

# **ANÁLISE DO PLANO URBANÍSTICO DA OCUPAÇÃO DANDARA - BELO HORIZONTE/MG**

## **UM INSTRUMENTO DE AUXÍLIO NA LEGITIMAÇÃO DO MOVIMENTO**

Guilherme Antonio Bonaldi<sup>1</sup>  
Antônio Carlos da Silva Souza<sup>2</sup>

Centro Universitário de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG

**RESUMO:** Este trabalho pretende analisar e discutir o projeto urbanístico da Ocupação denominada Dandara, localizada no Bairro Céu Azul, município de Belo Horizonte/MG, considerando as Leis de Uso e Ocupação do Solo do Município e verificar a ajuda que tal projeto pode fornecer no processo de legitimação do Movimento.

**Palavras chaves:** Movimentos Sociais, Espaço Urbano, Movimento Dandara.

### **1 INTRODUÇÃO**

A produção do espaço acontece pela ação política e pela intencionalidade dos agentes para transformação de sua própria realidade. A transformação do espaço em território ocorre via conflitos, e é o enfrentamento das relações de poder entre as forças políticas que procuram criar, conquistar e controlar seus territórios.

O indivíduo organizado coletivamente produz o espaço, enquanto que a apropriação desse espaço e do objeto aí produzido acontece de forma seletiva, acarretando uma série de manifestações de grupos sociais que expressam seus descontentamentos em formas de conflitos contra as injustiças impostas.

---

<sup>1</sup> Graduando do curso de Geografia do Centro Universitário de Belo Horizonte. E-mail: guibonaldi@hotmail.com

<sup>2</sup> Orientador, Professor do curso de Geografia do Centro Universitário de Belo Horizonte. Mestre em geografia. E-mail: antoniogeo@yahoo.com.br

Portanto, a partir do momento que nos propomos a realizar uma análise geográfica de um movimento social, além da preocupação com as formas, ações e relações que são estabelecidos, é fundamental compreender os espaços e territórios produzidos ou construídos por tais movimentos.

Esses espaços são materializações, se concretizam na realidade, em lugares diversos, espaços múltiplos, e é possível mapeá-los de diferentes modos, contribuindo com leituras geográficas.

É corrente para muitos críticos, e principalmente pelo senso comum, que a atuação dos movimentos sociais nas cidades, pode prejudicar a possível organização da mesma, ou seja, os movimentos sociais como, por exemplo, os que ocupam áreas para fins de moradia, criam uma “desorganização” do espaço das cidades, desorganização espacial urbanística e jurídica, tal formulação prega que movimentos sociais apenas “atrapalham” o bom andamento da cidade.

No município de Belo Horizonte, na região da Pampulha, existe uma Ocupação, denominada Dandara, em que é possível notar que houve uma ação/organização pelo movimento social para que os mesmos não ocupassem a área pretendida de forma desorganizada, como é comumente notado nas invasões ou ocupações recorrentes nas cidades.

Transitando pelas vias que circundam a Ocupação e principalmente analisando imagens obtidas por satélites, verifica-se que a gleba ocupada tem traços de um planejamento urbano, como loteamento e arruamento, o que nos instigou ainda mais na realização dessa pesquisa.

Diante de tais questões, o presente artigo visa estudar o Projeto de Urbanização da Ocupação Dandara. Foi analisada a inter-relação da ocupação com a legislação pertinente ao uso e ocupação do solo do Município de Belo Horizonte, e qual o caminho tomado pela ocupação de forma legal para que se possa fazer valer seus desejos dentro do processo de legitimação da área ocupada. Demonstramos como a partir da organização de seus moradores através do planejamento e da construção de um projeto de urbanização, foi se fortalecendo o movimento com embasamento para se consolidar no local ocupado.

O trabalho mostra de modo sintético o que é movimento social, a relação deste com o espaço urbano, a legislação vigente em se tratando de uso e ocupação do solo no Município de Belo Horizonte, e faz um breve histórico sobre a ocupação do Movimento Dandara.

O objetivo geral dessa pesquisa é analisar o Projeto de Urbanização da ocupação realizada pelo Movimento Dandara, localizado no bairro Céu Azul, município de Belo Horizonte, e a possível contribuição deste projeto para a legitimação da ocupação.

Os objetivos específicos desta pesquisa são: descrever os motivos e causas que levaram a Ocupação Dandara a se organizar da forma que se constitui atualmente; identificar os agentes da produção do espaço urbano da Ocupação e interpretar os processos e formas espaciais produzidas pela referida ocupação.

A metodologia utilizada para a presente pesquisa foi composta de um mosaico de métodos, visando obter maior êxito no estudo, e foi dividida nos seguintes procedimentos metodológicos:

Levantamento bibliográfico, entrevistas e análise do projeto urbanístico.

Em relação ao levantamento bibliográfico, foi realizada uma compilação de publicações de livros, artigos científicos, revistas especializadas, sites específicos, fotografias, documentários e material cartográfico.

Foi realizado também um levantamento da Legislação, onde foram tratados os fatores inerentes ao tema abordado e às exigências dos órgãos competentes.

Também realizamos uma entrevista informal com o arquiteto responsável pela elaboração do Projeto Urbanístico do Movimento Dandara.

Por último, analisamos o projeto urbanístico a fim de verificar se o mesmo atende à legislação pertinente.

## **2. Movimentos Sociais: Suas reivindicações e a relação com a Geografia**

Para Souza e Rodrigues (2004) a ideia de movimento social está associada ao que denominam de ativismo. Embora ambos possam ser definidos como um grupo de pessoas ou entidades que se organizam entre si com o mesmo interesse, alguns aspectos os diferenciam.

Movimento social é um tipo especial de ativismo, é voltado para transformações mais ou menos profundas da sociedade e atuam em diversos níveis com preocupações como o aumento da justiça social, o combate à desigualdade, a crítica à segregação residencial entre outros. O movimento social urbano é o mais conhecido. Os movimentos ambientalistas e rurais (sem terra) não são especificamente urbanos, porém são vistos por toda a sociedade e acabam fazendo parte do cotidiano de população. Os movimentos sociais de bairro englobam tanto os bairros tradicionais quanto as favelas. Eles envolvem variadas ações como reivindicações, porém sem muitos aprofundamentos, é apenas uma carência ou um problema específico. Além disso, podem ser de caráter especificamente urbano, como o ativismo de bairros e favelas. Movimento social ou ativismo, segundo Souza e Rodrigues (2004), são termos utilizados para definir um grupo de pessoas ou entidades que se organizam entre si com o mesmo interesse. O universo desses movimentos é amplo e pode congrega, dependendo dos critérios de análise empregados, organizações voltadas para a promoção de interesses morais, éticos e legais. Para os autores, os objetivos desses movimentos podem ser também, dependendo do caso, a obtenção de direitos para seus membros ou a busca de interesses mais amplos de sociedade em geral.

De acordo com Souza e Rodrigues (2004), esses movimentos se caracterizam, na maioria das vezes, por atuarem de forma explícita e evidente no ambiente político. Suas atividades se desenvolvem por meio de passeatas, atos públicos, simbólicos e cívicos, promoção de ações judiciais, ocupação de bens públicos, ocupações de propriedades, agências ou concessionárias de serviços públicos.

Ativismo e movimentos sociais são formas que as pessoas têm de se organizar e se colocar como participantes ativos na sociedade; homens e mulheres lutam por

direitos, estabelecem laços de cooperação e realizam ações de caráter político e cultural. Tentam com isso, tornar-se algo mais que simples sujeitos passivos do processo social, afirmando-se, em alguma medida como agentes e protagonistas de seus destinos.

Neste sentido, os movimentos sociais vêm ao longo do tempo conseguindo de forma legal diminuir transformações bruscas no espaço, para que essas alterações não prejudiquem a paisagem. Dessa maneira, exigem do Estado uma regularização dos parâmetros, para que haja uma padronização dessas alterações.

Segundo Souza e Rodrigues (2004), os movimentos sociais exercem a função de um agente modelador do espaço, pois eles (re) constroem o espaço já planejado oficialmente, ou seja, eles formulam propostas e tentam implantá-las fazendo o que os autores chamam de “contraplanejamento”, que nada mais é que buscar alternativas de soluções em conjunto com outros atores sociais.

O planejamento e gestão urbanos devem passar pela sociedade de forma que ela consiga moldar o espaço de maneira eficiente. Uma sociedade consciente visa o que pode ser feito para melhoria do lugar onde vive, e de como sua atuação é importante nesses processos, podendo participar ativamente de diálogos pertinentes ao planejamento e intervenção urbanas em seu local de origem.

Fernandes (2000), afirma que estudar um movimento social como categoria geográfica é condição essencial para a elaboração teórica, considerando o crescimento de pesquisas geográficas sobre movimentos sociais no campo e na cidade. Uma reflexão fundamental para compreendermos os movimentos sociais além de suas formas de organização, mas também pelos processos que desenvolvem, pelos espaços que constroem, pelos territórios que dominam.

Dentro de tais temáticas, o presente trabalho busca refletir a respeito do movimento social urbano denominado Ocupação Dandara.

### **3 MOVIMENTOS SOCIAIS E O USO DO ESPAÇO URBANO**

O espaço urbano, segundo Corrêa (1999), se apresenta de forma articulada e fragmentada, cuja articulação se manifesta através das relações espaciais envolvendo a circulação de decisões e investimentos de capital, mais-valia, salários, juros, rendas, e ainda, a prática do poder e da ideologia, como expressão espacial de processos sociais.

Sendo assim, o espaço urbano pode ser definido como o agrupamento das várias formas de uso e ocupação do solo, consolidando os vários tipos de áreas como, centro da cidade, áreas industriais, áreas residenciais. Cada um deles se apresenta como forma da organização espacial da cidade. Contudo, há de lembrar-se que esta forma espacial não tem existência autônoma, pois só existe porque nela se realizam uma ou mais funções das atividades econômica, social e cultural vinculada aos processos da sociedade materializados nas formas espaciais (CORRÊA 1999).

O espaço urbano por ser um espaço “fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas” (CORRÊA, 1999, p.9), deve ser tratado como um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo e geradas por agentes que produzem e transformam espaço. A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, deterioração de certas áreas, desterritorialização, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. Este constante processo de reorganização espacial que causa a mudança das formas espaciais e de suas funções, mantém o espaço urbano fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social.

Os agentes sociais (re) construtores da cidade atuam dentro de um marco jurídico que regula a atuação deles, e nem sempre é respeitado - devido à existência de transgressões que refletem o interesse dominante de um dos grupos dos agentes. A ação desses agentes, baseada em interesses e suas metas racionalizantes, é a

responsável pela produção e reprodução do espaço, transformando-o e moldando-o de acordo com seus objetivos (CORRÊA 1999).

Ainda segundo Corrêa, apesar de estes agentes apresentarem estratégias e conflitos diferentes, alguns deles se assemelham em determinados instantes onde se pode citar: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários e os promotores imobiliários. Esses apresentam como semelhanças grandes extensões de terra e forte influência nos órgãos públicos. Além destes três agentes produtores do espaço há ainda o Estado e os grupos sociais excluídos.

Os proprietários dos meios de produção possuem relações com a terra bastante complicadas, pois as especulações fundiárias que elevam o preço da terra causam um duplo efeito sobre as atividades de produção em larga escala. Este duplo efeito diz respeito à sobrecarga dos custos de expansão, o aumento dos preços dos imóveis, resultando numa elevação do preço da terra, atingindo diretamente os salários da força de trabalho. Desta maneira, a especulação não é de interesse do proprietário dos meios de produção, mas sim dos proprietários fundiários, cujas atuações estão voltadas à obtenção de maiores rendas fundiárias para suas propriedades (CORRÊA, 1999).

Os proprietários fundiários, segundo Corrêa, se interessam particularmente pela transformação da terra rural em terra urbana, ou seja, querem expandir o espaço da cidade, na medida em que este tem um valor superior ao valor da terra rural. Assim, seus interesses estão voltados ao valor de troca da terra, e não ao seu valor de uso. Exercem pressões junto ao Estado, pretendendo interferir no processo de definição das leis de uso e ocupação do solo e do zoneamento urbano nos quais os mais poderosos conseguem ainda ter suas terras valorizadas através de investimentos públicos em infraestrutura. A periferia urbana está sob os olhares atentos dos proprietários fundiários, pois o fato de estar diretamente submetida ao processo de transformação do espaço rural em urbano faz com que atraia investimentos em infraestrutura por parte do Estado e a consequente valorização da terra.

As possibilidades dessa transformação são, entretanto, dependentes de um confronto entre as rendas para fins urbanos, o uso agrícola da periferia é

substituído pelo uso urbano. Dessa forma ocorre o processo de valorização fundiária aumentando a renda da terra através da retenção da mesma para ocasionar uma redução na oferta e, conseqüentemente, um aumento do preço (CORRÊA 1999).

Toda esta articulação gera conflitos entre os proprietários industriais e fundiários, que se resolvem com fortes pressões junto ao Estado, para que sejam feitas desapropriações de terras e a implantação da infraestrutura necessária às suas atividades (CORRÊA 1999).

Em muitos casos os proprietários fundiários se transformam em construtores e incorporadores. Os grandes proprietários industriais, em momentos de crise, negociam seus grandes terrenos em busca de lucros o que ocorre também com o Estado, que em certos casos, funciona como incorporador na construção de imóveis. Há, portanto, o surgimento de outro tipo de grupo que atua no espaço urbano: os Promotores Imobiliários. Estes realizam a incorporação, o financiamento, o estudo técnico, a construção do imóvel e comercialização do mesmo. “Estas operações vão originar diferentes tipos de agentes concretos, incluindo o proprietário-construtor do terreno, (...) as firmas exclusivamente incorporadoras...”. (CORRÊA, 1999, p. 20). Esses agentes utilizam-se de estratégias, que incluem a produção de habitações com inovações, até com valor de uso superior às antigas, obtendo um preço de venda cada vez maior, desta forma ampliando a exclusão das camadas populares. Segundo Corrêa (1999 p.21) “na sociedade capitalista não há interesse das diferentes frações do capital (...) em produzir habitações populares”. Isto ocorre basicamente devido aos baixos níveis dos salários das camadas populares mediante os altos custos da habitação produzida “capitalisticamente”. Por esses motivos os promotores imobiliários, assim como os grandes industriais e os proprietários fundiários também pressionam o Estado na tentativa de conseguir benefícios e alcançar seus objetivos.

O Estado, por sua vez, pode ser considerado o mais importante dos agentes, pois atua como grande industrial, consumidor de espaço, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sendo também um agente de regulação do uso do solo e alvo dos movimentos sociais urbanos. Por isso tem sua atuação desmembrada



em diferentes ramificações como a implantação de serviços públicos, na elaboração de leis e normas vinculadas ao uso e ocupação do solo, entre outras obras. Porém, a atuação do Estado não ocorre de forma homogênea, pois seus investimentos nem sempre beneficiam as classes menos favorecidas. Há de se lembrar que os conflitos de interesses das diferentes classes da sociedade, assim como das alianças que se formam entre elas, podem beneficiar um determinado grupo e excluir outros. O Estado, assim, atua de modo a criar condições que permitam o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais, o que faz com que surjam os grupos sociais excluídos que modificam e reproduzem o espaço urbano (CORRÊA 1999).

Estes grupos de agentes sociais fazem e refazem a cidade no anseio de atender suas necessidades visto que o acesso dos bens e serviços produzidos socialmente é distinto nas sociedades de classes, como a habitação, que tem seu acesso seletivo, onde, grande parte da população não tem renda suficiente para arcar com custos de uma casa decente e muito menos adquirir um imóvel. As possíveis moradias encontradas pelos grupos sociais excluídos são casas produzidas pelo sistema de autoconstrução em loteamentos periféricos, conjuntos habitacionais construídos pelo Estado e a favela. As únicas possibilidades que transformam a população excluída em agente modelador é a favela, ou loteamentos periféricos. Isto ocorre devido às construções serem realizadas integralmente pelas próprias famílias sem participação de outros agentes e sem a fiscalização do Estado, o que não ocorre com outras possíveis moradias destes grupos sociais excluídos (CORRÊA, 1999).

“É na produção da favela, (...) que os grupos sociais excluídos tornam-se (...) agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço (...)”. (CORRÊA, 1999, p.30).

Segundo Corrêa (1999 p.30) “a produção deste espaço é, antes de tudo, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência.”. Para ele, a favela se torna uma solução aos problemas da habitação e do acesso ao local de trabalho, onde sua evolução, até chegar a ser um bairro popular, será resultado da ação dos próprios moradores. Estes aos poucos melhoram suas casas e implantam serviços diversos. Já o Estado, entra com a implantação da

infraestrutura básica, proveniente de pressões da população e, sobretudo, devido a questões políticas que desencadeiam esforços na busca de apoio eleitoral, visto que essas comunidades apresentam grandes índices populacionais e, portanto, grande número de eleitores. Todavia, essa evolução, ou seja, a urbanização da favela, também gera um processo de valorização, que resulta na expulsão de alguns e atração de outros.

Diante da constante especulação imobiliária, para a classe trabalhadora de baixa renda, a habitação passa a ser um sonho, no qual, a habitação/moradia é uma mercadoria de elevado custo em termos econômicos, o que implica que para possuir esta mercadoria é necessário ter capital.

A habitação é um desses bens cujo acesso é seletivo: parcela enorme da população não tem acesso, que dizer, não possui renda para o aluguel de uma habitação decente e, muito menos, comprar um imóvel. (CORREA, 2006, p.152).

É nesse contexto que grande número de famílias desprovidas das condições de habitação/moradia resolveram encontrar sua própria saída para a crise na habitação. Muitas famílias de trabalhadores encontram como alternativa para conquista da moradia digna por meio de ocupações de espaços públicos e prédios abandonados, indo na contramão da lógica de mercado do acesso a habitação fundamentado na propriedade privada.

Essas ocupações no espaço urbano de Belo Horizonte se (re) territorializam em formas de acampamentos em áreas de uso público e privado e ocupações de prédios e lotes abandonados. Em se tratando do espaço da cidade, estas relações se concretizam por meio da apropriação do solo urbano.

Mediante estas disputas, é possível visualizar os modos de apropriação do espaço entre os muitos grupos pertencentes à cidade e as consequentes atribuições que a ele empregam.

Para efeito de análise, fica evidenciado que sendo a produção do espaço a junção entre a sociedade e ele próprio, é necessário refletir a respeito dos interesses específicos da sociedade que “formam o fio condutor das mudanças espaciais” e se materializam na terra urbana (BARBOSA, 2011, p. 4).

Em muitas cidades, a rápida expansão do número de seus habitantes leva esta escassez ao nível crítico, permitindo acréscimo na valorização das poucas áreas bem servidas. O funcionamento do mercado imobiliário faz com que a ocupação destas áreas seja privilégio das camadas de renda mais elevadas, capaz de pagar um preço alto pelo direito de morar. A população mais pobre fica relegada às zonas servidas precariamente e que, por isso, são mais baratas.

O fato é que a propriedade privada de parcelas do espaço aparece como título jurídico que sacramenta o processo de apropriação que está na base do sistema capitalista de produção – tanto material quanto da vida (CARLOS *apud* BARBOSA, 2011, p. 5) onde a lógica do sistema estabelece que quem não paga, não mora e se não mora, não vive.

A cidade capitalista não tem lugar para os pobres. A propriedade privada do solo urbano faz com que a posse de uma renda monetária seja requisito indispensável à ocupação do espaço urbano. Mas o funcionamento normal da economia capitalista não assegura um mínimo de renda a todos. (SINGER *apud* BARBOSA, 2011).

No entanto, o processo de (re) produção da vida não se esvai frente ao sistema capitalista e se adequa as situações por ele impostas.

Sendo indispensável morar para viver, então é necessário burlar o aparelho político e jurídico para adquirir a habitação. Essa lógica força os pobres a utilizarem-se dos meios contrários à lei para conseguirem dar continuidade às suas vidas.

Esta parte da população acaba morando em lugares em que, por alguma razão, os direitos de propriedade privada não vigoram: áreas de propriedade pública, terrenos em inventário, glebas mantidas vazias com fins especulativos, etc., formando as famosas invasões, favelas, mocambos, etc. (SINGER *apud* BARBOSA, 2011).

Diante dessa situação, o espaço vai se tornando o lugar dos conflitos entre os que nele o consomem mediante a possibilidade de pagar e os que não têm as mesmas condições, propiciando-nos a análise de que as formas de apropriação do espaço se estabelecem em relações de consumo, sendo sua produção regida pelo capitalismo como fonte de poder material e social, precursor das contradições inerentes à sociedade contemporânea.

#### **4 Legislação do Uso do Espaço Urbano**

O processo de produção do espaço urbano engloba todos os agentes, e estes trabalham em um mesmo contexto e estabelecem relações entre si. Os agentes influenciam a legislação que rege sobre o espaço urbano na busca de alcançar seus objetivos, exercendo forte pressão sobre o Estado. O artigo 182 da Constituição brasileira (BRASIL, 1988) estabelece que a política de desenvolvimento urbano executada pelo poder público municipal tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Neste mesmo artigo refere-se ao plano diretor, à função social da propriedade urbana e as desapropriações de imóveis.

A normatização do espaço urbano é feita através da legislação urbana que regulamenta e ordena o uso e ocupação do espaço urbano. É o Plano Diretor Municipal que irá regular diretamente no processo de expansão urbana, através do estabelecimento de critérios e normas de uso e ocupação do solo. Na elaboração destes critérios e normas há influências e pressão dos diversos agentes sociais para alcançarem seus interesses. A existência de zonas de expansão é um exemplo. Elas são de interesse dos proprietários fundiários, pois a transformação de terra rural em terra urbana causa a valorização da mesma. Já os promotores imobiliários se interessam pela deliberação legal para intervenção dos espaços, para modificarem o mesmo na tentativa de atingir a classe consumidora de imóveis de valores altos, aumentando assim, seus lucros. Na formulação das leis que deliberam sobre o uso e ocupação do solo urbano, há, portanto, interferências dos agentes ocupantes ou não do espaço urbanos, sobretudo daqueles cujos interesses financeiros estão intimamente ligados, ou melhor, dependem de tal deliberação para que os mesmos possam ser alcançados com êxito. (CALDEIRA, 2000)

No Art. 41 da Lei 10.257/01 (BRASIL, 2001), cita a obrigatoriedade de um Município com mais de 20 mil habitantes; integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; integrantes de áreas de especial interesse turístico; inserida nas áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito nacional ou regional, a criação de um

Plano Diretor. É o que orientará o município a desenvolver sua expansão urbana, em função do crescimento econômico, social e ecológico.

Outra Lei importante na complementação do Plano Diretor para o Planejamento Urbano é a Lei de Uso e Ocupação do Solo, que é utilizada na avaliação da distribuição espacial das atividades socioeconômicas e da população, na cidade através do zoneamento. Ela é importante também para controlar o desenvolvimento da cidade e conseguir a proteção de áreas de valor ambiental, de acordo com o mesmo autor.

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte (Lei nº 7.166 de 27 de agosto de 1996) dividiu a área urbana nas seguintes zonas: zonas de Preservação Ambiental (ZPAM); Zona de Proteção (ZP); Zona de Adensamento Restrito (ZAR); Zona de Adensamento Preferencial (ZAP); Zona Central (ZC); Zona Adensada (ZA); Zona de Especial Interesse Social (ZEIS); e Zona de Grandes Equipamentos (ZE).

Cada zona possui um potencial de adensamento, protegendo diferentes aspectos, culturais, arqueológicos, paisagístico, histórico e ambiental.

Existe também a Lei de Parcelamento do Solo, que controla a ocupação do município. Através da aprovação de projetos de parcelamentos do solo, o município pode exigir uma distribuição adequada dos lotes, equipamentos e vias públicas, no sentido de proteger a qualidade ambiental.

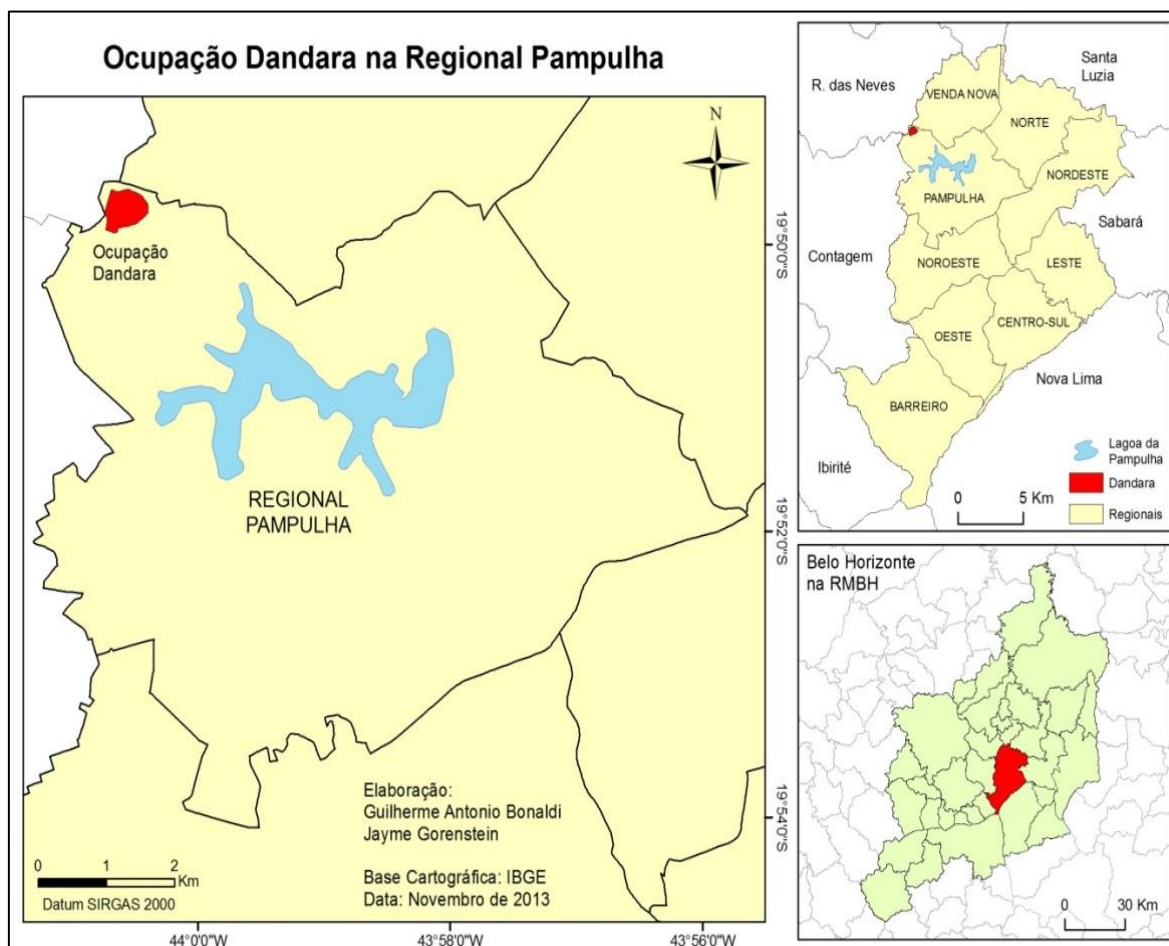
Deste modo, a legislação urbanística não somente estabelece as normas que direcionam o comportamento dos agentes que produzem o espaço urbano, mas também define os parâmetros pelos quais o solo será parcelado, ocupado e utilizado.

## 5 A Ocupação Dandara

A Dandara surgiu em 9 de abril de 2009, organizada pelo Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST) e pelas Brigadas Populares, movimento social voltado ao trabalho nas comunidades periféricas de Belo Horizonte.

Localizada entre os bairros Céu Azul e Trevo, em Belo Horizonte/MG (mapa figura1), a comunidade Dandara está situada em uma área de 40 hectares, onde hoje vivem cerca de mil famílias. Inspirado na companheira de Zumbi dos Palmares, o nome não foi por acaso. No início, 70% das pessoas que faziam parte da ocupação eram mulheres que empreendiam uma luta contra a escravidão do aluguel e buscavam um futuro digno para seus filhos<sup>3</sup>.

Figura 1- Mapas de localização da Ocupação Dandara.



<sup>3</sup> Dandara – Enquanto morar for um privilégio, ocupar é um direito. 2013. Disponível em: <<http://www.youtube.com/watch?=FQ4zbXaZHGy>>.

Segundo informações contidas no blog da Comunidade<sup>4</sup>, o terreno estava ocioso desde a década de 1970 e acumula uma dívida de mais de R\$ 2 milhões em IPTU não pagos pela Construtora Modelo, proprietária do terreno.

Ainda de acordo com o blog, originalmente eram cerca de 100 famílias. No entanto, em seguida ocorreu uma forte massificação com a chegada de diversas pessoas vindas das periferias da própria região e até de fora de Belo Horizonte. Isso comprometeu o projeto inicial de uma área rururbana<sup>5</sup>, algo viável com um número reduzido de famílias.

Na primeira semana, cerca de 1.080 famílias chegaram a se cadastrar na ocupação. A maioria vivia em situação de insegurança de posse, área de risco, morava de favor e, principalmente, pagava aluguel.

Joviano Mayer, advogado e militante do Movimento, explica que a decisão de permitir a entrada de um número maior de famílias foi uma opção política para aumentar a capacidade de resistência, já que logo no primeiro dia da ocupação a polícia tentou executar uma ordem de despejo. Através de um recurso no Tribunal de Justiça de Minas Gerais pelos advogados do movimento, a ordem de despejo foi suspensa pela primeira vez<sup>6</sup>.

Atualmente o processo tramita na 6ª vara da Fazenda Pública Estadual, que suspendeu, no dia 19 de fevereiro de 2013, a ordem de reintegração de posse proferida anteriormente pela 20ª Vara Cível.

A busca constante por uma rede de apoiadores tem sido mais uma das estratégias de resistência das famílias. Foram realizadas campanhas nacionais e internacionais em solidariedade à Dandara, que chegou a receber o apoio de mais de 20 países<sup>7</sup>. Também foi feita uma campanha em nível local, por meio da distribuição de cartas e jornais na redondeza para dialogar com o entorno da ocupação.

---

<sup>4</sup> <http://ocupacaodandara.blogspot.com.br/>

<sup>5</sup> Uma área rururbana compreenderia lotes com menores adensamentos e destinação de partes deles para o cultivo de hortaliças que seriam consumidas pelos próprios moradores/produtores e fonte de renda com a venda do excedente. PIEPER, Carmen Isabel, VIEIRA, Sidney Gonçalves. RURURBANO: Análise da dimensão espacial entre o urbano e o rural.

<sup>6</sup> Dandara – Enquanto morar for um privilégio, ocupar é um direito. 2013. Disponível em: <<http://www.youtube.com/watch?FQ4zbXaZHGy>>.

<sup>7</sup> <http://salvedandara.concatena.org/>

Compõem a rede de apoio da ocupação Dandara grupos e congregações religiosas, organizações e ONGs internacionais, movimentos sociais, sindicatos, partidos políticos, grupos culturais, vereadores, deputados estaduais e federais, professores e estudantes secundaristas e universitários.

Outra importante estratégia de resistência das famílias tem sido a organização popular. Atualmente, inúmeros moradores assumiram a militância social e atuam no apoio à ocupação de outros territórios, seja em ocupações ou periferias.

Apesar de inúmeras reivindicações, serviços públicos como água, iluminação, saneamento básico e limpeza urbana ainda não atendem os moradores da ocupação, que atualmente fazem ligações clandestinas para ter acesso à serviços básicos de uma vida digna.



## **6. O Plano Urbanístico do Dadara**

### **6.1 Propostas Iniciais**

Desde o início da ocupação do terreno, os moradores da comunidade promoveram discussões com técnicos, buscando soluções para a urbanização do local. Nestes trabalhos de projetos e implantação de propostas, foram geradas diferentes concepções de apropriação do lugar.

No fim de 2009 e início de 2010, uma assessoria técnica composta de arquitetos, geógrafos e estudantes da PUC - Minas e UFMG elaborou, com o apoio dos moradores, um plano urbanístico para a ocupação.

A primeira proposta de urbanização (figura 2) era caracterizada por lotes coletivos e ruas ocupando um percentual menor do terreno. Esta proposta apresentava os seguintes elementos:

- 140 lotes coletivos de aproximadamente 1000m<sup>2</sup>, com unidades habitacionais de aproximadamente 125m<sup>2</sup>, sendo que aquelas implantadas na encosta sul e sudoeste teriam aproximadamente 250m<sup>2</sup>.
- Área de Preservação Permanente (APP) no entorno dos cursos d'água que atravessam o terreno, delimitada por uma via que circunda toda a área prevista para a ocupação.
- Uma avenida prevista no Plano Diretor de Belo Horizonte que atravessa o terreno, integrada as ruas da proposta.

Figura 2 – Primeira proposta de urbanização



Fonte: Projeto Comunidade Dandara

Os moradores buscaram se adaptar a primeira proposta de urbanização do terreno, entretanto, alguns hábitos impediram que essa proposta fosse mantida.

Diante disso, os moradores da comunidade apresentaram uma nova proposta (figura 3), dando origem a uma nova concepção de urbanização do terreno. Esta apresentava as seguintes características:

- Lotes individuais de mesmas dimensões, com 128 m<sup>2</sup> de área.
- Manutenção da APP junto aos cursos d'água presentes no terreno.
- A linha de drenagem que dividia na proposta anterior a Quadra "A"(figura 2), foi mantida fora dos lotes, ficando coincidente com as áreas coletivas.



No encontro dos dois córregos existe uma área alagada, formando um brejo, as margens apresentam remanescentes de matas ciliares.

- Está previsto no Plano Diretor de Belo Horizonte a implementação de uma avenida arterial que atravessará o terreno, a via 220.
- Outra condicionante é a exigência urbanística de quota de terreno por unidade habitacional de 120m<sup>2</sup>.
- A porção sudeste do terreno apresenta um relevo mais inclinado, neste local também estão presentes elementos paisagísticos: palmeiras macaúbas.

Em relação ao parcelamento do solo, o Art. 17 do capítulo III, da Lei nº 7.166 (Belo Horizonte, 1996) estabelece as seguintes condições:

[...] III - é obrigatória a reserva de faixas *non aedificandae* estabelecidas com fundamento em parecer técnico:

a) ao longo de águas correntes ou dormentes, com largura mínima de 30,00m (trinta metros) em cada lado, a partir da margem;

b) num raio mínimo de 50m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'água, ainda que intermitentes;

IV - o plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas locais e observando as diretrizes do sistema viário e a condição mais favorável à insolação dos lotes;

V - as vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local.

O Art. 5º do capítulo II da Lei nº 7.165 ( Belo Horizonte, 1996), que institui o Plano Diretor, determina que, para o cumprimento de sua função social, a propriedade deve atender aos critérios de ordenamento territorial e às diretrizes de desenvolvimento urbano descritos na Lei, respeitando os dispositivos legais e assegurando:

I - o aproveitamento socialmente justo e racional do solo;

II - a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis, bem como a proteção, a preservação e a recuperação do meio ambiente;

III - o aproveitamento e a utilização compatíveis com a segurança e a saúde dos usuários e dos vizinhos.

Diante disso, alguns pontos prioritários foram propostos pela comunidade para a concepção do projeto urbanístico (figura 4).



Como a região em que se encontra inserida à Comunidade Dandara é carente de serviços públicos de saúde, no plano diretor de ocupação de áreas coletivas, foi reservado um local para a construção de um edifício que atenda essa demanda.

No canteiro central da futura Via 220, está previsto um espaço para cultivo de milho, feijão e mandioca. Esta área terá aproximadamente 9.000m<sup>2</sup>.

Para a APP junto aos córregos que atravessam o terreno, é proposto a recuperação da mata ciliar com espécimes da flora características do cerrado, bioma em que o terreno está inserido.

Para a estabilização da linha de drenagem, também é proposto o plantio de espécimes da flora do cerrado, criando um braço vegetal que avança sobre o parcelamento.

Está previsto 887 (oitocentos e oitenta e sete) lotes individuais com as mesmas dimensões, apresentam 128m<sup>2</sup> de área, com os seguintes tamanhos: 8 (oito) metros de largura por 16 ( dezesseis) metros de profundidade. Os lotes se encontram paralelos às curvas de nível do terreno, e as ruas na perpendicular em relação às curvas.

Os nomes das ruas foram objeto de discussão e propostos dentro da comunidade, que escolheu nomes para homenagear personalidades que tiveram uma vida marcada por ideais identificados com a Ocupação, como Paulo Freire, Milton Santos e Zilda Arns. A numeração das unidades habitacionais segue o padrão aplicado em toda a cidade, ou seja, remete a distância que se encontra no percurso da via.

### **6.2.1 Proposta de Adensamento**

De acordo com a Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996, que estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no município de Belo Horizonte, a região ocupada pela Ocupação Dandara está localizada em uma área pertencente a ZP2.

Art. 7º - São ZPs as regiões sujeitas a critérios urbanísticos especiais, que determinam a ocupação com baixa densidade e maior Taxa de Permeabilidade, tendo em vista o interesse público na proteção ambiental e na preservação do

patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico, e que se subdividem nas seguintes categorias:

[...] II - ZP-2, regiões, predominantemente ocupadas, de proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística ou em que existam condições topográficas ou geológicas desfavoráveis, onde devem ser mantidos baixos índices de densidade demográfica;

Entretanto, o terreno também faz parte da ADE - Áreas de Diretrizes Especiais – Trevo, que sobrepõe às diretrizes do zoneamento. Sendo assim, qualquer obra civil realizada no local deverá obedecer as seguintes diretrizes:

- Taxa de ocupação de 50%;
- Afastamento frontal de 5m;
- Afastamento lateral e de fundo de 1,5m;
- Taxa de permeabilização mínima de 30%;
- Quota de terreno por unidade habitacional de 120m<sup>2</sup> e
- Altura máxima de 9m a partir do nível do alinhamento.

Com o objetivo de atender às determinações da ADE Trevo, foi proposta uma ocupação que alcançasse a densidade máxima estabelecida pela quota, mas que ainda permitisse a manutenção do estilo de vida da comunidade.

As figuras 5 e 6 são os quadros contendo as propostas de adensamento para a Comunidade Dandara dentro do estabelecido na ADE Trevo.

Figura 5 – Proposta de unidades habitacionais por quadra.

Quadra	Unidades Totais	Lotes Removidos	Unidades Criadas	Diferença
1	34	0	0	0
2	78	30	56	26
3	82	29	52	23
4	17	0	0	0
5	87	34	53	19
6	104	39	64	25
7	135	52	84	32
8	136	54	86	32
9	150	41	126	85
10	35	15	28	13
11	37	12	24	12
12	4	0	0	0
13	67	26	42	16
14	89	33	56	23
15	72	26	46	20
16	53	20	32	12
17	5	0	0	0
18	51	20	34	14
19	3	0	0	0
Somatório	1239	431	1670	352

Fonte: Projeto Comunidade Dandara.

Figura 6 – Área utilizada por cada especificação.

QUADRO RESUMO DE ÁREAS REALIZADO		
Especificação	Área m <sup>2</sup>	%
Lotes	124890 m <sup>2</sup>	40,80%
Vias	82945 m <sup>2</sup>	26,50%
Área Institucional	3638 m <sup>2</sup>	1,20%
APP	56405 m <sup>2</sup>	18%
Áreas Públicas	42078 m <sup>2</sup>	13,50%
Área Total	309956 m <sup>2</sup>	100%
QUADRO RESUMO DE ÁREAS ADENSADO		
Especificação	Área m <sup>2</sup>	%
Lotes	140288 m <sup>2</sup>	45,80%
Vias	67547 m <sup>2</sup>	21,50%
Área Institucional	3638 m <sup>2</sup>	1,20%
APP	56405 m <sup>2</sup>	18%
Áreas Públicas	42078 m <sup>2</sup>	13,50%
Área Total	309956 m <sup>2</sup>	100%

Fonte: Projeto Comunidade Dandara



## 7 O projeto em ação.

Segundo Lourenço (2013), arquiteto responsável pelo projeto urbanístico, para a construção da proposta de lançamento viário e parcelamento do terreno, os moradores tiveram uma participação importante. Foram utilizadas várias estratégias de representação para as discussões das propostas, tais como: desenhos técnicos, croquis e maquetes.

O trabalho de demarcação da gleba para a identificação das vias e do parcelamento foi desenvolvido pela própria comunidade com o apoio de técnicos do setor.

Conforme visto no mosaico da figura 5 – evoluções da ocupação entre os anos de 2008 e 2011 – e nas figuras 6 e 7, podemos notar que o Projeto Urbanístico da Ocupação Dandara não ficou somente no papel, e a área foi ocupada de forma ordenada e conforme o proposto.

Figura 7 – Evolução da Ocupação Dandara



Fonte: Google Maps



Figura 10 – Fotografia aérea de alguns quarteirões da Ocupação Dandara



Fonte: Marcílio Gazzinelli, 2011.

Vale ressaltar que todo o processo de ocupação foi feito de forma participativa entre os moradores, e coube aos mesmos a responsabilidade por ocupar a área da forma que estava proposta no projeto urbanístico. Ou seja, da elaboração do projeto urbanístico, passando pela ocupação da gleba à manutenção e “fiscalização” da execução do planejamento, tudo foi feito dentro da Ocupação com a organização da comunidade.

## **7 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Devido às dimensões da gleba, a Comunidade Dandara desde o início de sua formação pretendia realizar um parcelamento que estivesse pautado nos parâmetros urbanísticos de Belo Horizonte, para assim conferir uma maior legitimidade à sua apropriação espacial, e com isso maiores garantias num processo futuro de regularização fundiária.

Para concepção da proposta foram verificados alguns condicionantes importantes na sua realização, como os aspectos da legislação Urbanística de Belo Horizonte, o regime hidrográfico do terreno, infraestrutura instalada no entorno e vegetação existente no terreno.

Através do estudo foi possível observar que conforme a proposta da pesquisa de analisar como foi realizada a organização e o planejamento da Ocupação para apropriação da gleba, a Comunidade Dandara vem trabalhando no sentido de concretizar as diretrizes previstas no projeto urbanístico para que este se configure, assim, de fato, como um instrumento favorável na legitimação da ocupação.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BELO HORIZONTE. Lei nº 7.165, de 27 de Agosto de 1996. Belo Horizonte, MG: Câmara Municipal do Município 2010. Disponível em: [HTTP://CM-BELO-HORIZONTE.JUSBRASIL.COM.BR/LEGISLACAO/237742/LEI-7165-96](http://CM-BELO-HORIZONTE.JUSBRASIL.COM.BR/LEGISLACAO/237742/LEI-7165-96)

BELO HORIZONTE. Lei nº 7.166, de 27 de Agosto de 1996. Belo Horizonte, MG: Câmara Municipal do Município 2010. Disponível em: <http://www.pbh.gov.br/mapas/leiuso/lei-7166.htm>

BARBOSA, Tatiana da Rocha. O Espaço do consumo e o consumo do Espaço: A busca por um lugar dentro da produção capitalista do espaço urbano – Ocupação Rio Piorini – Manaus – AM, 2011.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado, 1988.

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio, Cidade de Muros: crime segregação e cidadania em São Paulo – São Paulo: Ed.34/Edusp, 2000. 400p.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. 4. ed. São Paulo: Ática, 1999. 94 p.

FERNADES, B. M. Movimento social como categoria geográfica. Revista Terra Livre, São Paulo: n. 15,p. 59-85, 2000..

LOURENÇO, Tiago Castelo Branco. O Projeto Urbanístico do Dandara. Belo Horizonte, 18 outubro, 2013. Entrevista concedida a respeito da concepção do Plano Urbanístico do Dandara.

PONTONE, Richardson. Dandara – Enquanto morar for um privilégio, ocupar é um direito. 2013. Disponível em: <http://www.youtube.com/watch?FQ4zbXaZHGY>. Acesso em 20/09/2013.

PROJETO COMUNIDADE DANDARA. Belo Horizonte, MG. Disponível em: <http://ocupacaodandara.blogspot.com.br/>

SOUZA, Marcelo Lopes de Souza; RODRIGUES, Glauco Bruce. Planejamento e ativismos sociais. São Paulo: UNESP, 2004.