



**Impactos socioambientais nas implantações de loteamentos Minha Casa
Minha Vida faixa 1 na cidade de Uberaba-MG**

Pamela de Almeida Rodrigues

Mestre, UFU, Brasil.
pamelaalmeidar@gmail.com

Beatriz Ribeiro Soares

Professora Doutora, UFU, Brasil.
brsoares@ufu.br

RESUMO

O objetivo do trabalho é conhecer os danos socioambientais presentes nas implantações de três loteamentos faixa 1 do Loteamento Minha Casa Minha Vida (PMCMV) na cidade de Uberaba-MG, além de compreender a dinâmica do Programa na cidade considerando o planejamento urbano. Para isso, será feita uma análise comparativa entre as implantações dos empreendimentos faixa 1 com o Macrozoneamento Urbano, as Zonas de Interesse Social e o limite Zona Urbana. Também utilizaremos a “Ferramenta de avaliação de Inserção urbana para os empreendimentos de faixa 1 do programa Minha Casa Minha Vida” do ITDP, em conjunto com o LabCidade e o método de trabalho “análise da apropriação do uso do solo urbano” de McHarg (1969), nos três loteamentos estudados. O PMCMV foi amplamente criticado durante seus anos de vigência, sendo que uma das principais críticas é o protagonismo do mercado privado e como isso impacta a localização dos empreendimentos e o acesso à terra urbanizada. Buscando entender como esse protagonismo impacta a cidade, os moradores e o planejamento urbano em Uberaba, observamos que nenhum dos três loteamentos estudados apresentou um desempenho satisfatório após aplicação dos métodos de pesquisa. Não possuindo acesso a aceitável a transporte público e nem a equipamentos urbanos, comércio e serviço e estando implantados em área que apresentam potenciais riscos ambientais, que já apresentam consequências para a cidade.

PALAVRAS-CHAVE: Habitação social. Impactos ambientais. Inserção urbana.

1 INTRODUÇÃO

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) pautou a produção habitacional brasileira nos últimos anos, carregando muitas críticas e sofrendo várias mudanças. Muitas críticas baseiam-se no protagonismo do mercado privado, no processo em que a promoção da habitação social é reduzida à provisão da habitação, não possuindo política urbana que adeque esses loteamentos ao planejamento da cidade e sem a participação efetiva do poder público municipal (CARVALHO E STEPHAN, 2016). A falta de controle das políticas habitacionais pelo poder público é consequência da lógica de mercado - que guia a produção habitacional, transformando o espaço urbano e a própria habitação social em mercadorias (ZACCARA E MASTRODI 2016). As construtoras buscam o lucro com essa produção habitacional, transferindo as possibilidades de lucro para a aquisição de terras mais baratas e a ampliação das escalas dos empreendimentos (MELCHIORS, 2016). Carvalho e Stephan (2016) reforçam que a falta de critério nas implantações de habitações sociais brasileiras é uma tendência em várias cidades, onde o interesse privado sobrepõe o bem-estar social, fazendo com que a população de menor renda não tenha acesso à infraestrutura urbana e seja excluída para os bairros periféricos. O PMCMV, por si só, ainda que involuntariamente trouxe um processo de valorização fundiária (FERREIRA, 2012), beneficiando os proprietários, trazendo danos para os moradores e reforçando ainda mais o afastamento da população de baixa renda de áreas já consolidadas. A estrutura do programa perpetua a segregação socioespacial, não trazendo integração e inclusão dos loteamentos ao tecido urbano (ZACCARA E MASTRODI 2016).

As relações entre os agentes do programa e o cumprimento de seus papéis apresentam falhas nas etapas de planejamento e execução dos empreendimentos, que contam com atrasos na entrega das unidades e no repasse de verba, além de outros problemas (RAMOS E NOIA, 2016). Essas falhas são observadas na cidade de Uberaba-MG, uma cidade média localizada no Triângulo Mineiro, que teve um crescimento padrão, centro-periferia, marcado pela privatização de grandes áreas. Esse movimento visava a valorização do mercado imobiliário,

fruto da dinâmica forte do agronegócio na região e do espraiamento da ocupação urbana - levando a população mais carente às áreas com menos infraestrutura e periféricas da cidade (DONOSO, MALUF, MOREIRA 2012). As implantações do PMCMV seguem a mesma lógica da mancha urbana da cidade, estando implantados nas suas franjas.

A cidade também é marcada pela falta de espaços livres, sendo eles mais precários em sua periferia - onde espaços qualificados são escassos. De maneira geral, os espaços livres funcionam mais como espaços de fluxo e transição do que espaços de permanência em si, não estando organizados em um sistema e funcionando de maneira isolada (DONOSO, MALUF, MOREIRA, 2012) (MALUF, DONOSO, VALICENTE e OLIVEIRA JÚNIOR 2014). Essa ausência de sistemas de espaços livres é amplificada pelo desenho dos loteamentos, que não oferecerem áreas destinadas ao lazer, e pelo tamanho reduzido do lote das unidades, que muitas vezes ainda serão destinados a ampliações na residência, dificultando ainda mais o acesso dos moradores às atividades de lazer. A aproximação entre malha urbana e as matas ciliares remanescentes é uma das consequências da implantação dos empreendimentos nas franjas urbanas (MALUF, DONOSO, VALICENTE e OLIVEIRA JÚNIOR, 2014). Associadamente com a prática das construtoras de alocar as áreas institucionais e áreas verdes próximas das APPs e rodovias, visando não lidar com a topografia acidentada, isso faz com que essas áreas de lazer não possuam significado real para a população - a dificuldade de implantação dessas áreas e a falta de espaços para lazer na parte interna do lote transformam as áreas de APP em uma extensão da área residencial (MALUF, DONOSO, VALICENTE e OLIVEIRA JÚNIOR, 2014).

2 OBJETIVOS

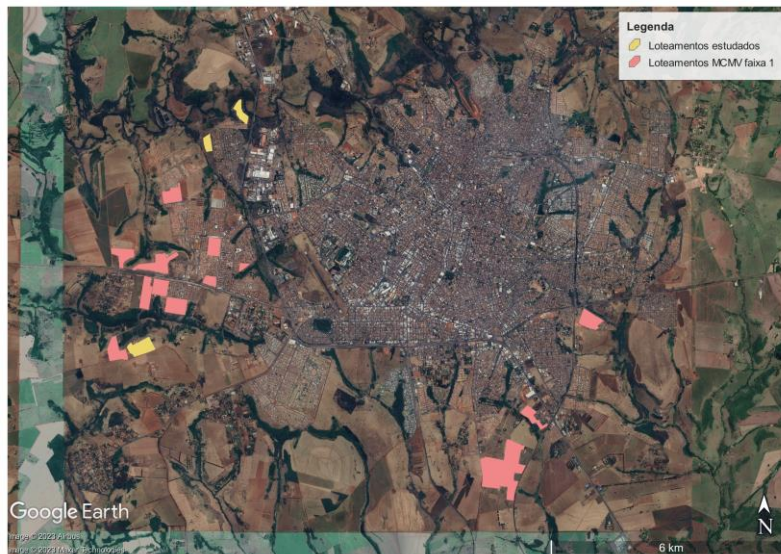
O objetivo principal é conhecer os danos socioambientais presentes nas implantações dos loteamentos estudados. Além disso, visamos compreender a dinâmica do Programa Minha Casa Minha Vida na cidade de Uberaba-MG, buscando entender suas implantações dos loteamentos faixa 1 na cidade e como elas se relacionam com o macrozoneamento e expansão e as ZEIS.

3 METODOLOGIA

Para analisarmos o PMCMV na cidade de Uberaba, teremos duas fases. A primeira delas compreenderá o planejamento urbano e o uso de instrumentos urbanísticos na cidade, comparando as modificações no zoneamento urbano com as modificações no plano diretor juntamente com a expansão urbana e limite urbano da cidade com a implantação dos loteamentos do PMCMV faixa um. Essa análise buscará entender se os loteamentos tiveram alguma consequência no planejamento urbano da cidade, se eles foram implantados no limite urbano e se as ZEIS foram utilizadas. A partir dessa análise, também poderemos observar como essas implantações se comportam na cidade, quais zonas elas estão localizadas e outros aspectos urbanos. Na segunda fase, analisaremos três loteamentos específicos (Figura 1), O Alfredo Freire IV etapa 1, O Alfredo Freire etapa 2 e O Parque dos Girassóis IV. Essa fase, por sua vez, compreenderá duas análises: a análise de inserção urbana, utilizando a Ferramenta de Avaliação de Inserção Urbana para os empreendimentos de faixa 1 do PMCMV, desenvolvida

pelo LabCidade em parceria com o ITDP Brasil, onde analisaremos acesso a transporte, oferta de equipamentos urbanos, comércio e serviço, e integração com o entorno urbano nesses loteamentos. Já a outra análise, será a análise dos fatores ambientais, utilizando a metodologia de análise de apropriação do uso do solo urbana proposta por McHarg. A escolha dos loteamentos estudados se dá por alguns fatores. O principal deles sendo o tempo atípico que suas obras levaram. Os três foram contratados em 2013, porém o Parque dos Girassóis IV só começou a ser entregue em 2021 e o Alfredo Freire IV está com as obras paralisadas até o momento.

Figura 1 – Uberaba-MG – Localizações de loteamentos PMCMV (2023)



Fonte: Informações retiradas do Sistema de Gerenciamento da Habitação e imagem retirada do Google Earth com destaques da autora (2023)

1.1 Análise do macrozoneamento urbano

Para análise do planejamento urbano, utilizaremos os mapas disponibilizados no site da Secretaria de Planejamento Urbano da cidade, e o mapa base da cidade em DWG, também disponibilizado pela SEPLAN. Também utilizaremos como fonte as informações disponíveis no SisHab, juntamente com a ferramenta de imagens históricas do Google Earth, para de finir onde todos os loteamentos do PMCMV faixa um foram utilizados na cidade. Faremos 2 análises a partir desses mapas, a primeira analisando a evolução do limite urbano da cidade, comparando com as implantações do loteamento ao longo do tempo, e a segunda será uma análise comparativa entre as implantações dos loteamentos e o Macrozoneamento urbano de Uberaba. Eles serão divididos segundo as alterações no plano diretor, um sendo um mapa com a versão de 2006 do plano diretor e as implantações feitas, em 2009 e 2010, e outro com a versão de 2014 do plano diretor e os loteamentos contratados em 2013 e 2014.

1.2 Ferramenta de avaliação de inserção urbana para os empreendimentos de faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida – ITDP Brasil e LabCidade

A Ferramenta foi criada pelo ITDP Brasil em parceria com o LabCidade visando oferecer parâmetros objetivos para a avaliação de loteamentos do PMCMV faixa 1 antes deles serem aprovados e construídos (ITDP BRASIL, 2015). Ela é dividida entre três temas e 16 indicadores (Quadro 1), e cada indicador possui parâmetros de avaliação para que ele possa ser classificado como bom, aceitável ou insuficiente. Como fonte de dados, foram utilizados a ferramenta rotas do Google Maps, o aplicativo ‘BUSU’ da prefeitura de Uberaba - que fala sobre os horários e itinerários dos ônibus coletivos na cidade, visitas ao local e o Google Earth.

Quadro 1- Relação de tema e indicadores na metodologia de avaliação de inserção urbana (2023)

Tema	Indicador
1. Transporte	1. Opção de transporte
	2. Frequência de transporte
2. Oferta de equipamentos de comércio e serviços	3. Usos cotidianos
	4. Usos eventuais
	5. Usos esporádicos
3. Desenho e integração urbana	6. Relação com entorno
	7. Tamanho das quadras
	8. Abertura para espaços públicos
	9. Rede de circulação de pedestres

Fonte: ITDP, 2015. Elaborada pela autora.

O indicador 1 avalia a quantidade de itinerários disponíveis, acessíveis a uma distância de até 1 km de deslocamento da central do empreendimento - devendo existir pelo menos 3 itinerários para ser considerado aceitável. Já o indicador 2 avalia o período de operação e a frequência do transporte dos itinerários levantados no indicador 1, devendo ter pelo menos uma linha operando por pelo menos 17 horas diárias e com uma frequência inferior a 20 minutos em horários de entropico para ser considerado aceitável.

No tema 2, a presença de comércio, serviços e equipamentos urbanos é avaliada. Cada indicador tem seus usos específicos divididos entre obrigatórios e complementares, e para ser considerado aceitável é necessário que todos os usos obrigatórios estejam presentes e uma certa quantidade de usos complementares. No indicador 3, para ser considerado presente, esses usos devem ser acessíveis a até 1 km de deslocamento caminhando. No indicador 4, até 1,4 km de deslocamento a pé ou até 30 minutos por transporte público. E, no indicador 5, até 60 minutos por transporte público.

O indicador 6 indica a porcentagem do perímetro do empreendimento que tem contato com o entorno efetivamente urbano, devendo ser igual ou superior a 40% para ser considerado aceitável. Já o indicador 7 indica o perímetro médio das quadras, que deve ser menor que 800 metros para ser considerado aceitável. O indicador 8 indica a quantidade de aberturas para espaço público em divisas público-privadas de mais de 25 metros de extensão, sendo que, para ser considerado aceitável, é necessário que exista, em média, 2 ou mais aberturas para cada 100 metros. E por fim, o indicador 9 avalia a rede de circulação de pedestres, tanto no empreendimento, quanto nos caminhos que ligam aos pontos de ônibus e aos usos obrigatórios do indicador 3. Sendo que, para ser considerado aceitável, é necessário existir espaço de circulação qualificado, iluminação pública e arborização tanto no loteamento quanto nos trechos que levam até os pontos de transporte público.

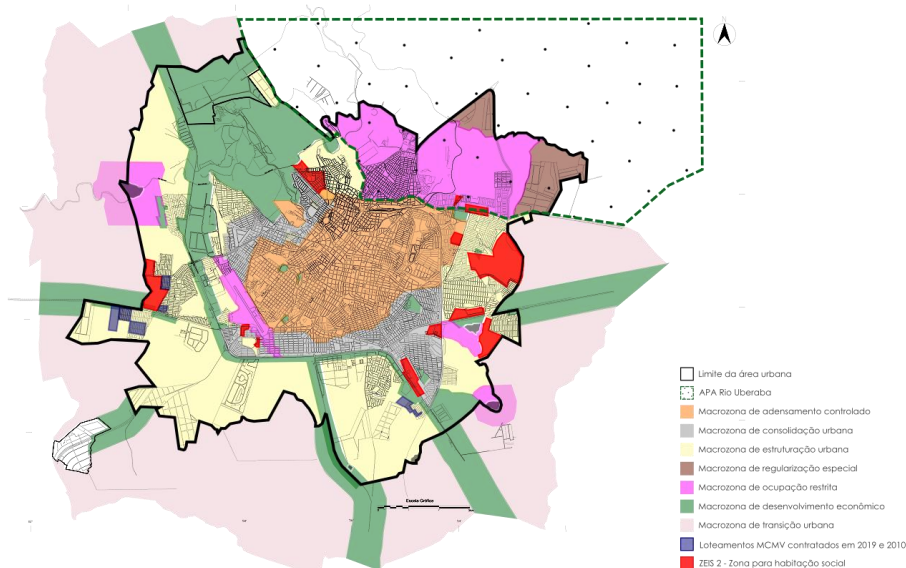
1.3 Análise de apropriação do uso do solo urbano – *Suitability analysis*

A metodologia é dividida em 3 partes: primeiro é feita a caracterização dos loteamentos, onde avaliamos a hidrografia, vegetação e declividade; depois, criamos parâmetros para a avaliação do nível de sensibilidade para cada um desses mapas, dividindo entre baixa, média e alta sensibilidade; e por último, sobrepomos os mapas de sensibilidade para criar um mapa geral de sensibilidade e fazemos as análises necessárias. Como banco de dados, utilizamos o Projeto Mapbiomas para os mapas de vegetação, juntamente com imagens de satélite do Google Earth, Google Engine e Qgis, para desenvolvimento dos mapas de declividade, e o mapa da cidade em DWG, disponível no site da prefeitura de Uberaba para os mapas de hidrografia. Os critérios de classificação são: alta sensibilidade para as APP de curso d’água e áreas de campos alagados, que segundo o código florestal brasileiro não podem ser ocupados (BRASIL, 2012);, declividade maior do que 30%, onde o parcelamento é proibido (BRASIL, 1979) e menor do que 3% que não é recomendado para uso habitacional (VALENTE, 1996); média sensibilidade para as áreas de vegetação remanescente e declividade de 15 a 30%, pois, apesar de serem áreas propensas à habitação, é necessário se atentar às soluções técnicas necessárias; e baixa sensibilidade para as áreas não pertencentes as outras duas categorias.

4 RESULTADOS

Ao observarmos o zoneamento urbano de Uberaba, percebemos que não houve muita diferença no perímetro urbano entre a Lei complementar e sua alteração. O limite da Zona urbana, na verdade, acabou sendo diminuído. Já, ao investigarmos se esses loteamentos se encontram na área urbana definida no planejamento da cidade, observamos que nem todos seguem essa lógica. Analisando a comparação entre o Macrozoneamento Urbano da cidade e das ZEIS 2, com as implantações do PMCMV contratadas em 2009 e 2010 (Figura 2), observamos que todos os loteamentos MCMV contratados em 2009 e 2010 estão localizados na Macrozona de estruturação urbana - nenhum deles estão nas ZEIS 2 e nem todos estão em áreas contíguas à malha urbana, porém todos estão no limite da zona urbana. Importante destacar que as ZEIS 2 são áreas vazias ou subutilizadas que são destinadas à promoção da habitação social (UBERABA, 2006).

Figura 2 – Uberaba-MG – Macrozoneamento Urbano em 2006 com implantações do PMCMV de 2009 e 2010 (2022)

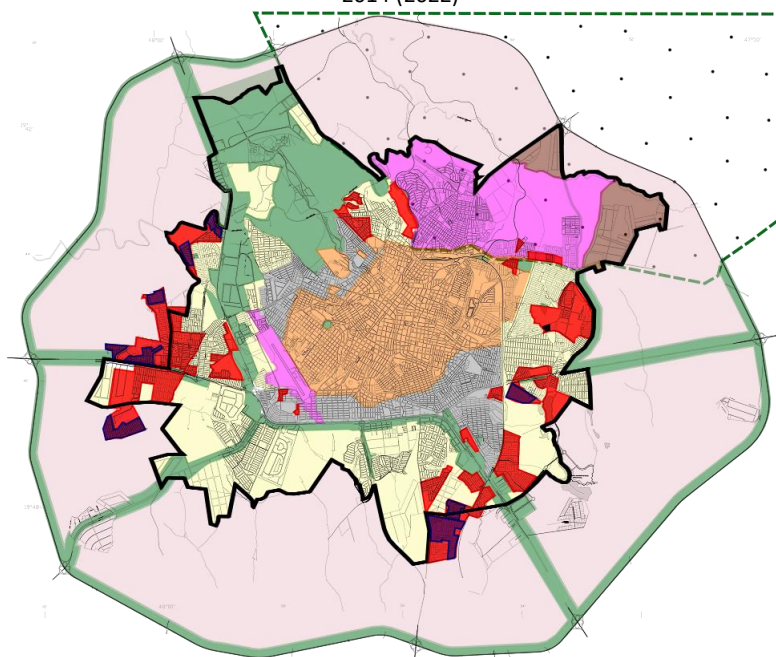


Fonte: Dados retirados do SisHab, PMU e Google Earth. Elaborado pela autora.

Apesar de a Macrozona de estruturação urbana ser passível ao uso habitacional, é necessário serem feitas intervenções para que o crescimento nessas áreas seja sustentável, já que, segundo a definição no plano diretor, elas não são totalmente integradas a malha urbana na cidade e muitas vezes carecem de equipamentos urbanos - o que pode significar que os moradores desses loteamentos, tenham dificuldade no acesso de serviços públicos, transportes etc.

A alteração da Lei do plano diretor em 2014 trouxe algumas mudanças nos usos permitidos da Macrozona de Transição Urbana. Ficam permitidos nesta macrozona o parcelamento para fins residenciais, desde que no mínimo 60% da área vendável seja destinado a programas habitacionais, podendo ser inclusive classificada como ZEIS, e o empreendedor deve executar as obras viárias necessárias para acesso e implantação de equipamentos comunitários (UBERABA, 2014). Vale de destacar que a Macrozona de transição urbana não está no limite da Zona Urbana da Cidade, desta forma o sentido das ZEIS de vazio é totalmente perdido quando implantadas nestes locais. Os loteamentos contratados em 2013 e 2014 passam a estar presentes não só na Macrozona de Estruturação como também na Macrozona de Transição Urbana (Figura 3), refletindo a mudança na legislação referente à Macrozona de Transição. Diferente dos loteamentos contratados em 2009 e 2010, estes estão todos implantados em ZEIS, porém a maioria deles se encontra fora do limite da Zona Urbana da cidade e na Macrozona de Transição urbana.

Figura 3 – Uberaba-MG – Macrozoneamento Urbano em 2014 com implantações do PMCMV de 2013 e 2014 (2022)



Fonte: Editora ANAP (2021, p. 1)

4.1 Alfredo Freire IV etapa 1

O loteamento Alfredo Freire IV etapa 1 conta com 252 unidades contratas e nenhuma entregue. Foi contratado em 2013 e passou por diversos problemas durante sua execução, se encontrando com as obras paradas desde 2020, quando o contrato com a última construtora foi suspenso (ALVES, 2020). A classificação do loteamento Alfredo Freire IV etapa 01, após a aplicação da Ferramenta de avaliação de inserção urbana, não foi satisfatória (Quadro 2). Sendo que somente três indicadores foram considerados bons e o restante considerado como insuficiente.

Quadro 2- Alfredo Freire IV etapa 01 – Avaliação da Inserção urbana (2023)

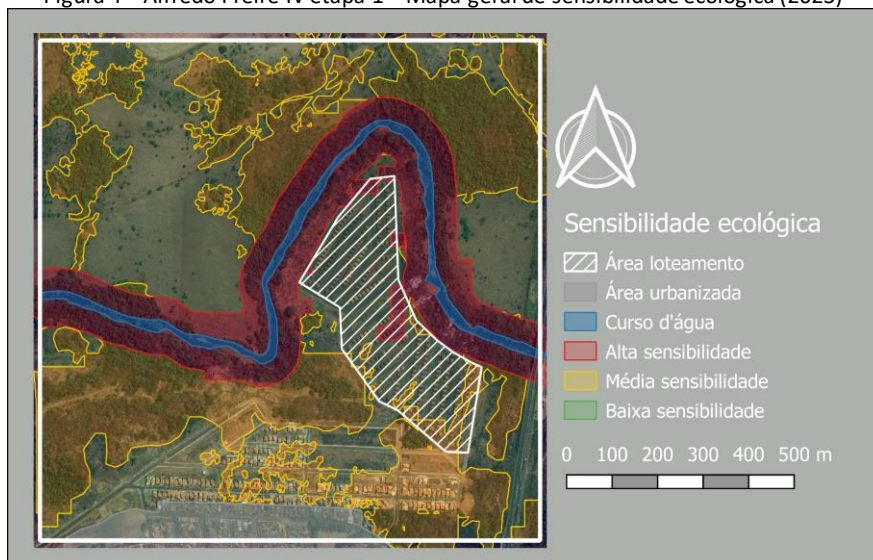
Tema	Indicador	Classificação
1. Transporte	1. Opção de transporte	Insuficiente
	2. Frequência de transporte	Insuficiente
2. Oferta de equipamentos de comércio e serviços	3. Usos cotidianos	Insuficiente
	4. Usos eventuais	Insuficiente
	5. Usos esporádicos	Bom
3. Desenho e integração urbana	6. Relação com entorno	Insuficiente
	7. Tamanho das quadras	Bom
	8. Abertura para espaços públicos	Bom
	9. Rede de circulação de pedestres	Insuficiente

Fonte: ITDP (2015). Elaborada pela autora.

Já na análise de sensibilidade ecológica (Figura 4), observamos que, embora na área do loteamento em si a maioria esteja classificada como baixa sensibilidade, o entorno imediato

possuí muitas áreas de média e alta sensibilidade, tanto por conta da vegetação remanescente e APP de curso d’água, quanto por conta da declividade elevada, no caso da média sensibilidade.

Figura 4 – Alfredo Freire IV etapa 1 – Mapa geral de sensibilidade ecológica (2023)



Fonte: Google Earth (2010), Mapbiomas (2022), IDE – sistemas (2023). Compilado e modificado pela autora

4.2 Alfredo Freire IV etapa 2

O loteamento Alfredo Freire IV – etapa 2 conta com 288 unidades e segue os mesmos problemas que a etapa 1. Embora eles sejam considerados loteamentos diferentes, todas suas negociações são feitas de maneira conjunta, e ele também se encontra com as obras paradas. Mesmo não sendo o ideal, a classificação do Alfredo Freire IV etapa 02 já é melhor que a etapa 01 (Quadro 3). Os mesmos três indicadores foram considerados bons, dois como aceitável e quatro como insuficiente. Este loteamento está mais bem integrado à malha urbana existente, sendo integrado de maneira adjacente ao bairro Alfredo Freire, como observamos nos indicadores 6 e 7, possuindo assim menos tempo de deslocamento para acessar os equipamentos do bairro e pontos de ônibus. Entretanto, mesmo o bairro Alfredo Freire já estando presente na cidade a muito tempo, alguns usos do tema 2 não estão presentes e a frequência do transporte público não é ideal.

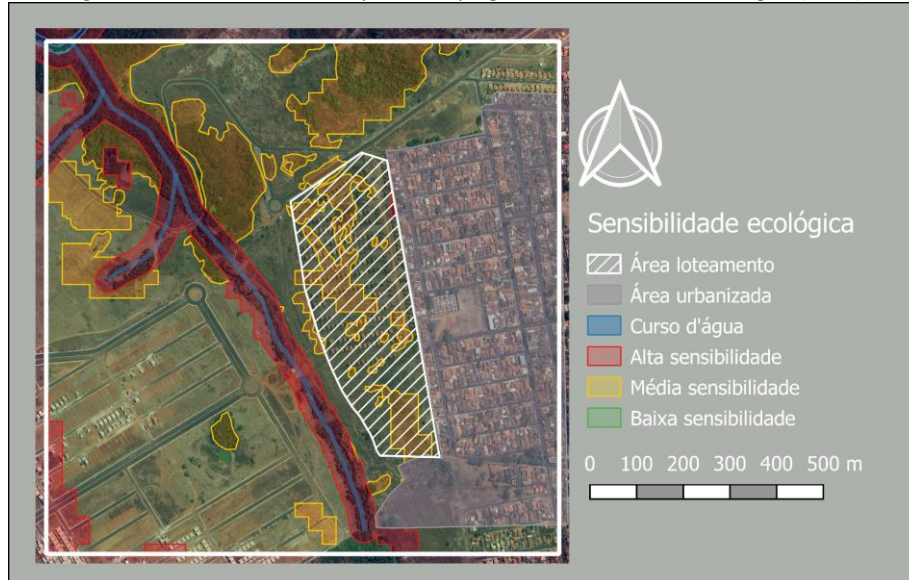
Quadro 3- Alfredo Freire IV etapa 02 – Avaliação da Inserção urbana (2023)

Tema	Indicador	Classificação
1. Transporte	1. Opção de transporte	Insuficiente
	2. Frequência de transporte	Insuficiente
2. Oferta de equipamentos de comércio e serviços	3. Usos cotidianos	Aceitável
	4. Usos eventuais	Insuficiente
	5. Usos esporádicos	Bom
3. Desenho e integração urbana	6. Relação com entorno	Aceitável
	7. Tamanho das quadras	Bom
	8. Abertura para espaços públicos	Bom
	9. Rede de circulação de pedestres	Insuficiente

Fonte: ITDP (2015). Elaborada pela autora.

Assim como a etapa 1, a etapa 2 do Alfredo Freire IV (Figura 5) também está próximo a um curso d’água, porém de largura inferior. Apresenta algumas áreas na área do loteamento com média sensibilidade devido à declividade elevada e vegetação remanescente.

Figura 5 – Alfredo Freire IV etapa 2 – Mapa geral de sensibilidade ecológica (2023)



Fonte: Google Earth (2010), Mapbiomas (2022), IDE – sistemas (2023). Compilado e modificado pela autora.

4.3 Parque dos Girassóis IV

O loteamento Parque dos Girassóis IV também foi contratado em 2013, contando com 490 unidades habitacionais. Assim como o Alfredo Freire IV, a obra passou por alguns problemas. Em 2021 a obra é finalizada e começa a ser entregue no fim do ano (COHAGRA, 2021) (SISHAB, 2022). Embora o quadro geral de avaliação do Alfredo Freire IV etapa 1 e o do Parque dos Girassóis IV (Quadro 4) seja igual, o Parque dos Girassóis, de maneira geral, possui um desempenho ainda mais inferior. Os tempos de deslocamento são maiores e ele está mais deslocado do tecido urbano e só pode ser acessado pelo Parque dos Girassóis III, que por sua vez só é acessível por uma única avenida com 1,2 km de extensão, aumentando muito o tempo de deslocamento para os equipamentos urbanos e de comércio e serviço. Essa avenida não é qualificada, apresentando calçadas quebradas, falta de calçada em ambos os lados da rua, em alguns trechos, e falta de iluminação pensada para pedestres.

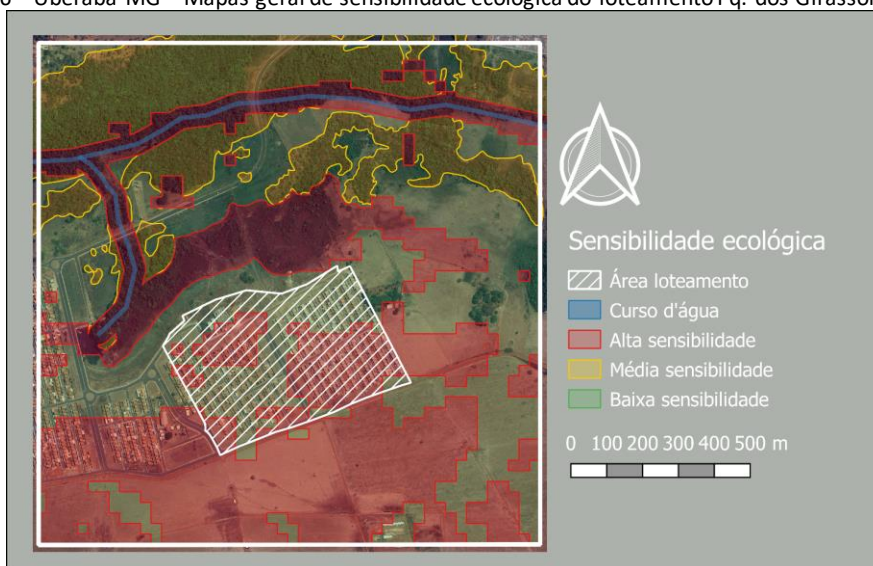
Quadro 4- Parque dos Girassóis IV – Avaliação da Inserção urbana (2023)

Tema	Indicador	Classificação
1. Transporte	1. Opção de transporte	Insuficiente
	2. Frequência de transporte	Insuficiente
2. Oferta de equipamentos de comércio e serviços	3. Usos cotidianos	Insuficiente
	4. Usos eventuais	Insuficiente
	5. Usos esporádicos	Bom
3. Desenho e integração urbana	6. Relação com entorno	Insuficiente
	7. Tamanho das quadras	Bom
	8. Abertura para espaços públicos	Bom
	9. Rede de circulação de pedestres	Insuficiente

Fonte: ITDP (2015). Elaborada pela autora.

A avaliação da sensibilidade ecológica (Figura 6) revela a declividade complexa existente no loteamento, sendo, grande parte, inferior a 3%, o que não é favorável a habitação (VALENTE, 1996), pois o solo pode apresentar baixa resistência, além de dificultar a drenagem urbana. Temos também a área de campo alagado, sendo uma área de brejo, com cursos d’água perenes e vegetação preservadas.

Figura 6 – Uberaba-MG – Mapas geral de sensibilidade ecológica do loteamento Pq. dos Girassóis (2023)



Fonte: Google Earth (2010), Mapbiomas (2022), IDE – sistemas (2023). Compilado e modificado pela autora

5 CONCLUSÃO

O modelo de implantação dos loteamentos de habitação social na cidade de Uberaba, bem como as mudanças na legislação, favorece o aparecimento dos vazios urbanos. A mudança no plano diretor, permitindo que os loteamentos e as ZEIS fossem implantados na zona de transição, fora da zona urbana da cidade, reforça as ações do mercado imobiliário de buscar sempre a terra mais barata para os loteamentos serem mais rentáveis para ele. A terra mais barata, porém, está relacionada com a falta de infraestrutura urbana, como observamos nas análises de inserção urbana dos loteamentos. E, enquanto isso, os vazios urbanos existentes na área urbana são valorizados devido à especulação imobiliária, reforçando, para as construtoras e incorporadoras, a rentabilidade dessa prática. A questão da implantação dos loteamentos nas

franjas da cidade é muito relevante para a sua estrutura urbana, indo além dos loteamentos em si. Segundo Fabiani (2020), a cidade de Uberaba possui muitos vazios urbanos e lotes subutilizados e sub ocupados nas áreas mais centrais da cidade, como as Macrozonas de Adensamento Controlado e Consolidação Urbana. O crescimento espraiado da cidade faz com que os equipamentos nessas áreas já consolidadas fiquem ociosos e, ao mesmo tempo, fazendo com que a cidade tenha que fazer novos investimentos para levar infraestrutura para as áreas periféricas.

O resultado do tema 2 “Oferta de equipamentos, comércio e serviços” da ferramenta de avaliação de inserção urbana do ITDP Brasil, demonstra exatamente essa falta de infraestrutura presente nos loteamentos. Itens básicos como creche e unidades de saúde com pronto atendimento, considerados usos obrigatórios pela metodologia, não sendo aprovados os parâmetros é grave. Tanto no caso do Alfredo Freire IV etapa 2, quanto no Parque dos Girassóis IV, as creches municipais começaram a ser construídas antes da entrega dos loteamentos, já prevendo o aumento da demanda desses loteamentos e a necessidade desse equipamento. Porém, nenhuma delas se encontra finalizada. No Parque dos Girassóis IV, ela começou a ser construída em março de 2021, com previsão de entrega para janeiro de 2023. As casas começaram a ser entregues no fim de 2021 e o centro de educação infantil ainda não foi finalizado, no ano de 2024. O resultado no indicador 06 (relação com o entorno), tanto no Alfredo Freire IV etapa 1 quanto no Parque dos Girassóis IV, demonstra que esses loteamentos estão descolados de entornos efetivamente urbanos.

O espraiamento da cidade é uma das causas da proliferação dos vazios urbanos, juntamente com a flexibilização da legislação urbana, como a permissão do parcelamento em áreas não contínuas a malha urbana e a mudança no tamanho das glebas consideradas vazios urbanos (FABIANI, 2020). Cabe, principalmente, ao poder municipal criar estratégias para gestão desses vazios urbanos e de controle do crescimento da cidade, visto que esse tipo de crescimento é danoso para o tecido urbano. O espraiamento, além dos gastos onerosos já citados anteriormente, e do acesso insuficiente aos equipamentos urbanos e transporte público que as pessoas que habitam as áreas mais distantes do centro possui, também diminui a densidade na zona urbana, uma das possíveis causas do esvaziamento da área central (FABIANI, 2020) - processo pelo qual Uberaba já vem enfrentando. Segundo Fabiani (2020), a aplicação de instrumentos de política pública pode trazer bons resultados ao médio e curto prazo, porém também é necessário que a revisão do plano diretor contemple diretrizes específicas quanto ao crescimento da cidade e os vazios urbanos e trace medidas de fiscalização para que suas aplicações sejam comprovadas.

Devido ao porte e ao impacto que esse tipo de projeto tem no tecido urbano, é necessário que pensemos nos projetos de habitação social de maneira integrada e multidisciplinar, considerando as consequências que eles podem ter no meio em que serão inseridos. A avaliação de impactos socioambientais antes da fase de implantação e a criação de um sistema de gestão ambiental é de extrema importância para mantermos cidades mais sustentáveis. Embora haja uma gama de autores que discutem esse tema, o que percebemos na prática é que esses indicadores não são utilizados. Na habitação social em Uberaba e no Brasil, o que vemos é o mesmo modelo sendo replicado, desconsiderando os aspectos culturais, ambientais e o próprio conforto dos usuários que utilizarão desses espaços. Quando observamos

os loteamentos estudados em Uberaba, já é possível ver alguns dos impactos ambientais, ainda que eles sejam recentes e que dois deles não foram concluídos e nem entregues. No Parque dos Girassóis IV (Figura 7 e 8) é possível observar a água minando do solo e empoçando na avenida de acesso ao loteamento, avenida essa que cruza a área de campo alagado mencionada na análise ambiental, mesmo não havendo ocorrência de chuvas no dia em que as fotos foram registradas.

Figura 7 – Uberaba-MG: Avenida de acesso ao Parque dos Girassóis III e IV (2023)



Fonte: da autora (2023)

É possível observar a falta de equipamentos urbanos no Parque dos Girassóis, além das questões relacionadas à qualidade construtiva. Embora trate-se de um loteamento novo que só começou a ser entregue em 2021, em visita ao local observamos haver várias calçadas danificadas (Figura 8), rampas para acessibilidade que levam para terrenos baldios sem calçada e vários buracos no asfalto. Áreas arborizadas próximas ao loteamento e lotes, que ainda não foram ocupados, são utilizados como depósito de entulhos. Há poças e barro nas avenidas e cruzamentos, impossibilitando o acesso à algumas rampas e dificultando a locomoção a pé.

Figura 8 – Uberaba-MG: Alfredo Freire IV – Danos causados por chuvas (2023)



Fonte: da autora (2023)

Já no bairro Alfredo Freire IV (Figura 9), loteado após a contratação e início das obras do loteamento Minha Casa minha Vida, passou por problemas na temporada de chuva nos últimos anos, onde casas tiveram que ser interditadas e colocadas em estado de alerta devida à queda de muro de arrimo (PRATA, 2022). A área que passava por esses problemas é uma das áreas do entorno onde a declividade é classificada como média, por estar entre 15 e 30%. Podendo ser um dos motivos da queda, já que, como citado anteriormente, embora essas áreas possam ser ocupadas, é necessário que soluções técnicas sejam criadas para evitar futuros problemas.

Figura 9 – Uberaba-MG: Avenida do Parque dos Girassóis IV (2023)



Fonte: da autora (2023)

O loteamento não foi ocupado, então não há como observar a qualidade construtiva e a resistência dos materiais, mas observamos que os loteamentos aparentam estar completamente abandonados, estando cercados e com vigilância. Na etapa 1, visível pela rodovia (Figura 8), é possível ver o mato tomando conta das ruas, e das casas, embora não haja registro fotográfico, por observação direta da autora ao longo dos anos, foi observado a quase finalização da obra, seguido pelo seu abandono e gradualmente com objetos sendo retirados. Hoje, já não se observa quase nenhuma placa solar no telhado das casas, que antes era existente em quase todas. Alguns tanques, portas e janelas também foram retirados. O loteamento Alfredo Freire IV e tudo o que aconteceu com o passar dos anos não representa a política habitacional brasileira, nem a realidade da habitação social na cidade de Uberaba por si só, mas representa um recorte de suas consequências. O protagonismo das construtoras, a falta de qualidade construtiva, a desigualdade urbana e a pressão do interesse privado sobre as organizações locais são algumas das várias críticas que o PMCMV carregou durante grande parte de sua vigência e esses loteamentos, de certa forma, são um recorte das consequências que elas causaram em cidades brasileiras. Reconhecer a relevância do Programa é fundamental, mas se faz necessário sempre olharmos de maneira crítica para as políticas sociais e urbanas, e que a partir dessas críticas, essas políticas sejam revistas e casos como esse do Alfredo Freire IV não voltem a se repetir.

Figura 10 – Uberaba-MG – Loteamento Alfredo Freire IV etapa 1 visto pela rodovia BR-050 (2022)



Fonte: da autora (2022)

Este trabalho contou com o apoio financeiro da CAPES por meio de bolsa de pesquisa.

6 REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

ALVES, S. Caixa e Prefeitura traçam novos rumos para o Girassóis IV. **Notícias Cohagra**, Uberaba. 2020. Disponível em: <<http://www.cohagra.com.br/cohagra/conteudo,604>>. Acesso em: 11 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF. 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.html>. Acesso em: 11 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa e dá outras providências. Brasília, DF. 2012. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm#art83>. Acesso em: 11 dez. 2023.

CARDOSO, W. Alfredo Freire IV deve ser demolido, caso seja inviável a sua retomada. **Jornal da Manhã Online**, Uberaba. 2022. Disponível em: <<https://jmonline.com.br/colunas/falandoserio/alfredo-freire-iv-deve-ser-demolidocaso-seja-inviavel-a-sua-retomada-1.219245>>. Acesso em: 11 dez. 2023

CARVALHO, A. W. B.; STEPHAN, I. I. C. Eficácia social do Programa Minha Casa Minha Vida: discussão conceitual e reflexões a partir de um caso empírico. **Cadernos Metrópole**, PUCSP, São Paulo, n.18(35), p.283–307, 2016. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/cm/a/6Z7H8kyyQPvFwbBSVSDlPhN/?lang=pt>> Acesso em: 11 dez. 2023.

COHAGRA entrega alvará para retomada de obras do Girassóis IV. **Notícias Cohagra**, Uberaba. 2021. Disponível em: <<http://www.cohagra.com.br/cohagra/conteudo,657>>. Acesso em: 11 dez. 2023.

CRUVINEL, L.H. Ministério Público financia estudo técnico para averiguar situação do Alfredo Freire IV. **Jornal da Manhã Online**, Uberaba. 2022. Disponível em: <<https://jmonline.com.br/cidade/ministerio-publico-financia-estudotecnico-para-averiguar-situacao-alfredo-freire-iv-1.80971>>. Acesso em: 11 dez. 2023.

DONOSO, V. G.; MALUF, C. S.; MOREIRA, M. V. O Programa Minha Casa Minha Vida em Uberaba: reflexões sobre a dinâmica da produção imobiliária. In: **COLÓQUIO QUAPÁ-SEL**, 6, 2012, Campo Grande (MS).

FABIANI, T. M. **Os vazios urbanos em Uberaba/MG e as políticas de uso e ocupação do solo**. 2020. 202 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2020. DOI <https://doi.org/10.14393/ufu.di.2020.813>. Disponível em: <<https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/31241/4/VaziosUrbanosUberaba.pdf>>. Acesso em: 11 dez. 2023.

FERREIRA, J. S. W. **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil Urbano**. 1. Ed. São Paulo: Fupam, 2012. Disponível em: <http://www.labhab.fau.usp.br/wp-content/uploads/2012/02/ferreira_2012_produzirhab_cidades.pdf>. Acesso em: 11 dez. 2023.

ITDP BRASIL; LABCIDADE USP. **Ferramenta de avaliação de inserção urbana para os empreendimentos de faixa 1 do programa Minha Casa Minha Vida**. Rio de Janeiro: ITPD, 2015. Disponível em: <https://itdpbrasil.org.br/wp-content/uploads/2015/07/Ferramenta-MCMV_vers%C3%A3o-final_WEB.pdf>. Acesso em: 11 dez. 2023.

MALUF, C. S.; DONOSO, V. G.; VALICENTE, M.; OLIVEIRA JÚNIOR, J. B. de. O Programa Minha Casa Minha Vida e seus resultados formais em Uberaba (MG): residencial Tancredo Neves. **Paisagem e Ambiente**, [S. l.], n. 34, p. 81-92, 2014. DOI: 10.11606/issn.2359-5361.v0i34p81-92. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/paam/article/view/97121>>. Acesso em: 11 dez. 2023.

MELCHORS, L. C. Como Anda a Habitação Social no Brasil? Reflexões sobre a Trajetória das Políticas Habitacionais da Década de 1960 à Atualidade. **Revista Baru - Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos**, Goiânia, Brasil, v. 2, n. 2, p. 199–218, 2016. DOI: 10.18224/baru.v2i2.5274. Disponível em: <<https://seer.pucgoias.edu.br/index.php/baru/article/view/5274>>. Acesso em: 11 dez. 2023.

PRATA, J. Forte chuva em Uberaba derruba muros de casas no Alfredo Freire 4. **Jornal da Manhã Online**, Uberaba. 2022. Disponível em: <<https://jmonline.com.br/policia/forte-chuva-em-uberaba-derruba-muros-de-casas-no-alfredofreire-4-veja-fotos-1.7078>>. Acesso em: 11 dez. 2023.

RAMOS, J. da S.; NOIA, A. C. A Construção de Políticas Públicas em Habitação e o Enfrentamento do Déficit Habitacional no Brasil: uma análise do Programa Minha Casa Minha Vida. **Desenvolvimento em Questão**, [S. l.], v. 14, n. 33, p. 65–105, 2015. DOI: 10.21527/2237-6453.2016.33.65-105. Disponível em: <<https://www.revistas.unijui.edu.br/index.php/desenvolvimentoemquestao/article/view/3194>>. Acesso em: 11 dez. 2023.

SisHab - **Sistema de Gerenciamento da habitação**. Endereço BBS: <<http://sishab.mdr.gov.br/>>

UBERABA. **Lei n. 359, de 11 de outubro de 2006**. Institui o Plano Diretor do Município de Uberaba e dá outras providências. Disponível em: <http://www.uberaba.mg.gov.br/portal/acervo/plano_diretor/arquivos/legislacao_urbanistica_vigente/lei_complementar_359/lei_complementar_359.pdf>. Acesso em: 11 dez. 2023.

UBERABA. **Lei complementar n. 475, de 26 de maio de 2014**. Altera a Lei Complementar nº 376/2007 e dá outras providências. Disponível em: <http://uberaba.mg.gov.br/portal/acervo/plano_diretor/leis/475-2014%20-%20USO%20E%20OCUPACAO%20DO%20SOLO/LC%20475%20-%20Altera%20376%20Uso%20e%20Ocupacao%20do%20Solo.pdf>. Acesso em: 11 dez. 2023.

Valente, A. L. S. Uso de SIG na determinação de áreas com restrições à ocupação urbana na sub-bacia do Arroio Feijó, RS. In: **CONGRESSO E FEIRA PARA USUÁRIOS DE GEOPROCESSAMENTO**, 2. 1996, Curitiba. Anais [...] Curitiba: SAGRES, 1996, p.849-85

ZACCARA, S. M. L. S.; MASTRODI, J. O que é o objeto “moradia” do Programa Minha Casa, Minha Vida? / What is the “housing” object of the Minha Casa, Minha Vida Program?. **Revista de Direito da Cidade**, [S. l.], v. 8, n. 3, p. 859–885, 2016. DOI: 10.12957/rdc.2016.22506. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/22506>>. Acesso em: 11 dez. 2023.