 27 na área rural. Na área urbana havia 5 loteamentos irregulares, 6 loteamentos clandestinos e 16 ocupações irregulares, e algumas dessas ocupações estavam localizadas em áreas de preservação permanentes, ao longo do Córrego dos Cavalos, Córrego do Salto, Córrego do Lagoinha/Shopping Park, Córrego do Óleo, Córrego do Guaribas e no rio Uberabinha. Algumas dessas áreas encontram-se em processo de regularização fundiária, mas novas áreas surgiram o longo do tempo, evidenciado a dinâmica e complexidade do processo de produção do espaço urbano.

Segundo o Plano Local de Interesse Social – Diagnóstico Estratégico de Interesse Social de 2009, elaborado pela Secretaria de Habitação de Uberlândia, existiam cerca de 14 assentamentos irregulares, e 50 mil pessoas cadastradas na Secretaria Municipal de Habitação aguardando a possibilidade de adquirir sua casa própria. A localização desses espaços se concentrava especialmente no setor leste, com a presença de assentamentos precários, mas atualmente esse perfil se transformou, com presença de assentamentos em todos os setores urbanos, com exceção do setor Central.

De Sordi (2014) aponta as disputas entre movimentos sociais com um “mapa” das demandas por moradia nas ocupações irregulares, e o mapa do poder público, indicando as condições dos assentamentos e as perspectivas de sua urbanização, que reproduzimos na íntegra a seguir. Não nos propomos nesse momento realizar um balanço da situação de cada área, tendo em vista que este não é nosso foco, mas ressaltamos que após 7 anos ocorreram transformações

na situação de cada uma dessas áreas, bem como um conjunto de novas ocupações surgiram a partir de 2015. O quadro 3 revela a importância das informações sistematizadas para as ações dos movimentos sociais pela moradia. Nos chama atenção que o D. Almir, hoje praticamente um bairro urbanizado, com infraestrutura e equipamentos públicos como escolas e unidades de saúde, ainda registre pendências na regularização desde a década de 1990, demonstrando como os processos de regularização fundiária podem ser complexos e durar muito tempo. O mesmo se aplica ao Lagoinha, criado nos anos 1980, mas abrigando uma pequena área à beira de córrego ocupada de forma irregular. A maioria das ocupações do início de 2000, ainda não foram plenamente regularizadas, como São Francisco e Joana D'Arc Novo, Celebridade, Zaire Resende, Morumbi II e III, Uberlândia Viva, Morada Nova I, II. e III, Comunidade Bela Vista, Chácara bela Vista e Tocantins e Taiaman.

Quadro 3: Mapa histórico das ocupações urbanas em Uberlândia.

Área	Ano/período	Nº famílias (aproximado)	Situação atual
D. Almir I	Década de 90	200	Assentamento, mas com pendências de regularização
São Jorge	Década de 90	400	Bairro legalizado
Lagoinha	Década de 80	150	Famílias em barracos e casas à beira do córrego (APP, favela), ruas sem asfalto, áreas da EMAM
São Francisco e Joana D'Arc Novo	2001	300	Bairro irregular
Celebridade	2002	350	Ocupação parcialmente regularizada
Zaire Resende	2002	350	Ocupação parcialmente regularizada
Prolongamento do Prosperidade	2007	400	Ocupação parcialmente regularizada
Morumbi II e III, Uberlândia Viva	2001	500	Ocupação não regularizada
Morada Nova I	2002	200	Área ocupada até hoje, sem pedido de reintegração de posse
Morada Nova II	2003	120	Lotes irregulares de 200 m ²
Morada Nova III	2000	1000	Chácaras irregulares, falta asfalto, água, transporte
Comunidade Bela Vista	2001	40	Área de apenas 1 hectare, sem asfalto, falta água. Sem ação judicial, sem reintegração
Chácara bela Vista	2002	80	Ocupação não regularizada
Tocantins e Taiaman	2003	150	Famílias foram retiradas
Saída Araxá, Ceasa	2011-2012	1500	Parte desapropriada para cemitério, parte continua ocupada, proprietários indefinidos, demandas judiciais, dúvidas cartorárias
Fazenda Glória/UFU	2011-2012	2200	Em negociação: UFU, PMU, Governo Federal. CONSUM-UFU aprovou acordo com Prefeitura por unanimidade
Chácara Douradinho (12 hectares)	2011-2012	105	Já negociado, acordo com proprietário
Casas do Shopping Park	2012	200	Famílias retiradas das casas no ano passado, muitas não atendidas
Santa Clara (próximo bairro Celebridade)	2013	720	Não tem ação judicial, sem reintegração, proprietários e Movimento estão em negociação
Racho Alegre (atrás do Cannã)	2013	670	Suposto proprietário e posseiro de 15 anos estão em negociação com Movimento. Não há ação judicial. Movimento fez projeto de loteamento e quer pagar terrenos

Fazenda Marimbondo	2013	620	Não tem ação judicial, ninguém reivindicou a área
Delta/Granja Planalto	2013	1500	Tem reintegração de posse, PM planeja desocupação
Tocantins	2013	150	Não tem ação judicial, sem reintegração

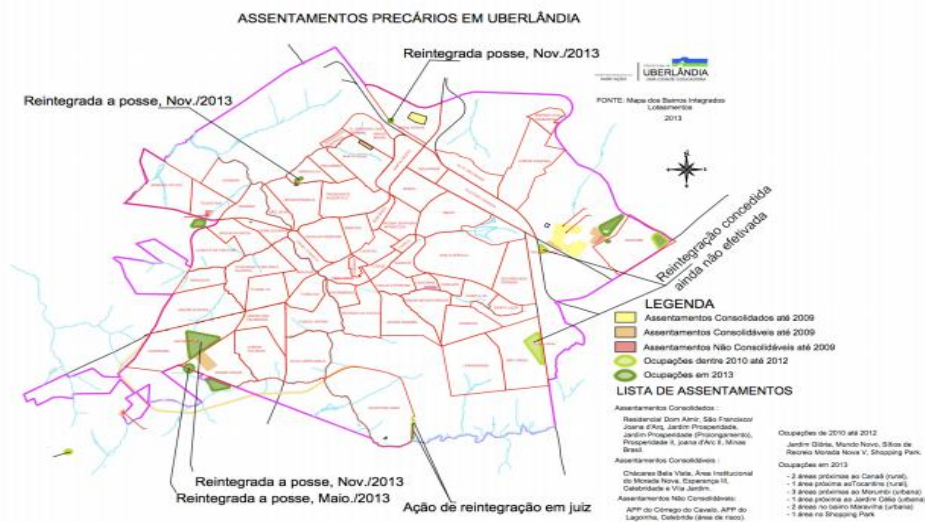
Obs.: As ocupações de 2013 se deram após as manifestações que ocorreram no país nos meses de junho e julho.

Fonte: De Sordi (2014, p. 109).

O quadro 3 também evidencia o surgimento significativo de ocupações irregulares a partir de 2011, merecendo destacar que o trabalho é de 2013, e portanto, não arrola as ocupações que surgiram entre 2014 e 2020.

Por outro lado, o mesmo autor apresenta o mapa oficial da prefeitura municipal de Uberlândia, com a localização das ocupações irregulares em 2013, produtos de discussões sobre a revisão do Plano Diretor de Uberlândia em 2016. Pode-se constatar que o padrão de localização ilegal, se reproduz ao longo do tempo, ou seja, em áreas periféricas, especialmente nos setores leste, oeste e norte. Importante ressaltar que o setor sul da cidade, área mais nobre com presença significativa de condomínios fechados para grupos de maior renda, teve ao longo do tempo a presença de três ocupações irregulares, sendo que apenas uma se localiza na parte mais nobre desse setor.

Figura 1: Localização dos assentamentos precários em Uberlândia.



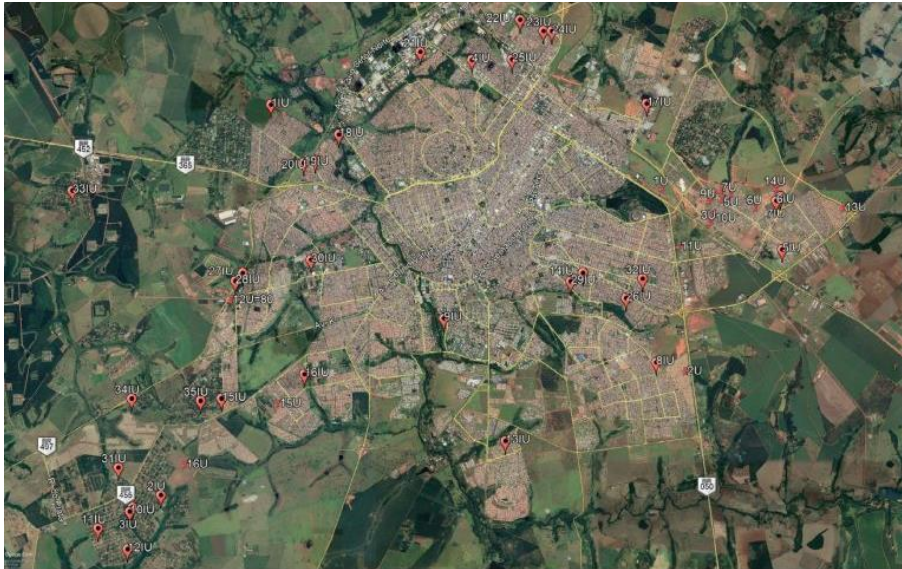
Fonte: De Sordi (2014, p. 110).

Na discussão do Plano Diretor de Uberlândia em 2016 apontava-se a presença de 15 loteamentos irregulares/clandestinos na área urbana e 48 na área rural. Souza (2020) que procurou em sua dissertação de mestrado entender a dinâmica territorial da produção de loteamentos clandestinos e irregulares em Uberlândia, com foco no espaço rural que ilustra o

processo de dispersão urbana e/ou periurbanização, presente nas grandes metrópoles, e nas cidades médias. Relata que havia 122 loteamentos irregulares/clandestinos na área rural, evidenciando que o processo de especulação imobiliária e das ocupações irregulares extrapola em muito os limites do perímetro urbano. Apesar de nosso foco estar no espaço urbano, julgamos relevante a preocupação da autora com a problemática das ocupações irregulares no espaço rural.

Na figura 2 está representado os loteamentos irregulares/clandestinos e ocupações identificados até 03/09/2019 pela Divisão de Urbanismo/Núcleo de Análise de Parcelamento do Solo Irregulares de Uberlândia na área urbana. Para as ocupações irregulares situadas na área rural, há disponibilização de informações detalhadas para cada uma delas, enquanto que, o mesmo não ocorrendo para as situadas na área urbana. Assim sendo, nos restringimos a mostrar na figura 2 apenas a localização dessas ocupações no espaço urbano.

Figura 2: Uberlândia: loteamentos irregulares/clandestinos e invasões na área urbana – 2019.



Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento Urbano de Uberlândia (2019).

Ao longo de 2009/2012 registrou-se a experiência de regularização fundiária dos assentamentos Joana D'Arc, São Francisco e Celebridade no setor leste da cidade, mas ainda há algumas pendências jurídicas para a sua total finalização.

Há registro também, de projeto de regularização fundiária do assentamento Maná, ocupado em 2013, sendo originalmente uma fazenda desapropriada por um decreto de 2014 (Fazenda Três Marcos), localizada na BR- 365, próximo ao bairro Morumbi. Atualmente, vivem cerca de 1.200 pessoas e o terreno do assentamento tem aproximadamente 300 mil metros quadrados e está avaliado em mais R\$ 28 milhões. Em 2016 foi aprovado pela Câmara dos Vereadores a

regularização da área, dando assim aos moradores o direito de permanecerem no local, e começar implantar projetos de infraestruturas como: asfalto, saneamento, energia, enfim meios que garantem subsistência. Com a aprovação, o Município iria realizar a permuta de cinco áreas do município e a indenização ao proprietário da terra o valor de mais R\$ 3,5 milhões. Entretanto, o processo de aprovação da regularização foi suspenso tende em vista uma ação do Ministério Público baseado no preceito de que o Município não poderia realizar permutas com áreas dominiais frutos de loteamentos novos, nem descumprir os percentuais de terrenos destinados a construção de escolas, creches e áreas verdes.

Tendo em vista o pouco empenho da prefeitura municipal de Uberlândia em sistematizar dados sobre as ocupações, há uma lacuna sobre a quantidade dessas ocupações. Mariano (2016, p. 105), por exemplo, afirma que

Segundo dados da Comissão Pastoral da Terra (CPT) em Uberlândia, que acompanha e oferece suporte a estas ocupações desde a década de 1980, o número de ocupações populares urbanas cresceu progressivamente nas últimas décadas. De uma ocupação na década de 1980, que criou a comunidade Lagoinha, a Comissão documentou duas ocupações na década de 1990, que constituíram os atuais bairros Dom Almir e São Jorge, e pelo menos mais 15 ocupações consideráveis de loteamentos ociosos no período entre 2000 e 2012, ano em que ocorreu a ocupação da fazenda do Glória.

Deve-se ressaltar que durante os primeiros anos do mandato (2017-2020) do prefeito Odelmo Leão, houve total descompromisso com a problemática das ocupações irregulares. Somente a partir de 2019 registra-se uma mudança dessa postura, e o tema passa a ocupar a agenda das políticas municipais, com a aprovação da Lei n 670 de 2 de maio de 2019 versando sobre a regularização de núcleos urbanos e rurais em situação de irregularidade. Nesse contexto jurídico, criou-se também o decreto 18.282 de 25 de setembro de 2019, regulamentando os procedimentos de regularização, e a Portaria no 47.589 de 5 de outubro de 2019 na qual procurou-se formalizar a criação de um cadastro de profissionais habilitados a atuar nos processos de regularização fundiária no município de Uberlândia, valorizando-se a constituição de equipes multidisciplinares, devendo conter exemplificativamente:

- I – para atividade de levantamento topográfico: engenheiro agrimensor, topógrafo, engenheiro civil ou engenheiro civil;
- II – para atividade de elaboração de projeto urbanístico: arquiteto ou urbanista;
- III – para atividade de licenciamento ambiental: geógrafo, geólogo, biólogo ou engenheiro;
- IV – para atividade de assessoramento jurídico: advogado;
- V – para atividades relativas à infraestrutura: engenheiro. (UBERLÂNDIA, 2019, p. 2).

Também merece destacar a dinâmica dos movimentos sociais pela moradia entra em outro patamar. A realização de audiência pública entre o Ministério Público Estadual (MPE), representantes da Prefeitura e os moradores de áreas irregulares para discutir sobre a sua regularização, com a suspensão temporária das ações de reintegrações de posse nas áreas ocupadas, passou a ser uma estratégia relevante.

Há propostas do governo de regularizar as ocupações Maná, Zaire Rezende II e Carlito Cordeiro por meio do programa municipal “Entre, a Casa é Minha”, abarcando cerca de 1.280 lotes, sendo mil casas no Maná, 200 no Zaire Rezende II, e 80 no Carlito Cordeiro, evidenciando, desta forma, uma outra postura da política municipal. A regularização do assentamento Maná foi aprovada na Câmara de Uberlândia em março de 2016, mas há pendências jurídica que embargaram todo o processo.

A formação do assentamento do Glória

O terreno que compõe o Assentamento do Glória, pertencia a Universidade Federal de Uberlândia, e foi ocupado em 2012, abrigando cerca de 2.200 famílias (cerca de 16 mil pessoas), em uma área de aproximadamente 65 hectares, aparecendo como a maior ocupação da história de Uberlândia. Fica às margens da rodovia BR-050, e próximo do bairro São Jorge, e o local seria inicialmente destinado para parte do projeto de expansão do campus da Universidade. Na figura 3 pode-se visualizar a localização dessa área.

Figura 3: Localização do Assentamento do Glória – 2019.

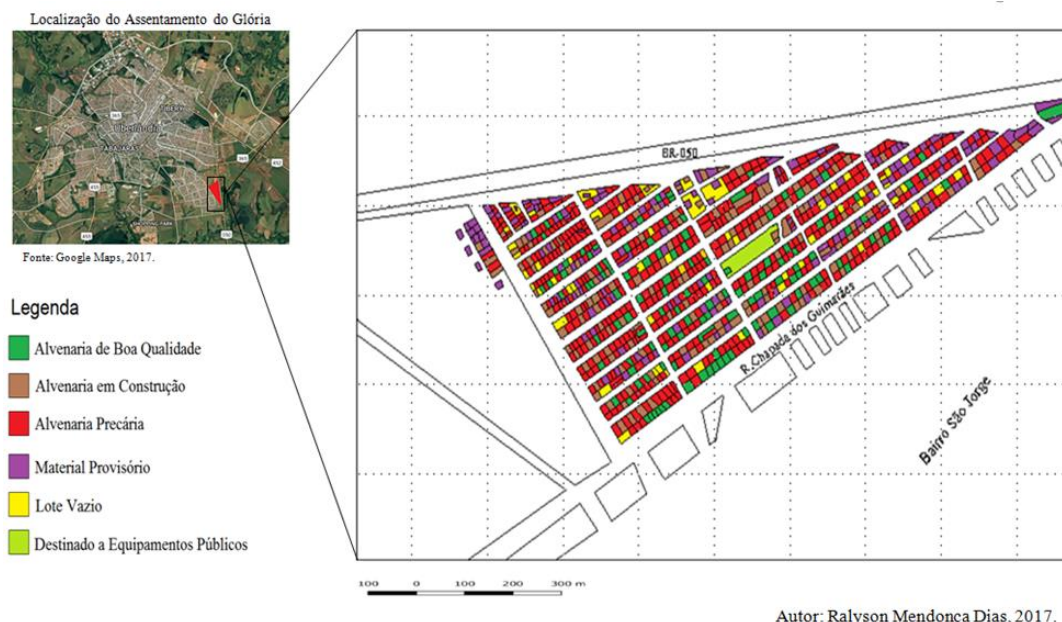


Fonte: Google Earth (2020).

De Sordi (2014) resgatou o processo inicial de ocupação do Assentamento do Glória e nos lembra que em 2010 a Resolução nº 6/2010/CONSUN da UFU já havia destinado a área para habitação de interesse social, e também o poder público local publicou, por meio da Lei Complementar no 496 de julho de 2009, a criação e delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), especificando uma área para implantação do programa Minha Casa Minha Vida, o ZEIS Jardim Glória. Essa informação pode ser confirmada com a existência de uma planta na Secretaria de Planejamento sobre o referido empreendimento.

O trabalho de Dias (2017) também procurou descrever todo o histórico do processo de ocupação do Glória, podendo servir de importante referência sobre o tema, e por isso, não nos deteremos nessa descrição histórica. Também realizou uma análise procurando associar os aspectos urbanísticos da área e as condições de saúde ambiental, constatando por meio de trabalhos de campo, a existência de muitos pontos de vazamentos de água, muitos problemas relacionados aos resíduos sólidos, e muitas moradias em fase de construção apresentavam problemas relacionados à salubridade ambiental. A proximidade da rodovia levantou preocupações com a poluição do ar e riscos de acidentes de trânsito. Procurou-se estabelecer uma tipologia das habitações, que é apresentada na figura 4. Nela percebe-se claramente o predomínio de habitações de alvenaria precária.

Figura 4: Assentamento do Glória: qualidade das habitações – 2017.



Fonte: Dias (2017, p. 33).

Na parte superior da figura 5 visualiza-se a fronteira do assentamento como o bairro São Jorge consolidado, e contendo boa infraestrutura, e na parte inferior o limite com a rodovia BR-050.

Figura 5: Vista panorâmica do Assentamento do Glória – 2017.



Fonte: Conexões- Agência (2019).

Em um esforço de síntese apresentamos no quadro 4, as principais características dessa ocupação.

Quadro 4: Quadro-síntese do Assentamento do Glória.

Variáveis	Glória
Data da ocupação	2012
Área	643.507,80 m ²
Proprietário	Universidade Federal de Uberlândia
Número de famílias	2.013
Número de lotes	2.025
Localização	Vizinho de bairro consolidado (São Jorge); perto de rodovia; setor leste/sul
Padrão das construções	Variado, com predominância de moradias precárias, poucos lotes vazios/não ocupados
Infraestrutura	Precária, sem equipamentos públicos
Processo de regularização	Em implantação (Cohab-MG)
Problemas ambientais críticos	Vazamento de água potável e deposição de resíduos sólidos
Possibilidades de emprego e renda	Comerciantes locais, prestadores de serviços, presença de catadores de resíduos sólidos

Organização: autor.

Na figura 6 apresentamos uma síntese dos problemas existentes na área, que julgamos serem resolvidos com o processo de urbanização. A presença de lotes vazios reduziu-se após 2017, mas a situação das moradias pouco se alterou com predomínio das casas de alvenaria precária. Deve-se ressaltar que também há moradias feitas de forma bastante precária, com madeira, bem como há boas construções, evidenciando as diferenças de renda que provavelmente existe entre os moradores. A coleta de resíduos é outro problema, exigindo-se alternativas de curto prazo para o encaminhamento do problema.

Figura 6: Algumas imagens do assentamento do Glória – 2017.



Fonte: Trabalho de campo (2017).

Do assentamento do Glória ao bairro Elisson Prieto: a trajetória da regularização

Foram cerca de cinco anos de luta em prol da regularização, envolvendo o Movimento dos Sem Teto do Brasil (MSTB), a Universidade Federal de Uberlândia, o Ministério Público Federal e a Prefeitura Municipal de Uberlândia. A Associação de Moradores teve um papel importante nesse processo.

Tendo em vista o desinteresse do município de gerenciar tal processo em razão de suas dificuldades financeiras, bem como o perfil político ideológico do prefeito, que condenava de forma contundente as ocupações de terra no campo e na cidade, a Companhia de Habitação de Minas Gerais (Cohab-MG) assumiu o processo de regularização do terreno onde está instalado o assentamento do Glória em dezembro de 2017. Esses imóveis destinam-se a moradores que

tenham renda de até 3 salários mínimos. Os moradores começaram a realizar o pagamento das parcelas do imóvel, com valores entre R\$ 95,00 a R\$ 125,00 por 360 meses. Esses recursos serão canalizados para um fundo administrado pela COHAB-MG, para a realização de obras no local. No quadro 5 estão arroladas as distintas etapas do processo de regularização.

Quadro 5: Etapas do processo de regularização do Assentamento do Glória.

Etapas	Ações
1	Transferência da área de domínio da Universidade Federal de Uberlândia para o domínio da COHAB-MG
2	Reuniões com órgãos e entidades envolvidas: Ministério Público, Cartório de Registro de Imóveis, Poder Judiciário, Concessionárias de serviços públicos, órgãos e instâncias responsáveis pelo licenciamento, associação de moradores do assentamento
3	Definição da poligonal da área objeto da regularização
4	Levantamento altiplanimétrico cadastral
5	Selagem e cadastro socioeconômico fundiário
6	Formação do banco de dados
7	Elaboração do projeto de parcelamento da área, levando-se em consideração as características da ocupação existente
8	Aprovação do projeto pela Secretaria Municipal competente com justificativa ambiental
9	Execução das obras de infraestrutura necessárias
10	Registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis
11	Entrega dos registros para os beneficiários

Fonte: Marques (2017). Adaptação: autor (2020).

A partir do Relatório das Atividades Técnicas e Prestação de Contas - Triângulo do Glória em Uberlândia/MG do 1º Semestre de 2020 realizado pela COHAB-MG pode-se ter um panorama das etapas realizadas e não-realizadas.

A realização do trabalho técnico social (TTS) para cadastramento de todos os ocupantes do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, está praticamente concluído, sendo registrado 2025 (dois mil e vinte e cinco) lotes, com 2013 (Duas mil e treze) famílias que residem no Assentamento. Há 1859 (hum mil e oitocentos e cinquenta e nove) lotes classificados como residenciais, e 154 (cento e cinquenta e um) lotes classificados como não residenciais. Há ainda 10 (dez) lotes sem edificação ou com imóveis que estavam vazios durante as visitas realizadas que poderão ser ocupados futuramente por famílias que venham a se cadastrar.

Deve-se destacar que num primeiro momento a Cohab-MG aproveitou o cadastro feito pela associação de moradores cotejando com informações do cadastro nacional de moradias para definição efetivas daqueles que terão direito as moradias, tendo os mesmos critérios do Programa

Minha Casa Minha Vida. A partir da consolidação desse cadastro os primeiros moradores começaram a receber os certificados e posse de propriedade em novembro de 2018.

A realização de demarcação urbanística do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, ainda não foi iniciado tendo em vista que a UFU, proprietária do terreno ainda não realizou a sua transferência definitiva do imóvel para a COHAB-MG.

A Elaboração do projeto de Reurb-S do núcleo urbano informal foi realizado e encaminhado para avaliação e aprovação da Prefeitura Municipal de Uberlândia, e o parecer técnico realizado pela SEPLAN foi encaminhado à COHAB-MG em julho de 2020, contendo a análise do processo de regularização do Assentamento do Glória/bairro Élisson Prieto. A COHAB-MG, por sua vez, formalizou proposta para que a Prefeitura Municipal de Uberlândia assumira o protagonismo do processo de regularização fundiária. Desta forma, o processo ainda não foi concluído, impedindo a emissão final do registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) do projeto de Reurb do núcleo urbano informal consolidado na área do triângulo do Glória, junto ao cartório de registro de imóveis.

Em relação a implantação da infraestrutura essencial do assentamento a CEMIG, em parceria com a Cohab Minas, já implantou toda a rede de energia elétrica no Assentamento, a finalização das instalações depende da aquisição pelos moradores dos equipamentos de ligação da energia que fazem a conexão com a residência (padrão de energia), faltando aproximadamente 700 residências de um total de 2.200 (dois mil e duzentos) para a finalização total da implantação da energia elétrica. O preço dos padrões de energia elétrica para algumas famílias é alto, dificultando, desta forma, a sua compra. Houve todo um conjunto de ações educativas pela CEMIG para que os moradores usem a energia de forma sustentável, tais como o uso de lâmpadas led, adesão a tarifa social, equipamentos domésticos com menor consumo de energia, fornecimento gratuito para todos os moradores de um aquecedor solar, dentre outras ações. A CEMIG goza de boa reputação junto aos moradores, tendo em vista o seu compromisso e efetividade na resolução dos problemas relacionados à energia elétrica.

Com relação à iluminação pública, a responsabilidade foi assumida pela PMU, e as atividades de implantação começaram em dezembro de 2019, podendo-se afirmar que do total de 410 IP's, até março de 2020, 344 foram instalados com lâmpadas led, representando aproximadamente 84%. É o primeiro bairro de Uberlândia com este tipo de iluminação.

Os demais aspectos da implantação da infraestrutura encontram-se ainda em fase de desenvolvimento. Foram realizadas apenas obras emergenciais de drenagem pluvial e terraplanagem na Rua Geralda Francisco Borges tendo em vista sua situação crítica após estragos

provocados por chuva intensa na região. A maior parte dos projetos de infraestrutura já foram licitados, mas os entraves burocráticos são grandes. No quadro 6, pode-se verificar a definição desses projetos.

Quadro 6: Projetos de infraestrutura para o Assentamento do Glória.

Nº do Processo	Objeto	Publicação edital	Licitação	Empresa contratada	Valor da contratação
Licitação eletrônica 040/2019	Terraplanagem de vias e geométrico	05/12/2019	20/02/2020	Sanehaten Consultoria e Projetos Ltda	R\$ 25.857,60
Licitação eletrônica 041/2019	Sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário	05/12/2019	06/03/2020	Sanehaten Consultoria e Projetos Ltda	R\$ 90.212,00
Licitação eletrônica 042/2019	Sistema pluvial de drenagem interna e de travessia sob a BR 050	05/12/2019	21/02/2020	Sanehaten Consultoria e Projetos Ltda	R\$43.190,00
Licitação eletrônica 043/2019	Pavimentação das vias locais	05/12/2019	19/02/2020	Sanehaten Consultoria e Projetos Ltda	R\$ 15.875,00
Licitação eletrônica 044/2019	Serviços de Geotecnia	05/12/2019	19/02/2020	Kalu Serviços de Engenharia Ltda	R\$ 54.737,31

Fonte: Governo de Minas Gerais (2020).

O abastecimento de água continua sendo um problema crítico, tendo em vista que as ligações clandestinas provindas do bairro São Jorge, continuam sendo a principal estratégia de acesso a água pelos moradores. Na figura 8 parecem algumas imagens dessa problemática.

Tendo em vista a fragilidade dessas ligações, há muita perda de água, como já havíamos constatado em trabalhos de campo realizados em 2017, o mesmo se repetindo em 2020. Na parte mais alta do bairro a água chega com melhor qualidade, mas nas partes mais baixas chega mais suja. As interrupções no abastecimento também são frequentes.

Figura 8: Assentamento do Glória: Problemas na rede de abastecimento de água – 2020.



Fonte: Trabalho de Campo (2020).

A questão da coleta de resíduos sólidos, que era bastante crítica nos primeiros anos de implantação do assentamento, melhorou nos últimos tempos, com o recolhimento do lixo por um caminhão de pequeno porte que circula nas suas ruas internas.

As ruas ainda não foram asfaltadas e na época das chuvas os moradores sofrem com a presença de lama e a dificuldade de acesso ao transporte público, que não entra dentro do bairro, e para isso tem que se deslocar até a rua principal para uso do coletivo. E na época do calor, o excesso de poeira não permite que nada fique limpo, fomentando as doenças respiratórias.

A implantação da infraestrutura básica ainda é uma questão em aberto. Está definido que o DMAE – Departamento Municipal de Água e Esgoto, órgão municipal encarregado da gestão do tema em Uberlândia será encarregado por esta parte da infraestrutura. Isso guarda relação direta com a existência de recursos financeiros e o FETG – Fundo Especial do Triângulo do Glória, sob gestão da COHAB-MG foi implantado com a finalidade de administrar os recursos advindos com o pagamento das mensalidades do moradores sendo a única fonte de recursos para financiamento das obras de infraestrutura. A inadimplência dos moradores apresenta patamares alarmantes e podem comprometer a execução dos trabalhos necessários. Em julho de 2020 apenas 388 contratos encontravam-se em dia, e 1.991 em processo de cobrança.

A implantação dos equipamentos públicos também encontra-se comprometida pela não conclusão de outras etapas, com destaque para a finalização do projeto de Reurbanização Social que precisa ser plenamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia e COHAB-MG. Já está definido o local de construção da Unidade Básica Saúde da Família do Glória, mas sua obra ainda não começou e os moradores dependem da Unidade de Assistência Integrada Pampulha localizada na Av. João Naves de Ávila. Outros equipamentos públicos precisam ser considerados, tais como áreas de lazer e escola.

No relatório da COHAB-MG foram levantadas um conjunto de preocupações, tais como:

- a importância da aprovação do Projeto de Lei ajustando parâmetros da ZEIHS, que impeça a verticalização das construções no Assentamento do Glória, para que sejam atendidas, de forma plena, as diretrizes determinadas pelo DMAE para os sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

- a elevada inadimplência dos moradores no pagamento das parcelas vem crescendo ao longo dos meses, e poderão comprometer a realização de diversas obras na área, tais como a construção dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário, sistema de drenagem pluvial e de pavimentação. O FETG é a única fonte prevista no Termo de Compromisso.

- as transações dos imóveis pelos moradores cadastrados a terceiros é fonte de discussão, precisa ser discutida entre os atores governamentais e moradores envolvidos nesse processo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Apesar de Uberlândia possuir vários assentamentos precários, os programas de regularização fundiária sempre foram preteridos nas estratégias de política urbana local, e uma mudança de posicionamento se manifesta apenas no final de 2019, com a criação de legislação específica sobre o tema. Dessa forma, temos ainda pouco tempo para avaliar resultados dessas novas estratégias.

O assentamento do Glória, tendo em vista o grande número de famílias, a sua organização interna e articulada com o Movimento dos Sem Teto, vereadores, Ministério Público, a divulgação recorrente de seus problemas nas mídias locais, bem como as possibilidades de discussão e negociação como a UFU, proprietária original do terreno, podem ser apontadas como fatores que ajudaram no encaminhamento do seu processo de regularização.

Reafirma-se, a partir desse estudo e a partir de várias pesquisas acadêmicas realizadas sobre a temática da regularização fundiária, a tese de que as políticas de regularização fundiária urbana precisam ser associadas a outras políticas públicas para interromper o ciclo infinito de reprodução de novas ocupações irregulares, enfrentando o combate a pobreza e estimulando a geração de emprego e melhoria da renda. Ficou evidente na trajetória de consolidação desse assentamento a pouca articulação entre governo local e a COHAB-MG, bem como a implantação de políticas sociais nas estratégias de condução da regularização do assentamento do Glória. A COHAB-MG assumiu a postura de que a gestão local deve assumir a responsabilidade pela

regularização do referido assentamento, durante muito tempo rejeitada pela prefeitura municipal de Uberlândia. Tendo em vista a realização de eleições municipais em 2020, essa responsabilidade pode produzir ganhos eleitorais imediatos, tendo em vista o expressivo número de eleitores residentes nesse assentamento.

A etapa pós-regularização não encerra a trajetória de lutas da sociedade civil organizada, na medida que levanta outro conjunto de desafios do planejamento urbano e dotação da infraestrutura e serviços sociais. Constatou-se na prática cotidiana do Assentamento do Glória que os processos de regularização fundiária são morosos, envolvendo as três esferas de governo (municipal, estadual e federal) e o Ministério Público Federal. Assim sendo, três anos não foram suficientes para concluir todo o processo de regularização fundiária.

O período entre o início da implantação do programa de regularização e o momento atual é pequeno para se realizar um balanço das ações, tendo em vista que várias ainda estão em processo de implantação, enquanto outras nem foram implantadas. Entretanto, fica evidente a necessidade de que o processo de regularização seja acompanhado de ações sociais e educacionais no sentido de encaminhar vários problemas ainda presentes no bairro.

Merece destacar o trabalho realizado pela CEMIG na implantação do sistema de energia elétrica, acompanhado de uma boa aproximação junto aos moradores, com adoção de campanhas educativas, concluindo suas ações com brevidade e efetividade, e este fato é reconhecido por parte da população.

Os processos especulativos entorno da venda de moradias que passam por processos de regularização fundiária é fato comum, e neste caso em particular, precisam ser acompanhados, tendo em vista a presença de comercialização das moradias e a expressiva valorização da área. O assentamento possui boa localização e está ao lado de bairro com infraestrutura consolidada, promovendo valorização imobiliária da área, e a forte inadimplência no pagamento das prestações pode ser um dos motivos dessas vendas. Este é um problema que deverá ser enfrentado pelos gestores locais, tendo em vista a intenção da COHAB-MG de repassar as responsabilidades da conclusão da regularização fundiária para a Prefeitura Municipal de Uberlândia.

Os aspectos ligados à saúde ambiental devem ser valorizados e incorporados aos projetos de regularização, tais como o saneamento ambiental, controle de zoonoses, e educação ambiental. Também devem ser estimulados a realização de estudos acadêmicos que avaliem o processo de regularização fundiária urbana em sua construção cotidiana, apontando os problemas e possíveis soluções.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, B. O significado do Estatuto da Cidade para os processos de regularização fundiária no Brasil. In: ROLNIK, R. et al. **Regularização fundiária sustentável: conceitos e diretrizes**. Brasília: Ministério das Cidades, 2007, p. 68-98.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Guia para o mapeamento e caracterização dos assentamentos precários**. Brasília: Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação, 2010.

CARLOS, A. F. A. Da “organização” à “produção” do espaço ao movimento do espaço geográfico. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de.; SPOSITO, M. E. B. (org.) **A produção do espaço urbano: agentes processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto: 2014, p. 53-73.

CONEXÕES AGÊNCIA DE NOTÍCIAS. Ocupações em Uberlândia: um dilema de conflitos e vitórias# Especial Ocupações. Disponível em: <https://www.agenciaconexoes.org/ocupacoes-em-uberlandia-um-dilema-de-conflitos-e-vitorias-especialocupacoes/>. Acesso em: 20 de maio de 2019.

CORREIA, A. F.; FARIAS, T. Regularização fundiária sustentável, licenciamento urbanístico-ambiental e energia solar. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 7, n. 2, p. 863-901, 2015.

DE SORDI, D. N. **Moradia, Trabalho e Luta: experiências, práticas e perspectivas sobre ocupações de terras urbanas**. (Uberlândia, MG 2000-2014). 148 f. Dissertação (Mestrado em História Social) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2014.

DIAS, R. M. **Diagnóstico da saúde ambiental no Assentamento do Glória em Uberlândia: um retrato das ocupações irregulares**. 59 f. 2017. Monografia (Graduação em Gestão em Saúde Ambiental) – Universidade Federal de Uberlândia, 2017. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/22041/1/Diagn%C3%B3sticoSa%C3%BAdeAmbiental.pdf>.

FERNANDES, E. Regularização de assentamentos informais: o grande desafio dos municípios, da sociedade e dos juristas brasileiros. In: ROLNIK, Raquel et al. **Regularização fundiária sustentável: conceitos e diretrizes**. Brasília: Ministério das Cidades, 2007, p. 18-33.

_____. Do Código Civil ao Estatuto da Cidade: algumas notas sobre a trajetória do direito urbanístico no Brasil. In: VALENÇA, M. M. (org.). **Cidade (i)legal**. Rio de Janeiro: Mauad, 2008, p. 43-62.

FREITAS, C. M. de. **Regularização da ocupação urbana em Uberlândia: loteamento São Francisco/Joana D´arc - uma contribuição**. 2005. 137 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2005.

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. Companhia de Habitação do Estado de Minas. Relatório das Atividades Técnicas e Prestação de Contas - 1º Semestre de 2020 - Triângulo do Glória em Uberlândia/MG. Ofício COHAB/PRE nº. 101/2020.

IBGE. **Aglomerados subnormais: informações territoriais**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

LIMA, M. L. C. C; SOMEKH, N. Análise urbanística e diagnóstico de assentamentos precários: um roteiro metodológico. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 13, n. 1, p. 109-127, jan./mar. 2013.

MARIANO, F. G. F. **Nas margens da cidade, as margens da política: movimentos sem teto e luta popular na periferia do capitalismo**. 2016. 190 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2016

MARICATO, E. Exclusão territorial e violência. O caso de São Paulo, Brasil. In: FERNANDES, E.; VALENÇA, M. M.(org.) **Brasil urbano**. Rio de Janeiro: Mauad, 2004, p. 111-129.



Revista da Casa da Geografia de Sobral, Sobral/CE, v. 23, p. 1-26, Mai. 2021, <http://uvanet.br/rcgs>. ISSN 2316-8056 © 1999, Universidade Estadual Vale do Acaraú. Todos os direitos reservados.

MARQUES, A. Seminário de regularização fundiária – MG. Desafios e perspectivas de aplicação da Lei 13.465/17 – Assentamento Elisson Preieto. Sl. 2017. Disponível em: <http://www.cohab.mg.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/Apresenta%C3%A7%C3%A3o-Alessandro-marques.pdf>

NADALIN, V.G.; KRAUSE, CI.; LIMA NETO, V. C. Distribuição de aglomerados subnormais na rede urbana e nas grandes regiões brasileira. **Texto para Discussão**, Brasília, n. 2012, dezembro de 2014.

SOARES, B. R. et al. Uberlândia (MG): leituras geográficas de uma cidade média em transição. In: ELIAS, D.; SPOSITO, M. E. B.; SOARES, B. R. (org.) **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional**: Tandil e Uberlândia. São Paulo: Contexto, 2010, p. 157-285.

SOUZA, T. S. **Urbanização contemporânea face as informalidades no rural**: um olhar a partir dos loteamentos clandestinos e irregulares de Uberlândia – MG. 2020. 200 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2020.

UBERLÂNDIA. Lei complementar nº 670, de 2 de maio de 2019. Dispõe sobre o Programa de Regularização de Núcleos Urbanos Irregulares - PROURBI no município de Uberlândia e seus distritos. Disponível em: <http://docs.uberlandia.mg.gov.br/wp-content/uploads/2019/10/Lei-complementar-670-2019-Uberlandia-MG.pdf>

_____. Decreto nº 18.282, de 25 de setembro de 2019. Regulamenta o procedimento de regularização de núcleos urbanos informais no município de Uberlândia e seus distritos. Disponível em: <http://docs.uberlandia.mg.gov.br/wp-content/uploads/2019/10/Decreto-18282-2019-Uberlandia-MG.pdf>.

_____. Portaria Nº 47.589 de 5 de outubro de 2019. Dispõe sobre o cadastro de profissionais envolvidos nas atividades do procedimento de regularização fundiária no município de Uberlândia. Disponível em: http://docs.uberlandia.mg.gov.br/wp-content/uploads/2019/10/Portaria-47589_2019-SEPLAN.pdf.