

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
Escola de Arquitetura

FERNANDA LIMA BANDEIRA DE MELLO

**REGULAÇÃO E PLANEJAMENTO URBANO-AMBIENTAL EM
PROCESSOS DE SUBURBANIZAÇÃO:**

O caso do projeto CSul Lagoa dos Ingleses, RMBH

Belo Horizonte

2022

Fernanda Lima Bandeira de Mello

**REGULAÇÃO E PLANEJAMENTO URBANO-AMBIENTAL EM
PROCESSOS DE SUBURBANIZAÇÃO:**

O caso do projeto CSul Lagoa dos Ingleses, RMBH

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais como requisito parcial à obtenção do título de mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: João Bosco Moura Tonucci Filho

Área de concentração: Teoria, produção e experiência do espaço

Belo Horizonte

2022

FICHA CATALOGRÁFICA

M527r

Mello, Fernanda Lima Bandeira de.

Regulação e planejamento urbano-ambiental em processos de suburbanização [manuscrito] : o caso do projeto CSul Lagoa dos Ingleses, RMBH / Fernanda Lima Bandeira de Mello. - 2023.

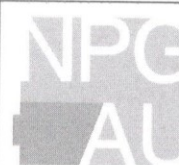
178 f. : il.

Orientador: João Bosco Moura de Tonucci Filho.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

1. Planejamento Regional - Teses. 2. Planejamento urbano - Teses. 3. Política urbana - Teses. 4. Urbanização - Teses. 5. Belo Horizonte, Região Metropolitana de (MG) - Teses. I. Tonucci Filho, João Bosco Moura. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. III. Título.

CDD 711.4



FOLHA DE APROVAÇÃO

**Regulação e planejamento urbano-ambiental em processos de suburbanização:
o caso do projeto CSul Lagoa dos Ingleses, RMBH**

FERNANDA LIMA BANDEIRA DE MELLO

Dissertação submetida à Comissão Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da UFMG como requisito para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, área de concentração: Teoria, produção e experiência do espaço.

Aprovada em 27 de outubro de 2022, pela Comissão constituída pelos membros:

Prof. Dr. João Bosco Moura Tonucci Filho – Orientador
FACE-UFMG

Prof. Dr. Rogério Palhares Zschaber de Araújo
EA-UFMG

Prof. Dr. Daniel Medeiros de Freitas
EA-UFMG

Profa. Dra. Heloisa Soares de Moura Costa
IGC-UFMG

Belo Horizonte, 27 de outubro de 2022.

A todas e todos que defendem a universidade pública, gratuita e inclusiva, dedico este trabalho.

AGRADECIMENTOS

À minha família, em especial meus pais Luiz e Virginia, meus portos seguros. Ao meu irmão Flávio, pelo apoio dado a cada etapa vencida. Eles me fazem querer, a cada dia, ser uma pessoa melhor.

Aos meus sócios e companheiros da Cadaval Arquitetura e Urbanismo: Mônica, minha mentora que me ensinou a ser a arquiteta urbanista que sou hoje; Léo, também colega no mestrado, em que compartilhamos essa trajetória da pós-graduação; e Dani, amiga que levo no coração. A compreensão e o suporte de vocês tornaram possível essa jornada.

À minha psicóloga, Carolina, pelo apoio sempre muito cuidadoso e sincero, e por ter indicado caminhos que tornaram possível concluir este trabalho.

Aos meus queridos amigos: Pedro, Bela (minha prima-irmã), Ju e Thaís, pelos almoços e convivências deliciosas no Santa Tereza; Livia, Clara, Yaçana, Babi e Rebekah, por compartilharmos risadas e choros sobre nossa profissão; Tas e Laiz, pelos conselhos, apoios e karaokês divertidos; Luiz, pela parceria de milhões; Cristina, pelos momentos de leveza que já sinto saudades; amigos da H&P, Átila, Manu, Marina, Camila, Mari Zárate e, em especial, Mari Cockles, por ter “segurado a barra” enquanto eu escrevia.

Às minhas cachorrinhas, Lulu e Chica, por me acalmarem durante os momentos de ansiedade.

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001, pela concessão da bolsa de mestrado para o desenvolvimento desta pesquisa.

Ao meu orientador, João, pelas valiosas trocas e aprendizados.

Aos meus professores do curso de mestrado, em especial aos membros da banca, Rogério, Heloisa e Daniel, pelos direcionamentos e sugestões que aprimoraram este trabalho.

Por fim, a todas as pessoas queridas que passaram por esse furacão comigo e, pacientemente, compreenderam meus momentos de ausências e surtos.

“[...] das inúmeras cidades imagináveis, devem-se excluir aquelas em que os elementos se juntam sem um fio condutor, sem um código interno, uma perspectiva, um discurso. É uma cidade igual a um sonho: tudo o que pode ser imaginado pode ser sonhado, mas mesmo o mais inesperado dos sonhos é um quebra-cabeça que esconde um desejo, ou então o seu oposto, um medo. As cidades, como os sonhos, são construídas por desejos e medos, ainda que o fio condutor de seu discurso seja secreto, que as suas regras sejam absurdas, as suas perspectivas enganosas, e que todas as coisas escondam uma outra coisa”.

(Ítalo Calvino, 1972, p. 44)

RESUMO

Considerando a relação entre processos de suburbanização e Grandes Projetos Urbanos na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), esta dissertação objetiva investigar o processo de deliberação e aprovação do projeto Centralidade Sul (CSul) – proposta de centralidade de grande porte situada no município de Nova Lima – no âmbito dos órgãos públicos responsáveis pelo planejamento e regulação urbano-ambiental. Para tanto, como instrumentos metodológicos, foram realizados pesquisa bibliográfica e documental referente à temática, entrevistas com agentes públicos, visitas de campo a fim de se identificar transformações territoriais em curso e, por fim, levantamento das estratégias de *marketing* dos empreendedores do projeto. O referencial teórico adotado, por sua vez, considerou estudos de autores ligados aos campos da economia política da urbanização, do planejamento urbano e regional contemporâneos, da suburbanização e dos Grandes Projetos Urbanos. O processo de formação do “tecido urbano” através da implosão e explosão das cidades, a partir da Revolução Industrial, levou à formação, nas bordas das cidades, de fragmentos disjuntos, fractais e subúrbios. Na atualidade, os processos de reestruturação econômica em curso desde meados da década de 1980 provocaram profundas transformações no campo do urbano. Dentre elas, a então emergente corrente do empreendedorismo urbano pauta-se pela aliança entre setores estratégicos para a realização de obras icônicas que garantam elevados ganhos locais. A CSul surge como um exemplo dessas novas estruturas, porém dotada de ineditismo, tendo em vista seu significativo porte em relação a outros empreendimentos propostos e implantados na RMBH desde meados dos anos 2000. A coalizão entre agentes dotados de diferentes formas de capital parece assegurar a aprovação do projeto sem grandes entraves, a despeito de significativas contradições encontradas ao longo de seu processo de licenciamento ambiental. Com projeto urbanístico a cargo do escritório de Jaime Lerner, a CSul visa estabelecer-se, segundo seus empreendedores, como o maior projeto de desenvolvimento urbano da América Latina e, para tanto, dota-se de estratégias de *marketing* urbano para a atração de empreendimentos e atividades ligadas a setores de tecnologia de ponta, bem como de segmentos imobiliários para população de alta renda. Paralelamente, assentamentos informais, como o bairro Água Limpa, proliferam em seu entorno e são ignorados pelo projeto. Analisar o processo urbano sob o capitalismo, por meio do estudo de caso da CSul, permite compreender de que maneira se dá a produção do espaço urbano na contemporaneidade.

Palavras-chave: Planejamento urbano. Planejamento metropolitano. Suburbanização. Grandes Projetos Urbanos. Regulação urbano-ambiental. RMBH. CSul.

ABSTRACT

Considering the connection between processes of suburbanization and large urban projects in the Metropolitan Region of Belo Horizonte (RMBH), this dissertation aims to investigate the deliberation and approval process of the Centralidade Sul (CSul) project, a large-scale centrality proposal located in the municipality of Nova Lima, within the scope of public institutions responsible for urban-environmental planning and regulation. For that, the methodological instruments chosen included bibliographic and documentary research, interviews with public agents, visits in site in order to identify territorial transformations in progress and, finally, a survey of the marketing strategies adopted by the project's entrepreneurs. The theoretical framework adopted considered studies by authors linked to the fields of political economy of urbanization, contemporary urban and regional planning, suburbanization, and large urban projects. The process of formation of the “urban fabric” through the implosion and explosion of cities, from the Industrial Revolution, led to the formation, on the edges of cities, of disjoint fragments, fractals and suburbs. Currently, the economic restructuring processes underway since the mid-1980s have caused profound changes in the urban field. Among them, the then emerging current of urban entrepreneurship is guided by the alliance between strategic sectors to enable iconic architectural projects that guarantee high locational gains. The CSul project emerges as an example of these new structures, but endowed with uniqueness in terms of its significant extent compared to other projects proposed and implemented in the RMBH since the mid-2000s. The coalition between agents endowed with different forms of capital seems to ensure the approval of the project without major obstacles, despite significant contradictions found throughout its environmental licensing process. With an urban project designed by Jaime Lerner’s architecture office, CSul aims to establish itself, according to its entrepreneurs, as the largest urban development project in Latin America and, for that, it has adopted urban marketing strategies to attract new developments and activities related to cutting-edge technology sectors, as well as real estate segments for the high-income population. At the same time, informal settlements, such as the Água Limpa neighborhood, proliferate in its surroundings and are ignored by the project. Analyzing the urban process under capitalism, through the CSul case study, allows us to understand how the production of urban space takes place in contemporary times.

Keywords: Urban planning. Metropolitan planning. Suburbanization. Large urban projects. Urban-environmental regulation. RMBH. CSul.

LISTA DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| Figura 1 - Mapa geral de localização da CSul..... | 21 |
| Figura 2 - Ilustração comparativa entre o plano de Aarão Reis para Belo Horizonte (1895) e o <i>masterplan</i> de Jaime Lerner para a CSul (2013)..... | 22 |
| Figura 3 – Diagrama-síntese da pesquisa | 26 |
| Figura 4 - Imagens de subúrbios típicos norte-americanos retratados no filme Edward Mãos de Tesoura..... | 35 |
| Figura 5 - Expansão da mancha urbana da RMBH de 1970 a 2010..... | 38 |
| Figura 6 - Cidade sem Carros, na China..... | 41 |
| Figura 7 - Nova Capital do Egito, em obras | 41 |
| Figura 8 - Maquete da Forest City, Malásia | 41 |
| Figura 9 - Concepção da <i>Eemvallei Stad</i> , Holanda | 41 |
| Figura 10 - Maquete Virtual da Cidade Cauype, Fortaleza/CE..... | 42 |
| Figura 11 - Maquete virtual do Vivapark Porto Belo/SC..... | 42 |
| Figura 12 - Maquete virtual de concepção da CSul..... | 42 |
| Figura 13 - GPU e vetores de crescimento da RMBH | 46 |
| Figura 14 - Área de propriedade de empresas mineradoras | 49 |
| Figura 15 - Mapa de divisão dos condomínios fechados do Alphaville Lagoa dos Ingleses ... | 51 |
| Figura 16 - Assentamentos irregulares em Nova Lima | 54 |
| Figura 17 - <i>Masterplan</i> do projeto CSul Lagoa dos Ingleses..... | 60 |
| Figura 18 - Prancha de estudo conceitual da CSul, com maior detalhamento de sistema viário e de áreas ocupadas..... | 63 |
| Figura 19 - As quatro fases do projeto CSul | 64 |
| Figuras 20 e 21- Maquetes virtuais elaboradas para o projeto CSul | 67 |
| Figura 22 - Mosaico de imagens postadas no <i>site</i> do projeto CSul sobre Jaime Lerner | 74 |
| Figura 23 - Maquete de complexo da Bravo Motors a se instalar em Nova Lima | 78 |
| Figura 24 - Empreendimentos lançados e anunciados pela CSul..... | 81 |
| Figura 25 - Diagrama de agentes direta e indiretamente envolvidos com o projeto CSul | 83 |
| Figura 25 - Mapa de Vocações do terreno..... | 86 |
| Figura 27 - Peça publicitária veiculada pelas redes sociais do projeto | 88 |
| Figura 28 - Postagem nas redes sociais do projeto enfatizam os atributos mobilidade e meio ambiente..... | 98 |
| Figura 29 - Postagem nas redes sociais do projeto enfatizam a segurança como atributo | 98 |

| | |
|---|-----|
| Figura 30 - Diferenciais apontados no <i>site</i> oficial do projeto..... | 98 |
| Figura 31 - Condomínio fechado Costa Laguna, em contorno vermelho, ainda predominantemente desocupado..... | 100 |
| Figura 31 - Destaque para as áreas verdes do <i>masterplan</i> , cercando o empreendimento e promovendo isolamento das áreas residenciais | 101 |
| Figura 33 – Acima: <i>Masterplan</i> de Jaime Lerner, datado de 2015. Abaixo: <i>Masterplan</i> alterado, datado de 2022..... | 106 |
| Figura 34 - Trecho do mapa de zoneamento do urbano extraído do Plano Diretor de Nova Lima, com destaque para área da CSul (em contorno preto)..... | 113 |
| Figura 35 - Mapa de proposta de centralidades em rede do PDDI-RMBH..... | 118 |
| Figura 36 - Área de Influência da Centralidade Sul | 119 |
| Figura 37 - Delimitação da ZIM Vetor Sul | 121 |
| Figura 38 - Linha do tempo simplificada do processo de aprovação do projeto CSul Lagoa dos Ingleses | 133 |
| Figura 39 - Diagrama de Categorias de licenciamento ambiental em Minas Gerais | 137 |
| Figura 40 - Organograma da estrutura da SEMAD responsável pela análise do licenciamento ambiental em Minas Gerais | 141 |
| Figura 41 - Agentes envolvidos no processo de aprovação da CSul e seu posicionamento em relação à concessão da Licença Prévia ao empreendimento | 152 |

LISTA DE FOTOS

| | |
|--|-----|
| Foto 1 - Mosaico de fotos de torres em construção pela RKM Engenharia, na Av. Wimbledon | 76 |
| Foto 2 - Mosaico de fotos dos lançamentos imobiliários Costa Laguna e Reserva Laguna, respectivamente | 80 |
| Foto 3 - Mosaico de fotos de anúncios de revitalização da Av. Wimbledon | 80 |
| Foto 4 - Mosaico de fotos do Bairro Água Limpa..... | 89 |
| Foto 5 - Mosaico de fotos das placas de propriedade privada da CSul, espalhadas por toda a extensão do <i>masterplan</i> | 126 |

LISTA DE QUADROS

| | |
|--|----|
| Quadro 1 - Sistematização dos agentes de pesquisa entrevistados..... | 30 |
| Quadro 2 - Agentes que compõem o Grupo Controlador da CSul..... | 72 |

LISTA DE GRÁFICOS

| | |
|--|----|
| Gráfico 1 - Ocorrência de termos considerando as redes sociais do projeto CSul | 95 |
|--|----|

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

| | |
|-----------|--|
| ACP | Ação Civil Pública |
| AGHC | Alexandre Gribel Homem de Castro Participações |
| AMCH | Associação de Moradores dos Condomínios Horizontais |
| APA SUL | Área de Proteção Ambiental Sul |
| APE | Área de Proteção Especial |
| APP | Área de Preservação Permanente |
| ARMBH | Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte |
| ASM | Abrace a Serra da Moeda |
| BH | Belo Horizonte |
| BMPI | Barbosa Melo Participações e Investimento |
| BVEP | Banco Votorantim Empreendimentos e Participações |
| CAMG | Cidade Administrativa de Minas Gerais |
| CAU | Conselho de Arquitetura e Urbanismo |
| CDDM-RMBH | Conselho Deliberativo de Desenvolvimento Metropolitano da Região Metropolitana de Belo Horizonte |
| CEMIG | Companhia Energética de Minas Gerais |
| CERH-MG | Conselho Estadual de Recursos Hídricos |
| CA | Coeficiente de Aproveitamento |
| CF | Constituição Federal |
| CGP | Condições Gerais de Produção |
| CIF | Câmara de Atividades de Infraestrutura de Energia, Transporte, Saneamento e Urbanização |
| CONAMA | Conselho Nacional de Meio Ambiente |
| COPAM | Conselho Estadual de Política Ambiental |
| CSul | Centralidade Sul |

| | |
|----------|--|
| DNIT | Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes |
| EIA | Estudo de Impacto Ambiental |
| EIV | Estudo de Impacto de Vizinhança |
| EUA | Estados Unidos da América |
| FEAM | Fundação Estadual de Meio Ambiente |
| FIP | Fundação Israel Pinheiro |
| FPIC | Função Pública de Interesse Comum |
| GPU | Grande Projeto Urbano |
| IAB | Instituto dos Arquitetos do Brasil |
| IBAMA | Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis |
| IBGE | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística |
| ICMBio | Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade |
| IEF | Instituto Estadual de Florestas |
| IGAM | Instituto Mineiro de Gestão das Águas |
| IEPHA-MG | Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais |
| IPHAN | Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional |
| IPTU | Imposto Predial Territorial Urbano |
| ISS | Imposto Sobre Serviços |
| ITBI | Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis |
| LAC | Licenciamento Ambiental Concomitante |
| LI | Licença de Instalação |
| LO | Licença de Operação |
| LP | Licença Prévia |
| LAS | Licenciamento Ambiental Simplificado |
| LAT | Licenciamento Ambiental Trifásico |
| MBR | Minerações Brasileiras Reunidas |

| | |
|---------|---|
| MG | Minas Gerais |
| MONA | Monumento Natural |
| MPMG | Ministério Público do Estado de Minas Gerais |
| MZ | Macrozoneamento Metropolitano |
| ONG | Organização não Governamental |
| PD | Plano Diretor |
| PDDI | Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado |
| PESRM | Parque Estadual da Serra do Rola Moça |
| PMRF | Plano Municipal de Regularização Fundiária |
| PNMA | Política Nacional de Meio Ambiente |
| PMNL | Prefeitura Municipal de Nova Lima |
| RAS | Relatório Ambiental Simplificado |
| RIMA | Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente |
| RM | Região Metropolitana |
| RMBH | Região Metropolitana de Belo Horizonte |
| RPPN | Reserva Particular do Patrimônio Natural |
| SAAE | Serviço Autônomo de Água e Esgoto |
| SEMAD | Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável |
| SISEMA | Sistema Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos |
| SISNAMA | Sistema Nacional de Meio Ambiente |
| SUPPRI | Superintendência de Projetos Prioritários |
| SUPRAM | Superintendência Regional de Meio Ambiente |
| TAC | Termo de Ajustamento de Conduta |
| TJMG | Tribunal de Justiça de Minas Gerais |
| UC | Unidade de Conservação |
| UCPI | Unidades de Conservação de Proteção Integral |

| | |
|--------|---|
| UFMG | Universidade Federal de Minas Gerais |
| UNICEF | Fundo de Emergência Internacional das Nações Unidas para a Infância |
| ZDA | Zona de Diversificação e Adensamento |
| ZEEU | Zona Especial de Expansão Urbana |
| ZEIS | Zona Especial de Interesse Social |
| ZEPAM | Zona Especial de Proteção Ambiental |
| ZEUS | Zona Especial de Uso Sustentável |
| ZIM | Zona de Interesse Metropolitano |
| ZOCS | Zona de Uso Predominante de Comércio e Serviços |
| ZOR | Zona de Uso Predominantemente Residencial |

SUMÁRIO

| | |
|---|------------|
| INTRODUÇÃO | 20 |
| Objetivos da pesquisa | 24 |
| Enfoque teórico-metodológico | 27 |
| CAPÍTULO 1.Suburbanização e Grandes Projetos Urbanos na metrópole contemporânea: o projeto CSul na RMBH..... | 31 |
| 1.1 Dos processos de urbanização: implosão e explosão das cidades | 31 |
| 1.2 Subúrbios no centro dos estudos urbanos..... | 34 |
| 1.3 Os recentes processos de reestruturação produtiva e as dinâmicas metropolitanas: o caso da RMBH..... | 43 |
| 1.4 Suburbanização, reestruturação produtiva e o Vetor Sul da RMBH..... | 47 |
| 1.5 O subúrbio CSul | 56 |
| CAPÍTULO 2.Economia política da produção do projeto CSul: agentes privados, estratégias de <i>marketing</i> urbano e renda da terra..... | 69 |
| 2.1 Agentes privados e frações de capital envolvidas na produção do projeto CSul | 69 |
| 2.2 Do modelo de cidade e do <i>marketing</i> urbano em torno da CSul..... | 84 |
| 2.3 Da atração de rendas por meio da realização de Grandes Projetos Urbanos..... | 90 |
| 2.4 Entre a concepção arquitetônica e os atributos associados ao projeto | 93 |
| CAPÍTULO 3.Regulando a suburbanização: discussão e aprovação do projeto CSul no âmbito do planejamento urbano-ambiental..... | 110 |
| 3.1 Do planejamento urbano municipal..... | 110 |
| 3.2 Do planejamento metropolitano | 116 |
| 3.2.1 O posicionamento dos agentes metropolitanos..... | 122 |
| 3.3 Do licenciamento ambiental | 127 |
| 3.3.1 O processo de deliberação do licenciamento ambiental | 132 |
| 3.3.2 Inconsistências levantadas | 142 |
| CONSIDERAÇÕES FINAIS..... | 155 |
| REFERÊNCIAS..... | 162 |
| APÊNDICES | 169 |

INTRODUÇÃO

Essa dissertação constitui-se em um estudo sobre processos de suburbanização por meio da realização de Grandes Projetos Urbanos (GPU), tendo como foco o processo de deliberação e aprovação do licenciamento ambiental do projeto Centralidade Sul (CSul) no âmbito dos órgãos públicos envolvidos com o campo do planejamento urbano. A CSul consiste em uma proposta de centralidade de grande porte situada no município de Nova Lima, integrante da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), estado de Minas Gerais, às margens da Lagoa dos Ingleses e ao redor do condomínio fechado Alphaville. Seu projeto se estende até o sopé da Serra da Moeda, às margens das rodovias federais BR-040 (que faz ligação entre Belo Horizonte e o Rio de Janeiro) e BR-356 (que faz ligação entre Belo Horizonte e Ouro Preto), como pode ser observado na Figura 1.

Segundo seu site oficial, a CSul é “o maior projeto de desenvolvimento urbano sustentável da América Latina”¹. Sua história se iniciou em 2013, quando o Grupo Controlador – a *holding* CSul Desenvolvimento Urbano S/A, formada pelas empresas Tangará Foods, Barbosa Melo Participações e Investimento (BMPI), Grupo Asamar S/A, Alicerce Empreendimentos, Mindt, Alexandre Gribel Homem de Castro (AGHC) Participações S/A e Banco Votorantim Empreendimentos e Participações S/A (BVEP) – adquiriu o terreno restante das fases I e II do condomínio fechado Alphaville. O projeto recebeu a licença ambiental prévia em 2018 e parte das licenças necessárias à instalação e operação a partir de fevereiro de 2021², processo permeado por debates e discussões que serão abordadas no Capítulo 3.

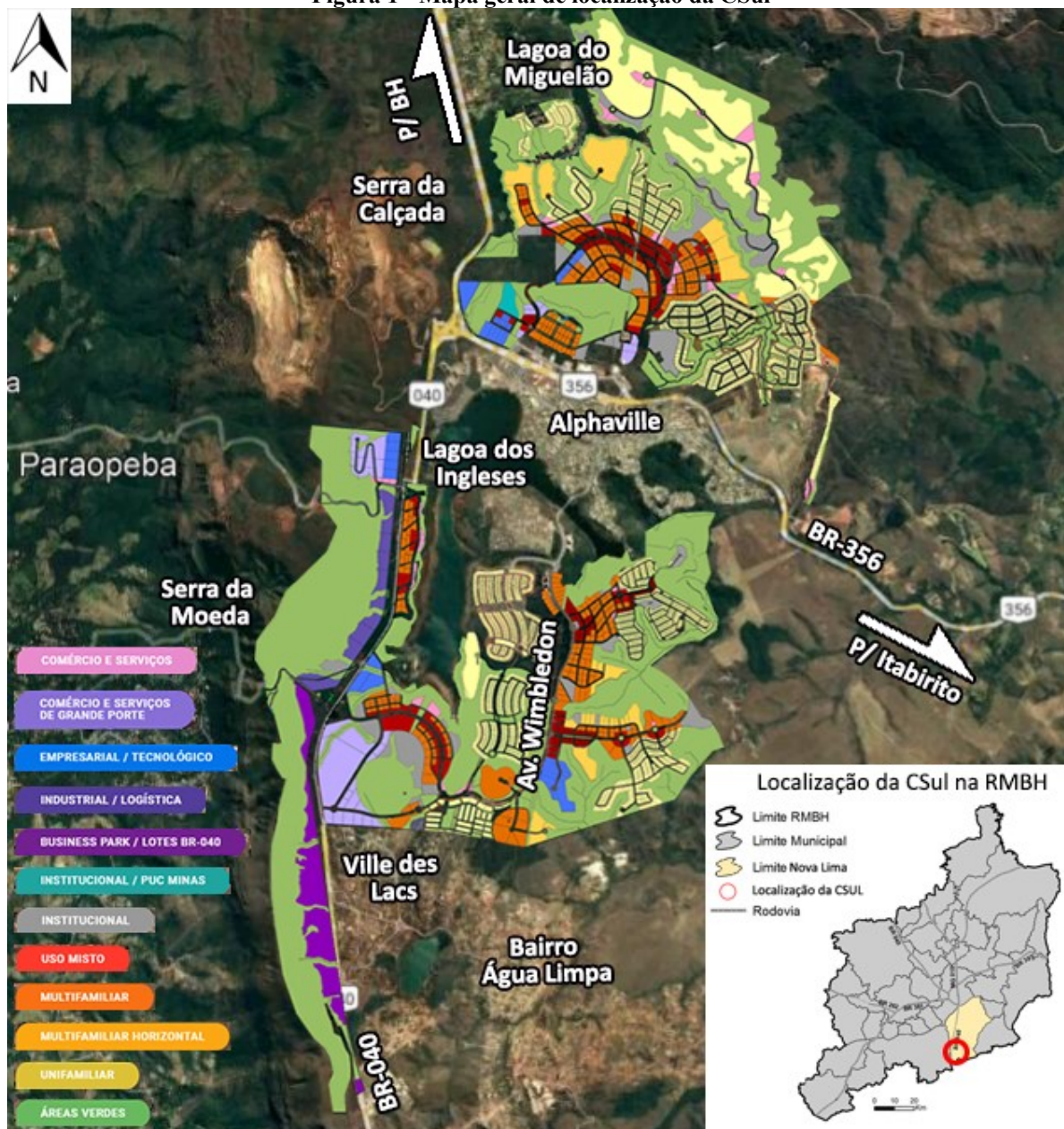
O empreendimento impressiona não só pelo tamanho da área, mas pelos seus quantitativos: além da instalação de indústrias, centros comerciais e institucionais em terreno de cerca de 2.700 hectares, serão mais de 34 mil unidades domiciliares a se consolidar ao longo de 50 anos, com previsão de população futura de até 109.000 habitantes. Ainda, a meta das empresas integrantes do Grupo Controlador é a atração de R\$20 bilhões em investimentos na região para os próximos 30 anos (FREITAS, 2017). Importante frisar que, embora sua população estimada seja próxima à de um município como Coronel Fabriciano (110.290 hab.)

¹ Informação extraída do sítio *web* do empreendimento. Disponível em: <https://www.csulagoadosingleses.com.br/csul/>. Acesso em julho de 2021.

² Informação extraída do Certificado n. 4255 Licenciamento Ambiental Simplificado. Ver Minas Gerais (2021).

ou Vespasiano (129.765 hab.) e superior, inclusive, à de Nova Lima (96.157 hab.)³, o projeto não parte de uma iniciativa ou demanda de um órgão público ligado ao planejamento urbano, mas sim de um oligopólio das empresas privadas supracitadas.

Figura 1 - Mapa geral de localização da CSul



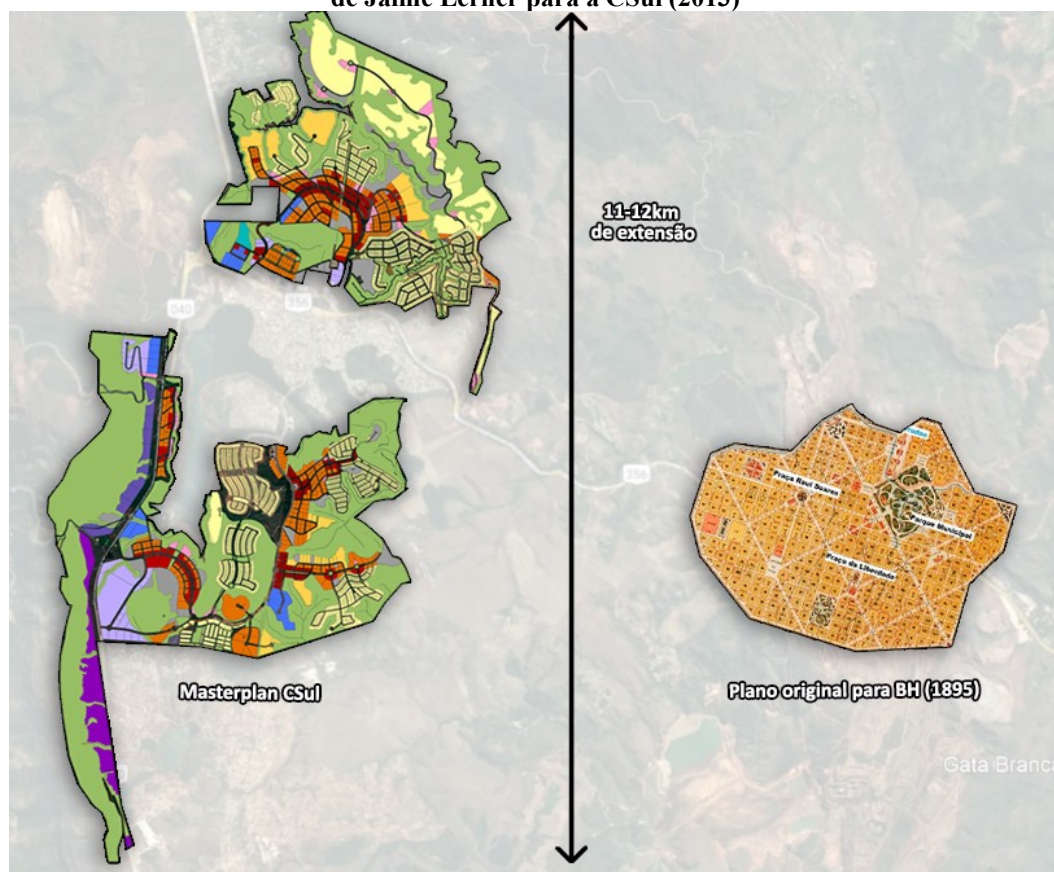
Fonte: Google Earth (base cartográfica) e Sítio web CSul (*masterplan*), 2021. Adaptação: autora, 2021.

A particularidade do projeto CSul Lagoa dos Ingleses, que determinou minha escolha como objeto de pesquisa do mestrado, é o seu significativo porte e ineditismo em relação a

³ Informações extraídas da estimativa populacional para 2020 feita pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br>. Acesso em julho de 2021.

outros empreendimentos propostos e implantados na RMBH desde meados dos anos 2000: trata-se de uma proposta de uma nova cidade/centralidade, cujo *masterplan* é de autoria do renomado arquiteto Jaime Lerner e cujos quantitativos – apresentados no parágrafo anterior – representam grande aumento de escala em relação a outros empreendimentos de tipologia similar, implantados ou em implantação na RMBH. A CSul nos remonta ao plano de construção da capital Belo Horizonte, datado do final do século XIX: novamente, o desenho urbano rígido e que encerra em si as estratégias sócio-espaciais e as territorialidades se impõe sobre o espaço (FREITAS, 2017). Ao mesmo tempo em que nega a cidade existente, se apresenta como uma nova alternativa de cidade, oferecendo solução inovadora, ordenada, sustentável e socialmente justa para o *caos urbano* (nas palavras dos idealizadores do projeto) que se expressa na metrópole de Belo Horizonte. A figura a seguir nos permite visualizar a dimensão do projeto, tendo como referência comparativa a área interna à atual Avenida do Contorno de Belo Horizonte, ilustrada no plano original da então nova capital do estado.

Figura 2 - Ilustração comparativa entre o plano de Aarão Reis para Belo Horizonte (1895) e o *masterplan* de Jaime Lerner para a CSul (2013)



Fonte: Google Earth (base cartográfica), Arquivo Público Mineiro (planta original para Belo Horizonte) e Sítio web CSul (*masterplan*), 2021. Adaptação: autora, 2021.

A política urbana brasileira tem, comumente, exercido papel fundamental na eliminação de obstáculos e na criação de condições favoráveis à produção capitalista hegemônica do espaço urbano, o que dá origem a uma série de desdobramentos possíveis, a saber: a) processos de expansão urbana excludentes; b) pressão imobiliária sobre áreas ambientalmente e/ou socialmente vulneráveis; c) substituição de padrões de uso e ocupação do solo nas cidades; d) riscos de expulsão de moradores de baixa renda originais, incapazes de se adaptar às novas demandas e padrões econômicos e ambientais (PEIXOTO, 2011). No caso da RMBH, a realização de grandes intervenções físicas estruturantes nos municípios vizinhos a Belo Horizonte tem levantado uma série de questões acerca das fragilidades e potencialidades de tais municípios no que se refere à absorção das novas demandas que se expressarão em seu território (sejam habitacionais, sociais, de infraestrutura urbana etc.). A implantação de Grandes Projetos Urbanos de vultuosos gastos em municípios com grandes carências sócio-espaciais revela uma das inúmeras contradições da produção capitalista do espaço urbano.

Diante dessa conjuntura política, econômica e sócio-espacial, a implantação de GPUs nas franjas da metrópole constitui um novo fenômeno de urbanização, no qual o grande capital privado – muitas vezes em associação ou em acordo com o poder público – se torna cada vez mais envolvido na produção do espaço e, ainda, numa escala cada vez mais ampliada. Paralelamente, e contraditoriamente, a regulação urbana e ambiental incidente sobre tais empreendimentos ora se revela inalterada – sem acompanhar o curso dessa nova tendência de produção do espaço – ora é modificada de modo a simplificar e/ou flexibilizar suas normativas. Assim, a problematização central da minha pesquisa parte do questionamento sobre a efetividade dos instrumentos de regulação urbanística e ambiental existentes destinados à avaliação, deliberação e aprovação de empreendimentos do porte e características da CSul. Por exemplo, a despeito de significativas inconsistências apontadas por órgãos e entidades variadas ao longo do processo de discussão do licenciamento ambiental do projeto, observaremos, ao longo da leitura da presente dissertação, que os empreendedores da CSul foram capazes de garantir, sem grandes entraves ou questionamentos que promovessem a inviabilização ou alguma modificação na proposta, a obtenção de todas as licenças necessárias à implantação do projeto. Com certo espanto, questiono: de que forma um dos maiores projetos urbanos da RMBH dos últimos 20 anos consegue passar de modo praticamente incólume pelas instâncias de aprovação? E como os agentes envolvidos, bem como os instrumentos e arranjos de governança, possibilitam que a

CSul transite pelas esferas públicas responsáveis pela deliberação acerca da aprovação do projeto, adquirindo legitimidade e validação?

É nesse breve panorama apresentado que gostaria de inserir minha pesquisa, ou seja, no horizonte de estudos sobre a regulação e o planejamento de GPU em processo de suburbanização. Interessa-me a avaliação da interface entre a CSul e a regulação e o planejamento urbano em suas diversas escalas: municipal, em se tratando de Nova Lima; metropolitano, avaliando as interfaces entre o objeto, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI-RMBH) e o Macrozoneamento Metropolitano (MZ-RMBH) e, por fim, estadual, considerando seu processo de licenciamento ambiental. Também me interessa delinear quais são os possíveis desdobramentos que a implantação da CSul provocará sobre as dinâmicas sócio-espaciais tanto de seu entorno imediato quanto do Vetor Sul da RMBH e, ainda, aquelas que já se expressam no território a partir do anúncio da realização do projeto. Por fim, gostaria de estabelecer um diálogo, também, com estudos internacionais sobre processos de suburbanização e de criação de novas centralidades urbanas. Em suma, interessa-me que a pesquisa possa dialogar com as discussões sobre metropolização, suburbanização e urbanização regional nas franjas das metrópoles.

Acredito, assim, que essa dissertação possa trazer contribuições práticas para o campo do planejamento urbano e metropolitano, campo ao qual me insiro enquanto profissional atuante na área de planejamento, com experiência em processos de elaboração ou revisão de legislação urbanística e ambiental – tais como planos diretores, planos de desenvolvimento urbano integrado para regiões metropolitanas, planos de intervenção integrada em assentamentos de interesse social, dentre outros. Portanto, essa pesquisa destina-se tanto a pesquisadores quanto a profissionais envolvidos com a atuação ou com estudos sobre a produção do espaço e campos do planejamento urbano.

Objetivos da pesquisa

Este trabalho tem como objetivo central investigar como se dá o processo de discussão e aprovação do projeto CSul Lagoa dos Ingleses no âmbito dos órgãos públicos responsáveis pelo planejamento e regulação urbano-ambiental, tendo em vista a relação entre GPU e processos de suburbanização na RMBH.

Esse objetivo central se conecta a três objetivos específicos. O primeiro deles, abordado no Capítulo 1, refere-se ao recente fenômeno de suburbanização em curso na RMBH a partir do crescimento em direção ao seu Vetor Sul. O objetivo específico, portanto, é

compreender o que a CSul representa dentro desse fenômeno (a partir de meados dos anos 2000, período da retomada do planejamento metropolitano na RMBH) por meio de grandes projetos na RMBH. Considerando demais projetos de grande porte instalados e em implantação – como a Cidade Administrativa, o Novo Rodoanel, a modernização do Aeroporto Internacional Tancredo Neves/Confins, dentre outros –, pergunta-se se a CSul constitui uma nova tendência de produção e de expansão do espaço metropolitano. Para encontrar uma resposta a esse questionamento, compreendo como fundamental uma investigação da conjuntura socioeconômica global e de seus impactos nas escalas local e metropolitana. A saber, interessa-me avaliar que efeitos a tríade *neoliberalização, globalização e financeirização* provoca tanto sobre a regulação urbana e ambiental quanto sobre as dinâmicas sócio-espaciais dos núcleos urbanos ao redor dos empreendimentos em implantação na RMBH.

O segundo objetivo específico, abarcado pelo Capítulo 2, é realizar uma avaliação tanto dos agentes privados envolvidos na produção da CSul quanto dos aparatos e estratégias de propaganda adotados por seus empreendedores, com vista a traçar hipóteses acerca de processos de legitimação do projeto por meio da adoção de determinadas marcas e atributos – a saber, sustentabilidade, inovação, segurança, natureza –, tornando a CSul (ou o seu anúncio) uma cidade-mercadoria que se diferencia de demais empreendimentos simulares e consegue, por fim, atrair ganhos locacionais para empreendedores e parceiros.

O terceiro objetivo específico, por fim, contemplado no Capítulo 3, visa analisar as interfaces entre o projeto CSul e o planejamento e gestão urbanos e, ainda, metropolitanos. Minha hipótese é de que há uma “zona cinzenta” ou uma fragmentação entre os limites da gestão pública e da gestão privada – reflexo dos processos de neoliberalização da política, que permitem a entrada, cada vez mais presente, de agentes privados nos campos das políticas públicas.

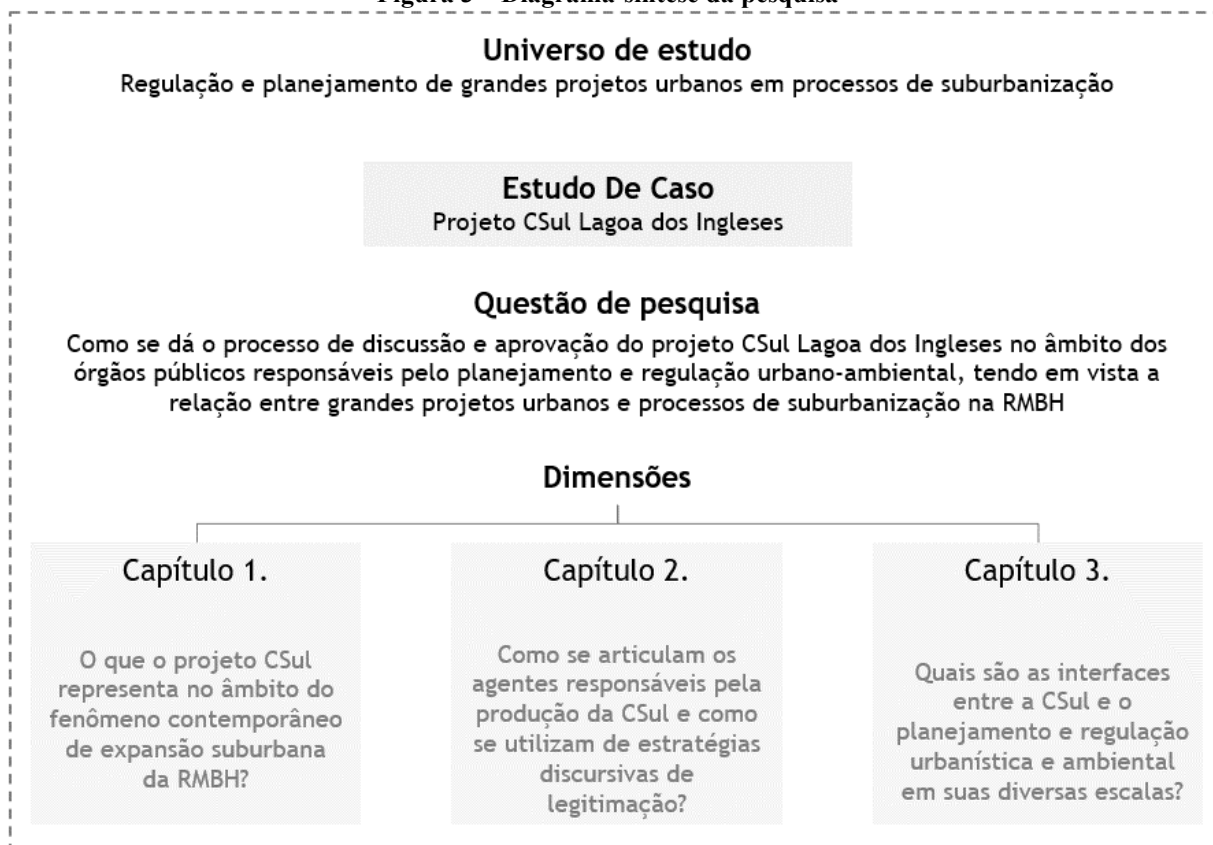
Para investigação de tal hipótese, é necessária uma investigação crítica acerca da variedade de práticas, instituições, ideologias, discursos, processos e representações que afetam os modos de produção e de reprodução da CSul, ou seja, uma investigação dos mecanismos de governança da suburbanização (KEIL; EKERS; HAMEL, 2012) enquanto não apenas negociação, mas também compreensão sobre como diversos processos e questões são regulamentados, negociados e disputados. Assim, é necessário direcionar cuidadosa atenção aos diferentes agentes, instituições e métodos pelos quais o desenvolvimento é gerido, pois são esses agentes que se engajam em processos de negociação e diálogo em torno das dinâmicas urbanas. Por exemplo, em que medida o *masterplan* do empreendimento se conecta

às diretrizes da legislação urbanística em suas diversas escalas – Plano Diretor (PD) de Nova Lima, PDDI, MZ? E em que se distancia das legislações urbanísticas municipais? Como um projeto de tamanha magnitude é capaz de atravessar os três níveis de aprovação (estadual, metropolitano e municipal) de forma aparentemente incólume? Em que o poder público é capaz de interferir? Como os arranjos de governança permitem sua aprovação sem grandes entraves ou questionamentos?

Através do processo investigativo balizado pelos objetivos supracitados, busco tanto a identificação dos principais pontos de fragilidade na regulação urbanístico-ambiental e atuação do Estado, quanto a realização de uma crítica não à natureza do projeto CSul (tendo em vista o fato de a CSul se tratar de uma virtualidade, ou seja, de um projeto de pouca materialidade no território, por ora), mas sim ao processo de planejamento em si.

O diagrama a seguir ilustra uma sistematização do universo da pesquisa, do objeto de estudo, da questão norteadora e das dimensões que se desdobram a partir dela. Cada dimensão é tratada como um objetivo específico que, por sua vez, se desdobram em capítulos dessa dissertação.

Figura 3 – Diagrama-síntese da pesquisa



Fonte: Elaboração própria, 2022.

Enfoque teórico-metodológico

Quanto à metodologia adotada para a pesquisa, cuja temática centra-se no estudo dos processos de deliberação e aprovação do licenciamento ambiental de grandes projetos de intervenções urbanas, opto pelo método de estudo de caso, elegendo o empreendimento CSul Lagoa dos Ingleses como objeto de pesquisa. Segundo Yin (2001), o estudo de caso no campo da arquitetura é um método de investigação empírica e abrangente – abrangendo tanto análises quantitativas quanto qualitativas – que investiga um fenômeno contemporâneo do contexto da vida real sem que haja uma delimitação clara entre tal fenômeno e contexto. De forma fluida e coesa, um estudo de caso visa à construção de uma cadeia de evidências, ou seja, de uma narrativa acerca de um tema, configurando uma valiosa ferramenta para análises acerca de ligações causais e de correlações entre fenômenos muito complexos para tratamento via levantamento de dados. Ainda, permite explorar situações nas quais não se identificam, a priori, quais serão os resultados de determinada intervenção.

Tendo em vista que a temática escolhida é um fenômeno complexo e ainda em curso, a escolha da CSul como estudo de caso busca realizar uma aproximação com as questões de pesquisa, possibilitando a identificação de relações causais e de correlações com outros fenômenos semelhantes de suburbanização. Entendo, ainda, que tal investigação é crucial para compreender obstáculos à efetivação das propostas elencadas pelo PDDI-RMBH (no que se refere ao estímulo à criação de novas centralidades, articuladas em rede), bem como identificar limites de atuação do poder público frente à iniciativa privada, notadamente ao mercado imobiliário, no que diz respeito a processos de regulação urbanístico-ambiental e de aprovação de projetos dessa natureza, isto é, de elevado porte e extenso horizonte temporal de implantação.

Saliento, portanto, que o uso do estudo de caso como amostra não se pretende universal, mas sim abrangente, ou seja, refere-se a uma tentativa de ilustração do fenômeno recente de crescimento das metrópoles brasileiras através de um exemplo concreto. As estratégias de investigação dos estudos de caso têm como objetivo construir uma narrativa sobre o fenômeno estudado, sem deixar de lado o aspecto crítico que pretendo alcançar com a pesquisa.

Quanto aos demais instrumentos metodológicos utilizados ao longo da pesquisa, um dos primeiros passos foi a realização de levantamento de dados e informações secundárias relacionados à temática investigada. Busquei dados que caracterizassem dinâmicas territoriais do Vetor Sul da RMBH, sobretudo em Nova Lima (onde o projeto se insere), que apresenta

um processo de expansão urbana diferenciado dos demais municípios integrantes da RMBH. Foi possível observar uma presença significativa de ocupações do tipo condomínio fechado destinados à população de renda média-alta a alta no município, fruto de fatores como concentração fundiária, presença de mineradoras, existência de porções de natureza preservada e paisagem de alta beleza cênica, dentre outros. Para tanto, foram coletados dados oriundos de publicações e trabalhos acadêmicos relacionados à temática, bem como em plataformas virtuais como os *sites* do PDDI e de órgãos públicos como o Instituto Estadual de Florestas (IEF), Conselho Estadual de Política Ambiental (COPAM) e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), que fornece ampla base georreferenciada e tabulada com informações sobre os municípios brasileiros – ainda que defasada, tendo em vista que o último censo foi elaborado em 2010.

Ainda, por meio de um trabalho de campo continuado, foi possível validar as informações obtidas por fontes e complementá-las com minhas percepções adquiridas mediante contato direto com o estudo de caso, bem como compatibilizar possíveis informações defasadas pelo tempo. A realização de cinco visitas de campo ao local de estudo possibilitou uma observação qualitativa de possíveis transformações sócio-espaciais, como expansão urbana do Bairro Água Limpa (adjacente à área da CSul), novas construções e empreendimentos em implantação da CSul, presença de placas e cercamento de áreas destinadas ao projeto, *outdoors*, propagandas etc. Para consulta aos registros fotográficos das visitas de campo, consultar o APÊNDICE A.

Paralelamente ao levantamento de dados relacionados ao tema de pesquisa, também realizei pesquisa bibliográfica e documental por meio do estudo de referencial teórico composto por pesquisadores reconhecidos nos campos da economia política da urbanização, do planejamento urbano e regional contemporâneos, da suburbanização, dos GPU, bem como de outros campos que se revelaram significativos, a fim de se realizar uma revisão da literatura e dos principais marcos legais relacionados ao tema. Por meio do resgate e de um diálogo com autores como David Harvey, Henri Lefebvre, Pedro Fiori Arantes, Edward Soja, Roger Keil, Roberto L. de Monte-Mór, foi possível desenvolver um embasamento teórico consistente para a pesquisa. Ainda, uma análise crítica dos marcos legais (como Plano Diretor de Nova Lima, PDDI, MZ e outros) permitiu identificar as potencialidades e limitações em termos de planejamento e gestão urbana. De modo geral, dois grandes campos relacionados ao planejamento urbano são mais relevantes para orientação da pesquisa, a saber: a) processos e dinâmicas concernentes à produção capitalista contemporânea do espaço – empreendedorismo urbano, GPU, dentre outros; e b) processos de suburbanização, a fim de se estabelecer

correlações com fenômenos recentes de criação de novas cidades, bem como se identificar as especificidades dos processos de expansão urbana no Vetor Sul da RMBH.

Para além do levantamento de dados e de bibliografia, a realização de oito entrevistas semiestruturadas em roteiro visou confrontar a percepção dos agentes institucionais mais diretamente envolvidos com a produção projeto CSul com análises feitas por meio da revisão bibliográfica, identificando incoerências ou corroborações observadas no processo de aprovação de seu licenciamento ambiental e da relação do projeto com as diversas instâncias dos planejamentos urbano e metropolitano. O objetivo constitui em – além do esforço de coleta, sistematização e de análise crítica dos dados – somar o conhecimento estatístico e quantitativo levantado a um conhecimento “vivido” dos gestores públicos, bem como de agentes participantes do processo de licenciamento, mas que não integram as esferas públicas de decisão, tais quais membros de Organizações não Governamentais (ONGs) e entidades da sociedade civil organizada. Acredito que, dessa forma, a pesquisa aproxima-se mais efetivamente do objeto de estudo, ou seja, afasta-se de uma neutralidade científica e busca intersubjetividade com o objeto.

Enquanto sujeitos que orientam os objetivos da pesquisa, bem como representam entes que se desenvolvem e se movimentam em torno do projeto CSul, tanto de sua aprovação quanto de sua implementação, os agentes de pesquisa se dividem em:

Agentes envolvidos na produção da CSul, desde a concepção do projeto até os empreendimentos subsequentes: escritório de Jaime Lerner e CSul Desenvolvimento Urbano SA (*holding* formada por seis empresas do grupo controlador da CSul);

Agentes públicos envolvidos no processo de aprovação do projeto na escala municipal e na escala metropolitana/estadual. No primeiro caso, membros da Secretaria Municipal de Política Urbana da Prefeitura Municipal de Nova Lima, setor responsável pela aprovação e licenciamento urbanístico do projeto. No segundo caso, membros que pertencem ou já pertenceram ao Conselho Deliberativo de Desenvolvimento Metropolitano (CDDM-RMBH) e à Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (ARMBH);

Agentes participantes do processo de discussão do licenciamento ambiental, como integrantes de ONGs ou ativistas ambientais.

Após o mapeamento dos agentes de pesquisa e contato inicial, elaborei um roteiro semiestruturado para a realização de entrevistas, que se deram entre os meses de abril e maio de 2022. Esse roteiro encontra-se no APÊNDICE B.

O Quadro a seguir indica a data de realização e cada agente, totalizando oito entrevistas, cada uma com cerca de uma a duas horas de duração. Em virtude da necessidade de adoção de medidas de distanciamento social, tendo em vista a pandemia de COVID-19 vigente, a maior parte das entrevistas ocorreu de forma remota.

Quadro 1 - Sistematização dos agentes de pesquisa entrevistados

| DATA | ENTREVISTADO |
|------------|--|
| 18/04/2022 | Arquiteto urbanista integrante do escritório Jaime Lerner Arquitetos Associados, responsável pela concepção do <i>masterplan</i> |
| 18/04/2022 | Ex-diretora da ARMBH (2015-2018) |
| 20/04/2022 | Ex-diretor da ARMBH (2011-2014) e ex-assessor da Diretora Geral da ARMBH (2015-2018) |
| 26/04/2022 | Membro do CDDM-RMBH e ex-integrante da Câmara de Atividades de Infraestrutura de Energia, Transporte, Saneamento e Urbanização (CIF), vinculada ao COPAM |
| 26/04/2022 | Ativista ambiental, ex-integrante do CDDM-RMBH |
| 29/04/2022 | Integrante da ONG Abrace a Serra da Moeda (ASM) |
| 02/05/2022 | Arquiteto urbanista, integrante da CSul Desenvolvimento Urbano, que acompanhou todas as etapas do licenciamento ambiental |
| 06/05/2022 | Funcionário da Prefeitura Municipal de Nova Lima, integrante dos Setores de Cartografia e de Expansão Urbana da Secretaria Municipal de Política Urbana |

Fonte: Elaboração própria, 2022.

Por fim, para a análise das estratégias discursivas adotadas pelos responsáveis pelo projeto, foi realizado um levantamento dos canais de comunicação (como redes sociais, *sites* e outros), bem como das falas oriundas de palestras, entrevistas, vídeos e outros eventos relacionados ao projeto. O intuito foi compreender de que modo tais estratégias contribuem para a legitimação do projeto no imaginário social e nos órgãos públicos responsáveis por sua aprovação.

Para tanto, busquei realizar um levantamento e uma análise da frequência de determinados termos nas peças publicitárias e as agrupei em categorias de valoração – no caso da CSul, por exemplo, já é possível notar a frequente ocorrência de termos como *smart city*, sustentabilidade, segurança, qualidade de vida e desenvolvimento urbano. O que a utilização desses termos revela? Qual o papel que desempenham na legitimação do projeto? Estas também são questões para as quais a presente pesquisa pretende encontrar respostas.

CAPÍTULO 1. Suburbanização e Grandes Projetos Urbanos na metrópole contemporânea: o projeto CSul na RMBH

Este capítulo consiste em uma descrição da conjuntura socioeconômica, política, ambiental e urbanística em que se insere o projeto CSul. O objetivo é situar o objeto de estudo dentro do fenômeno da suburbanização e apresentar como ele se manifesta. Para tanto, inicio o capítulo com uma sistematização e análise de referencial teórico acerca de processos globais de urbanização e suburbanização. Em seguida, realizo uma aproximação com a região em que o objeto de estudo se localiza, por meio da avaliação dos desdobramentos dos recentes processos de reestruturação produtiva sobre as dinâmicas metropolitanas com enfoque para a RMBH e, especificamente, no Vetor Sul. O tópico final do Capítulo é destinado à caracterização da CSul enquanto proposta de subúrbio, com vista à compreensão de suas especificidades no âmbito da realização de GPU na RMBH a partir dos anos 2000.

1.1 Dos processos de urbanização: implosão e explosão das cidades

A origem das cidades antecede à da própria escrita. A partir da Revolução Neolítica, quando da descoberta da domesticação de plantas e animais e, conseqüentemente, da agricultura, a espécie humana foi capaz de estabelecer a fixação de comunidades nômades. Com os primeiros excedentes alimentares, deu-se um crescimento populacional e formaram-se as primeiras aglomerações densas, ou cidades. Em sua obra de 1970 intitulada “A Revolução Urbana”, Henri Lefebvre, sociólogo francês, aborda a temática histórica da cidade e estabelece uma periodização e caracterização. Para ele, a cada modo de produção corresponde um tipo de cidade, que vai da cidade política à mercantil, à industrial e, por fim, ao “urbano”, horizonte final em que se atingiria a “urbanização completa da sociedade”⁴.

Mas, por que as cidades existem? Do ponto de vista econômico, a cidade, enquanto aglomeração densa de pessoas e atividades econômicas, configura um fundamento para o crescimento, pois nela surgem forças de atração que criam vantagens para que as atividades se aproximem (como produção, mão de obra, mercado consumidor etc.). Em um contexto socioeconômico mais recente e de forma crescente ao longo do tempo, a cidade, ou o espaço

⁴ Importante salientar que há diversas rupturas e discontinuidades nesse processo. Não há uma continuidade histórica linear e as nomenclaturas utilizadas por Lefebvre para caracterizar a cidade (política, mercantil e industrial) são dadas em função do processo de produção hegemônico de cada período histórico.

urbano, torna-se tanto lugar estratégico para processos de produção de mercadorias quanto também objeto de mercantilização.

É com a Revolução Industrial do século XIX que o capitalismo se realiza de forma plena na cidade. A indústria “toma a cidade de assalto”, nos termos de Lefebvre, transformando-a, também, em força produtiva e provocando o duplo fenômeno caracterizado pelo sociólogo como “implosão” e “explosão” da cidade. Na explosão, a cidade se expande para seu entorno, incorporando vilas e áreas rurais e formando o “tecido urbano” ou simplesmente “urbano”, no qual constam expressões e representações da cidade, mas sem a presença da tríade lefebvriana – a cidade como espaço privilegiado de exercício do poder, da festa e do excedente – riqueza coletiva e condições de reprodução coletivas. Paralelamente, como reação a essa expansão, ocorre a implosão, em que a cidade se volta sob sua centralidade, adensando as funções ligadas à tríade poder-festa-excedente e equipando-a excessivamente, formando uma espécie de cidadela que se fecha sob si mesma e impede que a massa trabalhadora da cidade industrial a acesse. Essa exclusão ocorre por uma série de mecanismos, sejam intervenções físicas pelo espaço, sejam normativas jurídicas, dentre outros.

A partir desse fenômeno de explosão e implosão da cidade industrial, Lefebvre nos apresenta a teoria da urbanização completa da sociedade. Esse tecido urbano, originado do duplo processo de implosão e explosão da cidade industrial, se espalha virtualmente por todo o território (LEFEBVRE, 2016), levando consigo as condições de reprodução urbano-industriais, subordinando áreas rurais, cidades menores e todo o entorno à lógica da cidade industrial. Antes virtualmente, como anunciado por Lefebvre, na atualidade a urbanização completa da sociedade encontra concretude no que denomina de “urbanização extensiva”, forma sócio-espacial hegemônica da sociedade capitalista contemporânea, espalhando-se desde seu centro dinâmico – a metrópole – até as periferias, centros, subcentros etc., estendendo as condições de produção urbano-industriais para além das cidades em direção ao campo e às regiões (MONTE-MÓR, 1994). Com efeito, “[...] é o próprio modelo territorial urbano e metropolitano que necessita ser revisto, em busca de alternativas múltiplas que garantam maior permeabilidade e integração entre o espaço natural e espaço social” (MONTE-MÓR, 1994, p. 7).

O urbanismo surge no Brasil, enquanto ciência, no âmbito do Estado, com os planos de embelezamento urbano inspirados nas reformas *haussmanianas* em Paris, tendo as cidades do Rio de Janeiro de Pereira Passos e a construção da nova capital de Minas Gerais, Belo Horizonte, como principais expoentes (MONTE-MÓR, 2008). Nascido como urbanismo de

luxo, volta-se à cidade industrial a partir da década de 1930, quando são incorporados conceitos modernos de racionalidade e funcionalidade espaciais. No entanto, as ditas “cidades planejadas” permanecem enquanto principal produto do urbanismo estatal e a construção de Brasília ao longo da década de 1950 contribui para coroar a adoção de um determinado modelo de cidade como solução para o ordenamento das cidades – se, em um primeiro momento, com finalidades sanitaristas e de higiene, agora como expressão de uma modernidade e progresso anunciados em consonância com as políticas e discursos desenvolvimentistas do Governo JK (MONTE-MÓR, 2008). A força do planejamento urbano modernista é tamanha que essa corrente “se impôs como a principal influência no movimento urbanístico brasileiro” (Ibid, p. 4) durante décadas, tendo grande relevância ainda na atualidade.

A temática da urbanização extensiva ganha grande relevância em debates atuais sobre as questões urbanas, tendo em vista as novas configurações sócio-espaciais locais, regionais, metropolitanas e a necessidade de integração escalar entre instrumentos de planejamento e institucionalidades existentes. O fenômeno de implosão e explosão da cidade se expressa pelo acelerado crescimento das metrópoles brasileiras na década de 1950, quando o país atingiu altas taxas de urbanização e de migração da população das áreas rurais para as cidades, onde se concentravam as principais oportunidades. Assim, o tecido urbano-industrial expandiu-se para além das metrópoles, abarcando as cidades vizinhas e integrando cidades distantes a uma complexa rede de comunicações e fluxos, atingindo todo o território nacional. Surgem, com esse fenômeno, novas formas de ocupação do espaço, de modo descontínuo e espalhado pelo espaço geográfico, espalhando fragmentos da cidade metropolitana por todo o território nacional e desafiando os conceitos de “rural” ou de “campo” conforme novas e cada vez mais distantes áreas eram integradas à lógica urbano-industrial das metrópoles (MONTE-MÓR, 1994). As chamadas “grandes cidades”, como a RMBH:

não cessam de absorver antigas e extensas áreas rurais e replicar, como vírus (parafrazeando Henri Lefebvre), por ‘infindáveis’ periferias urbanas, parcelamentos irregulares, clandestinos e precarizados, invasões de variados tipos e... cidadelas fechadas, às vezes muradas, abrigando segmentos de renda alta e média (LAGOS, 2003, p. 59).

A urbanização extensiva remete a um duplo processo: carrega consigo as condições urbano-industriais de produção, mas também a *práxis* urbana, os sentidos de cidadania e as lutas sócio-espaciais.

O urbano, entendido desta forma, é uma síntese da antiga dicotomia cidade-campo, um terceiro elemento na oposição dialética cidade-campo, a manifestação material e socioespacial da sociedade urbano-industrial contemporânea estendida, virtualmente, por todo o espaço social (MONTE-MÓR, 2005, p. 6).

Conforme a cidade se espraia, a *práxis* urbana e as lutas políticas também se espalham por todo o território de forma extensiva: “À medida que o tecido urbano se estendeu sobre o território, levou com ele os germes da *polis*, da *civitas*, da *práxis* política urbana que era própria e restrita ao espaço da cidade” (MONTE-MÓR, 2005). Assim, há uma repolitização da sociedade, de modo que a questão urbana se torna expandida, questão espacial. O grande desafio nesse contexto é a necessidade de se reinventar as relações urbano-rurais e espaço construído-espaço natural, considerando o reconhecimento de uma cidadania plural e o fortalecimento de uma economia popular urbana, como forma de resistência a uma “economia mundial centrada na exclusão de espaços e populações, e, conseqüentemente, destruidora do ambiente natural e social por ela excluído” (MONTE-MÓR, 1994).

1.2 Subúrbios no centro dos estudos urbanos

Há uma ampla literatura destinada à investigação sobre como as regiões urbanas são planejadas e governadas. Pesquisadores de diversos países se engajam nos estudos sobre como as políticas de imigração, habitação, infraestrutura, transporte e processos de desenvolvimento contribuem para a forma como as regiões urbanas são governadas e vivenciadas por seus habitantes. No entanto, de acordo com Keil, Ekers e Hamel (2012), a questão da governança suburbana – entendida como a constelação de processos públicos e privados, aos atores e às instituições que determinam e moldam o planejamento, o design, a política, a economia e o comportamento cotidiano dos espaços suburbanos – tem permanecido como de importância secundária. Há, ainda, uma dificuldade de definição do próprio conceito de subúrbio e suburbanização, muito em função da explosão de termos utilizados para descrever formas suburbanas de descentralização, como *exópolis* (Soja), cidades periféricas (Garreau), enclaves fortificados (Caldeira), expansão periurbana, ex-úrbios, pós-subúrbios etc.

De acordo com Araújo (2016),

Subúrbio é uma palavra de origem na língua inglesa –*sub urb* (subcidade) –, que tem, no Brasil, um significado bastante pejorativo. Aqui, está associada a bairros afastados (geralmente empregado em relação a conjuntos habitacionais populares ou bairros mais humildes) e com infraestrutura

precária, segundo Patrick (2009). As políticas governamentais de se construir conjuntos habitacionais afastados dos núcleos urbanos consolidados, principalmente até a década de 1980, produziu bairros distantes e com infraestrutura urbana precária, segregando camada homogênea de população, geralmente de baixa renda e escolaridade, convertidos em locais associados a problemas urbanos e sociais. [...] No Brasil, o modelo de “subúrbio estadunidense” foi adotado pela maioria dos chamados “condomínios horizontais fechados”, implantados a partir da década de 1980. A palavra subúrbio não foi associada a estes empreendimentos, devido ao caráter pejorativo existente no país, mas tratou-se de replicação do modelo existente na América anglo-saxônica, adaptada à nossa realidade (ARAÚJO, 2016, p. 91-92).

O fenômeno de expansão suburbana cresce vertiginosamente nos Estados Unidos após a Segunda Guerra Mundial e é, ainda hoje, a expressão de subúrbio mais reconhecida pelo senso comum – grandes conjuntos residenciais, predominantemente ocupados por casas unifamiliares horizontais, afastados dos centros urbanos e interligados a eles por autoestradas. No entanto, Soja (2000) aponta que, já na década de 1920, a metrópole regional se reconfigurava para assumir a dupla forma de um núcleo urbano concentrado e cosmopolitano associado a núcleos suburbanos de classe média mais extensos e culturalmente homogêneos – de modo que a antiga dicotomia cidade-campo se transforma em urbano-suburbano.

Figura 4 - Imagens de subúrbios típicos norte-americanos retratados no filme Edward Mãos de Tesoura



Fonte: idealista.pt. Acesso em setembro de 2022.

Roger Keil, pesquisador vinculado à Universidade de York, em Toronto/CA, e atualmente à frente do grupo de pesquisa “*Global suburbanisms: Governance, Land and Infrastructure in the 21st Century*”⁵, defende que a suburbanização, atualmente, é um fenômeno global e que apresenta grande variedade de formas de manifestação. Ao lado da

⁵ Esse grupo de pesquisa foi o primeiro a investigar, sistematicamente, fenômenos de suburbanização no mundo, reunindo mais de 50 pesquisadores e parceiros em diversos países – com nomes como Ananya Roy e Teresa Caldeira. Os objetivos principais são documentar e avaliar a diversidade dos suburbanismos globais em seus vários contextos, explorar os elementos mútuos e co-constitutivos da crise ambiental e/ou financeira com a produção e governança do espaço suburbano global e utilizar amplos dados empíricos e análises elaboradas para trazer contribuições para a teoria urbana.

centralização, portanto, a suburbanização, é um dos pilares fundamentais da sociedade urbana e faz parte do que Lefebvre (1991) chama de “natureza planetária do fenômeno urbano”. Segundo Keil (2018):

[...] a maior parte da urbanização moderna tem sido um *processo contínuo de extensão suburbana*. Com o tempo, esses subúrbios se tornaram cidades. Eles tendem a se tornar mais densos, menos informais, mais dependentes de tecnologias de mobilidade. [...] Estamos começando a presenciar a *dissolução da centralidade como a conhecíamos*. Em vez disso, a *forma urbana torna-se policêntrica* e os próprios subúrbios aparecem mais como unidades autônomas.” (KEIL, 2018, grifos meus).

Para Keil, assim como Lefebvre se referia ao urbano como um “campo cego”, ou seja, do mesmo modo como os especialistas de sua época ainda não eram capazes de enxergar o urbano com os olhares da cidade industrial, também os teóricos e estudiosos urbanos da atualidade apresentam dificuldades em enxergar o suburbano, pois seus olhares estão voltados ao centro, à centralidade. O subúrbio, assim, assume importância secundária, sempre dependente e comparável ao centro. Contudo, o fenômeno de explosão das metrópoles, como relatado por Soja e Monte-Mór, deu origem a um mosaico urbano, com suas metropolaridades e dinâmica fractalizada, tendo, cada fractal, fragmentos da centralidade. Essa geometria social polimórfica e fraturada, surgida dos processos de reestruturação econômica e espacial, desafia a fronteira dos estudos urbanos e posiciona os subúrbios como nova arena de discussão de pautas como o direito à cidade.

Mas qual seria a relevância em se estudar os subúrbios? A existência de uma ampla gama de termos para descrever tantos fenômenos de desenvolvimento urbano nas bordas da cidade central denota formas particulares de espaços urbanos descentralizados. Por trás dessa variedade de formas suburbanas, encontram-se os processos de urbanização e suburbanização, ou o que Lefebvre denomina de “revolução urbana”. Se, no passado, a revolução urbana de Lefebvre era apenas uma hipótese, na atualidade há uma série de pesquisadores de estudos urbanos direcionando seus olhares para o processo de descentralização urbana, agora testemunhado globalmente. Processos intensos de desenvolvimento desigual, acumulação de capital, migração e transformação de espaços rurais que resultaram em formas variadas de desenvolvimento periurbano e que afetam todos os espaços urbano-regionais.

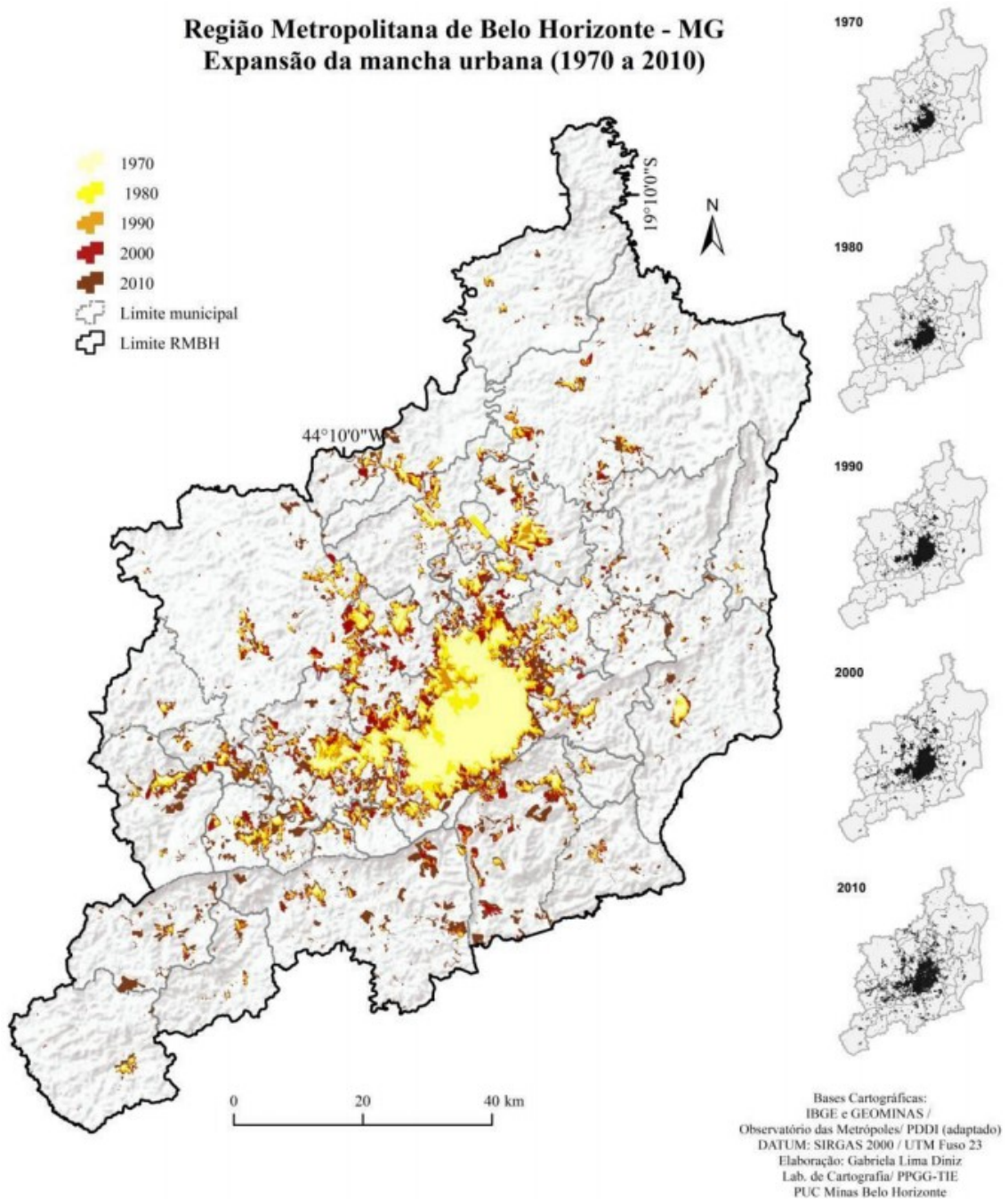
[...] por trás de todas essas formas de subúrbio estão os processos de urbanização e suburbanização, ou o que LEFEBVRE (1968, 1970/2003) descreveu como a ‘revolução urbana’. No momento de sua escrita, a revolução de Lefebvre era apenas uma hipótese, mas agora o processo de

descentralização urbana está sendo testemunhado globalmente. Poderosos processos de desenvolvimento desigual, acumulação de capital, migração e transformações agrícolas resultaram em variadas formas de desenvolvimento periurbano que atingem todos os espaços urbano-regionais. No entanto, o universalismo desse processo não deve ocultar as particularidades de como os subúrbios são produzidos e vividos. Tanto a forma quanto o conteúdo de diferentes espaços suburbanos são fortemente dependentes de sua trajetória, refletindo diferentes histórias políticas, econômicas, culturais e ambientais. Além disso, as histórias sociais e ecológicas que afetam as permutações de suburbanização e formas de vida cotidiana são marcadas por relações de poder, desigualdade e marginalização, que afetam profundamente as trajetórias de crescimento e declínio suburbanos (KEIL; EKERS; HAMEL, 2012, p. 406-407, tradução minha).

Diante desse panorama, os autores apontam a perda de força dos centros e centralidades tradicionais – o processo de explosão da centralidade descrito por Lefebvre –, o que dá origem a uma profusão de fragmentos suburbanos nas periferias, cada qual com suas particularidades próprias de desenvolvimento (como localização geográfica, histórico, escala, métodos de expansão, agentes e instituições atuantes, dentre outros). Considerando a suburbanização, portanto, como um processo global, investigar estratégias de governança suburbana –aproximação que será realizada nos Capítulos 2 e 3 da presente pesquisa – é fundamental para a compreensão das forças e dinâmicas que influenciam e determinam como subúrbios são produzidos e vivenciados pelos habitantes das cidades.

Tomemos como exemplo de suburbanização o caso da RMBH e seu recente processo de crescimento. Por meio da figura a seguir, podemos observar que, desde a década de 1970, uma parcela significativa do crescimento urbano se deu por meio do espraiamento de suas bordas em direção a periferias e subcentros cada vez mais afastados, englobando, nesse processo, pequenos núcleos mais antigos, áreas rurais etc., se conurbando e, em suma, se suburbanizando.

Figura 5 - Expansão da mancha urbana da RMBH de 1970 a 2010



Fonte: IBGE e GEOMINAS, 2016.

Essa forma de urbanização dispersa no território é caracterizada como

[...] um processo de esgarçamento do tecido urbano dos principais centros; a formação de constelações ou nebulosas de núcleos urbanos de diferentes dimensões, integrados na área metropolitana ou em regiões; a transformação do sistema de vias de transporte inter-regionais (ferroviários e rodoviários) em apoio ao transporte diário intrametropolitano de passageiros; adoção de modos metropolitanos de consumo, também dispersos pelo território (REIS, 2006 *apud* BENTES, 2010, p. 5).

Se o conceito de subúrbio corresponde à forma espacial dos processos de suburbanização, o que seria a suburbanização? Para Keil, Ekers e Hamel (2012), trata-se de uma combinação entre população descentralizada e crescimento econômico com expansão urbana espacial. A proposta dos autores é de que esse conceito seja aberto, a fim de que se abarquem variados processos de crescimento periférico, ou seja, a suburbanização é um processo sempre diverso e que assume muitas e híbridas formas. Seja por escolha ou por necessidade, construtores e habitantes da cidade, em suas diversas faixas de renda, constroem e vivem nas periferias urbanas em todo o globo e essa expansão periférica se manifesta sobre a forma de vilas e favelas, enclaves residenciais, empreendimentos comerciais e/ou industriais, redes de infraestrutura fragmentada etc.

Assim, a definição de um conceito aberto de suburbanização afasta o senso comum de se compreender os subúrbios como uma manifestação espacial situada numa determinada época e localização – a imagem convencional e hegemônica dos subúrbios como bairros e pequenas cidades construídos nos Estados Unidos durante o *Welfare State*, com baixa densidade construtiva, casas unifamiliares horizontais, monofuncionais e afastadas de um centro. Em verdade, a diversidade de formas suburbanas é a norma, e não a exceção, de modo que a compreensão das múltiplas realidades metropolitanas e suburbanas, sobretudo no Sul Global, torna-se fundamental para os estudos urbanos contemporâneos.

Além disso, para além da definição dos conceitos de “subúrbio” e de “suburbanização”, é importante também uma revisão do conceito de “governança” no que se refere aos espaços suburbanos. De acordo com Keil, Ekers e Hamel (2012), em artigo que visa analisar quais são as relações de poder que moldam os processos de suburbanização em diferentes regiões do mundo, há uma ampla literatura destinada à investigação acerca de como aglomerações urbanas são governadas, levando-se em conta aspectos como provisão de habitação, infraestrutura, transporte e processos de desenvolvimento urbano. No entanto, as questões inerentes à governança ainda permanecem como uma discussão secundária no que se refere a estudos suburbanos.

Vejamos, por exemplo, alguns casos de novos núcleos urbanos construídos ou em construção nas periferias que desafiam a definição hegemônica de subúrbios bem como a de governança, uma vez que representam exemplos de projetos de novos centros urbanos capitaneados tanto pela iniciativa pública quanto privada ou, ainda, uma associação entre elas:

- A chamada “Cidade sem Carros”, localizada em Chengdu – capital da província de Sichuan, na China – será uma cidade com cerca de 400 hectares e 22.000 moradores futuros. A proposta, de autoria do escritório de arquitetura OMA, do renomado arquiteto Rem

Koolhaas, é de que seja uma cidade apenas para pedestres, com transporte público elétrico e automatizado. Com custo estimado em US\$ 1 bilhão, serão construídos seis conjuntos de prédios multifuncionais (abrigoando universidade, moradia, laboratórios, comércio, uso institucional etc.). Atualmente em obras, a previsão de conclusão é 2023.

- Outro exemplo situado fora da definição clássica de subúrbio é a Nova Capital Administrativa do Egito, cujas obras encontram-se em pleno vapor. A futura cidade, com previsão de conclusão em 2022, abrigará 5.000.000 futuros habitantes e apresenta área total de 700 km², próxima à área da cidade de Nova York. Situada entre a atual capital Cairo e o Porto de Suez, está sendo construída em local estratégico do ponto de vista econômico. A obra, capitaneada pelo governo do Egito e com recursos advindos de investimentos chineses, está estimada em US\$ 45 bilhões.

- Mais um projeto de nova cidade, a *Forest City*, em construção na província de Iskandar, Malásia, se propõe uma cidade inteligente, verde e futurista, combinando preservação do meio ambiente e tecnologia de ponta, segundo discurso de seus idealizadores. O projeto, de autoria do escritório norte-americano *Sasaki*, prevê a construção de quatro ilhas artificiais ancoradas no Oceano Índico, com investimento estimado em mais de US\$ 40 bilhões. Atualmente em construção e sem prazo definido para finalização, é uma iniciativa do Governo da Malásia em parceria com a empresa chinesa *Country Garden Group*, a maior empresa do setor imobiliário do mundo e especializada em projetos de subúrbios construídos segundo um urbanismo verde.

- A *Eemvallei Stad* é uma proposta de cidade para mais de 50.000 unidades residenciais a se situar na província de Flevoland, na Holanda, a leste da capital Amsterdã. A concepção é de que a cidade seja sustentável, com suas construções dotadas de certificação ambiental e climática. Ainda, espera-se que *Eemvallei Stad* responda pela demanda de moradias da região metropolitana de Amsterdã, atualmente saturada. Sua área total é de 4.000 hectares, na qual 60% deverá ser utilizada para reservas naturais e agricultura urbana. O projeto, financiado por um consórcio entre as empresas *Housing Corporatio De Aliiantie*, a construtora *Heijmans* e duas incorporadoras, ainda está em fase de concepção.

- Em solo brasileiro, também podemos identificar processos de construção de novos núcleos urbanos nas franjas das metrópoles – sejam bairros ou cidades. O exemplo da figura abaixo, a Cidade Cauype, conta com projeto assinado por Jaime Lerner. Situada a 30 km de Fortaleza/CE, a proposta é que a nova cidade abrigue 32.000 futuros habitantes. Segundo o site oficial do empreendimento, a Cidade Cauype é caracterizada como uma cidade do futuro,

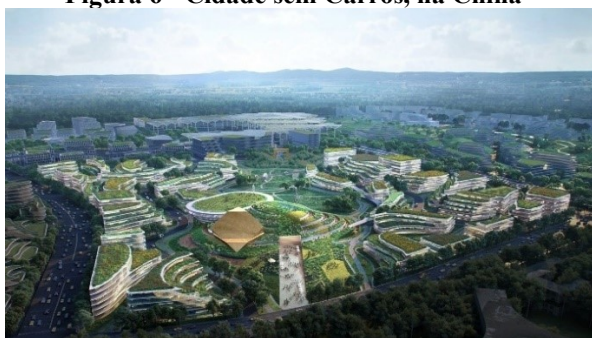
o que denota a influência dos processos de neoliberalização e globalização sobre a produção do espaço urbano, tópico que será tratado na seção seguinte.

A Cidade do seu futuro conta com o que há de mais moderno em termos de comunicação, equipada com cabos de fibra ótica, trazendo toda a potência da internet, *ligando-a ao resto do mundo* (LERNER, 2015, grifos meus).

- Novamente com a assinatura de Jaime Lerner, o Vivapark Porto Belo é uma proposta de “bairro-parque” situada em Itapema/SC, região costeira da cidade. Atualmente em obras mas já com venda de imóveis na planta, prevê-se a construção de empreendimentos habitacionais e multiuso (comercial, serviços e educacionais).

- Por fim, temos o exemplo da CSul Lagoa dos Ingleses, centralidade de grande porte a ser instalada em Nova Lima/MG com previsão futura de 109.000 habitantes e investimentos estimados em R\$ 1.950.000.000 – cifras que impressionam tanto quanto os exemplos internacionais.

Figura 6 - Cidade sem Carros, na China



Fonte: Sítio web OMA. Acesso em outubro de 2021.

Figura 7 - Nova Capital do Egito, em obras



Fonte: Sítio web G1. Acesso em outubro de 2021.

Figura 8 - Maquete da Forest City, Malásia



Fonte: Sítio web Forest City. Acesso em outubro de 2021.

Figura 9 - Concepção da Eemvallei Stad, Holanda



Fonte: Sítio web Eemvallei Stad. Acesso em outubro de 2021.

Figura 10 - Maquete Virtual da Cidade Cauype, Fortaleza/CE



Fonte: Sítio *web* Cidade Cauype. Acesso em outubro de 2021.

Figura 11 - Maquete virtual do Vivapark Porto Belo/SC



Fonte: Sítio *web* Vokkan. Acesso em outubro de 2021.

Figura 12 - Maquete virtual de concepção da CSul



Fonte: Sítio *web* Jaime Lerner Arquitetos Associados. Acesso em outubro de 2021.

Assim, podemos perceber uma variabilidade nos processos e na forma dos processos de suburbanização, que podem ser capitaneados pelo Estado/governos locais, por setores privados da economia ou, ainda, de forma autônoma e espontânea. Contudo em todos os exemplos apresentados perpassa a influência dos recentes processos de reestruturação econômica sobre a produção das cidades.

Vejamos, de forma mais detalhada, como os processos de neoliberalização, globalização e financeirização impactam na agenda urbana, em especial na RMBH.

1.3 Os recentes processos de reestruturação produtiva e as dinâmicas metropolitanas: o caso da RMBH

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; PACK; 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). De acordo com Nascimento (2006):

Desde meados da década de 1970, mas principalmente a partir dos anos 1990, as principais metrópoles brasileiras começam a registrar o movimento de suas classes médias e altas em direção às áreas mais afastadas do centro através do fenômeno dos condomínios fechados (NASCIMENTO, 2006, p. 339).

Segundo Harvey (2020), 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.

No Brasil, a chegada do neoliberalismo, em meados da década de 1990, coincide com o auge do Movimento Nacional pela Reforma Urbana e da recente promulgação da então nova Constituição Federal, de cunho municipalista, conferindo descentralização da gestão e maior autonomia aos municípios em relação ao governo centralizador da Ditadura Militar. Ainda que em tal período tenha-se, em âmbito nacional, uma valorização do papel do poder público no planejamento urbano, há, também, um incentivo à ação individual de cada município, de modo que tal novo modo de produção – neoliberal – encontra cenário favorável ao florescimento de um processo de competição interurbana que acompanha, progressivamente, o desmonte da centralidade da política urbana por agentes nacionais e estaduais. Assim, cada cidade busca suas próprias soluções para se inserir num mercado competitivo, projetando-se no mercado com vista à atração de investimentos de agentes tanto nacionais quanto internacionais. Para tanto, as cidades buscam se dotar, através de estratégias

diversas, de vantagens comparativas que atraíam investimentos externos, sejam eles regionais, nacionais ou globais.

Diante desse cenário, Maricato (2000) denuncia o expressivo impacto de tal reestruturação sobre as políticas públicas, promovendo o desmonte e/ou precarização de serviços urbanos, desregulamentação e privatização de funções do Estado e sua delegação a agentes privados por meio de diversos mecanismos e instrumentos de política urbana, dentre outros. Vainer (2000) também discorre sobre as flexibilizações nas legislações – locais, trabalhistas, urbanísticas e outras – na era da globalização, visando à abertura de mercado e à atração de investimentos estrangeiros nas cidades brasileiras, transformando-as em mercadoria e objeto de consumo. Conforme será abordado no capítulo seguinte, destinado à avaliação do licenciamento ambiental da CSul, esse processo de flexibilização da regulação e planejamento incide não somente nas normativas urbanísticas, como também ambientais, conferindo maior agilidade à deliberação e aprovação de empreendimentos geradores de impactos ambientais. Assim, em comparação aos períodos anteriormente citados, percebe-se uma inflexão no urbanismo, que passa a ser promovido por ampla gama de agentes, não mais restrito à figura de um Estado centralizador. Nesse sentido, “um número crescente de fragmentos da cidade, ou partes dela, está sujeito ao controle, à normatização, à privatização, com grandes impactos na vida social” (SÁNCHEZ, 2010, p. 45). Esse cenário favorece a atuação de empresas privadas no campo da política urbana, que se torna mais permeável a determinações externas e 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).

[...] para Harvey (1981), a produção do espaço – através de investimentos em capital fixo no ambiente construído – emerge como alternativa para realização de capitais privados, particularmente em momentos de crise estrutural do capitalismo em que se esgotam as possibilidades de acumulação pela produção de mercadorias. [...] Nesse contexto, a propriedade imobiliária em geral e a habitação em particular configuram uma nova fronteira de expansão do capital financeiro (TONUCCI, 2020, p. 398).

Enquanto grandes intervenções estruturantes e pontuais sobre o espaço urbano, os Grandes Projetos Urbanos atuam como âncoras de atração para novos investimentos e eixos de crescimento urbano com o objetivo de criar ou modificar a 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, segurança, qualidade ambiental, dentre

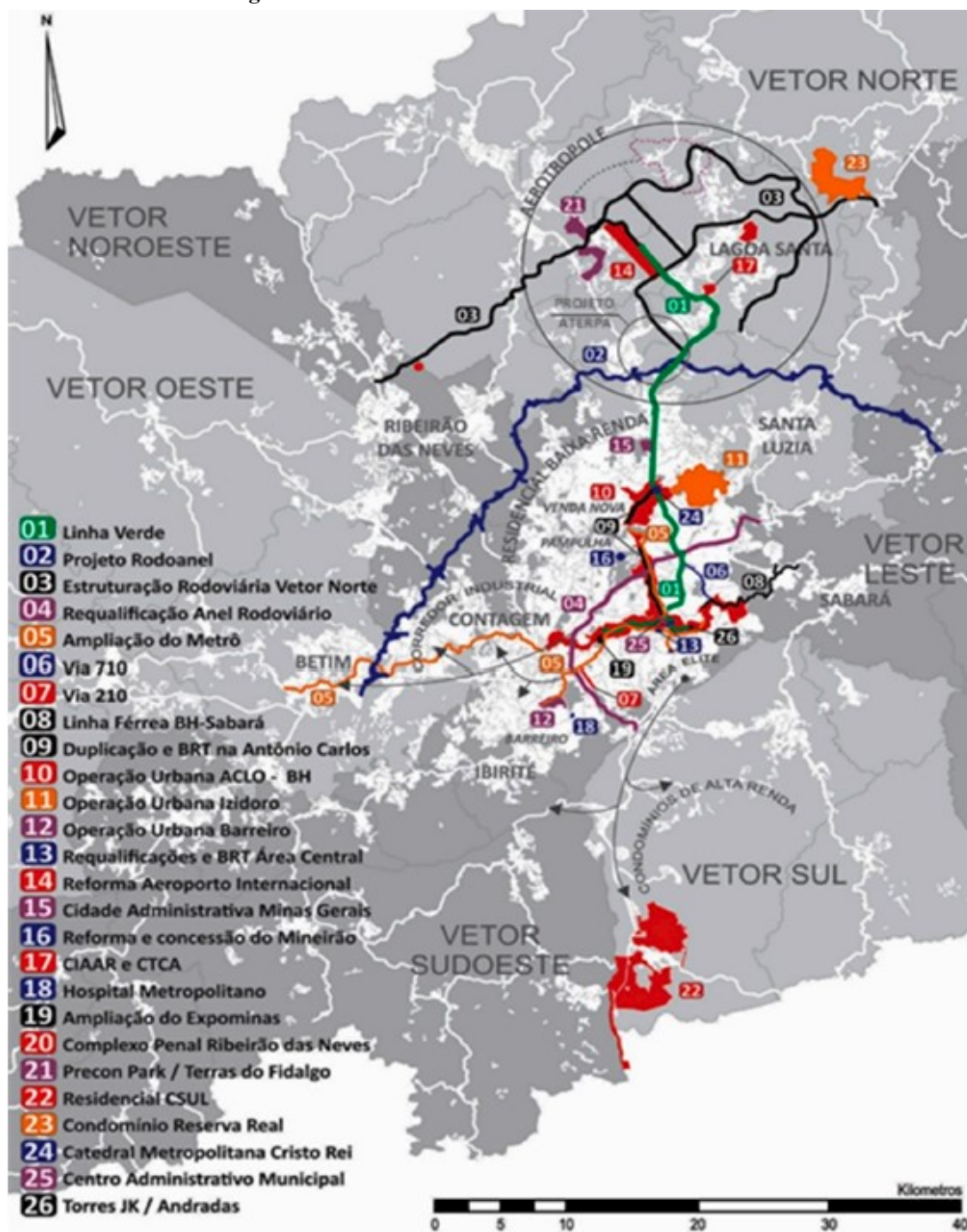
outros), tornando-a competitiva em um cenário global de disputa por investimentos. Assim, apropriam-se do aparato regulatório vigente e o incorporam aos seus objetivos de maximização da acumulação capitalista.

Essa tendência das “cidades como atores políticos” (BORJA; CASTELLS, 1996) é reforçada, em âmbito nacional, pelo processo de redemocratização, como mencionado acima. A Constituição de 1988 e seu desdobramento na política urbana por meio do marco regulatório do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 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 nº 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, com a 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. O vácuo deixado por sua extinção só foi suprido mais de uma década depois, a partir da retomada do planejamento metropolitano com a efetivação da criação da ARMBH (2009) e da contratação da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG) para a 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 a modernização do Aeroporto de Confins, a construção do novo Centro Administrativo, a implantação do BRT, dentre outros.

Contudo, os esforços do PDDI em propor estratégias de equacionamento das desigualdades sócio-espaciais entre municípios da RMBH contrastam com o contexto político e econômico atual. Segundo Freitas (2017), a reconfiguração política em curso desde a década de 1970 e que se intensificou a partir dos anos 1990 vem promovendo, de forma progressiva, a desregulamentação e flexibilização do aparato legislativo e das competências do Estado, rumo a uma maior participação do capital privado nas decisões políticas e, conseqüentemente, na produção do espaço urbano, lógica essa permeada pela canalização de investimentos para setores privados da economia. Com efeito, decisões sobre a política urbana vêm se alinhando a um modelo de gestão pautado pela racionalidade empresarial e pelo empreendedorismo urbano e é nesse contexto que se inserem os GPU, que vêm adquirindo crescente importância sobre os processos de produção do espaço urbano, interferindo em dinâmicas sócio-espaciais locais. De acordo com Sánchez (2010, p. 115), os GPU se inserem no bojo de um modelo de Planejamento Estratégico, popularizado a partir dos anos 1990 e em consonância com a

ascensão de políticas neoliberais, visando “atuações integradas a longo prazo, dirigidas à execução de grandes projetos que combinam objetivos de crescimento econômico e desenvolvimento urbano”.

Figura 13 - GPU e vetores de crescimento da RMBH



Fonte: Tonucci e Freitas, 2020.

Desde os anos 2000, a RMBH vem sofrendo a 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. A implantação da Cidade Administrativa de Minas Gerais (CAMG), por exemplo, constitui um GPU de iniciativa pública com finalidade de indução de um novo vetor de crescimento urbano rumo ao eixo norte da RMBH. Por sua vez, o empreendimento privado CSul, que prevê a implantação de nova centralidade às margens da Lagoa dos Ingleses, em Nova Lima, configura um GPU de iniciativa privada que, certamente, trará significativos impactos aos assentamentos existentes.

A implantação de GPU na RMBH revela um processo ora de complementação, ora de competição entre tais projetos e o planejamento instituído para a RMBH. Esse processo dual pode estar relacionado com as características inerentes ao fenômeno de neoliberalização: desenvolvimento desigual, flexível e heterogêneo, sujeito a ajustes conforme as especificidades locais e escalares, utilizando-se do espaço urbano como área geográfica de experimentação de um repertório de políticas neoliberais (BRENNER; PACK; THEODORE, 2012). Nesse sentido, 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). Insere-se 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 periferias das metrópoles e grandes cidades, fenômeno que vem ganhando força desde os anos pós-guerra nos Estados Unidos da América (EUA).

Façamos, a seguir, uma leitura da conjuntura política e socioeconômica exposta acima a partir do Vetor Sul da RMBH, onde se localiza o objeto de estudo desta pesquisa.

1.4 Suburbanização, reestruturação produtiva e o Vetor Sul da RMBH

O Vetor Sul, composto por municípios como Nova Lima e Brumadinho, tem seu território caracterizado pela presença de núcleos urbanos de pequeno porte, diversos condomínios residenciais fechados de alto padrão, grandes áreas pertencentes a empresas mineradoras, além de significativas áreas de interesse ambiental, tais como o Parque Estadual Serra do Rola Moça e a Área de Proteção Ambiental Sul (APA SUL) da RMBH. É um Vetor de relevância para o abastecimento hídrico da RMBH, contando com significativa quantidade de mananciais, e local onde diversos GPU encontram-se implantados ou previstos, como o Projeto CSul que conta com a participação do arquiteto Jaime Lerner. Segundo Araújo (2016):

Apropriado pelo mercado imobiliário como local de segunda residência (chacreamentos) ou de residências com estilo de vida de interior, com segurança e qualidade de vida (condomínios horizontais fechados), o Vetor Sul da RMBH se caracteriza por uma grande população mais abastada economicamente dispersa em seu território e núcleos de população mais pobre (classe médio-baixa) concentradas em pontos específicos como no Jardim Canadá, Vale do Sol e Balneário Água Limpa (ARAÚJO, 2016, p. 122).

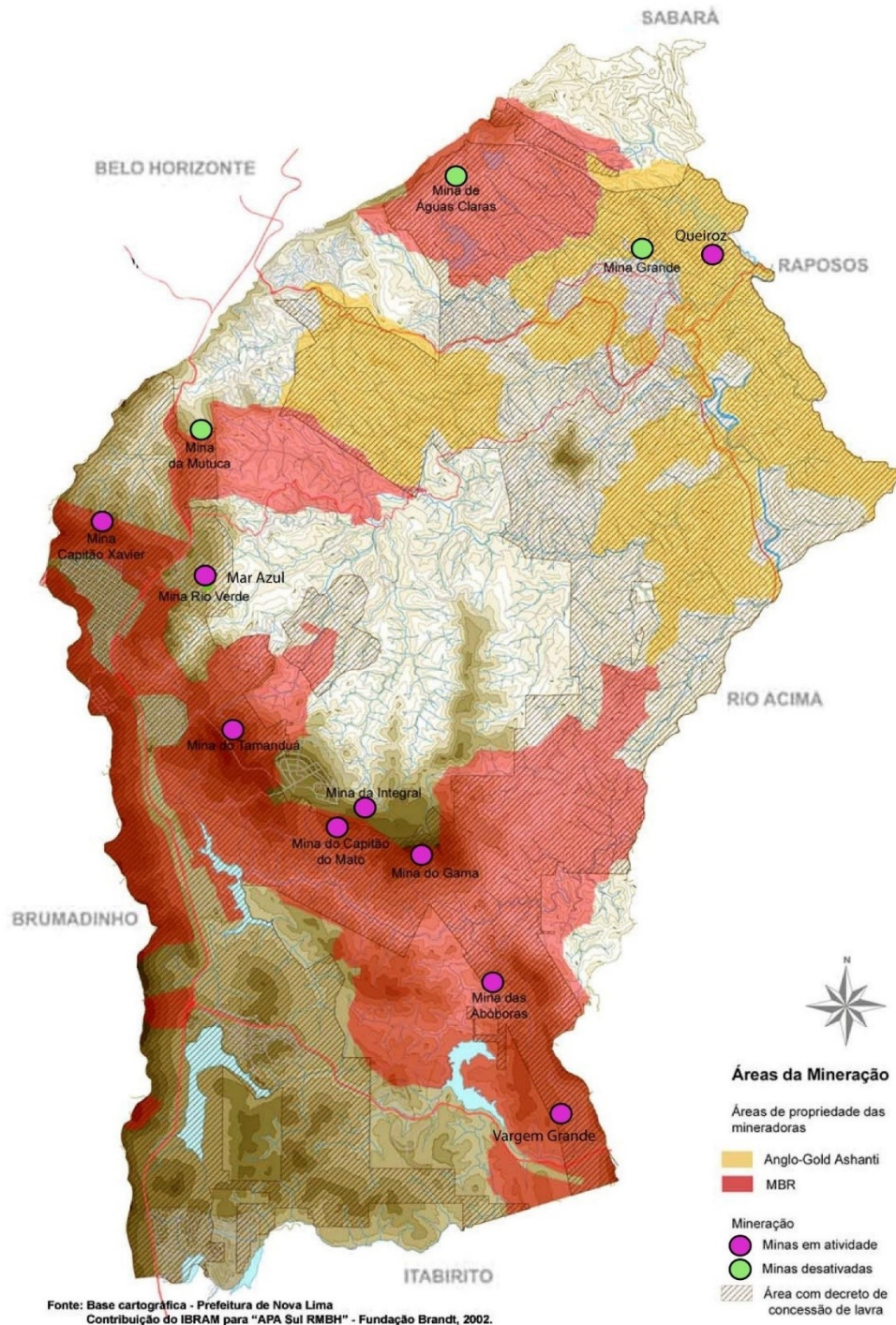
O caso da RMBH e de seu Eixo Sul nos permite, ainda, avaliar a aplicabilidade prática dos conceitos de urbanização total da sociedade (LEFEBVRE, 1970) e de urbanização extensiva (MONTE-MÓR, 1994). O Vetor Sul é resultado de uma eficiente combinação entre mercado imobiliário e empresas mineradoras. A partir da formação de estoques de terras, foi possível adquirir poder de monopólio para administrar a valorização/preço do solo ao mesmo tempo em que se seleciona o acesso dos emigrantes ao município, tornando-se permeável apenas àqueles com alto nível de renda, com raras exceções (MENDONÇA; PERPÉTUO, 2003). Em Nova Lima por exemplo, os bairros Jardim Canadá, Água Limpa e Vale do Sol configuram locais de moradia de segmentos das classes médias e baixas.

A figura a seguir ilustra áreas de propriedade das empresas mineradoras no município e nos fornece uma dimensão da concentração fundiária presente em Nova Lima; as mineradoras Anglo Gold Ashanti, antiga *Saint John Del Rey Mining Company*, e Mineradoras Brasileiras Reunidas (MBR), atualmente Vale, são proprietárias de grandes porções de terra no município. A evolução da ocupação urbana em Nova Lima é fruto, desde seus primórdios, da presença da mineração em seu território. A sede municipal, surgida durante o Ciclo do Ouro, pouco interfere nos padrões de ocupação e uso do solo expressos desde meados da década de 1950. Durante esse período, em que as principais regiões metropolitanas do país já apontavam acelerada expansão urbana, o Eixo Sul, ao contrário dos outros vetores da RMBH, manteve-se à margem dos processos de crescimento periférico, caracterizados, sobretudo, por populações de baixa renda (MENDONÇA; PERPÉTUO, 2003). Segundo Nascimento (2006):

Nova Lima teve ocupação atípica se comparada aos demais municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Na década de 1970, a maioria dos municípios da região metropolitana transformou-se em cidade-dormitório para a população de baixa renda que trabalhava em Belo Horizonte. Nova Lima, no mesmo período, apresentou baixas taxas de crescimento devido à concentração das terras pelas mineradoras e a ação do Plambel, responsável pelo controle da ocupação urbana do município através da recomendação de uso de parcelamento para sítios de recreio, visando preservar as condições ambientais da região, cujos recursos hídricos têm abrangência metropolitana (Andrade, 2004). A região se caracteriza pela topografia irregular, com altas declividades, o que também se configura um entrave para a ocupação. [...] A

forma de parcelamento do solo adotada pelo Plambel, embora não pretendesse, viabiliza as futuras segregações (NASCIMENTO, 2006, p. 241).

Figura 14 - Área de propriedade de empresas mineradoras



Fonte: Cury, 2019.

Assim, o que se observava era um movimento dos segmentos populacionais de alta renda, que, atraídos pelos atributos paisagísticos do município vizinho a Belo Horizonte – com suas serras, matas e cachoeiras – buscavam constituir sítios de recreio. A presença das

empresas mineradoras, grandes proprietárias de terra em Nova Lima, contribuiu para que essa concentração fundiária criasse um estoque de terras preservadas que, esgotadas as lavras de ouro e minério de ferro, prestassem a empreendimentos imobiliários para grupos de alta renda (COSTA, 2003).

A partir da década de 1950 e de forma intensa na década de 1990, o território de Nova Lima experimentou uma profusão de loteamentos privados cercados, os chamados condomínios fechados, tendo como principal expoente o Alphaville Lagoa dos Ingleses, inaugurado em 1999 e que hoje conta não só com edificações residenciais de alto padrão, mas também estabelecimentos comerciais e institucionais, configurando certa centralidade de atendimento local. Como uma proposta até então inovadora de subúrbio para o Vetor Sul da RMBH, Nascimento (2006) apresenta uma descrição sobre o Alphaville que o diferencia das demais tipologias de condomínios fechados comumente praticados na região⁶:

Aprovado em fevereiro de 1998, o Alphaville Lagoa dos Ingleses inaugura, em Nova Lima, uma concepção de condomínio fechado já consolidada em outras capitais brasileiras. Inspirada, segundo os empreendedores, no conceito de *edge-cities* norte-americanas, que são cidades planejadas, integradas à natureza, localizadas nas imediações das metrópoles. [...] Conta com infraestrutura previamente estabelecida, que ficou a cargo do empreendedor: terraplenagem, rede de água, esgoto e drenagem, pavimentação. [...] Segundo Caldeira, as *edge-cities* são áreas suburbanas que combinam empreendimentos residenciais com centros comerciais e espaço para escritórios (CALDEIRA, 2000 apud NASCIMENTO, 2006, p. 340).

⁶ Para mais detalhes sobre o Alphaville, ver Araújo (2016).

Figura 15 - Mapa de divisão dos condomínios fechados do Alphaville Lagoa dos Ingleses



Fonte: Portal Alphasul. Disponível em: <http://www.alphasulmg.com.br/arquivos/download-19.jpg>. Acesso em setembro de 2022.

Com efeito, progressivamente nota-se uma inflexão nos anseios que levam a população de alta renda a buscar tais “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2000), inicialmente como sítio de recreio (representando uma busca pela “fuga da cidade” e maior contato com a natureza) para, atualmente, moradia definitiva (associada não só à proximidade com a natureza, mas, sobretudo, à segurança que um condomínio murado, com tecnologia de segurança particular, forneceria). Nesse sentido, arrojadas estratégias de *marketing* vêm se moldando e se conectando desde a década de 1980, com novos desejos associados à autossegregação. Sobre a inflexão observada nos planos urbanísticos para os condomínios fechados, bem como nos atributos associados aos condomínios, Nascimento (2006) afirma que:

[...] as transformações ocorridas são reflexo não somente da mudança na legislação, como também nas alterações provocadas pelo próprio conceito de condomínio fechado, entendido agora como “novas cidades” que pretendem se desvincular da “antiga”, caótica, desordenada e violenta. [...] É possível perceber alterações no tipo de arquitetura adotada nas casas de construção mais recente no que se refere às dimensões e tipo de acabamento. O caráter rústico, predominante até então, cedeu lugar a um tipo de arquitetura que pretende impressionar, com utilização de diferentes materiais e formas

inusitadas, além do aparato de segurança (NASCIMENTO, 2006, p. 355-356).

Contudo, é importante frisar que as tipologias de enclaves fortificados observados em Nova Lima:

[...] possuem características de origem e formação bem diferentes e, no entanto, enquanto condomínios fechados, representam a mesma forma de segregação residencial e caráter de exclusivismo social. Na década de 1970, a busca pelo reencontro com a natureza e a qualidade de vida figurava sempre entre as razões de se adotar esse modo de viver. Já nos condomínios de ocupação recente, aliados a essas premissas estão segurança e status (NASCIMENTO, 2006, p. 340).

Em sua análise da pós-metrópole de Los Angeles, o geógrafo estado-unidense Edward Soja nos apresenta a um conjunto de seis discursos contemporâneos sobre as cidades, relacionando formas de reestruturação produtiva com formas de reestruturação urbano-regionais. Segundo Soja (2000), um novo padrão produtivo estava a surgir e a reestruturar as formas urbanas. Um deles é denominado “*Exopolis*”, surgida a partir dos processos de reestruturação produtiva iniciados na década de 1970, e caracteriza a reestruturação da forma espacial urbana, espraiada e descentralizada, transformando a metrópole desde seu interior ao exterior e desafiando as definições convencionais de urbano e rural. No discurso seguinte, o autor discorre sobre os conceitos de “metropolaridade” e de “Cidade Fractal” para ilustrar e descrever a formação do mosaico social reestruturado da pós-metrópole, com suas injustiças sociais e marginalidades étnicas em meio a ostensiva riqueza, utilizando como pano de fundo a pós-metrópole de Los Angeles/EUA. Aponta como, desde o início da década de 1990, uma geometria social polimórfica e fraturada surge a partir dos processos de reestruturação econômica e espacial.

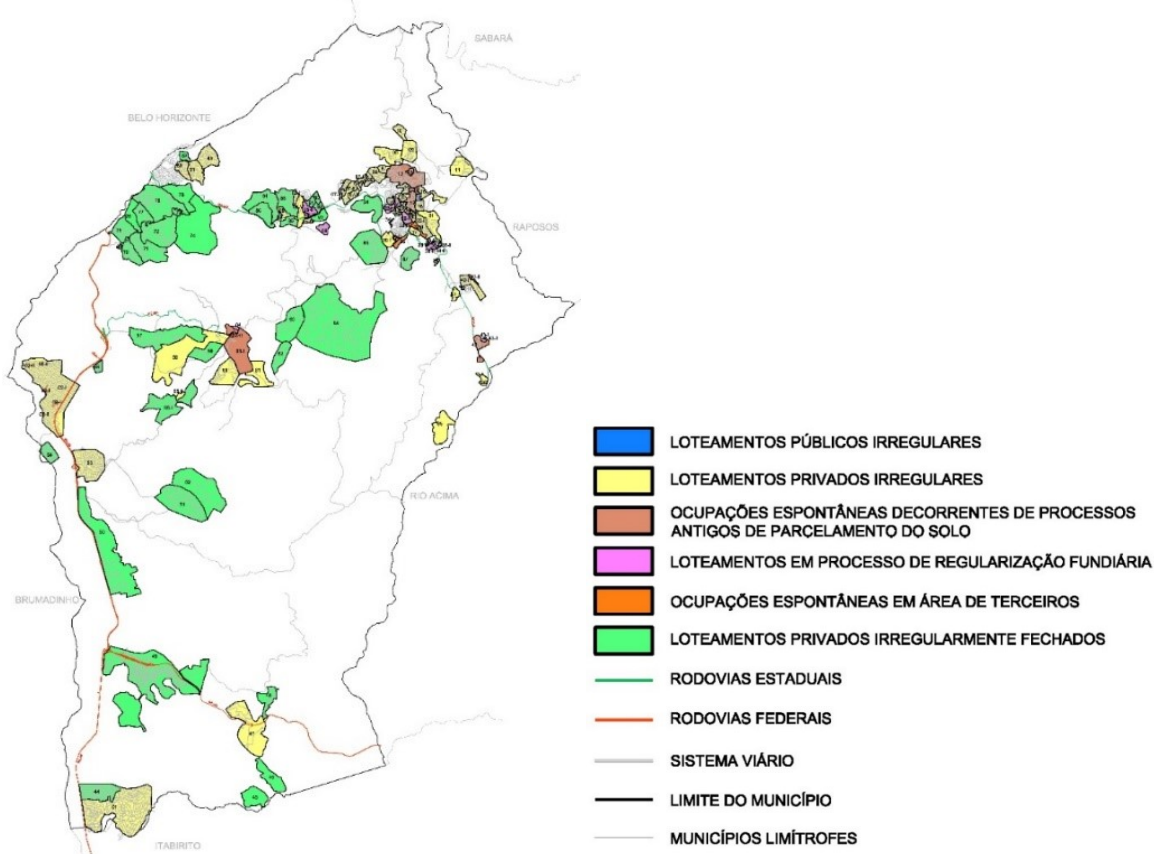
Podemos estabelecer um paralelo entre os discursos sobre a pós-metrópole de Soja e o processo de suburbanização do Vetor Sul da RMBH. Segundo Mendonça e Perpétuo (2006), há uma complementariedade entre os movimentos migratórios das classes sociais de maior renda e o das de menor renda:

[...] longe de constituir uma homogeneidade absoluta, este processo é acompanhado pela chegada de grupos sociais de baixa renda e baixa qualificação, configurando uma estrutura social bastante polarizada, em uma convivência que, longe de representar uma proximidade social, constitui a reprodução de esquemas tradicionais de relações de trabalho. [...] os grupos de alta renda vão se expandindo em um *continuum* urbano, na direção oposta do crescimento periférico de baixa renda. Entretanto, essa expansão tem

provocado um crescimento populacional socialmente polarizado, reproduzindo no Eixo Sul de expansão a polarização e o distanciamento social percebido no nível macro metropolitano (MENDONÇA; PERPÉTUO, 2006, p. 33).

O mapa da figura a seguir, extraído do Plano Municipal de Regularização Fundiária (PMRF) de Nova Lima, elaborado em 2013, indica os assentamentos irregulares do município, classificados segundo determinadas tipologias de loteamentos e ocupações. A legenda correspondente ao “loteamento privado irregularmente fechado” se refere ao que chamamos comumente de condomínio fechado – ou enclave fortificado nos termos de Teresa Caldeira. Já as ocupações espontâneas correspondem, em sua maioria, às vilas, favelas e assentamentos informais, predominantemente de interesse social; cabe destacar que alguns loteamentos irregulares também configuram tipologias de interesse social. Esse mapa nos apresenta não só o aspecto extensivo da urbanização em Nova Lima, bem como a espacialização das diferentes territorialidades presentes no município: de forma bem rígida e demarcada, cada segmento de classe social ocupa seu determinado território e constitui sua própria espacialidade, com pouca permeabilidade e/ou contato com grupos de outros estratos sociais.

Figura 16 - Assentamentos irregulares em Nova Lima



Fonte: Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável (PMRF) de Nova Lima, 2013.

As divisões entre os discursos da *Exopolis* e da Cidade Fractal são, segundo Soja (2000), artificiais, pois se encontram intrinsecamente entrelaçados, interpretados em combinação dialética. Em que pese as especificidades estruturais e históricas da pós-metrópole de Los Angeles, tais discursos nos permitem estabelecer correlações com o fenômeno da urbanização extensiva e de suburbanização no Eixo Sul da RMBH. Notadamente no município de Nova Lima, o que se observa é uma urbanização fragmentada, dispersa pelo território em inúmeros parcelamentos que se conectam a grandes eixos de ligação (como as Rodovias BR-040 e BR-356) com a principal centralidade da metrópole – o núcleo de Belo Horizonte e sua região central. A fractalização e exopolização rumo ao Eixo Sul se intensifica a partir da década de 2000, quando o fenômeno de suburbanização das classes altas deixa de ser pontual e se alastra de forma expressiva pelas áreas metropolitanas, passando a fazer parte do tecido peri-metropolitano (COSTA, 2003).

Essa complexa fragmentação sócio-espacial da metrópole no Eixo Sul revela a constituição, pelas classes mais altas, de espacialidades próprias que desafiam as tradicionais definições sobre cidade e não-cidade. Até onde se estende a metrópole da RMBH? O que constitui cidade nesse complexo arranjo espacial contemporâneo? Segundo Soja (2000, p.

339), “tratar de dar sentido a esta ‘constelação descontínua de fragmentos espaciais, peças funcionais e segmentos sociais’ nos leva a formulações mais atentas às novas formas urbanas que surgem na pós-metrópole”. Monte-Mór (2005) também discorre sobre a dificuldade em se delinear contornos a esse intrincado mosaico urbano-regional no Brasil:

Legalmente, no Brasil, cidades são definidas pelos perímetros urbanos das sedes municipais, e os territórios e populações considerados urbanizados incluem os perímetros das vilas, sedes dos distritos municipais. Entretanto, as áreas urbanizadas englobam amplas regiões circunvizinhas às cidades cujo espaço urbano integrado se estende sobre territórios limítrofes e distantes em um processo expansivo iniciado no século XIX e acentuado de forma irreversível no século passado. (MONTE-MÓR, 2005, p. 2)

Soja (2000) embasa sua análise dos fractais em Los Angeles utilizando dados censitários como população ocupada e postos de trabalho, evidenciando a formação ora de nichos espaciais de mão de obra especializada, geralmente habitados por população de ascendência anglo-saxônica, ora de nichos de mão de obra pouco qualificada, habitados por segmentos de renda mais baixa, como parte da população negra, imigrantes e, sobretudo, latino-americanos. No caso de Nova Lima, podemos estabelecer uma correlação recorrendo a Bhering e Monte-Mór (2003), que 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 sócio-espacial: 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. 5-6), cada qual em seu respectivo fractal. Essa polarização indica a consolidação de assentamentos residenciais de segmentos opostos do

espectro social e ocupacional, com pouca diversidade típica do cotidiano metropolitano (COSTA, 2003) e conformando territorialidades distintas.

O tópico a seguir tem como objetivo apresentar as características gerais do projeto CSul e discorrer sobre sua proposta enquanto subúrbio.

1.5 O subúrbio CSul

A CSul surge, no cenário apresentado na seção anterior, como uma proposta de mais uma territorialidade: um projeto de novo fractal, um subúrbio que se diferencia tanto dos tradicionais condomínios fechados implantados desde meados da década de 1950 quanto do Alphaville e condomínios posteriores a ele, também pautados pelo apreço ao status e à segurança.

De acordo com Freitas (2017), a proposta do *masterplan* da CSul é uma combinação entre grandes loteamentos fechados de alto padrão (comumente já praticados no município de Nova Lima) e modelos urbanos do Novo Urbanismo, escola de planejamento surgida nos Estados Unidos ao final da década de 1980 em oposição à escola modernista de planejamento. O Novo Urbanismo se difundiu nas diversas escalas do campo arquitetônico, por meio de congressos, práticas e manuais de alcance internacional e tem, em Jaime Lerner, seu maior expoente em solo nacional (FREITAS, 2017). A Carta do Novo Urbanismo, lançada em 1996, indica que 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 desenho urbano nas escalas do edifício, da rua, do quarteirão, do bairro, da cidade e da 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 subúrbios⁷.

Segundo Soja (2000), o Novo Urbanismo surge como uma combinação pós-moderna entre pós-suburbanismo contemporâneo e nostalgia histórica. Atualmente grande foco de planejadores, desenhistas urbanos e até mesmo ativistas ambientais, o objetivo é a recriação de alusões históricas e imagens agradáveis aos olhos, que se tornam evidentes nas peças de propaganda. Trata-se de:

⁷ Informação extraída do sítio *web* ArchDaily. O que é o Novo Urbanismo? Disponível em <https://www.archdaily.com.br/br/955574/o-que-e-o-novo-urbanismo>. Acesso em maio de 2021.

[...] uma transmutação historicista contemporânea do ideal da nova cidade, aliado a referências nostálgicas a pequenas cidades/vilas dos EUA, e pulverizadas nos centros urbanos e cidades exteriores atuais. Adicionados ao quadro estão os populares espaços públicos e a vida de pedestres isenta de carros romantizados por Jane Jacobs em seu antigo bairro de Greenwich Village, os designs anticrime do 'Espaço defensável' de Oscar Newman et al., e o suave ecossocialismo dos velhos Novos Povoados de Ebenezer Howard (SOJA, 2000, p. 354).

Se, num primeiro momento, os pioneiros do Novo Urbanismo visavam recriar cidades pré-industriais e da era pré-moderna a partir de uma “heterogeneidade controlada”, se inspirando, dentre outros, nas cidades-jardim de Ebenezer Howard – como Leon Krier (Europa), Andreas Duany e Elizabeth Plater-Zyberk (EUA) –, atualmente o que se observa é uma premissa de organização regional via comunidades compactas, com certos atributos associados (como bom planejamento urbano e regional, paisagismo, tratamento dos espaços públicos e áreas comuns, dentre outros). Em ambos os casos, prevalece a proposta de simulação controlada de uma vida comunitária romantizada, impulsionada e vendida pelos anúncios que acompanham os empreendimentos urbanísticos, conforme denuncia Soja (2000):

[...] intervenções de *marketing* oportunistas com hiper simulações de uma utopia urbana para a população de classe média afetada pela reestruturação econômica, temerosa pelo crime e ansiosa por novas e melhores imagens da vida pós-metropolitana. Mas também como as cidades-fronteira, estão capturando de forma crescente os imaginários urbanos contemporâneos, tanto populares como profissionais, influenciando nas práticas de construção da cidade em quase todas as pós-metrópoles (SOJA, 2000, p. 354-355).

A proposta da CSul encontra diálogo com os pressupostos do Novo Urbanismo e se tornam evidentes no discurso de Lerner. Segundo seu *site* oficial, a CSul possui quatro pilares que orientam a proposta do *masterplan* e da futura ocupação para a área: sustentabilidade; pessoas; inovação e tecnologia; planejamento e desenvolvimento. Como será demonstrado no capítulo seguinte, esses termos tornam-se recorrentes nos materiais de divulgação e nas discussões públicas do projeto – seja em seu Estudo de Impacto Ambiental (EIA), em palestras, audiências públicas ou eventos. Em audiência pública para apresentação do projeto à população de Nova Lima, foi repassado um vídeo institucional que reforça o Novo Urbanismo enquanto referencial para a concepção da CSul. O trecho abaixo é uma reprodução do áudio:

Onde os pedestres são preferência e não os carros? Onde a bicicleta é um meio de transporte e não apenas um lazer? Onde o verde é parte da vida

cotidiana e não só da paisagem? Onde o processo de urbanização se preocupa com a qualidade de vida dos moradores? É simples. Basta imaginar um lugar planejado verdadeiramente para as pessoas. Essa ideia conhecida como “Novo Urbanismo” inspirou o surgimento de soluções como as centralidades: áreas urbanas em que trabalho, moradia e lazer estão integrados, reduzindo a necessidade de deslocamento das pessoas. [...] A CSul Desenvolvimento Urbano é uma empresa que procura desenvolver soluções urbanas, econômicas, sociais e ambientais capazes de integrar moradia, trabalho, cultura e lazer. Para promover essas transformações do vetor Sul da RMBH, a CSul Desenvolvimento Urbano criou o *masterplan* CSul — localizado em Nova Lima, nos arredores da Lagoa dos Ingleses, o projeto CSul se propõe ser a âncora de implantação da centralidade Sul proposta pelo PDDI, atuando como indutor do desenvolvimento planejado de toda a região (CSul Desenvolvimento Urbano, 2016).

O empreendimento impressiona, ainda, pela grande extensão de área de projeto. Em entrevista com um dos idealizadores do *masterplan* e integrante do escritório de Jaime Lerner, tem-se uma explicação das dimensões territoriais da CSul, comparáveis ao plano original de Belo Horizonte. T tamanha extensão demanda, segundo o entrevistado, que a centralidade prevista para a CSul seja dotada de subcentros para atendimento às futuras porções/bairros:

Então, na concepção inicial, lá é tão grande que criamos subcentralidades para conduzir uma certa autonomia de cada porção porque é muito longe, é muito grande. Para se ter uma ideia, a Lagoa dos Ingleses é quase do mesmo tamanho que a Lagoa da Pampulha, ela é grande. A extensão toda, de uma ponta a outra da gleba, é equivalente – a gente viu na época lá – do centro de BH até a Pampulha e, para fazer isso, você atravessa 10, 20 bairros, né? Então nada mais normal que, com esse tamanho, tivesse vários subcentros. Com o tempo é saudável que tenha vários subcentros (Entrevista com arquiteto responsável pela concepção do *masterplan*, 2022).

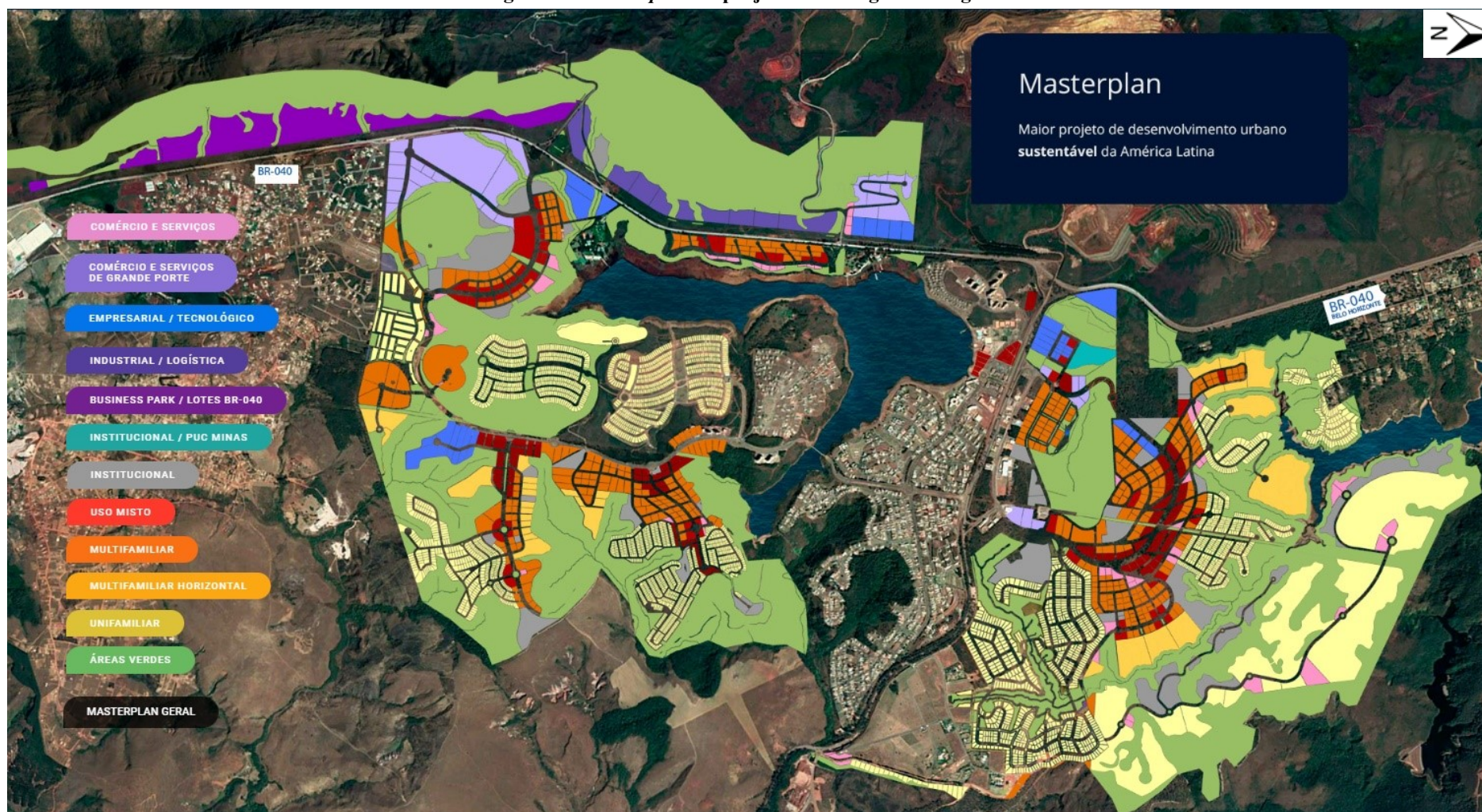
Outro entrevistado, arquiteto integrante da empresa CSul Desenvolvimento Urbano S/A, busca diferenciar o empreendimento de outros projetos imobiliários lançados no Vetor Sul da RMBH, afirmando não se tratar apenas de um novo loteamento, mas de uma proposta que denomina “desenvolvimento urbano”:

[...] a CSul não é uma loteadora, porque poderia ser assim, a CSul loteadora, como muitas empresas são e não tem problema nenhum; é uma atividade econômica importante aqui para o município. Mas a CSul se coloca como ‘CSul – desenvolvimento urbano’ (Arquiteto urbanista, integrante da CSul Desenvolvimento Urbano, 2022).

A Figura 17 ilustra o *masterplan* da CSul, 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

por sua atuação profissional, com amplo portfólio de projetos e obras realizadas, muitas vezes em articulação com governos locais. De acordo com Freitas (2017), há uma estratégia de associação do projeto ao nome de Lerner e também ao PDDI da RMBH como forma de legitimação:

O conceito da proposta e a participação de Jaime Lerner são considerados os grandes diferenciais do projeto e assumem lugar de destaque na divulgação oficial e notícias sobre o empreendimento. A ênfase dada aos diferenciais do projeto CSUL em relação aos condomínios fechados parte inicialmente de sua legitimação enquanto projeto estratégico, para além de sua condição de empreendimento comercial. Para tal, o projeto vem sendo articulado ao Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), em especial à diretriz de criação de uma metrópole polinucleada através do estímulo ao desenvolvimento de novas centralidades. Nesse sentido, o empreendimento é apresentado como resposta a uma demanda do planejamento regional, conforme cita o site oficial do empreendimento CSUL, “foi a partir do PDDI que o grupo de investidores responsável pela criação da CSUL - Desenvolvimento Urbano identificou a possibilidade de desenvolver projetos multissetoriais no eixo Sul da RMBH” (FREITAS, 2017, p. 221-222, grifos meus).

Figura 17 - *Masterplan* do projeto CSul Lagoa dos Ingleses

Fonte: *Sítio web CSul*. Acesso em agosto de 2022.

O entroncamento entre as rodovias BR-040 e BR-356 é visto pelos empreendedores da CSul como localização privilegiada para o desenvolvimento de um polo econômico na região. De acordo com o Estudo de Impacto Ambiental, elaborado em 2015:

Esse entroncamento estratégico tem condições de ser base para o desenvolvimento turístico, ambiental, urbano e de exploração mineral que ocorre no sul da metrópole, sendo necessário e desejável que esse polo se consolide para que se atinja um maior equilíbrio territorial na RMBH, uma nova frente de desenvolvimento fora dos limites de Belo Horizonte (MYR PROJETOS, p. 74, 2015).

A apresentação da CSul por seus empreendedores tem a ênfase nos atributos ambientais e paisagísticos da região como forte característica e como diferenciais e atrativos. Para tanto, a proposta é de que mais de 60% do território da CSul seja mantido em terreno natural, de modo que o índice de área verde por habitante seja de 120m² – número seis vezes maior do que a média da RMBH⁸. As áreas em verdes no *masterplan* ilustram as propostas de áreas vegetadas. No sopé da Serra da Moeda, ao longo da Rodovia BR-040, está prevista a implantação de uma Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) de cerca de 320 hectares. Segundo o EIA e o Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (RIMA), a proposta é de que essa RPPN conte com trilhas e equipamentos recreativos e educacionais para uso turístico. Além disso, praticamente toda a borda do empreendimento é composta por áreas verdes que englobam, em maioria, áreas de preservação permanente ao longo de cursos d'água, áreas com cobertura vegetal restritiva, áreas com declividade acima de 47%, áreas de influência de cavernas, áreas de reserva legal, áreas zoneadas como Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) segundo o Plano Diretor de Nova Lima, totalizando cerca de 850 hectares.

As áreas em tons de roxo e azul, por sua vez, indicam terrenos destinados a usos não-residenciais de grande porte, tais como equipamentos de uso industrial e/ou de logística. Em sua grande maioria, concentram-se ao longo da Rodovia BR-040, localização estratégica para escoamento da produção – destaque para a legenda “*Business Park*”, referente a área para instalação de indústrias com certificação de tecnologia de ponta e baixo impacto ambiental, bem como indústrias de suporte ao transporte, armazenamento e distribuição de cargas.

Áreas em rosa indicam terrenos destinados a atividades comerciais e de serviços de pequeno ou médio porte, enquanto áreas em cinza ilustram terrenos destinados a edificações

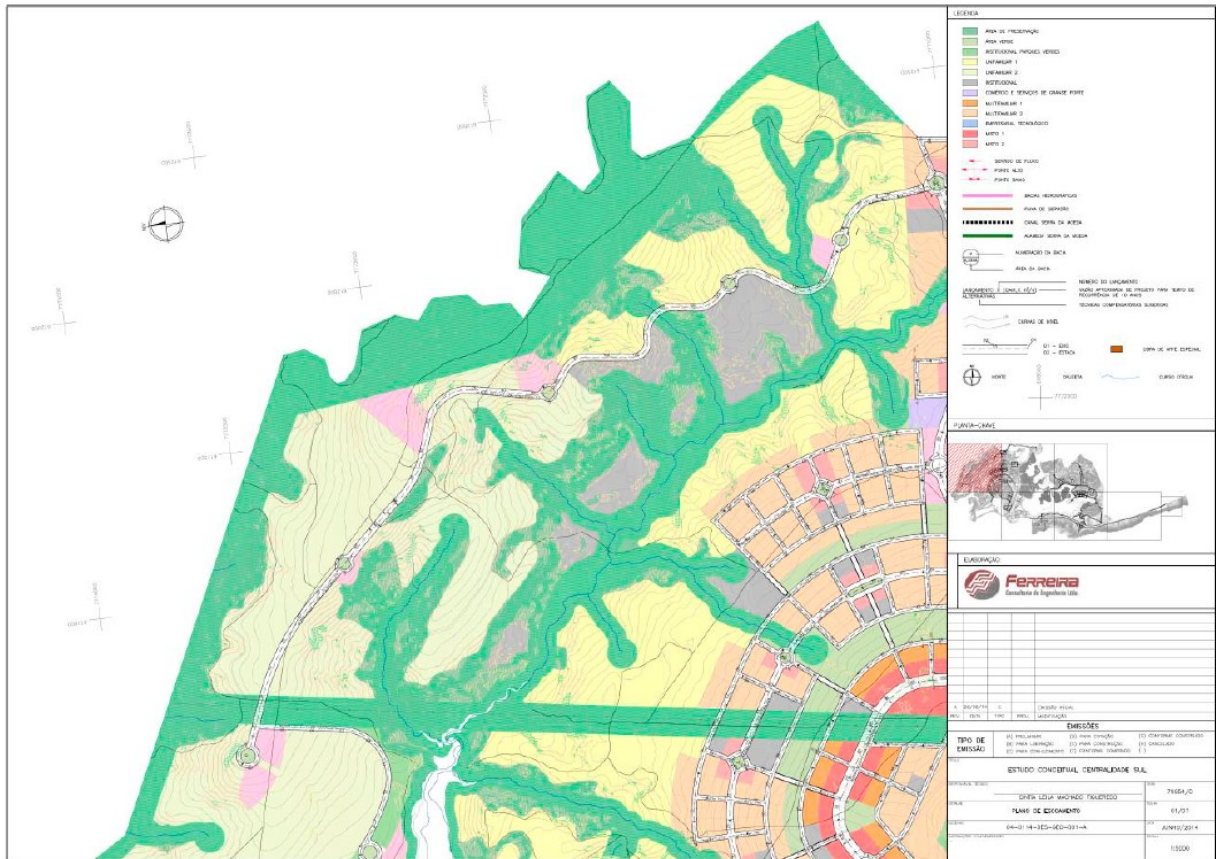
⁸ Informação extraída do sítio *web* CSul. Acesso em outubro de 2021.

de uso institucional, como equipamentos urbanos e/ou comunitários, a serem discutidos junto ao município de Nova Lima quando da aprovação dos projetos de parcelamento do solo. A única exceção é o terreno da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC Minas) Vetor Sul, em tom de verde, a ser situada nas proximidades do entroncamento entre as Rodovias BR-040 e BR-356. Recém anunciada como parceira da CSul Desenvolvimento Urbano S.A, o terreno da PUC Minas não constava na primeira versão do *masterplan*, tendo sido alterado e publicado no site oficial do projeto em 05 de outubro de 2021.

Por fim, áreas em tons de amarelo, laranja e vermelho indicam terrenos destinados ao uso residencial ou misto (em vermelho), diferenciando por cor o tipo de ocupação – unifamiliar, multifamiliar e multifamiliar horizontal. Por dedução, acredito que a categoria de uso multifamiliar permite verticalização, visto que já é possível perceber torres de 17 pavimentos em construção na área do empreendimento, às margens da Av. Wimbledon.

Apesar de as informações disponibilizadas nos canais de comunicação do projeto referirem-se, quase exclusivamente, ao *masterplan*, há trechos do EIA que indicam um maior grau de detalhamento, ainda que em fase conceitual, com soluções projetuais para o sistema viário, redes de saneamento e, inclusive, divisão de lotes. Em entrevista com um dos idealizadores do *masterplan*, integrante do escritório de Jaime Lerner, foi informado que todos os estudos referentes à concepção do projeto se iniciaram em meados de 2014, tendo sido finalizados em setembro de 2021 e entregues ao empreendedor, que tem, desde então, dado prosseguimento às etapas de aprovação do licenciamento ambiental de cada fase do projeto.

Figura 18 - Prancha de estudo conceitual da CSul, com maior detalhamento de sistema viário e de áreas ocupadas

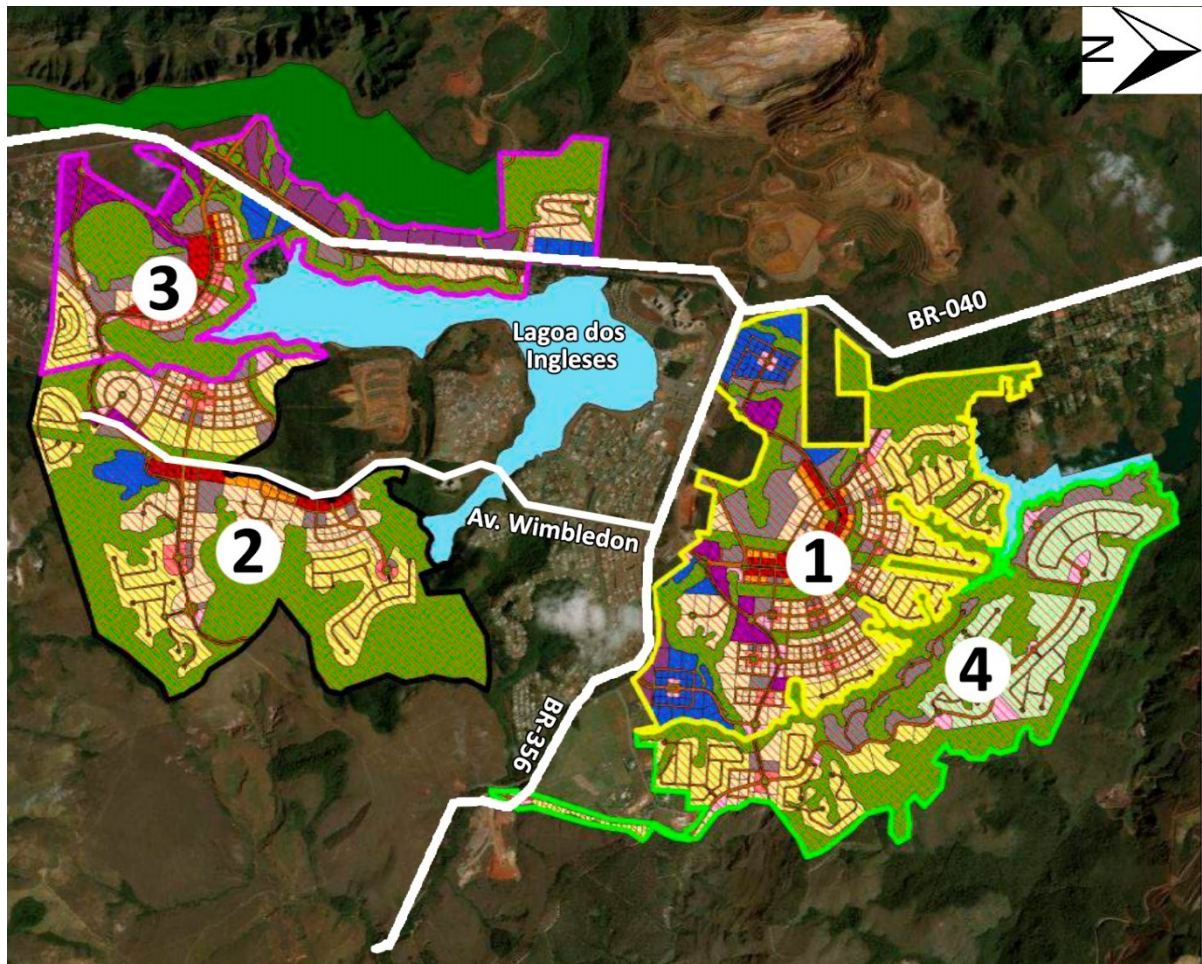


Fonte: Myr Projetos, 2015.

O projeto prevê que a ocupação da área, que se dará ao longo de 50 anos, ocorrerá em quatro etapas⁹. A proposta é que a implantação se inicie pela estruturação e consolidação da ocupação na porção sul do projeto, nas adjacências da Lagoa dos Ingleses e do Alphaville e siga para o norte posteriormente, transpondo a Rodovia BR-356. O primeiro empreendimento lançado pela CSul foi o condomínio fechado Costa Laguna e seu sucessor foi o Reserva Laguna, lançado no fim de 2021; ambos se localizam na porção sul. A figura a seguir, extraída do Parecer Único n. 0450015/2018 do COPAM, elaborado pela Superintendência de Projetos Prioritários (SUPPRI), ilustra as quatro fases previstas para implantação do projeto.

⁹ Uma primeira versão, apresentada no EIA, indicava oito fases para implantação completa do empreendimento. Mediante solicitações de maiores esclarecimentos acerca da disponibilidade hídrica local para atendimento à população futura estimada, foram realizados estudos hidrológicos pelo empreendedor, culminando na alteração do projeto para quatro fases, conforme indicado no Parecer Único do COPAM em favor da aprovação da Licença Prévia.

Figura 19 - As quatro fases do projeto CSul



Fonte: COPAM, 2018. Adaptação: autora, 2021.

A primeira fase, situada entre o entroncamento das rodovias BR-040 e BR-356, duas significativas vias estruturadoras do tráfego metropolitano, tem como objetivo a atração de atividades e empreendimentos empresariais de maior porte, geradores de trabalho e renda para a região. A segunda fase, localizada no prolongamento da Av. Wimbledon, via coletora que parte da BR-356 e atravessa o Alphaville, tem como proposta promover a continuidade da ocupação territorial da fase II do Alphaville. A fase três, por sua vez, que engloba terrenos lindeiros à BR-040, ao condomínio fechado *Ville des Lacs*, bem como trecho às margens da Lagoa dos Ingleses, prevê a implantação de uma via de ligação entre a Av. Wimbledon com a rodovia, além de mais um trevo na BR-040. Por fim, a fase quatro, situada aos fundos da fase 1, em área próxima à Lagoa do Miguelão, se destina à implantação de ocupações de tipologia unifamiliar de baixa densidade, de modo que a justificativa para que essa seja a última fase seria o alto custo de implantação de infraestrutura (viária, de saneamento e de energia elétrica). De acordo com o Parecer Único da SUPPRI em favor da concessão da Licença Prévia, a disponibilidade hídrica existente é suficiente apenas para atender às duas primeiras

fases do empreendimento, de modo que a implantação das fases três e quatro deverá ser acompanhada por soluções de abastecimento (superficiais e subterrâneas), dado que será abordado com maiores detalhes em tópico do Capítulo 3.

Utilizando os conceitos de Soja (2000), podemos compreender o projeto CSul como mais um fractal no Vetor Sul da RMBH. Trata-se de uma proposta de subúrbio que representa aumento de escala e de diversificação dos empreendimentos comumente já praticados no Eixo Sul: uma proposta de centralidade que associa condomínios fechados e empreendimentos multiuso, organizados segundo um desenho urbano que segue os preceitos do Novo Urbanismo. Apresenta grupo controlador formado por um conglomerado de grandes empresas de segmentos diversos, todas de capital aberto. Dentre os empreendimentos previstos em seu interior e propagandeados em seu *site* oficial – que serão devidamente detalhados no Capítulo 2 –, destaca-se a chegada de empresas internacionais ligadas a setores de alta tecnologia, como as fábricas produtoras de biomedicamentos BIOMM e BIOTECH Town, já implantadas na área e em expansão. Esse aspecto evidencia uma das características da expansão *exopolitana*: a cidade de dentro para fora, projetada para a atração de investimentos externos e fortemente determinada por forças exógenas globalizantes.

A determinação da forma urbana por forças exógenas externas ao campo do urbanismo revela-se, também, na atuação do poder público estadual e municipal. Em março de 2021, o Governo de Minas Gerais assinou um protocolo de intenções com a Prefeitura de Nova Lima para a iniciativa Projeto Colossus, que prevê o investimento de US\$ 4 bilhões e geração de até 13 mil empregos em Nova Lima. A parceria envolve um pacote tributário que inclui isenção de impostos – como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), bem como redução do Imposto Sobre Serviços (ISS) – como forma de atração de fábricas de tecnologia de ponta, sendo a primeira delas uma fábrica de componentes para carros elétricos da multinacional Bravo Motors.

Bentes (2010) nos fornece um breve panorama acerca dos recentes processos de suburbanização a partir da implantação de GPU:

A implantação de grandes empreendimentos e equipamentos desconectados dos núcleos urbanos consolidados são *catalisadores dos novos processos de ocupação e organização do território*, formando núcleos urbanos, mas sem a estrutura tradicional de referência. Esses empreendimentos possuem um efeito multiplicador para a ocupação de diferentes áreas, que passam a receber projetos empresariais e mega eventos, utilizados como *alavanca do novo processo de urbanização e da formação de novas centralidades* (BENTES, 2010, p. 5, grifos meus).

Assim, será interessante acompanhar o que a indução dessa nova centralidade metropolitana irá provocar em termos interescales: quais serão os impactos sobre as dinâmicas locais em Nova Lima? E no entorno imediato do empreendimento? E sobre a RMBH? Até o presente momento, foram anunciadas indústrias da área de biotecnologia, automobilística, além de dois condomínios fechados (Costa Laguna e Reserva Laguna).

Segundo Mendonça e Perpétuo (2003), à intensificação de condomínio fechados soma-se a intensificação de loteamentos populares e ocupações espontâneas, ocasionando uma tendência de reforço à polarização social:

Não se pode dizer que a expansão metropolitana no eixo sul é caracterizada apenas (ou mesmo predominantemente) por segmentos populacionais de alta renda, ainda que estes sejam os definidores dessa expansão. Em verdade, a intensificação da ocupação dos condomínios fechados, lugar de autosegregação dos grupos sociais de alta renda, tem promovido também a mobilidade residencial de grupos sociais compostos por trabalhadores de baixa renda e baixa qualificação, que vem a configurar uma rede de prestadores de serviços para tais condomínios (MENDONÇA; PERPÉTUO, 2003, p. 26).

Em entrevista realizada com uma agente que participou das discussões acerca da aprovação do licenciamento ambiental da CSul e que se posicionou fortemente contra a implantação do projeto, é possível observarmos uma apreensão acerca do aumento da polarização social não somente no Eixo Sul da RMBH, como também em contraste com a expansão sentido Vetor Norte:

O que eu percebo e que é uma sistemática do planejamento urbano do Brasil que se reproduz na região metropolitana, principalmente na região Sul, que eu falo que o tsunami da pobreza de Belo Horizonte foi para a região Norte, pegou ali Ribeirão das Neves, Esmeraldas e o tsunami da riqueza pegou a região Sul. Na região sul você tem duas questões seríssimas que são os guetos, então essa reprodução dos guetos dos ricos como se isso fosse uma solução de habitação segura, totalmente exclusiva porque em nenhum momento ela é múltipla, integrativa, ela é uma solução muito baseada na sociedade americana e dentro de um contexto, assim... sem noção. Então *o que eu percebo é que a CSul vai reproduzir já uma dinâmica de ocupação, [...] vai reforçar ainda mais uma dinâmica de ocupação completamente sem conexão com o social e com o ambiental, em prol de uma classe social dominante* (Entrevista com ativista ambiental e ex-integrante do CDDM-RMBH, 2022, grifos meus).

Essa polarização social expressa nos fractais do Eixo Sul – e possível tendência de seu reforço, se considerarmos as categorias de empreendimentos lançadas e/ou anunciadas pela CSul até o momento – contrasta com o discurso propagandeado pelos empreendedores da

CSul, constante nas falas de seus representantes (como Jaime Lerner), nas imagens veiculadas e nas diversas estratégias de *marketing* adotadas, conforme será abordado no capítulo seguinte.

Figuras 20 e 21- Maquetes virtuais elaboradas para o projeto CSul



Fonte: Sítio *web* CSul. Acesso em março de 2022.

Trata-se, portanto, de uma manipulação sutil da consciência urbana e das imagens, com vista à consolidação de um imaginário urbano uniformizado segundo determinados

atributos universalizantes – como sustentabilidade, inovação tecnológica, qualidade de vida, contato com a natureza e segurança. Por sua vez, o *masterplan* do CSul representa a precessão do simulacro de Jean Baudrillard: a representação cartográfica priorizada em detrimento do território, subordinando e sintetizando a proposta de cidade a uma 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 deverá se desenvolver a ocupação do território pelos próximos 50 anos e cristalizando a imagem da cidade a uma única leitura. Portanto, podemos inferir que, dificilmente, haverá aberturas a manifestações espontâneas não previstas pelas formas de representação pré-determinadas.

Observamos, em conclusão, que o projeto CSul apresenta uma proposta de subúrbio que representa uma frente de expansão urbana diferenciada dos outros empreendimentos lançados no Vetor Sul da RMBH. Ainda que guarde semelhança com seu predecessor Alphaville Lagoa dos Ingleses, representa massivo aumento de porte e escala em relação ao condomínio fechado. Ainda, se revela não somente uma proposta de expansão por áreas residenciais, mas evidencia o caráter *exopolitano* detalhado por Soja (2000) ao direcionar seus objetivos para a atração de empreendimentos externos – como indústrias multinacionais de tecnologia de ponta. Nesse sentido, se aproxima das manifestações de expansão suburbana exemplificadas no presente capítulo e corrobora os argumentos tanto de Keil – acerca da vastidão de possibilidades de crescimento e formas suburbanos – quanto de Lefebvre e Monte-Mór no que se refere ao processo de explosão das cidades e de urbanização extensiva. Por fim, ao se valer do prestígio de um arquiteto renomado à frente de seu *masterplan* e de preceitos do Novo Urbanismo, adquire legitimidade e aceitação perante o campo do planejamento urbano, bem como da opinião popular.

Como sequência, o próximo capítulo se propõe a avaliar criticamente as estratégias de marketing urbano adotadas pelos empreendedores da CSul, tanto para caracterização do projeto quanto nas peças publicitárias veiculadas a ele. Ainda, direciono o olhar a uma análise dos diversos agentes privados envolvidos – direta ou indiretamente – na produção (ou no anúncio e na promessa de ganhos locacionais) do projeto.

CAPÍTULO 2. Economia política da produção do projeto CSul: agentes privados, estratégias de *marketing* urbano e renda da terra

Este capítulo destina-se a uma análise dos agentes privados responsáveis pela produção e reprodução do projeto CSul, utilizando como referência bibliográfica autores ligados ao campo da Economia Política da Urbanização (como Topalov, Lojkine, Harvey e Arantes). O intuito é investigar criticamente o modo de atuação de cada agente – seja responsável direto, como os integrantes do Grupo Controlador, sejam atores e/ou empreendimentos associados, instalados e previstos até o momento, atraídos pela promessa de ganhos locacionais. No capítulo, também está incluída uma análise da relação entre as estratégias de *marketing* adotadas para divulgação da CSul, bem como da atração de rendas proporcionada por Grandes Projetos Urbanos.

2.1 Agentes privados e frações de capital envolvidas na produção do projeto CSul

As Condições Gerais de Produção (CGP) são formas de capital social que não geram mais-valor e que são indispensáveis à reprodução capitalista. Em outros termos, configuram estruturas que o capitalismo não é capaz de produzir inteiramente sozinho e que são necessárias a ele. Englobam o conjunto e a articulação espacial de infraestruturas físicas necessárias à circulação, os equipamentos coletivos para reprodução da força de trabalho e o conjunto de empresas capitalistas cooperando entre si no espaço (LOJKINE, 1997; TOPALOV, 2006).

A urbanização capitalista é uma multitude de processos privados de apropriação do espaço – regidos por lógicas próprias de valorização do capital – que não garantem a reprodução das CGP. É o espaço urbano o *locus* das CGP, de modo que a cidade surge como “valor de uso complexo”, um valor de uso inerente ao funcionamento do capitalismo. Capitalistas podem produzir parte do valor de uso complexo da cidade ora de forma coordenada, ora de forma anárquica. Contudo, é o Estado que surge, na maior parte das situações, fornecendo esse valor de uso complexo por meio da criação das CGP (LOJKINE, 1997; TOPALOV, 2006).

Assim, o processo de urbanização capitalista apresenta natureza contraditória, conforme apontado por autores como Lojkine (1997) e Topalov (2006), pois identificam-se limites à socialização das forças produtivas no espaço urbano que vão além da produção das CGP, a saber: a) incapacidade dos capitalistas em produzir elementos não-rentáveis do valor

de uso complexo (como infraestruturas de grande porte); b) a busca pelo lucro individual privado por parte de cada capitalista, o que gera uma competição anárquica que compromete a formação e a sustentabilidade do sistema espacial e c) a questão da propriedade da terra, pois é necessário pagar a renda da terra para ter acesso às CGP, de modo que o valor do solo, caso a renda fundiária seja muito elevada, pode prejudicar os capitais.

No caso da CSul, podemos encontrar indícios de que o grupo de capitalistas responsável pelo projeto buscou articular-se com vista à minimização ou superação dessas contradições. Com relação à contradição “a”, podemos observar que parte da infraestrutura de grande porte (como a Rodovia BR-040, por exemplo, importante eixo de escoamento de produção e circulação regional e interestadual) já se encontra instalada. Contudo, seguindo a tendência de empreendimentos comumente praticados no Vetor Sul da RMBH, os empreendedores do projeto CSul serão responsáveis pelo custeio e implantação de toda a infraestrutura necessária aos futuros 109.000 habitantes – como redes de pavimentação, saneamento, energia e abastecimento de água. Ainda seguindo o modelo de gestão dos condomínios fechados existentes, a fiscalização e manutenção das áreas comuns ficará a cargo de uma associação e de empresas de segurança privada, conforme anunciado nas redes sociais do projeto¹⁰. As contradições “b” e “c” foram contornadas por meio de uma grande articulação entre as empresas para a viabilização do projeto. Conforme nos foi possível observar no Quadro 2, poucas das empresas integrantes do chamado Grupo Controlador da CSul pertencem ao mercado imobiliário ou a setores ligados à produção do espaço. São grandes empresas de capital aberto de setores variados, como produção de alimentos, infraestrutura para a construção civil, combustíveis líquidos etc. Através da constituição da *holding* CSul Desenvolvimento Urbano S/A, foram capazes de formar uma rede de cooperação coordenada em detrimento da competição anárquica entre capitalistas – o que, de forma alguma, está isenta de ocorrer entre o Grupo Controlador e outros agentes – e adquirir o grande terreno restante das fases I e II do condomínio Alphaville, de mais de 2.700 hectares.

O geógrafo britânico David Harvey (2005), por sua vez, utiliza o termo “ambiente construído”, similar ao conceito de CGP, para designar 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. Esse ambiente construído apresenta como características a imobilidade espacial, a longevidade, o elevado

¹⁰ Informação extraída do perfil oficial de *Instagram* do projeto. Disponível em <https://www.instagram.com/p/CPRZ-JEFNan/>. Acesso em agosto de 2021.

custo de investimento e a dificuldade de alteração. Assim como as CGP, o ambiente construído é criado para um determinado contexto sócio-espacial e econômico – em outras palavras, para um modo de produção específico no tempo e no espaço –, de modo que alterações são comportadas dentro de um limite que pode estabelecer entraves a processos futuros de acumulação. Isso implica em uma constante necessidade de renovação, e essa é uma das contradições do capitalismo.

Harvey (2005) objetiva compreender o processo urbano sob o capitalismo, analisando suas contradições, as leis gerais de acumulação, aspectos sobre a circulação e a luta de classes. Para o geógrafo, 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 Harvey e à presente pesquisa), por sua vez, comporta os investimentos no ambiente construído. Importante salientar que, sobretudo em momentos de crise, agentes capitalistas podem transitar entre circuitos como forma de driblar a desvalorização do capital. Assim, uma crise no setor primário pode, por exemplo, levar capitalistas a se “refugiarem” no setor secundário, de modo que empresas não ligadas ao setor imobiliário adentram no campo da produção do espaço. Em outros casos, uma crise no setor primário que gere sobreacumulação pode provocar desvalorização no setor secundário, ou seja, a perda de capital no ambiente construído, de modo que soluções como projetos de substituição e/ou renovação urbana podem ser empreendidos. Portanto, podemos concluir que o ambiente construído está sujeito a uma série de pressões permanentes do capital e não apresenta tanta estabilidade como o conceito faz parecer.

A CSul parece representar 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, são quase 3.000 hectares de área a ser construída, que irá comportar mais de 34 mil unidades domiciliares; em termos populacionais, temos o acréscimo de 109.000 habitantes e, por fim, em termos financeiros, o investimento é

estimado em R\$ 1.950.000.000,00 (um bilhão e novecentos e cinquenta milhões) para o projeto¹¹.

Freitas (2017) afirma que a realização de grandes intervenções urbanas necessita de uma coalização de forças entre agentes envolvidos na produção do espaço. Cada agente é responsável pela mobilização de seu capital na viabilização do empreendimento – seja ele econômico, conversível mais diretamente em dinheiro; social, geralmente instituído pelo pertencimento a determinado grupo social ou cultural, adquirido na forma de qualificações educacionais ou em sua forma objetificada.

No caso da CSul, o capital em sua forma econômica se manifesta, sobretudo, pelas empresas integrantes da *holding* CSul Desenvolvimento Urbano S/A: Tangará Foods, BMPI, Grupo Asamar S/A, Alicerce Empreendimentos, Mindt, AGHC Participações S/A e 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. 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 2 - 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 S/A | 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.

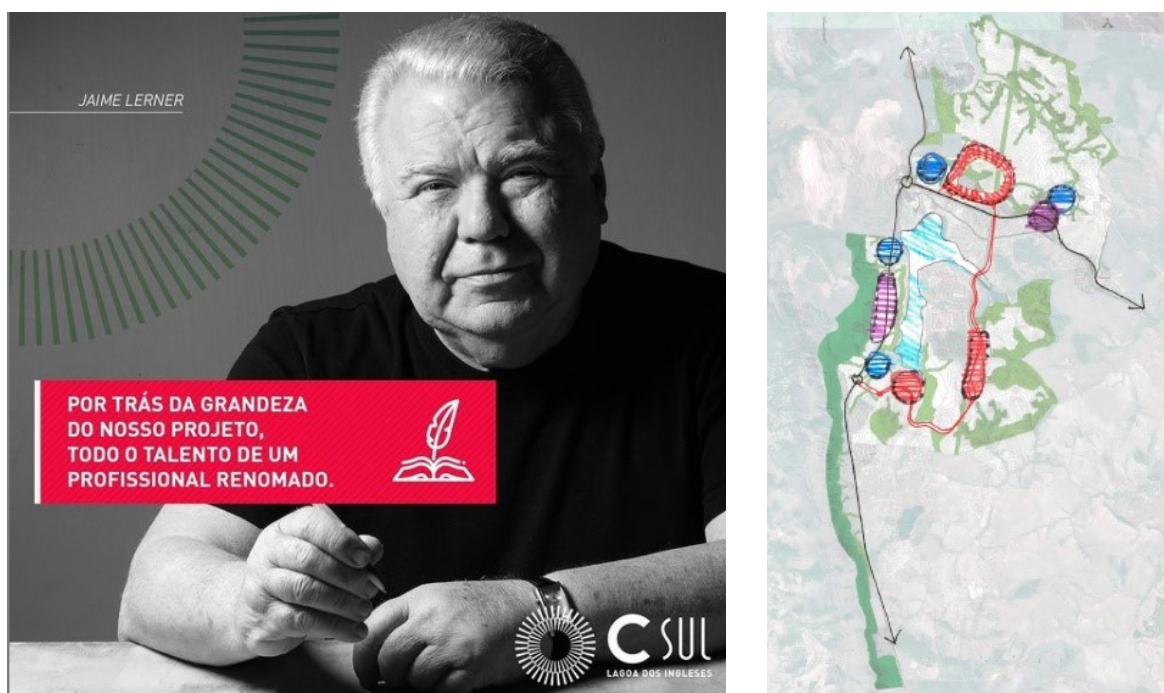
Além das empresas responsáveis pelo empreendimento, é relevante uma análise dos segmentos técnicos envolvidos em sua produção. Segundo Freitas (2017, p. 65), “a ciência

¹¹ Informação extraída do sítio *web* CSul. Disponível em: <https://www.csullagoadosingleses.com.br/localizacao/>. Acesso em julho de 2021.

urbanística se orienta, na prática, por representações da realidade legitimadas por linguagem técnica, instituições burocráticas e manipulação demiúrgica da cidade por seus planejadores”. Jaime Lerner e 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 e Gustavo Penna enquanto contratado para realização de diversas obras públicas junto à Prefeitura de Belo Horizonte e ao Governo do Estado de Minas Gerais. 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 EIA/RIMA do projeto como potencialidades. Como aponta Kapp (2021, não publicado), 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 à 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 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 22 - 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”¹². 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 (Banco Interamericano de Desenvolvimento, 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 os agentes ocupam dentro do campo. Por exemplo, o sócio-diretor e responsável técnico pela empresa, o arquiteto Sergio Myssior, que

¹² Informação extraída do sítio web da empresa. Disponível em: <https://grupomyr.com.br/>. Acesso em julho de 2021.

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 Arquitetos do Brasil (IAB) e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), bem como é comentarista na Rádio CBN. Tais experiências 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 acumulação de capital cultural e político em torno do projeto também surge relatada nas entrevistas realizadas:

[...] trouxeram os melhores técnicos do Brasil, renomados, gente como o Jaime Lerner, e daqui da região de Belo Horizonte eles também contrataram os melhores, muita gente inclusive que tinham participado do Estado e pessoas que, inclusive, você conversa, que tem um diálogo, então pessoas que davam uma roupagem realmente de sustentabilidade para aquele empreendimento. Então você tinha, a par a questão residencial com essa qualidade ambiental, qualidade urbanística e todo esse amparo por trás de técnicos e profissionais renomados (Entrevista com ex-diretora da ARMBH, 2022).

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).

É curioso destacar que a CSul representa um modelo de empreendedorismo urbano *sui generis*, que se distancia da manifestação mais comumente observada: no lugar de uma articulação entre agentes públicos e privados, tendo como centro uma figura pública que assume papel de protagonismo – por exemplo, um prefeito ou governante de postura empreendedora, como é o caso de Grandes Projetos Urbanos recentes, como o caso da requalificação da região portuária do Rio de Janeiro (Porto Maravilha) –, tem-se uma modalidade privada de empreendedorismo urbano, na qual o empreendedor é o responsável

integralmente pelo projeto e sua implementação, cabendo ao poder público a incumbência de validação e aprovação.

Além disso, 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.

Foto 1 - Mosaico de fotos de torres em construção pela RKM Engenharia, na Av. Wimbledon



Fonte: Acervo próprio, abril de 2022.

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, seguindo a intenção dos empreendedores em atrair indústrias de tecnologia de ponta, foram incorporadas à CSul as fábricas de biotecnologia BIOMM e BIOTECH Town, além de outras empresas da

área de produção de medicamentos, como Suprimed (fornecedora de suprimentos para área médica), Visiontech (área de oftalmologia) e CMOS Drake (produtora de desfibriladores). Também 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 e em terreno de 95 mil m² doado pela CSul Desenvolvimento Urbano S/A – estratégia utilizada para atração desse tipo de equipamento. Um dos entrevistados, responsável pela concepção do *masterplan*, destacou em sua fala a presença dos equipamentos educacionais, dentre outros empreendimentos, como indutores de centralidades:

[...] tem vários ativos que já existiam na época, além dos Alphavilles. Tinham os equipamentos educacionais, a própria Fundação Dom Cabral que se instalou lá e é uma instituição de excelência a nível internacional, então *tinham vários componentes que já se apresentavam para fortalecer essa centralidade* e isso está a acontecer cada vez mais. [...] Uma das características do Lerner aqui enquanto prefeito e governador foi um trabalho forte de atração de investimentos e foi muito claro que tinha que trazer empregos qualificados para fazer a economia girar, crescer e todos se beneficiarem, criar uma cadeia de fornecedores. Então a gente sempre insistiu também com a CSul nesse lado e eles estão fazendo isso muito forte, estão se instalando empresas novas lá, tanto na área de serviços, comercial, como empresas mesmo. Eles atraíram lá a Biotech Town, que é uma incubadora de *startups*, então toda essa questão de tecnologia e de inovação eles estão trabalhando muito bem, eles querem realmente ter a marca da inovação na parte de empregos, é bem bacana (Entrevista com arquiteto responsável pela concepção do *masterplan*, 2022, grifos meus).

Está prevista, também, a instalação de um parque industrial de carros elétricos da empresa Bravo Motors Company – multinacional argentina com operações iniciadas em 2008 sediada no Vale do Silício (Califórnia, EUA) que prevê um investimento de R\$ 25 bilhões na região (BIANCHETTI, 2021). Em julho de 2022, a Bravo Motors estabeleceu parceria com outra empresa multinacional, a estadunidense Rockwell Automation, especializada em processos industriais, como criação de fábricas e de linhas de produção. Segundo a Carta de Intenções assinada pelas empresas em 2021, a perspectiva é que seja construído um complexo industrial de mobilidade elétrica no qual serão produzidos carros, baterias e outros componentes automotivos. Intenciona-se uma capacidade de produção de mais de 22.000 veículos e 43.000 baterias por ano a partir de 2024, ampliando ainda mais essa produção em 2029, ano da conclusão da implantação desse megaprojeto cuja expectativa é de geração de até 14 mil empregos diretos e indiretos em Nova Lima. Conforme constatado nas entrevistas

realizadas, os empreendedores e a Prefeitura de Nova Lima almejam inserir o Brasil no circuito global da mobilidade elétrica¹³.

Figura 23 - Maquete de complexo da Bravo Motors a se instalar em Nova Lima



Fonte: sítio *web* BMVI. Acesso em setembro de 2022.

Com relação ao uso residencial, os condomínios fechados Costa Laguna e Reserva Laguna são projetos de autoria da empresa Costa Laguna SPE Empreendimentos Imobiliários S/A, ambas criadas em 2013. Os sócios de ambas – Maury Fonseca Bastos e Gustavo Luís Barreiro – são os mesmos da empresa responsável pela CSul, a CSul Desenvolvimento Urbano S/A¹⁴. De acordo com as entrevistas realizadas, ambos os empreendimentos são anteriores à CSul, já se encontravam aprovados pela Prefeitura Municipal de Nova Lima (PMNL) e foram incorporados ao projeto: “[...] quando eles adquiriram a gleba lá atrás, o dono anterior já tinha aprovado dois condomínios horizontais, então, pelo fato de ser muito trabalhoso refazer tudo, eles mantiveram esses condomínios e lançaram” (Entrevista com arquiteto responsável pela concepção do *masterplan*, 2022). Segundo informações coletadas em visita ao estande de vendas da CSul, haverá, ainda, um terceiro loteamento, ainda sem denominação, com lançamento previsto para 2022 na porção sul da área.

¹³ Informação extraída do sítio *web* InsideEVs, em artigo ‘Empresa argentina Bravo faz aliança com gigante industrial Rockwell para criar um polo de produção de veículos e baterias em MG’. Disponível em: <https://insideevs.uol.com.br/news/595651/fabrica-carros-eletricos-mg-bravo/amp/>. Acesso em agosto de 2022.

¹⁴ Informação extraída do sítio *web* Costa Laguna. Disponível em: <https://www.costalaguna.com.br/grupo-csul/>. Acesso em julho de 2021.

Além disso, foi destacado pelo entrevistado a troca constante de sócios da CSul Desenvolvimento Urbano. Em trecho em que o entrevistado comenta sobre a compra da gleba da CSul, é afirmado que “[...] um grupo comprou e passou para outro, esse grupo está mudando os sócios, volta e meia essa parte muda, realmente, essa parte muda tanto que não tem um domínio” (Entrevista com arquiteto responsável pela concepção do *masterplan*, 2022).

Essa dinâmica tanto de criação de empresas pelos mesmos sócios quanto a constante troca de sócios 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. É apontado nas entrevistas, ainda, uma certa insegurança sobre o que do projeto se concretizará efetivamente, considerando que a troca de sócios pode implicar no redirecionamento dos objetivos de implantação:

[...] se eles vão implantar ou não, isso eu não sei. É claro que eles desejam isso, implantar, isso está bem internalizado lá, mas tem toda essa questão de estimar o mercado, enfim, os objetivos financeiros de qualquer empresa privada e que podem fazer com que se tomem rumos alternativos que a gente, enfim. [...] É como uma cidade: você planeja uma cidade existente, faz um ideário, uma utopia, mas você sabe que a cidade tem várias forças, tem todos os habitantes, tem o setor imobiliário, tem setor comercial, tem o judiciário, os vereadores, muda o Plano Diretor e aquelas coisas. Então, aí depende realmente da liderança, no caso aí, da CSul, o grupo — volta e meia se ouve que entrou um sócio novo, então esse sócio novo às vezes tem uma visão diferente, quer maior rentabilidade, aquelas coisas, quer maior urgência para certa coisa, mas até agora estou sentindo que eles estão bem afim mesmo de viabilizar o *masterplan* (Entrevista com arquiteto responsável pela concepção do *masterplan*, 2022).

Foto 2 - Mosaico de fotos dos lançamentos imobiliários Costa Laguna e Reserva Laguna, respectivamente



Fonte: Acervo próprio, setembro de 2021.

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. Em virtude da impossibilidade de diálogo com representantes da Prefeitura Municipal de Nova Lima, não foi possível esclarecer qual será a participação da prefeitura.

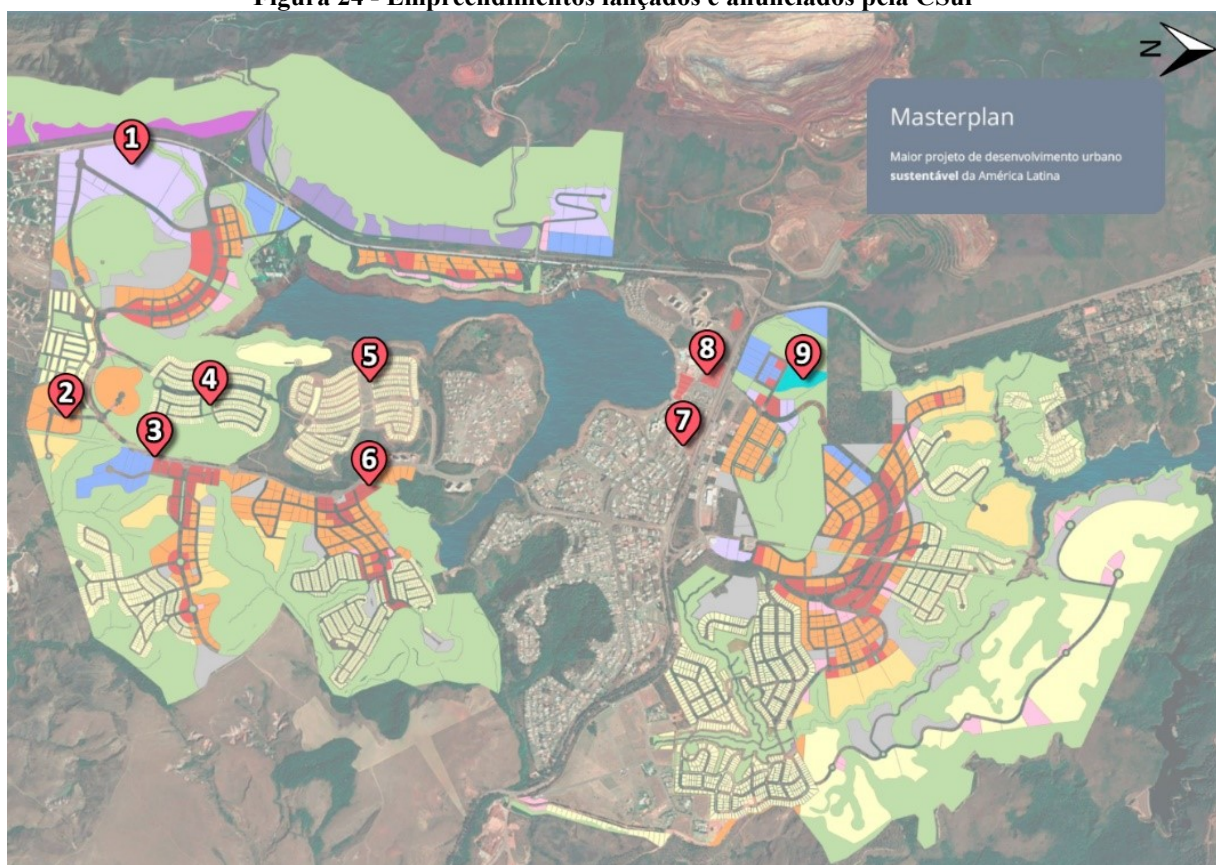
Foto 3 - Mosaico de fotos de anúncios de revitalização da Av. Wimbledon



Fonte: Acervo próprio, setembro de 2021.

A figura a seguir demarca e lista os empreendimentos já lançados na área da CSul, bem como a localização de projetos anunciados.

Figura 24 - Empreendimentos lançados e anunciados pela CSul



LISTAGEM DE EMPREENDIMENTOS LANÇADOS E ANUNCIADOS PELA CSUL:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| 1 - Bravo Motors | 6 - Torres RKM Engenharia |
| 2 - Loteamento | 7 - Shopping Navegantes (expansão) |
| 3 - Revitalização Av. Wimbledon | 8 - Biotech Town (incorporado) |
| 4 - Reserva Laguna | 9 - PUC Minas Vetor Sul |
| 5 - Costa Laguna | |

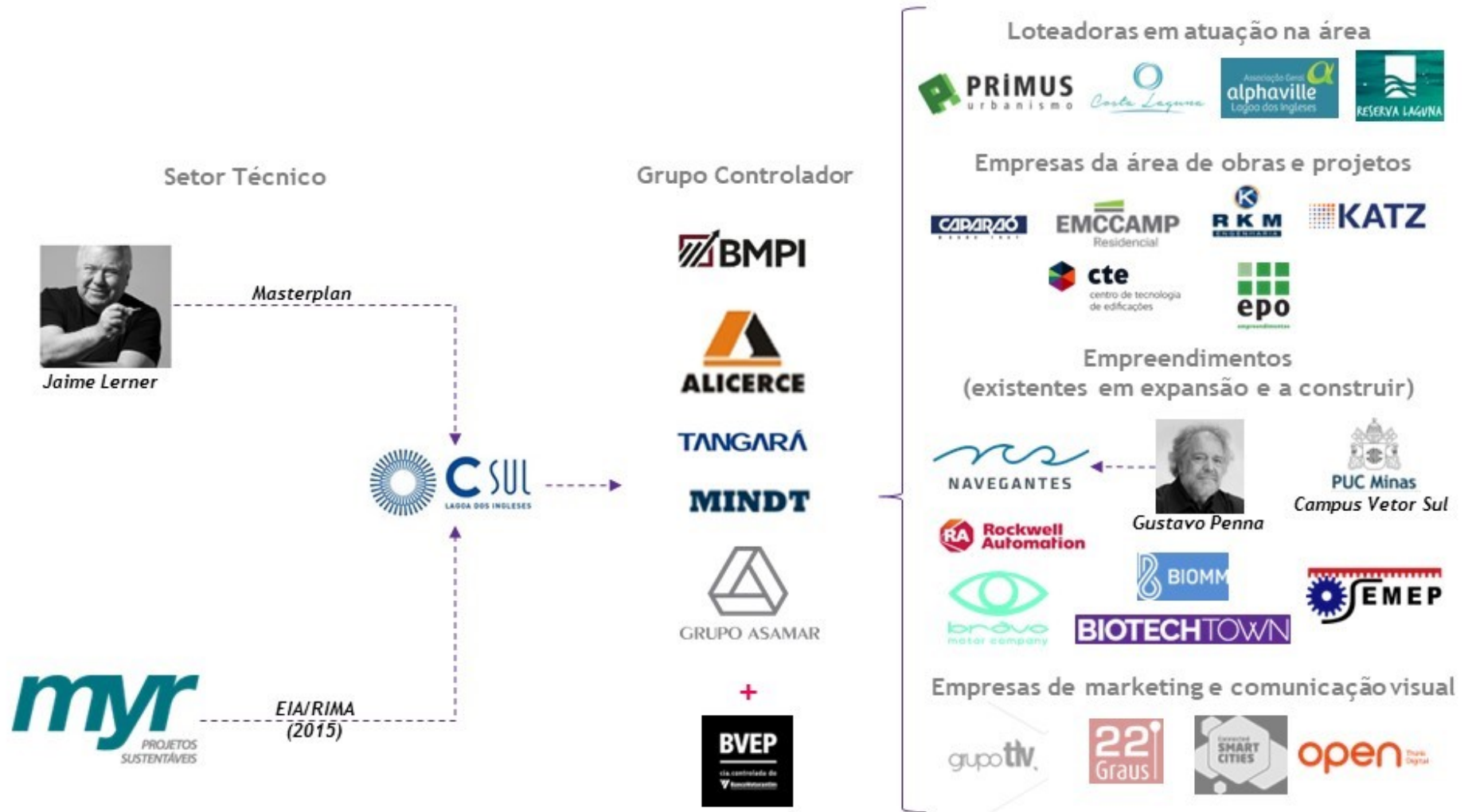
Fonte: Elaboração própria, 2022.

Podemos observar, em suma, 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. O resultado é o abandono das agendas da reforma urbana conforme a política urbana vai se tornando mais permeável à determinação de agentes privados ligados a campos externos ao do planejamento urbano (FREITAS, 2017; SÁNCHEZ, 2010).

O diagrama a seguir é um mapeamento dos principais agentes direta e indiretamente envolvidos no empreendimento que influenciam como âncoras de novos empreendimentos e alimentam o processo especulativo e a pressão imobiliária na área. De certa forma, ele também indica a demanda e a influência de agentes externos ao campo da política urbana e do planejamento, influenciando na produção do espaço. Nele está indicado, à esquerda, os setores técnicos responsáveis pela elaboração do projeto da CSul (escritório de Jaime Lerner e

Myr Projetos Sustentáveis); ao centro, as empresas integrantes do Grupo Controlador e, à direita, empresas envolvidas no lançamento de empreendimentos (existentes e a se instalar) na área da CSul ou relacionadas à sua comunicação e divulgação.

Figura 25 - Diagrama de agentes direta e indiretamente envolvidos com o projeto CSul



Fonte: Elaboração própria, 2022.

2.2 Do modelo de cidade e do *marketing* urbano em torno da CSul

Em sua obra *A Revolução Urbana*, Lefebvre (1970) cunha o termo “ilusão urbanística” para caracterizar a imagem que o urbanismo tem de si mesmo, como duplamente ciência e arte, cuja função principal é a de impor ordem ao espaço. Enquanto ideológico e institucional, o urbanismo se apresenta como campo unitário e coerente, mas é permeado por contradições internas: apresenta-se sob uma multiplicidade de tipos de urbanismo (dos tecnocratas, do Estado, dos promotores imobiliários etc.), todos os quais a *práxis* urbana lhe escapa, de modo que o usuário do espaço, por meio de suas práticas cotidianas, nunca é considerado pelo urbanismo. Sob discurso dotado de estratégias de autorreconhecimento e legitimação, o urbanismo suplanta a prática e, em verdade, oculta que também se trata de um caos, ainda que sob uma ordem imposta. Nesse contexto, aos planejadores urbanos é reservada, talvez, a maior das ilusões:

Os técnicos e tecnocratas são convidados a dar sua opinião; são escutados polidamente (nem sempre). Mas eles *não decidem*. [...] O pensamento dos tecnocratas oscila entre a representação de um espaço vazio, quase geométrico, tão somente ocupado pelos conceitos, pelas lógicas e estratégias no nível racional mais elevado, e a representação de um espaço finalmente pleno, ocupado pelos resultados dessas lógicas e estratégias. Eles não percebem, em primeiro lugar, que todo espaço é produto e, em seguida, que *esse produto não resulta do pensamento conceitual*, o qual não é, imediatamente, força produtiva. O espaço, considerado como produto, resulta das relações de produção a cargo de um grupo atuante. *Os urbanistas parecem ignorar ou desconhecer que eles próprios figuram nas relações de produção, que cumprem ordens. Executam quando acreditam comandar o espaço*. Obedecem a uma *commande* [encomenda] social que não concerne a este ou àquele objeto, nem a este ou àquele produto (mercadoria), mas a um objeto global, esse produto supremo, esse último objeto de troca: o espaço. O desenvolvimento do mundo da mercadoria alcança o continente dos objetos. Esse mundo não se limita mais aos conteúdos, aos objetos no espaço. Ultimamente, o próprio espaço é comprado e vendido (LEFEBVRE, 1972, p. 141-142, grifos meus).

Ainda que Lefebvre tenha elaborado essa reflexão na década de 1970, a tendência de posicionamento dos arquitetos urbanistas enquanto orquestradores da vida social se mantém como forte paradigma da prática profissional. A ilusão urbanística desperta a mitologia do arquiteto que, com seu sistema de signos e sua posição dentro de grupos privilegiados da hierarquia social, elabora representações urbanísticas que reduzem a prática (do habitar, da realidade urbana) e, no capitalismo, estabelecem a primazia do valor de troca sobre o valor de uso. O *masterplan* da CSul é um exemplo de plano urbanístico rigidamente elaborado para

controle do espaço: estabelece a ocupação futura para os próximos 50 anos, define a localização dos usos e atividades e, considerando as peças publicitárias veiculadas, estabelece também aspectos culturais e modos de vida. Podemos utilizar como exemplo um dos discursos de Jaime Lerner acerca do projeto, reproduzido abaixo:

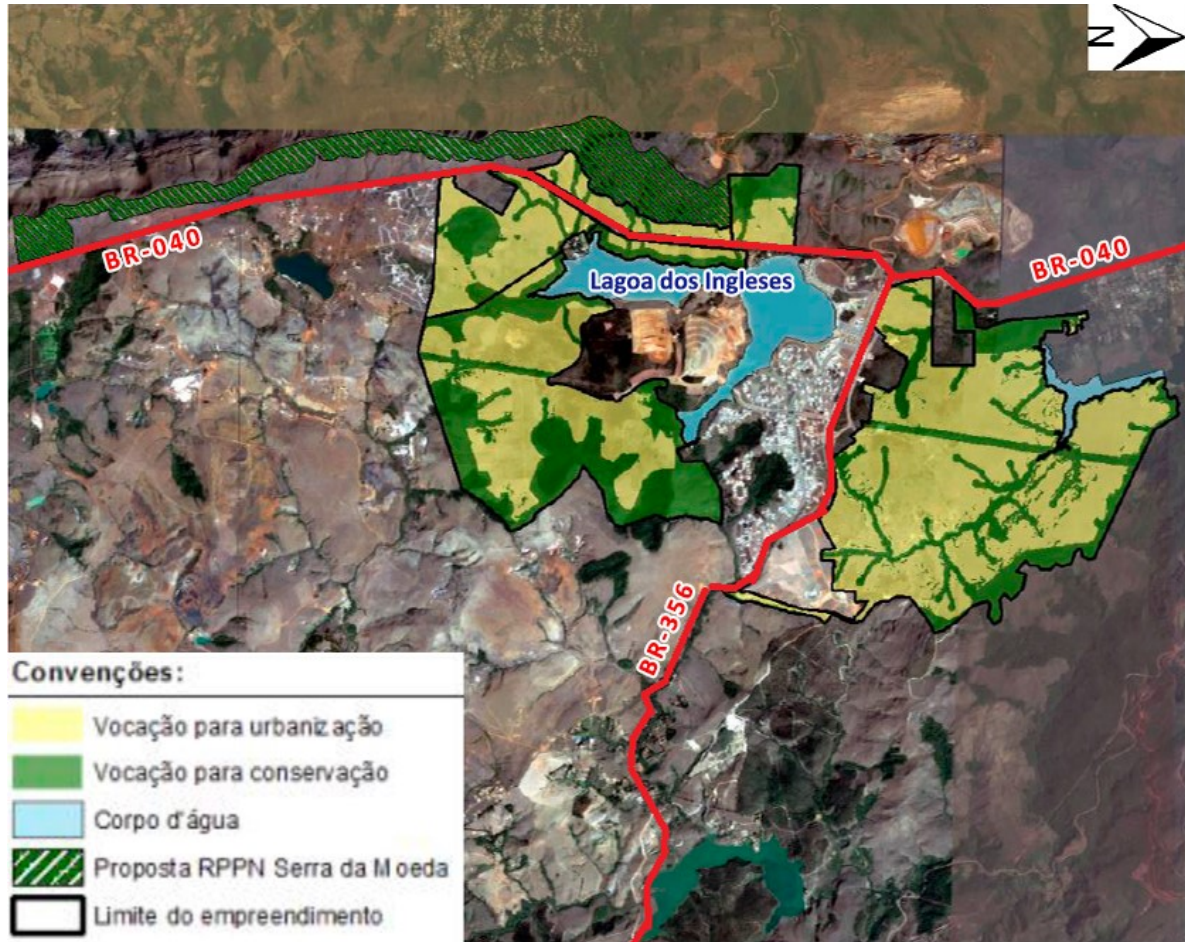
O masterplan elaborado para a área [...] configura uma centralidade *que ajuda no equilíbrio do crescimento da metrópole*, com o desenvolvimento de múltiplas atividades de modo a garantir sua autonomia e vitalidade, reduzindo a dependência da capital. [...] A intenção é criar uma *referência de ocupação 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 reforçam as premissas do plano urbanístico (LERNER, 2014, grifos meus).

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.

Segundo o EIA/RIMA, elaborado pela empresa de consultoria urbanística e ambiental Myr Projetos anteriormente à concepção do *masterplan* da CSul, foi realizada uma Macro Avaliação Ambiental e Urbana para a região (também pela Myr Projetos), a fim de se identificar potenciais da área no que tange a aspectos físicos, bióticos e socioeconômicos. Essa avaliação deu origem a um “Mapa de Vocações”, ilustrado na figura a seguir, que indica áreas passíveis de urbanização, bem como áreas destinadas à conservação. Podemos notar

como o *masterplan* considera quase que inteiramente a definição de tais vocações, de modo que podemos relativizar a suposta liberdade criativa para a concepção dos arquitetos idealizadores.

Figura 26 - Mapa de Vocações do terreno



Fonte: Myr Projetos, 2015.

O urbanismo do Estado, por sua vez, sequer está presente no caso da CSul: é a iniciativa privada que se encarrega da construção do espaço social, em uma escala inédita para Nova Lima e para a RMBH. Ainda que o projeto tente estabelecer uma ligação com o PDDI e a proposta de centralidades em rede, há diferenças estruturais entre o conceito de centralidade adotado pelo CSul (que, ao que aparenta, se refere mais fortemente à diversidade de usos e de atividades no espaço) e o que consta no PDDI, inspirado na centralidade lefebvriana como local de encontro, da diversidade, das diferenças e trocas imprevistas, espontâneas.

A esse urbanismo produzido pelo capital, Lefebvre atribui o termo “espaço abstrato”, uma associação ao termo “trabalho abstrato” cunhado por Marx para definir o trabalho que cria valor e que se equivale no mercado de trocas e em oposição ao “trabalho concreto”, que

produz valor de uso. O espaço abstrato possui três aspectos fundamentais: a) é fragmentado, apresentando rígida separação de usos e funções; b) é homogeneizado, ou seja, as diferenciações são abstraídas para que ele possa ser produzido enquanto mercadoria e cambiável no mercado de trocas e c) é hierarquizado, segregado por grupos ou classes sociais. O espaço abstrato marca a primazia do valor de troca sobre o valor de uso da cidade; em suma, a realização da cidade do capital.

O termo “síndrome do estojo”, por sua vez, é utilizado por Kapp (2007) para caracterizar a prática de concepção de moradias, surgida no século XIX mas plenamente vigente na atualidade, em que cada movimento do futuro usuário no espaço é calculado, sendo esse usuário algo abstrato, portanto universalizado segundo características genéricas que pressupõem necessidades iguais a todos. O estojo não abarca diferenciações, não prevê mudanças nos hábitos ou gostos de seus usuários, não permite o imprevisível.

Em que pese o grande aumento de escala de projeto, pode-se estabelecer um paralelo com a CSul: na Figura 17, que ilustra o *masterplan*, nota-se forte prescrição sobre o uso e ocupação futuros do espaço, cuja prática não é comum nem mesmo em projetos de loteamentos e condomínios fechados típicos do Vetor Sul – que, geralmente, apresentam projeto urbanístico composto por sistema viário, divisão de quadras, lotes e diferenciação entre áreas de uso público e uso privado, distinguindo entre áreas verdes e áreas de uso institucional, mas não determinam áreas exclusivas para atividades de uso residencial, comercial, industrial, etc. Esse espaço rigidamente definido, fragmentado por categorias de uso e homogeneizado segundo determinados atributos – como inovação, sustentabilidade, contato com a natureza, segurança – que o tornam cambiável no mercado imobiliário, corresponde bem ao espaço abstrato de Lefebvre. Ainda, de modo similar ao estojo da moradia burguesa, o estojo da cidade CSul é “racionalizado, predeterminado [...] um mundo privado como promessa de felicidade” (KAPP, 2007, p. 2).

Figura 27 - Peça publicitária veiculada pelas redes sociais do projeto



Fonte: Sítio web CSul. Acesso em julho de 2021.

Essa prescrição dos usos do espaço nos remete, também, a Foucault (2009, p. 197): “Definem-se lugares determinados para responder não só à necessidade de vigiar, de romper as comunicações perigosas, mas também de criar um espaço útil.”. A rígida definição sobre o espaço objetiva o controle das relações sociais que nele se desenvolvem (e se desenvolverão), e esse “espaço útil” irá tanto distribuir as pessoas e as atividades no espaço, quanto evitar que grupos sociais indesejados acessem o local, por meio de estratégias como o cercamento, impondo uma disciplina e uma violência simbólicas, bem como assegurando um tempo ótimo de circulação de pessoas e mercadorias, pois um dos objetivos centrais do CSul é se tornarem um *hub* de tecnologia de ponta e de indústrias. Essa disciplina pretende eliminar a diversidade de grupos sociais e, conseqüentemente, os conflitos. Os prejuízos dessa estratégia são assinalados por Vainer (2007):

“[...] é a luta social, o conflito aberto o principal, senão o único, caminho através do qual grupos sociais dominados constituem-se enquanto sujeitos coletivos no espaço público – isto é, enquanto sujeitos políticos. Sem conflito, não podem os grupos e classes sociais dominados gerarem identidades, projetos coletivos, práticas coletivas, AÇÃO POLÍTICA.” (VAINER, 2007)

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 renda mais baixa, como Jardim Canadá, Vale do Sol e Água Limpa, denota a segregação sócio-espacial 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.).

Foto 4 - Mosaico de fotos do Bairro Água Limpa



Fonte: Acervo próprio, julho de 2021.

A presença do Água Limpa também surge, nas entrevistas realizadas, como um aspecto secundário nas discussões em torno da aprovação do licenciamento ambiental do projeto. Uma das entrevistadas destaca o intenso e recente processo de ocupação informal do assentamento:

[...] o Água Limpa tinha um problema seríssimo de invasão. Então, quer dizer, você tem minerações, Coca-Cola, SAAE [Serviço Autônomo de Água e Esgoto] de Itabirito, Alphaville, Água Limpa e CSul [...]. Eu me posicionei muito incisiva na época, tive várias reuniões, questionei muito as questões, mesmo porque *o Água Limpa estava passando por um processo de invasão e favelização que eu acho que deveria ser uma condicionante do CSul a regularização fundiária dali*. Essa questão da Água Limpa, eu não sei se você sabe, mas é uma coisa tenebrosa (Entrevista com ativista ambiental e ex-integrante do CDDM-RMBH, 2022)

Em suma, 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. O caso do Água Limpa merece especial atenção devido à proximidade física com o projeto – margeando seu limite sul e, curiosamente, ocultado na figura do *masterplan* pela legenda (ver Figura 17) – e, atualmente, em franco processo de expansão informal por meio da ocupação espontânea, com grave precariedade de infraestrutura urbana. Isso revela um alto contraste em relação aos seus vizinhos, os condomínios fechados de alto padrão Alphaville e *Ville des Lacs*.

Vejamos, a seguir, como o espaço abstrato da CSul torna-se mercadoria através de estratégias de atração de renda e da associação de determinados atributos que conferem distinção e *status* ao projeto e, conseqüentemente, aos seus potenciais compradores.

2.3 Da atração de rendas por meio da realização de Grandes Projetos Urbanos

A Teoria da Renda da Terra, formulada por David Ricardo no século XIX e reformulada por Marx posteriormente, afirma que, de modo similar ao papel do dinheiro, a terra possui múltiplas funções – é um bem que pode ser utilizado para a agricultura, para fins de habitação, para especulação imobiliária, como ativo financeiro etc. A propriedade privada da terra é um resquício de sociedades pré-capitalistas e, no capitalismo, a terra se transforma numa mercadoria, bem como condição de realização de qualquer outra atividade econômica. Contudo, por não se tratar de um bem produzido pelo trabalho humano, é finita e, portanto, qualquer meio de acesso a ela demandará algum tipo de pagamento a seu proprietário – logo, é, também, monopolizável. Ainda, dada sua natureza *sui generis* de oferta limitada, não se comporta como as demais mercadorias, não adquirindo valor, mas sim um preço, auferido pela renda da terra.

A cidade enquanto força produtiva, valor de uso complexo e *locus* das Condições Gerais de Produção, 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”. Esse panorama nos permite uma investigação do porquê capitalistas se concentram em determinados lugares, motivos que podem envolver uma localização estratégica para escoamento da produção ou a 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.

O economista colombiano Samuel Jaramillo (2017) afirma que a carência e a precariedade da infraestrutura em um determinado lugar tornam o solo mais caro no espaço urbano como um todo, pois áreas dotadas de infraestrutura adquirem um caráter de exclusividade e se tornam objeto de disputa, o que eleva vertiginosamente o preço da terra – fato que pode ser identificado com facilidade nas cidades brasileiras, onde a desigualdade sócio-espacial assume proporções alarmantes. Esse aspecto da dinâmica do preço da terra está relacionado ao tipo de renda caracterizado como diferencial, ligado a determinadas vantagens e atributos que não estão distribuídos uniformemente pelo espaço da cidade. Além da renda diferencial, a terra também apresenta uma renda de monopólio, ligada não somente a certos tipos de vantagem, mas a atributos únicos, não-reprodutíveis em outros lugares. Na arquitetura, a recente passagem da produção massificada do espaço urbano – característica do planejamento moderno – à gestão empresarial da cidade é acompanhada pela profusão de obras icônicas, frutos não só de uma busca por diferenciação entre arquitetos renomados, mas também por maior valorização locacional e consequente extração de renda monopolista. Monopolista, pois

Toda renda se baseia no poder monopolista dos proprietários privados de determinadas porções do planeta. A renda monopolista surge porque os atores sociais podem aumentar seu fluxo de renda por muito tempo, em virtude do controle exclusivo sobre algum item, direta ou indiretamente, comercializável, que é, em alguns aspectos, crucial, único e irreplicável (HARVEY, 2005, p. 222).

A formação do oligopólio de empresas responsáveis pela CSul permite 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, certamente permitindo ao Grupo Controlador extrair somas vertiginosas de renda monopolista no futuro.

A arquitetura na era digital-financeira (ARANTES, 2010) promove o surgimento de um novo repertório de obras arquitetônicas. Conforme a globalização reduz significativamente determinados monopólios por meio da remoção de barreiras (espaciais, temporais, institucionais, dentre outras), eleva-se a importância do capital simbólico como base para rendas monopolistas e, nesse sentido, eleva-se também o papel dos aparatos de propaganda. Complementarmente, destaca-se o caráter especulativo da arquitetura na era digital-financeira, fomentando o capital fictício. A renda monopolista conferida pela forma arquitetônica se manifesta antes mesmo da conclusão da obra: “Trata-se de uma arquitetura que circula como imagem e, por isso, já nasce como figuração de si mesma” (ARANTES, 2010, p. 87). Ainda que Arantes trate de obras arquitetônicas na escala do edifício, é possível estabelecer correlações para a escala do desenho urbano. Na CSul, a mercadoria extraordinária torna-se não somente a edificação, mas a própria cidade.

Para além da renda monopolista ligada à terra, é interessante uma avaliação também no âmbito do consumo. Ao analisar a relação entre cultura e capital, Harvey (2005) discorre sobre o processo de transformação da cultura em um gênero específico de mercadoria, diferenciado das demais. Segundo o geógrafo, algumas mercadorias são capazes de extrair renda monopolista, termo que advém da economia política e cujo valor se cria a partir da escassez, retenção ou mesmo especulação em torno da mercadoria. A condição de mercadoria cultural, portanto distinta da mercadoria comum, é dotada de uma renda adicional – renda monopolista, extraída daqueles que desejam utilizar o recurso natural, a mercadoria ou o local dotado de determinados atributos dificilmente considerados ou não-replicáveis. Nesse sentido, construções discursivas que alegam a singularidade, a exclusividade, a autenticidade, dentre outros atributos de uma determinada mercadoria, são comumente acionadas com vista à sustentação da capacidade de se extrair rendas monopolistas, tornando-se, por fim, uma das principais estratégias de *marketing* de capitalistas.

[...] sempre há fortes efeitos, discursivos em jogo, definindo o que é ou o que não é muito especial sobre um produto, um lugar, uma forma cultural, uma tradição, uma herança arquitetônica. As batalhas discursivas se tornaram parte do jogo [...]. Os capitalistas estão bem cômnicos disso, e devem, portanto, engajar-se nas guerras culturais [...] pois é precisamente por esses

meios que as rendas monopolistas podem ser conquistadas (HARVEY, 2005, p. 237).

Por fim, cabe destacar, corroborando Arantes (2010), que projetos de grande porte e de caráter icônico, como a CSul, promovem alta exploração da mão de obra trabalhadora nos canteiros – seja pela sua complexidade, seja pelo aumento de escala. O desenho arquitetônico, bem como os *softwares* que os produzem, exercem rígido controle sobre o trabalho, de modo que não há margem para erros ou improvisos típicos da produção manufatureira dos canteiros. Complementarmente, Kapp (2021, não publicado) afirma que:

A caracterização corrente do campo arquitetônico como um híbrido entre belas artes e engenharia [...] é a ambivalência entre acumulação de capital econômico e acumulação de capital cultural, ou entre os polos da economia e da cultura, entre poder da ação e poder da legitimação (KAPP, 2021, p. 19).

A produção do espaço urbano por meio de obras arquitetônicas como o projeto CSul atua em duas esferas simultâneas portanto:

Na esfera da circulação, assegura a atração de renda por meio da concentração de capital simbólico originada do caráter extraordinário das mercadorias, dotadas de distinção que asseguram que o preço será regido de uma forma distinta da quantidade de trabalho social necessário; e

Na esfera da produção, assegura a extração de mais-valor por meio da exploração da força de trabalho no setor da construção civil.

Assim, para além da extração da renda, há extração bruta de mais-valor. Para a CSul, em virtude do estágio em que o empreendimento se encontra – ainda na fase de projeto – pode-se identificar o atendimento à esfera da circulação. Certamente, mais-valor será extraído da esfera da produção quando da realização das obras.

Vejamos, a seguir, as estratégias de *marketing* utilizadas pelos empreendedores da CSul com vista à extração de rendas, tendo como objeto de investigação as peças publicitárias ligadas ao projeto.

2.4 Entre a concepção arquitetônica e os atributos associados ao projeto

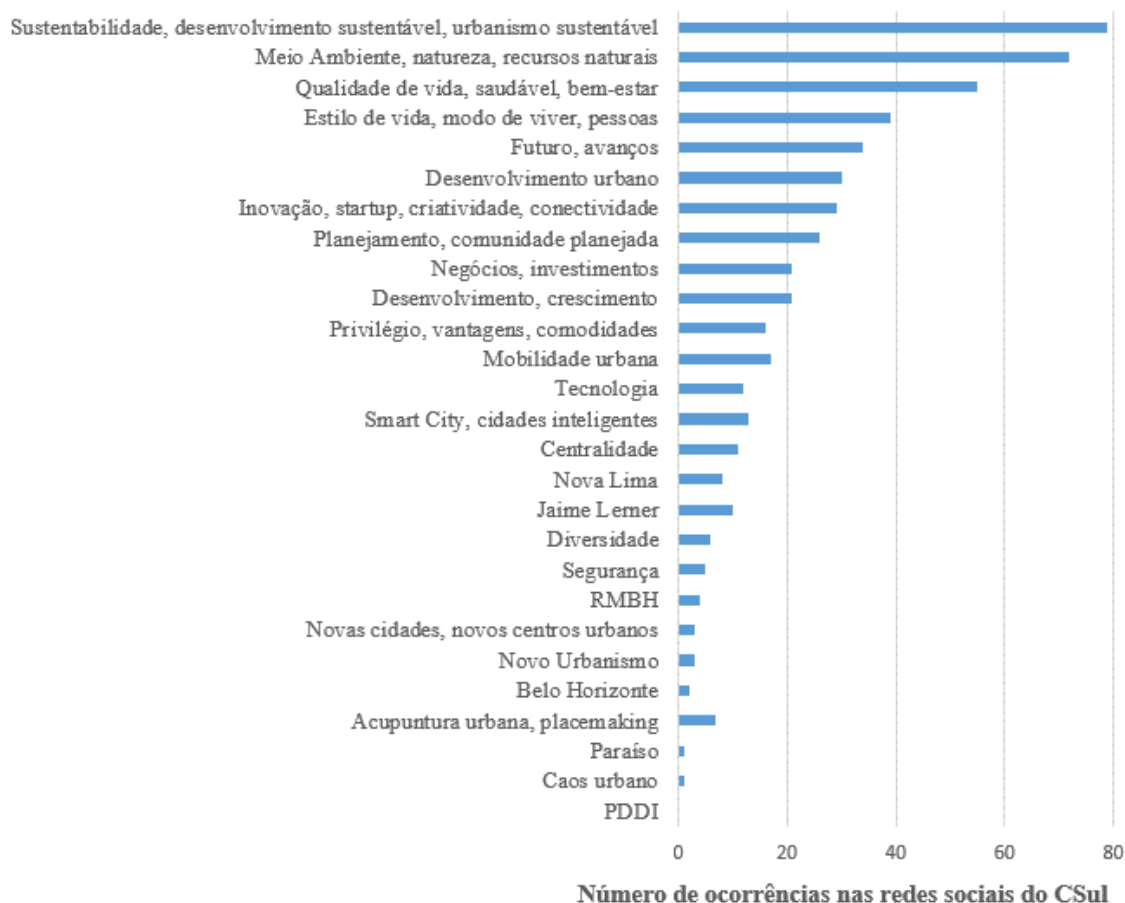
A construção discursiva acionada pelos idealizadores da CSul cria um imaginário urbano uniformizado segundo determinados atributos universalizantes – como sustentabilidade, inovação tecnológica, qualidade de vida, contato com a natureza e segurança

– 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. Portanto, essa disputa entre capitalistas por formas de distinção corresponde a um jogo pelo poder do capital simbólico coletivo, ou seja, “o poder dos marcos especiais de distinção vinculados a algum lugar, dotados de um poder de atração importante em relação aos fluxos de capital de modo mais geral” (HARVEY, 2005, p. 233).

Tais atributos se revelaram presentes de forma constante nas entrevistas realizadas com responsáveis pela concepção da CSul. Um dos idealizadores do *masterplan* e integrante do escritório de Jaime Lerner aponta os preceitos que orientaram a proposta do projeto em diversos momentos de sua fala:

[...] prioridade do transporte coletivo, primazia do pedestre, do espaço público, ser compacto ou tender a uma compactação, uma densidade razoável, a questão da identidade, do sentimento de pertencimento que se tem que dar aos habitantes e, principalmente, diversidade: ter diversidade de tipologias, de usos, de atividades, de renda, de idade, enfim (Entrevista com arquiteto responsável pela concepção do *masterplan*, 2022).

Por meio de estudo das peças publicitárias produzidas, como postagens em redes sociais, eventos e palestras, foi possível analisar as estratégias discursivas adotadas pelos empreendedores da CSul. O gráfico da figura a seguir indica a frequência com que determinados termos surgem em postagens nas redes sociais (*Facebook*, *Instagram* e *LinkedIn*) oficiais da CSul.

Gráfico 1 - Ocorrência de termos considerando as redes sociais do projeto CSul

Fonte: Elaboração própria, 2022.

Curiosamente, os termos mais presentes nas peças publicitárias são aqueles associados à proximidade com a natureza proporcionada pela localização privilegiada da CSul. De 454 peças analisadas, quase 80 utilizam os termos “meio ambiente”, “natureza” e “sustentabilidade”. Em segundo lugar, termos que fazem alusão à “qualidade de vida”, ao “bem-estar” e à “saúde”, intimamente vinculados à proximidade com a natureza que proporcionaria, por exemplo, a prática de esportes ao ar livre. Em entrevista realizada com um dos idealizadores da CSul, o termo “sustentabilidade” surge como um dos pilares fundamentais da concepção do projeto. Em sua fala, é destacada a atuação da empresa de consultoria Myr Projetos, responsável pela elaboração do EIA/RIMA e pela condução do processo de licenciamento ambiental:

[...] um outro mantra fundamental, claro, é batido já, mas é importante, é a *sustentabilidade em todos os sentidos, mas partindo da sustentabilidade ambiental*. Em um projeto grande assim a gente sempre planeja a partir do diagnóstico ambiental, então a Myr que já trabalhava antes com todo o inventário e o planejamento do diagnóstico ambiental, o mapeamento das APPs, fundos de vales, nascentes, né? Só a partir daí que a gente faz o

planejamento urbano propriamente dito, das áreas disponíveis para a ocupação urbana, aí inclui tudo, todos os lotes, áreas vendáveis, áreas adicionais, sistema viário, eventuais áreas verdes novas e assim por diante. E daí se vê a melhor maneira. Bom, no inventário ambiental então já apareceram áreas gigantes de preservação, que é o grande ativo da região. Então tudo isso como que se integra à parte urbana, *todo o traçado urbano para que se usufrua da melhor maneira da parte preservada* (Entrevista com arquiteto responsável pela concepção do *masterplan*, 2022, grifos meus).

O conceito “sustentável” se apresenta, também, em referências ao atendimento a índices de eficiência energética e de uso de energias renováveis (como o selo *Leed for Neighborhood Development* conferido ao projeto). Contudo, ainda que o campo da sustentabilidade e dos estudos ambientais tenha, nas últimas décadas, se expandido e experimentado um alargamento de seus conceitos e profusão de aplicações técnicas e de incorporações a legislação e instrumentos normativos variados, há que se atentar para o uso de seus conceitos de forma banalizada ou como peça de retórica em projetos urbanos de práticas questionáveis (COSTA, 1999). De modo similar, há que se atentar para a utilização do plano urbanístico e do campo do planejamento urbano enquanto discurso, de modo que ele cumpre papel ideológico, tal como o conceito de sustentabilidade, contribuindo para a disseminação de um “determinado projeto de modernidade no qual há pouco espaço para as diferenças” (COSTA, 1999, p. 58).

Outros termos de grande recorrência referem-se à CSul como local privilegiado para desenvolvimento de empresas ligadas a setores de tecnologia de ponta, o que justifica o apelo à “inovação”, ao “ambiente de negócios” e ao “futuro”. Tal estratégia pode ter como objetivo atrair, na atual fase inicial de implantação da CSul, empresas do setor como forma de atração de renda e valorização locacional. A incorporação das fábricas BIOMM e BIOTECH Town, bem como o anúncio da PUC Minas Vetor Sul e da fábrica da Bravo Motors, podem configurar exemplos. Em postagens mais recentes, é comum encontrar, também, menções ao termo “*smart city*”, ou “cidades inteligentes” – inexistente ao observarmos a concepção do projeto, mas que tem se tornado uma característica muito propagandeada pelos empreendedores. O setor técnico tem participado, recentemente, de eventos como o *Connected Smart Cities*, para divulgação da CSul como um *hub* de tecnologia avançada.

Uma das entrevistadas questiona, em sua fala, a aceção do termo “desenvolvimento” empregada pelos empreendedores da CSul:

[...] o povo costuma dizer assim da gente que a gente não quer desenvolvimento, não quer isso, não quer aquilo; que a gente quer atrasar o desenvolvimento da região, tem muita gente que fala isso. Eu acho que não é

por aí a discussão. Eu reconheço que é um projeto que vai gerar uma dinâmica econômica, que vai ter uma relevância sobre o aspecto econômico e social aqui nessa região, mas eu acho que, assim como eu reconheço isso, eu acho que a gente tem também que reconhecer que existem falhas no licenciamento. [...] É muito bonito você ver o discurso de geração de emprego e renda, mas quando a gente vai falar de impacto hídrico, dá vontade de chorar e ninguém fala, entendeu? Assim, a questão é: *estamos dispostos a discutir a questão de geração de emprego e renda? — Sim, mas eles estão dispostos a discutir a questão dos impactos hidrogeológicos? Não.* Eles só querem falar do que é bom do projeto, das fragilidades ninguém quer falar, né? Quer deixar de lado (Entrevista com integrante da ONG Abrace a Serra da Moeda, 2022, grifos meus).

Retomando a frase veiculada pelos empreendedores, que afirmam que o CSul se trata do “maior projeto de desenvolvimento urbano sustentável da América Latina”, recorro a Francisco de Oliveira que, em *Aproximações ao enigma: o que quer dizer desenvolvimento local?*, nos apresenta uma reflexão acerca do uso do termo “desenvolvimento” como um conceito que é apropriado e acionado por diferentes agentes, segundo suas intencionalidades:

[...] a disputa do campo semântico [do conceito de desenvolvimento] apresenta-se como uma arena da política e da hegemonia ideológica. [...] O desenvolvimento local é uma noção polissêmica, e necessariamente comporta tantas quantas sejam as dimensões em que se exerce a cidadania; qualquer tentativa, pois, de transformá-la em modelos paradigmáticos, está fadada ao fracasso (OLIVEIRA, 2001).

Souza (2007), por sua vez, caracteriza desenvolvimento como uma “mudança social positiva”, cuja base está na autonomia, entendida como a capacidade de autogoverno, a liberdade de formulação de leis próprias e de poder decidir – inclusive o que é desenvolvimento. Para o geógrafo, um desenvolvimento que traga “efeitos colaterais graves” não é um desenvolvimento legítimo. Considerando as inconsistências apontadas no EIA/RIMA (detalhadas no Capítulo 3), bem como a preocupação dos órgãos envolvidos no processo de aprovação da CSul, podemos notar que os efeitos colaterais como indisponibilidade de água e supressão de vegetação nativa já vêm sendo denunciados. Ademais, a provável futura valorização da terra poderia acarretar intensificação da segregação sócio-espacial, aumento do tráfego de veículos e, conseqüentemente, da poluição etc.

O termo “segurança”, também recorrente, denota o apreço pela autossegregação e se conecta aos desejos de classes de renda mais alta que buscam esse atributo no Vetor Sul da RMBH. As figuras a seguir ilustram algumas das peças publicitárias que acionam ambos os atributos como diferenciais dos futuros loteamentos a se localizarem na área da CSul.

Figura 28 - Postagem nas redes sociais do projeto enfatizam os atributos mobilidade e meio ambiente



Figura 29 - Postagem nas redes sociais do projeto enfatizam a segurança como atributo



Figura 30 - Diferenciais apontados no site oficial do projeto



Fonte: Sítio web CSul. Acesso em julho de 2021.

Em entrevista realizada com um dos idealizadores da CSul, integrante do escritório de Jaime Lerner, é afirmado que a proposta de Lerner se voltava primordialmente à concepção de uma área urbana sem cercamentos:

A cidade, assim, nada contra condomínio fechado ou *shopping* normal, mas os melhores lugares e as melhores paisagens têm que ser públicas, tem que ter essa primazia do espaço público e também se tem que pensar na mobilidade coletiva, principalmente em grandes cidades (Entrevista com arquiteto responsável pela concepção do *masterplan*, 2022).

Ao reforçar a tendência de isolamento das camadas de renda mais elevada, a CSul desafia o conceito de cidade enquanto obra coletiva, ou seja, construída e habitada por diferentes grupos sociais. Nesses enclaves fortificados, o isolamento e a segregação sócio-espacial cegam os residentes das regiões para o caráter desigual do desenvolvimento, ao mesmo tempo que promove as desigualdades, pois as riquezas estão cada vez mais concentradas em comunidades privadas. Nesse cenário, restringe-se o exercício pleno de

cidadania, pois a esfera pública torna-se esvaziada – privatiza-se o espaço, os modos de vida e as sociabilidades – e oculta-se o conflito sob o manto homogeneizador da cidade mercadoria, empresa e pátria.

Tendo em vista a tipologia de ocupação comumente praticada nessa porção do município – condomínios fechados caracterizados pelo controle do acesso por meio de guarita e de segurança privada –, podemos refletir sobre a relação entre a população local e o território que ocupa. Nos condomínios fechados, o apreço pela autosegregação do restante da cidade transforma o território em um espaço caracterizado pelo medo (do crime, da violência, da diferença, do outro), cerceado de seu entorno, fortemente controlado e regulado por mecanismos diversos. Curiosamente, um dos primeiros empreendimentos lançados pela CSul Desenvolvimento Urbano é o Costa Laguna e o próximo empreendimento, lançado em outubro de 2021, é o Reserva Laguna – ambos condomínios fechados de alto padrão¹⁵. Em sua fala, um dos entrevistados, responsável pela elaboração do *masterplan*, revela um certo incômodo pela presença de condomínios murados a serem lançados com a marca CSul:

[...] a gente [escritório Jaime Lerner Arquitetos Associados], claro, defendia sempre fazer bairros abertos, mas tudo bem. Resultou que com essa pandemia explodiu essa demanda por esse tipo de lotes e foram muito bem-sucedidos na venda aí, mas, assim, o resto a gente andou bastante no desenvolvimento do projeto básico e grande parte realmente está nessa linha de fazer bairros abertos ou fechando o mínimo, poucas partes fechadas e misturando realmente diferentes tipologias e densidades, então isso está sendo mantido em boa parte do *masterplan* (Entrevista com arquiteto responsável pela concepção do *masterplan*, 2022).

Em contraste com a fala do entrevistado, esses lançamentos imobiliários indicam que a tendência é uma manutenção e, possivelmente, intensificação da dinâmica de ocupação do espaço típica de Nova Lima – caracterizada pela elevada segregação sócio-espacial.

¹⁵ Informações coletadas em entrevista realizada com funcionária do estande de vendas e de divulgação da CSul na Lagoa dos Ingleses, em 06 de setembro de 2021.

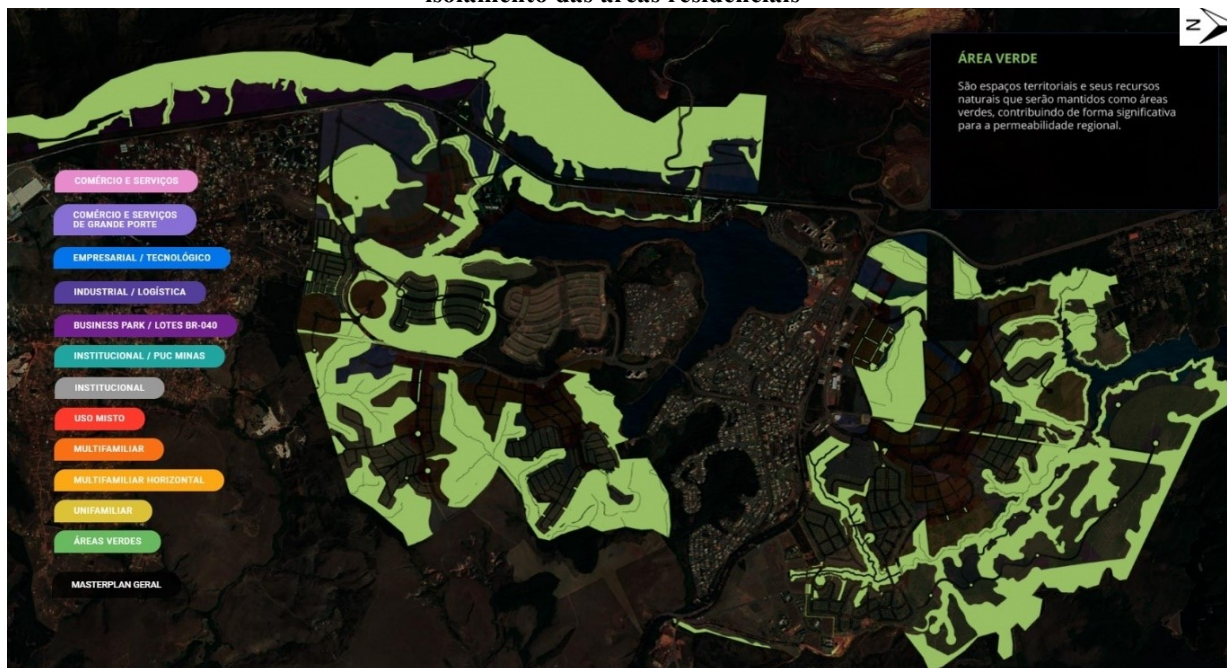
Figura 31 - Condomínio fechado Costa Laguna, em contorno vermelho, ainda predominantemente desocupado



Fonte: Google Earth, 2021. Adaptação: autora, 2021.

Não somente os lançamentos imobiliários recentes revelam uma tendência à segregação sócio-espacial, como o desenho urbano do *masterplan* assegura um isolamento tanto dos loteamentos existentes (condomínios do Alphaville) quanto dos futuros empreendimentos. Podemos perceber que há um cinturão de áreas verdes ao redor do projeto, áreas que, segundo o EIA/RIMA, serão transformadas em RPPN, categoria de Unidade de Conservação (UC) que permite seu cercamento. Configura-se, assim, proteção e isolamento da CSul em relação a seu entorno.

Figura 32 - Destaque para as áreas verdes do *masterplan*, cercando o empreendimento e promovendo isolamento das áreas residenciais



Fonte: *Sítio web CSul*. Acesso em julho de 2022.

A presença de guaritas, cercamentos e placas indicando “propriedade privada” e “proibido acesso” são comuns na área da CSul. Para fotos do local, tiradas em vistorias de campo, ver APÊNDICE A.

Considerando as formas de sociabilidade e de cultura engendradas nos condomínios fechados, notadamente autoritárias, podemos falar de exercício de cidadania nesses espaços? Para Carvalho (2008), a cidadania é um fenômeno complexo e historicamente definido pela luta política, ligado à relação das pessoas com o Estado e à garantia de direitos civil, políticos e sociais. O autor acredita que, no Brasil, quase não existem cidadãos: há aqueles que não querem direitos (como as elites, que possuem privilégios) e aqueles não possuem quaisquer direitos (o restante da população). Nos condomínios fechados, a experiência é aquela que enfatiza a autonomia individual e o prestígio. Em consonância com o neoliberalismo, que colocou uma enorme ênfase no autoempreendedorismo, tem-se que os indivíduos são autônomos uns dos outros e que suas fortunas sociais refletem sua capacidade de serem atores econômicos racionais. Cercamento e governança privada desses espaços (que contam com associações próprias de moradores que definem as regras internas, inclusive quanto a aspectos construtivos e urbanísticos do condomínio) refletem esta tendência, desafiando a noção de que o Estado é responsável por um pacote de provisões de bem-estar e infraestrutura em geral. Logo, quem é cidadão nesse modelo de cidade, se não há espaço para trocas, não há espaço para conflitos nem contestações? Não podemos verificar nenhum tipo de cidadania, quer das

populações excluídas, quer dos moradores desses enclaves, pois dificilmente esses últimos se engajam em questões externas ao condomínio, como a gestão e a política urbanas.

Termos frequentes nas peças publicitárias veiculadas pelos empreendedores da CSul também dizem respeito à figura de Jaime Lerner como responsável pelo *masterplan*, o que denota a utilização de uma grife arquitetônica – um arquiteto renomado com experiência não só em seu campo profissional, como também na gestão pública – que confere distinção ao projeto. Por meio do acompanhamento das redes sociais do projeto, bem como de seu *site* oficial, é possível encontrar peças publicitárias de divulgação da figura do arquiteto como garantia de um diferencial em relação a outros empreendimentos tipicamente praticados em Nova Lima: para além dos atributos comumente associados aos condomínios fechados – como segurança, contato com a natureza e tranquilidade – tem-se um arquiteto com portfólio recheado de obras reconhecidas como uma obra-prima dentro (e fora) do campo arquitetônico e que, ainda que falecido em maio de 2021, segue como um forte referencial do campo.

Segundo Kapp (2021, não publicado), o termo arquitetura apresenta três acepções, a saber: a) arquitetura como obra de arte, como a concepção de obras e espaços extraordinários, distintos de um espaço cotidiano, comum; b) Arquitetura como campo especializado (com “a” maiúsculo), ou seja, como disciplina cujos integrantes – especialistas em arquitetura e urbanismo – definem suas diretrizes e seu objeto de atuação e c) arquitetura como transformação do espaço pelo trabalho humano, acepção mais abrangente e que expande o termo para além da atuação de profissionais especializados.

Dificilmente essa terceira acepção, como aponta Kapp (2021, não publicado), é compreendida ou legitimada como arquitetura. De fato, o que se observa, historicamente, são movimentações promovidas por profissionais internos ao campo arquitetônico – arquitetos, engenheiros e demais especialistas – com vista à manutenção das estruturas de poder que asseguram a própria definição do campo. Em suma, definem o que é e o que não é arquitetura. Em uma das entrevistas realizadas, tem-se um trecho em que o delineamento de contornos para o campo da arquitetura se torna visível: “[...] a gente tem que estar muito atento ao que o mundo pensa, como o mundo urbanístico está evoluindo e todos convergem para um mesmo conjunto de diretrizes, de conceitos urbanos, independentemente do tamanho da cidade” (Entrevista com arquiteto responsável pela concepção do *masterplan*, 2022).

Para além do apelo à associação do nome de Jaime Lerner ao projeto, também é notória a vinculação da CSul, com determinados modelos e formas urbanas. Nas entrevistas realizadas, a referência ao urbanismo europeu, sobretudo à cidade de Barcelona, surge como exemplo de “boa cidade”:

[...] como lá é gigante, em algumas situações, se houvesse mercado, a gente faria relativamente denso todo o empreendimento, tipo uma cidade europeia, tipo Barcelona ou tipo as boas cidades europeias, que é o paradigma nosso aqui do Lerner, mas como lá é muito grande, se for fazer numa densidade tipo Barcelona, por exemplo, uma cidade boa, a área é tão grande que ia dar muita gente (Entrevista com arquiteto responsável pela concepção do *masterplan*, 2022).

Outro entrevistado, arquiteto urbanista integrante da CSul Desenvolvimento Urbano S/A, também evidencia, em sua fala, o apreço por referências internacionalizantes de forma urbana:

A gente tem muito essa dinâmica de olhar para outros lugares e ver o que está acontecendo e até trazer algumas inovações. *A gente tem trazido projetistas que são arquitetos que têm atuação na Europa* e no desenho trazem também. Às vezes a realidade é um pouco diferente, mas você tem casos práticos ali que são similares e a gente consegue agregar, sabe? (Arquiteto da CSul Desenvolvimento Urbano S/A, 2022, grifos meus).

Por meio de seu tratado *De Re Aedificatoria* (1443-1452), Alberti é o primeiro a traçar os limites e competências do campo arquitetônico. Caracteriza o arquiteto como dotado de habilidades responsáveis pelo bem estar, entretenimento e saúde dos indivíduos. Conferem uma vida digna e livre de perigos, de modo que os cidadãos estariam em dívida com o arquiteto. Alberti ainda destaca a “boa vontade” do arquiteto na realização de seu ofício.

[...] você nunca encontrará ninguém que não esteja ávido para construir algo, tão logo tenha os meios para fazê-lo; nem tampouco existe alguém que, fazendo alguma descoberta na arte da construção, não ofereceria e difundiria seu conselho pronta e alegremente para uso geral, como se fosse compelido a fazer isso por natureza (ALBERTI, 1996, p. 3).

A figura do arquiteto como profissional bem-intencionado, orientado por uma prática altruísta e humanitária, é simultaneamente uma constante histórica e uma caracterização questionável. Em *Por uma Arquitetura*, Le Corbusier (1981), ao almejar uma reconfiguração do campo arquitetônico, convoca os arquitetos à expansão de sua prática, isto é, para além de obras extraordinárias e/ou burguesas, passando a englobar a moradia popular e, em seguida, todo o planejamento da cidade (ainda não compreendidos como objetos dentro do âmbito de atuação da arquitetura). Kapp (2021, não publicado) assevera, contudo, que:

Sua dedicação ao bem comum não implica a renovação da prática de projeto convencional ou a ruptura dos ideais de integridade da obra, autoria do arquiteto e passividade contemplativa do usuário. *O pleito é pela extensão dessa prática a uma clientela mais ampla mediante a inclusão enfática da moradia popular entre os objetos dignos do campo arquitetônico* (KAPP, 2021, não publicado, p. 6, grifos meus).

É relativizada, portanto, a boa vontade do arquiteto. A construção discursiva do campo sobre seus ideais e objetivos oculta, sob a imagem de engajamento social, uma ampliação do campo e, conseqüentemente, do mercado à disposição dos arquitetos. O campo passa, portanto, a inserir sistematicamente o expediente de um suposto atendimento a um bem comum para se legitimar. Assim,

O discurso que parece defender interesses universais, segundo uma suposta natureza ou essência do (espaço) humano, mas na realidade defende posições particulares (no interior do campo, do campo em relação aos campos concorrentes e do campo em relação à totalidade social) é uma pista para compreender o que se passa ali. Esse discurso constitui a ideologia da arquitetura (KAPP, 2021, não publicado, p. 7).

A tendência de posicionamento dos arquitetos enquanto orquestradores da vida social e do bem coletivo também aparece na CSul. Em discurso de Jaime Lerner de 2016 acerca da CSul, o arquiteto afirma que:

A cidade tem que ser, antes de mais nada, boa para os seus habitantes. Ela tem que oferecer qualidade de vida, *oportunidade*. Mas, principalmente, ela tem que reunir, ser uma estrutura de vida, trabalho, mobilidade, lazer, tudo isso junto. E que *abra oportunidades para pessoas de todas as rendas*. E, principalmente, a *diversidade*, a identidade, que são componentes fundamentais (LERNER, 2016, grifos meus).

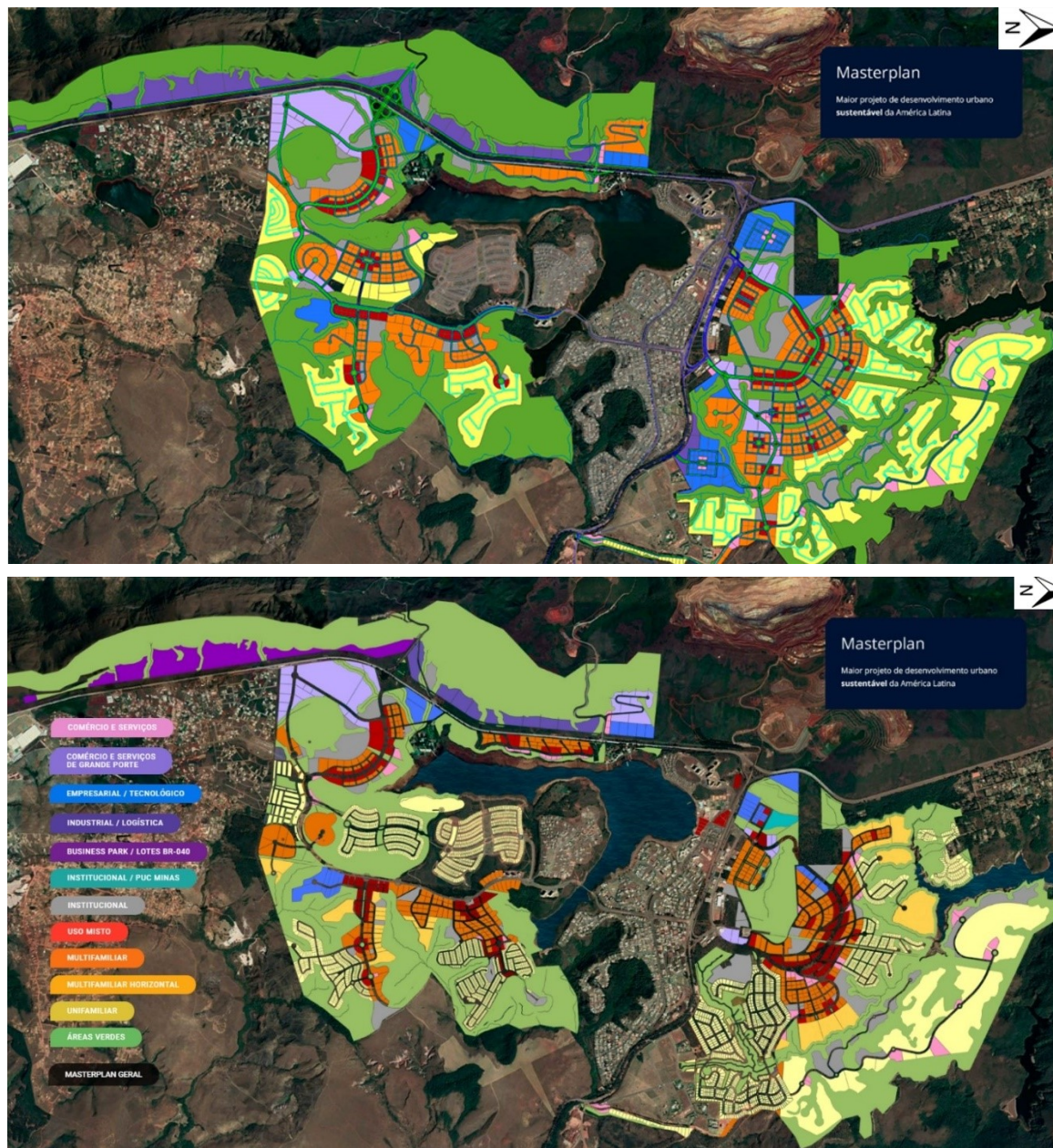
Podemos recorrer novamente à Kapp (2021, não publicado) para analisar o depoimento de Lerner: expõe a visão de dentro do campo e a Arquitetura (com A maiúsculo, referindo-se ao campo especializado), ocupada do espaço humano em geral, apresenta uma perspectiva universalizante, aplicada a todo o espaço social em qualquer contexto. Ora, o caráter ideológico é revelado nos trechos grifados: a que “diversidade” Lerner se refere? Onde se encontram as “oportunidades para pessoas de todas as rendas”? À guisa de uma reflexão inicial, destaca-se o tratamento dado acerca da dimensão da habitação de interesse social no projeto CSul: nas peças publicitárias veiculadas, não é possível encontrar qualquer menção

acerca da destinação de 5% de sua área total (100,77 ha) para habitação de interesse social, em atendimento ao Plano Diretor de Nova Lima¹⁶. Para tanto, é necessário que seja definida, dentro dos limites do projeto ou em área externa a ser doada ao município, área sob incidência de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). O EIA indica que, por não haver nenhuma ZEIS dentro da área do projeto, esse percentual será transferido para outras áreas do município, ou seja, dificilmente se encontrará uma diversidade de grupos sociais na CSul, o que torna questionável a dimensão da “diversidade” e da “oportunidade” preconizadas por Lerner.

O nome de Lerner, no entanto, não figura entre os termos mais recorrentes nas peças publicitárias de divulgação da CSul. Apesar da grande ênfase que o *marketing* em torno do projeto deposita nos benefícios de se viver em comunidades planejadas, bem como nas vantagens trazidas pelo planejamento urbano, a fama de Lerner vai, progressivamente, tornando-se menos relevante para a divulgação do projeto. Seu *masterplan*, inclusive, sofreu sucessivas alterações em sua forma, sendo a mais recente em 2021, reduzindo pequenos trechos de áreas verdes e incorporando novos empreendimentos (como o Costa Laguna e o Reserva Laguna).

¹⁶ “Art. 223, Inciso IX. Independentemente da exigência do artigo anterior, destine ao Município uma gleba equivalente ao percentual de 5% (cinco por cento) da gleba total parcelada, excluídas as áreas do inciso anterior, com afetação exclusiva para a edificação de Habitação de Interesse Social, que deverá ser transferida para outro local caso o parcelamento pretendido não estiver situado em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, desde que guarde simetria entre o valor por m²(metro quadrado) do local a ser parcelado com o valor por m²(metro quadrado) do local a ser afetado” (NOVA LIMA, 2007).

Figura 33 – Acima: *Masterplan* de Jaime Lerner, datado de 2015. Abaixo: *Masterplan* alterado, datado de 2022.



Fonte: Sítio *web* CSul. Acesso em maio de 2022.

Termos associados a Lerner, como “acupuntura urbana” e “Novo Urbanismo”, apresentam, também, poucas menções, ao passo que o termo “*smart city*” se torna cada vez mais recorrente. Ao longo do processo de implantação da CSul no território, será interessante acompanhar o que essa mudança nas características do projeto provocará em termos de seu desenvolvimento.

Por fim, e também de considerável ocorrência, os atributos “diversidade” e “centralidade” figuram entre aqueles comumente acionados pelos empreendedores em seus

discursos de defesa da CSul. Em entrevista realizada com um dos idealizadores da CSul, integrante do escritório de Jaime Lerner, a proposta é brevemente caracterizada:

[...] o grupo que nos procurou na época queria fazer uma coisa diferente — fazer uma cidade mais normal, porque, claro, não existe mercado para tanto Alphaville assim, né? No jargão do mercado imobiliário, é “um ticket alto”, então não há mercado para tanta gente, tanto comprador assim. Então, primeiro, *eles queriam fazer uma coisa diferente, uma ocupação, digamos, uma cidade mais diversificada*, o que vem de encontro ao que a gente sempre defende, depois falarei melhor sobre isso. O segundo grande aspecto é que, na medida em que a gente foi se enfronhando no assunto, *obviamente ele se configura como uma grande centralidade regional*, você deve ter visto lá na Agência Metropolitana, a região toda lá está configurada como uma grande subcentralidade regional ou centralidade regional, “*Centralidade Sul*” *que eles chamam, né?* [...] Bom, aí nós concebemos o modelo de ocupação criando uma *cidade bem diversificada* (Entrevista com arquiteto responsável pela concepção do *masterplan*, 2022, grifos meus).

A origem do processo de subordinação da cidade a uma forma rígida e fechada, associada à eficiência tal qual uma indústria, remete à Modernidade. Ao longo do século XX, a rápida disseminação do planejamento moderno promoveu a organização da cidade segundo zonas funcionais separadas de acordo com o uso e com a classe social, levando à eliminação do imprevisível, do espontâneo e da diversidade (SENNETT, 2006; JACOBS, 2000). O resultado, segundo Sennett, é denominado “*Brittle City*”, ou “cidade quebradiça”, um ambiente urbano de sistema fechado, com excessiva determinação e pouca permeabilidade a adaptações e transformações em seu uso e funções, tornando-a muito mais suscetível à decadência. Em contraposição, a proposta de uma “*Open City*”, ou “cidade aberta”, seria um lugar que enriquece a experiência, que apresenta complexidade e diversidade (formal, funcional, social etc.), propícia ao acidental, ao inesperado e ao imprevisto. Socialmente aberta, suas fronteiras se tornam porosas a diálogos com o exterior, suas formas se adaptam a novos usos e situações. Politicamente, envolve a radicalização da democracia participativa, o fomento ao senso de cidadania, civilidade e de vizinhança, promovendo alterações na cidade através de seus habitantes (SENNETT, 2006; MCGUIRK, 2015).

Contudo, a CSul, a despeito do discurso de seus empreendedores e idealizadores, revela-se muito distante do conceito de uma cidade aberta. Ao contrário, há uma forte determinação do desenho urbano sobre como se desenvolverá a ocupação do território pelos próximos 50 anos, além de uma cristalização da imagem da cidade a uma única leitura: a da cidade sustentável, integrada, diversificada e inovadora (conceitos utilizados pelos agentes responsáveis pelo projeto de forma questionáveis, como já revelado). Assim, não há abertura

a manifestações espontâneas não previstas pelo desenho urbano. Ainda, a presença de áreas de preservação por todo o entorno do empreendimento – visíveis no seu *masterplan* – já são um indicativo da intenção de manutenção do isolamento das classes mais altas do entorno, evidenciando a presença de uma fronteira que, certamente, será pouco permeável ao seu redor.

A CSul, assim como os enclaves fortificados (CALDEIRA, 2000) espalhados pelo território de Nova Lima, possivelmente criará espaços caracterizados pela homogeneização sócio-espacial, habitados pelas classes mais altas e pouco permeáveis à entrada de demais segmentos sociais. Nesse sentido, a urbanidade, entendida como “a capacidade de acolhimento socioespacial dos lugares urbanos” (ANDRADE, 2010, p. 4), está presente nos discursos veiculados em torno da CSul, mas dificilmente estará presente na prática.

Uma das agentes públicas entrevistadas expõe o receio em torno da invisibilização das propostas para segmentos de classes diversas na CSul, destacando, inclusive, o processo de ocupação irregular com grandes fragilidades urbanístico-ambientais do Água Limpa:

[...] a crítica que a gente sempre fez foi que, com tudo isso que oferecia, aquele complexo que começou com os condomínios residenciais, *não tinha espaço para aqueles que iriam trabalhar nesses empreendimentos, nem para aqueles que iriam prestar os serviços dentro do próprio condomínio e isso forçou uma ocupação irregular ali na região do Água Limpa*, que era uma ocupação que você já tinha e que não tinha aquele tipo, aquela característica. Inicialmente eram sítios, esses sítios eram de classe média baixa e eles foram sendo subdivididos de forma inadequada, um processo informal mesmo, e é uma ocupação hoje em que a gente tem uma grande irregularidade urbanística ali porque *esse complexo todo ali da Lagoa dos Ingleses, Alphaville, CSul não oferecia o lugar para essas pessoas morarem — de onde é que vêm os trabalhadores que estão a serviço dali, né?* (Entrevista com ex-diretora da ARMBH, 2022, grifos meus).

Portanto, 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. Assim, no caso da CSul, podemos interpretar a “diversidade” presente no discurso de seus empreendedores como referente somente às categorias de uso, sendo o aumento da escala e a previsão de usos industriais, comerciais, institucionais, dentre outros, inflexões observadas em relação aos condomínios fechados já implantados – 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. 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.

Em suma, a partir do questionamento dos atributos associados ao projeto – e presente em grande parte do discurso não só em sua defesa, como na caracterização dos agentes envolvidos em sua produção –, nos foi possível problematizá-los frente aos reais desdobramentos expressos no território ou, para a CSul, que se anunciam enquanto tendência, tendo em vista o histórico acerca dos empreendimentos semelhantes já implantados na RMBH detalhados por autores como Costa (2006), Mendonça e Perpétuo (2006) e Freitas (2017).

Encerrando o presente capítulo, que tratou da relação entre o objeto de estudo e os agentes privados responsáveis por sua produção direta e indireta, passemos, no capítulo seguinte, para uma análise entre as interfaces da CSul com as esferas públicas de planejamento, gestão e regulação urbana.

CAPÍTULO 3. Regulando a suburbanização: discussão e aprovação do projeto CSul no âmbito do planejamento urbano-ambiental

Este capítulo detalha e avalia a relação entre o objeto de estudo e as diversas instâncias de planejamento e regulação urbano-ambiental nas esferas municipal, metropolitana e estadual. Através de levantamento de bibliografia e de legislação de referência, aliadas às percepções extraídas das entrevistas realizadas, o objetivo é analisar como os instrumentos regulatórios atuam, na teoria e na prática, para o caso da CSul.

Primeiramente, analiso as interfaces entre o projeto CSul e o planejamento urbano do município de Nova Lima, sobretudo no que diz respeito ao seu Plano Diretor e à participação da Prefeitura Municipal de Nova Lima (PMNL) nas discussões do processo de licenciamento.

Em seguida, direciono o olhar para a análise da relação entre a CSul e o planejamento metropolitano, notadamente para o PDDI-RMBH (com destaque para a Política Metropolitana Integrada de Centralidades em Rede, da qual a CSul estabelece diálogo direto) e para o MZ-RMBH. Tais instrumentos foram elaborados recentemente mediante contrato entre o Governo do Estado e a UFMG e, ainda que não aprovados e convertidos em lei, representam marcos regulatórios importantes aos demais instrumentos de legislação urbanística que os sucederam – como, por exemplo, um conjunto de planos diretores municipais elaborados pela UFMG para onze municípios integrantes da RMBH.

Por fim, a escala estadual de regulação urbanística e ambiental também é contemplada mediante estudo do processo de licenciamento ambiental do projeto, que teve sua licença prévia (LP) concedida em 2018 e, desde então, vem adquirindo as licenças de operação (LO) e de instalação (LI) para cada fase do empreendimento.

3.1 Do planejamento urbano municipal

A relação da CSul com o planejamento e com a regulação urbana municipal se revela preliminar até o presente momento devido ao fato de o projeto se encontrar em etapa de aprovação do licenciamento ambiental de suas fases. Em consulta aos agentes entrevistados, bem como a portais de órgãos públicos – como a ARMBH, Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (SEMAD) e PMNL – para a identificação dos processos de aprovação de licenciamento ambiental ou urbanístico, constatei que ainda não há tramitação do projeto nas esferas municipais de gestão, seja para análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), seja para aprovação de projetos de parcelamento do solo ou para

licenciamento ambiental pelo município. Sendo assim, as análises constantes nessa seção focam nas interações entre os agentes da PMNL e os empreendedores da CSul no âmbito da aprovação do licenciamento ambiental. Além disso, considero relevante destacar a indisponibilidade dos representantes da PMNL em fornecer informações: muitas tentativas de contato e de agendamento de entrevista foram realizadas, a maioria sem sucesso, de modo que as informações aqui apresentadas se limitam a uma curta entrevista realizada com um funcionário da PMNL que teve breve contato com o projeto, além de dados oriundos de entrevistas com outros agentes que não integram o quadro da PMNL mas que tiveram interações com seus funcionários.

Em termos de regulação e legislação ambiental, para o caso da CSul, cabe destacar o dispositivo legal que definiu que seu processo de licenciamento ambiental se desse em âmbito estadual. De acordo com o art. 5º da Resolução CONAMA nº 237/1977:

Art. 5 Compete ao órgão ambiental estadual ou do Distrito Federal o licenciamento ambiental dos empreendimentos e atividades:

I - localizados ou desenvolvidos em mais de um Município ou em *unidades de conservação de domínio estadual* ou do Distrito Federal;

II - localizados ou desenvolvidos nas florestas e demais formas de vegetação natural de preservação permanente relacionadas no artigo 2º; da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e em todas as que assim forem consideradas por normas federais, estaduais ou municipais;

III - *cujos impactos ambientais diretos ultrapassem os limites territoriais de um ou mais Municípios*;

IV - delegados pela União aos Estados ou ao Distrito Federal, por instrumento legal ou convênio (BRASIL, 1997, grifos meus).

Tendo em vista que a CSul está inserida tanto na Área de Proteção Ambiental Sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte (APA SUL RMBH) criada pelo Decreto Estadual nº 35.624/1994 quanto na Zona de Amortecimento do Parque Estadual Serra do Rola Moça (PESRM) criado pelo Decreto Estadual nº 36.071/1994, o seu licenciamento compete ao órgão ambiental estadual. Além disso, uma pequena porção sul do *masterplan*, às margens da Rodovia BR-040, encontra-se no município de Itabirito. A área da CSul, portanto, abrange mais de um município; a área restante está situada em Nova Lima. Ainda, o art. 7º da Resolução CONAMA nº 237 define que empreendimentos e atividades sejam licenciados em um único nível de competência. Logo, o licenciamento em uma instância federativa desobriga a realização do mesmo procedimento em outras instâncias. Complementarmente, o art. 10º estabelece a obrigatoriedade de emissão de certidão da Prefeitura Municipal em que o projeto se localiza, na qual seja declarado que o local e tipo de empreendimento ou atividade estão

conformes em relação às legislações de uso e ocupação do solo. Sendo assim, coube à PMNL apenas o acompanhamento e a emissão de pareceres acerca do processo de licenciamento ambiental da CSul no âmbito da SEMAD, órgão estadual responsável pela análise da licença do empreendimento. Conseqüentemente, no âmbito dessa dissertação, opto por não abordar as normativas e regulações referentes ao processo de licenciamento ambiental do município de Nova Lima, visto que, pelo menos até o presente momento, não incidiram sobre o projeto CSul.

Em ofício datado de 14 de junho de 2016, a Prefeitura Municipal declarou que o tipo de atividade a ser desenvolvida, bem como o local em que se pretende instalar o projeto, estão em conformidade com as leis e regulamentos administrativos. Em 8 de maio de 2018, em meio aos trâmites do processo de licenciamento ambiental da CSul – cuja solicitação de Licença Prévia se encontrava em análise desde janeiro de 2015 –, o município volta a se manifestar, reiterando a declaração anterior e informando que a área do projeto se encontra fora dos limites da Zona de Amortecimento da UC Monumento Natural (MONA) Serra da Calçada, o que pode ser observado em seu Plano de Manejo elaborado em junho de 2016.

A estrutura administrativa da PMNL conta com uma Secretaria Municipal de Política Urbana, responsável realização de projetos de infraestrutura, elaboração de planos e projetos referentes à mobilidade urbana, plano diretor e saneamento básico, bem como pela aprovação de projetos de construção e parcelamento no município. Em breve entrevista com um funcionário da PMNL integrante da Seção de Parcelamento Urbano da referida secretaria, foi enfatizado que a participação da PMNL no processo de aprovação do licenciamento ambiental da CSul se limitou à emissão de diretrizes¹⁷ para os dois loteamentos já aprovados e em implantação, Costa Laguna e Reserva Laguna. No entanto, ainda que o licenciamento tenha sido realizado em âmbito estadual, para que fossem assegurados o pleno andamento e a continuidade do projeto após a aprovação de seu licenciamento, a PMNL – que, segundo entrevista com agentes integrantes da ARMBH, conta com corpo técnico qualificado – participou ativamente das reuniões e deliberações sobre o *masterplan*.

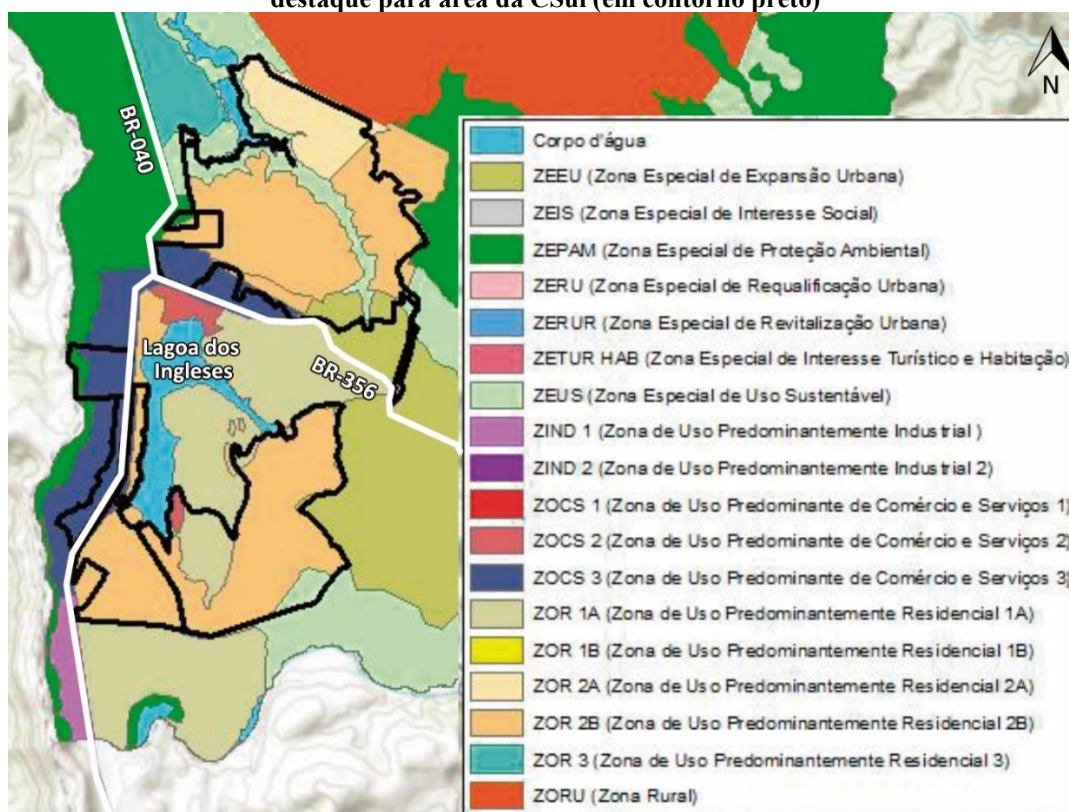
Segundo entrevistas realizadas, essa participação ativa denotava o interesse da PMNL pela aprovação do projeto, tendo em vista a possibilidade de atração de rendas proporcionadas por sua implantação futura.

¹⁷ A diretriz para um projeto de parcelamento consiste em documento com informações básicas que orientam os parâmetros de ocupação e uso do solo, contendo as principais leis de referência a serem observadas pelo empreendedor.

[...] é lógico que *you had a political interference of interest of the mayor* porque, independente do impacto ambiental ou não, *for the municipality it is interesting to have that concentration of activities there, to have a local attraction of businesses from outside to be able to generate revenue and the mayor wants that, doesn't he?* Não é só você desenvolver, abrir um supermercado para fechar outros, abrir um tipo de comércio que vai fechar com os pequenos — é poder pensar empreendimentos maiores que não têm, às vezes, na região metropolitana ou de um padrão maior que vai atrair ou prestar serviços para fora do município. Quer dizer, vai vender serviços para poder gerar renda (Entrevista com ex-diretora da ARMBH, 2022, grifos meus).

Quanto à regulação e à legislação urbanística, segundo seus empreendedores todos os parâmetros adotados pelo *masterplan* da CSul estão de acordo com a Lei nº 2007/2007, que institui o Plano Diretor de Nova Lima. A figura a seguir apresenta trecho do mapa de zoneamento do Plano Diretor, com destaque para a área do *masterplan* da CSul (em contorno na cor preta).

Figura 34 - Trecho do mapa de zoneamento do urbano extraído do Plano Diretor de Nova Lima, com destaque para área da CSul (em contorno preto)



Fonte: Myr Projetos, 2021. Adaptação: autora, 2021.

De acordo com a figura anterior, incidem sobre a área da CSul as seguintes categorias de zonas:

- **Zona de Uso Predominantemente Residencial 1B (ZOR-1A):** Permitido o uso residencial unifamiliar, inclusive na categoria de “condomínio horizontal”¹⁸. O lote mínimo é de 240m² e o Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 1,2. Essa zona abrange, na área da CSul, os condomínios fechados Península dos Pássaros, Costa Lagoa e a área destinada ao futuro condomínio Reserva Laguna, na porção sul do projeto. No *masterplan*, estão indicados como áreas destinadas ao uso unifamiliar.

- **Zona de Uso Predominantemente Residencial 2A (ZOR-2A):** Permitido o uso residencial multifamiliar, admitindo verticalização de baixo gabarito, limite de até cinco pavimentos. Permite, ainda, a categoria “condomínio horizontal”. O lote mínimo é de 360m² e o CA de 1,2. Na área da CSul, apenas uma pequena porção no limite norte do empreendimento está sob incidência desse zoneamento onde, de acordo com o *masterplan*, é indicada ocupação do tipo unifamiliar, bem como pequena parte destinada ao uso institucional (equipamentos urbanos e/ou comunitários) e comercial/serviços de pequeno ou médio porte.

- **Zona de Uso Predominantemente Residencial 2B (ZOR-2B):** Permitido o uso residencial multifamiliar, admitindo verticalização acima de cinco pavimentos. Permite, ainda, a categoria “condomínio horizontal”. O lote mínimo é de 360m² e o CA de 1,7, permitindo, portanto, maior adensamento que na ZOR-1B e ZOR-2A. Essa zona é a de maior expressividade dentro da área da CSul, englobando áreas indicadas no *masterplan* para uso unifamiliar, misto e multifamiliar horizontal e vertical – há, atualmente, torres de até 14 pavimentos em construção na Av. Wimbledon –, institucional e comercial/serviços.

- **Zona de Uso Predominantemente de Comércio e Serviços 2 (ZOCS-2):** Permitidos a instalação de atividades não-residenciais de comércio varejista e serviços de médio e grande porte, com limitação de gabarito até cinco pavimentos. A edificação desse tipo de atividade fica sujeita à obtenção de LO, bem como de implantação de infraestrutura de saneamento ambiental. Dentro da área da CSul, há apenas um pequeno trecho sob incidência dessa zona, indicado no *masterplan* como uso unifamiliar, às margens da Lagoa dos Ingleses e adjacente ao condomínio Costa Laguna.

¹⁸ Segundo o artigo 211 do PD, considera-se condomínio horizontal a “divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida à abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio”. Ainda, o artigo 2021 define que “a área do condomínio deverá ser inferior a 200.000m² (duzentos mil metros quadrados), sendo obrigatória a separação de condomínios próximos por vias públicas” (NOVA LIMA, 2007).

- **Zona de Uso Predominantemente de Comércio e Serviços 3 (ZOCS-3):** Permitidos a instalação de atividades não-residenciais de comércio varejista e serviços de médio e grande porte, acima de cinco pavimentos. A edificação desse tipo de atividade fica sujeita à obtenção de LO, bem como de implantação de infraestrutura de saneamento ambiental. Essa zona concentra-se às margens das Rodovias BR-040 e BR-356, em compatibilidade com a infraestrutura viária instalada, adequada ao tipo de atividade e categoria de uso permitidos. No *masterplan* da CSul, áreas sob incidência dessa zona destinam-se ao uso industrial/logística, empresarial/tecnológico e de comércio e serviços de grande porte.

- **Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM):** Regiões que, por suas características e tipicidade da vegetação, são destinadas à recuperação de ecossistemas e à preservação – como preservação de nascentes e cursos d’água, proteção de espécies vegetais e biológicas endêmicas, recuperação de áreas de risco geológico. Curiosamente, o PD estabelece que as áreas definidas como ZEPAM no mapa de zoneamento são meramente indicativas, podendo ser retificadas ou ratificadas por lei complementar até 180 dias após a publicação da lei do PD. Na área do projeto, consta como ZEPAM apenas um pequeno trecho a extremo oeste, abrangendo parte da Serra da Moeda.

- **Zona Especial de Uso Sustentável (ZEUS):** Localizadas fora do perímetro urbano, compreendem áreas onde é permitido o uso residencial de baixíssima densidade, usos não-residenciais, como turístico, esportivo e ecológico desde que preservadas as características físicas e bióticas, bem como os processos naturais. Na ZEUS, é obrigatória a manutenção e/ou recomposição da vegetação nos fundos de vale e sua definição como Área de Preservação Permanente (APP). Dentro da área da CSul, apresenta pequena porção no extremo sul, bem como nas margens de curso d’água que alimenta a Lagoa do Miguelão, a norte.

- **Zona Especial de Expansão Urbana (ZEEU):** Localizadas fora do perímetro urbano, compreende áreas passíveis de serem urbanizadas por meio de parcelamento do solo. Na área do projeto, se refere a uma pequena porção às margens da Rodovia BR-356.

Cabe destaque também ao artigo 223 do PD de Nova Lima, que permite a transferência dos 5% de área total para implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social para áreas externas ao projeto, conforme mencionado em capítulo anterior. Tal dispositivo legal pode nos ser compreendido como uma falha no próprio instrumento do PD, pois configura uma contradição à proposta de diversidade de classes sociais preconizada pelos idealizadores do projeto, que se valem do instrumento ao não destinar esse percentual em áreas internas do empreendimento, conforme o EIA explicita. Um dos agentes públicos

entrevistados também denuncia esse aspecto permissivo do PD, que favorece os segmentos do mercado imobiliário voltados às classes de maior renda, notadamente dos condomínios fechados:

[...] a própria prefeitura de Nova Lima já exigia que a cada parcelamento novo você destinasse um percentual para Habitação de Interesse Social, só que esse percentual ele poderia ser transferido em outro local e aí não resolvia o problema, continuava agravando, que era a formação de guetos, incentivava a periferização de pessoas de baixa renda (Entrevista com ex-diretora da ARMBH, 2022).

Assim, podemos observar que a CSul, conforme parecer da Prefeitura de Nova Lima, encontra-se em compatibilidade com o zoneamento do Plano Diretor no que tange à destinação de usos proposta pelo *masterplan* do empreendimento. Não é possível afirmarmos, no entanto, que a CSul é compatível à legislação urbanística de Nova Lima apenas pelo fato de atender ao zoneamento estabelecido.

Cabe destacar também o fato de o PD de Nova Lima, datado de 2007, encontrar-se desatualizado em relação ao prazo máximo de 10 anos para sua revisão, conforme o §3º do artigo 40 da Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade. Desde sua aprovação, o PD vigente já sofreu 13 alterações por meio de leis ordinárias e decretos que, em sua maioria, promovem alterações de zoneamentos em alguns bairros do município – nenhum deles localizados dentro da área da CSul. O processo de atualização e de revisão do PD foi iniciado em 2014 por meio de contratação da consultoria especializada Fundação Gorceix, que elaborou estudos e diagnósticos para subsídio à revisão, mas cujos trabalhos foram interrompidos nesse mesmo ano e retomados em 2021. Nos meses de abril a junho de 2022, foram realizadas oficinas de Leitura Comunitária por regiões do município. Mantém-se, portanto, a vigência do PD de 2007.

3.2 Do planejamento metropolitano

A regulação e o planejamento na escala metropolitana para o caso da CSul são ditados pelo PDDI e MZ, instrumentos elaborados mediante contrato firmado entre o Governo do Estado e a UFMG, concluídos em 2011 e 2015 respectivamente. Ainda que não aprovados e convertidos em lei, representam marcos referenciais aos instrumentos de planejamento que os

sucederam¹⁹. Em termos de gestão, a ARMBH, autarquia vinculada ao Governo do Estado, é o órgão responsável pela gestão do espaço metropolitano. Vinculada à agência, está o CDDM-RMBH, instância deliberativa formada por representantes dos poderes executivo e legislativo estaduais, além de integrantes do poder executivo municipal e da sociedade civil organizada. Ele é a entidade incumbida de, dentre outros, aprovar, acompanhar e avaliar a execução do PDDI-RMBH e do MZ-RMBH.

No que tange ao PDDI, para a presente dissertação nos interessa uma avaliação das interfaces entre a CSul e uma das políticas propostas pelo Plano: a Política Metropolitana Integrada de Centralidades em Rede²⁰. Através da elaboração de estudos referenciais e de estratégias de ação para o planejamento do desenvolvimento integrado da RMBH, o PDDI apresenta como proposta-chave o estímulo à criação de novas centralidades visando à redução das desigualdades sócio-espaciais 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, da dispersão e da fragmentação do tecido urbano; a crescente perda de mobilidade urbana; a intensificação do modelo centro-periferia e o 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 socioambientais e do comprometimento dos recursos naturais, dentre outros (UFMG, 2011).

Para reverter tal processo, a proposta de reestruturação territorial do PDDI almejou 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,

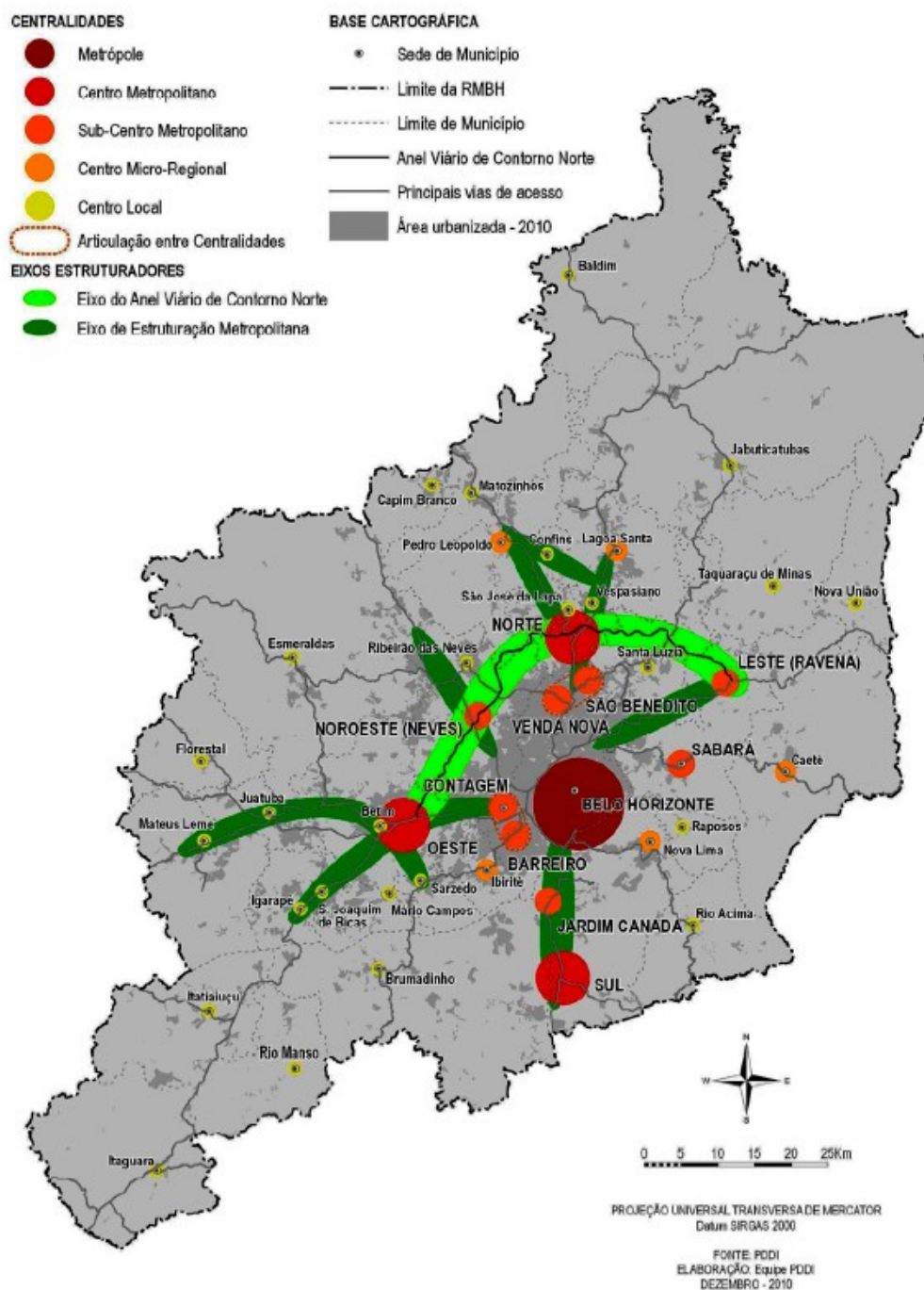
áreas urbanas com alta densidade econômica, forte heterogeneidade de usos, grande complexidade funcional e adensamento residencial e caracterizada pela concentração diversificada de emprego, comércio e serviços públicos e privados, assim como pela acessibilidade privilegiada. Além disso, as

¹⁹ Os instrumentos PDDI e MZ foram, ainda que não convertidos em lei, aprovados nas instâncias representativas do sistema de gestão metropolitano (formado pela ARMBH e pelo CDDM-RMBH). Assim, são compreendidos “mais como um marco referencial e orientador para ações estaduais e municipais na RMBH, cuja legitimidade sociopolítica repousa em ténue acordo firmado entre membros da gestão colegiada da RMBH – estado, municípios e sociedade civil” (TONUCCI, 2012, p. 69).

²⁰ Para maiores detalhes sobre o PDDI e o MZ, ver Tonucci e Freitas (2020).

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, grifos meus).

Figura 35 - Mapa de proposta de centralidades em rede do PDDI-RMBH

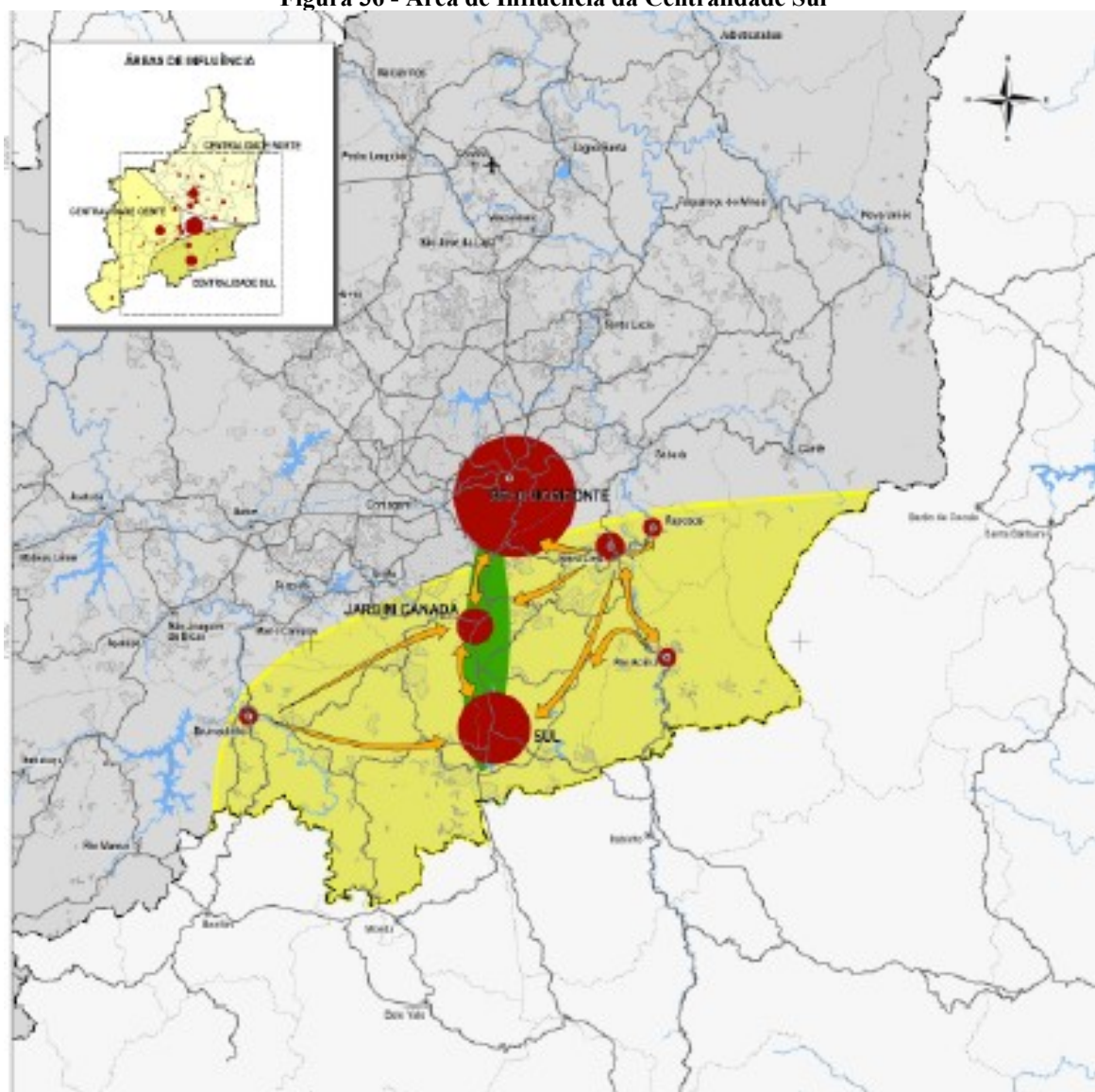


Fonte: PDDI. In: Tonucci e Freitas, 2020.

A figura anterior ilustra a proposta de centralidades e eixos de estruturação metropolitana do PDDI, na qual são indicados Centros Metropolitanos nos Vetores Oeste (em Betim), Norte (em Vespasiano) e Sul (no Alphaville). A proposta do PDDI é que esse centro

metropolitano no Vetor Sul seja polarizador de outras áreas, como o Bairro Jardim Canadá (onde se propõe um subcentro metropolitano, valendo-se de vocação já existente para comércio e serviços de atendimento supra-local) e as sedes municipais de Nova Lima, Raposos e Brumadinho, como pode ser observado na Figura 36.

Figura 36 - Área de Influência da Centralidade Sul



Fonte: PDDI, 2011.

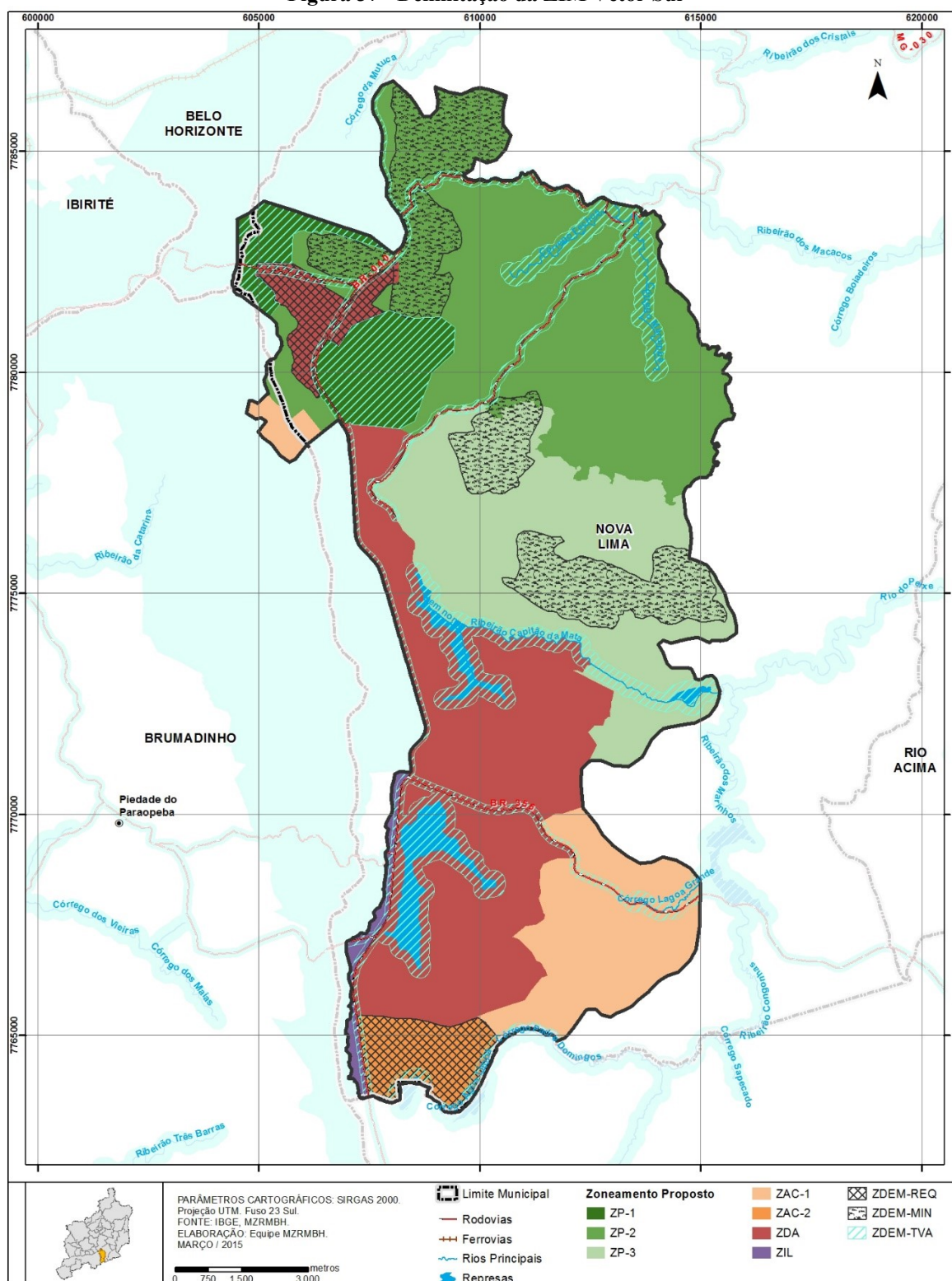
Nas centralidades se intensificaria o que o PDDI classifica como “vida urbana”, por meio da alta densidade, heterogeneidade de usos, complexidade funcional, acessibilidade privilegiada, presença de equipamentos culturais e espaços públicos qualificados etc. O conceito de “vida urbana” do PDDI está vinculado ao direito à cidade lefebvriano, conforme é possível observar em trecho abaixo.

[...] a luta pelo direito à cidade e à metrópole no urbano brasileiro contemporâneo, direito não apenas a um conjunto isolado de direitos 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, grifos meus).

Posteriormente à finalização da elaboração do PDDI, a ARMBH contratou novamente a UFMG para desenvolvimento do MZ. Como um dos programas previstos na Política Metropolitana Integrada de Regulação do Uso e da Ocupação do Solo do PDDI, o MZ detalha e espacializa as propostas do PDDI em Zonas de Interesse Metropolitano (ZIMs). Cada ZIM contém limites, parâmetros e diretrizes urbanísticas considerando a preponderância do interesse metropolitano sobre o local (municipal), principalmente no que se refere às Funções Públicas de Interesse Comum (FPIC), conceito estabelecido pelo Estatuto da Metrópole (Lei Federal nº 13.089/2015). Para o Vetor Sul, foi proposta a criação da ZIM Vetor Sul, cuja finalidade é compatibilizar FPICs ligadas à proteção ambiental – com destaque para as Unidades de Conservação de Proteção Integral (UCPI) e para a presença de mananciais estratégicos de abastecimento de água da RMBH – e ao desenvolvimento econômico e diversificação da oferta habitacional, considerando sua função como centralidade regional metropolitana.

É no MZ que a CSul surge com maior expressividade nas instâncias públicas de deliberação sobre o planejamento metropolitano. Curiosamente, os empreendedores da CSul foram capazes de incorporar a proposta da CSul ao MZ, de modo que a ZIM Vetor Sul apresenta perímetro que considera, em sua porção sul, a delimitação do *masterplan* da CSul dentro da Zona de Diversificação e Adensamento (ZDA), conforme pode ser observado na figura a seguir. De acordo com entrevistada ex-diretora da ARMBH, a definição das zonas do MZ foi compatibilizada com os limites dos zoneamentos e projetos dos municípios.

Figura 37 - Delimitação da ZIM Vektor Sul



Fonte: UFMG, 2015.

Segundo Tonnuci e Freitas (2020), o modo como a CSul se articula com o PDDI bem como a forma como foi incorporada ao MZ incita questionamentos acerca do campo do planejamento, como a permeabilidade das instâncias de participação e de decisão frente à

determinação de agentes privados, além do risco de cooptação do planejamento como estratégia de legitimação de interesses. Nesse sentido, vejamos, no tópico seguinte, como os agentes integrantes das instâncias metropolitanas de gestão se posicionaram quando do surgimento da CSul dentre as pautas de deliberação desses órgãos, bem como quando do âmbito do licenciamento ambiental do projeto.

3.2.1 O posicionamento dos agentes metropolitanos

Ainda que o projeto CSul se encontre em processo de aprovação do licenciamento ambiental de suas fases, no âmbito da SEMAD, representada pela Superintendência de Projetos Prioritários (SUPPRI), a ARMBH participou ativamente das discussões inerentes ao licenciamento, conforme informado pelos agentes públicos entrevistados. Segundo uma entrevistada, as entidades do Governo do Estado se articularam para a avaliação integrada das diretrizes gerais de grandes empreendimentos de forma conjunta, como é de praxe. Ou seja, os técnicos da regulação metropolitana – que analisam projetos e elaboram diretrizes para anuência a parcelamentos do solo – avaliaram o projeto juntamente com técnicos de regulação ambiental da SEMAD. Além disso, a ARMBH enviou representantes às reuniões e à audiência pública realizada para discussão do licenciamento do projeto.

O nome “Centralidade Sul”, ou CSul, conforme abordado no capítulo anterior, configura uma estratégia de se estabelecer uma vinculação com o PDDI da RMBH, como 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, grifos meus).

Em entrevista realizada com um dos idealizadores da CSul, integrante do escritório de Jaime Lerner, também podemos notar a vinculação do projeto ao PDDI desde a sua concepção inicial, o que potencialmente pode ter exercido influência em favor de sua aprovação:

[...] tinha esse interesse dos empreendedores e tinha também essa questão do *planejamento oficial que já configurava*, tem até os modelos do anel metropolitano passando lá próximo. Enfim, a bifurcação é um entroncamento turístico: de um lado vai para Ouro Preto, do outro lado vai para o Inhotim, então ali é muito interessante (Entrevista com arquiteto responsável pela concepção do *masterplan*, 2022, grifos meus).

Por sua vez, uma das entrevistadas, agente pública ex-integrante da ARMBH, informa que, no âmbito das discussões sobre o projeto, havia uma tendência dentro da Agência à aprovação da CSul, tendo em vista uma suposta compatibilização com as diretrizes da política metropolitana em proposição no PDDI:

[...] a Agência trabalhava no intuito seguindo as diretrizes do PDDI. Então a gente tinha que aquilo ali era uma área de centralidade e, então, era uma área em que a gente deveria... não vou falar ajudar não, mas, assim, era uma área que tinha um interesse que aquilo acontecesse. [...] a CSul ela tem um macropiano, esse macropiano estava em sintonia com as diretrizes gerais do Macrozoneamento (Entrevista com ex-diretora da ARMBH, 2022).

Outro agente entrevistado, também ex-integrante da ARMBH, corrobora que o posicionamento do órgão era em favor da aprovação do projeto, tendo em vista seu atendimento ao disposto no PDDI e MZ. O entrevistado informa, ainda, que havia o entendimento de que essa centralidade só seria viabilizada mediante capital privado:

Tudo indica que esse projeto foi realmente inspirado no plano metropolitano e *a gente era muito a favor*. [...] a nossa ideia enquanto gestores, enquanto eu estava na direção da Agência, era claro que era com capital privado. Essa ideia de implementar cidades igual foi feito em Ipatinga, em Brasília e Palmas, no Tocantins, ou Ouro Branco — cidades planejadas, com o protagonismo do governo não existe mais pelo cenário fiscal que a gente tem, o governo não tem dinheiro para desapropriar, construir uma cidade e depois ver o que faz, isso está fora de cogitação hoje em dia. *Naturalmente esse projeto centralidades seria implementado com capital privado*, não tenho nenhuma dúvida disso (Entrevista com ex-diretor e ex-assessor da Diretora Geral da ARMBH, 2022, grifos meus).

No entanto, outro agente público entrevistado, ex-integrante da Câmara de Atividades de Infraestrutura de Energia, Transporte, Saneamento e Urbanização do COPAM (CIF-COPAM) e atual integrante do CDDM-RMBH, assevera que houve certa pressão política por parte dos empreendedores em favor da incorporação da CSul ao MZ:

[...] os operadores deste projeto e as lideranças locais, digo, o poder político do município, eles já vinham trabalhando na perspectiva deste projeto já fazia tempo e é importante a gente notar que [...] de uma maneira participativa eles conseguiram, em frente a debates muito sérios, apontar a CSul como uma centralidade no Macrozoneamento metropolitano. [...] *a CSul não era originalmente pensada daquela forma*, mas é isso — é a síntese dessa diretriz de criação de uma centralidade pensada para ser de uma maneira, mas aí o mercado e os operadores do mercado pensaram essa mesma centralidade de uma outra maneira e *politicamente conseguiram se colocar em termos da determinação do modelo de centralidade que seria*

realizado ali (Entrevista com membro do CDDM-RMBH e ex-integrante da CIF-COPAM, 2022, grifos meus).

Em que pese o discurso dos empreendedores acerca da CSul enquanto atendimento à demanda por uma centralidade metropolitana no Vetor Sul, os agentes entrevistados que estiveram presentes e atuantes das discussões em torno do PDDI destacam uma expectativa negativa em torno da CSul e da apropriação do termo centralidade, assinalando uma cooptação da Política Integrada de Centralidades em Rede:

[...] vai piorar tudo! Vai piorar a água, vai piorar... eu não vejo nenhuma qualidade na CSul, sabe? Vai enfatizar uma ocupação voltada para uma classe dominante, vai enfatizar um processo viário que já é caótico, vai impactar a questão ambiental do ponto de vista da utilização ainda mais incisiva do aquífero Guarani e o que eu acho mais sério é: eles *se apropriaram de uma diretriz metropolitana* que era totalmente inclusiva, que trabalharia a questão econômica, social, de HIS, de ocupação de fato mista — pública e privada — e *eles passam a ter um empreendimento privado como se fosse uma resposta a essa questão que é de planejamento público* (Entrevista com ativista ambiental e ex-integrante do CDDM-RMBH, 2022).

Há, ainda, um receio por parte dos agentes públicos entrevistados quanto ao tipo de centralidade que se materializará na CSul. Foi possível observar nas falas que as expectativas oscilam entre o anseio de que a centralidade se realize enquanto preconizada pela Política Metropolitana de Centralidades em Rede do PDDI e a apreensão quanto à tendência de reforço à polarização social inerente ao território de Nova Lima:

[...] eu realmente gostaria que desse certo ou que continuasse ampliando, eu acho que vai ser bom. Agora, depende deles. Eu acho que o Estado e a Prefeitura não podem fazer mais do que dar essa condição para que as coisas aconteçam, então depende de você ter um arranjo de gestão comercial que viabilize que as coisas aconteçam. Em termos de região metropolitana, em termos de PDDI, é a centralidade que tem melhor potencial de acontecer. *É pra rico? Não sei, é aí que falta essa complementação que atenda mais a todo mundo. Então eu gostaria que ela acontecesse, mas eu gostaria também que a gente conseguisse esses outros instrumentos para viabilizar uma centralidade que atendesse mais harmonicamente às diversas camadas da população* (Entrevista com ex-diretora da ARMBH, 2022, grifos meus).

Uma das pessoas entrevistadas, que participou tanto das discussões em torno da concepção do PDDI quanto das deliberações acerca do licenciamento ambiental da CSul, destaca e critica a estratégia dos empreendedores de apropriação e cooptação do termo “centralidade”:

[...] a gente entendia que era importante descentralizar o desenvolvimento da região metropolitana em polos e que fossem criadas conexões entre esses polos sem passar pelo centro de Belo Horizonte — o que seria um processo que hoje tem que é o de criar novas centralidades. Esse diagnóstico já indicava que Betim era a centralidade Oeste, Lagoa Santa e com a Cidade Administrativa ali você já tinha a centralidade Norte e que na região de Nova Lima, ali no Jardim Canadá, aquela região ali seria a centralidade sul. Esse povo foi tão esperto que *eles já pegaram o próprio nome do PDDI e já colocaram “CSul” como um nome do empreendimento, como se o empreendimento fosse resultado do diagnóstico do PDDI e é evidente que não foi em nenhum momento, a gente indicava muito mais o Jardim Canadá do que aquela área.* [...] Enfim, o que aconteceu? Eles pegaram um diagnóstico do PDDI que indicava centralidades, *se apropriaram deste diagnóstico e se apresentaram como um grupo que estava respondendo a uma demanda metropolitana.* Muito espertos do ponto de vista de *marketing.* Quando nós propusemos essas centralidades não seriam centralidades privadas, seriam centralidades mistas onde você teria os poderes públicos dos municípios vizinhos articulados através do planejamento metropolitano e com a inserção de produção de habitação de interesse social e toda essa questão, de equipamentos. A proposta seria de uma centralidade pública, vamos dizer, ou mista, mas *o que aconteceu é que eles se apropriaram desta proposta e apresentaram a resposta a uma diretoria metropolitana* (Entrevista com ativista ambiental e ex-integrante do CDDM-RMBH, 2022, grifos meus).

Corroborando os argumentos acerca do uso do conceito de “centralidade” apresentados no item 2.4 da presente dissertação, podemos concluir que, 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, a CSul não pode ser entendida como uma centralidade no sentido lefebvriano almejado pelo PDDI, pois “não pode haver cidade sem centralidades, sem um centro dinâmico repleto de urbanidade, momentos vividos, espaços públicos vibrantes, confrontos de diferenças e encontros imprevistos” (TONUCCI, 2020, p. 387). Distancia-se, assim, do direito à cidade, que corresponde ao “direito à [...] vida urbana, à centralidade renovada, aos locais de encontro e de trocas” (TONUCCI, 2020, p. 389).

Foto 5 - Mosaico de fotos das placas de propriedade privada da CSul, espalhadas por toda a extensão do *masterplan*



Fonte: Acervo próprio, setembro de 2022.

Necessário, portanto, a busca por estratégias contra-hegemônicas e emancipatórias que possam configurar uma concretude a utopias ligadas à justiça sócio-espacial (MONTE-MÓR, 2005). No entorno imediato da área do projeto, é possível que surjam práticas urbanas espontâneas e contra-hegemônicas, sobretudo nos assentamentos de interesse social como Água Limpa. Certamente, em virtude da segregação sócio-espacial e da grande polarização social, redes de ajuda mútua e de reciprocidade se conformarão a partir da necessidade de reprodução do espaço social de seus moradores. Relevante, também, uma análise dos conflitos decorrentes da apropriação e do cerceamento dos recursos naturais em uma região conhecida também pela relevância de seus atributos paisagísticos e da presença de mananciais de abastecimento da RMBH. O conflito se pauta, portanto, por “reivindicar e proteger, contra privatizações e cercamentos, um conjunto de recursos e bens urbanos que poderiam ser mais amplamente compartilhados entre os cidadãos” (TONUCCI, 2020, p. 373).

Considerando o Vetor Sul como uma região que conta com recursos e bens urbanos de relevância aos cidadãos metropolitanos, como os mananciais para abastecimento hídrico, o direcionamento em favor da CSul tanto por parte da ARMBH quanto no próprio instrumento do MZ levanta questionamentos acerca do esvaziamento das propostas do plano e da perda da força do PDDI e do MZ enquanto referências de ordenação territorial da RMBH. Nesse sentido, a regulação metropolitana se revela permeável às determinações de interesses privados e específicos, o que torna questionável, também, a dimensão participativa das decisões.

Há que se ressaltar ainda que, enquanto as propostas do PDDI e do MZ-RMBH foram construídas com participação da comunidade metropolitana, tendo sido referendadas publicamente em seminários e eventos participativos ao longo de todo o processo, além de aprovadas pelo Conselho Metropolitano, alterações posteriores nos dois projetos [das Centralidades Norte e Sul] parecem ter sido feitas em negociações diretas entre a Agência RMBH e grupos privados de proprietários/incorporadores, para além do espaço de negociação de ajustes do macrozoneamento com as prefeituras municipais levado a cabo pelo estado. As alterações principais são evidentes nos limites e divisões internas dos zoneamentos das centralidades Norte e Sul, entre a proposta original e a enviada à Assembleia, o que nos leva a indagar sobre a legitimidade democrática de decisões quanto ao planejamento metropolitano que se dão sem a devida participação popular e transparência exigidas pela legislação (TONUCCI; FREITAS, 2020, p. 21).

Assim, ao reconhecer e incorporar a proposta de uma centralidade concebida pelo capital privado da CSul, o empreendimento adquire legitimação e maior capital político, visto que passa a ser referendado pelo poder público como resposta a uma demanda metropolitana apontada pelos estudos do PDDI e do MZ (TONUCCI; FREITAS, 2020). Em suma, há um esvaziamento significativo dos objetivos e da potencialidade de tais instrumentos frente ao aprofundamento das tendências territoriais apontadas pelo diagnóstico do plano – como, por exemplo, a intensificação dos conflitos socioambientais e o comprometimento dos recursos naturais, o que veremos a seguir a partir da análise do licenciamento ambiental da CSul.

3.3 Do licenciamento ambiental

Antes de abordar especificamente de que forma se deu o processo de licenciamento ambiental da CSul, é necessário um panorama geral da regulação ambiental vigente incidente sob o projeto, considerando os principais marcos normativos que regem empreendimentos de impacto como o caso da CSul. Segundo Costa (2015),

Nos estudos sobre governança, termo que ganha proeminência nos anos noventa do século passado, *a regulação é um dos elementos que compõem o quadro de sustentação política e institucional a reger o cotidiano da sociedade e, mais claramente, as políticas e instituições que compõem o Estado, bem como as relações deste com a sociedade.* Nessa equação, o espaço em suas várias escalas e dimensões, assim como a natureza, são tanto elementos constituintes, muitas vezes definidores e condicionantes, quanto resultantes dos processos a que se refere a regulação (COSTA, 2015, p. 100).

A regulação ambiental no espaço urbano, por sua vez,

[...] constitui um campo conceitual e temático amplo, envolvendo um conjunto complexo de agentes sociais com interesses, direitos e objetivos diversos, muitas vezes conflitantes, assim como um leque variado de contextos e situações passíveis de regulação; é também um campo desafiador, pois remete à possibilidade de construção de uma ordem social, territorial e ambiental mais justa e duradoura, por isto mesmo eivado de contradições e de disputas. (COSTA, 2015, p. 99).

A regulação ambiental surge, no Brasil, na segunda metade do século XX. Na década de 1980, tem-se a aprovação da Lei Federal nº 6.938/1981, que institui a Política Nacional de Meio Ambiente (PNMA) e define uma série de instrumentos de regulação ambiental, dentre eles o licenciamento para projetos potencialmente poluidores e a obrigatoriedade de elaboração de EIA/RIMA como condição para o seu licenciamento. O licenciamento ambiental é um processo administrativo exigido para determinados empreendimentos e atividades geradoras de impacto ao meio ambiente, executado por órgãos e entidades de competência específica, com a finalidade de avaliar pela concessão (ou não) de autorização para instalação, operação ou ampliação de tais empreendimentos e atividades. A licença ambiental, por sua vez, consiste no ato administrativo através do qual o órgão ou entidade competente define as condições, restrições e medidas de controle ambiental a serem executadas pelo empreendedor para que ele possa instalar, operar ou ampliar atividades utilizadoras de recursos ambientais e causadoras de impactos ao meio ambiente – consideradas, portanto, potencialmente poluidoras ou degradadoras ambientais²¹.

Por conseguinte, a Resolução CONAMA nº 001/86, instrumento que procede a Lei Federal nº 6.938/1981 e que estabelece procedimentos para o licenciamento ambiental, apresenta, em seu art. 1º, o conceito de impacto ambiental como:

qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causadas por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam:

- I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- II - as atividades sociais e econômicas;
- III - a biota;
- IV - as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;
- V - a qualidade dos recursos ambientais (BRASIL, 1986)

Seu art. 2º, por sua vez, define as atividades sujeitas à elaboração de EIA/RIMA a serem submetidas à aprovação de órgão licenciador competente. Especificamente, o inciso

²¹ Informação extraída da Resolução CONAMA nº 234/1997, art. 1º, inciso II.

XV se refere a “projetos urbanísticos acima de 100 hectares ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério da SEMA e dos órgãos municipais e estaduais competentes” (BRASIL, 1986). A área da CSul possui em torno de 2.700 hectares (27 milhões de m², segundo o *site* oficial do empreendimento), dimensão que enquadra o projeto como sujeito ao licenciamento ambiental.

Cabe ao EIA a identificação e avaliação dos impactos ambientais gerados tanto na fase de implantação quanto de operação de uma atividade ou empreendimento, bem como confrontá-los com a hipótese de não realização do projeto a ser licenciado. É constituído por um documento técnico e de livre acesso ao público, contendo: a) diagnóstico ambiental da área de influência do projeto, constando de análise e descrição do meio físico, biológico e socioeconômico; b) análise dos impactos ambientais (positivos e negativos, diretos e indiretos, temporários e permanentes) a serem gerados pela implantação do projeto e de suas alternativas; c) levantamento de medidas mitigadoras e de controle dos impactos negativos e d) descrição de programa de acompanhamento e monitoramento de tais impactos. Quanto ao RIMA, trata-se de um documento conciso e de fácil entendimento no qual deverão estar elencadas as principais conclusões do EIA.

A Constituição Federal de 1988, por sua vez, destina o Capítulo VI à temática do meio ambiente, assegurando ao poder público a responsabilidade de “exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade” (BRASIL, 1988). Tanto marcos normativos federais quanto estaduais²² definem o prazo de até 12 meses para análise de um processo de licenciamento ambiental. Durante esse período, devem ser realizadas discussões e reuniões tanto com agentes institucionais quanto audiências públicas para dar ampla publicidade e possibilitar o debate com a população acerca da atividade ou empreendimento a ser instalado.

Posteriormente, em 1997, é publicada a Resolução CONAMA n° 237, que revisa e regulamenta os aspectos do licenciamento ambiental estabelecidos na PNMA. Seu Anexo 1 contém a listagem de empreendimentos e atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, dentre eles o parcelamento do solo. Contudo, é determinado que cabe ao órgão competente a definição de critérios de enquadramento e elegibilidade de empreendimentos sujeitos ao

²² Resolução CONAMA n° 237/1997 e Lei Estadual n° 21.972/2016, por exemplo.

processo de licenciamento. A Resolução também ratifica a exigência de EIA/RIMA para projetos que necessitem de licenciamento ambiental.

São estabelecidas, também, as etapas para o processo de licenciamento, definidas no art. 10. Primeiramente, cabe ao órgão ambiental competente, em conjunto com o empreendedor, elencar os documentos necessários ao início do processo de licenciamento – como o EIA, o RIMA e outros documentos julgados pertinentes, devendo ser produzidos por equipe técnica de profissionais legalmente habilitados. Em seguida, o empreendedor deve requerer a licença, dando ampla publicidade aos documentos produzidos na etapa anterior, incluindo a realização de audiências públicas nas quais devem ser convocados diversos segmentos das comunidades afetadas, direta ou indiretamente, pelo empreendimento ou atividade. Em seguida, o órgão ambiental competente – necessariamente integrante do Sistema Nacional de Meio Ambiente (SISNAMA) – deve analisar os documentos e, se for o caso, realizar vistorias técnicas, bem como solicitar esclarecimentos e/ou complementações à documentação apresentada pelo empreendedor. Por fim, o referido órgão emite um parecer técnico conclusivo e o remete à entidade responsável pelo deferimento ou indeferimento do pedido de licença.

O art. 10 da referida Resolução define, ainda, a obrigatoriedade de emissão de autorização dos órgãos competentes para a supressão de vegetação e/ou outorga para uso da água, se for o caso.

Retomando a PNMA, a Lei Federal nº 6.938/1981 estabelece, ainda, o SISNAMA enquanto conjunto de órgão e entidades em âmbito federal, estadual e municipal responsáveis pela proteção e melhoria da qualidade ambiental. Integram o SISNAMA entidades como o Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA), o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), o Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio) e, em âmbito estadual e que nos interessa à presente pesquisa, a SEMAD, criada pela Lei Estadual nº 11.903/1995. Essa normativa estabelece a SEMAD como responsável pela formulação, coordenação e gestão da política estadual de proteção e conservação do meio ambiente e de gerenciamento dos recursos hídricos.

Ainda em âmbito estadual, a Deliberação Normativa COPAM nº 74/2004 é responsável por definir critérios para classificação de empreendimentos de acordo com seu porte e potencial poluidor. Essa classificação visa determinar quais empreendimentos estão sujeitos a licenciamento ambiental de acordo com uma escala que varia de 1 a 6, a saber:

I – Pequeno porte e pequeno ou médio potencial poluidor: Classe 1;

- II – Médio porte e pequeno potencial poluidor: Classe 2;
 III – Pequeno porte e grande potencial poluidor ou médio porte e médio potencial poluidor: Classe 3;
 IV – Grande porte e pequeno potencial poluidor: Classe 4;
 V – Grande porte e médio potencial poluidor ou médio porte e grande potencial poluidor: Classe 5;
 VI – Grande porte e grande potencial poluidor: Classe 6 (MINAS GERAIS, 2004).

De acordo com o art. 1, empreendimentos enquadrados nas classes 3, 4, 5 e 6 são passíveis de licenciamento. A cada classe se atribui, também, a qual modalidade de licenciamento está submetida o empreendimento de forma conjugada com o critério locacional de enquadramento²³, de acordo com a tabela a seguir:

Tabela 1 - Modalidades de licenciamento ambiental

| | | CLASSE POR PORTE E POTENCIAL POLUIDOR/DEGRADADOR | | | | | |
|--|---|--|----------------|-----------|------|------|------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| CRITÉRIOS LOCACIONAIS DE ENQUADRAMENTO | 0 | LAS - Cadastro | LAS - Cadastro | LAS - RAS | LAC1 | LAC2 | LAC2 |
| | 1 | LAS - Cadastro | LAS - RAS | LAC1 | LAC2 | LAC2 | LAT |
| | 2 | LAS - RAS | LAC1 | LAC2 | LAC2 | LAT | LAT |

Fonte: Portal SEMAD. Acesso em agosto de 2022.

Atualmente o licenciamento ambiental em Minas Gerais é regido pela Lei Estadual nº 21.972/2016, marco regulatório que estabelece o Sistema Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SISEMA) como o conjunto de órgãos e entidades responsável pelas políticas de meio ambiente e de recursos hídricos. Dentre seus principais componentes, estão a SEMAD, o COPAM, o Conselho Estadual de Recursos Hídricos (CERH-MG), a Fundação Estadual de Meio Ambiente (FEAM), o IEF e o Instituto Mineiro de Gestão das Águas (IGAM). Segundo a Seção IV da referida lei, o COPAM é um órgão colegiado, consultivo e deliberativo, subordinado à SEMAD. Sua finalidade, dentre outras, é decidir por meio de suas

²³ Critérios locacionais de enquadramento são encontrados no Portal SEMAD. Disponível em: <http://www.meioambiente.mg.gov.br/component/content/article/13-informativo/3504-terminos-de-referencia-para-os-criterios-locacionais-de-enquadramento>. Acesso em agosto de 2022.

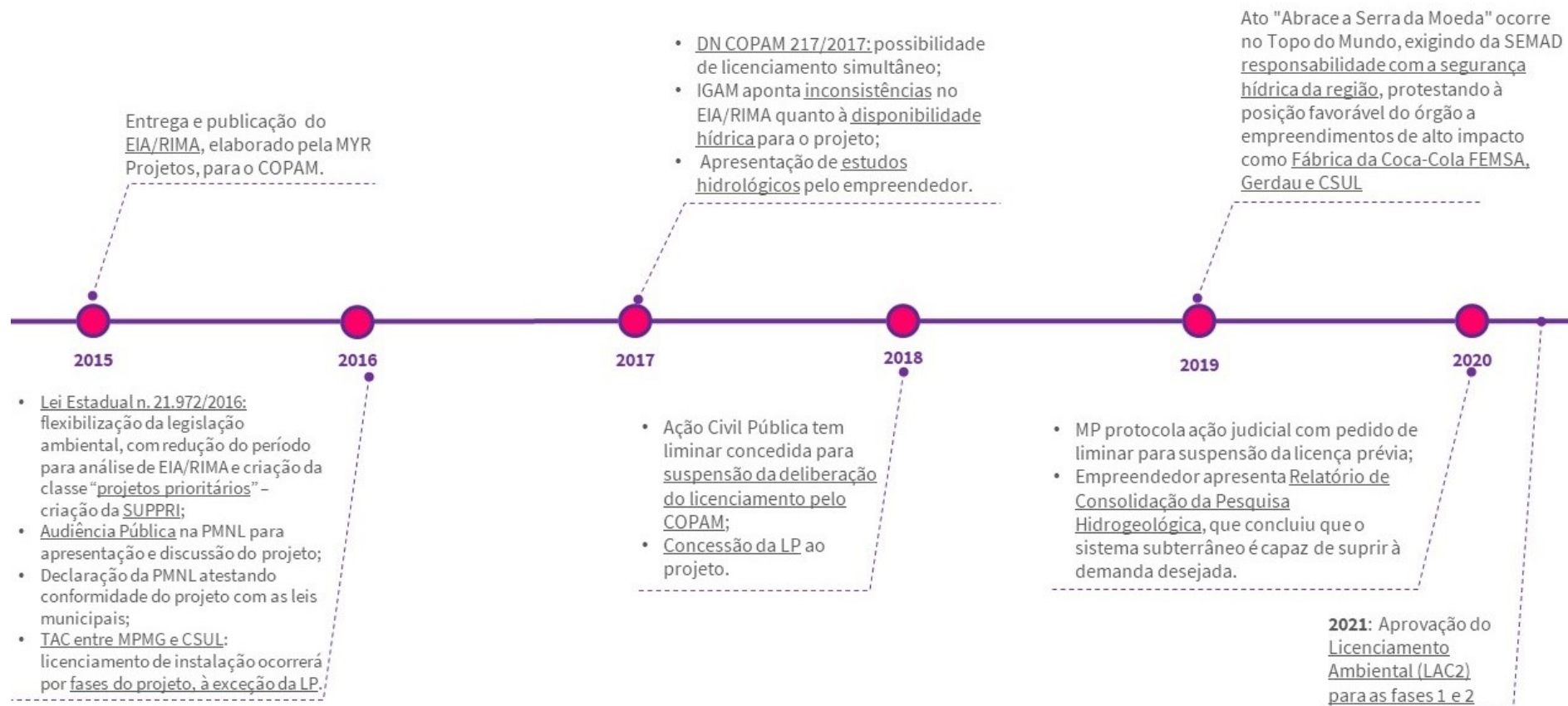
câmaras técnicas sobre processos de licenciamento ambiental de atividades ou empreendimentos de médio a grande porte e médio a grande potencial poluidor.

3.3.1 O processo de deliberação do licenciamento ambiental

Em 22 de janeiro de 2015, o EIA/RIMA da CSul foi entregue à Superintendência Regional de Meio ambiente (SUPRAM) Central Metropolitana, para solicitação de concessão de Licença Prévia (LP) ao empreendimento. Em 07 de fevereiro de 2015, por sua vez, a SEMAD publica o requerimento da LP no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e informa que o empreendedor apresentou EIA/RIMA, disponível para consulta à população. Contendo 1.157 páginas, o documento foi elaborado pela empresa de consultoria Myr Projetos e se divide entre: a) caracterização do empreendedor, do empreendimento e da equipe responsável pelos estudos; b) contextualização do projeto na RMBH e relação com o PDDI e MZ; c) análise da viabilidade do empreendimento quanto ao sistema viário, infraestrutura, meio físico (incluindo hidrogeologia e clima), meio socioeconômico e meio biótico (fauna e flora); d) avaliação dos impactos ambientais oriundos da implantação; e) programas ambientais e medidas mitigatórias propostas e f) anexos contendo declarações de viabilidade de órgãos públicos pertinentes. Na página 31, o EIA destaca que o objetivo da entrega do documento é a avaliação da viabilidade ambiental do projeto.

A Figura 38, a seguir, apresenta uma linha do tempo do processo de licenciamento ambiental da CSul, indicando os principais marcos temporais tanto da deliberação do licenciamento quanto das alterações das normativas em âmbito estadual que influenciaram diretamente em tal processo. Esses marcos serão detalhados ao longo dessa seção.

Figura 38 - Linha do tempo simplificada do processo de aprovação do projeto CSul Lagoa dos Ingleses



Fonte: Elaboração própria, 2022.

Em 04 de maio de 2016 ocorre audiência pública no Teatro Municipal de Nova Lima para apresentação do projeto. Contou com a participação de ONGs, parlamentares, representantes da sociedade civil e da empresa MYR, representada pelo arquiteto Sérgio Myssior e o advogado Thiago Metzker. Myssior, juntamente com o então Superintendente da CSul Waldir Silva Salvador de Oliveira, apresentou os estudos ambientais compreendidos no EIA/RIMA.

Uma das entrevistadas, voluntária da ONG Abrace a Serra da Moeda, problematiza as audiências públicas ocorridas no âmbito de processos de licenciamento ambiental. Em sua fala, destaca que as decisões em favor ou contra a concessão de uma licença já são pré-definidas, sendo o evento mera ação de formalidade e publicidade do empreendimento, havendo pouco espaço de debate ou de contestações:

Audiência pública de licenciamento ambiental é a mesma coisa que nada, é um teatro. Não serve para nada e mesmo que todo mundo fale que é contra o empreendimento, o Estado vai licenciar do mesmo jeito. É um desgaste para a comunidade à toa, entendeu? É só para quem não conhece o projeto passar a conhecer. Em termos de mudança nos encaminhamentos do licenciamento não serve para nada (Entrevista com integrante da ONG Abrace a Serra da Moeda, 2022).

A partir da publicidade do documento, deu-se início, também, a uma série de manifestações de órgãos públicos pertinentes, a saber:

- Em 28 de fevereiro de 2015, a PMNL emite declaração através da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, afirmando que os limites do projeto estão fora das zonas de amortecimento das unidades de conservação MONA Serra do Souza, Morro do Pires, Morro do Elefante e Parque Natural Municipal Rego dos Carrapatos, mas dentro da Zona de Amortecimento do Monumento Natural Serra da Calçada, que não conta com Plano de Manejo;
- Em 10 de março de 2016, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) publica ofício aprovando o relatório de diagnóstico arqueológico entregue pelo empreendedor e posicionando-se em favor da concessão da LP;

- Em 28 de setembro de 2016, o Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico (IEPHA) emite ofício informando que existem bens acautelados na área de influência do empreendimento, mas manifestando-se em favor da concessão da LP;
- Em 06 de dezembro de 2016, em reunião extraordinária do Conselho Gestor da APA Sul, conselheiros se posicionam favoráveis ao empreendimento;
- Em 2018, o IEF (responsável pela gestão das UCs PESRM e Estação Ecológica de Fechos, pelas APes Catarina e Fechos e pela APA SUL), emite Termo de Anuência para o Licenciamento (n. 01/DIUC/IEF/SISEMA/2018) mediante as condicionantes de conclusão antes da LI, do Estudo Hidrogeológico e do estudo para viabilização de corredor ecológico entre as áreas verdes do empreendimento e demais UCs existentes na região de implantação.

Em que pese a existência de um relativamente robusto sistema de regulação urbanístico-ambiental, tanto em âmbito nacional quanto estadual (detalhados no tópico anterior), podemos observar, nos últimos anos, uma série de novas pesquisas e estudos que apontam para uma significativa simplificação do processo de licenciamento ambiental de empreendimentos de impacto no estado de Minas Gerais. Milanez, Magno e Pinto (2019) denunciam que o setor extrativo mineral vem paulatinamente desenvolvendo expressivo poder de influência sobre agentes públicos, promovendo alterações nos instrumentos de regulação ambiental e de controle sobre atividades de alto impacto, bem como ampliando seu poder de decisão frente a questionamentos de ordem técnica que possam representar um entrave à implementação de seus empreendimentos. E tal processo influencia, também, na análise de outros projetos de grande porte que necessitam de obtenção de licença ambiental.

Desde antes das mudanças no Sistema Estadual de Meio Ambiente (SISEMA), implantadas no Governo Aécio Neves, a política ambiental mineira, e particularmente o seu sistema de licenciamento ambiental, já recebia duras críticas. Os questionamentos se deviam a diferentes elementos, como *influência política nas decisões técnicas, fragilidades processuais e oligarquização de seus conselhos*. Com base no argumento da necessidade de modernizar o código ambiental, o Governo Fernando Pimentel alterou significativamente a legislação por meio da *Lei Estadual nº 21.972/2016*. Entretanto, onde o Governador afirmava haver modernização, poderiam ser encontrados sinais incontestes de *maior flexibilização e menor rigor para o licenciamento de atividades potencialmente poluidoras*. Essa nova norma não apenas restringia o tempo de avaliação dos Estudos de Impacto

Ambiental pelos órgãos ambientais (art. 21), como ainda permitia que os licenciamentos de projetos fossem debatidos por órgãos colegiados sem a devida análise pelas agências técnicas competentes (art. 23) (PINTO, 2019, p. 3, grifos meus).

Costa (2015), por sua vez, assevera que:

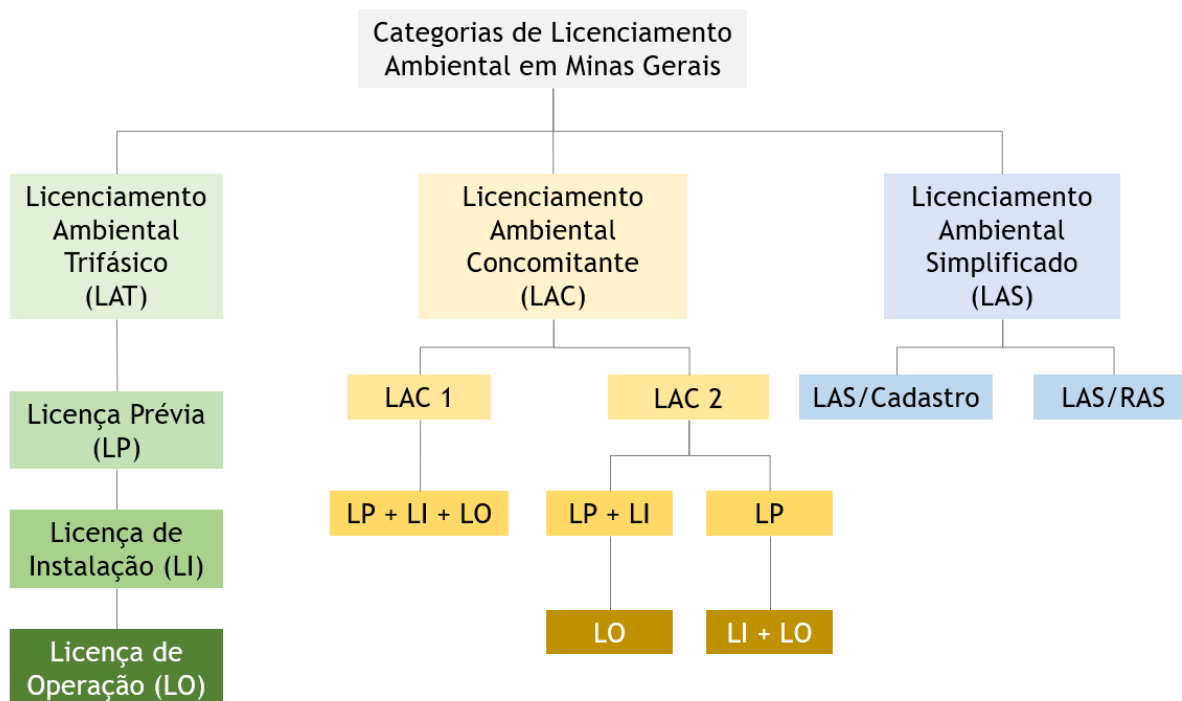
[...] há vários trabalhos que apontam tanto uma *captura do processo pelas forças interessadas na aprovação dos empreendimentos* quanto questionamentos sobre a noção de impacto como categoria-chave da alteração ambiental provocada, ou ainda por ser o Estudo de Impacto o instrumento principal do processo. Algumas críticas enfatizam que *adotar a categoria 'licenciamento' de um empreendimento significa reconhecer que a decisão de fazê-lo já foi tomada, portanto trata-se apenas de estabelecer as condições nas quais o empreendimento ocorrerá*, assim como as medidas compensatórias a serem exigidas. São muitos os debates que o instrumento enseja, assim como, em princípio, seriam também muitas as oportunidades a serem exploradas caso os processos ocorressem de forma a possibilitar a discussão e não apenas a legitimação de decisões já tomadas (COSTA, 2015, p. 105, grifos meus).

De acordo com o Parecer Único nº 0450015/2018 da SUPPRI, a CSul se encaixava no critério locacional de enquadramento 2 e classe 5, o que definia como modalidade de licenciamento para o projeto o Licenciamento Ambiental Trifásico, ou seja, em três fases. No entanto, com a aprovação da Lei Estadual nº 21.972/2016 e da Deliberação Normativa COPAM nº 217/2017, são reformuladas as categorias de licenciamento ambiental, promovendo simplificação, flexibilização e aceleração do processo de expedição de licenças. São definidas, então, três modalidades, a saber:

- Licenciamento Ambiental Trifásico (LAT): contemplando as fases de obtenção de Licença Prévia (LP), Licença de Instalação (LI) e Licença de Operação (LO), analisadas em fases sucessivas e com expedição de licença para cada uma delas como requisito para se alcançar a fase subsequente. A fase de LP compreende um estudo de viabilidade ambiental da atividade ou empreendimento, considerando sua concepção e localização, além de estabelecer requisitos básicos e condicionantes a serem cumpridos nas etapas posteriores. A fase de LI engloba a autorização de instalação da atividade ou empreendimento, já incluindo medidas de controle ambiental e condicionantes. Por fim, a fase de LO corresponde à operação em si, considerando o atendimento, pelo requerente da licença, dos pressupostos exigidos nas etapas anteriores.

- Licenciamento Ambiental Concomitante (LAC): contempla as mesmas três fases descritas para o procedimento supracitado, com a peculiaridade de permissão de emissão de licenças simultâneas, podendo-se emitir todas as três licenças ao mesmo tempo (LAC1), ou LP seguida de LI + LO, ou LP + LI seguidas de LO (LAC2). O enquadramento nessa modalidade de licenciamento depende de fatores como localização, natureza, características e fases da atividade ou empreendimento.
- Licenciamento Ambiental Simplificado (LAS): realizado em uma única fase, podendo ser requerido eletronicamente por meio de Cadastro (LAS/Cadastro) ou da apresentação de Relatório Ambiental Simplificado (LAS/RAS). O enquadramento nessa modalidade de licenciamento também depende de critérios pré-estabelecidos pelo órgão ambiental competente.

Figura 39 - Diagrama de Categorias de licenciamento ambiental em Minas Gerais



Fonte: Elaboração própria, 2022.

Assim, algumas licenças passaram a ser concedidas de maneira concomitante ou de forma simplificada como, por fim, se tornou o caso da CSul, que se encaixou na modalidade LAC 2, conforme veremos posteriormente. Tal determinação gerou estranhamento por parte de agentes, que viam no EIA/RIMA inconsistências e inseguranças acerca dos reais impactos a serem causados pelo empreendimento. Além da possibilidade de expedição de licenças

sucessivas, foi questionada a decisão de concessão da LP para todo o empreendimento e, posteriormente, o fracionamento da fase LI + LO para cada porção do *masterplan* (denominadas “fases”). Uma das agentes entrevistada defende que essa fragmentação contribuiu para a invisibilização do dimensionamento dos impactos ambientais a serem provocados pela implantação do projeto:

[...] a fragmentação do licenciamento ambiental em fases — se o Estado ia liberar LI e LO em fases, por que ele não deu uma LP também em fases? Por que ele deu uma LP para um empreendimento megalomaniaco, na minha opinião, porque um bairro de 200 mil pessoas para mim é estranho, e nas LI e LO ele foi lá e fracionou o licenciamento? Já fraciona desde o início! Por que tinha que dar um cheque em branco de recurso hídrico deste tamanho para a empresa? (Entrevista com integrante da ONG Abrace a Serra da Moeda, 2022).

Em sua fala, ainda destaca o pedido de ação civil pública para indeferimento ou cancelamento das licenças, bem como a articulação dos órgãos estatais reguladores em favor da aprovação do empreendimento. Ainda, frisa que, embora a organização dispusesse de tempo para se mobilizar e articular uma ação de resposta, os resultados alcançados foram nulos:

Então, com a CSul, assim, a gente não foi pego desprevenido, sabe? A gente teve tempo de se organizar e tal. *O fato é que não adiantou nada*. Chegou e, quando foi pautado o processo de licença, da LP da CSul, a gente entrou com uma ação civil pública, que está tramitando até hoje aqui na comarca de Brumadinho, pedindo para retirar de pauta ou, caso fosse deferido, cancelar — uma vez que os próprios pareceres, a minuta do parecer da CSul falava que não tinha estudo de disponibilidade hídrica, que não tinha viabilidade hídrica, afirmava várias vezes categoricamente. *A gente ia, fazia manifestação, eles iam lá e mudavam o parecer para dar uma escamoteada naquilo que eles tinham reconhecido no parecer anterior*. Então a gente foi e entrou com essa ação civil pública e o Estado nem aí, foi lá e deu a LP. Num primeiro momento, nessa ação civil pública da CSul, a gente conseguiu uma liminar para suspender a deliberação da licença, mas a CSul conseguir revogar a liminar, o que foi a coisa mais esquisita também porque *a mesma desembargadora que deu a liminar reconsiderou a liminar* — foi a coisa mais estranha, assim, mas, enfim... Enfim, a ação está tramitando, eles conseguiram a LP e aí, agora, não tem nem... no sábado de carnaval, eles conseguiram a LI e a LO da fase 01, né? (Entrevista com integrante da ONG Abrace a Serra da Moeda, 2022).

O estranhamento em torno do licenciamento ambiental para um projeto de tal porte surge, também, em entrevista realizada com agente público ex-integrante da Câmara de

Atividades de Infraestrutura de Energia, Transporte, Saneamento e Urbanização (CIF), entidade vinculada ao COPAM e que deve realizar votação entre seus membros e emitir parecer sobre processos de licenciamento. Em sua fala, o entrevistado destaca que a CSul:

[...] é um projeto bastante incomum dentro da perspectiva de aprovação para este tipo de empreendimento urbanístico, seja do ponto de vista ambiental, seja do ponto de vista de aprovações com relação a uso e ocupação do solo. No caso ali era um caso de licença ambiental que a gente estava discutindo, mas muito incomum. Por quê? Primeiro porque era um projeto muito grande. Segundo porque era um projeto que, pelo que eu me recordo, ele possui diversas fases de implantação e isso é o aspecto mais incomum para este tipo de projeto, até porque tem uma grande discussão jurídica no licenciamento ambiental a respeito deste tipo de licença com fases de implementação, seja para indústria, seja para qualquer tipo de empreendimento. Em geral não se permite, a legislação é mais restritiva. Vou te dar um exemplo aqui: mineração — a mineração ela tem um plano de exploração e de ampliação da exploração de uma determinada mina, mas, em geral, ela faz a licença da mina a ser explorada e depois faz a licença da ampliação. No caso do empreendimento imobiliário a gente pode ter um raciocínio similar em que você tem fases de implantação do empreendimento, ainda que você tenha um planejamento amplo de uma área vasta, mas você licencia aquela área de implantação imediata e por aí vai, você vai fazendo a discussão ao longo do tempo. Não era o caso do CSul, ele já propunha o licenciamento de todo o projeto e, então, a gente foi estudar o projeto a luz disso e achando um tanto complicado (Entrevista com membro do CDDM-RMBH e ex-integrante da CIF-COPAM, 2022, grifos meus).

A determinação de que o licenciamento da etapa de LI + LO ocorresse em fases se deu no dia 15 de julho de 2016, quando da assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) entre a CSul Desenvolvimento Urbano S/A e o Ministério Público do Estado de Minas Gerais (MPMG) para implementação de medidas preventivas e de controle ambiental a serem cumpridas pelo empreendedor. A assinatura do TAC se dá após questionamentos, por parte de algumas entidades como a ONG Abrace a Serra da Moeda e o IGAM, de que são necessários estudos hidrogeológicos aprofundados para correto dimensionamento da demanda e disponibilidade hídrica da região necessária para atender ao futuro contingente populacional e às atividades comerciais/de serviços e industriais previstas.

No art. 24 da Lei Estadual nº 21.972/2016, encontra-se outra relevante determinação que o projeto CSul sofreu influência direta: empreendimentos públicos e privados podem ser considerados de relevância, a depender de sua finalidade – como, por exemplo, para a reabilitação do meio ambiente ou para o desenvolvimento social e econômico do Estado –, e classificados como prioritários. Isso implicaria no fato de que passariam a ser analisados por um órgão específico subordinado à SEMAD, a SUPPRI. A SUPPRI torna-se, então, o ente

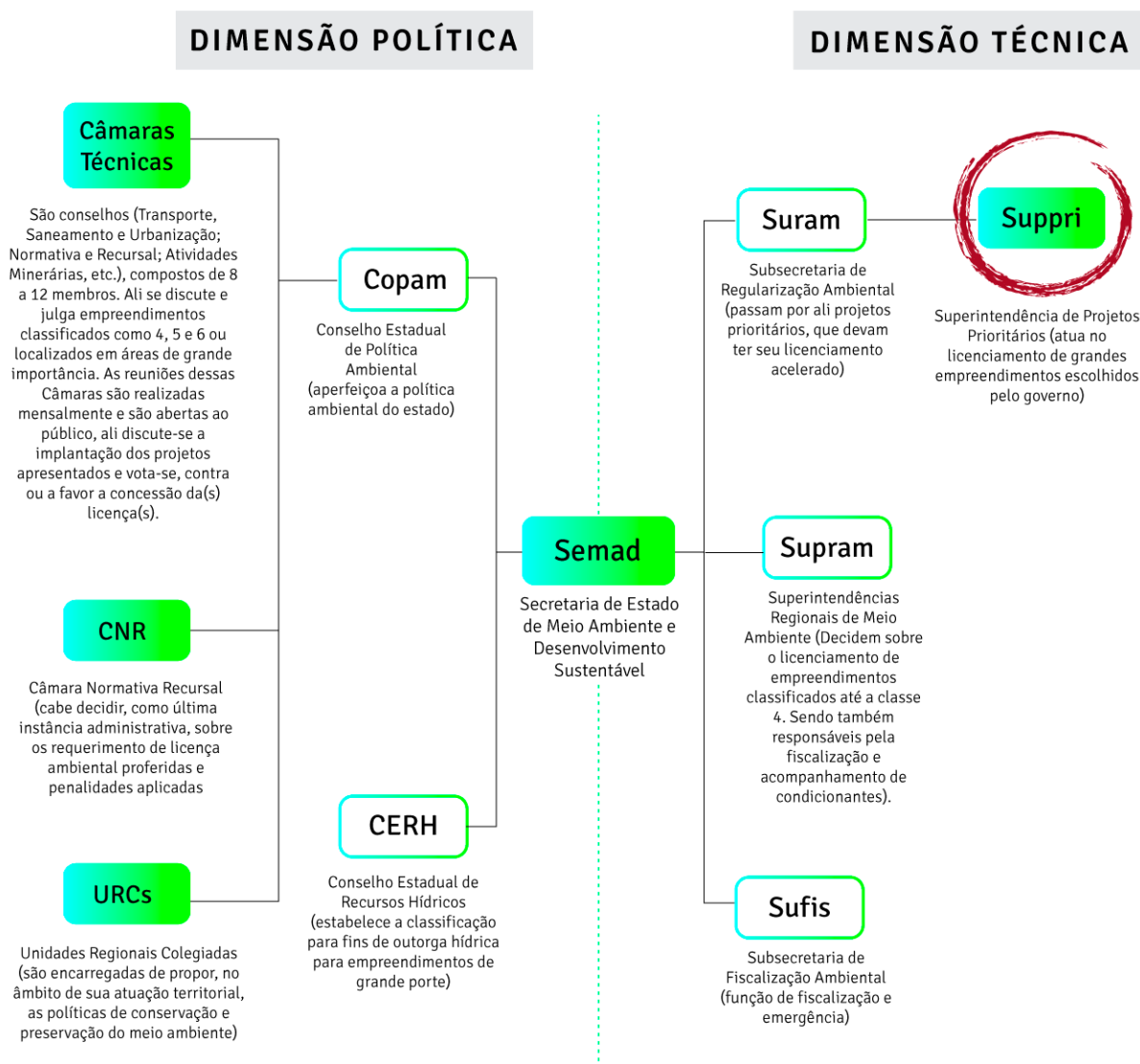
responsável pela análise do licenciamento ambiental, devendo remetê-lo à decisão do órgão competente, no caso a SEMAD.

No âmbito da SUPPRI, os projetos eram definidos como prioritários pelo Grupo de Coordenação de Políticas Públicas de Desenvolvimento Econômico Sustentável (GCPPDES), composto por cinco secretarias de governo, Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais (BDMG), Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais (CODEMIG), Companhia Energética de Minas Gerais (CEMIG), Instituto de Desenvolvimento Integrado de Minas Gerais (INDI) e coordenado pela Secretaria da Fazenda. Dessa forma, *a orientação da SUPPRI tinha um caráter muito mais desenvolvimentista do que de preservação ambiental, o que subvertia a lógica da existência da SEMAD* (MILANEZ; MAGNO; PINTO, 2019, p. 3, grifos meus).

No portal da SEMAD, a relação de projetos considerados prioritários é publicada periodicamente, de modo que a CSul foi enquadrada nessa categoria em 08 de agosto de 2017. O portal LEI.A – um canal que funciona como uma espécie de observatório de leis ambientais – denuncia o caráter discricionário de definição da relevância dos projetos analisados, tendo em vista que não seriam mais avaliados por um órgão ambiental, mas sim por uma estrutura complementar cujo direcionamento poderia pautar-se por viés economicista:

Vinculada diretamente ao secretário de Estado de Meio Ambiente, ela tem o poder de definir prioridades de análise de licenciamento de empreendimentos, inclusive, por critérios políticos. Até então, qualquer grande empreendimento que solicitasse as licenças ambientais teria esse pedido analisado regionalmente, pelo corpo técnico das Superintendências Regionais de Meio Ambiente (SUPRAMS). Além de afastar a análise de técnicos lotados nas regiões onde o empreendimento seria instalado, e que conhecem bem suas particularidades sociais, econômicas e ambientais, a criação da SUPPRI sucateou ainda mais a estrutura de fiscalização e licenciamento ambiental do governo mineiro. Isso porque os 25 funcionários do novo órgão (entre analistas técnicos, jurídicos e do setor administrativo) foram simplesmente deslocados das SUPRAMS, dividindo assim uma estrutura já fragilizada (LEI.A, 2019).

Figura 40 - Organograma da estrutura da SEMAD responsável pela análise do licenciamento ambiental em Minas Gerais



Fonte: Portal Lei.A. Acesso em setembro de 2022.

Concluindo, podemos observar que o projeto CSul se beneficia de tal processo de flexibilização da regulação ambiental em Minas Gerais. Milanez, Magno e Pinto (2019) assinalam que

[...] entre 2016 e 2017, foi possível perceber que, sob a justificativa de dar mais “celeridade” ao licenciamento ambiental, o que se fazia era aumentar o poder de ingerência do governo sobre os órgãos do estado e limitar possibilidades de questionamento dos projetos pelas agências ambientais (MILANEZ; MAGNO; PINTO, 2019, p. 5).

Esse beneficiamento também se torna notório nas entrevistas realizadas com agentes que acompanharam o processo de licenciamento ambiental da CSul. Uma das entrevistadas afirma que houve uma desmobilização do COPAM durante a gestão do ex-governador Fernando Pimentel (entre 2015 e 2018):

Não [quando perguntado se Fernando Pimentel flexibilizou a legislação ambiental], ele zerou. Ele acabou com o Conselho, né? [...] o Pimentel foi o arraso do arraso, se eu já brigava com o Aécio Neves e achava que ele era ruim, na época do Pimentel eu comecei a achar que o Aécio era o máximo porque pelo menos ele respeitava essa questão ou, se não respeitava, fingia muito bem. Acho que as coisas andavam melhor na época dele embora eu seja completamente de esquerda, mas, enfim... (Entrevista com ativista ambiental e ex-integrante do CDDM-RMBH, 2022).

Vejam, a seguir, o restante da cronologia do processo de aprovação das licenças ambientais da CSul, bem como de que forma possíveis questionamentos acerca do projeto CSul foram contornados por seus empreendedores. Para tanto, o próximo tópico elenca as principais inconsistências observadas no EIA/RIMA e como foram tratadas nas instâncias públicas de regulação urbanística e ambiental.

3.3.2 Inconsistências levantadas

Tamanha é a força dos capitais mobilizados pelo projeto que a Licença Prévia foi concedida com condicionantes pela SUPPRI em 02 de outubro de 2018²⁴, 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 municípios mineiros, de um total de 853²⁵. Em seguida, foram emitidas as modalidades LAC 2 (LI + LO) para as fases 1 e 2 do empreendimento, na categoria “loteamento do solo urbano, exceto distritos industriais e similares”²⁶. Curiosamente, as aprovações se deram a despeito de importantes contradições encontradas no EIA/RIMA e em documentos complementares. Passemos, a seguir, ao desvelamento de algumas delas.

²⁴ Informação extraída do Parecer Único nº 0450015/2018.

²⁵ Informação obtida no sítio *web* IBGE. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br>, estimativa populacional para 2020. Acesso em julho de 2021.

²⁶ Informações extraídas do Certificado n. 4255 Licenciamento Ambiental Simplificado (Fase 1) e do Certificado n. 1400 Licenciamento Ambiental Simplificado (Fase 2). Ver Minas Gerais (2021).

Em incongruência com o contingente populacional anunciado – 109.000 habitantes – o EIA apresenta, na página 659, um dimensionamento de 240.000 habitantes. Isto é, 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.)²⁷. Curiosamente, o Parecer Único emitido pela SUPPRI em 2018 em favor da aprovação da Licença Prévia argumenta favoravelmente ao empreendimento com a justificativa de que o público-alvo da CSul são os próprios moradores da região, de modo que “não há que se falar em um acréscimo populacional na região devido ao empreendimento” (SUPPRI, 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.

Em entrevista realizada com um dos idealizadores do *masterplan*, a inconsistência acerca do contingente populacional surge como uma dúvida até mesmo para os responsáveis pela concepção do projeto: “Então, chegou-se lá a uma população X, a gente fez uma harmonização das diversas densidades em uma população acho que de 160 mil habitantes, não sei qual que foi o último número que eles estão aplicando lá” (Entrevista com arquiteto responsável pela concepção do *masterplan*, 2022).

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” (SUPPRI, 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 UCs, como a APA SUL. Apesar desse dado, o EIA/RIMA segue, por mais de 1.000 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

²⁷ Informação obtida no sítio *web* IBGE. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br>, estimativa populacional para 2020. Acesso em julho de 2021.

setor, é também enfatizado pelos empreendedores e consultores técnicos” (FREITAS, 2017) e oculta, portanto, as determinações do discurso e da agenda econômica. Complementarmente, Costa (2015) assevera que, em processos de licenciamento ambiental:

[...] observa-se uma supremacia do saber técnico, expresso por meio de normas, critérios, avaliações técnicas e relatórios, às vezes matizada por saberes populares oriundos de processos participativos, e, sobretudo, uma idealização do papel do Estado, atuando acima de classes sociais e interesses específicos de grupos” (COSTA, 2015, p. 103).

Em que pese o posicionamento do empreendedor de que a disponibilidade hídrica é suficiente para atender ao contingente populacional estimado, o questionamento acerca da precisão dos estudos hidrogeológicos apresentados acompanhou praticamente todo o processo de deliberação sobre a LP. Em 09 de março de 2017, a convite da Coca-Cola FEMSA, foi realizada reunião conjunta entre o Conselho Consultivo da APA SUL, do PESRM e da MONA Serra da Moeda, com presença de responsáveis pelo empreendimento CSul. O objetivo era que as três instâncias de gerência de UCs assistissem à apresentação feita por consultoria contratada pela Coca-Cola (*Schlumberger Water Services*) para atestar a disponibilidade hídrica subterrânea. Estiveram presentes, também, representantes de ONGs ambientalistas, como a Abrace a Serra da Moeda. O receio era de que nascentes estivessem sendo afetadas e que, conseqüentemente, fosse afetado o abastecimento de água nos municípios de Nova Lima e Itabirito. A consultoria apresenta estudo hidrológico segundo o qual as reservas hídricas são suficientes e renováveis, mas alguns conselheiros demonstram insatisfação, alegando os estudos serem inconclusivos acerca dos impactos sobre o regime hídrico e expressam insegurança com os empreendimentos da FEMSA e da CSul.

Em entrevista realizada com um dos idealizadores do *masterplan*, a polêmica gerada em torno da disponibilidade hídrica da região é ressaltada. No entanto, também se dá ênfase sobre como essa questão se posicionava fortemente nas discussões, de modo que deliberações sobre a forma urbana ou demais atributos não surgiam nos momentos de debates:

[...] não havia questionamento ou de arquitetura, ou do Estado, ou sobre a concepção urbana — *o grande questionamento mesmo se concentrava na parte ambiental*, a MYR que teve que realmente... foi valorizado muito a questão ambiental, principalmente a questão da água, que lá as comunidades da região questionaram bastante por conta da fábrica Coca-Cola que houve lá, disseram que ia sugar toda água da região e aquelas coisas, mas foram contratados estudos hidrológicos de pessoas bem sérias (Entrevista com arquiteto responsável pela concepção do *masterplan*, 2022).

O entrevistado discorre, além disso, em defesa do projeto, afirmando que seus impactos sobre as dinâmicas hidrológicas serão gradativos e passíveis de maior acompanhamento em comparação com outros grandes empreendimentos de impacto instalados na região:

Também isso não preocupa a gente porque a CSul não é que nem tipo uma mega indústria que vem em planta e quando inaugura opera de repente, o movimento todo dessas máquinas gasta água e tal, aquela coisa — a ocupação da CSul vai ser muito gradativa, inaugura-se aqui um empreendimento, tem todo o tempo de construção e de ocupação, se for lote então demora mais ainda, a pessoa compra o lote e sei lá quando vai construir a sua casa, então o consumo da água, da energia e de qualquer coisa que seja vai ser muito gradual. Se houver um sinal amarelo, assim, “Opa! Algo está estranho aqui”, aí eles podem corrigir o rumo. É fácil de corrigir e de desacelerar. É o contrário de uma grande indústria que se instala e de repente realmente suga tudo, então, assim, essa parte não me preocupa porque é uma coisa que dá para monitorar muito bem ao longo do tempo. Um trabalho tão grande que certamente vai levar décadas para que aconteça (Entrevista com arquiteto responsável pela concepção do *masterplan*, 2022).

No entanto, outros agentes entrevistados se posicionam contra a implantação da CSul e demonstraram preocupação acerca da disponibilidade hídrica para o futuro contingente populacional previsto, destacando as possíveis interações entre os impactos ambientais gerados pelo projeto e os impactos ambientais de outros empreendimentos situados no entorno imediato:

Naquela área, o que ocorre é que com a chegada da Coca-Cola... Bom, começa, eu acho, antes, com o próprio sistema de abastecimento de água de Itabirito, que é um sistema de abastecimento de água municipal, ali você já tem, quase que na direção da Coca-Cola, do lado de direito indo pela BR-040, você já tem poços profundos dos SAAE de Itabirito e ali você já começa a ter uma interferência no aquífero Cauê. Além disso, as mineradoras naquela região, Gerda e eu acredito que a própria Vale ali na região daqueles condomínios, eles, para minerarem abaixo do aquífero, eles captam e bombeiam água do aquífero Guarani. Então ali você tem que *este aquífero esteve intocável pelos últimos 400 anos e aí a interferência começou a ser incisiva da noite para o dia* (Entrevista com ativista ambiental e ex-integrante do CDDM-RMBH, 2022, grifos meus)

A entrevistada ainda alerta para uma limitação do instrumento de licenciamento ambiental, visto por ela como insuficiente para a mensuração de impacto conjunto e simultâneo de empreendimentos sob uma mesma bacia hidrográfica:

[...] não há, pelo órgão ambiental, um processo de compreensão sistêmica das bacias hidrográficas. *Não há uma correlação entre o licenciamento de um empreendimento e outro e os impactos cumulativos nas bacias. Com isso o que ocorre é que o aquífero Guarani passa pelo impacto da mineração, passa pelo impacto da Coca-Cola e passa pelo impacto da CSul, além do Alphaville* porque também o Alphaville faz captação de água ali. Essas águas já não são mais superficiais, então são poços profundos de captação e realmente elas estão retirando a água do aquífero. O que ocorre? A gente não tem um estudo profundo a fazer uma análise do aquífero no sentido de verificar principalmente qual que era a correlação dele com nascentes porque na medida em que você retira a água, você vai fazendo o rebaixamento desse aquífero e algumas nascentes que poderiam ser advindas desse aquífero vão secando (Entrevista com ativista ambiental e ex-integrante do CDDM-RMBH, 2022, grifos meus).

O mesmo entendimento é corroborado por outra agente entrevistada, que questiona a qualidade dos estudos hidrológicos elaborados pelo empreendedor:

Nossos questionamentos com relação à CSul é a ausência de um estudo de disponibilidade hídrica, o monitoramento do impacto, porque eles estão fazendo agora o monitoramento, mas a gente entende que é um monitoramento fajuto porque não se presta a monitorar as nascentes da Serra. [...] Se você controla o impacto hídrico, como consequência você acaba controlando todos os outros, mas agora, se você esconde o impacto hídrico e finge que ele não existe, você não está fazendo licenciamento ambiental, era melhor liberar sem licença (Entrevista com integrante da ONG Abrace a Serra da Moeda, 2022).

Não somente os órgãos públicos expressaram preocupação com a imprecisão dos estudos hidrogeológicos apresentados, como também entidades da sociedade civil organizada. Em 2 de abril de 2017, ocorre a manifestação Abrace a Serra da Moeda no Topo do Mundo. O protesto ocorre anualmente e, em 2017, a pauta foi a ênfase nos danos a serem gerados pela implantação da CSul, de modo que a ONG cobrava da SEMAD responsabilidade pela segurança hídrica da região. No ano seguinte, o mesmo protesto ocorreu solicitando maior rigor na liberação de empreendimentos que possam ter impactos negativos sobre a UC e denunciando que os estudos técnicos apresentados não são consistentes para avaliar a viabilidade hídrica do empreendimento CSul. Novamente, em 2019, já com a LP aprovada, o ato denuncia a posição favorável da SEMAD em relação a empreendimentos de alto impacto, como a Fábrica da Coca-Cola FEMSA e a CSul.

Em 11 de junho de 2018, A CSul Desenvolvimento Urbano S/A, o MPMG e a SEMAD assinam um Termo de Compromisso em que o empreendedor se compromete a custear a contratação de estudos detalhados dos recursos hídricos. Tais estudos apontaram que

a disponibilidade hídrica atual é capaz de atender a um acréscimo de 76 mil habitantes. A LP do empreendimento, concedida pela SEMAD em 02 de outubro de 2018, estabelece 25 condicionantes às etapas futuras, dentre elas a garantia de água suficiente ao contingente populacional total previsto. Em virtude disso, para a obtenção da LAC 2, o empreendedor seguiu com a apresentação de relatórios de consolidação das pesquisas hidrogeológicas, bem como relatórios de cumprimento das condicionantes. Em 27 de julho de 2020, é entregue o “Relatório de Consolidação da Pesquisa Hidrogeológica da Área do Empreendimento CSul”, que concluiu que o sistema subterrâneo é capaz de suprir integralmente a demanda desejada, garantindo a disponibilidade hídrica da região. Em seguida, foi requerida outorga para perfuração de 21 poços tubulares profundos, concedida pelo IGAM. No entanto, a polêmica em torno da disponibilidade hídrica e dos possíveis impactos a serem causados pela CSul ainda não geram consenso entre os agentes públicos entrevistados:

[...] o tempo todo e sempre o pessoal do empreendimento defendia as técnicas sustentáveis — reuso de água, captação de água da chuva, equipamentos que consumiam menos água e menos energia também — e ficou isso em aberto. *Tinha esse questionamento, mas eu, no meu entender, eu não tinha isso claro de que o empreendimento do jeito que estava sendo proposto iria esgotar essa capacidade da água subterrânea.* Então, assim, é uma área que tem essa fragilidade, quer dizer, não é para aquele local, mas um manancial que ele tem que ser reservado para abastecimento futuro da região metropolitana, hoje a gente não usa ele, mas é o que a gente tem se precisar. Então *você não tem essa relação causal direta de que o impacto é claro, você tem um possível impacto e aí era a polêmica. Os órgãos licenciadores eles têm que trabalhar com fatos reais, por isso que ficou essa condicionante de que, se no futuro não tiver condição de demonstrar que não vai afetar, não pode executar* (Entrevista com ex-diretora da ARMBH, 2022, grifos meus).

Uma das entrevistadas, que consiste em voluntária da ONG ASM, informou que participou da criação da manifestação anual em 21 de abril em defesa da preservação e conservação da Serra da Moeda. Em seu relato sobre a descoberta da existência do projeto CSul, bem como dos impactos gerados por outros empreendimentos nas proximidades, afirma:

[...] à medida que os anos foram passando, a gente descobriu — descobriu não, a gente simplesmente se deu conta de que, em seis meses, a Coca-Cola instalou aquele monstro lá daquela fábrica, e aí a gente foi se dar conta do impacto quando já tinham secado duas nascentes aqui, e aí a gente foi pra cima da Coca-Cola também. Nesse meio tempo, tivemos a notícia do licenciamento da CSul e, quando a gente viu que o licenciamento da CSul

estava para sair, imediatamente a gente já tomou várias providências: a gente denunciou no Ministério Público, a gente fez uma manifestação no processo de licenciamento exigindo o aprofundamento dos estudos hidrogeológicos... (Entrevista com integrante da ONG Abrace a Serra da Moeda, 2022).

A entrevistada segue sua crítica e questiona, também o papel regulador do Estado:

[...] eles [o Estado] dão uma LP para um empreendimento de 200 mil pessoas, mas permitem a fragmentação das fases de LI e LO, então tem fase 01, fase 02 e tal. *É como se o Estado de Minas tivesse dado um cheque em branco para o uso de recurso hídrico para este empreendimento e dito assim “olha, você pode usar isso quando você quiser”, entendeu? Então durante 50 anos, 100 anos você pode usar esse cheque em branco para água, para uso de recurso hídrico, uso de recurso natural* (Entrevista com integrante da ONG Abrace a Serra da Moeda, 2022, grifos meus).

Por fim, revela espanto ao direcionar sua fala à análise do processo de licenciamento ambiental enquanto eivado de falhas, tendo em vista que condicionou a realização de estudos hidrológicos à aprovação do EIA (estudos, segundo a entrevistada, que já deveriam constar no EIA, não como uma condicionante posterior à emissão da LP):

É um absurdo! Para quem estuda Direito Ambiental, para quem estuda licenciamento ambiental, é uma aberração você ter colocado, primeiro, indo direto ao ponto aqui, como a primeira condicionante da LP realizar um estudo de disponibilidade hídrica — como assim? Então tá, vamos colocar como condicionante o EIA/RIMA também. Entendeu? Não faz sentido condicionar a um estudo de disponibilidade hídrica posteriormente. [...] *a gente entende que o licenciamento ambiental mais se presta como um instrumento de violação de direitos do que como um instrumento de controle de impacto* (Entrevista com integrante da ONG Abrace a Serra da Moeda, 2022, grifos meus).

Apesar do apontamento das contradições elencadas acima, 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 a 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; a Licença Ambiental Prévia foi concedida para todo o empreendimento em outubro de 2018 e a de Instalação e de Operação foi concedida à fase 1 em fevereiro de 2021 e à fase 2 em dezembro 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 ambientalistas como PROMUTUCA e Verde Novo, posicionaram-se favoráveis ao empreendimento. As únicas oposições manifestas até o presente momento foram a Associação de Moradores dos Condomínios Horizontais (AMCH) e a ONG Abrace a Serra da Moeda (ASM). A primeira expressa preocupação acerca do alto contingente populacional que será atraído pelo empreendimento, o que exercerá pressão sobre os recursos hídricos, sobre a infraestrutura, sobre a mobilidade urbana, bem como sobre os assentamentos do entorno – em razão da demanda de mão de obra e de possível intensificação de ocupações irregulares, como o Água Limpa. Já a ASM vem se mostrando fortemente atuante contra a CSul por meio da interposição de recurso administrativo à decisão da SEMAD, acionamento do Ministério Público e protestos organizados.

De fato, em 16 de junho de 2018 a ONG ASM mobilizou a Desembargadora Alice Birchal da 7ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), que expediu decisão proibindo que a votação sobre o licenciamento do CSul entrasse na pauta da reunião do COPAM, ou seja, o empreendimento não poderia ser licenciado enquanto seus responsáveis não apresentassem estudos que comprovassem a disponibilidade hídrica para compor o complexo. No entanto, 4 dias depois, em 20 de junho de 2018, a mesma desembargadora volta atrás e permite a retomada da votação para o licenciamento ambiental. Como resposta, o juiz da 2ª Vara Cível de Brumadinho, Rodrigo Heleno Chaves, concedeu liminar em Ação Civil Pública (ACP) ajuizada pela ONG ASM, determinando que o Estado suspendesse imediatamente a discussão e deliberação de pedido de licença ambiental à empresa CSul, então prevista para a próxima terça-feira na reunião da CIF-COPAM. O magistrado entendeu que não havia estudos prévios conclusivos sobre a disponibilidade de água na região onde a empresa pretende construir um megaempreendimento imobiliário para mais de 200 mil pessoas. Em seguida, a CSul Desenvolvimento Urbano S/A apresenta Agravo de Instrumento contra decisão, solicitando efeito suspensivo que sustou a determinação. Assim, em 25 de setembro de 2018, a CIF vota a favor da emissão da LP para a CSul, por 10 votos favoráveis contra 2. Os votos contrários foram de representantes da ONG Ponto Terra e da Associação Brasileira de Engenharia Sanitária e Ambiental-ABES, que alegaram falta de comprovação da disponibilidade hídrica para o empreendimento como um todo, o que deveria, segundo eles, preceder a LP. A ONG ASM, então, entra com recurso contra o deferimento da LP, pedindo seu cancelamento e que seja concedida somente após demonstração da disponibilidade hídrica do aquífero Cauê da Serra da Moeda. Esse recurso

encontra-se, ainda hoje, em análise. Contudo, na prática, as licenças subsequentes já foram concedidas para duas fases, conforme demonstrado anteriormente.

Diante desse cenário, uma das entrevistadas, voluntária da ONG ASM, questiona o papel da SEMAD e a vocação que o órgão vem adquirindo após as recentes flexibilizações da regulação ambiental. Segundo a entrevistada, o órgão tem deixado de se pautar por um viés conservacionista e considerado maior peso dos fatores econômicos na tomada de decisões acerca do licenciamento ambiental de empreendimentos de impacto:

O fato é que hoje o órgão ambiental ele não está vocacionado para fazer controle ambiental, ele está vocacionado para fazer desenvolvimento econômico. Ele quer fomentar as atividades econômicas em detrimento do meio ambiente. É esse o foco hoje dos órgãos ambientais e, no entanto, a gente tem secretarias de desenvolvimento econômico e elas, sim, têm que focar no desenvolvimento econômico. Agora, o órgão ambiental ele tem que focar no controle ambiental, ele tem que problematizar essas questões (Entrevista com integrante da ONG Abrace a Serra da Moeda, 2022).

A entrevistada segue, ainda, em questionamento à atuação do MPMG, alegando que o órgão vem exercendo competências em dissonância com suas atribuições:

[...] é interessante também problematizar a participação do Ministério Público nesse processo todo, sabe? Porque o MP, você vê, ele se coloca tão como... *ele se considera órgão licenciador praticamente*. O MP não é órgão licenciador — o órgão licenciador é o órgão ambiental! O MP só deu presepada nesses casos assim, sabe? Por exemplo, no caso da Coca-Cola. Na Coca-Cola nós que denunciamos para o MP que as nascentes estavam secando aqui e aí ele foi lá e fez um TAC com a Coca-Cola, que nós ficamos sabendo depois de três meses desse TAC, entendeu? Então sem avisar nada falou “Não, Coca-Cola, paga aqui uns ‘milhãozinhos’ para um fundo de pagamento de serviços ambientais e depois você faz o estudo hidrogeológico.” e aí *a Coca-Cola está monitorando agora enquanto está em operação!* O MP chega com esse TAC e aí *como é que a sociedade civil discute depois disso? É tipo um “cala a boca”, um “cala a boca” na gente*. No caso da CSul, a gente denunciou também e aí *o MP fez um TAC com a CSul também sem falar nada com a sociedade civil, liberando o estudo de disponibilidade hídrica durante a LP, basicamente*. Então, assim: o MP está para fiscalizar a lei, fazer o cumprimento da legislação, dos princípios ambientais, da precaução, do poluidor-pagador — ou ele está *para ser um agente do empreendedor, para facilitar o licenciamento?* O papel do MP também aqui em Minas Gerais, não sei como que é em outros estados (aliás, eu ainda vou fazer essa pesquisa), mas tem sido uma vergonha! (Entrevista com integrante da ONG Abrace a Serra da Moeda, 2022)

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 sócio-espacial. 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.

Perguntados se, no âmbito do processo de aprovação do licenciamento ambiental da CSul, houve alguma pressão exercida aos órgãos públicos e/ou pedidos de tratamento diferenciado em relação ao projeto, quase todos os entrevistados responderam, categoricamente, que não. Uma delas afirmou que:

Não, seguia a mesma metodologia. [...] Era um pessoal que estava sempre conversando, então conversava a Prefeitura de Nova Lima, conversava antes lá na Agência. Talvez de diferenciado o que pode ter tido é essa quantidade de reuniões, essas conversas anteriores, mas sem pressionar, não teve uma pressão diferenciada em relação à outras coisas que a gente vê sempre (Entrevista com ex-diretora da ARMBH, 2022).

Outro entrevistado, por sua vez, ex-integrante da CIF-COPAM, revela estranheza em certo direcionamento da equipe da SEMAD em favor da aprovação do projeto:

Teve um pedido de vistas nosso, até porque a gente queria estudar melhor esse projeto e tal. A gente fez esse pedido de vistas por intermédio da representação e aí entramos até numa dinâmica de entender melhor o projeto. Conversamos bastante com o pessoal da FEAM na época que tinha feito o parecer, achamos algumas inconsistências ali, mas no final das contas eu sei que o projeto foi votado. Então nós votamos a favor e foi essa a solução, o estabelecimento de algumas condicionantes que não estavam previstas na primeira rodada de votação. Foi até um assunto bem complicado à época no Governo, a gente debateu muito e foi um debate forte entre nós e *parte da equipe da SEMAD que estava a favor, que tinham um direcionamento a favor da aprovação*. [...] eu noto essa expectativa por uma certa estranheza quando a gente apontou as fragilidades dentro daquilo que a gente observou na primeira análise que a gente fez do projeto, então, *certamente a expectativa era de votação e aprovação no dia em que ele foi pautado pela primeira vez*. Foi uma certa surpresa o pedido de vistas do projeto. [...] *você via claramente que tinha uma preocupação política*, principalmente em se tratar de um final de governo e isso era um tema importante, né? (Entrevista com membro do CDDM-RMBH e ex-integrante da CIF-COPAM, 2022, grifos meus).

A Figura 41, a seguir, ilustra uma síntese dos agentes envolvidos na aprovação da Licença Prévia da CSul, indicando aqueles favoráveis à sua aprovação, bem como agentes contrários e as principais inconsistências apontadas que configuraram argumentos ao posicionamento desses agentes.

Figura 41 - Agentes envolvidos no processo de aprovação da CSul e seu posicionamento em relação à concessão da Licença Prévia ao empreendimento

|  Favoráveis ao projeto | |  Contrários ao projeto |  Inconsistências apontadas |
|---|-------------------------|---|---|
| IEPHA-MG | CEMIG | ONG Abrace a Serra da Moeda | Disponibilidade hídrica |
| IPHAN | ONG Verde Novo | Associação de Moradores dos Condomínios Horizontais | Supressão de vegetação nativa |
| SEMAD | ONG PROMUTUCA | ONG Ponto Terra | Contingente populacional futuro |
| PESRM | Prefeitura de Itabirito | Associação Brasileira de Engenharia Sanitária e Ambiental | Incompatibilidade com o PDDI-RMBH |
| APA SUL | PMNL | Associação de Moradores do Alphaville | |
| IEF | CIF-COPAM | | |
| DNIT | CDDM-RBMH | | |
| IBAMA | | | |

Fonte: Elaboração própria, 2021.

Em conclusão, podemos problematizar a efetividade do instrumento de licenciamento ambiental para a regulação de GPU, como o caso da CSul. O próprio processo de deliberação das licenças revela-se corrompido em sua essência e o empreendedor se aproveita disso: é o próprio proponente do projeto gerador de impacto que irá elaborar os documentos que avaliam tais impactos e que propõe medidas mitigadoras. Um dos entrevistados, ex-integrante da CIF e que participou das deliberações sobre a concessão da LP ao empreendimento, aponta essa debilidade no aparato regulatório ambiental:

Esse é um vício também da coisa ambiental brasileira, essa coisa eu não me conformo nunca com isso, principalmente num projeto dessa relevância, o *empreendedor ser o responsável por fazer esses estudos e essas avaliações que são muito sensíveis é uma coisa que não me desce, sabe? [...] é uma mácula do sistema de produção do espaço urbano no Brasil, não faz sentido nenhum* — até porque você não tem um efeito... Já é falho para um projeto desse tamanho, agora é mais falho ainda se a gente pensar que tem um efeito cumulativo de diversos projetos que se somam em termos de impacto no território e que você não tem uma leitura analítica sobre o impacto de conjunto, o impacto somado desses projetos. [...] Em uma bacia que está super tensionada, é a bacia do Velhas ali. Já vinha tensionada há bastante

tempo (Entrevista com membro do CDDM-RMBH e ex-integrante da CIF-COPAM, 2022, grifos meus).

As discussões acerca do interesse coletivo também podem ser problematizadas para o caso da CSul: é difícil afirmar que o projeto, de fato, atende a uma demanda metropolitana por uma centralidade na região da Lagoa dos Ingleses, se levarmos em conta as diversas manifestações expressando preocupação sobre a disponibilidade hídrica. Como uma região estratégica para o abastecimento hídrico de parte da RMBH, qualquer projeto de grandes dimensões no Vetor Sul necessita de cuidadoso e transparente processo de discussão – o que, como demonstrado pela fala dos entrevistados acerca dos debates e momentos de participação popular, como a audiência pública, não pode ser dito da CSul. Em verdade, o que se nota é uma nebulosidade acerca do real dimensionamento dos possíveis desdobramentos que a implantação do projeto poderá provocar sobre as dinâmicas hidrogeológicas. Sobre isso, concordo com Brito (1994), que afirma que:

É necessário, portanto, um cuidadoso planejamento a nível municipal, de modo a garantir que os projetos obedeçam também ao critério do interesse coletivo, promovendo o equilíbrio funcional entre as diversas áreas e bairros da cidade. [...] na avaliação dos impactos ambientais de um projeto, deve ser examinada sua efetiva capacidade de contribuir para a ocupação urbana ordenada e compatível com a fragilidade ambiental da área em que se pretende implantá-lo (BRITO, 1994, p. 11-12, grifos meus).

Foi possível notarmos, ainda, que essa incerteza acerca dos impactos torna-se uma estratégia utilizada pelo empreendedor e validada pelos órgãos reguladores. Ainda que o EIA/RIMA minimize impactos possíveis e que a insuficiência de estudos hidrogeológicos tenha sido amplamente questionada, a LP foi concedida tendo como uma das condicionantes a apresentação posterior de tais estudos que seriam, em verdade, fundamentais para a correta análise pelos órgãos pertinentes. Assim, o instrumento de regulação ambiental assume contornos de mera exigência burocrática e se torna questionável sua capacidade de promover, de forma efetiva, o ordenamento e a gestão ambientais do território (BRITO, 1994).

É notável, também, a limitação do instrumento quanto à avaliação conjunta e integrada de empreendimentos diferentes situados em uma mesma localização, cujos impactos podem, de forma cumulativa, interferir sobre as dinâmicas ambientais e, na ausência de um estudo sistêmico, invisibilizar efeitos sinérgicos.

Em uma área urbana *muitos impactos de um projeto podem facilmente vir a manifestar-se longe das suas imediações* devido à intensa relação funcional entre bairros e regiões das cidades, através de linhas de transporte, ou mesmo de relações de mercado. Muitas vezes, a identificação destas relações não é tarefa simples, o que *dificulta a correta determinação dos limites da área de influência de um projeto*. [...] Apesar de conhecidas dos planejadores e urbanistas, as técnicas de previsão e determinação da magnitude destes impactos ainda são pouco utilizadas nos contextos das equipes multidisciplinares (BRITO, 1994, p. 10-11, grifos meus).

Em suma, diante das próprias limitações da regulação ambiental vigente, notamos que o processo de licenciamento ambiental de empreendimentos de impacto torna-se um “jogo fácil de ser vencido” para o empreendedor em virtude da permeabilidade do Estado às determinações de agentes privados e externos ao campo da regulação e do planejamento urbanos, como, por exemplo, os agentes do Grupo Controlador da CSul. Como aponta Costa (2015):

[...] vivemos a ilusão da regulação que a muitos fez crer que leis sólidas, altruístas e bem construídas seriam necessariamente o caminho para o restabelecimento do planejamento como prática social integradora. Tal formulação requer um Estado com força política e considerado legítimo, bem como instituições consolidadas, transparentes, e efetivo controle da sociedade sobre o processo (COSTA, 2015, p. 107-108).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa centrou-se na análise do processo de discussão e aprovação do projeto CSul Lagoa dos Ingleses no âmbito dos órgãos públicos responsáveis pelo planejamento e regulação urbano-ambiental, tendo em vista a relação entre Grandes Projetos Urbanos e processos de suburbanização na RMBH. Esse objetivo foi segmentado em três objetivos específicos, cada qual abordado em um capítulo dessa dissertação, a saber: a) compreender o que a CSul representa dentro do fenômeno contemporâneo de suburbanização por meio da realização de GPU na RMBH; b) analisar os arranjos de governança, ou seja, como os agentes privados responsáveis pela concepção e produção da CSul se articulam para a legitimação e viabilização do empreendimento, bem como para atração de investimentos e ganhos locais e c) avaliar as interfaces entre o projeto CSul e o planejamento, gestão e regulação urbanos em suas diversas escalas (municipal, metropolitana e estadual).

Para a abordagem de um fenômeno de tal complexidade, o referencial teórico-conceitual adotado considerou estudos ligados aos campos da gestão e do planejamento urbano e metropolitanos, da Economia Política da Urbanização, dos processos de suburbanização e urbanização extensiva, além de pesquisadores atrelados aos estudos acerca de processos e dinâmicas concernentes à produção capitalista contemporânea do espaço – como empreendedorismo urbano e GPU. Às discussões teórico-conceituais, foram somadas análises de dados empíricos que permitiram investigar a relação entre o objeto de pesquisa e os principais instrumentos e normativas que o regulam – como a legislação estadual, metropolitana e municipal, bem como estudos, diagnósticos e propostas produzidos no âmbito do PDDI e do MZ. Além disso, visitas de campo periódicas ao local do projeto permitiram identificar transformações em curso no território – como a chegada de novos empreendimentos e a expansão de assentamentos irregulares no entorno, como o Água Limpa – e a realização de entrevistas com gestores públicos e agentes participantes das discussões em torno da deliberação das licenças ambientais acrescentou à pesquisa a dimensão da vivência dos profissionais atuantes no campo do planejamento urbano.

O *Capítulo 1. Suburbanização e Grandes Projetos Urbanos na metrópole contemporânea: o projeto CSul na RMBH* apresentou a inserção do objeto de estudo dentro do fenômeno contemporâneo de suburbanização nas franjas das metrópoles. Para tanto, o conteúdo do capítulo foi estruturado segundo uma escala que parte de um referencial teórico global acerca de processos de expansão urbana (a teoria da urbanização completa da

sociedade e o início da Era Urbana, de Lefebvre, 1970, culminando na suburbanização enquanto processo que denota uma das facetas dessa Era Urbana). Em seguida, aproxima-se da escala metropolitana ao analisar os impactos dos processos de reestruturação produtiva – neoliberalização, financeirização e globalização – em curso a partir da década de 1970 e a tendência de implantação de GPU nas metrópoles brasileiras. Centra-se, em seguida, na avaliação dos processos de suburbanização no Vetor Sul – especificamente no município de Nova Lima – e culmina, por fim, na análise da CSul enquanto a mais recente e *sui generis* proposta de subúrbio da RMBH.

Lefebvre (1970) teoriza que, a partir do duplo fenômeno de implosão e explosão da cidade industrial do século XIX, o tecido urbano originado se espraia progressivamente por todo o território, levando consigo as condições de reprodução urbano-industriais e subordinando áreas rurais e todo o entorno à lógica da cidade industrial. Se virtualmente à época, hoje se observa uma urbanização extensiva enquanto forma sócio-espacial hegemônica da sociedade capitalista contemporânea (MONTE-MÓR, 1994). Esse processo deu origem a uma série de fragmentos disjuntos, fractais ou subúrbios, observados nas atuais pós-metrópoles; uma intrincada rede de metropolaridades, cada qual com suas especificidades e dinâmicas próprias (SOJA, 2000).

No Vetor Sul da RMBH, em que a combinação entre mercado imobiliário e empresas mineradoras assegurou a formação de um monopólio sobre as terras e a administração da valorização do solo, desde a década de 1950 observou-se um expressivo movimento migratório das classes de alta renda que, atraídas pelos atributos paisagísticos da região e compelidas a fugir do caos urbano da capital, instalaram-se em condomínios fechados. Posteriormente, na década de 1990, empreendimentos imobiliários visam atrair futuros moradores, tendo como atrativos não a proximidade com os atributos naturais, mas a garantia de segurança e cercamento dos loteamentos. Com efeito, o aspecto da urbanização em Nova Lima torna-se extensivo e fractalizado, cada fragmento com sua própria territorialidade, numa complementariedade setorizada entre espaços habitados pelas classes de maior renda e espaços habitados por assentamentos de interesse social.

Concluiu-se que a CSul constitui mais um desses fractais, uma proposta de subúrbio que promove massivo aumento de escala em comparação a outros GPU implantados ou em implantação na RMBH a partir dos anos 2000. Inserida num receituário de estruturas típicas de práticas de um urbanismo neoliberal (HARVEY, 2005), a CSul evidencia aspectos *exopolitanos* ao atrair investimentos e empreendimentos internacionais, ao passo que se vale

do prestígio de Jaime Lerner e da adoção de preceitos do Novo Urbanismo para garantir sua legitimidade e aceitação perante o campo do planejamento urbano, bem como perante a opinião popular.

O *Capítulo 2. Economia política da produção do projeto CSul: agentes privados, estratégias de marketing urbano e renda da terra* tratou do levantamento, sistematização e análise dos agentes privados responsáveis pela produção e reprodução do projeto CSul, utilizando estudos de pesquisadores ligados ao campo da Economia Política da Urbanização como principal referencial teórico-conceitual. Assim, foi possível analisar as contradições do processo de urbanização capitalista, bem como a articulação de interesses privados diversos em prol da maximização dos ganhos locacionais a partir da implantação da CSul. Os desdobramentos desses processos nos campos da arquitetura, do urbanismo e da produção do espaço também foram abordados com vista à avaliação das estratégias de atração de renda por meio da realização de projetos icônicos concebidos por arquitetos renomados – como o caso de Jaime Lerner. Por fim, também foi realizado um estudo dos mecanismos de propaganda, dos discursos de seus idealizadores e do *marketing* urbano em torno da CSul, que visaram dotar o projeto de determinados atributos que lhe conferiram distinção em relação a demais empreendimentos e GPU praticados na RMBH.

Foi possível observar que o empreendimento CSul se realiza através da grande força e quantidade de capital que seus agentes – sobretudo os integrantes do Grupo Controlador – são capazes de articular e mobilizar em prol da aprovação, legitimação, formação de consensos e realização do projeto. A presença de tais agentes, que pertencem a segmentos produtivos externos aos campos do planejamento (como empresas das áreas de indústria e logística ou de produção de alimentos), denota um dos principais desdobramentos dos processos de neoliberalização, financeirização e globalização sobre a produção do espaço: o abandono de agendas ligadas à reforma urbana e a permeabilidade do campo do planejamento e do urbanismo às determinações externas, de modo que a política urbana tende a absorver pautas de agendas econômicas de desenvolvimento.

A presença de figuras renomadas, como os arquitetos Gustavo Penna, Sergio Myssior e Jaime Lerner, contribui para a legitimação das formas de representação, sentidos e conceitos sobre as cidades, bem como conferem elevado capital cultural ao projeto. No entanto, ao pré-determinar a ocupação e os usos do território para os próximos 50 anos, bem como sugerir aspectos culturais e modos de vida por meio das peças publicitárias, o *masterplan* da CSul cria um “espaço abstrato”, uma proposta de cidade do capital disciplinada, na qual há pouca

margem para manifestações espontâneas e inesperadas típicas do cotidiano da centralidade lefebvriana.

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 sociais – nesse caso as de maior renda, certamente as que serão capazes de usufruir dos benefícios propagandeados pelo projeto. No entanto, para cada atributo analisado – centralidade, sustentabilidade, inovação etc. – foi realizada uma confrontação com as tendências observadas no território ou anunciadas pelos empreendimentos previstos.

O Capítulo 3. Regulando a suburbanização: discussão e aprovação do projeto CSul no âmbito do planejamento urbano-ambiental abordou o detalhamento e avaliação da relação entre o objeto de estudo e as diversas instâncias de planejamento e regulação urbana pertinentes, nas escalas municipal (PMNL), metropolitana (ARMBH, CDDM-RMBH, PDDI e MZ) e estadual (SEMAD – SUPPRI e COPAM). Para tanto, foi realizado um levantamento da legislação urbanística e ambiental incidente sobre a CSul, considerando o PD de Nova Lima (em âmbito municipal), o PDDI e o MZ da RMBH (em âmbito metropolitano) e as normativas que versam sobre licenciamento ambiental (em âmbito estadual e nacional). Além disso, informações oriundas das entrevistas realizadas possibilitou a captação de percepções dos agentes públicos envolvidos com as etapas de aprovação do licenciamento da CSul, o que enriqueceu os dados coletados de fontes secundárias e em campo – ora corroborando-os, ora complementando-os.

Ainda que o projeto CSul não tenha, até o presente momento, tramitado pelas instâncias municipais de planejamento visto que não há solicitação de EIA/RIMA, EIV ou projeto de parcelamento na PMNL, foi realizada uma análise do posicionamento da PMNL ao longo do processo de aprovação da LP. A interferência e o interesse do poder público municipal na viabilização do projeto foram evidenciados nas entrevistas. O município também buscou prontamente se manifestar por meio da participação em reuniões e audiências públicas, bem como emitir declarações e ofícios atestado a compatibilidade entre o projeto CSul e a legislação urbanística municipal – ainda que seu PD esteja desatualizado.

A esfera metropolitana de planejamento também foi abarcada por meio da avaliação das interações entre o projeto e os recentes instrumentos elaborados para a RMBH – PDDI e

MZ. Ainda que não aprovados, tornaram-se marcos referenciais para o ordenamento e a gestão do território metropolitano. Foi observado que os empreendedores da CSul foram capazes de, paulatinamente, incorporar o projeto a tais instrumentos: primeiramente, a CSul desponta como a resposta à demanda, diagnosticada pelo PDDI, por uma centralidade metropolitana no Vetor Sul; em seguida, é efetivamente inserida no MZ, promovendo interferências sobre a delimitação da ZIM Vetor Sul e levantando questionamentos acerca do atendimento às FPIC determinadas para essa ZIM.

Além disso, a avaliação do posicionamento dos agentes públicos metropolitanos, notadamente membros da ARMBH, revela ora uma preocupação, ora uma tendência à aceitação da CSul enquanto a centralidade metropolitana preconizada pelo PDDI. No entanto, conforme foi possível constatar nas análises sobre os empreendimentos lançados e previstos, bem como no *marketing* urbano em torno do projeto, o conceito de centralidade compreendido na CSul difere-se fortemente das propostas elencadas pela Política Metropolitana Integrada de Centralidades em Rede, baseadas no sentido lefebvriano da centralidade como o local do encontro, do inesperado, da festa e da diversidade. Nesse sentido, torna-se preocupante a perda da força do PDDI e do MZ e, conseqüentemente, da dimensão metropolitana de gestão e planejamento.

Por fim, a dimensão estadual foi analisada por meio do estudo das normativas que versam sobre o licenciamento ambiental no estado de Minas Gerais, bem como do processo de concessão da LP e das LAC 2 (fase 1 e fase 2) ao empreendimento. Foi constatado que, apesar de significativas inconsistências e contradições encontradas no EIA/RIMA, sobretudo no que tange à disponibilidade hídrica para o futuro contingente populacional previsto, o projeto obteve as licenças necessárias sem que passasse por alterações em sua concepção. Mesmo as condicionantes impostas, como a realização de estudos hidrogeológicos posteriores (e não condicionados ao EIA), revelam tanto a inadequação do aparato regulatório enquanto instrumento de controle, quanto a fraca atuação dos órgãos reguladores que, em parceria e/ou favorecimento a agentes privados, asseguram a aprovação de empreendimentos de grandes impactos ambientais sem grandes entraves. Além disso, paralelamente ao processo de deliberação das licenças ambientais, as simplificações e flexibilizações na regulação ambiental revelam, novamente, os desdobramentos dos efeitos de neoliberalização e da entrada de determinações da agenda econômica sobre o campo das políticas públicas territoriais.

Para além do conteúdo apresentado na presente dissertação, gostaria de delinear possíveis encaminhamentos que, ainda que não abordados pela pesquisa em função de limitações como tempo e disponibilidade, constituem indagações e /ou campos de pesquisa para projetos futuros.

Em primeiro lugar, destaco que a CSul é, até o presente momento, uma virtualidade. Ainda que haja empreendimentos em construção na área do *masterplan*, grande parte do projeto se encontra por implementar. Assim, é possível que muitas das tendências apontadas por este trabalho não se concretizem ou que o projeto se modifique com o passar dos anos – de fato, trata-se de um horizonte temporal de 50 anos, aberto a muitas possibilidades que podem, inclusive, serem afetadas pela conjuntura social, política e econômica. Nesse sentido, é de vital importância o acompanhamento da implantação do projeto como forma de dimensionar seus futuros desdobramentos, sobretudo no que tange aos assentamentos do entorno (como Água Limpa e Jardim Canadá), e o acompanhamento sobre como o empreendimento absorverá, a médio e longo prazo, a demanda por mão de obra, serviços e atividades.

Em segundo lugar, com relação à regulação ambiental sobre empreendimentos de impacto, é necessário que seja considerada a realização de estudos que dimensionem, de forma integrada e sistêmica, os impactos hidrológicos possíveis sobre aquíferos, sobretudo no Vetor Sul da RMBH, considerando sua importância para o abastecimento de água de parte da metrópole. Por exemplo, uma análise sobre as solicitações de outorga para perfuração de poços por diferentes empreendimentos – como SAAE de Itabirito, Gerdau Açominas, CSul e Coca-Cola FEMSA – pode contribuir para a compreensão da interferência dessas atividades sobre o Aquífero Cauê de forma conjunta.

Em terceiro e último lugar, prosseguir com o acompanhamento do processo de licenciamento ambiental da CSul é essencial para que seja possível verificar o andamento das disputas no campo da regulação ambiental. Ainda que a LC e as LAC 2 tenham sido concedidas ao projeto, há um recurso administrativo interposto pela ONG ASM em avaliação. Em que pese a existência de um Estado Neoliberal, cada vez mais alinhado ao capital privado e tendencioso à negligência da regulação ambiental em detrimento do desenvolvimento econômico, é importante apropriar-se dos espaços e instrumentos públicos de contestação. Conforme apontado por uma das entrevistadas:

[...] por mais que possa parecer que eles estão em vantagem, a gente também está esticando a corda. [...] Ela pode começar a implantar, aí vem uma ordem judicial e paralisa tudo. Aí reestabelece, volta e o que acontece? As pessoas começam a se sentir inseguras de comprar um lote ali porque não vê segurança jurídica. A ONG não pretende desistir desse debate tão cedo. Então eu, a minha esperança é que eles... que isso seja só um elefante branco institucionalizado, entendeu? Legalizado no campo ambiental, mas que, de fato, implantar acho que vai ser difícil — mas isso é uma esperança que eu tenho, o que está posto não é isso. O que está posto é que eles vão conseguir, eles já têm até uma LI/LO. Quando você me pergunta o que eu acho, eu acho que eles não vão conseguir porque é um negócio muito grande, quase inviável e que começou errado. Como a gente diz no Direito, “é um fruto de uma árvore envenenada” — então se começou errado, os frutos vão vir danificados também, entendeu? A minha expectativa é essa. [...] Infelizmente é isso, a gente está entre a cruz e a espada: ou ficaremos sem água ou a gente luta para que isso não aconteça e cria esses obstáculos jurídicos e institucionais para não facilitar dessa maneira o licenciamento, pelo menos atrasar, ganhar tempo até que a gente consiga um órgão ambiental mais legítimo (Entrevista com integrante da ONG Abrace a Serra da Moeda, 2022).

Por fim, acredito que a presente pesquisa traga relevantes contribuições para os estudos urbanos acerca dos processos recentes de planejamento metropolitano, bem como para os estudos acerca 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 urbano-ambiental 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-RMBH. Considero, portanto, 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

- ALBERTI, Leon Battista. **On the art of building in ten books** (*De Re Aedificatoria*) Cambridge: MIT Press, [1452] 1996.
- ANDRADE, Luciana. Onde está a urbanidade: em um bairro central de Berlim ou em uma favela carioca? *In*: AGUIAR, Douglas; NETTO, Vinicius M. (Orgs.) **Urbanidades**. Rio de Janeiro: Folio Digital/Letra e Imagem, 2012.
- ARANTES, Pedro Fiori. Forma, valor e renda na arquitetura contemporânea. **Ars**, São Paulo, v. 8, n. 16, p. 85–108, 2010.
- ARAÚJO, L. E. S. de. **A centralidade metropolitana Vetor Sul**: da vocação do Jardim Canadá ao intento do CSUL. 2016. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte.
- BENTES, Júlio Cláudio da Gama. O processo de dispersão urbana no Médio Paraíba Fluminense. *In*: I ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, 2010, Rio de Janeiro. **Anais** [...]. Rio de Janeiro: ANPARQ, 2010.
- 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.
- BIANCHETTI, Mara. Nova Lima vai ganhar complexo da Bravo. *Diário do Comércio*, 2021. Disponível em: <https://diariodocomercio.com.br/economia/nova-lima-vai-ganhar-complexo-da-bravo/>.
- BORJA, Jordi; CASTELLS, Manuel. As cidades como atores políticos. **Novos Estudos Cebrap**, São Paulo, n.º 45, p. 152-166, 1996.
- BRASIL. [Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA]. **Resolução Conama nº 1**, de 23 de janeiro de 1986. Publicada no DOU, de 17 de fevereiro de 1986, Seção 1, páginas 2548-2549. Disponível em: <http://www.ima.al.gov.br/wizard/docs/RESOLU%C3%87%C3%83O%20CONAMA%20N%C2%BA001.1986.pdf>
- BRASIL. [Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA]. **Resolução Conama nº 237**, de 19 de dezembro de 1997. Disponível em: https://www.icmbio.gov.br/cecav/images/download/CONAMA%20237_191297.pdf
- BRASIL. **Lei Federal nº 13.089**, de 12 de janeiro de 2015. Estatuto da Metrópole. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113089.htm

BRASIL. **Lei Federal nº 6.938**, de 31 de agosto de 1981. Política Nacional de Meio Ambiente. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm

BRASIL. **Lei Federal nº 9.605**, de 12 de fevereiro de 1998. Lei de Crimes Ambientais. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19605.htm

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>.

BRITO, Elizabeth do Nascimento. Avaliação de Impacto Ambiental em Áreas Urbanas: dificuldades e implicações. **Avaliação de Impactos**. Seção Brasileira da AIA. Volume 1, n. 1, p. 3-14, 1994.

CALDEIRA, Teresa P. do Rio. **Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000.

CARVALHO, José Murilo de. **Cidadania no Brasil: o longo caminho**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2008.

COSTA, Heloísa S. M. Desenvolvimento Urbano Sustentável: uma contradição de termos? **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, ANPUR. n. 2, novembro, p. 58-71, 1999.

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. 159-179, 2003.

COSTA, Heloisa S. M. Mercado imobiliário, Estado e natureza na produção do espaço metropolitano. *In*: COSTA, Heloisa; COSTA, Geraldo; MENDONÇA, Jupira; MONTE-MÓR, Roberto Luís. (Orgs.). **Novas Periferias Metropolitanas**. A expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no Eixo Sul. Belo Horizonte: C/ARTE, 2006.

COSTA, Heloisa S. M. Regulação ambiental no espaço urbano. *In*: FERNANDES, E.; ARAÚJO, R. P. Z. (Orgs.). **Entre o Urbano, o Social e o Ambiental: a Práxis em perspectiva**. Belo Horizonte: Gaia Cultural, 2015.

CSUL Lagoa Dos Ingleses. **Masterplan**. Disponível em: <https://www.csullagoadosingleses.com.br/masterplan/>.

FOUCAULT, Michel. **Vigiar e Punir**. Rio de Janeiro: Vozes, [1975] 2009.

FREITAS, Daniel Medeiros de. **Campo de poder dos Grandes Projetos Urbanos da Região Metropolitana de Belo Horizonte**. 1. ed. São Paulo: Annablume, 2017.

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

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

HARVEY, David. Do gerencialismo ao empreendedorismo: a transformação na gestão urbana no capitalismo tardio. *In*: HARVEY, David. **Os sentidos do mundo: textos essenciais**. São Paulo: Boitempo, [1989] 2020.

JACOBS, Jane. **Morte e vida nas grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JARAMILLO, Samuel. El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas. **Territorios**, n. 2, p. 107-129, 2017.

KAPP, Silke. Síndrome do estojo. *In*: IV COLÓQUIO DE PESQUISAS EM HABITAÇÃO: Coordenação Modular e Mutabilidade. **Anais [...]** Belo Horizonte: MOM/EAUFMG, 2007. Disponível em: <http://mdc.arq.br/2009/05/09/sindrome-do-estojo/>.

KAPP, Silke. **Economia no campo arquitetônico**. Belo Horizonte, 2021 [não publicado].

KAPP, Silke. **Produção Capitalista do Espaço**. Belo Horizonte, 2021 [não publicado].

KEIL, Roger; EKERS, Michael Ekers; HAMEL, Pierre. Governing Suburbia: Modalities and Mechanisms of Suburban Governance. **Regional Studies**, vol. 46.3, p. 405–422, março, 2012.

KEIL, Roger. **Suburban planet: making the world urban from the outside in**. Cambridge: Polity Press, 2018.

LE CORBUSIER [Charles-Édouard Jeanneret-Gris]. **Por uma Arquitetura** [Vers une architecture]. Trad. Ubirajara Rebouças. São Paulo: Perspectiva, [1923] 1981.

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, [1970] 1991.

LEFEBVRE, Henri. **The production of space**. Oxford: Blackwell, 1991.

LEFEBVRE, Henri. Industrialização e urbanização. *In*: LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, [1968] 2001.

LEFEBVRE, Henri. O espaço, a produção do espaço, a economia política do espaço. *In*: LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, [1970] 2016.

LEI.A. **Licenciamento ambiental: do enfraquecimento dos conselhos às tragédias anunciadas**, 2019. Disponível em: <https://leia.org.br/licenciamento-ambiental-das-tragedias-anunciadas-ao-enfraquecimento-dos-conselhos/>.

LERNER, Jaime. *Sítio web Jaime Lerner Arquitetos Associados*, 2015. Cidade Cauupe. Disponível em: <https://www.jaimelerner.com/portfoliocidade-cauupe/>.

LOJKINE, J. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, [1977] 1997.

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

MCGUIRK, Justin. **Radical Cities: Across Latin America in Search of a New Architecture**. Londres: Verso, 2015.

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, 2003.

MENDONÇA, J. G.; PERPÉTUO, I. H. O. A metrópole belo-horizontina em expansão: periferização da riqueza ou polarização social? *In*: COSTA, Heloisa; COSTA, Geraldo; MENDONÇA, Jupira; MONTE-MÓR, Roberto Luís. (Orgs.). **Novas Periferias Metropolitanas**. A expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no Eixo Sul. Belo Horizonte: C/ARTE, 2006.

MILANEZ, Bruno; MAGNO, Lucas; PINTO, Raquel Giffoni. Da política fraca à política privada: o papel do setor mineral nas mudanças da política ambiental em Minas Gerais, Brasil. **Cadernos de Saúde Pública**, n. 35, p. 1-7, 2019.

MINAS GERAIS. [Conselho Estadual de Política Ambiental – COPAM]. **Deliberação Normativa COPAM nº 74**, de 9 de setembro de 2004. Disponível em: <http://sisemanet.meioambiente.mg.gov.br/mbpo/recursos/DeliberaNormativa74.pdf>

MINAS GERAIS. [Conselho Estadual de Política Ambiental – COPAM]. **Deliberação Normativa COPAM nº 217**, de 6 de dezembro de 2017. Disponível em: <http://www.siam.mg.gov.br/sla/download.pdf?idNorma=45558>

MINAS GERAIS. [Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – SEMAD]. **Certificado nº 4255** - Licenciamento Ambiental Concomitante, 2021. Disponível em: <http://sistemas.meioambiente.mg.gov.br/licenciamento/uploads/i8BEFQFQqg49UseMNFvTt7HfmR2UyzVu.pdf>

MINAS GERAIS. [Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – SEMAD]. **Certificado nº 1400** - Licenciamento Ambiental Concomitante, 2021. Disponível em: http://sistemas.meioambiente.mg.gov.br/licenciamento/uploads/BoN_o2pnFNNFaAab6JbpoGnxVrx84B5.pdf

MINAS GERAIS. [Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – SEMAD]. **Parecer Único nº 4255/2020** (SLA), 2021.

MINAS GERAIS. [Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – SEMAD]. **Parecer Único nº 1400/2021** (SLA), 2021.

MINAS GERAIS. [Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável]. **Parecer Único n. 0450015/2018**. Disponível em: <<http://www.meioambiente.mg.gov.br/regularizacao-ambiental/sistema-de-licenciamento-ambiental-sla>>.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual nº 47.042**, de 6 de setembro de 2016. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa-nova-min.html?tipo=DEC&num=47042&ano=2016>

MINAS GERAIS. **Lei Estadual nº. 21.972**, de 21 de janeiro de 2016. Sistema Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=126274>.

MINAS GERAIS. **Macrozoneamento RMBH**. Plano Metropolitano. 2014. Disponível em: <http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/central-de-conteudos-pddi/>

MINAS GERAIS. **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PDDI-RMBH)**. Disponível em: <<http://www.rmbh.org.br/rmbh.php>>.

MINAS GERAIS. **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte**. Estudos Setoriais Integrados. Volume 1. 2010. Disponível em: <<http://www.rmbh.org.br/rmbh.php>>.

MONTE-MÓR, Roberto Luís. **Urbanização extensiva e lógicas de povoamento: um olhar ambiental**. In: SANTOS, Milton; SOUZA, Maria Adélia A.; SILVEIRA, Maria Laura. (Org.) Território, globalização e fragmentação. São Paulo: Hucitec/Anpur. 1994.

MONTE-MÓR, Roberto Luís. **O que é o urbano no mundo contemporâneo?** *Texto para discussão do CEDEPLAR*, n. 281, 2005.

MONTE-MÓR, Roberto Luís. Do Urbanismo à Política Urbana: notas sobre a experiência brasileira. In: COSTA, G. M.; MENDONÇA, J. G. (Orgs.) **Planejamento urbano no Brasil: trajetória, avanços e perspectivas**. Belo Horizonte: Ed. C/Arte, 2008.

MYR PROJETOS. **Estudo de Impacto Ambiental (EIA) Centralidade Sul**. 2015. Disponível em: <http://www.meioambiente.mg.gov.br/regularizacao-ambiental/sistema-de-licenciamento-ambiental-sla>>.

NASCIMENTO, Alexandra. Do Vila D'EL Rey ao Alphaville: novos cenários, velhas distinções nos condomínios fechados do Eixo Sul da Região Metropolitana de Belo

Horizonte. *In*: COSTA, H. S. M.; COSTA, G. M.; MENDONÇA, J. G. (Orgs.) **Novas Periferias Metropolitanas**. Belo Horizonte: Ed. C/Arte, 2006.

NETTO, Vinicius M. A Urbanidade como devir do urbano. *In*: AGUIAR, Douglas; NETTO, Vinicius M. (Org.) **Urbanidades**. Rio de Janeiro: Letra e Imagem, 2012.

NOVA LIMA. **Lei Municipal nº 2007**, de 28 de agosto de 2007. Plano Diretor de Nova Lima/MG. Disponível em: <https://novalima.mg.gov.br/portal-transparencia/plano-diretor/visualizar/3868>.

OLIVEIRA, Francisco de. **Aproximações ao enigma**: o que quer dizer desenvolvimento local? São Paulo: Pólis/Programa Gestão Pública e Cidadania/EAESP/FGV, 2001.

PEIXOTO, Ana Paula Maciel. **Vacância Residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte**: mobilização do estoque vago para a promoção de habitação de interesse social. 2011. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte.

REIS, Nestor Goulart. **Notas sobre Urbanização Dispersa e Novas Formas de Tecido Urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

SÁNCHEZ, Fernanda. **A reinvenção das cidades para um mercado mundial**. Chapecó: Argos, 2010.

SENNET, Richard. The Open City. **Urban Age**, London, Newspaper Essay, novembro, 2006.

SOJA, Edward W. **Postmetropolis**. Critical Studies of Cities and Regions. Oxford: Blackwell Pubs, 2000.

SOUZA, Marcelo L. O território: sobre o espaço, poder, autonomia e desenvolvimento. *In*: CASTRO, Iná *et al.* (Orgs.). **Geografia**: conceitos e temas. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand Brasil, 2007.

TONUCCI, João B. M.; FREITAS, Daniel Medeiros. Planejamento metropolitano e Grandes Projetos Urbanos: concepção e descaminhos da política de novas centralidades na RMBH. **Caderno Metropolitano**, São Paulo, 2020.

TONUCCI, João B.M. Do direito à cidade ao comum urbano: contribuições para uma abordagem lefebvriana. **Rev. Direito e Práxis**, Rio de Janeiro, vol. 11, n. 01, p. 370-404, 2020.

TOPALOV, C. Las contradicciones de la urbanización capitalista. *In*: TOPALOV, C. **La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis**. México: Edicol, [1978] 2006.

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.

VAINER, Carlos B. **Visão da Universidade sobre a Prevenção e Mediação dos Conflitos Fundiários Urbanos** (Palestra). *In*: SEMINÁRIO NACIONAL PREVENÇÃO E MEDIAÇÃO DE CONFLITOS FUNDIÁRIOS URBANOS. Salvador: Ministério das Cidades, 2007.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso: Planejamento e Métodos**. Porto Alegre: Bookman, 2001.

APÊNDICES

| | |
|---|-------|
| APÊNDICE A – FOTOS DE VISITAS A CAMPO REALIZADAS NOS DIAS 20/03/2021, 14/07/2021, 03/10/2021, 02/02/2022 E 21/08/2022 | 176 |
| APÊNDICE B – ROTEIRO PARA ENTREVISTAS SEMIESTRUTURADAS COM AGENTES DE PESQUISA..... | 17091 |

APÊNDICE A – FOTOS DE VISITAS A CAMPO

(Fonte: acervo próprio. 20/03/2021, 14/07/2021, 03/10/2021, 02/02/2022, 21/08/2022)



Masterplan exposto no stand de vendas CSul



Stand de vendas CSul às margens da Lagoa dos Ingleses



Anúncio de revitalização da Av. Wimbledon, primeira fase prevista para o projeto



Outdoor de propaganda, com contato para futuros investidores



Placa de entrada proibida no espaço CSul Experience, informando propriedade privada no entorno da Lagoa



Shopping Navegantes, em obras para expansão



Unidade do Colégio Batista Mineiro, Alphaville



Orla da Lagoa dos Ingleses cercada pelo espaço CSul Experience



Vista da Lagoa dos Ingleses e do Alphaville a partir de estrada na Serra da Moeda



Placa sinalizando acesso ao condomínio fechado Costa Laguna, único empreendimento imobiliário lançado pela CSul até o momento



Placa de entrada proibida no espaço CSul Experience, informando propriedade privada, nas proximidades do Bairro Água Limpa



Outdoor indicando canal de comunicação social da CSul, a cargo da consultoria Myr Projetos, responsável pelo EIA/RIMA



Vista da via de acesso e guarita do condomínio fechado Costa Laguna



Placa com anúncio de “arame liso para seu conforto e segurança, cortesia CSul” localizada em trilha nas proximidades da Lagoa dos Ingleses



Publicidade do Costa Laguna, logo da CSul na parte inferior



Residencial Lumière, adjacente às Town-Houses, Alphaville



Edifícios em construção na Av. Wimbledon, obra da empresa RKM Lottus Engenharia



Placa de entrada proibida no espaço CSul Experience, informando propriedade privada no entorno da Lagoa



Anúncio de expansão do Shopping Navegantes, enfatizando projeto de Gustavo Penna e construção de torre residencial



Guarita do condomínio fechado Costa Laguna



Anúncio: Você está no maior projeto de desenvolvimento urbano sustentável da América Latina, com imagem de maquete virtual desenvolvida pelo escritório de Jaime Lerner ao fundo



Unidade da BiotechTown, único empreendimento não-residencial do CSul já implantado



Vista do Costa Laguna, com ocupação ainda em processo



Avenida Wimbledon



Interior do stand de vendas da CSul



Sinalizações em estrada na Serra da Moeda. Placa da esquerda: Você está próximo de uma Unidade de Conservação de Proteção Integral protegida por lei. Placa da direita: Propriedade particular, acesso proibido (CSul)



Lagoa dos Ingleses e Alphaville ao fundo, vista do alto da Serra da Moeda



Bairro Água Limpa



Bairro Água Limpa



Bairro Água Limpa



Bairro Água Limpa

**APÊNDICE B – ROTEIRO PARA ENTREVISTAS SEMIESTRUTURADAS COM
AGENTES DE PESQUISA**

Local: _____ **Data:** _____

Nome: _____

Órgão: _____

Função: _____

Em primeiro lugar, gostaria de agradecer pela sua presença e disponibilidade em participar da entrevista. Tenho certeza de que as contribuições para a pesquisa serão ricas e importantes, e tentarei fazer com que seja uma entrevista não muito extensa, mais no formato de uma conversa, pois a ideia é captar impressões gerais e percepções acerca do projeto.

Me apresentando, sou Fernanda, arquiteta urbanista, atuo na área de consultoria em planejamento urbano e ingressei no mestrado do NPGAU, na Escola de Arquitetura da UFMG, no final de 2019. Minha pesquisa é sobre os processos de discussão em torno dos processos de concepção e aprovação do projeto CSUL (tanto do licenciamento ambiental quanto urbanístico, em suas diversas escalas – municipal, estadual e metropolitano).

1) Primeiramente, poderia me contar um pouco sobre você? Sua profissão, trajetória profissional e função no atual cargo.

2) Poderia me contar, resumidamente, a proposta do projeto CSul?

3) Houve relacionamento com órgãos públicos para definição da concepção do projeto? Com quais entidades essa concepção foi discutida?

- 4) Qual o atual estágio dos processos de aprovação necessários à implantação/realização das obras do projeto?

- 5) De que modo se deu o relacionamento com os órgãos públicos responsáveis pela aprovação do projeto (ARMBH, SEMAD, Prefeitura etc.)? Houve dificuldades?

- 6) Foram realizados eventos participativos, tais como audiências públicas, para discussão do projeto com as comunidades? Se sim, como você avalia esses eventos?

- 7) Houve entraves e/ou manifestações contrárias à aprovação/licenciamento do projeto Csul? Se sim, por quais órgãos/entidades?

- 8) Com o processo em curso de atualização do PDDI-RMBH, estão previstas discussões com os órgãos públicos sobre possíveis alterações na proposta de centralidades do PDDI?

- 9) Quais serão as futuras etapas e empreendimentos a serem realizados na região do CSul?

10) Quais são suas expectativas quanto ao CSul? O que acredita que o projeto trará de desdobramentos para o município de Nova Lima e para a RMBH, quando de sua conclusão?