

**O PLANO DIRETOR DE UBERLÂNDIA DE 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na zeis – estudo de caso do complexo integração**

**Marcos Roberto Alves da Silva**

Professor e orientador do curso de especialização em Gestão Pública Municipal  
FAGEN/UFU/UAB  
mroberto@fagen.ufu.br

**Maria Aparecida de Araújo Santos**

Graduada em Tecnologia em Informática e concluinte do curso de especialização em Gestão Pública Municipal na FAGEN/UFU/UAB  
mariaaparaujo@yahoo.com.br

**Norman José Nicoli**

Graduado em Engenharia Civil e concluinte do curso de especialização em Gestão Pública Municipal na FAGEN/UFU/UAB  
norman@uberlandia.mg.gov.br

**Renato José do Nascimento**

Graduado em Direito e concluinte do curso de especialização em Gestão Pública Municipal na FAGEN/UFU/UAB  
renatonascimento@adv.oabmg.org.br

**Rogéria Mundim Saramago**

Graduada em Letras - Licenciatura Plena em Português e Inglês e suas Literaturas e concluinte do curso de especialização em Gestão Pública Municipal na FAGEN/UFU/UAB  
rogmunsara@hotmail.com

**Tatiana Maia Gomes Andrade**

Graduada em Pedagogia – Gestão e Tecnologia Educacional e concluinte do curso de especialização em Gestão Pública Municipal na FAGEN/UFU/UAB  
tatianamaiag@yahoo.com.br

**Resumo**

O presente artigo analisa a integração entre as diretrizes do Plano Diretor e a execução das mesmas, no que diz respeito à questão habitacional de interesse social. O foco da análise é o Complexo Integração, delimitado como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, pela Lei que dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Uberlândia. A questão levantada neste trabalho é saber se as propostas apresentadas pelas políticas públicas, e definidas em lei, são efetivadas na realidade. O processo de urbanização ocorrido de forma acelerada e desordenada resultou em diversos problemas sociais, destacando-se a moradia. Os diversos instrumentos trazidos pela Constituição Federal de 1988 visam garantir os direitos básicos dos cidadãos, sendo vários deles voltados para a questão habitacional. Através de análise teórica desses instrumentos legais, bem como a pesquisa sobre essa questão na visão

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na ZEIS – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

de outros autores, pretende-se verificar a efetivação ou não das diretrizes e ações do Plano Diretor de Uberlândia de 2006, voltadas para a habitação de interesse social. Assim, pretende-se fazer um breve histórico do processo de urbanização da cidade, bem como apontar as legislações existentes, que subsidiam as questões de propriedade urbana direcionadas para famílias de baixa renda.

**Palavras-chave:** Plano Diretor. Habitação Social. Zonas Especiais de Interesse Social. Urbanização.

### **THE DIRECTOR PLAN OF UBERLÂNDIA OF 2006: a comparative analysis between the guidelines and the implementation of housing policy of social inclusion in ZEIS – case study of complexo integração**

#### **Abstract**

This paper analyzes the integration between the guidelines and the implementation of the Director Plan, concerning the social housing issue. The focus of the analysis is the “Complexo Integração”(Complex Integration), defined as a Special Area of Social Interest – ZEIS by the law of the Zoning, Land Occupancy and Use in the city of Uberlândia. The question raised in this paper is whether the proposals submitted by the public policy and defined by the law take effect in reality. The urbanization process occurred in an accelerated and disorganized way resulting in many social problems, especially in housing. Several instruments brought by the Federal Constitution of 1988 aimed to ensure the basic rights of citizens, and some of them are focused on the housing issue. Through theoretical analysis of these legal instruments and researches by the view of different authors, we intend to verify the effectiveness of the guidelines and actions of Uberlândia’s Director Plan of the year 2006, which aimed at social housing. Thereby, it is intended to give a brief history of the urbanization of the city, as well as point out the existing laws, which subsidize the urban property issues targeted to low-income families.

**Keywords:** Director Plan. Social Housing. Special Zones of Social Interest. Urbanization.

#### **Introdução**

O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 foi responsável por regulamentar a política urbana prevista pela Constituição Federal. Ele é responsável por definir regras e oferecer instrumentos para a organização das cidades e regularizar o uso da propriedade urbana. O Plano Diretor municipal é um desses principais instrumentos de gestão

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na ZEIS – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

urbana, visto que é composto por diretrizes que objetivam organizar o espaço urbano de forma sustentável, atendendo ao interesse social.

Diante da autonomia concedida aos municípios brasileiros pela Constituição de 1988, torna-se de suma importância a verificação se as diretrizes e ações de desenvolvimento estejam sendo efetivadas em todos os âmbitos, seja na área social, ambiental, institucional, territorial, econômica, de infraestrutura e de serviços.

A importância da habitação para o bem-estar social faz com que a atuação pública neste setor seja foco de diversas políticas. Novos instrumentos estabelecem critérios para definir os direitos de propriedade nos municípios e proporcionar moradia a populações de baixa renda.

Esse importante instrumento de gestão pública representa uma grande conquista para as cidades brasileiras, as quais foram marcadas por um rápido processo de urbanização e falta de planejamento. A desigualdade social é fruto desse processo desordenado e, o que se espera é uma ação efetiva do poder público no sentido de garantir o equilíbrio social e a sustentabilidade dos municípios.

O Plano Diretor de Uberlândia, aprovado pela Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006, estabelece diretrizes e ações, sendo o principal instrumento da política de desenvolvimento da cidade. Busca orientar o Poder Público e a iniciativa privada em suas decisões e atender à população no que se refere à utilização do espaço físico.

Decorridos seis anos da última revisão do plano, a questão desencadeadora desta pesquisa constituiu-se em verificar a integração entre as diretrizes inseridas no Plano Diretor e a execução das mesmas. Foram utilizadas como parâmetro de aferição as diretrizes para a política habitacional de inclusão social, especificamente a aplicação das mesmas ao Complexo Integração, área de parcelamento irregular, que está definido no zoneamento urbano como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS II.

O principal objetivo do trabalho foi analisar a efetivação das diretrizes e ações de desenvolvimento da política habitacional direcionadas para as áreas de interesse social. Para isso, foi necessário identificá-las no Plano Diretor, bem como conhecer o histórico das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS. Foi importante, ainda, a análise das transformações ocorridas desde a implantação das diretrizes e ações e a confirmação da concretização das mesmas.

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na zeis – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

A realização desta pesquisa deve-se à importância da efetividade de ações de desenvolvimento da política habitacional, principalmente voltadas para a população de baixa renda. A regularização dessas áreas, com a devida implantação dos serviços básicos aos cidadãos, visa diminuir a desigualdade social, efetivar o direito fundamental à moradia e promover uma cidade mais justa.

A garantia dos direitos básicos dos cidadãos fortalece as políticas públicas e, conseqüentemente o poder do Estado, principalmente quando são destinadas ao setor habitacional, que historicamente é carente de programas que visem facilitar o acesso à moradia.

A atuação do poder público com a finalidade de satisfazer os interesses sociais é essencial para a redução das desigualdades e garantia dos direitos das pessoas, promovendo o bem-estar e uma vida mais digna para todos os cidadãos.

A escolha do município de Uberlândia justifica-se pela sua expansão acelerada nas últimas décadas. Para entender melhor o seu processo de urbanização, é preciso relatar alguns pontos importantes de sua história e a forma como ela se desenvolveu.

Após o estabelecimento de alguns colonizadores, em 1818, atraídos pelas concessões das sesmarias, foi fundada a Fazenda São Francisco, marco inicial da cidade. (PREFEITURA DE UBERLÂNDIA, 2012).

Em 1853, após a construção da primeira escola, foi também projetada a primeira capela, surgindo no seu entorno as primeiras casas do arraial. Já no ano de 1861 a mesma foi reconstruída, e deu lugar a uma igreja e nas proximidades da mesma iniciaram-se construções de habitações destinadas à residência e ao comércio. Sem nenhum critério de urbanização as ruas e logradouros públicos foram aparecendo. (PREFEITURA DE UBERLÂNDIA, 2012).

Em 1888, houve a emancipação da cidade, mas somente em 1929 passou a se chamar pelo nome que conhecemos hoje, Uberlândia. Em 1895, foi inaugurada a Estação Ferroviária da Cia. Mogiana de Estradas de Ferro que consolidou a ligação da cidade com outras cidades do país, pois desde o início da colonização a região do Triângulo Mineiro abastecia os viajantes que se deslocavam de São Paulo ao Centro Oeste. O desenho urbano da cidade, nessa época, se deu em função da instalação da sede da Mogiana e o crescimento foi influenciado pelos trilhos, mas desta vez com um pouco mais de planejamento. (PREFEITURA DE UBERLÂNDIA, 2012).

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na zeis – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

Não se pode afirmar categoricamente que o crescimento de Uberlândia foi impulsionado pela chegada do trem de ferro, mas os benefícios da instalação da Estação Ferroviária, são indiscutíveis. Apesar de ter beneficiado diretamente a cidade sede (Campinas) e a do ponto terminal dos trilhos (Araguari), a cidade, por estar na rota da Estrada fez a ligação com outras cidades desenvolvidas e foi um dos fatores para que Uberlândia se sobressaísse sobre as demais cidades do Triângulo Mineiro, acelerando o processo de urbanização que desde o início sempre foi notável, devido a sua localização geográfica e pelo fácil acesso aos grandes centros urbanos: São Paulo, Belo Horizonte e Brasília, fazendo de Uberlândia um ponto de referência.

Entretanto o processo acelerado de desenvolvimento, como pólo de referência regional, também trouxe reflexos negativos, atraindo para o município uma grande massa de pessoas em busca de oportunidades. Como consequência, muitas ocupações irregulares ocorreram em função de ausência de política habitacional que atendesse a nova demanda. O estudo de caso que é abordado neste trabalho é um exemplo da consequência danosa desse inchaço urbano.

Para o desenvolvimento deste estudo foram analisadas as legislações referentes ao tema, como Estatuto da Cidade, Plano Diretor de Uberlândia, Lei do Uso e Ocupação do Solo do Município, dentre outras referências pertinentes ao assunto e que deram sustentação para o desenvolvimento da pesquisa. Foi realizada também uma análise da documentação que trata do processo de regularização do Complexo Integração. Essa área, tida como clandestina, possui diretrizes no plano diretor de Uberlândia, para reurbanização. Além do estudo da legislação e de arcabouço teórico, foi realizada entrevista junto à Secretaria Municipal de Habitação e com moradores da área abordada.

Na sequência, neste artigo, é realizada a revisão da literatura, a apresentação dos resultados obtidos e elaborada as considerações finais. A revisão da literatura serviu para dar base teórica ao trabalho e possibilitar uma compreensão das diretrizes e ações que são propostas na legislação existente. Os resultados obtidos mostram a realidade e a adequação ou não do conteúdo das leis / diretrizes. Finalmente, as considerações finais consistem na conclusão obtida através da análise da prática, ou seja, certificar a execução das propostas do Plano Diretor referentes à habitação de interesse social.

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na zeis – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

Quanto ao método, esta pesquisa classifica-se como descritiva quanto aos seus objetivos, sendo um estudo de caso quanto aos procedimentos de coleta de dados e uma pesquisa de campo quanto às fontes de dados.

### **Revisão da literatura**

O início do processo de urbanização acelerado originou-se com a primeira Revolução Industrial, a partir da Inglaterra, onde houve a substituição do trabalho humano pelas máquinas, ocasionando o êxodo rural. Além disso, a industrialização criava novos postos de trabalho aumentando a população urbana, estimulava o comércio e criava oportunidades de novos empregos no setor de serviços para atender a enorme quantidade de pessoas que residiam nas cidades.

No Brasil a urbanização iniciou-se com as primeiras construções nas vilas de São Vicente e Santo André. Ao longo da história, as cidades brasileiras se construíram baseadas nas atividades econômicas, inicialmente agrícolas, e posteriormente na industrialização que se acelerou no país na década de 1960. Devido a esse crescimento acelerado, não foi possível evitar os graves problemas que surgiram com a enorme quantidade de pessoas “expulsas” do campo e que viam nas cidades a chance de sobrevivência. Os municípios não estavam preparados e não tinham infraestrutura para atender as necessidades básicas destas pessoas, começando uma série de problemas sociais e ambientais, como o desemprego, a criminalidade, a favelização, a poluição e vários outros que se agravaram dia após dia. Devido a esses fatores percebeu-se a necessidade de políticas públicas voltadas para um planejamento urbano, que buscasse atender na íntegra as necessidades coletivas da população urbana, e ainda a integração das cidades.

Devido a essa urbanização acelerada, a habitação tem sido um dos maiores problemas para os municípios brasileiros. Em 2008, o déficit habitacional estimado correspondia a 5,546 milhões de domicílios, dos quais 4,629 milhões, ou 83,5%, estão localizados nas áreas urbanas. Do total do déficit habitacional, 36,9% localiza-se na região Sudeste, o que corresponde a 2,046 milhões de unidades. Sendo a mais adensada região do Brasil, esses números crescentes vêm marcar a fragilidade das políticas públicas do nosso país. (PINHEIRO, 2010).

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na zeis – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

Diante desse quadro, as desigualdades marcantes nos municípios brasileiros são confirmadas pelas diversidades econômicas e sociais, bem como pela ausência do acesso da população aos serviços básicos e ao direito à cidade (PINHEIRO, 2010, p. 20). Além disso, a desigualdade também se expressa na capacidade de gestão do município, no grau de dependência dos recursos estaduais e federais e mais, na sua capacidade de produzir riquezas e transformá-las em qualidade de vida para a população (Ibid, p. 22).

Devido às desigualdades já citadas, as cidades apresentam-se divididas social e espacialmente em duas: a cidade legal (regularizada, rica, com infraestrutura) e a cidade ilegal (precária, pobre e desprovida de equipamentos públicos básicos). Além disso, ainda existe o fato de que a terra urbana é tratada como uma mercadoria acessível a poucos.

Sobre esta desigualdade, Rolnik (2001), elucida:

A consequência inevitável da posição extralegal é a ideia de que os assentamentos irregulares são provisórios e que um dia irão desaparecer de onde estão. A posição de provisoriedade funciona como justificativa para o não investimento público, o que acaba reforçando a precariedade urbanística e, sobretudo, acentuando as diferenças em relação ao setor da cidade onde houve investimento.

A política urbana no Brasil divide-se em três períodos ao longo de sua história, sendo marcada pela ênfase dada ao uso da propriedade urbana, que de um lado prioriza a função social e o interesse coletivo e do outro o direito privado individual à propriedade urbana.

A preocupação com a reforma urbana no Brasil iniciou-se no período de 1930 e foi até 1964, com passos incipientes. Já num segundo período, que começou com o Golpe Militar e foi até a Constituição de 1988, iniciou-se a elaboração dos Planos Diretores Municipais que vinculava a liberação de recursos federais, trazendo graves consequências ao espaço urbano com o crescimento da informalidade e loteamentos irregulares. Finalmente, na Constituição Federal de 1988 (CF/88), nos artigos 182 e 183, consagraram a Política Urbana, cujas diretrizes foram estabelecidas de forma efetiva com a promulgação da Lei 10.257/2001, bem como com a criação do Ministério das Cidades, em 2003.

O artigo 182 da CF/88 dispõe que a política urbana municipal deve garantir as funções sociais da cidade e possibilitar o desenvolvimento, beneficiando os cidadãos. Estabelece ainda, que o Plano Diretor Municipal deve ser o instrumento básico do ordenamento territorial

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na zeis – estudos de caso do complexo integração

Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.

urbano, devendo definir o uso e as características de ocupação de cada porção do território municipal, fazendo com que todos os imóveis cumpram sua função social.

De acordo com a interpretação de notáveis juristas brasileiros:

[...] a função social se manifesta na própria configuração estrutural do direito de propriedade, como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens [...] manifestando-se conforme as hipóteses sejam como ausência de atribuição de determinadas faculdades, seja como condição de exercício de faculdades atribuídas, seja como obrigação de exercitar determinadas faculdades de acordo com as modalidades pré-estabelecidas'. (SILVA, 1981, p. 96).

Comparato (1995, p.32) aborda a função social da propriedade:

Quando se fala em função social da propriedade não se indicam restrições ao uso e gozo dos bens próprios. Estas últimas são limites negativos aos direitos do proprietário, mas a noção de função (social) significa um poder de dar ao objeto da propriedade destino determinado, de vinculá-lo a certo objetivo. O adjetivo social mostra que esse objetivo corresponde ao interesse coletivo e não ao interesse próprio do *dominus*; o que não significa que não possa haver harmonização entre um e outro. Mas, de qualquer modo, se está diante de um interesse coletivo e essa função social da propriedade corresponde a um poder-dever do proprietário, sancionável pela ordem jurídica. (COMPARATO, 1995, p. 32).

Com a aprovação da Lei nº. 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade, o seu parágrafo único do art. 1º, estabeleceu normas de ordem pública e de interesse social que regulam o uso da propriedade urbana, definindo regras e oferecendo instrumentos para a organização das cidades, do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Para que os objetivos da política urbana sejam alcançados, foram estabelecidas 16 diretrizes em seu art. 2º, que neste contexto convém destacar as seguintes:

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição **espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano** e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

...

XIV – **regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas**

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na ZEIS – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

**especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerada a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;** (destaque dos autores)

Percebe-se que o Estatuto da Cidade traz instrumentos de ordem pública e de interesse social que regulam a propriedade em prol do bem coletivo e do bem estar social dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, e por fim traz instrumentos de política urbana que regulam o direito individual de construir.

O Estatuto da Cidade define a obrigatoriedade de definição das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no Plano Diretor municipal, visando o tratamento dos assentamentos informais e irregulares, os quais têm objetivo de legalizar essas ocupações feitas por população de baixa renda em áreas que legalmente não pertencem a elas. Neste norte vale notar as lições de Nelson Saule Júnior (2006, p. 3762-3763):

A dinâmica de desenvolvimento urbano implica historicamente em processo concomitante de esvaziamento econômico, social e cultural de determinados espaços e no adensamento de outros que, por diversas razões, são mais demandados pelo capital. Alguns desses processos se dão pela obsolescência de alguns espaços quando não mais respondem ao uso original; outras vezes o próprio mercado imobiliário se encarrega de induzir processos de vaziamiento ou adensamento, e enunciar novas lógicas de uso e ocupação do solo a favor dos seus interesses. Nessa dinâmica, criam-se vazios construídos, de um modo geral em áreas consolidadas e providas da infraestrutura básica e de serviços urbanos. São galpões, antigas fábricas, edifícios comerciais e de escritórios, entre outros, que podem vir a cumprir a sua função social quando destinados a Habitação de Interesse Social. Os terrenos vazios, embora produtos da mesma lógica de acumulação promovida por agentes que têm na cidade o seu campo direto de atuação (empreendedores e incorporadores imobiliários, construtoras, corretoras e outros), configuram situações, espacialidades e problemas urbanos próprios, a demandar orientações ou determinações específicas quanto ao uso e ocupação e, em particular, na política de produção de Habitação de Interesse Social.

Neste rumo o Art. 42 - A do Estatuto da Cidade estabelece que os municípios que possuam áreas de expansão urbana deverão elaborar Plano de Expansão Urbana e para esta análise merece destaque o seu inciso V do citado artigo:

**V - previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros**

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na zeis – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

### **instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido.** (destaque dos autores)

Na Cartilha da Comissão de Desenvolvimento da Câmara dos Deputados sobre o Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (2001), assim traz a importância da construção nas ZEIS:

Constituir nas ZEIS – enquanto porção do território destinada à moradia da população de baixa renda – um regime urbanístico especial é reconhecer o direito à diferença. Aqui, esse direito à diferença se baseia no imperativo ético de que o Poder Público deve facilitar o exercício, em seu território, do direito social à moradia de modo que a função social da propriedade seja cumprida. A área gravada como ZEIS se torna uma espécie de zona específica e especial, liberada de regras usuais de uso e ocupação do solo e detentora, portanto, de regras especiais.

O estabelecimento de ZEIS significa o reconhecimento da diversidade de ocupações existentes nas cidades, além da possibilidade de construção de uma legalidade que corresponda a esses assentamentos e, portanto, de extensão do direito de cidadania a seus moradores.

Diante da obrigatoriedade estabelecida pelo Estatuto da Cidade, de formulação de Planos Diretores para as cidades com população superior a 20.000 habitantes, foi reelaborado e aprovado o Plano Diretor de Uberlândia - PDU através da Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006.

Ressalta-se, por oportuna, a doutrina de Otilie Macedo Pinheiro (2010, p.87):

O Plano Diretor tradicional (tipo PDDI, PDDU) contém um extenso diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região. Muitos deles, superabrangeentes, **estabelecem normas e diretrizes para todas as políticas públicas inclusive as de desenvolvimento econômico e social, como saúde, emprego, cultura etc. propõem-se a resolver todos os problemas da cidade interferindo até em áreas que fogem da alçada do município** (tais como questões do âmbito da política agrária, política macroeconômica, transporte metropolitano) formando assim uma lista de intenções sem meios de ser concretizada. (destaque dos autores)

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na ZEIS – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

As Políticas Sociais Públicas de Habitação vem traçadas no Plano Diretor de Uberlândia, especialmente nos incisos de seu Art. 41, tendo como foco principal a facilitação da moradia para famílias em diferentes situações socioeconômicas, com garantia de acesso aos programas de pós-ocupação; o estabelecimento de convênios e parcerias com instituições públicas e privadas para dinamizar alternativas de acesso à moradia para a população de baixa renda; a estruturação do Fundo Municipal de Habitação; a viabilização de parcerias de assistência técnica gratuita com entidades para o desenvolvimento de programas de interesse social; a autoconstrução e regularização de diversidade de tipologias arquitetônicas, tecnológicas, urbanísticas, visando melhor qualidade de vizinhança e redução dos custos das áreas urbanizadas.

Por outro lado destacam-se no Art. 42 do PDU algumas ações de desenvolvimento da política habitacional, são elas:

II- estudar áreas para a construção de habitações de interesse social, mediante enquadramento nos programas vigentes;

**III- propor alternativas de infraestrutura e sistemas construtivos, assim como de equipamentos sociais e urbanos que venham a atender, em sua área de abrangência, às famílias contempladas pelos programas habitacionais;**

...

**V- promover a integração dos programas habitacionais nos âmbitos municipal, estadual e federal, com vistas a unir esforços para minimizar o déficit habitacional;**

VI- destinar os recursos oriundos do Fundo Municipal de Habitação para a implementação de programas habitacionais para populações de baixa renda;

...

**VIII- estudar alternativas de assistência técnica para programas de interesse social;**

...

X – promover o cadastramento de áreas em situação de risco e propor medidas de regularização. (destaque dos autores)

De acordo com o PDU, fica definido em seu Art. 79, que as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são regiões urbanas delimitadas pelo Poder Público Municipal, onde é permitido o estabelecimento de padrões de uso e ocupação diferenciados da legislação em vigor, fixados em Plano Urbanístico Próprio. Segundo o estabelecido no Art. 80, são objetivos das ZEIS:

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na zeis – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

I - permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras; II - possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não atendidas; e, III - garantir a qualidade de vida e a equidade social entre as ocupações urbanas.

Ainda, nos artigos 81 e 82 do PDU, o Poder Municipal deixa claro que serão estabelecidos critérios para delimitação das ZEIS e o conteúdo mínimo dos Planos Urbanísticos, além de que poderão ter prioridade os loteamentos irregulares, de acordo com leis específicas.

Desta forma, o Município vem estabelecendo inovações legislativas, tal como a promulgação da Lei Complementar nº 525, de 14 de abril de 2011, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Uberlândia, a qual estabeleceu em seu Art. 1º o ordenamento territorial de forma eficiente e sustentável do uso do território, definindo no inciso II o zoneamento urbano que define e delimita zonas urbanas.

No capítulo II, do Zoneamento do Uso do Solo Urbano, em seu Art. 2º é definido o Mapa de Zoneamento Urbano, estabelecendo nomenclaturas para todas as áreas do perímetro urbano. Já em seu Art. 4º, Das Definições, é importante destacar algumas que serão imprescindíveis para o entendimento deste trabalho:

- XI - **Habitação de Interesse Social:** compreende as edificações construídas através dos setores especiais de habitação social;
- XXXII - **Zona:** é a porção da cidade com uma conceituação específica e sujeita a regimes urbanísticos próprios;
- XLI - **Zona Especial de Interesse social I:** são regiões ainda não parceladas e que foram destinadas para implantação de habitação de interesse social;
- XLII - **Zona Especial de Interesse Social II: são regiões onde existe o parcelamento do solo de forma irregular, definidas em lei específica;**
- XLIII - **Zona Especial de Interesse Social III:** são regiões que já receberam ou poderão receber habitação de interesse social, localizadas em áreas já parceladas; (destaque dos autores).

O Anexo IV da Lei Complementar nº. 525/2011 define o Zoneamento Urbano da cidade, indicando os locais de todas as Zonas, inclusive as ZEIS, que foram assim descritas: ZEIS I (Áreas não parceladas) – Shopping Park, Parque dos Jacarandás, Cidade Verde, Jardim Vica, Jardim Glória; ZEIS II (Áreas de Parcelamento Irregular) – Bela Vista, Complexo Integração, Esperança III e por último as ZEIS III (Áreas Parceladas) – Jardim Sucupira.

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na ZEIS – estudos de caso do complexo Integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

As diretrizes de Habitação de Interesse Social na cidade de Uberlândia poderão ser confirmadas por Leis específicas e Decretos, que serão citadas no desenvolver do trabalho, mas o foco de estudo é o Loteamento Integração composto pelos assentamentos Joana D'Arc, São Francisco e Celebridade que está contido na ZEIS II - Complexo Integração regularizado recentemente pela Lei Complementar nº 543 de 16 de março de 2012.

A ZEIS do Complexo Integração busca minimizar as disparidades sociais com a priorização e implementação da política habitacional e fundiária de forma articulada para a regularização dos núcleos habitacionais irregulares e precários, na tentativa do resgate da cidadania e da qualidade de vida da população uberlandense. Não basta apenas a previsão legislativa, o Poder Público tem a obrigação de colocar todas as diretrizes em prática. A mera distribuição de títulos de propriedade, sem a necessária intervenção urbanística no referido complexo somente prolonga a precariedade da vida dos cidadãos.

A implementação das ZEIS e o avanço na regulamentação dos seus usos, deverão ser fortes instrumentos para garantir o direito à moradia das famílias de baixa renda em áreas bem localizadas na malha urbana, bem como pode ser um marco qualitativo na definição da Política habitacional do Município de Uberlândia. Nesse sentido, esclarece Ferreira (2007, p. 47):

As ZEIS ou AEIS marcaram, nesse cenário, uma perspectiva inovadora, no sentido de reconhecer uma grande parcela da população urbana como cidadãos, e seus locais de moradia – mesmo que informais- como parte da cidade, buscando garantir a recuperação dessas áreas e a melhoria das condições de vida através da instituição de padrões mínimos de urbanização e ocupação do solo.

Ainda neste contexto, Dallari (2006) afirma:

As zonas especiais de interesse social são aquelas onde as circunstâncias de fato autorizam ou determinam um tratamento diferenciado, mais simples, menos elitista, dos índices urbanísticos, de maneira a assegurar o direito à moradia.

Fundada nessa nova ordem urbanística, o direito de moradia passa a ter uma preocupação mais evidenciada pelo Poder Público e as ZEIS se consolidam como um tipo

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na ZEIS – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

especial de combate ao déficit habitacional, onde a legislação assume uma nova postura urbana, a qual está preocupada em proteger a população de baixa renda.

### **Resultados**

Dentre as diretrizes do Plano Diretor do Município de Uberlândia, relacionadas a habitação de interesse social, quanto à regularização do Loteamento Integração pode-se confirmar que algumas foram efetivadas, mas o Poder Municipal ainda não foi capaz de atender na íntegra à todas.

Para entender melhor o processo de regularização há necessidade de conhecer particularidades dos assentamentos que originaram o Loteamento Integração, aprovado recentemente e a ações que a Prefeitura tomou para a regularização.

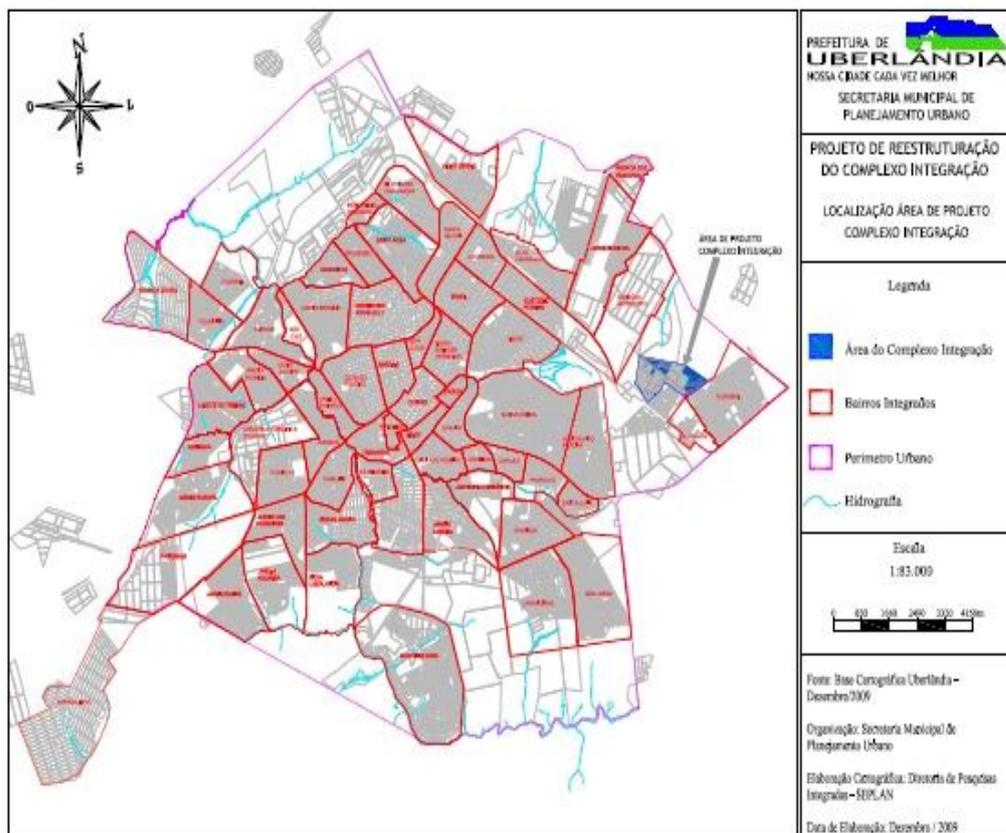
O Loteamento Integração, composto pelos assentamentos Joana D'Arc, São Francisco e Celebridade, passou a ser ocupado no fim da década de 1990, tendo ocorrido em 2001 um auto de imissão de posse do local, por meio de decisão judicial, a qual foi cancelada. A pendência se arrastou por 11 anos, inclusive por problemas na desapropriação, espólio e definição de valores de indenização a ser pago aos antigos herdeiros e proprietários da área. Em 2011, em decisão judicial proferida, determinou-se de forma definitiva a posse pelo Município de Uberlândia dessa área de interesse social, permitindo finalmente o parcelamento e processo de regularização dos assentamentos e da propriedade dos ocupantes, no ano de 2012.

O mapa 01, apresenta a estrutura espacial da cidade de Uberlândia, destacando a localização do complexo integração (ZEIS II), objeto deste estudo.

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na zeis – estudos de caso do complexo integração

Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.

Mapa 01: Cidade de Uberlândia destacando o Complexo Integração.



Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, 2012.

Várias informações foram coletadas junto à Prefeitura Municipal de Uberlândia, bem como junto aos moradores mais antigos do Complexo Integração. A área total loteada é de 765.010,80 m<sup>2</sup> (76,5 há), para uma população de 8.220 habitantes, com a seguinte distribuição: área de preservação permanente = 00,00 m<sup>2</sup>, áreas destinadas a lotes = 526.608,79 m<sup>2</sup> e áreas públicas de propriedade do Município visando atender ao sistema viário e equipamentos urbanos = 238.402,01 m<sup>2</sup>.

Para a regularização da área de interesse social a Prefeitura de Uberlândia ajuizou uma ação para obter a posse dessa área onde vivem as famílias, de forma irregular, há mais de 15 anos. A decisão judicial favorável foi publicada em 16 de março de 2011. Após a aprovação pela Câmara Municipal de Uberlândia, em 09 de março de 2012, e publicação da Lei Complementar n° 543, em 16 de março de 2012, foi confirmada a regularização dos lotes dos assentamentos Joana D'Arc, São Francisco e Celebridade, com a entrega da cessão de posse/contrato de compra e venda com força de escritura.

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na zeis – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

O Loteamento faz parte da ZEIS II e foi regularizado em lotes com tamanho médio de 250 m<sup>2</sup>, mas procurando manter a área de cada posseiro, oscilando lotes de 102,23 m<sup>2</sup> a 1.011,54 m<sup>2</sup>.

Os pagamentos dos lotes serão efetuados em 10 ou 20 anos (o pagamento da concessão e da alienação das áreas se dará por meio de financiamento em 120 ou 240 parcelas mensais consecutivas). O valor a ser pago por cada morador será determinado judicialmente, estando estimado em R\$4,00 o m<sup>2</sup> e previstas mensalidades de R\$35,00 e R\$70,00. Ressalta-se ainda que as prestações foram facilitadas visando atender a população carente do loteamento. Pela Lei Municipal nº 543/2012 a renda familiar não deve ultrapassar a seis salários mínimos. Além do mais constata-se a isenção de despesas cartoriais. No entanto as providências junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, necessárias para registro e/ou averbação dos atos relativos ao contrato de cessão onerosa de posse, com cláusula de conversão em compromisso de compra e venda, são de responsabilidade dos cessionários / adquirentes. Estes parâmetros parecem atender às diretrizes do Plano de Diretor, quanto às ações de desenvolvimento da política habitacional, que visa facilitar moradias populares, garantindo regularização de áreas ocupadas.

As receitas auferidas, com a cessão de posse e alienação das áreas no Loteamento Integração, serão destinadas ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS). Este Fundo foi criado pela Lei 9571/07 em 28 de agosto de 2007, representando o cumprimento de uma diretriz estabelecida no Plano Diretor.

Verifica-se que apenas os lotes (terrenos) estão em fase de regularização e que as habitações são precárias, descaracterizadas em sua maioria, com baixo padrão de acabamento, incluindo casebres e barracos, confirmando a carência das famílias que residem nos três assentamentos: Celebridade, Joana Darc e São Francisco. Constata-se que a diretriz que propõe diversidade de tipologias arquitetônicas, neste caso, não foi aplicada, porque as casas foram construídas pelos próprios moradores à medida que ocupavam os lotes. Isto pode ser observado através das fotos 1 e 2, durante o processo de regularização dos assentamentos.

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na zeis – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

### Fotografia 01 e 02: Moradias existentes no Complexo Integração.



Fonte: Arquivo próprio dos autores, 2012.

Através das informações coletadas junto à Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura Municipal de Uberlândia, foram esclarecidas algumas questões complementares quanto ao processo de regularização. A Prefeitura tomou providências no sentido de garantir a posse a quem realmente ocupa o lote, entregando certificados de cadastramento ao ocupante do mesmo, restrito a um lote por requerente. A apresentação desse certificado nas demais etapas da regularização era obrigatória, especialmente na assinatura do contrato de compra e venda com força de escritura pública. Os requisitos necessários para a inclusão no processo de regularização fundiária de interesse social era possuir domicílio eleitoral em Uberlândia com declaração de quitação eleitoral e renda familiar limitada a 6 (seis) salários mínimos.

Durante o cadastramento, a Prefeitura de Uberlândia montou uma estrutura que contou com a participação de cerca de 50 funcionários durante oito meses, incluindo monitores sociais, fiscais de patrimônio, assessor jurídico, assessor de projetos e convênios, assistentes administrativos, engenheiros, arquitetos e topógrafos, realizando o cadastramento de 2.049 famílias, num total de 8.220 pessoas.

No assentamento, constata-se pouca infraestrutura. Fica clara a precariedade da maioria das moradias e a necessidade de melhorias. Entretanto, verifica-se o início de implantação da infraestrutura básica necessária, como o sistema viário, asfalto, drenagem, redes de água e esgoto, energia elétrica e instalação de equipamentos sociais e áreas verdes institucionais, além de creche e escola municipal de educação infantil. A pavimentação das vias que servem

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na zeis – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

ao itinerário de transporte coletivo já está concluída e parte do assentamento Celebridade está recebendo pavimentação. Existem promessas de pavimentação breve dos assentamentos São Francisco e Joana D'Arc. Também verifica-se algumas obras de drenagem pluvial na região.

As fotos 03 e 04 mostram a presença de obras nos assentamentos, bem como a existência de infraestrutura básica em alguns pontos.

Fotos 03 e 04: Ruas asfaltadas e máquinas trabalhando nos assentamento Celebridade.



Fonte: Arquivo dos autores, 2012.

Vários moradores percebem uma evolução na infraestrutura no local. A instalação de rede de água e esgoto está sendo aguardada, mas alguns moradores já efetuaram ligações clandestinas. No entanto também percebe-se a consciência cidadã de vários moradores que aguardam o benefício de forma regularizada e legal.

### **Considerações Finais**

A Constituição Federal de 1988 representa algum avanço na questão da habitação de interesse social no Brasil. Tentando amenizar a desigualdade social, instituiu diretrizes que possam tornar menos nítida a divisão entre a cidade legal (regularizada, rica, provida de infraestrutura urbana) e a cidade ilegal (precária, pobre e sem serviços públicos básicos). Ao se incluir o capítulo sobre a política urbana dentro da Constituição, o governo passou aos gestores municipais a atribuição de planejar cidades mais humanitárias, ampliando as condições de moradia digna aos seus habitantes. Ao mesmo tempo as discussões sobre

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na zeis – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

habitação de risco, favelas, posse, uso e ocupação do espaço territorial passam a constar das agendas municipais. O Estado deve disponibilizar recursos no sentido de assegurar a implantação de projetos habitacionais de interesse social, subsidiados e financiados pelos órgãos de fomento.

Este trabalho oportunizou conhecer e relatar um processo de definição de uma Zona Especial de Interesse Social através do Plano Diretor municipal, comparando com os aspectos inerentes à sua implantação. Foi um estudo de caso no Complexo Integração no município de Uberlândia, cuja área foi legalizada recentemente e entregue aos seus legítimos donos, depois de uma demanda de 15 anos.

Para que se efetivasse esta regularização fundiária de interesse social, o Ministério Público ajuizou ação pública obrigando o gestor municipal a assumir a sua responsabilidade, o que só foi possível através de contratação de cessão onerosa de posse, com cláusula de conversão em compromisso de compra e venda. Neste caso, observa-se a adoção de um instrumento constante do Estatuto da Cidade, em seu Art. 25, que trata do direito de preempção, ou seja, o Poder Público municipal adquire a preferência para aquisição de imóvel urbano para construção de equipamentos públicos e para habitação de interesse social. Através desta ferramenta legal foi possível que Uberlândia regularizasse os assentamentos Joana D'Arc, São Francisco e Celebridade e legitimasse aos ocupantes da terra seu uso e sua respectiva posse.

É pertinente observar que, neste caso específico, mesmo que sob pressão e subjugados ao crivo da lei, houve uma iniciativa e até mesmo uma concessão política por parte da gestão municipal. Contou-se também com a mobilização de segmentos da sociedade e com financiamentos através de programas habitacionais subsidiados pela Caixa Econômica Federal, criando linha de crédito voltada a atender os compromissários e futuros adquirentes dos lotes. Entretanto, é notável que o tempo gasto e a burocracia tornaram o processo mais difícil, moroso, prejudicando por longo tempo a vida de muitas pessoas. Somente após longa demanda judicial, com a efetiva regularização, os moradores começam a usufruir de algumas benfeitorias. Observa-se ainda que, existem equipamentos sociais a serem implantados para atenderem a demanda da população local do Loteamento Celebridade.

Outro aspecto relevante é que a regularização só aconteceu depois de longo tempo e após intervenção judicial. Pode-se concluir que a situação já estava consolidada, os meios

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na zeis – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

legais estavam disponibilizados, mas só foi efetivada após a cobrança de responsabilidade feita pelo Ministério Público. É importante destacar que, não fugindo à regra, neste trabalho observa-se que a burocracia excessiva também é um dos maiores entraves. O excesso de exigências formais para licenciamento e parcelamento urbanístico é uma das razões apontadas como responsáveis pela demora no processo.

As políticas de Estado devem estar vinculadas às políticas de governo, devendo as políticas estarem definidas e serem implantadas independente da vontade política. No entanto, mesmo a sociedade tendo seus direitos resguardados em lei, tem-se que esperar pela boa vontade e disponibilidade de seus governantes, a quem caberia o dever de promover o acesso às cidades inclusivas. Destaca-se que, neste caso, houve a gratuidade dos custos notariais e registrais, sendo importante medida prevista na norma, considerando as precárias condições financeiras dos adquirentes e da existência de sucessivos contratos “de gaveta”, relacionados a cada imóvel.

Ressalta-se ainda que uma das características principais do projeto é a humanização do loteamento, constituindo-se então como um fato histórico e que representa uma conquista daquela sociedade. No entanto percebe-se mais uma vez a carência de políticas públicas de planejamento urbano com ações preventivas e indutivas, ficando a mercê de atitudes corretivas, como neste caso, onde primeiro houve a ocupação ilegal para depois haver a regularização. Urge que os gestores públicos estejam atentos a cumprir as diretrizes que eles mesmos propuseram, “com a participação da sociedade”, uma vez que elaboraram um Plano Diretor e estabeleceram as ZEIS, numa proposta de ação para a urbanização de parcelamentos e assentamentos irregulares e precários. A implementação das ZEIS e o avanço na regulamentação dos seus usos deverão ser fortes instrumentos para garantir o direito à moradia das famílias de baixa renda em áreas estruturadas na malha urbana.

Concluindo, espera-se que a regularização do Complexo Integração seja o marco qualitativo de exemplo de aplicação de diretriz da política habitacional de interesse social, dando credibilidade a este “novo” instrumento de planejamento territorial, o plano diretor. E ainda, que os governantes possam promover uma política habitacional mais humanizada, reduzindo a disparidade entre a cidade ideal e a cidade ilegal, promovendo políticas públicas voltadas ao desenvolvimento social e ambiental, não privilegiando apenas o crescimento

## O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na zeis – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

econômico ou a especulação comercial existente no seio da sociedade, próprias de um capitalismo selvagem e desumano.

### Referências

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao.htm)>. Acesso em 02 abr. 2012.

BRASIL. Fundação João Pinheiro. **Déficit Habitacional no Brasil 2008**. Belo Horizonte, 2011. Disponível em: <<http://www.fjp.gov.br/index.php/indicadores-sociais/deficit-habitacional-no-brasil>>. Acesso em: 25 abr. 2012.

BRASIL. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal estabelecem diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. 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 03 abr. 2012.

BRASIL. República Federativa. Câmara dos Deputados. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**: Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. 2 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

COMPARATO, Fábio Konder. **Direito Empresarial: Estudos e Pareceres**. Editora Saraiva, São Paulo: 1995.

DALLARI, Adilson; FERRAZ, Sérgio (Orgs.). **Estatuto da Cidade: comentários à lei federal 10.257/2001**. São Paulo: Malheiros. 2. Ed. 2006.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **Notas sobre a produção do espaço e a intolerância à pobreza no Brasil**. Grupo de Pesquisa “Projeto, produção e gestão da habitação social no Brasil” FAU Mackenzie e FAUUSP. São Paulo, 2007.

PINHEIRO, Otilie Macedo. **Plano Diretor e Gestão Urbana**. Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração/UFSC; (Brasília): CAPES: UAB, 2010. 130p.

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

PREFEITURA DE UBERLÂNDIA. **Processo Administrativo n. 19379/10**. Uberlândia, 2010. Documento.

O Plano Diretor de Uberlândia de 2006: uma análise comparativa entre as diretrizes e a execução da política habitacional de inclusão social na zeis – estudos de caso do complexo integração

*Marcos Roberto Alves da Silva; Maria Aparecida de Araújo Santos; Norman José Nicoli; Renato José do Nascimento; Rogéria Mundim Saramago; Tatiana Maia Gomes Andrade.*

PREFEITURA DE UBERLÂNDIA. **Lei Complementar n. 525, 14 de abril de 2011.** Dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo do município de Uberlândia e revoga a Lei Complementar n. 245, de 30 de novembro de 2000 e suas alterações posteriores. Diário Oficial do Município n. 3643, de 14 de abr. 2011.

PREFEITURA DE UBERLÂNDIA (a). **Apresenta informações e serviços para o cidadão de Uberlândia.** Disponível em: < <http://www.uberlandia.mg.gov.br/?pagina=home>>. Acesso em: 15 abr. 2012.

PREFEITURA DE UBERLÂNDIA (b). **História de Uberlândia.** Disponível em: < <http://www.uberlandia.mg.gov.br/?pagina=Conteudo&id=111>> acesso em 15 abr. 2012.

PREFEITURA DE UBERLÂNDIA (c). **Decreto n. 12158 de 26 de março de 2010.** Cria e delimita as Zonas Especiais de Interesse Social que especifica para fins de implantação do Programa Federal de Habitação “Minha Casa, Minha Vida” na forma da Lei Complementar n. 496, de 02 de julho de 2009 e dá outras providências. Disponível em: < <http://www.leismunicipais.com.br/cgi-local/showinglaw.pl>>. Acesso em 03 abr. 2012.

PREFEITURA DE UBERLÂNDIA (d). **Lei Complementar n. 543, 16 de março de 2012.** Dispõe acerca da regularização fundiária de interesse social dos assentamentos Joana D´Arc, São Francisco e Celebridade, autoriza a aprovação do Loteamento Integração, oficializa o programa “Entre, a casa é minha” e dá outras providências. Diário Oficial do Município n. 3870- A, de 16 mar. 2012.

ROLNIK, Raquel. **Estatuto da Cidade – instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza.** São Paulo: Polis, 2001. Disponível em: <<http://www.polis.org.br>>. Acesso em: 22 abr. 2012.

SAULE JÚNIOR. N. *et al.* **“As Zonas Especiais de Interesse Social como instrumento da política de regularização fundiária”.** Fórum de Direito Urbano e Ambiental, n° 30, novembro de 2006, pp. 3762-3763.

SILVA, José Afonso. **Direito Urbanístico Brasileiro.** Editora Revista dos Tribunais, São Paulo: 1981.