



XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR
Blumenau - SC - Brasil

GRANDES PROJETOS, EMPREENDEDORISMO URBANO E PLANEJAMENTO
METROPOLITANO: UM ESTUDO SOBRE O PROJETO CSUL, RMBH

Fernanda Lima Bandeira de Mello (NPGAU/UFMG) - fernandalbm.arq@gmail.com

Graduada em Arquitetura e Urbanismo (UFMG), especialista em Geoprocessamento (PUC Minas) e mestranda em Arquitetura e Urbanismo do NPGAU/UFMG

João Tonucci (Cedeplar/FACE/NPGAU/UFMG) - joaotonucci@cedeplar.ufmg.br

Graduado em Ciências Econômicas (UFMG), mestre em Arquitetura e Urbanismo (USP) e doutor em Geografia (UFMG). Professor Adjunto de Economia Regional e Urbana do Cedeplar/FACE/UFMG e Professor Colaborador do NPGAU/UFMG.

Grandes projetos, empreendedorismo urbano e planejamento metropolitano: um estudo sobre o projeto CSul, RMBH

1. INTRODUÇÃO

Os processos de reestruturação econômica em curso desde meados da década de 1990 provocaram profundas transformações na produção do espaço urbano. A emergente corrente do empreendedorismo urbano pauta-se pela aliança entre setores estratégicos para a realização de obras icônicas que garantam elevados ganhos locacionais (ARANTES, 2010). Na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), a recente realização de grandes intervenções urbanas de vultuosos gastos coincide com a retomada do planejamento metropolitano (TONUCCI; FREITAS, 2020). Um desses projetos privados, intitulado Centralidade Sul (CSul), prevê a construção de uma centralidade de grande porte no município de Nova Lima, em área de mais de 27.000 hectares e população estimada de mais de 100.000 habitantes. Trata-se de um porte inédito em relação a outros empreendimentos propostos e implantados na RMBH, e mesmo para o cenário nacional.

A coalização entre agentes dotados de diferentes formas de capital (cultural, social e econômico) parecem assegurar a aprovação do projeto sem grandes entraves, a despeito de significativas contradições encontradas ao longo de seu processo de licenciamento ambiental. Como proposta de cidade idealizada pelo renomado arquiteto Jaime Lerner, como a CSul se utiliza do aparato midiático para sua legitimação, tanto nos órgãos envolvidos com sua aprovação quanto no imaginário social? Qual a relação entra a CSul e o campo do planejamento urbano em suas diversas escalas? Quais são os possíveis desdobramentos que sua implantação provocará sobre as dinâmicas sócio-espaciais de seu entorno imediato, bem como do Vetor Sul da RMBH?

Tendo em vista este conjunto de questões, este artigo tem como objetivo investigar os agentes promotores, os arranjos de governança estabelecidos e as instâncias e processos de planejamento urbano em torno da aprovação e estruturação do projeto CSul. Acredita-se que analisar o processo urbano sob o capitalismo (HARVEY, 1978), por meio do caso da CSul, permite compreender de que maneira se dá a produção do espaço urbano na contemporaneidade.

O texto está estruturado em quatro partes. Inicialmente, procuramos contextualizar a estratégia de realização de grandes projetos e intervenções urbanas com vista à reprodução dos processos de acumulação capitalista pelo espaço urbano, no âmbito de uma economia em vias de financeirização e da entrada progressiva de agentes privados no campo da política urbana, tornando-a campo de disputa de capitais cada vez mais diversificados. Avaliamos os impactos dos processos de reestruturação econômica sobre o campo do planejamento urbano, bem como seus desdobramentos na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH). Ainda, apresentamos uma breve descrição sobre o objeto de análise do presente artigo: o projeto CSul Lagoa dos Ingleses.

Em seguida, analisamos os processos de articulação política entre agentes envolvidos na aprovação do licenciamento ambiental do projeto. A ênfase se dá na mobilização de diferentes formas de capital (cultural, social,

político, econômico, por exemplo) para garantia tanto da aprovação quanto da legitimação da CSul dentro dos órgãos públicos, bem como do imaginário social. Ainda, robustos aparatos midiáticos e propagandísticos são acionados por seus empreendedores para construção de imagem favorável ao projeto, bem como para anunciar futuros empreendimentos associados.

A terceira parte é dedicada ao estudo das interfaces entre a CSul e o campo do planejamento urbano, notadamente da relação entre o projeto e o planejamento metropolitano recente, no âmbito da elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) da RMBH. Para tanto, analisamos as aproximações e distanciamentos entre a proposta de centralidade representada pela CSul e a Política Integrada de Centralidades em Rede proposta no PDDI.

Por fim, levantamos conclusões preliminares e buscamos delinear prováveis tendências e impactos gerados pela implantação da CSul, sobretudo sobre seu entorno imediato, permeado por condomínios fechados e assentamentos de interesse social.

2. GRANDES PROJETOS E EMPREENDEDORISMO URBANO: O PROJETO CSUL EM PERSPECTIVA

Os processos de reestruturação produtiva em curso desde meados da década de 1970 desencadearam profundas modificações nas estruturas políticas e institucionais, tanto globais quanto nacionais, e culminaram, na virada do século XX, na institucionalização das agendas de reformas disciplinadas pelo mercado (BRENNER, PECK, THEODORE, 2012) e intensificação do espaço como mercadoria, de modo que vender a cidade torna-se uma das funções básicas dos governos locais (SÁNCHEZ, 2010). Segundo Harvey (1989), o administrativismo típico das gestões de governos durante o *Welfare State* foi, progressivamente, suplantado por iniciativas empreendedoras. A ascensão do que o geógrafo denomina “empreendedorismo urbano” coincide com um período de aprofundamento de crises e desigualdades que provocaram mudanças no modo de regulação estatal e urbana – uma transição do alto controle estatal característico do fordismo para um Estado neoliberal. Com efeito, as políticas públicas – e urbanas – passam a se pautar pela crescente entrada de novos agentes na gestão do espaço urbano, como organizações não-governamentais, associações variadas e setores privados da economia.

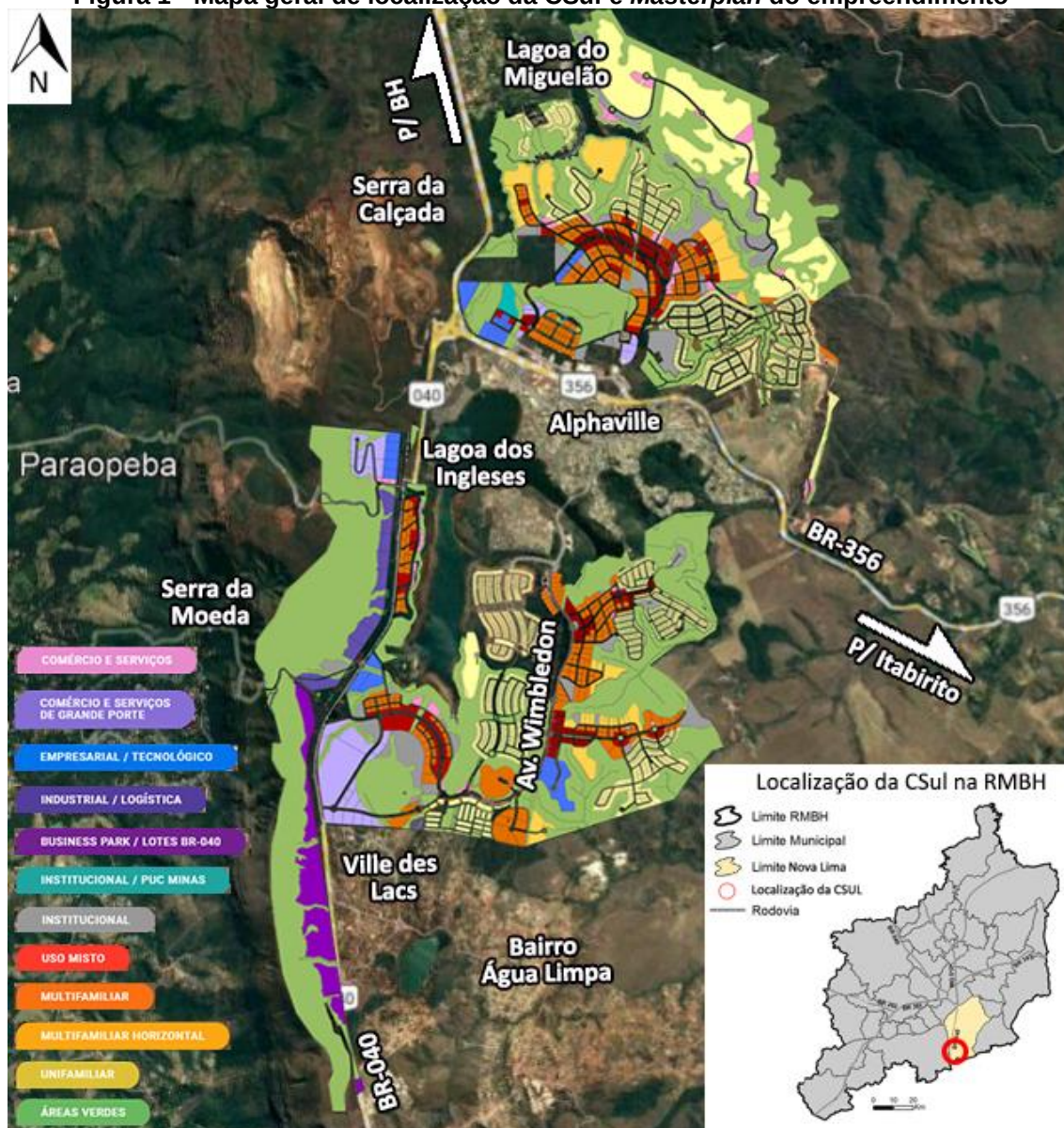
Esse cenário favorece a atuação de empresas privadas no campo da política urbana, que se torna mais permeável a determinações externas – absorvendo em si a agenda econômica – sendo os projetos urbanos de grande escala a materialização mais evidente de um processo de empresariamento urbano (HARVEY, 2005; FREITAS, 2017; SÁNCHEZ, 2010).

Enquanto grandes intervenções estruturantes e pontuais sobre o espaço urbano, tais grandes projetos urbanos atuam como âncoras de atração para novos investimentos e eixos de crescimento urbano, com objetivo de criação ou modificação da imagem/marca da cidade, para projetá-la ao exterior como uma mercadoria de consumo dotada de determinados atributos (tais como turismo, cultura, tecnologia de ponta, dentre outros), tornando-a competitiva em um cenário global de disputa por investimentos (SÁNCHEZ, 2010). Assim, se apropriam do aparato regulatório vigente e o incorporam aos seus objetivos de maximização da acumulação capitalista.

Essa tendência das cidades como atores políticos (CASTELLS, 1996) é reforçada, em âmbito nacional, pelo processo de redemocratização, como mencionado acima. A Constituição de 1988 e seu desdobramento na política urbana através do marco regulatório do Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/2001) propicia um fortalecimento da autonomia municipal e progressivo esvaziamento da questão metropolitana. O planejamento metropolitano nasce, em 1973, no bojo de um governo autoritário e centralizador, por meio da Lei Complementar n. 14/1973, que cria as primeiras Regiões Metropolitanas (RM) – dentre elas a de Belo Horizonte. A década de 1970 representa um marco, também, no âmbito do estado de Minas Gerais, pela criação da Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, o Plambel. Extinto em 1996, o Plambel foi responsável pela produção de rico arcabouço técnico e de experiências práticas de planejamento metropolitano na RMBH (TONUCCI, 2012). O vácuo deixado por sua extinção só foi suprido mais de uma década depois, a partir da retomada do planejamento metropolitano com a criação da ARMBH e da contratação da UFMG para elaboração do PDDI e, posteriormente, do Macrozoneamento Metropolitano da RMBH. Além disso, o Estado de Minas Gerais torna-se promotor de ampla gama de grandes obras e projetos na RMBH, como modernização do Aeroporto de Confins, construção do novo Centro Administrativo, implantação do BRT, dentre outros (FREITAS, 2017).

Desde os anos 2000, a RMBH vem sofrendo expansão de sua mancha urbana a partir da instalação de grandes empreendimentos, revelando uma atuação cada vez mais ativa do capital privado nos processos de produção do espaço urbano. O empreendimento CSul Lagoa dos Ingleses surge como representante de um restrito grupo de estruturas constantes no receituário de um urbanismo neoliberal: a criação de novas centralidades, associada a espaços residenciais segregados de alto padrão (SÁNCHEZ, 2010). Se insere no âmbito de diversos projetos recentes de criação de novas cidades ao redor do planeta, mas também remete à prática de criação de subúrbios nas franjas das metrópoles e grandes cidades, fenômeno que vem ganhando força desde os anos pós-guerra nos EUA.

A CSul é uma proposta de centralidade de grande porte que abrange a área no entorno da Lagoa dos Ingleses, se estendendo até o sopé da Serra da Moeda, no município de Nova Lima. Localiza-se a cerca de 30 km da região central de Belo Horizonte e 35 km da sede municipal de Nova Lima.

Figura 1 - Mapa geral de localização da CSul e *Masterplan* do empreendimento

Fonte: Google Earth e Site web CSul adaptados, 2021.

Segundo seu site oficial, a CSul é “o maior projeto de desenvolvimento urbano sustentável da América Latina”¹. Seu *masterplan*, ilustrado na figura acima, é de autoria do escritório do arquiteto urbanista Jaime Lerner, renomado por sua carreira política – sobretudo como prefeito do município de Curitiba, Paraná, por três mandatos (1971-1975, 1979-1984 e 1989-2002) – e pela atuação profissional, com amplo portfólio de projetos e obras realizadas, muitas vezes em articulação com governos locais. A proposta do *masterplan* é uma combinação entre grandes loteamentos fechados de alto padrão (comumente já praticados no município de Nova Lima) e modelos urbanos do Novo Urbanismo².

¹ Disponível em: <https://www.csulagoadosingleses.com.br/csul/>. Acesso em julho de 2021.

² O Novo Urbanismo é uma escola de planejamento surgida nos Estados Unidos ao final da década de 1980, em oposição à escola modernista de planejamento. e acordo com a Carta do Novo Urbanismo, lançada em 1996, os principais desafios a serem enfrentados pelo planejamento urbano se referem à degradação das cidades, ao aumento da segregação espacial e ao espraiamento urbano desordenado. A Carta propõe diretrizes de intervenção, por meio do

Sua história se iniciou em 2013, quando o grupo controlador – a *holding* CSul Desenvolvimento Urbano S.A. – adquiriu o terreno restante das fases I e II do condomínio fechado Alphaville. O projeto adquiriu todas as licenças ambientais necessárias à sua instalação em fevereiro de 2021³. O empreendimento impressiona não só pelo tamanho da área, mas pelos seus quantitativos: além da instalação de indústrias, centros comerciais e institucionais em terreno de cerca de 2.700 hectares, serão mais de 34 mil unidades domiciliares, com previsão de população futura de até 109.000 habitantes, a se consolidar ao longo de 50 anos. Ainda, a meta das empresas integrantes do Grupo Controlador é a atração de R\$ 20 bilhões em investimentos na região para os próximos 30 anos⁴.

A implementação de um projeto de tal porte, ainda que em longo horizonte temporal, sem dúvida, trará significativos impactos sobre as dinâmicas sócio-espaciais da RMBH. No presente momento, em que o projeto se encontra em fase inicial, nos interessa uma análise da articulação entre agentes envolvidos na produção da CSul, bem como de suas interfaces com o planejamento urbano e metropolitano recente. Vejamos, a seguir, de que modo os diversos atores responsáveis – direta ou indiretamente – pelo empreendimento recorrem a variadas formas de capital para assegurar sua legitimação e maximizar as possibilidades de atração de ganhos locais.

3. ARTICULAÇÃO ENTRE OS AGENTES E LEGITIMAÇÃO DO PROJETO

A cidade, enquanto força produtiva, abriga múltiplos valores de uso – pode ser compreendida como mercadoria, para fins de habitação, para lazer etc. – e, ainda, propicia os chamados “efeitos úteis de aglomeração” (RIBEIRO, 1996). Esse panorama nos permite uma investigação do porquê capitalistas se concentram em determinados lugares, motivos que podem envolver localização estratégica para escoamento da produção ou proximidade com mão de obra ou com mercados de consumo específicos. A contradição está na necessidade de os capitalistas pagarem a renda da terra para acessar as melhores localizações em relação a esse valor de uso complexo, de modo que é a demanda do uso capitalista do espaço – gerada pela competição entre capitalistas pelo espaço – que determinará o preço da terra, e não a sua oferta.

A formação do oligopólio de empresas responsáveis pela CSul permitiu a aquisição de grande extensão de terra para implantação do projeto. As sete empresas do Grupo Controlador foram capazes de superar a concorrência por terras em Nova Lima – altamente concentradas nas mãos das mineradoras – e concentrar uma grande quantidade que, talvez, não seria possível de se adquirir caso cada empresa o decidisse separadamente. O oligopólio permite não só o controle sobre a terra, como também sobre o próprio mercado, permitindo ao

desenho urbano, nas escalas do edifício, rua, quarteirão, bairro, cidade e metrópole, com ênfase no tratamento paisagístico dos espaços públicos, na diversidade de usos, no planejamento da mobilidade urbana e na reconfiguração tanto dos centros quanto dos subúrbios (Fonte: Sítio web ArchDaily. Disponível em <https://www.archdaily.com.br/br/955574/o-que-e-o-novo-urbanismo>. Acesso em outubro de 2021.)

³ Fonte: Certificado n. 4255 Licenciamento Ambiental Concomitante

⁴ Fonte: Freitas, 2017, p. 221.

Grupo Controlador, certamente, extrair somas vertiginosas de renda monopolista futuramente.

Complementando, Freitas (2017) afirma que a realização de grandes intervenções urbanas necessita de uma coalização de forças entre agentes envolvidos na produção do espaço, de modo que cada agente é responsável pela mobilização de seu capital na viabilização do empreendimento. Bourdieu (1983), por sua vez, classifica três formas de manifestação fundamentais do capital: econômico, conversível mais diretamente em dinheiro; social, geralmente instituído pelo pertencimento a determinado grupo social; e cultural, adquirido na forma de qualificações educacionais ou em sua forma objetificada.

A CSul representa um caso concreto da entrada de agentes externos ao campo do planejamento urbano. A responsável pelo empreendimento, a CSul Desenvolvimento Urbano S.A., é uma holding formada pelas empresas Tangará Foods, Barbosa Melo Participações e Investimento (BMPI), Grupo Asamar S.A., Alicerce Empreendimentos, Mindt, AGHC Participações S.A. e Banco Votorantim Empreendimentos e Participações S.A. (BVEP). Uma rápida pesquisa acerca dessas empresas nos permite identificar uma diversificação nos agentes que atuam na produção do espaço urbano, não mais restritos ao setor imobiliário, como pode ser observado no quadro a seguir. O capital em sua forma econômica, segundo o conceito de Bourdieu (1983), se manifesta, na CSul, sobretudo por essas empresas. Por se tratar de empresas alheias ao campo do planejamento urbano, mobilizam capitais políticos (além de seu próprio) e culturais para atendimento aos seus interesses.

Quadro 1 - Agentes que compõem o Grupo Controlador da CSul

Nome da empresa	Ramo em que atua
Tangará Foods	Produção de alimentos, sobretudo laticínios
Barbosa Melo Participações e Investimentos (BMPI)	Setor industrial e logística (investimentos e participações em infraestrutura)
Grupo Asamar S.A.	Setor industrial e logística (combustíveis líquidos, hotelaria, construção, Tecnologia da Informação, reflorestamento, setor imobiliário, etc.)
Alicerce	Setor da construção civil e agronegócio, empreendimentos imobiliários variados, complexos industriais
Mindt	Setor de investimentos e participações no setor de infraestrutura (ambiental, saneamento, transporte, logística, energia, infraestrutura social e propriedades)
AGHC Participações	Setor imobiliário
BV Empreendimentos e Participações S.A. (BVEP)	Banco da Votorantim. Investidora e desenvolvedora de projetos residenciais e comerciais

Fonte: Sítio web CSul, acesso em julho de 2021

Para o geógrafo David Harvey (1978), o capital apresenta três circuitos: o circuito primário destina-se à produção de mercadorias; o circuito terciário se refere à esfera da reprodução; o circuito secundário (o qual interessa a este artigo), por sua vez, comporta os investimentos no “ambiente construído”. O termo designa a estrutura material concebida para a produção, circulação, troca e consumo de mercadorias, conformando um complexo de valores de uso que serve tanto à produção de mais-valor quanto ao consumo coletivo. Importante salientar que, sobretudo em momentos de crise, agentes capitalistas podem transitar entre circuitos como forma de driblar a desvalorização do capital, de

modo que o ambiente construído está sujeito a uma série de pressões permanentes do capital, tornando-se fronteira de expansão do capital financeiro (HARVEY, 1978).

A CSul representa um caso concreto dessa “fuga” de capitais para o ambiente construído, tendo como consequência a entrada de agentes externos ao campo do planejamento urbano na produção do espaço. Ampliando sua atuação para além das funções de origem, as empresas do Grupo Controlador conseguem diversificar sua produção e garantir alto retorno financeiro a partir do investimento no setor imobiliário, em região reconhecida tradicionalmente pelo alto valor da terra e implantação de empreendimentos residenciais fechados de alto padrão – o Vetor Sul da RMBH. O que confere destaque e caráter inédito à CSul é o aumento massivo da escala: em termos temporais, o projeto estabelece um horizonte de 50 anos de implantação; em termos espaciais, os quase 3.000 hectares de área a ser construída, que irá comportar mais de 34 mil unidades domiciliares; em termos populacionais, o acréscimo de 109.000 habitantes; por fim, em termos financeiros, o investimento estimado em R\$ 1.950.000.000,00 (um bilhão e novecentos e cinquenta milhões) para o projeto⁵.

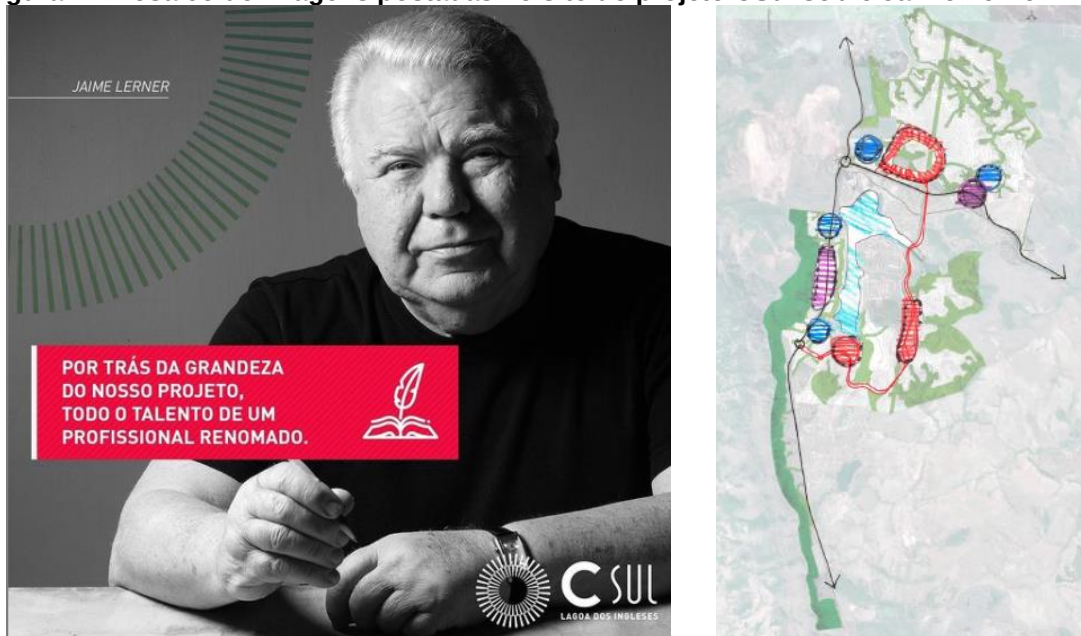
Além das empresas responsáveis pelo empreendimento, é relevante uma análise dos segmentos técnicos envolvidos em sua produção. Jaime Lerner (responsável pelo *masterplan* da CSul), assim como o arquiteto Gustavo Penna – que assina o projeto arquitetônico de expansão do *shopping center* Navegantes – são detentores de capital cultural, acumulado através do portfólio de obras e projetos realizados pelos profissionais, que conferiram prestígio e reconhecimento em seu campo de atuação. Além disso, destaca-se certo capital político, visto que ambos se aproximaram, ao longo de suas carreiras, da esfera pública de atuação – Jaime Lerner, enquanto prefeito de Curitiba, Gustavo Penna enquanto contratado para realização de diversas obras públicas junto à Prefeitura de Belo Horizonte. Assim, a presença desses profissionais confere legitimidade ao projeto e ao imaginário urbano representado por ele, tornando-o válido em meio a seus pares do campo do planejamento, bem como invisibilizando possíveis insurgências e manifestações contrárias ao empreendimento.

O capital cultural acumulado por Lerner, bem como seu capital social – e, aqui, entendido como político – são mencionados no Estudo de Impacto Ambiental e do Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (EIA/RIMA) do projeto como potencialidades. Como aponta Bourdieu (1983), o capital cultural opera como capital simbólico, de modo que não é reconhecido como capital, mas como uma competência legítima daquele que o detém. No caso da CSul, as redes sociais e site do projeto publicam imagens e propagandas exaltando a presença da técnica do renomado arquiteto no projeto, valendo-se, inclusive, de croquis e desenhos feitos a mão – grande parte deles sem qualquer legenda ou elemento que permita a quem o visualize compreender a imagem e mantendo, assim, o mito da genialidade do profissional. São destacadas as premiações adquiridas pelo profissional e reconhecidas ou laureadas por órgãos nacionais e internacionais – a saber, o Prêmio Máximo das Nações Unidas para o Meio ambiente em 1990, prêmio UNICEF Criança e Paz em 1996, nomeação pela

⁵ Fontes: Sítio web CSul. Disponível em: <https://www.csullagoadosingleses.com.br/localizacao/>. Acesso em julho de 2021.

Revista TIME como um dos 25 pensadores mais influentes do mundo em 2011, dentre outros. O EIA destaca, também, a carreira política do arquiteto, três vezes prefeito de Curitiba, “onde liderou a revolução urbana que fez da cidade referência nacional e internacional em planejamento urbano, principalmente em transporte, meio ambiente, programas sociais e projetos urbanísticos” (MYR PROJETOS, 2015, p. 72).

Figura 2 - Mosaico de imagens postadas no site do projeto CSul sobre Jaime Lerner



Fonte: Sítio web CSul, acesso em julho de 2021.

O capital cultural do arquiteto não é o único acionado pelos responsáveis pela CSul para garantir a legitimação do projeto. O setor técnico especializado se revela presente ao longo do processo de aprovação do licenciamento ambiental, por meio de consultoria contratada, conferindo capital cultural adicional ao projeto. A empresa Myr Projetos Sustentáveis foi contratada para elaboração do EIA/RIMA. Sediada em Belo Horizonte, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro e Canadá, a empresa afirma trabalhar com foco no “desenvolvimento sustentável e inteligente de cidadãos, regiões e comunidades”⁶. Tendo trabalhado no licenciamento de mais de 250 empreendimentos, a empresa apresenta certificação em padrões internacionais de qualidade de serviços (como ISO 9001), além de atuação junto a agências nacionais e internacionais de desenvolvimento (BID, Banco Mundial, etc.), bem como agentes privados (Emissora Globo, Carrefour, GERDAU, etc.). Esses atributos são legitimados dentro dos campos especializados da arquitetura e urbanismo, bem como engenharias e demais disciplinas relacionadas à produção do espaço. Ainda, portfólios extensos, premiações e selos de qualidade reforçam o poder e a posição que agentes ocupam dentro do campo.

Por exemplo, o sócio-diretor e responsável técnico pela empresa, o arquiteto Sergio Myssior, que encabeça as reuniões técnicas e audiências públicas ao longo do processo de aprovação do licenciamento ambiental, já ocupou cargos de gestão e consultoria em órgãos públicos como o Instituto dos

⁶ Fonte: <https://grupomyr.com.br/>. Acesso em julho de 2021.

Arquitetos do Brasil (IAB) e Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), bem como é comentarista na Rádio CBN, experiências que certamente conferiram ao profissional capital social para ser reconhecido com prestígio no campo, bem como poder de barganha a favor do projeto. Assim, os atributos universalizantes hegemônicos supracitados não se limitam somente às representações da cidade a ser construída, mas também são características presentes e reforçadas nos agentes técnicos envolvidos na produção da CSul.

A mobilização e disputa entre capitais pela extração de mais-valor e de renda pressupõe a adoção de estratégias variadas. No âmbito do empreendedorismo urbano,

(...) a ordem do dia é como reunir os poderes monopolistas numa situação em que foram muito reduzidas, quando não eliminadas, as proteções proporcionadas pelos assim chamados 'monopólios naturais' do espaço e da localização, assim como as proteções políticas das fronteiras nacionais. (...) A resposta mais óbvia é centralizar o capital em megaempresas ou estabelecer alianças mais amplas (como no setor automobilístico ou aéreo), para dominar os mercados" (HARVEY, 2005, p. 226).

A articulação entre agentes do grupo controlador da CSul corresponde a um caso de alianças entre empresas de setores diversos, com vista à realização de um projeto de grande porte cujos desdobramentos estão, ainda, por serem desvelados. Contudo, já é possível observar que o projeto tem sido capaz de mobilizar ampla gama de capitais não diretamente envolvidos em sua produção, mas que se valem da visibilidade do projeto e da possibilidade de extração de ganhos locacionais propiciados pela valorização fundiária que a promessa do empreendimento produz. As empresas do setor da construção civil EPO, EMCCAMP, Caparaó e RKM Engenharia, por exemplo, anunciam parceria com a CSul Desenvolvimento Urbano S.A. para elaboração de projetos e construção de futuras edificações. A empresa RKM, inclusive, é responsável pelo projeto e obra de quatro torres, atualmente em construção, às margens da Av. Wimbledon.

O empreendimento comercial Shopping Navegantes aumentará a quantidade de lojas e escritório, tendo seu projeto arquitetônico assinado por Gustavo Penna – outra figura de peso dotada de alto capital cultural, também conferindo legitimidade ao projeto e aos empreendimentos associados. Segundo informações fornecidas por funcionários do espaço de vendas da CSul, além da expansão da quantidade de lojas, haverá a construção de duas torres acima do atual edifício, uma para uso residencial e outra para uso comercial.

Ainda, em termos de usos industrial/logística, empresarial e tecnológico, foram incorporadas à CSul as fábricas de biotecnologia BIOMM e BIOTECH Town, bem como é prevista a implantação de um campus da PUC Minas, denominado PUC Vetor Sul, próximo ao trevo entre as Rodovias BR-040 e BR-356. Está prevista, também, a instalação de um parque industrial de carros elétricos da empresa Bravo Motors Company – multinacional argentina que prevê um investimento de R\$ 25 bilhões na região⁷.

Com relação ao uso residencial, os condomínios fechados Costa Laguna e Reserva Laguna são projetos de autoria da empresa Costa Laguna SPE

⁷ Fonte: <https://diariodocomercio.com.br/economia/nova-lima-vai-ganhar-complexo-da-bravo/>

Empreendimentos Imobiliários S.A., cujos dois sócios (Maury Fonseca Bastos e Gustavo Luís Barreiro) são os mesmos da empresa responsável pela CSul, a CSul Desenvolvimento Urbano S.A., ambas criadas em 2013⁸. Isso revela uma ocultação da dinâmica de monopólio, visto que os mesmos grupos empresariais e seus parceiros atuam no território produzindo diferentes empreendimentos, atribuindo ilusão de competitividade e diversidade aos projetos implantados, tratando-se, em verdade, de uma articulação dos mesmos agentes detentores de capital econômico e político. Segundo informações coletadas em visita ao estande de vendas da CSul, haverá um terceiro loteamento, ainda sem denominação, com lançamento previsto para 2022, na porção sul da área.

Por fim, está em curso a revitalização do paisagismo da Av. Wimbledon, via coletora e uma das principais vias estruturantes da região, responsável pela ligação dos condomínios internos ao Alphaville à Rodovia BR-356. Em visita de campo realizada em setembro de 2021, foi possível observar placas e outdoor anunciando o início das obras, a cargo da CSul em parceria com a Prefeitura de Nova Lima (não está claro, ainda, qual será a participação da prefeitura, a ser investigada).

Em suma, assinalamos que o projeto CSul é capitaneado por um grupo de agentes de grande capital econômico, social e cultural acumulados, o que garante forte poder de barganha e articulação em torno da legitimação e viabilização do empreendimento. Tais agentes mobilizam capitais e investimentos capazes de maximizar ganhos locacionais e atrair novos agentes e negócios para o território, que se apropriam do nome CSul enquanto marca publicitária. Vejamos, a seguir, como o projeto tem se articulado no âmbito institucional, sobretudo quanto ao planejamento metropolitano e à aprovação de seu licenciamento ambiental.

4. DAS INTERFACES COM O PLANEJAMENTO

4.1 A CSul e o processo de aprovação do licenciamento ambiental

Desde a década de 1990, a regulamentação ambiental se estende para atividades urbanas potencialmente prejudiciais ao meio ambiente, sendo o licenciamento ambiental o principal processo para o caso da instalação de grandes empreendimentos, no qual uma série de condicionantes são estabelecidas e, progressivamente, são atribuídas licenças – prévia, de instalação e de operação. Nessa década, o licenciamento também se torna obrigatório para projetos de parcelamento do solo de grande porte e, com isso, configura como um dos principais mecanismos reguladores da expansão metropolitana no Eixo Sul da RMBH (COSTA, 2006, p. 115). Costa nos fornece um breve panorama acerca da utilização desse instrumento no município de Nova Lima:

Aparentemente, os instrumentos de regulação colocam limites à plena realização da renda fundiária urbana. Nesta lógica genérica, o atendimento às exigências tende a afugentar os empreendimentos imobiliários de pequeno porte, os populares e os que se reproduzem a partir de uma margem de lucro bastante estreita, contribuindo para a permanência de empreendimentos elitizados e aumentando o patamar

⁸ Fonte: <https://www.costalaguna.com.br/grupo-csul/>, acesso em julho de 2021

de valorização da terra por meio da renda absoluta. (...) as atividades envolvendo o capital imobiliário na expansão metropolitana vêm se tornando mais complexas, com empreendimentos ligados a grandes conglomerados, associando-se com outros capitais produtivos, como é o caso do minerário (COSTA, 2006, p. 119).

No caso da CSul, tamanha é a força dos capitais mobilizados pelo projeto que o licenciamento ambiental da CSul foi aprovado pela Superintendência de Projetos Prioritários (SUPPRI) da Secretaria de Estado de Meio Ambiente (SEMAD) em fevereiro de 2021⁹, na categoria “loteamento do solo urbano para fins exclusiva ou predominantemente residenciais” – loteamento este para 109.000 habitantes, maior do que a população de 820 de um total de 853 municípios mineiros¹⁰. Curiosamente, a aprovação se deu a despeito de importantes contradições encontradas no EIA/RIMA. Em incongruência com o contingente populacional anunciado – 109.000 habitantes – o EIA apresenta, na página 659, um dimensionamento de 240.000 habitantes, mais do que o dobro do anunciado. Para se ter uma ordem de grandeza, esse porte populacional se assemelha aos municípios de Santa Luzia (220.444 hab.) e Sete Lagoas (241.835 hab.)¹¹. Curiosamente, o Parecer Único emitido pelo Conselho Estadual de Política Ambiental (COPAM) em 2018, em favor da aprovação da Licença Prévia, argumenta em favor do empreendimento que o público-alvo da CSul são moradores da região, de modo que “não há que se falar em um acréscimo populacional na região devido ao empreendimento” (COPAM, 2018, p. 3) – segundo o Parecer, se estabeleceria um processo de migração regional e interno entre os municípios de Itabirito, Nova Lima, Brumadinho e Belo Horizonte, o que levanta questionamentos sobre qual dado seria capaz de embasar, com solidez, esse argumento.

Uma segunda inconsistência encontrada no processo de licenciamento ambiental da CSul refere-se à capacidade hídrica necessária para sua viabilização. De acordo com o Parecer Único, “a disponibilidade hídrica hoje existente seria capaz de atender às duas primeiras fases do empreendimento” (MINAS GERAIS, 2018, p. 7). Previsto para ser implantado em quatro fases, o EIA/RIMA conclui que a disponibilidade hídrica existente na área em questão só é capaz de atender à demanda estimada para as duas primeiras fases do empreendimento, sendo insuficiente para as fases subsequentes. Um dado agravante, considerando tratar-se de região notória pela função de abastecimento hídrico de parte significativa da RMBH, bem como localizar-se sob a incidência de importantes unidades de conservação, como a Área de Proteção Ambiental Sul (APA Sul) da RMBH. A despeito desse dado, o EIA/RIMA segue, por mais de 1000 páginas, enumerando impactos socioambientais e respectivas medidas mitigadoras, ora invisibilizando, ora minimizando efeitos negativos da implantação do empreendimento. O discurso ambiental, nesse caso, “por se tratar de uma área de fragilidade sobre a qual uma expansão urbana induzida nessa direção contraria a agenda do setor, é também enfatizado

⁹ Fonte: Certificado n. 4255 Licenciamento Ambiental Concomitante

¹⁰ Estimativa populacional para 2020. Fonte: Sítio web IBGE. Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br>. Acesso em julho de 2021.

¹¹ Estimativa populacional para 2020. Fonte: Sítio web IBGE. Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br>. Acesso em julho de 2021.

pelos empreendedores e consultores técnicos” (FREITAS, 2017) e oculta, portanto, as determinações do discurso e da agenda econômica.

Apesar de tais contradições, uma análise da atuação dos órgãos públicos envolvidos no processo de licenciamento ambiental da CSul também permite verificar uma articulação de capitais políticos, no âmbito do Estado, para garantia da aprovação do empreendimento sem grandes entraves ou prejuízos ao projeto. Além do discurso de seus desenvolvedores de que a CSul se trata de uma resposta à demanda de planejamento regional proposta pelo PDDI, notadamente a Política Integrada de Centralidades em Rede, a CSul não tem encontrado grandes entraves à sua aprovação, de modo que a Licença Ambiental foi concedida ao empreendimento em maio de 2021. Diversos órgãos públicos, como CEMIG, DNIT, IEF, IGAM, IPHAN, IEPHA, Prefeitura e Câmara dos municípios de Itabirito e de Nova Lima, bem como ONGs ambientalista como PROMUTUCA e Verde Novo, posicionaram-se favoráveis ao empreendimento. As únicas oposições manifestas, até o presente momento, foram da ONG Abrace a Serra da Moeda, que vem se mostrando fortemente atuante contra a CSul – por meio da interposição de recurso administrativo à decisão, acionamento do Ministério Público e protestos organizados – além da Associação de Moradores dos Condomínios Horizontais (AMCH), que expressa preocupação acerca do alto contingente populacional que será atraído pelo empreendimento, o que exercerá pressão sobre os recursos hídricos, sobre a infraestrutura e mobilidade urbana, bem como sobre os assentamentos do entorno, por meio da demanda de mão de obra e de possível intensificação de ocupações irregulares, como o Água Limpa.

Essa postura aparentemente passiva dos órgãos de aprovação envolvidos em relação ao empreendimento revela não somente o esvaziamento do papel regulador do Estado, como a superficialidade das discussões em torno do projeto, que posicionam à margem questões como valorização do solo urbano, conflitos socioambientais, mobilidade urbana e segregação socioespacial. Revelam, ainda, o alto poder de barganha e de decisão que as empresas do Grupo Controlador possuem, manipulando as formas de representação, divulgação e utilizando os mecanismos reguladores do uso e ocupação do solo de modo a garantir seus interesses – um claro exemplo das influências que a neoliberalização exerce sobre a política urbana, promovendo o desmonte do papel regulador do Estado e sua permeabilidade à atuação de agentes privados, que exercem grande poder de decisão.

Para além do processo de aprovação do licenciamento ambiental da CSul, vejamos, a seguir, de que forma o projeto se apropria do conceito de “centralidade”, constante em seu próprio nome, e como esse conceito se relaciona com o planejamento metropolitano, notadamente o PDDI da RMBH.

4.2 A CSul e o planejamento metropolitano

O nome, “Centralidade Sul”, ou CSul, configura uma estratégia de se estabelecer uma vinculação com o PDDI da RMBH, conforme podemos observar no site do projeto:

Ao adotar o nome CSul – Desenvolvimento Urbano, o grupo de investidores deixa claro, portanto, o compromisso da empresa de contribuir para **fazer da Centralidade Sul uma expressão da**

evolução do estilo de vida de todos os mineiros que escolheram a RMBH para trabalhar, morar, estudar e viver (CSUL, 2016, grifo nosso).

Através da elaboração de estudos referenciais e de estratégias de ação para o planejamento do desenvolvimento integrado da RMBH, o PDDI – concluído em 2011 e, passados 10 anos, ainda não aprovado – apresenta, como proposta-chave, o estímulo à criação de novas centralidades visando a redução das desigualdades socioespaciais no território metropolitano. A proposta de Centralidades em Rede do PDDI alicerçou-se em um extenso diagnóstico e leitura sócio-espacial da RMBH, que apontou para um conjunto de tendências recentes para a dinâmica territorial metropolitana, como o recrudescimento das desigualdades sócio-espaciais, bem como da dispersão e fragmentação do tecido urbano; a crescente perda de mobilidade urbana; a intensificação do modelo centro-periferia e aumento da dependência dos municípios em relação ao centro da metrópole (com excessiva concentração das ofertas de comércio e serviços em Belo Horizonte); a intensificação dos conflitos sócio-ambientais e do comprometimento dos recursos naturais; dentre outros (UFMG, 2011).

Para reverter tal processo, a proposta de reestruturação territorial do PDDI visou a descentralização de atividades e investimentos urbanos, a partir da criação de uma rede de centralidades multiescalares, formando um tecido metropolitano compacto, coeso, com aumento de densidade nas centralidades e investimentos em acessibilidade. Essas centralidades seriam, assim,

áreas urbanas com alta densidade econômica, forte heterogeneidade de usos, grande complexidade funcional e adensamento residencial e caracterizada pela concentração diversificada de emprego, comércio e serviços públicos e privados, assim como pela acessibilidade privilegiada. Além disso, as **centralidades devem servir ao fortalecimento das identidades metropolitanas e da vida urbana**, através do provimento de espaços públicos e equipamentos de lazer e culturais qualificados. (UFMG, 2015, p. 50-51, grifo nosso).

como **direito à habitação, mas ao encontro, à diversidade, à centralidade, enfim, à vida urbana enquanto valor de uso** (...), assenta-se no aprofundamento das lutas socioespaciais e na efetividade de políticas públicas progressistas que coloquem em xeque a teia de interesses políticos e econômicos articulados em torno da produção do espaço e da apropriação da natureza, tendo como horizonte a subordinação da lógica instrumental da renda fundiária e dos capitais imobiliários aos interesses coletivos (UFMG, 2011, p. 50-51, grifo nosso).

Importante frisar que, embora a população estimada para a CSul seja próxima à de um município como Coronel Fabriciano (110.290 hab.) ou Vespasiano (129.765 hab.), e superior inclusive à de Nova Lima (96.157 hab.)¹², o projeto da CSul não parte de uma iniciativa ou demanda de um órgão público ligado ao planejamento urbano, mas sim por um oligopólio das empresas privadas constituintes do Grupo Controlador.

Ainda, será interessante acompanhar o que a indução dessa nova centralidade metropolitana irá provocar em termos interescares: quais serão os impactos sobre as dinâmicas locais em Nova Lima? E no entorno imediato do empreendimento? Segundo Mendonça e Perpétuo (2003), à intensificação de condomínio fechados soma-se a intensificação de loteamentos populares e ocupações espontâneas, notando-se uma tendência de reforço à polarização social. Assim, há uma dinâmica complementar entre essas duas tipologias de ocupação, de modo que a expansão metropolitana rumo ao Eixo Sul não se caracteriza, exclusivamente, pelos estratos populacionais de alta renda, mas também por grupos sociais de média e baixa renda que compõem o contingente de prestadores de serviços aos moradores dos condomínios fechados (MENDONÇA e PERPÉTUO, 2003).

Complementarmente, Bhering e Monte-Mór (2003) utilizam dados do Censo de 2000 para avaliar o perfil socioeconômico dos moradores de três assentamentos do Eixo Sul: Jardim Canadá, Condomínio Serra dos Manacás e Retiro das Pedras. Através do indicador de faixa de renda familiar, os autores observaram grande diferenciação entre a renda média de moradores do Jardim Canadá (em torno de 200 a 1.000 reais mensais) e os moradores dos condomínios fechados (entre 10.000 e 14.000 reais). Dados como nível de escolaridade da população empregada e número da população por postos de trabalho também ilustram a desigualdade socioespacial: há grande quantidade de moradores dos condomínios fechados com nível superior completo e ocupando cargos de direção, muitos como profissionais liberais. Por sua vez, no Jardim Canadá e em outros bairros habitados pelas classes médias e baixas predominam menor nível de escolaridade e ocupação por serviços ligados aos circuitos inferiores da economia.

Assim, identifica-se que, em Nova Lima há uma “crescente polarização social, evidenciada pela alta densidade de população residente nas duas extremidades da hierarquia social: elites empresariais e profissionais liberais, de um lado, e trabalhadores menos qualificados, de outro” (COSTA, 2003, p. 6). Essa polarização indica a consolidação de assentamentos residenciais de segmentos opostos do espectro social e ocupacional, com pouca diversidade

¹² Fonte: IBGE, estimativa populacional para 2020. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br>. Acesso em julho de 2021.

típica do cotidiano metropolitano (COSTA, 2003) e conformando territorialidades distintas.

Certamente os assentamentos próximos, como Água Limpa, Vale do Sol e Jardim Canadá, habitados predominantemente por populações das classes médias e baixas, sofrerão impactos consideráveis e responderão pela demanda por mão de obra, serviços – e, eventualmente, comércios que pouco se diferenciam em relação aos extratos sociais atendidos, como depósitos de materiais de construção – sobretudo quando da realização das obras do CSul. Relevante é o caso do Água Limpa, especificamente, devido à proximidade física com o projeto, margeando seu limite sul, bem como ao processo acelerado de expansão informal de grande precariedade no que tange à infraestrutura urbana e tipologia das edificações, notando-se grande quantidade de edificações em construção no assentamento, o que deverá ser intensificado com a implantação do empreendimento. Quanto ao Jardim Canadá, será importante acompanhar os desdobramentos na relação entre duas centralidades tão próximas e distintas no Eixo Sul: O CSul enquanto uma proposta de centralidade direcionada aos estratos mais ricos da população, o Jardim Canadá enquanto centralidade já consolidada de serviços e comércio relativamente especializado de apoio aos condomínios fechados do entorno.

Essa polarização social do Eixo Sul – e possível tendência de seu reforço – contrasta com o discurso propagandeado pelos empreendedores do CSul, constante nas falas de seus representantes (como Jaime Lerner), nas imagens veiculadas e nas estratégias de marketing diversas adotadas. No site do arquiteto, é possível encontrar uma pequena descrição da proposta de centralidade vislumbrada:

*O masterplan elaborado para a área (...) configura uma **centralidade que ajuda no equilíbrio do crescimento da metrópole**, com o desenvolvimento de múltiplas atividades de modo a garantir sua autonomia e vitalidade, reduzindo a dependência da capital. (...) A intenção é criar uma **referência de ocupação urbana sustentável e de qualidade de vida** através de ações como respeito à base ambiental, formação de corredores ecológicos, valorização dos espaços públicos de lazer e de encontro, estímulo ao uso misto e a geração de empregos, adoção de diferentes tipologias de ocupação visando atingir público diversificado, redução da necessidade de deslocamentos, proposição de novas alternativas de mobilidade, implantação de rede de equipamentos públicos, adoção de práticas urbanas sustentáveis e execução de Acupunturas Urbanas, projetos estratégicos que reforcem as premissas do plano urbanístico (LERNER, 2014, grifo nosso).*

É nítido, na descrição de Lerner, a tentativa de vinculação do projeto ao PDDI e à sua proposta de centralidades em rede. Lerner parece acreditar – ou, ao menos faz parecer – que o projeto de sua autoria trará benefícios ao entorno e à RMBH como um todo. Ainda, há um esforço dos responsáveis pelo empreendimento em destacar a presença do arquiteto, enquanto figura de prestígio e notoriedade do campo, cujas qualidades pessoais são transferidas ao projeto, sob argumento de certeza de sucesso. O que essas estratégias discursivas e propagandísticas ocultam, contudo, é que o escritório de Lerner estabeleceu um vínculo de trabalho com o Grupo Controlador, é prestador de serviço e obedece às solicitações de seu contratante – que é, em última

instância, quem decide sobre como o espaço será ocupado. De acordo com Lefebvre, o urbanismo da holding CSul Desenvolvimento Urbano S.A. é o “urbanismo dos promotores imobiliários”, que vendem urbanismo (estilos de vida, status, felicidade), o que se torna bem nítido nas propagandas constantes no site oficial e nas redes sociais do projeto. De modo geral, esse é o tipo de urbanismo que impera no município de Nova Lima e que se manifesta, principalmente, nos condomínios fechados.

A citação acima revela, ainda, a construção de um imaginário urbano hegemônico criado pelo arquiteto, que encripta a cidade real, invisibiliza conflitos e molda comportamentos e estilos de vida. Segundo Soja (2000), trata-se de uma manipulação sutil da consciência urbana e das imagens, com vista à consolidação de um imaginário urbano uniformizado segundo determinados atributos universalizantes – como a já citada sustentabilidade, além de inovação tecnológica, qualidade de vida, contato com a natureza e segurança. Por sua vez, o masterplan do CSul simboliza a representação cartográfica priorizada em detrimento do território, subordinando a sintetizando a cidade a uma única imagem. Assim, o desenho urbano e as imagens produzidas por softwares de produção de maquetes virtuais revelam não só forte determinação das imagens sobre a configuração espacial, como também sobre os futuros modos de vida, estabelecendo como se desenvolverá a ocupação do território pelos próximos 50 anos e cristalizando a imagem da cidade a uma única leitura. Assim, não há abertura a manifestações espontâneas não previstas pelas formas de representação.

Figura 4 – Maquetes virtuais elaboradas para o projeto CSul



Fonte: Sítio web CSul, acesso em outubro de 2021.

O termo “centralidade”, em seu sentido lefebvriano, encontra-se intimamente vinculado à ideia da “diversidade” de grupos sociais. Essa acepção do termo encontra-se incorporada à proposta de Centralidades em Rede do PDDI, cujo principal objetivo é a redução das desigualdades sócio-espaciais entre municípios da RMBH. No caso da CSul, Pode-se interpretar a “diversidade” presente no discurso de seus empreendedores (observadas nas diversas propagandas veiculadas em jornais e em seu website) como referente somente às categorias de uso, sendo a única inflexão observada em relação aos condomínios fechados já implantados o aumento da escala e a previsão de usos industriais, comerciais, institucionais, etc. – ainda que todos os futuros

equipamentos, certamente, se voltarão ao atendimento da demanda dos segmentos da classe alta (já existentes e que virão a habitar o local). Aqui, torna-se aparente a contradição entre as diferentes acepções do termo, visto que uma centralidade em seu sentido lefebvriano (e incorporado ao PDDI) pressupõe a presença, a convivência e o deslocamento de diferentes extratos sociais - e, dificilmente, tal diversidade será observada na CSul, tendo em vista as imagens veiculadas e os empreendimentos já anunciados por seus empreendedores (como os dois recentes condomínios fechados de alto padrão Costa Laguna e Reserva Laguna).

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir das discussões levantadas no presente artigo, podemos retomar os questionamentos iniciais apresentados na Introdução. Verificamos que o empreendimento CSul se realiza através da grande força e quantidade de capital que seus agentes são capazes de articular e mobilizar em prol da aprovação, legitimação, formação de consensos e realização do projeto – a presença de figuras renomadas, como os arquitetos Gustavo Penna, Sergio Myssior e Jaime Lerner, por exemplo, conferem elevado capital cultural ao projeto. Paralelamente, a construção discursiva e o robusto aparato midiático acionados pelos idealizadores da CSul cria um imaginário urbano uniformizado segundo determinados atributos universalizantes – como sustentabilidade, inovação tecnológica, qualidade de vida, contato com a natureza e segurança – que conferem distinção ao futuro comprador. Assim, o apelo do projeto visa se conectar a desejos de poucas classes, nesse caso as de maior renda, certamente as poucas capazes de usufruir dos benefícios propagandeados pelo projeto.

Com relação à interface entre a CSul e o campo do planejamento urbano em suas diversas escalas, o projeto se revela inserido no receituário de estruturas típicas de práticas de um urbanismo neoliberal, no qual a terra urbana e, em consequência, a cidade, torna-se mercadoria dotada de atributos que a conferem distinção e, portanto, permite a atração de rendas. Ainda que o projeto carregue em seu nome a referência a uma nova centralidade na RMBH, a CSul ainda se revela distante do conceito de centralidade lefebvriano abarcado no PDDI. Freitas (2017) nos indica que, no âmbito do empreendedorismo urbano e da prática recente de implantação de grandes projetos urbanos na RMBH, cenário em que a CSul se insere, o resultado tem sido a progressiva permeabilidade da política urbana à determinação de agentes privados – ligados a campos externos ao do planejamento urbano – e, consequentemente, colocando em risco a força do PDDI enquanto instrumento de regulação da metrópole. Além disso, no âmbito do licenciamento ambiental do projeto, questionamos a adequação de tal instrumento para o caso de um *masterplan* de tamanha dimensão, o que pode invisibilizar possíveis impactos ambientais de empreendimentos a se instalarem no interior da CSul, em região reconhecida pela relevância no abastecimento de água de significativa parcela populacional da RMBH.

Quanto à terceira questão, acerca dos possíveis desdobramentos que a CSul poderá causar sobre as dinâmicas sócio-espaciais da RMBH, podemos concluir que, assim como os enclaves fortificados (CALDEIRA, 2000) espalhados pelo território de Nova Lima, a CSul possivelmente criará espaços

caracterizados pela homogeneização socioespacial, habitados pelas classes mais altas e pouco permeáveis à entrada de demais segmentos sociais. Como uma proposta de criação de *hub* de condomínios fechados multiuso, cujo *masterplan* revela não só grande escala territorial, bem como rígida definição da localização dos usos e atividades, o CSul não pode ser entendido como uma centralidade no sentido lefebvriano, almejado pelo PDDI. Ao se referir aos novos processos de urbanização metropolitanos e aos empreendimentos “exurbanos” previstos na RMBH – dentre eles a CSul –, os estudos do Macrozoneamento Metropolitano apontam que

(...) mesmo que muitos desses projetos se outorguem o título de “cidade”, na verdade implicam a **negação dos atributos essenciais da vida urbana: organicidade, diversidade, coletividade etc.** São, em geral, espaços altamente privatizados, vigiados e segregados do seu entorno. Eles vão também na direção contrária à concepção de centralidades do PDDI-RMBH, como espaços democráticos de intensa vida urbana, densidade e diversidade sócio-espacial. Revela-se aí uma das faces mais perversas das múltiplas formas fragmentadas e dispersas na expansão da metrópole contemporânea (UFMG, 2014, p. 41, grifo nosso)

A proposta da CSul distancia-se, assim, do direito à cidade, que corresponde ao direito à vida urbana, aos encontros e trocas inesperadas propiciados por uma efetiva centralidade. Ainda, um olhar sobre o entorno da área prevista para a CSul nos permite identificar um potencial contraponto: o “espaço abstrato” – lógico, matemático e rigidamente determinado – da CSul concebido ao lado do “espaço cotidiano” do Água Limpa, notoriamente ignorado no que tange aos futuros desdobramentos que a CSul provocará em seu entorno. A presença de bairros e áreas de ocupação informal habitados por populações de rendas mais baixa, como Jardim Canadá, Vale do Sol e Água Limpa denota a segregação socioespacial presente e gerada por esse tipo de GPU, bem como uma complementariedade entre espaços de alta valorização imobiliária habitados pelas classes mais abastadas e espaços de moradia da população mais pobre que oferece suporte a esses empreendimentos (mão-de-obra, serviços, etc.). É importante acompanhar como o entorno da CSul absorverá, ao longo do tempo, a demanda do empreendimento por insumos e trabalhadores, sobretudo da construção civil.

Um caso que merece grande atenção é o Água Limpa, devido à proximidade física com o projeto, situado às margens do *masterplan* e, atualmente, em franco processo de expansão informal por meio da ocupação espontânea, com grave precariedade de infraestrutura urbana, em alto contraste em relação aos seus vizinhos, os condomínios fechados de alto padrão Alphaville e Ville des Lacs. Talvez seja em locais como o Água Limpa, bairros socialmente produzidos pela força das mãos de seus moradores, e que Maricato caracteriza como “lugares fora das ideias” (fora dos planos e projetos), em que surjam manifestações de contestação do vigente – de um urbanismo neoliberal, do espaço abstrato, que, cada vez mais, oculta e destrói a *práxis* urbana sob seu manto homogeneizador.

Em suma, acreditamos que o presente artigo traga relevantes contribuições para os estudos urbanos acerca dos processos recentes de planejamento metropolitano, bem como da entrada de novos agentes no campo

da política urbana. Compreender os arranjos na governança urbana contemporânea, as interfaces entre o planejamento e as determinações econômicas, além dos possíveis desdobramentos da atuação de agentes privados na produção do espaço – sobretudo considerando a escala massiva da CSul – nos permitiu levantar questionamentos acerca das fragilidades da legislação urbanística frente à mobilização estratégica de capitais privados. Assim, o planejamento urbano se revela uma esfera de conflito, em que variados agentes se articulam em prol de determinadas formas de representação e de legitimação: projetos distintos de cidade se confrontam entre as idealizações da CSul e do PDDI. Consideramos fundamental acompanhar os futuros desdobramentos dos processos de aprovação e de consolidação do empreendimento, enquanto caso que nos auxilia na compreensão do processo urbano sob o capitalismo contemporâneo.

REFERÊNCIAS

ARANTES, Pedro Fiori. *Forma, valor e renda na arquitetura contemporânea*. Ars (São Paulo), v. 8, n. 16, pp. 85–108, 2010.

ARANTES, O., VAINER, C., MARICATO, E. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2000.

ARAÚJO, L. E. S. de. *A centralidade metropolitana Vetor Sul: da vocação do Jardim Canadá ao intento do CSUL*. Dissertação de Mestrado do Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG). Belo Horizonte, 2016.

BHERING, I. G. A.; MONTE-MOR, R. L. M. *Dinâmica do crescimento das cidades brasileiras: pobres periferias ricas*. In: MENDONÇA, J. G.; GODINHO, M. H. L. (Org.) *População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades*. Belo Horizonte: Editora PUCMINAS, p.159-79, 2003.

BOURDIEU, Pierre. *The forms of capital* [1983]. In: John Richardson (ed.) *Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education*. New York: Greenwood, 1986.

BRASIL DE FATO. MINAS GERAIS. *“Cidade particular” será construída em cima de área de abastecimento de água da RMBH*. Disponível em: <<https://www.brasildefatomg.com.br/2019/09/12/cidade-particular-sera-construida-em-cima-de-area-de-abastecimento-de-agua-da-rmbh>>. Acesso em maio de 2021.

BRENNER, N.; PECK, J.; THEODORE, N. *Após a neoliberalização?* Cadernos Metrôpoles, São Paulo, v. 14, n. 27, p. 15-39, janeiro a junho de 2012. Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/14779/11836>>.

COSTA, Heloísa S. M. *Natureza, mercado e cultura: caminhos da expansão metropolitana de Belo Horizonte*. In: MENDONÇA, J. G.; GODINHO, M. H. L. (Org.) *População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades*. Belo Horizonte: Editora PUCMINAS, p.159-79, 2003.

COSTA, Heloísa S. M. *Mercado imobiliário, Estado e natureza na produção do espaço metropolitano*. In: COSTA, H. S. M.; COSTA, G. M.; MENDONÇA, J. G.; MONTE-MÓR, R. L. M. (Org.) *Novas periferias metropolitanas: a expansão metropolitana em Belo Horizonte – dinâmica e especificidades no Eixo Sul*. Belo Horizonte: Editora C/Arte, p. 101-21, 2006.

CSUL LAGOA DOS INGLESES. *Masterplan*. Disponível em: <<https://www.csullagoadosinglees.com.br/>>. Acesso em maio de 2021.

HARVEY, David. *A arte da renda*. In: _____. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, pp. 219–240, 2005.

_____. *Do administrativismo ao empreendedorismo*. In: HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, p. 163-190, 2005.

_____. *Os sentidos do mundo: textos essenciais*. São Paulo: Boitempo, 2020. [Cap. 6 – Do gerencialismo ao empreendedorismo: a transformação na gestão urbana no capitalismo tardio] (1989).

_____. *The urban process under capitalism: a framework for analysis*. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 2, n. 1-3, 1978.

LOJKINE, J. *O estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1997. (1977) [Prefácio; Cap. II – Da política estatal à política urbana].

MARICATO, Ermínia (2000). *As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias*. In O. B. F. Arantes, C. B. Vainer & E. Maricato (Eds.), *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos* (pp. 121-192). Petrópolis: Vozes.

MINAS GERAIS. *Parecer Único n. 0450015/2018*. Disponível em <<http://www.meioambiente.mg.gov.br/regularizacao-ambiental/sistema-de-licenciamento-ambiental-sla>>. Acesso em: Mar. 2021.

MENDONÇA, J. G.; PERPÉTUO, I. H. O. *A metrópole belo-horizontina em expansão: periferização da riqueza ou polarização social?*. In: MENDONÇA, J. G.; GODINHO, M. H. L. (Org.) *População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades*. Belo Horizonte: Editora PUCMINAS, p.159-79, 2003.

MYR PROJETOS. *Estudo de Impacto Ambiental (EIA) Centralidade Sul*. Disponível em <<http://www.meioambiente.mg.gov.br/regularizacao-ambiental/sistema-de-licenciamento-ambiental-sla>>. Acesso em: Mar. 2021.

RIBEIRO, Luiz C. de Q.. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. 2. ed.. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

TONUCCI, João. *Dois momentos do planejamento metropolitano em Belo Horizonte: um estudo das experiências do PLAMBEL e do PDDI-RMBH*.

Dissertação de Mestrado do Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (USP). São Paulo, 2012.

TONUCCI, João; FREITAS, Daniel Medeiros. *Planejamento metropolitano e grandes projetos urbanos: concepção e descaminhos da política de novas centralidades na RMBH*. Caderno Metropolitano, São Paulo, 2020.

TOPALOV, C. *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análise*. México: 2006. (1978). [Cap.1 – Las contradicciones de la urbanización capitalista].

VAINER, Carlos B. *Pátria, empresa e mercadoria - Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano*. In: MARICATO, E. A Cidade do pensamento Único. Petrópolis: Editora Vozes, 2000.

UFMG (2011). Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte – PDDI-RMBH. *Volume 1. Propostas de Políticas Setoriais, Projetos e Investimentos Prioritários*. Belo Horizonte, UFMG.

_____ (2011). Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte – PDDI-RMBH. *Produto 6 – Relatório Final – Definição das Propostas de Políticas Setoriais, Projetos e Investimentos Prioritários*. Belo Horizonte, UFMG.

_____ (2014). Macrozonamento da RMBH. *Produto 1. Marco Teórico Metodológico e definição das áreas temáticas afetas ao interesse metropolitano*. Belo Horizonte, UFMG.