

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DIREITO À MORADIA: PANORAMA DAS OCUPAÇÕES URBANAS EM UBERLÂNDIA (MG)

**Beatriz Bicalho**

Universidade Federal de Uberlândia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Uberlândia, MG, Brasil  
[beatrizbicalho94@gmail.com](mailto:beatrizbicalho94@gmail.com)

**Geisa Daise Gumiero Cleps**

Universidade Federal de Uberlândia, Instituto de Geografia, Uberlândia, MG, Brasil  
[gdgumiero@ufu.br](mailto:gdgumiero@ufu.br)

### RESUMO

A carência habitacional no Brasil é resultado da apropriação do Espaço Geográfico, através do modo de produção capitalista. Analisar essa realidade implica em compreender um processo amplo e complexo de práticas segregacionistas que preservam a diferenciação social em função da manutenção dos privilégios de uma elite, e expressa, como principal produto, a materialização da precariedade do direito à habitação. Nesse sentido, este trabalho tem como objetivo evidenciar a ocorrência das ocupações urbanas em Uberlândia (MG) como resultado da reprodução desigual de seu espaço urbano. A metodologia baseou-se principalmente no levantamento, sistematização e análise de dados secundários, obtidos por meio de imagens de satélite, bem como notícias de jornais locais. Ao todo, constatou-se a ocorrência de onze ocupações com ocorrência entre 2010 e 2020, além de três reintegrações de posse referentes a ocupações iniciadas em 2006, 2011 e 2014. Também foram discutidos outros três casos de ocupações anteriores ao recorte temporal estabelecido para essa pesquisa, mas ainda ativas.

**Palavras-chave:** Ocupações urbanas. Sem-teto. Segregação socioespacial. Uberlândia (MG).

### LAND REGULARIZATION AND RIGHT TO HOUSING: OVERVIEW OF URBAN OCCUPATIONS IN UBERLÂNDIA (MG)

### ABSTRACT

The housing shortage in Brazil is the result of the appropriation of Geographic Space through the capitalist mode of production. Analyzing this reality implies understanding a broad and complex process of segregationist practices that preserve social differentiation in order to maintain the privileges of an elite, and express, as its main product, the materialization of the precariousness of the right to housing. In this sense, this work aims to highlight the occurrence of urban occupations in Uberlândia (MG) as a result of the unequal reproduction of its urban space. The methodology was based mainly on the collection, systematization and analysis of secondary data, obtained through satellite images, as well as news from local newspapers. In total, the occurrence of eleven occupations was found between 2010 and 2020, in addition to three reposessions referring to occupations initiated in 2006, 2011 and 2014. Three other cases of occupations prior to the time frame established for this research, but still active, were also discussed.

**Keywords:** Urban occupations. Homeless. Socio-spatial segregation. Uberlândia.

### INTRODUÇÃO

O uso da terra pode ser compreendido de diferentes formas por diversos grupos da sociedade, mas todos compartilham a visão universal de que a terra está historicamente ligada ao ser humano e à criação de sua territorialidade. No contexto brasileiro, assim como em outros países, a sociedade prioriza a proteção da propriedade privada – em função do modo de produção capitalista - sobre outros direitos garantidos pela Constituição Brasileira (1988). Isso, combinado com altos índices de desigualdade social, resulta na falta de acesso à habitação, configurando-se como um dos maiores problemas urbanos do país, atualmente.

Villaça (2012) aponta que é indispensável articular o papel da segregação urbana na produção da desigualdade e da dominação social. Desse modo, as cidades brasileiras acabaram por tornar-se um retrato de desigualdades e de condições minimamente dignas aos que não possuem o poder aquisitivo (Amaral, 2009).

Maricato (2000) reforça a tese de que a ocupação de terras urbanas no Brasil é parte intrínseca do processo de urbanização. Ela é estrutural e institucionalizada pelo mercado imobiliário excludente e pela ausência de políticas sociais. Sob essas circunstâncias, o direito à habitação se torna uma luta social pelo direito à cidade, e as ocupações surgem como uma resposta aos diferentes processos que segregam e fragmentam o Espaço Geográfico. Afinal, se não é possível comprar uma casa pronta, nem terreno e autoconstruir, tem-se que buscar uma solução (Rodrigues, 2017, p. 40).

O verbo "ocupar" está relacionado a preencher ou tomar posse de um espaço, especialmente quando feito de maneira irregular perante a lei, o que entra em conflito com o princípio da propriedade privada. Essas ocupações, que podem ser espontâneas ou planejadas, são frequentemente chamadas de "invasões", um termo considerado como pejorativo a essa análise. Há diferentes tipos de ocupações, geralmente organizadas por movimentos de luta por moradia, que visam a tomada de posse de terrenos sem função social, sejam públicos ou privados, para distribuição aos indivíduos desprovidos de moradia.

Uberlândia consolidou-se como um importante núcleo urbano a partir do século XIX, impulsionada pela economia cafeeira e pela descentralização das atividades industriais e agropecuárias do Sudeste. Sua localização estratégica favoreceu sua função como entreposto comercial, articulando a economia paulista com o interior do país, especialmente com o Centro-Oeste (Guimarães, 2010). Fatores como infraestrutura de acesso aos principais mercados, disponibilidade de recursos naturais e ausência de resistências culturais também contribuíram para seu desenvolvimento. Durante a ditadura militar, a cidade foi beneficiada por investimentos estatais, dentro da política de descentralização econômica, tornando-se um polo estratégico para a circulação de mercadorias, pessoas e capitais (Soares, 1995). A partir da década de 1960, políticas como o "Programa de Cidades de Porte Médio" reforçaram sua posição de destaque na mesorregião do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba.

Ao longo do século XX, Uberlândia experimentou um crescimento expressivo, sendo marcada por intervenções urbanísticas e planos diretores que, embora focados na modernização da cidade, beneficiaram principalmente a elite local (Alves e Lopes, 2012). Seu espaço urbano se desenvolveu sob a lógica do mercado, ampliando sua diversificação econômica e consolidando o setor terciário como motor de crescimento, o que atraiu a migração de habitantes de outras cidades pequenas da região para a cidade, em busca de melhores condições de vida.

Atualmente, Uberlândia é classificada como uma "Capital Regional B" no estudo REGIC (2018), exercendo significativa influência sobre sua região. A cidade, que abriga uma população estimada de 754.954 habitantes (IBGE, 2024), mantém um modelo de expansão baseado na centralidade econômica e na polarização regional, reforçando sua posição como um dos principais centros urbanos de Minas Gerais.

Diante desse contexto, a história do município de Uberlândia está relacionada à formação de diversas ocupações em seu espaço, sejam elas na zona urbana ou rural. Essa particularidade chamou a atenção para a consolidação deste trabalho em função de dois pontos. O primeiro, é que a cidade se apresenta como um espaço moderno e em constante crescimento, que condiz com um discurso progressista da mesma. Entretanto, esse aspecto não traduz a realidade da produção de seu espaço periférico. Enquanto algumas regiões desfrutam de desenvolvimento e infraestrutura, áreas periféricas enfrentam desafios como a falta de serviços básicos e condições urbanas precárias, revelando uma cidade marcada por contrastes e exclusões. O segundo, é tentar compreender o porquê da ocorrência dessas ocupações, já que são tão importantes no sentido de que: 1) preenchem seu espaço; 2) abrigam grande parte da massa trabalhadora, e; 3) direcionam a expansão urbana da cidade. Portanto, interpretar esse processo de ocupação significa compreender uma das faces da produção do espaço urbano de Uberlândia. Para tanto, é preciso um esforço de contextualização sobre os aspectos relacionados à regularização fundiária do município, já que a questão está diretamente relacionada à incidência das ocupações.

Em julho de 2017, foi aprovada a Lei Federal nº 13.465/2017 que especifica os principais objetivos da Regularização Fundiária Urbana (ReUrb) e dispõe sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. A partir da ReUrb, foi promulgada a Lei Complementar nº 670, de 2 de maio de 2019, que dispõe sobre a

criação do Programa de Regularização Fundiária de Núcleos Urbanos Irregulares (PROURBI) de Uberlândia e seus distritos, e a incorporação desses núcleos ao ordenamento territorial urbano com a devida titulação de seus ocupantes.

A Lei Complementar, no inciso 2º do Art. 1º, especifica os mesmos atributos da Lei nº 13.465/2017, que determina que a mesma só pode ser aplicada para núcleos urbanos comprovadamente existentes no perímetro urbano, zona de expansão urbana e zona rural, até 22 de dezembro de 2016. Ou seja, ocupações que surgirem a partir dessa data não serão contempladas com a regularização fundiária. O Art. 22 estabelece ainda que os órgãos responsáveis pela regularização fundiária devem definir a implantação dos sistemas viários, da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, das medidas de mitigação, da compensação urbanística e ambiental e dos estudos técnicos quando necessário.

Destaca-se ainda que diversas áreas irregulares possuem impeditivos em seu processo de regularização devido a algumas particularidades tais como localização permanente em Áreas de Proteção Ambiental (APA) e linhas de energia de alta tensão (Art. 40). Outras, mesmo com localização geográfica e condições favoráveis à sua regularização, ainda possuem dificuldade de implementação dos trâmites jurídicos e técnicos que possibilitem a mesma.

A partir da aprovação da Lei Complementar (nº 670/2019), a Prefeitura Municipal de Uberlândia contabilizou e registrou as ocupações irregulares do município, nas zonas rural e urbana. Os dados quantitativos somam 146 "loteamentos irregulares/clandestinos e invasões" (conforme denominação proposta pela PMU) na zona rural, 12 na zona que corresponde à amortecimento do Parque Estadual do Pau Furado e 18 na zona urbana<sup>1</sup>. A PMU disponibilizou ainda um documento dos loteamentos irregulares com processo de tramitação para a regularização na Secretaria de Planejamento Urbano (SEPLAN)<sup>2</sup>, o qual contém, ao todo, um total de 70 processos. Dentre eles, a grande maioria encontra-se na zona rural e apenas sete correspondem à área urbana. Desse modo, com base na análise da ReUrb no município de Uberlândia, definiu-se um período de análise para essa pesquisa, compreendido entre 2010 e 2020.

Diante da importância do tema tratado e das diversas contradições relacionadas à regularização fundiária desses territórios, este artigo tem como principal propósito identificar e sistematizar as informações acerca da origem e dos trâmites da regularização fundiária das ocupações irregulares na zona urbana de Uberlândia durante o período estipulado. Para a coleta dos dados que se seguem, foram consideradas tanto as ocupações surgidas por meio de movimentos organizados de luta pela moradia (MTST), quanto aquelas que ocorreram de forma espontânea em Uberlândia (MG).

## METODOLOGIA

A construção metodológica deste trabalho teve como ponto de partida a cartografia realizada pelo Programa de Educação Tutorial do Instituto de Geografia da UFU (PETGEO-UFU), que identificou a existência de 24 ocupações urbanas em Uberlândia até 2018 (Almeida, et. al., 2019). Além disso, foram utilizadas informações fornecidas pela Secretaria de Planejamento Urbano (SEPLAN) do município, que, em setembro de 2020, divulgou um levantamento sobre loteamentos irregulares e clandestinos, identificando 18 áreas em situação irregular na zona urbana (conforme citado no tópico anterior).

Em seguida, realizou-se uma pesquisa em fontes digitais, como trabalhos científicos relacionados ao tema, reportagens de jornais locais (G1 – Triângulo Mineiro, Diário de Uberlândia, Jornal Correio), vídeos do YouTube e publicações em redes sociais, para coletar informações detalhadas sobre cada ocupação. Essa pesquisa foi conduzida com base as seguintes palavras-chave: ocupação Uberlândia; ocupação urbana Uberlândia; assentamento Uberlândia; moradia Uberlândia; loteamento clandestino Uberlândia; loteamento irregular Uberlândia; bairro irregular Uberlândia.

Como resultado, foram identificados dados como localização geográfica, número de famílias, quantidade de habitantes, ano de surgimento, reintegrações de posse, conflitos relacionados a esses espaços, condições de infraestrutura e ações de mobilização dos moradores, entre outras informações relevantes, que foram adicionadas à base de dados inicial.

<sup>1</sup>O levantamento corresponde aos loteamentos identificados pela Prefeitura Municipal de Uberlândia (PMU) até 30/06/2021. Material disponível em: <https://www.uberlandia.mg.gov.br/prefeitura/secretarias/planejamento-urbano/loteamentos-irregulares/>.

<sup>2</sup>Disponível em: <https://docs.uberlandia.mg.gov.br/wp-content/uploads/2023/08/PLANILHA-ATUALIZADA-LOTEAMENTOS-IRREGULARES-COM-PROCESSO-EM-TRAMITAÇÃO-AGOSTO-2023.pdf>.

Outro aporte metodológico, consistiu na utilização das ferramentas "*Google Earth*" e "*Google Maps*" para a conferência da localização geográfica de cada um dos locais tabelados. Nesse contexto, cabe destacar um critério relevante de identificação que foi a utilização do *Google Street View*, um serviço que disponibiliza imagens reais, em 360°, de ruas e avenidas em diversas regiões do mundo dentro do *Google Maps*, serviço no qual a cidade de Uberlândia é contemplada.

Até 2023, os veículos utilizados para coletar essas imagens, chamados de veículos *Street View*, não adentravam em espaços cuja situação era considerada como irregular. A delimitação das ocupações urbanas em Uberlândia foi, portanto, baseada nas chamadas "zonas de exclusão", que correspondem a áreas não mapeadas ou fotografadas por motivos de privacidade, segurança ou ainda restrições legais (como o caso do objeto de estudo em questão). Observou-se com frequência, por exemplo, que o Google disponibilizava imagens apenas até o limite de uma rua ou avenida que margeava uma ocupação, sem, no entanto, adentrar as vias internas dessas áreas. Dessa forma, foi possível visualizar e delimitar o entorno das ocupações, mas muito dificilmente as ruas que compunham seu interior.

Além disso, tanto o *Google Maps* (por meio do *Street View*) quanto o *Google Earth* disponibilizam o recurso "série histórica" como ferramenta de livre acesso, que permite visualizar imagens de satélite capturadas em diferentes momentos no tempo, possibilitando a análise das mudanças geográficas ocorridas ao longo dos anos em um mesmo espaço. Com esse recurso, foi possível verificar e comparar a evolução das ocupações urbanas ao longo do período analisado (2010 – 2020), bem como averiguar o cumprimento ou não da função social da terra antes das ocupações.

Por fim, cabe destacar que o desenvolvimento do trabalho ocorreu durante o contexto da pandemia de Covid-19, o que inviabilizou a realização de pesquisas de campo como metodologia central, devido às restrições impostas para evitar a disseminação do vírus.

## RESULTADOS E DISCUSSÃO

A partir dos procedimentos metodológicos acima descritos, foi possível sistematizar e agrupar o objeto de estudo em quatro categorias. Antes de apresentá-las é necessário salientar que, embora o trabalho tenha um recorte temporal previamente definido, durante a pesquisa foram identificadas outras ocupações que não estavam inicialmente previstas. Diante disso, surgiu a questão: "O que fazer com essas informações adicionais?".

Mesmo não sendo o foco principal da investigação, decidiu-se organizá-las e apresentá-las, ainda que de maneira sucinta, com o intuito de oferecer um panorama mais amplo das ocupações no contexto de Uberlândia. As categorias elencadas são:

- a) ocupações urbanas com incidência na década de 1990 (Quadro 1);
- b) ocupações urbanas que sofreram reintegração de posse (Quadro 2);
- c) ocupações urbanas classificadas como "não encontradas", as quais obteve-se algumas informações a respeito, entretanto, não o suficiente para localizá-las e mapeá-las (Quadro 3);
- d) ocupações com ocorrência no período determinado pelo recorte temporal do presente trabalho (2010 – 2020) (Quadro 4).

Nesse sentido, as informações coletadas foram sistematizadas e seguem detalhadas abaixo, visando proporcionar uma percepção completa e abrangente do cenário estudado.

Quadro 1 - Uberlândia - MG: Ocupações Urbanas com Início na Década de 1990

	Setor	Nome	Ano de Início	Número de Ocupantes
1	Oeste	Nova Renovação	1997	500 famílias
2	Norte	Esperança III	1999	50 famílias
3	Leste	Residencial Integração	-	5.500 famílias
Total				6.050 famílias

Fonte: Os autores, 2022.

A ocupação Nova Renovação teve início em 1997 e conta com aproximadamente 500 famílias habitando o lugar. Parte do terreno ocupado pertence à prefeitura, cuja parcela corresponde a uma Área de Preservação Permanente (APP), o que dificulta seu processo de regularização. Já a outra parte, no que concerne às margens do Anel Viário, é uma propriedade privada que pertence à Companhia Energética de Minas Gerais (CEMIG).

Em relação ao seu processo de ocupação, destaca-se a ocorrência de assentamentos cíclicos, a partir do final da década de 1990, e a formação de um núcleo expressivo de ocupantes entre os anos de 2013 e 2019. Evidencia-se ainda que a área que corresponde às margens do Anel Viário não havia sido ocupada até o ano de 2013. A última tentativa de reintegração de posse aconteceu em 2017 e a previsão era de que o terreno deveria ser desocupado até o final do mês de abril de 2018. No entanto, por decisão judicial, a solicitação foi suspensa e as famílias permanecem no local.

A ocupação Esperança III teve início em 1999 e difere-se de outros casos pela particularidade de que este é o único assentamento encontrado no setor Norte da cidade. A informação levantada acerca do terreno é de que o imóvel foi registrado em 1996 e pertence ao Estado, compreendendo uma área de cerca de 2.631,25 m<sup>2</sup>, foi ocupada por famílias de baixa renda no fim da década de 1990, dando origem à ocupação desde então.

Acerca da regularização, em 2011, a área foi definida como Zona Especial de Interesse Social, categoria II, pela Lei Complementar nº 525/2011, que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo em Uberlândia. Em 2016 foi assinado um acordo entre o Ministério Público Federal e a Prefeitura de Uberlândia que previa um prazo de 120 dias para a realização de uma vistoria no terreno visando identificar as demandas infraestruturais necessárias para a população e iniciar a sua regularização fundiária. Entretanto, a vistoria não foi realizada e o prazo estipulado para os trâmites de regularização venceram. O presidente do bairro relatou em entrevista a um jornal local que, até abril de 2018 (data da entrevista em questão), nenhum morador do bairro foi procurado pelo Município.

Em novembro do mesmo ano (2018), foi criado o Decreto nº 17.817/2018 com o objetivo de instituir uma comissão de auxílio na execução do termo de ajustamento de conduta de regularização fundiária de interesse social do assentamento urbano Esperança III e designar membros para as devidas providências a serem praticadas na área proposta. Até o presente momento (outubro de 2024), o processo de regularização fundiária do assentamento não foi concluído.

O Residencial Integração surgiu a partir de uma proposta da PMU de incorporação de loteamentos clandestinos no setor Leste da cidade. A prefeitura teve como objetivo integrar, via projeto de lei, toda a área dos loteamentos Dom Almir, Joana D'Arc, São Francisco, Jardim Prosperidade, Celebridade e Jardim Sucupira. A integração dos referidos bairros originou o Residencial Integração (Amorim e Ribeiro Filho, 2021, p. 7). Os estudos de Amorim e Ribeiro Filho (2021) sobre o tema indicam que a formação territorial do mesmo teve início em 1991. No entanto, somente em 2014 é que foi aprovada a proposta de integração dos loteamentos clandestinos.

A ocupação da área teve início com o assentamento Dom Almir, organizado como bairro em 1991 pelo Projeto de Desfavelamento e Urbanização de Favelas. Bairros como Joana D'arc e Jardim Prosperidade seguiram uma lógica semelhante. Segundo Ramires e Santos (2001), o Joana D'arc surgiu como um assentamento localizado ao lado do Dom Almir. Como a área era irregular perante os dispositivos da lei, não havia infraestrutura no local e a população que ali residia dependia dos serviços oferecidos no bairro ao lado (Dom Almir), tais como escolas, centros de saúde, creches, entre outros.

Em 1998, o assentamento São Francisco/Joana D'arc foi ocupado por cerca de 1.500 famílias, que construíram barracos com materiais improvisados. As obras de urbanização foram embargadas devido a irregularidades no processo de desapropriação. O assentamento Celebridade, por ser pequeno, foi incorporado ao Joana D'arc. Em 2001, iniciou-se a regularização fundiária, foi quando descobriu-se que muitas famílias eram migrantes em busca de trabalho. Já o bairro Jardim Sucupira foi criado através do programa Minha Casa, Minha Vida, com 270 unidades habitacionais.

Em 2010, a área ocupada tinha cerca de 25 mil habitantes, e dois outros assentamentos, Renascer e Santa Clara, também estavam próximos à área, no entanto, não foram incorporados à proposta inicial da PMU.

Outro objeto de investigação desse estudo foi a ocorrência das ocupações urbanas alvo de reintegração de posse. Constatou-se três casos entre 2010 e 2020, sistematizados a partir do quadro 2.



Quadro 2 - Uberlândia - MG: Ocupações Urbanas Alvo de Reintegração de Posse

	Setor	Nome	Ano de Início / Fim	Número de Ocupantes
1	Sul	Ocupação Lagoinha	2006 - 2017	8 famílias
2	Leste	Ocupação CEASA	2011 - 2012	3.000 famílias
3	Oeste	Ocupação Jardim Célia	2013 - 2015	20 famílias
Total				3.028 famílias

Fonte: Os autores, 2022.

A ocupação Lagoinha, localizada no bairro de mesmo nome, no Setor Sul de Uberlândia, teve início no ano de 2006. A área era ocupada por oito famílias, que foram removidas do local em 22 de novembro de 2017, no cumprimento de uma ordem judicial. A justificativa para a reintegração de posse era de que as casas ocupavam o espaço de uma rua. No entanto, após a demolição das residências, o local transformou-se em um depósito de lixo.

A ocupação CEASA foi nomeada de tal forma por localizar-se em um terreno em frente à Central de Abastecimento de Minas Gerais S/A (CeasaMinas), às margens da Avenida Segismundo Pereira, no Setor Leste de Uberlândia. No início de seu processo de ocupação, o local pertencia à prefeitura e encontrava-se sem uso. De acordo com informações coletadas, o tempo de duração da ocupação foi de, aproximadamente, um ano, tempo relativamente curto, porém suficientemente longo para agregar um adensamento populacional de cerca de 3.000 famílias. No entanto, a área estava destinada à construção do cemitério Parque dos Buritis e, em 2012, os ocupantes foram despejados do local por ordem judicial no cumprimento de uma reintegração de posse. O que se sabe acerca do destino da população que permanecera ali durante esse período é que parte migrou em busca de ocupar a região que hoje corresponde a ocupação do Glória, atualmente intitulado como bairro Élisson Prieto.

A ocupação Jardim Célia, localizada no bairro em questão, foi formada no final de 2013 em uma área de 390 hectares cujo terreno pertence à Granja Planalto. O terreno foi ocupado inicialmente por cerca de 20 famílias e quem tivesse interesse em adquirir um lote deveria pagar uma taxa única no valor de R\$35,00 (trinta e cinco reais). Após a aquisição, era cobrado mensalmente um valor de R\$20,00 (vinte reais) por família para arcar com as despesas da montagem da infraestrutura necessária à população, tais como água e luz. Pouco mais de um ano depois, em 2015, o terreno foi alvo de reintegração de posse e, através do cumprimento de uma ordem judicial, as famílias foram removidas da área.

Verificou-se ainda a ocorrência de dois casos de ocupações urbanas cujas informações levantadas, necessárias para incluí-las na listagem dos assentamentos, não foram encontradas (Quadro 3). O que se sabe é a constatação da existência de duas ocupações: o Taiaman, no Setor Oeste e o Carlito Cordeiro, no Setor Leste. Por meio da metodologia proposta, descobriu-se o número de famílias, no entanto, informações relevantes, tais como localização geográfica e ano de início, não foram identificadas.

Quadro 3 - Uberlândia - MG: Ocupações Urbanas Não Encontradas

	Setor	Nome	Ano de Início / Fim	Número de Ocupantes
1	Oeste	Ocupação Taiaman	Não encontrado	24 famílias
2	Leste	Ocupação Carlito Cordeiro	Não encontrado	80 famílias
Total				104 famílias

Fonte: Os autores, 2022.

Mesmo com a falta de informações completas sobre sua localização exata e ano de início, o número de famílias evidenciado no Quadro 3 representa uma quantidade significativa de pessoas vivendo nessas áreas, destacando a importância do registro e monitoramento dessas ocupações.

Partindo do recorte temporal estabelecido, identificou-se, além dos casos já mencionados acima, a ocorrência de um total de onze ocupações urbanas no município de Uberlândia (Quadro 4), cuja grande maioria encontra-se localizada nos setores Leste e Oeste da cidade (Figura 1).

Quadro 4 - Uberlândia - MG: Ocupações Urbanas (2010-2020)

	Setor	Nome	Ano de início	Número de ocupantes
1	Sul	Ocupação Nelson Mandela	2011	300 famílias
2	Sul	Ocupação Glória	2012	2.200 famílias
3	Leste	Ocupação Zaire Rezende II	2011	164 famílias
4	Leste	Ocupação Santa Clara	2013	1.000 famílias
5	Leste	Ocupação Maná	2013	1.200 famílias
6	Leste	Ocupação Renascer	2014	120 famílias
7	Leste	Ocupação Fidel Castro	2016	900 famílias
8	Oeste	Ocupação Irmã Dulce	2012	700 famílias
9	Oeste	Ocupação Bom Jesus	2013	800 famílias
10	Oeste	Ocupação Monte Horebe	2014	200 famílias
11	Oeste	Ocupação Santa Bárbara	2015	25 famílias
Total				7.609 famílias

Fonte: Os autores, 2022.

Em 2011 surgiram os primeiros aglomerados informais, um no Setor Sul (Ocupação Nelson Mandela), logo após a implementação de conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda, e outro no Setor Leste (Ocupação Zaire Rezende II), impulsionado pela histórica ocupação irregular da região. Em 2012, formou-se o que viria a ser a maior e mais expressiva ocupação urbana de Uberlândia: o Glória.

Nos quatro anos subsequentes (2013–2016) houve um expressivo aumento do número dos assentamentos, constatando-se a ocorrência de oito novos núcleos irregulares dentre os quais quatro situam-se no Setor Oeste (Santa Bárbara, Monte Horebe, Irmã Dulce e Bom Jesus) e quatro localizam-se no Setor Leste da cidade (Fidel Castro, Renascer, Maná e Santa Clara). Observou-se também que, a partir de 2016, não ocorreu a formação de novas ocupações, principalmente devido à implementação da ReUrb. No total, constatou-se 7.609 famílias residindo em áreas irregulares na zona urbana de Uberlândia.

Seguindo a ordem estabelecida pelo Quadro 1, o primeiro destaque é para a ocupação Nelson Mandela, localizada no bairro Shopping Park (setor Sul). Não se sabe ao certo o exato dia em que iniciou seu processo de ocupação. Entretanto, constatou-se que foi no ano de 2011 em que estabeleceu a migração de famílias para a área, ainda durante o período das obras de construção de moradias dos conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) no bairro Shopping Park.

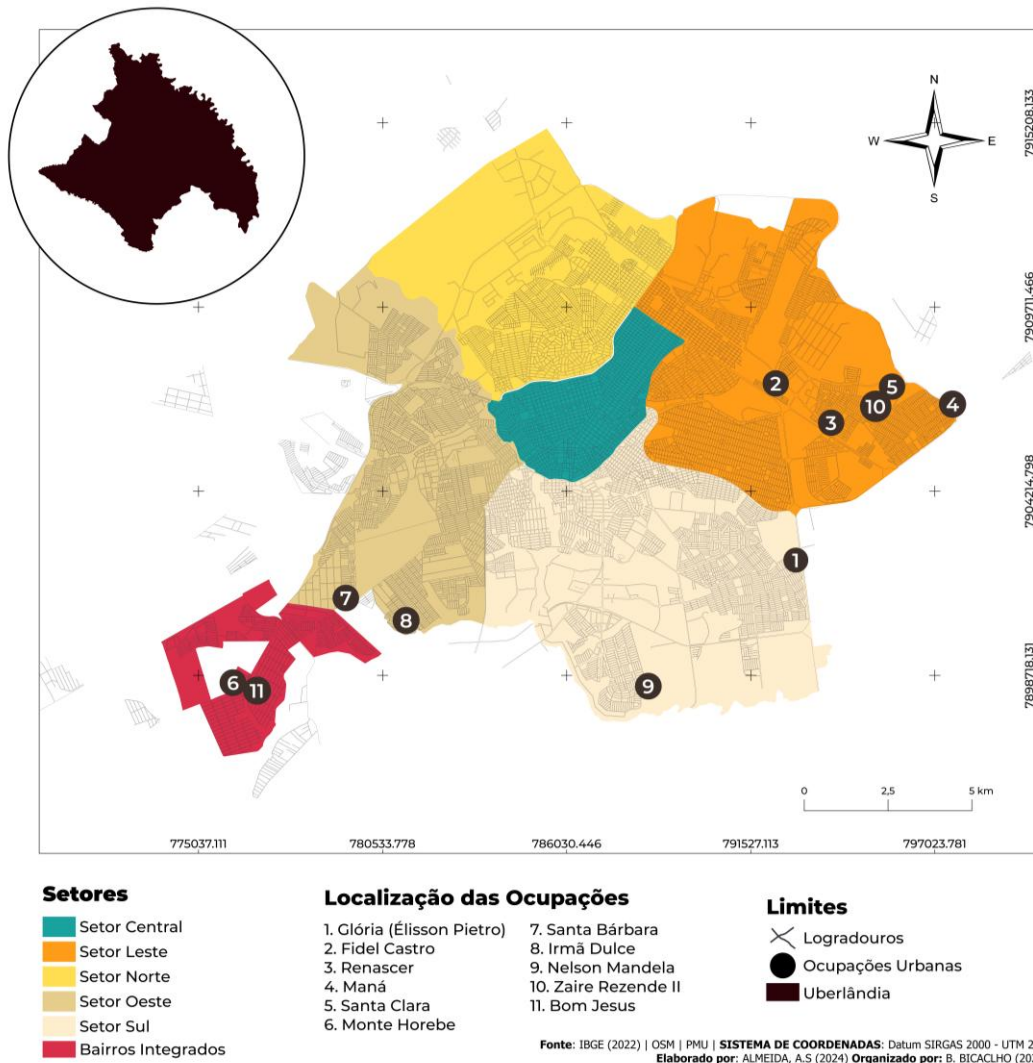
O assentamento, composto por cerca de 300 famílias, é um dos mais antigos em processo de formação, com 13 anos de ocupação. Um ponto relevante é sua localização em uma Área de Proteção Permanente (APP), cujo terreno é propriedade da Prefeitura Municipal de Uberlândia. Por essa razão, até o momento, as tentativas de regularização fundiária não tiveram sucesso.

Acerca das tentativas de reintegração de posse, em abril de 2018 foi emitida a última ordem judicial para retomada da posse em uma área que habitavam cerca de 40 famílias. A ação, que teve início ainda de madrugada, prolongou-se até o fim da tarde e só foi possível sua concretização com apoio da Polícia Militar. Antecederam a ação várias tentativas de negociação de reintegração, porém, os órgãos competentes não prometeram nada aos moradores. O advogado responsável pelo processo, Igino Marcos Oliveira, foi consultado e informou que o pedido de regularização fundiária foi realizado e aguarda resposta.

A ocupação do Glória, localizada ao lado do bairro São Jorge (setor Sul) na área conhecida como "Triângulo do Glória", em Uberlândia, está inserida em um terreno de aproximadamente 64 hectares que pertencia à Fazenda do Glória da UFU, cuja área não possuía uso até o início de seu processo de

ocupação. O Glória, hoje denominado bairro "Élisson Pietro", foi nomeado em homenagem a um professor da UFU<sup>3</sup>, de mesmo nome.

Figura 1 - Uberlândia – MG: Ocupações Urbanas (2010 – 2020)



Fonte: IBGE (2022).

Os estudos de Dias (2017) apontam que em 2009 a Prefeitura Municipal de Uberlândia, por meio da implementação da legislação que instituiu as ZEIS (Zonas de Interesse Social), indicou o Jardim Glória para a categoria I com a intenção de estipular a área para a implantação de conjuntos habitacionais do PMCMV. A partir desses esforços, foi realizado um planejamento urbanístico para o local com a intenção de destinar espaços exclusivos para estabelecimentos comerciais, vias de circulação, áreas verdes e de lazer, e equipamentos públicos. Projeto esse que foi posteriormente utilizado por Élisson Pietro como base para o traçado urbano e topográfico da ocupação. Entretanto, o terreno permaneceu sem uso até 2012, quando um pequeno grupo de famílias despejadas, em sua maioria, da antiga ocupação CEARA, migraram para o local.

Entre negociações, possibilidades de permuta, protestos e diversos impasses ao longo do tempo, o número de moradores do Glória, que consistia em cerca 50 pessoas no início do processo, multiplicava-

<sup>3</sup>Élisson Pietro, formado em direito (2002) e com mestrado acadêmico na área de Geografia (2005), ambos pela UFU, atuou como consultor nas áreas de planejamento urbano e ambiental junto a organizações não-governamentais e prefeituras municipais. Pietro (2005) realizou um importante estudo acerca da divisão do terreno da fazenda do Glória.



se e, com isso, tornava-se cada vez mais difícil os esforços de expulsar a população ocupante. De acordo com informações coletadas em reportagens da mídia local, após um ano, a população do Glória somava mais de 2.000 famílias (G1, 2015).

Em 2017, foi anunciada uma medida provisória que estabelecia flexibilidade nas regras para a obtenção da escritura de terrenos ocupados pertencentes à União. Em março, a Universidade Federal de Uberlândia (UFU), aprovou a doação da área do Glória para fins de regularização fundiária (G1, 2017). Segundo o portal de notícias da universidade, a doação da foi aprovada pelo Conselho Universitário (Consun/UFU) através da assinatura do termo de cooperação envolvendo a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB Minas), o Ministério Público Federal (MPF), a Defensoria Pública, o Município de Uberlândia e a própria UFU.

Em Agosto do mesmo ano, a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab-MG) decidiu assumir o processo de regularização buscando resolução da situação das famílias que ocupavam o local. Na ocasião, representantes do Ministério Público Federal e Estadual, da Defensoria Pública da União, da Associação dos Moradores da ocupação, do Poder Executivo, da Cohab e da UFU assinaram o documento que formalizou a transferência da responsabilidade da área. Com isso, o termo foi oficializado em cartório, tornando o terreno oficialmente propriedade do Estado.

Em junho de 2021 o portal oficial de notícias da Prefeitura Municipal de Uberlândia informou que a PMU e COHAB Minas assinaram um convênio de cooperação técnica e de repasse de recursos para a regularização do assentamento, cujo orçamento atinge R\$30 milhões. Dentre as cláusulas, o contrato estabeleceu que as famílias residentes na ocupação pagassem um valor mensal simbólico que poderia variar entre R\$100 (cem reais) e R\$150 (cento e cinquenta reais) com a finalidade de cobrir parte dos custos das obras de melhoria do local.

Em abril de 2022, foi informado que a documentação necessária para a regularização foi entregue à Prefeitura, com previsão inicial de concessão dos títulos de propriedade para 2023. Contudo, apenas em 02 de outubro de 2024 o prefeito Odelmo Leão assinou a Certidão de Regularização Fundiária, documento que possibilita a obtenção dos títulos de posse por seus moradores. O Glória tornou-se o maior núcleo informal de Minas Gerais a passar por um processo de regularização fundiária urbana. A medida marca o fim de um impasse de mais de uma década e representa um importante avanço na garantia de moradia regular para milhares de famílias que ali vivem.

A ocupação Zaire Rezende II localiza-se nas proximidades do bairro Morumbi (setor Leste), em uma área que pertencia, anteriormente, à prefeitura. O início do processo de ocupação ocorreu ao final de 2011 e abriga atualmente (em 2024) cerca de 164 famílias que passam por um processo de regularização fundiária.

Em 2016, foi assinado pelo Ministério Público Estadual, pela Prefeitura de Uberlândia e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais um Termo de Ajuste de Conduta (TAC) para a regularização fundiária do assentamento Esperança III, no qual o então prefeito Gilmar Machado informou que a área do Zaire Rezende II se encontrava em processo de avaliação e a estimativa era que dentro de 120 dias a população do assentamento estaria com as devidas escrituras em mãos. No entanto, em 2018 os moradores receberam uma ordem judicial para desocupação da área, que foi posteriormente revogada.

Em julho de 2019, a prefeitura, sob mandato de Odelmo Leão, anunciou o início do processo de regularização fundiária da ocupação Zaire Rezende II, junto a mais duas outras na cidade. A ação foi pensada por meio do programa “Entre, a casa é minha”, que visa beneficiar a ocupação com a regularização de 200 unidades habitacionais. De acordo com advogado Igino Marcos, o cadastramento das famílias e o mapeamento da área foi realizado pela prefeitura, além do processo de licitação para contratação da empresa fornecedora dos serviços.

A empresa vencedora foi a Vertex Desenvolvimento Imobiliário e ficou responsável pela elaboração de projetos de parcelamento do solo, plano planialtimétrico e infraestrutura (água, esgoto, drenagem, asfalto e eletrificação), cujo contrato foi firmado no valor de R\$ 134 mil, contemplando todas as despesas.

Acrescenta-se às informações acima citadas, a criação de uma página da ocupação na rede social Facebook, onde se encontra um conjunto de informações, tais como fotografias aéreas do terreno ocupado, evidenciando que a área não possuía nenhum uso, links de reportagens da mídia local sobre a ocupação e seus moradores, foto de documentos do processo de regularização fundiária, evolução

da construção das habitações e pedidos de ajuda para que “não deixem que derrubem as casas” (Facebook, 2022).

A ocupação Santa Clara localiza-se ao lado do bairro Joana D’arc (setor Leste). Com estrutura montada como um prolongamento do bairro Joana D’arc, trata-se de uma das ocupações das quais o Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto (MTST) está diretamente envolvido, desde o início de todo o processo.

As informações acerca da ocupação foram encontradas por meio do vídeo de uma entrevista, realizada em 2016, com uma das coordenadoras da ocupação, à qual relata as principais informações da mesma a Guilherme Boulos<sup>4</sup> e sua equipe, em uma visita a Uberlândia.

Maria Aparecida (coordenadora do assentamento) conta que inicialmente ocuparam o terreno pela entrada da frente (acesso à Av. Anselmo Alves do Santos) mas foram impedidos de permanecer no local. Dias depois, voltaram a ocupar o local pelos fundos (acesso ao bairro Joana D’arc) e instalaram-se permanentemente a partir de então. Ela conta ainda que o nome do assentamento foi estabelecido por meio de uma votação a qual elegeu “Santa Clara”, por se tratar da companheira de lutas de São Francisco de Assis<sup>5</sup>.

O terreno foi dividido em lotes de 250 m<sup>2</sup> (10x25 metros) e, por meio de sorteio, foram transferidos os lotes para as famílias. Foi informado ainda que a maior preocupação dos moradores era a de levar uma creche e um posto de saúde para o local, já que os residentes possuíam difícil acesso a esses serviços.

Sobre a regularização fundiária, o advogado da ocupação informou que será um processo difícil para se conseguir a regularização por se tratar de uma área com quatro diferentes donos que disputam o terreno, os quais todos possuem os registros de matrícula do imóvel, o que indica uma falsificação dos documentos.

A ocupação Maná encontra-se localizada no setor Leste de Uberlândia, às margens do Anel Viário e da BR 365. O assentamento surgiu em 2013 em uma área privada que correspondia à fazenda Três Marcos, próximo ao bairro Morumbi. Dos 1.054.323,05 m<sup>2</sup> do terreno total, dois terços pertencem à Francisco Moya Neto (que faleceu no início de 2021) e sua esposa, de posse da empresa Uberlândia Refresco LTDA. O local abriga cerca de 1.200 (mil e duzentas) famílias.

Em relação a sua regularização fundiária, em janeiro de 2020 a prefeitura realizou uma reunião com os moradores do assentamento visando o esclarecimento de dúvidas acerca do processo. Após essa primeira etapa, o segundo passo seria a construção de um perfil socioeconômico dos moradores, com o intuito de compreender as condições de vida das pessoas que habitam a área.

Assim como a ocupação Zaire Rezende II, o processo de regularização do Maná está inserido no programa da prefeitura “Entre, a casa é minha” e as informações adquiridas na fase inicial possuem o objetivo de direcionar ações específicas acerca do processo de regularização. De acordo com a PMU (2020), os projetos de loteamento estão em fase final de elaboração, sendo conduzidos pela empresa vencedora da licitação, Vertex Desenvolvimento Imobiliário, que será responsável pela infraestrutura e outros serviços essenciais.

Apesar da constatação da existência do projeto de regularização fundiária no local, ressalta-se que não foram encontradas evidências que indicam que o projeto está em andamento. De modo geral, afirma-se que o Maná se constitui de mais um caso de uma área privada que antes permanecia sem uso e que agora abriga uma população em situação de vulnerabilidade social, que depende exclusivamente dos serviços ofertados pelo bairro vizinho (bairro Morumbi).

A ocupação Renascer localiza-se no Setor Leste de Uberlândia, na região conhecida como bairro Jardim Sucupira dentro da proposta do Residencial Integração. O assentamento surgiu em 2014 com

---

<sup>4</sup>Guilherme Boulos é um político, ativista e professor brasileiro, conhecido por sua atuação em defesa de moradia e direitos sociais. Ele é líder do Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST) e tornou-se uma figura proeminente na esquerda brasileira.

<sup>5</sup>São Francisco de Assis, conhecido como padroeiro da ecologia, nasceu em 1.182 na Itália em uma família bem afortunada. Aos 25 anos recebeu um chamado de Deus, renegou sua herança, vendeu todos os seus bens e dedicou-se totalmente a um estilo de vida pautado na humildade, na generosidade e na caridade. Santa Clara ficou conhecida como companheira de lutas de São Francisco de Assis porque, mesmo possuindo todos os privilégios de uma família nobre, fugiu de sua casa aos dezoito anos, fez voto de pobreza, entrou para o convento dos franciscanos e dedicou o resto de sua vida a ajudar os pobres e necessitados, assim como São Francisco.

um aglomerado de poucas pessoas e, atualmente (em 2024), conta com cerca de 120 famílias (cerca de 400 pessoas) habitando o local.

O problema principal é que as moradias foram erguidas justamente sobre esses bolsões, expondo os moradores a graves riscos, como morte por afogamento ou contaminação por doenças, já que o local também é utilizado para descarte de lixo. Entre as ocupações analisadas, esta é a que apresenta infraestrutura mais precária. As casas foram construídas de forma improvisada, utilizando-se lonas, pallets e pedaços de madeira, sem qualquer planejamento.

Em relação às tentativas de retomada do terreno pelo Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes (DNIT), havia uma reintegração de posse marcada para 19 de fevereiro de 2022. No entanto, essa ordem foi suspensa pelo juiz Lincon Rodrigues de Faria, do Supremo Tribunal Federal (STF), com o prazo estendido até 31 de março do mesmo ano. A decisão foi fundamentada na suspensão das ordens de despejo e de desocupação contra imóveis ocupados antes de 20 de março de 2020, início da pandemia no Brasil, segundo determinação do ministro Luís Roberto Barroso. Essa suspensão teve validade até 30 de junho de 2022. Atualmente (outubro de 2024), os moradores vivem em uma situação de incerteza em relação à reintegração de posse e sem informações acerca da possibilidade de regularização fundiária.

A ocupação Fidel Castro formou-se em 25 de novembro de 2016 com a posse conjunta de cerca de 200 famílias, lideradas pelo MTST. Esse número multiplicou-se a partir da inserção de novos moradores que atualmente (em 2024) somam, aproximadamente, 900 famílias no local. O nome da ocupação se deu em homenagem ao líder da Revolução Cubana, Fidel Castro, que veio a falecer exatamente no mesmo dia em que se iniciou o processo de ocupação (25 de novembro de 2016).

Geograficamente localizada às margens da BR 050, em frente ao Parque do Sabiá (setor Leste), a área ocupada, de 16 hectares, pertence à Construtora Centro-Oeste que declarou falência em função de uma dívida com o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS). Segundo informações, a dívida atinge um valor de R\$130 milhões (cento e trinta milhões de reais) e o terreno ficou sem uso durante anos até que foi ocupado. Em função de estar situada em uma região valorizada pelo mercado imobiliário, a ocupação passou por diversas tentativas de reintegração de posse, mas resiste até hoje.

A partir de um resgate de imagens pelo Google Street View e pela realização de pesquisas de campo no local, notou-se que a ocupação adquiriu, ao longo do tempo, uma organização estruturada. A área, que antes permanecia inutilizada, foi ocupada inicialmente por barracos às margens da rodovia BR 050. Atualmente, existe uma entrada consolidada pela rodovia e uma divisão de ruas e dos lotes, um centro comunitário, uma cozinha solidária, uma horta comunitária, uma creche e uma quadra esportiva em construção.

A ocupação Irmã Dulce localiza-se nas proximidades do bairro Canaã, às margens da Avenida Galassi, no setor Oeste de Uberlândia. Iniciada em 2012, o local abriga atualmente cerca de 700 famílias. É importante destacar que, em Uberlândia, existiram duas ocupações com o nome Irmã Dulce: uma na zona urbana (foco deste estudo) e outra na zona rural, às margens da BR-050, em uma área pertencente à Fazenda Campo Alegre, alvo de reintegração de posse em 2017, que não será abordada nesta pesquisa.

Em julho de 2020, a ocupação Irmã Dulce chamou atenção da mídia após a Companhia Energética de Minas Gerais (CEMIG) derrubar postes de energia instalados pelos moradores, alegando risco de incêndio devido à exposição de cabos. A ação gerou descontentamento e protestos, com os moradores tentando bloquear a passagem da empresa, resultando em parte da comunidade ficando sem energia.

Assim como outras ocupações, o Irmã Dulce depende inteiramente dos serviços oferecidos pelo bairro vizinho, o Canaã, onde estão localizadas escolas, pontos de ônibus e supermercados. No entanto, o acesso a esses serviços é mais difícil para quem vive nas áreas mais afastadas da ocupação, devido à distância em relação à entrada e ao bairro mais próximo. Até o momento, não há informações sobre a regularização fundiária da área.

A ocupação Bom Jesus, existe desde 2013 em uma área de chácaras que pertence ao bairro Morada Nova, também localizada no Setor Oeste de Uberlândia. A pesquisa não encontrou muitas informações na mídia acerca desta ocupação e os trabalhos de campo foram inviabilizados diante do contexto pandêmico de realização da pesquisa.

Sabe-se que atualmente (em 2024) a área abriga cerca de 300 famílias. A confirmação da ocorrência dessa ocupação só foi possível através da constatação de que a Prefeitura Municipal de Uberlândia incluiu o assentamento na lista das ocupações contempladas pelo projeto “Busão Social”<sup>6</sup>.

A ocupação Monte Horebe está situada nas proximidades do bairro Morada Nova, no setor Oeste de Uberlândia. O processo de ocupação teve início em 2014 e atualmente abriga cerca de 200 famílias. Não foram encontradas informações sobre a origem do terreno ou a possibilidade de reintegração de posse, mas imagens resgatadas do *Google Street View* mostram que a área estava sem uso até o início da ocupação.

Em relação à infraestrutura, predomina a autoconstrução, com algumas casas de alvenaria e outras feitas com materiais improvisados, como madeira, pallets e lonas. As ruas são não asfaltadas, há acúmulo de lixo e entulhos.

Por fim, a ocupação Santa Bárbara, também situada no setor Oeste de Uberlândia no bairro Panorama, contempla uma região cuja localidade é muito conhecida pela quantidade de chácaras ali existentes. A área da ocupação possui cerca de 35 mil m<sup>2</sup>. O terreno foi ocupado em 2015 e, em 2021, contabilizava cerca de 25 famílias.

Acerca da regularização fundiária do terreno, em 2015, no mesmo ano em que se iniciou o processo de ocupação, foi emitida uma ordem de reintegração de posse, suspensa pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Em 2019, a justiça suspendeu novamente o novo prazo estabelecido para desocupação do terreno e estabeleceu um prazo de 60 dias para que os moradores apresentassem assim uma proposta de regularização fundiária.

O advogado responsável pelo processo afirmou em uma entrevista que nenhum morador quer nada de graça. A proposta é que se crie um fundo de regularização fundiária urbana, para que as famílias que se encontram em áreas irregulares paguem um determinado valor pelo terreno ocupado.

De modo geral, essas ocupações revelam a sobreposição de questões estruturais e sociais que contribuem para a segregação das populações mais vulneráveis. Situações como a reintegração de posse, a infraestrutura deficiente e o número crescente de famílias sem acesso a uma moradia digna expõem uma crise habitacional permanente. Essa situação é aprofundada pelo modelo capitalista e pela concentração fundiária, que ao longo do tempo tratou a terra como mercadoria, desconsiderando sua função essencial de abrigar e sustentar a vida.

As ocupações surgem, então, como um movimento de resistência à exclusão causada pela especulação imobiliária e pela falta de políticas públicas eficazes. Unidas, essas iniciativas mostram-se não apenas como uma alternativa de moradia, mas como uma luta ativa por dignidade, acesso ao território e por condições básicas de vida, principalmente para as classes populares da cidade de Uberlândia.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em Uberlândia, a habitação irregular apresenta um panorama complexo e multifacetado. A pesquisa constatou a ocorrência de três ocupações urbanas com início na década de 1990 (Nova Renovação, Esperança III e Residencial Integração), três ocupações urbanas que surgiram a partir de 2010 e que foram alvo de reintegração de posse (Lagoinha, CEASA e Jardim Célia). Evidenciou ainda onze ocupações urbanas com ocorrência entre 2010 e 2020 (Glória, Nelson Mandela, Fidel Castro, Renascer, Maná, Santa Clara, Zaire Rezende II, Santa Bárbara, Monte Horebe, Irmã Dulce e Bom Jesus). Ainda foi possível identificar outras duas ocupações urbanas, no entanto, não se obteve informações suficientes para incluí-las nesta análise (Taiaman e Carlito Cordeiro).

Até julho de 2022, contabilizou-se que 13.763 famílias residem em situação irregular no perímetro urbano do município, totalizando aproximadamente 42.252<sup>7</sup> pessoas. Esse número representa a somatória tanto as ocupações urbanas que surgiram a partir da década de 1990, quanto aquelas cuja

<sup>6</sup>O projeto Busão Social, uma iniciativa da Prefeitura de Uberlândia, visa facilitar o acesso da população aos serviços da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social por meio de um veículo móvel. Entre os serviços oferecidos estão o cadastramento e recadastramento do CadÚnico, inscrição no Bolsa Família, orientações para obter o Benefício de Prestação Continuada (BPC), emissão da carteirinha do idoso interestadual, e isenções para o Registro Geral (RG) e tarifas de água e esgoto do Departamento Municipal de Água e Esgoto (Dmae).

<sup>7</sup>O cálculo foi realizado com base na estimativa do Governo Federal do tamanho médio das famílias brasileiras (2018), que indica que um núcleo familiar é composto por 3,07 pessoas.



existência foi constatada, mas sem localização exata definida. Diante desse contexto, ressalta-se a importância em destacar que a estimativa é aproximada, uma vez que as principais fontes de informação foram reportagens da mídia local, podendo haver imprecisões. Além disso, o levantamento foi realizado entre março de 2020 e julho de 2022, no contexto da pandemia de COVID-19, o que limitou a adoção de metodologias alternativas.

Os dados mais recentes do Censo (2022), divulgados pelo IBGE em novembro de 2024, complementam essa análise ao apontar a existência de 24 favelas ou comunidades urbanas em Uberlândia, habitadas por 32.033 pessoas. Este número representa uma parcela de 4,49% da população total do município, estimada em 754.954 habitantes (IBGE, 2024).

Quando comparados, os dois conjuntos de dados sugerem que uma parte significativa da população urbana em situação irregular está concentrada nas áreas reconhecidas pelo IBGE como favelas e comunidades urbanas, enquanto outra parte permanece distribuída em locais menos delimitados. Essa sobreposição de informações ressalta a complexidade da dinâmica habitacional de Uberlândia e evidencia a necessidade de levantamentos contínuos e metodologias integradas para melhor compreender e enfrentar essa realidade.

Quanto ao panorama geral acerca da infraestrutura das ocupações, constatou-se a padronização de alguns aspectos. É evidente que a autoconstrução é a principal forma de edificação das habitações e a paisagem desses espaços revela isso com clareza. Foi possível notar, em campo e a partir de uma análise realizada através do Google Street View, que as residências variam entre construções bem consolidadas e barracos construídos com materiais provisórios e, tais exemplos, não podem ser comparados a uma construção edificada, por meio de um planejamento prévio.

Esses espaços possuem em comum a maneira ilegal e improvisada da qual se consegue acesso a água e a energia elétrica, a dificuldade de acesso aos serviços oferecidos pela cidade, à dependência dos serviços dos bairros vizinhos e à situação de vulnerabilidade social dos moradores. Destaca-se também a capacidade dos ocupantes de construir o espaço habitado, não somente no que diz respeito às habitações em si, mas em toda a infraestrutura dos locais, como creches, pontos comerciais, espaços de recreação (em alguns casos), ruas e vias de tráfego entre outros.

Notou-se que os assentamentos que surgem por meio do auxílio operacional dos movimentos de luta pela moradia tendem a se estruturar de maneira mais organizada e até mesmo a perpetuar por mais tempo. Enquanto, quando surge de forma espontânea, a ocupação tende a ser mais vulnerável à reintegração de posse.

As ocupações inseridas no espaço urbano de Uberlândia, no recorte temporal estabelecido (2010-2020), intensificaram-se até 2016, quando foi implementada a lei da ReUrb e, apesar de a população em situação de vulnerabilidade social ter sofrido um considerável aumento, não ocorreram novos núcleos irregulares na cidade, o que evidencia é que a legislação representou, ao mesmo tempo, um avanço para a regularização das ocupações, bem como um entrave ao surgimento de novos assentamentos.

Constata-se ainda que regularização fundiária se efetua, primeiramente, em função dos interesses dos agentes produtores da cidade e, secundamente, de forma lenta e criteriosa, ao passo que os moradores sofrem as consequências desse vagaroso processo. Trata-se de uma população que vive às margens do mercado legal de terras, consequentemente, às margens da sociedade.

Por fim, este trabalho configura-se como uma base científica para investigações futuras sobre a habitação irregular em Uberlândia. Dentre as questões centrais que demandam aprofundamento, destacam-se a análise do futuro das ocupações e de seus moradores, a forma como a prefeitura tem conduzido a regularização fundiária a partir da legislação vigente e o modo como a cidade absorveu a insurgência dessas ocupações em seu espaço urbano.

A gestão municipal de Uberlândia historicamente apresenta um perfil coronelista, com forte direcionamento para a atração de investidores. Entretanto, essa estratégia pode ter consequências ambíguas, pois, ao mesmo tempo em que impulsiona o desenvolvimento econômico, também tende a elevar o custo de vida. Diante disso, torna-se fundamental questionar como essa dinâmica impacta a população de baixa renda, especialmente os moradores das favelas e comunidades urbanas, que podem sofrer com processos de valorização imobiliária sem o devido suporte de políticas públicas.



## AGRADECIMENTOS

Agradecemos ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) pelo apoio financeiro, por meio da concessão da bolsa de Mestrado (Processo 133131/2020-3), que possibilitou o desenvolvimento desta pesquisa.

## REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, A. S. et al. Implicações espaciais da crise urbana em Uberlândia-MG: dos espaços de valorização imobiliária às ocupações dos Sem Teto. **Observatorium: Revista Eletrônica de Geografia**, [S. l.], v. 9, n. 3, p. 287–312, set./dez. 2018. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/Observatorium/article/view/48494>. Acesso em: 28 abr. 2025.
- ALVES, L. A.; LOPES, M. de L. Perspectivas sobre as dinâmicas espaciais em Uberlândia (MG). *Caminhos da Geografia*, Uberlândia, v. 13, n. 42, p. 216-227, 2012. <https://doi.org/10.14393/RCG134216559>
- AMARAL, F. O. M. **Especulação imobiliária e segregação social em Palmas do Tocantins**: uma análise a partir dos programas habitacionais no período de 2000 a 2008. 2009. 133 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de Brasília, Brasília, 2009.
- AMORIM, P. H. S.; RIBEIRO FILHO, V. Da segmentação à fragmentação: análise do Residencial Integração - Setor Leste de Uberlândia (MG). In: Encontro Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia, XIV. 2021, online. **Anais eletrônicos** [...] Editora Realize, 2021, p. 1-12. Disponível em: <https://editorarealize.com.br/edicao/detalhes/anais-do-xiv-enanpege>. Acesso em: 08. out. 2024.
- BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em 02. out. 2024.
- BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a proteção de vegetação nativa e outras providências. **Presidência da República**, Brasília, DF, 25 mai. 2012. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm). Acesso em: 02 out. 2024.
- DIAS, R. M. **Diagnóstico da saúde ambiental no assentamento do Glória em Uberlândia**: um retrato das ocupações irregulares. 2017. 58 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Gestão em Saúde Ambiental) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2018.
- FACEBOOK, Página da Ocupação Zaire Rezende II. Uberlândia, MG. 2024 Disponível em: [https://web.facebook.com/ZaireRezende2/?ref=page\\_internal](https://web.facebook.com/ZaireRezende2/?ref=page_internal). Acesso em: 08. out. 2024.
- GUIMARÃES, E. N. Formação e desenvolvimento econômico do Triângulo Mineiro: integração nacional e consolidação regional. EDUFU, 2010.
- GOOGLE. Google Earth (Software de licença livre). 2024. Disponível em: [https://www.google.com.br/maps/@-18.92352,-48.25088,14z?entry=ttu&g\\_ep=EgoyMDI0MTAxNC4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com.br/maps/@-18.92352,-48.25088,14z?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MTAxNC4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D). Acesso: 09 out. 2024.
- GOOGLE. Google Maps. 2024. Disponível em: [https://www.google.com.br/maps/@-18.92352,-48.25088,14z?entry=ttu&g\\_ep=EgoyMDI0MTAxNC4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com.br/maps/@-18.92352,-48.25088,14z?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MTAxNC4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D). Acesso: 09 out. 2024.
- G1. Conselho da UFU aprova troca de área ocupada no Glória por fazenda. **G1 Triângulo e Alto Paranaíba**, 2015. Disponível em: <https://g1.globo.com/minas-gerais/triangulo-mineiro/noticia/2015/06/conselho-da-ufu-apova-troca-de-area-ocupada-no-gloria-por-fazenda.html>. Acesso em: 13 out. 2024.
- G1. Regularização fundiária do assentamento Glória em Uberlândia deve acontecer até em dezembro. **G1 Triângulo e Alto Paranaíba**, 2017. Disponível em: <https://g1.globo.com/minas-gerais/triangulo-mineiro/noticia/regularizacao-fundiaria-do-assentamento-do-gloria-em-uberlandia-deve-acontecer-ate-em-dezembro.ghtml>. Acesso em: 13 out. 2024.
- IBGE. **IBGE Cidades**: panorama Uberlândia. 2024. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/uberlandia/panorama>. Acesso em: 12 nov. 2024.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In: ARANTES, O; VAINER, C; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000.

PRIETO, E. C. **Os desafios institucionais e municipais para implantação de uma cidade universitária**: o Campus Glória da Universidade Federal de Uberlândia. 2005. 275 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Humanas) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2005.

RAMIRES, J. C. L.; SANTOS, M. A. F. Exclusão social em Uberlândia: algumas reflexões a partir do bairro Dom Almir e seu entorno. **Caminhos de Geografia**, [S. l.], v. 2, n. 4, jun. 2001.

<https://doi.org/10.14393/RCG2415284>

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. 10. ed. São Paulo: Contexto, 2017. 72 p.

SOARES, B. R. **Uberlândia**: da cidade jardim ao portal do cerrado - imagens e representações no Triângulo Mineiro. 1995. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 1995.

UBERLÂNDIA. Decreto nº 17.817, de 16 de novembro de 2018. Institui a comissão de auxílio na execução do Termo de Ajustamento de Conduta de regularização fundiária de interesse social do assentamento urbano Esperança III. Designa membros e dá outras providências. **Leis Municipais**, Uberlândia, MG. Disponível em:

<https://leismunicipais.com.br/a/mg/u/uberlandia/decreto/2018/1782/17817/decreto-n-17817-2018-institui-a-comissao-de-auxilio-na-execucao-do-termo-de-ajustamento-de-conduta-tac-de-regularizacao-fundiaria-de-interesse-social-do-assentamento-urbano-esperanca-iii-designa-membros-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 05 out. 2024.

UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 525, de 14 de abril de 2011. Dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo do município de Uberlândia e revoga a Lei Complementar nº 245, de 30 de novembro de 2000 e suas alterações posteriores. **Leis Municipais**, Uberlândia, MG, 14 abr. 2011.

Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/mg/u/uberlandia/lei-complementar/2011/525/525/lei-complementar-n-525-2011-dispoe-sobre-o-zoneamento-do-uso-e-ocupacao-do-solo-do-municipio-de-uberlandia-mg>. Acesso em: 02 out. 2024.

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. **Leis Municipais**, Uberlândia, MG, 2 mai. 2019. Disponível em:

<https://leismunicipais.com.br/a1/mg/u/uberlandia/lei-complementar/2019/67/670/lei-complementar-n-670-2019-dispoe-sobre-o-programa-de-regularizacao-de-nucleos-urbanos-irregulares-prouربي-no-municipio-de-uberl-ndia-e-seus-distritos>. Acesso em: 02 out. 2024.

VILLAÇA, F. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

---

Recebido em: 22/11/2024

Aceito para publicação em: 25/04/2025