

**ENAN
PUR 2023**
Belém 22 a 26 de maio



Suburbanização e novas centralidades da metrópole contemporânea: o projeto Centralidade Sul (CSul) na Região Metropolitana de Belo Horizonte

Sessão Temática 03: Redes de cidades e a questão metropolitana no Brasil

Fernanda Lima Bandeira de Mello¹
João B. M. Tonucci Filho²

Resumo. Este artigo objetiva investigar processos de suburbanização por meio da realização de Grandes Projetos Urbanos (GPU), tendo como objeto de análise o projeto CSul, centralidade de grande porte a se instalar em Nova Lima, Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH). 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 e subúrbios. Posteriormente, os processos de reestruturação econômica em curso desde meados da década de 1980 provocaram profundas transformações no campo do urbano. Na RMBH, a recente implantação de GPUs vem impulsionando vetores de expansão da metrópole, ao passo que há uma retomada do planejamento metropolitano com a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e do Macrozoneamento. No Vetor Sul, a CSul surge como uma proposta inédita de subúrbio que se apresenta como resposta a uma demanda metropolitana. No entanto, a percepção de gestores públicos envolvidos com a aprovação de seu licenciamento ambiental levanta questionamentos acerca da efetividade dos instrumentos metropolitanos de planejamento frente a GPUs privados. Analisar o processo urbano sob o capitalismo, por meio da CSul, permite compreender como se dá a produção do espaço urbano na contemporaneidade.

Palavras-chave. Planejamento urbano, planejamento metropolitano, suburbanização, grandes projetos urbanos, RMBH.

Suburbanization and new centralities of the contemporary metropolis: the Centralidade Sul (CSul) project in the Metropolitan Region of Belo Horizonte

Abstract. This article investigates processes of suburbanization through the realization of Large Urban Projects (GPU), taking as object of analysis the CSul project, a large centrality to be installed in Nova Lima, Metropolitan Region of Belo Horizonte (RMBH). The formation process of the “urban fabric” through the implosion and explosion of cities, led to the formation, on the edges of cities, of disjointed fragments and suburbs. Subsequently, the ongoing economic restructuring processes since the mid-1980s caused profound transformations in the urban sciences. In the RMBH, the recent deployment of GPUs has been driving expansion vectors of the metropolis, while there is a retaking of metropolitan planning through the elaboration of the PDDI and MZ. In Southern Vector, CSul emerges as an unprecedented proposal of a suburb that presents itself as a response to a metropolitan demand. However, the perception of public managers involved with the approval of its environmental licensing raises questions about the effectiveness of metropolitan planning instruments vis-à-vis private GPUs. Analyzing the urban process under capitalism, through CSul project, allows us to comprehend how urban space is produced in contemporary times.

Keywords: Urban planning, metropolitan planning, suburbanisation, large urban projects, RMBH.

¹ Mestranda do Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Minas Gerais (NPGAU-UFMG), fernandalbm.arq@gmail.com

² Professor do Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Faculdade de Ciências Econômicas da UFMG (Cedeplar/FACE/UFMG), joaotonucci@cedepplar.ufmg.br

Suburbanización y nuevas centralidades de la metrópolis contemporánea: el proyecto Centralidade Sul (CSul) en la Región Metropolitana de Belo Horizonte

Resumen. Este artículo tiene como objetivo investigar los procesos de suburbanización a través de la realización de Grandes Proyectos Urbanos (GPU), teniendo como objeto de análisis el proyecto CSul, una centralidad a ser instalada en Nova Lima, Región Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH). El proceso de formación del “tejido urbano” a través de la implosión y explosión de las ciudades llevó a la formación, en los bordes de las ciudades, de fragmentos y suburbios. Posteriormente, los procesos de reestructuración económica en curso desde mediados de la década de 1980 provocaron profundas transformaciones en el ámbito urbano. En la RMBH, el reciente despliegue de GPU viene impulsando los vectores de expansión de la metrópolis, mientras se reanuda la planificación metropolitana con la elaboración del PDDI y MZ. En Vector Sul, la CSul surge como una propuesta inédita de suburbio que se presenta como respuesta a una demanda metropolitana. Sin embargo, la percepción de los gestores públicos involucrados en la aprobación de sus licencias ambientales plantea dudas sobre la eficacia de los instrumentos de planificación metropolitana frente a los GPU privados. Analizar el proceso urbano en el capitalismo, a través de CSul, permite comprender cómo se produce el espacio urbano en la contemporaneidad.

Palabras clave: Urbanismo, planificación metropolitana, suburbanización, grandes proyectos urbanísticos, RMBH.

1. Introdução

Este artigo consiste em um estudo sobre processos de suburbanização por meio da realização de grandes projetos urbanos, tendo como objeto de análise o projeto Centralidade Sul (CSul). 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).

A partir do duplo fenômeno de implosão e explosão da cidade industrial do século XIX, o tecido urbano originado se espalhou, 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 (LEFEBVRE, 1970). Se à época, virtualmente, 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 metropolidades, 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 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 no Vetor Sul da RMBH, sobretudo no município de Nova Lima torna-se extensivo e fractalizado, cada fragmento com sua própria territorialidade, numa complementariedade setorializada entre espaços habitados pelas classes de maior renda e espaços habitados por assentamentos de interesse social.

Na RMBH, desde a década de 2000, 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 (seja habitacionais, sociais, de infraestrutura urbana etc.). A implantação de Grandes Projetos Urbanos (GPU) de vultuosos gastos em

municípios com grandes carências socioespaciais 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 suburbanização, 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. É, nesse contexto, que surge o Projeto CSul Lagoa dos Ingleses.

O objetivo central do presente artigo é compreender o que a CSul representa dentro do recente fenômeno de suburbanização em curso na RMBH a partir do crescimento em direção ao seu Vetor Sul 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 resposta a esse questionamento, compreendemos como fundamental uma investigação da conjuntura socioeconômica global e seus impactos nas escalas local e metropolitana – a saber, me interessa 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.

Ainda, 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 et al, 2012) enquanto não apenas negociação, mas também compreensão sobre como diversos processos e questões são regulamentados, negociados e disputados. Nesse sentido, o presente artigo também pretende analisar em que medida o *masterplan* do empreendimento se conecta às diretrizes da legislação metropolitana urbanística, notadamente ao Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) da RMBH.

O texto está estruturado em seis partes. Inicialmente, recorreremos a referências como Lefebvre e Monte-Mór para situar o objeto de estudo dentro do fenômeno da produção do espaço. A partir do duplo processo de implosão e explosão da cidade industrial, a urbanização se estende virtualmente por todo o território, absorvendo as áreas rurais e dando origem a uma série de fragmentos disjuntos e periferias até atingir a “*urbanização completa da sociedade*”. Se, inicialmente, teorizada por Lefebvre, atualmente a urbanização completa da sociedade se observa na “*urbanização extensiva*” (MONTE-MÓR), e é o processo de suburbanização que responde por parte significativa do crescimento urbano em todo o planeta. Como um conceito aberto, a suburbanização é testemunhada, globalmente, por grande variedade de formas, contextos socioeconômicos etc (KEIL, 2017). Corresponde, por exemplo, à expansões na forma de vilas e favelas, enclaves residenciais, empreendimentos comerciais e/ou industriais, redes de infraestrutura fragmentada etc.

Em seguida, analisamos como se dão os processos de suburbanização no Vetor Sul da RMBH, em especial no município de Nova Lima. Para tanto, consideramos fundamental uma correlação entre os processos de suburbanização e os desdobramentos dos processos de neoliberalização no crescimento das metrópoles, com um enfoque tanto nos processos globais quanto na RMBH e, especificamente, em seu Vetor Sul. A CSul é analisada, diante dessa conjuntura, como uma proposta de subúrbio que carrega ineditismo diante dos demais Grandes Projetos Urbanos (GPU) implantados ou em curso de implantação desde meados dos anos 2000 na RMBH, tendo em vista seu significativo porte e horizonte temporal de construção.

A terceira parte é dedicada ao estudo das interfaces entre a CSul e o campo do planejamento urbano, notadamente da relação entre o projeto e o planejamento metropolitano recente, no âmbito da elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) da RMBH. Para tanto, analisamos as aproximações e distanciamentos entre a proposta de centralidade representada pela CSul e a Política Integrada de Centralidades em Rede proposta no PDDI, recorrendo tanto a uma análise dos instrumentos normativos, diagnósticos e propostas constantes no Plano quanto das percepções extraídas a partir das entrevistas com gestores públicos metropolitanos envolvidos nas etapas de aprovação das licenças ambientais do projeto CSul.

Por fim, delineamos conclusões preliminares, bem como possíveis caminhos para a pesquisa apresentada, visando o acompanhamento das potenciais futuras transformações sócio-espaciais em curso a partir da implantação (ou do anúncio) do projeto.

2. 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 1972 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”³.

Mas, porque 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 sócio-econômico mais recente, e de forma crescente ao longo do tempo, a cidade, ou o espaço 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, etc.

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, 1970), levando consigo as condições de reprodução urbano-industriais,

³ Importante salientar que há diversas rupturas e descontinuidades 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.

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, espraiando-se desde seu centro dinâmico – a metrópole – até as periferias, centros, subcentros e 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).

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 et al (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 a 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.

Roger Keil, pesquisador vinculado à Universidade de York, em Toronto/CA, e atualmente a frente do grupo de pesquisa “*Global suburbanisms: Governance, Land and Infrastructure in the 21st Century*”⁴, defende que a suburbanização, atualmente, é um fenômeno global e que apresenta grande variedade de formas de manifestação. Ao lado da centralização, portanto, a

⁴ 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.

suburbanização, é um dos pilares fundamentais da sociedade urbana e faz parte do que Lefebvre chama de “natureza planetária do fenômeno urbano”. Segundo Keil,

[...] 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, 2017)

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. Com tudo, 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 se encontram 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, há uma série de pesquisadores de estudos urbanos, na atualidade, 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 é fundamental para a compreensão das forças e dinâmicas que influenciam e determinam como subúrbios são produzidos e vivenciados pelos habitantes das cidades.

Realizando uma aproximação com o contexto nacional e, conseqüentemente, com o objeto de pesquisa, tomemos como exemplo o surgimento da disciplina do Urbanismo no Brasil. 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, 1981). 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 pra 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. A força do planejamento urbano modernista é tamanha que essa corrente “se impôs como a principal influência no movimento urbanístico brasileiro” (MONTE-MÓR, 1981, p. 4) durante décadas, tendo grande relevância ainda na atualidade.

No caso da RMBH e seu recente processo de crescimento, por sua vez, 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 sub-centros cada vez mais afastados, englobando, nesse processo, pequenos núcleos mais antigos, áreas rurais etc., se conurbando e, em suma, se suburbanizando.

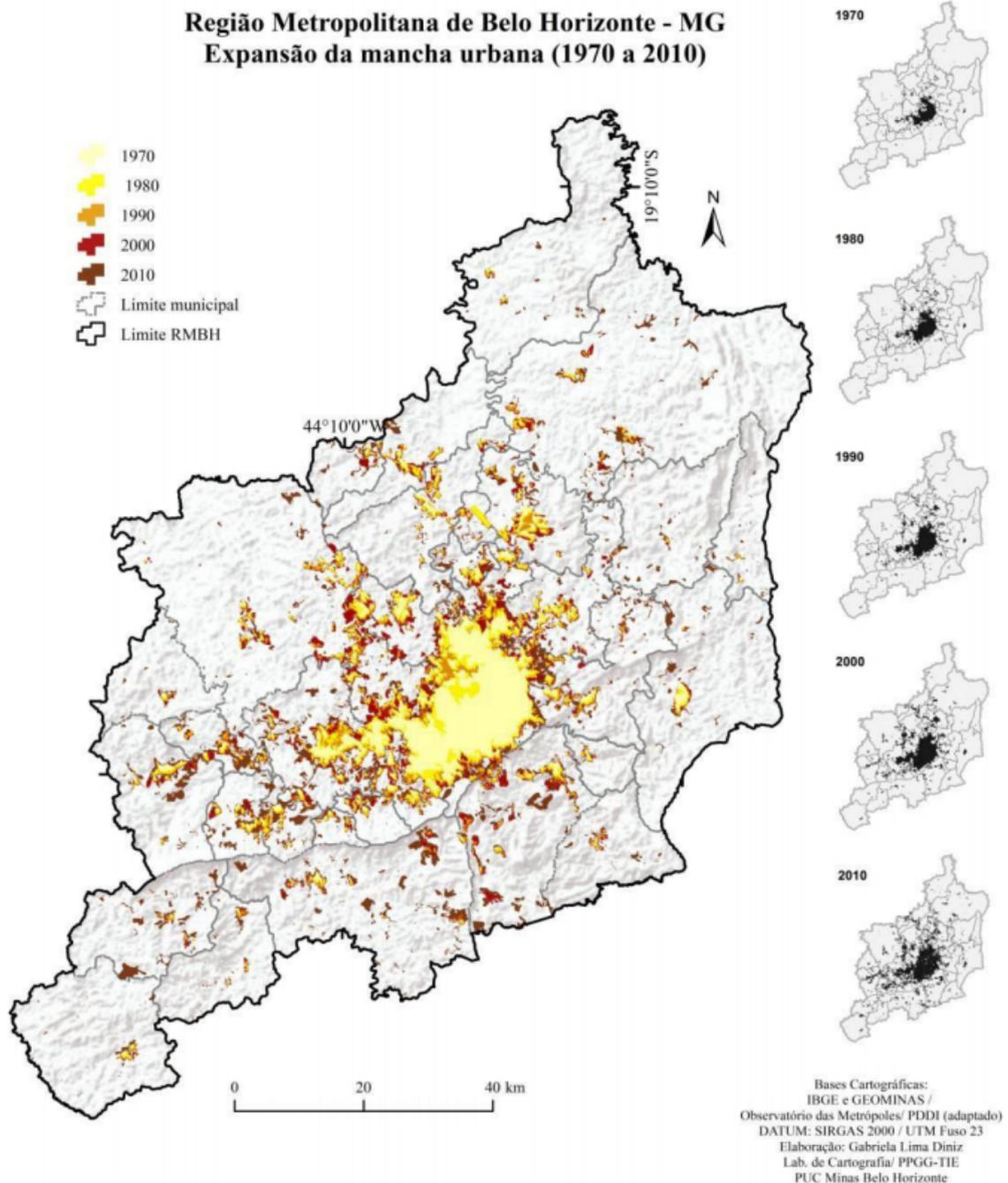


Figura 1. Expansão da mancha urbana da RMBH de 1970 a 2010 (Fonte: IBGE e GEOMINAS, 2016).

Essa forma de urbanização dispersa no território é caracterizada por Bentes (2010) 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 apud BENTES, 2010, p. 5).

Mas, se o conceito de subúrbio corresponde à forma espacial dos processos de suburbanização, o que seria a suburbanização? Para Keil et al (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 abarque 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 compreensão dos 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.

Vejamos, de forma mais detalhada, como o processo de suburbanização ocorre no Vetor Sul da RMBH, porção do território da metrópole em que se situa o objeto de estudo do presente artigo, CSul Lagoa dos Ingleses. Para tanto, é necessário uma breve contextualização, também, acerca dos desdobramentos dos recentes processos de neobilização, financeirização e globalização sobre a agenda urbana.

3. Suburbanização, reestruturação produtiva e o Vetor Sul 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 et al, 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)

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 em 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 atraiam investimentos externos (sejam regionais, nacionais ou globais).

Diante desse cenário, Maricato (2008) denuncia o impacto expressivo 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, para a abertura de mercado e atração de investimentos estrangeiros nas cidades brasileiras, transformando-as em mercadoria e objeto de consumo.

Com efeito, a política urbana torna-se paulatinamente mais permeável à atuação de agentes privados e/ou de outros campos que não o da produção do espaço, culminando com a absorção de agendas econômicas no bojo do desenvolvimento urbano. Nesse sentido, a implantação de Grandes Projetos Urbanos (GPU) nas franjas das metrópoles torna-se prática comum a partir de meados da década de 1990 e se intensificam, na RMBH, a partir dos anos 2000, conforme pode ser observado na figura a seguir.

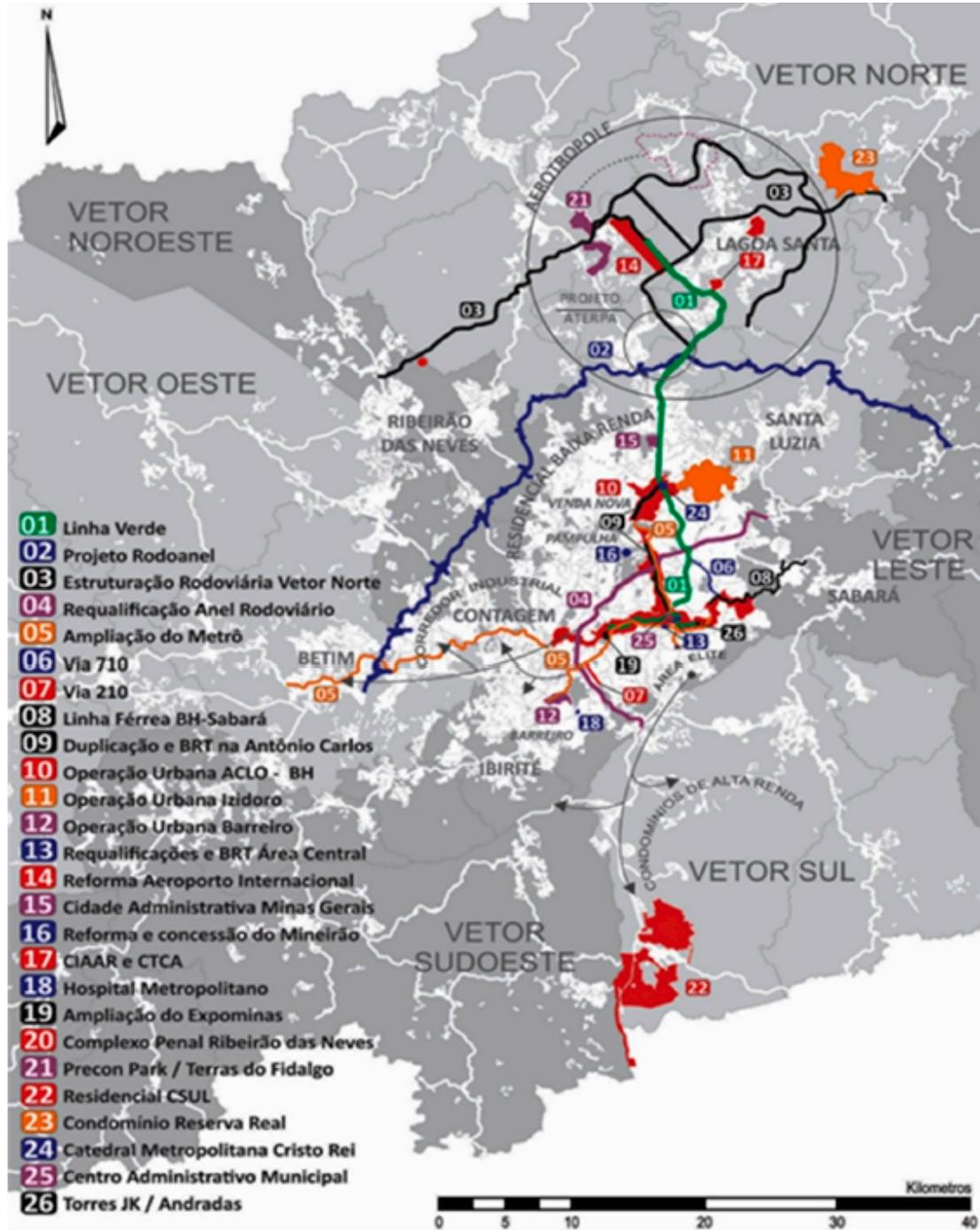


Figura 2. Grandes Projetos Urbanos (GPU) e vetores de crescimento da RMBH (Fonte: Tonucci e Freitas, 2020).

De acordo com Sánchez (1999), 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”.

A recente implantação de grandes projetos urbanos 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 et al, 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).

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 (como o Parque Estadual Serra do Rola Moça, a Área de Proteção Ambiental - APA Sul, etc.). 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.

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).

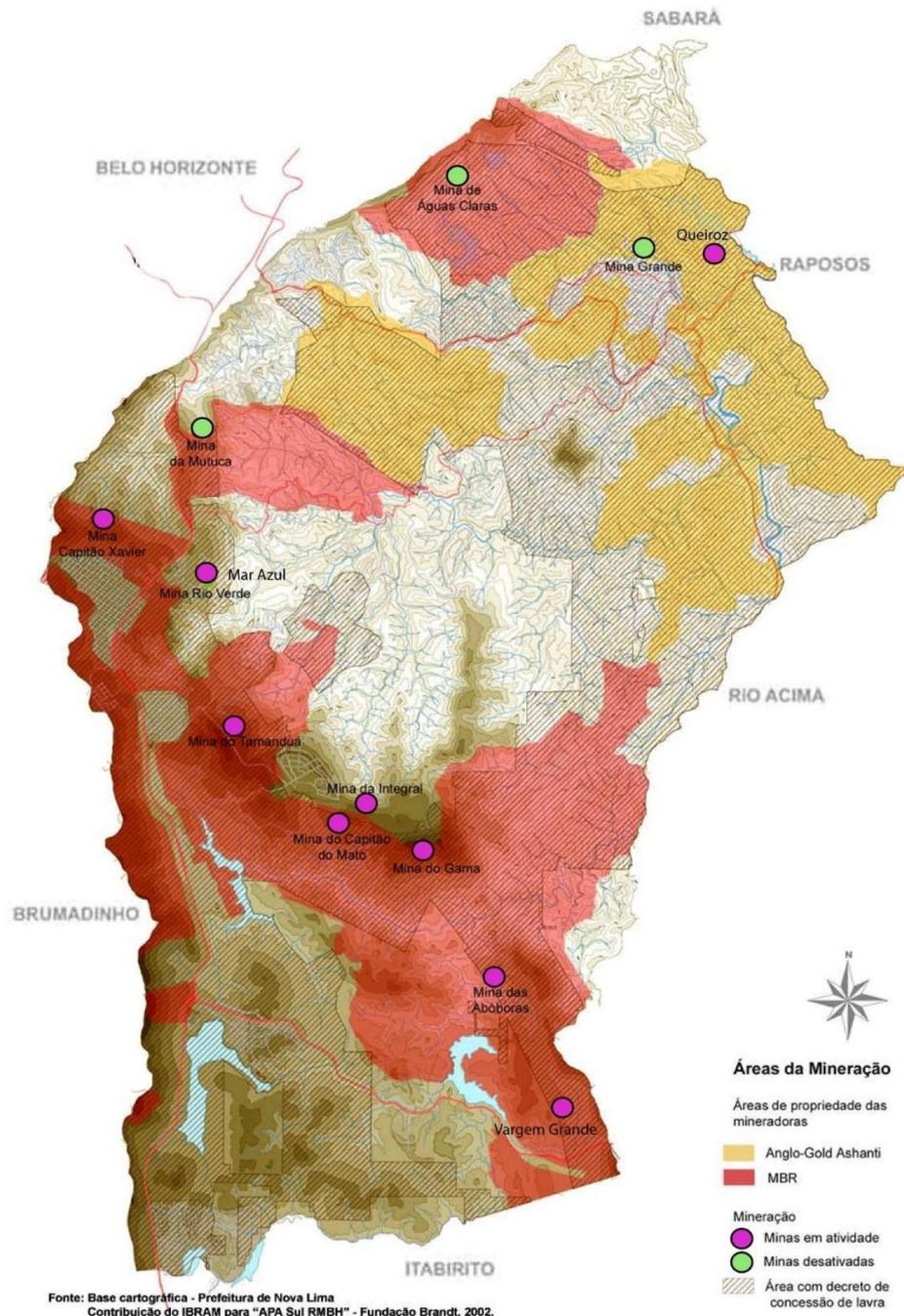


Figura 3. Área de propriedade de empresas mineradoras (Fonte: Cury, 2019).

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).

Dessa forma, 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 estabelecimento comerciais e institucionais, configurando certa centralidade de atendimento local.

O surgimento do Alphaville Lagoa dos Ingleses marca, ainda, uma inflexão nos anseios que levam a população de alta renda a buscar tais “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2000); se, inicialmente, como sítio de recreio (representando uma busca pela “fuga da cidade” e maior contato com a natureza), atualmente a busca se volta para a moradia definitiva (associada não só à proximidade com a natureza, mas sobretudo à segurança que um condomínio murado e com tecnologia de segurança particular forneceria). Nesse sentido, arrojadas estratégias de *marketing* vêm moldando e se conectando, desde a década de 1980, com novos desejos associados à autosegregação. Sobre a inflexão observada nos planos urbanísticos para os condomínios fechados, bem como nos atributos associados aos condomínios, Nascimento (2006, p. 355-356) 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. (NASCIMENTO, 2006, p. 355-356)

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, um novo padrão produtivo estava a surgir e a reestruturar as formas urbanas (ALMEIDA, 2019). Um deles é denominado “Exopolis” e caracteriza a reestruturação da forma espacial urbana, espalhada e descentralizada, transformando a metrópole desde seu interior ao exterior e desafiando as definições convencionais de urbano e rural, surgida a partir dos processos de reestruturação produtiva iniciados na década de 1970. No discurso seguinte, Soja 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; Perpétuo (2006), há uma complementariedade entre os movimentos migratórios das classes sociais de maior renda e o das de menor renda. As divisões entre os discursos da exopolis e da Cidade Fractal são, segundo Soja, 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 socioespacial 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), “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.” (SOJA, 2000, p. 339). Monte-Mór (2005) também discorre sobre a dificuldade em se delinear contornos a esse intrincado mosaico urbano-regional no Brasil.

A CSul surge, nesse cenário 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 segurança. A figura a seguir ilustra o masterplan do empreendimento.

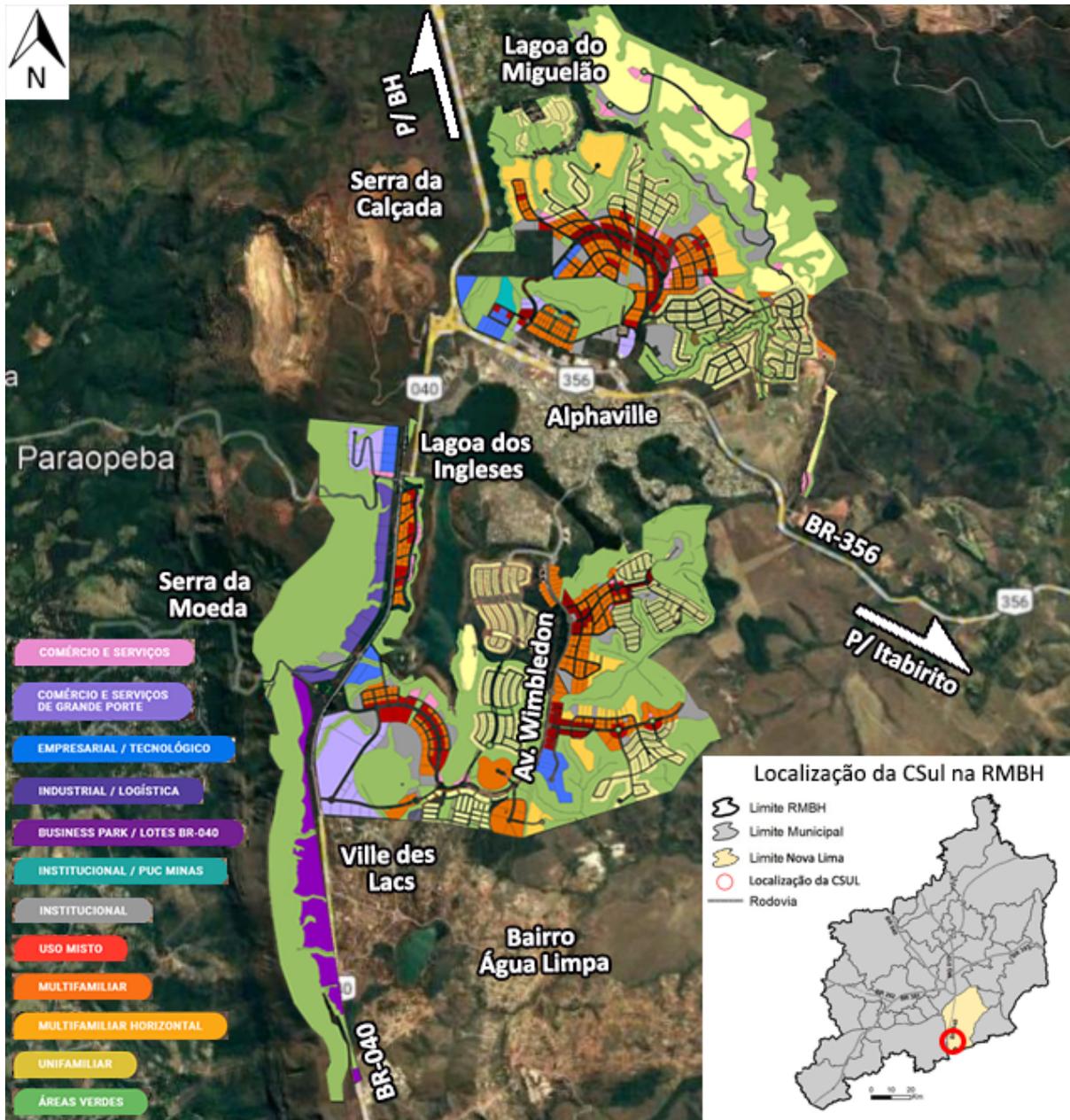


Figura 4. Mapa geral de localização da CSul (Fonte: Google Earth e Sítio web CSul, 2021. Adaptado pelos autores).

Segundo seu site oficial, a CSul é “o maior projeto de desenvolvimento urbano sustentável da América Latina”⁵. 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

⁵ Disponível em: <https://www.csullagoadosingleses.com.br/csul/>. Acesso em julho de 2021.

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 2021⁶.

O projeto CSul Lagoa dos Ingleses trouxe a proposta de uma nova cidade/centralidade, cujo *masterplan* é de autoria do renomado arquiteto Jaime Lerner, e cujos quantitativos representam grande aumento de escala em relação a outros empreendimentos de tipologia similar, implantados ou em implantação, na RMBH.

O empreendimento impressiona não só pelo tamanho da área, mas pelos seus quantitativos: além da instalação de indústrias, centros comerciais e institucionais em terreno de cerca de 2.700 hectares, serão mais de 34 mil unidades domiciliares, com previsão de população futura de até 109.000 habitantes, a se consolidar ao longo de 50 anos. Ainda, a meta das empresas integrantes do Grupo Controlador é a atração de R\$ 20 bilhões em investimentos na região para os próximos 30 anos (FREITAS, 2017). Importante frisar que, embora sua população estimada seja próxima a de um município como Coronel Fabriciano (110.290 hab.) ou Vespasiano (129.765 hab.), e superior inclusive a de Nova Lima (96.157 hab.)⁷, o projeto não parte de uma iniciativa ou demanda de um órgão público ligado ao planejamento urbano, mas sim por um oligopólio das empresas privadas supracitadas. Em entrevista a 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. Tanta 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 sub-centralidades 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 nenhuma, 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)

Um dos diferenciais da CSul – o que é constantemente acionado como estratégia de *marketing* urbano em torno do projeto – é seu *masterplan*, de autoria do escritório do renomado arquiteto urbanista Jaime Lerner, notório por sua carreira política, sobretudo como prefeito do município de Curitiba, Paraná, por três mandatos (1971-1975, 1979-1984 e 1989-2002), e pela atuação profissional, com amplo portfólio de projetos e obras realizadas, muitas vezes em articulação com governos locais. 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

⁶ Fonte: Certificado n. 4255 Licenciamento Ambiental Concomitante

⁷ Fonte: IBGE, estimativa populacional para 2020. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br>. Acesso em julho de 2021.

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 C-SUL, “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)

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, se destaca 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.

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 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 a 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.

Vejamos, a seguir, de que modo o projeto de subúrbio CSul se conecta ao planejamento metropolitano recente, notadamente aos instrumentos do PDDI e do MZ da RMBH.

4. Regulando a suburbanização: discussão e aprovação do projeto

O projeto CSul se encontra, até o presente momento, em processo de aprovação do licenciamento ambiental de suas fases, no âmbito da Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – SEMAD (representada pela superintendência de Projetos Prioritários – SUPPRI). Durante esse processo, a ARMBH têm participado ativamente das discussões inerentes ao licenciamento, conforme informado pelos agentes públicos entrevistados. Segundo uma entrevistada, as entidades do Governo do Estado se articularam, de forma conjunta e como é de praxe, para avaliação integrada das diretrizes gerais de grandes empreendimentos. Assim, 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 audiência pública realizada para discussão do licenciamento do projeto.

Assim, a regulação e o planejamento na escala metropolitana, para o caso da CSul, são ditadas pelo PDDI e MZ, instrumentos elaborados mediante contrato firmado entre o Governo do Estado e a UFMG, concluídos em 2011 e 2015, respectivamente e que, ainda que não aprovados e convertidos em lei, representam marcos referenciais aos instrumentos de planejamento que os sucederam. 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 estadual, além de integrantes do poder executivo municipal e a sociedade civil organizada – entidade incumbida, dentre outros, de aprovar, acompanhar e avaliar a execução do PDDI-RMBH e do MZ-RMBH.

No que tange ao PDDI, nos interessa, para o presente artigo, uma avaliação das interfaces entre a CSul e uma das políticas propostas pelo Plano: a Política Metropolitana Integrada de Centralidades em Rede. 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 a redução das desigualdades socioespaciais no território metropolitano. A proposta de Centralidades em Rede do PDDI alicerçou-se em um extenso diagnóstico e leitura sócio-espacial da RMBH, que apontou para um conjunto de tendências recentes para a dinâmica territorial metropolitana, como o recrudescimento das desigualdades sócio-espaciais, bem como da dispersão e fragmentação do tecido urbano; a crescente perda de mobilidade urbana; a intensificação do modelo centro-periferia e aumento da dependência dos municípios em relação ao centro da metrópole (com excessiva concentração das ofertas de comércio e serviços em Belo Horizonte); a intensificação dos conflitos sócio-ambientais e do comprometimento dos recursos naturais; dentre outros (UFMG, 2011).

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

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

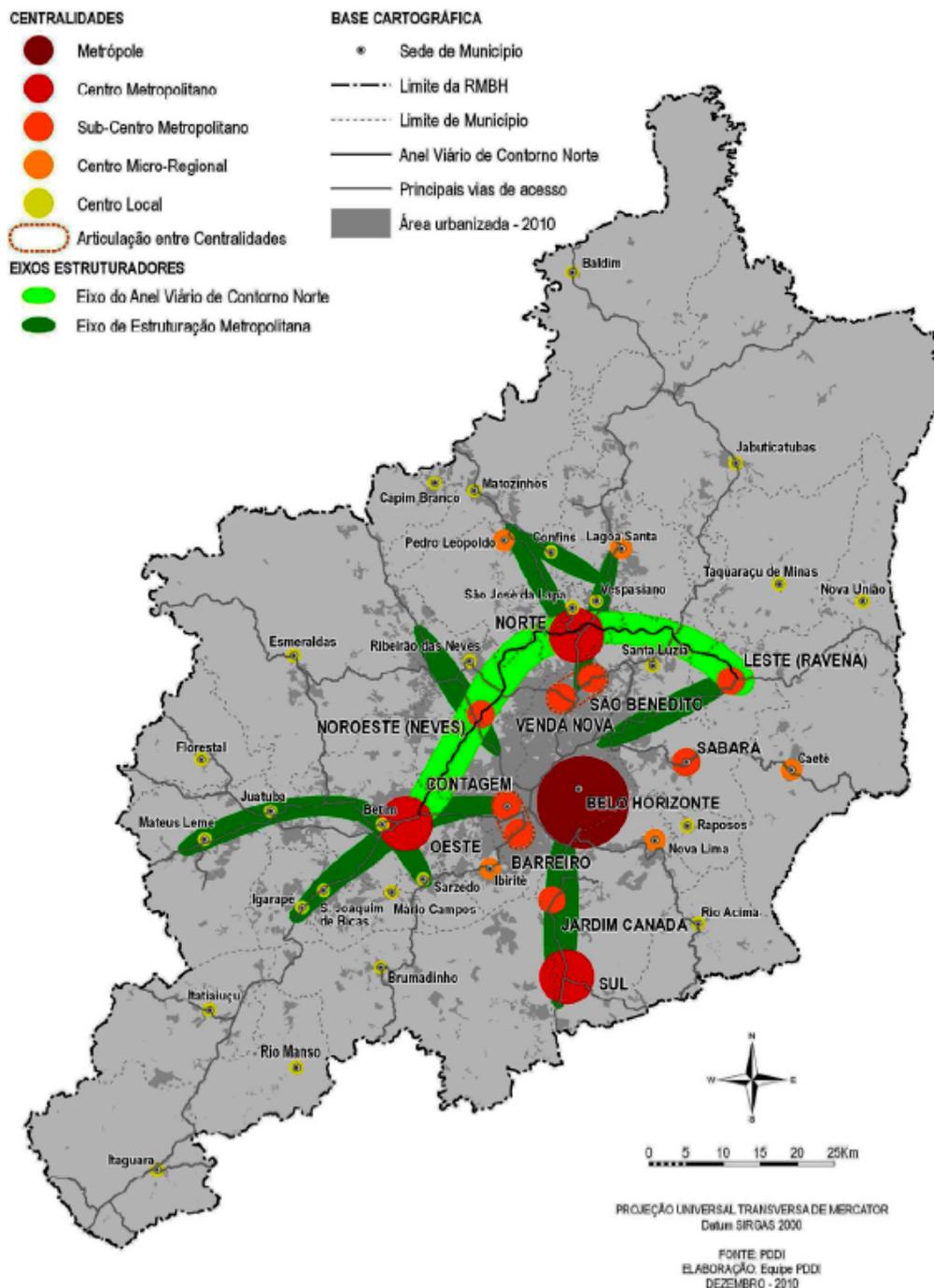


Figura 5. Mapa de proposta de centralidades em rede do PDDI-RMBH (Fonte: Tonucci; Freitas, 2020).

Posteriormente à finalização da elaboração do PDDI, a Agência 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 contornos que consideram, em sua porção sul, a delimitação do masterplan da CSul dentro da Zona de Diversificação e Adensamento (ZDA).

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)

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 macroplano, esse macroplano 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 Ipinga, 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)

No entanto, outro agente público entrevistado, ex-integrante da 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)

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)

Segundo Tonnuci; 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. Corroborando os argumentos acerca do uso do conceito de “centralidade” apresentados anteriormente, concluímos 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).

5. Conclusão

Este artigo centrou-se na análise de processos de suburbanização por meio da realização de grandes projetos urbanos, tendo como objeto de análise o projeto Centralidade Sul (CSul). Para a abordagem de um fenômeno de tal complexidade, o referencial teórico-conceitual adotado considerou estudos ligados à suburbanização e urbanização extensiva, além de pesquisadores atrelados aos estudos acerca de processos e dinâmicas concernentes à produção capitalista contemporânea do espaço – como neoliberalização da política urbana e realização de grandes projetos urbanos. 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 – sobretudo a legislação metropolitana, incluindo os estudos, diagnósticos e propostas produzidos no âmbito do PDDI e do MZ. Além disso, 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.

As seções iniciais apresentaram a inserção do objeto de estudo dentro do fenômeno contemporâneo de suburbanização nas franjas das metrópoles. Para tanto, o conteúdo do artigo 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, se aproxima 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 grandes projetos urbanos 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 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 à época, virtualmente, 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 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.

Concluimos que a CSul constitui mais um desses fractais, uma proposta de subúrbio que promove massivo aumento de escala em comparação a outros GPU implantadas ou em implantação na RMBH a partir dos anos 2000. Inserida num receituário de estruturas típicas de práticas de um urbanismo neoliberal (HARVEY, 1989), 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 da opinião popular.

Na Seção 4, analisamos a relação entre o objeto de estudo e o planejamento e regulação metropolitana pertinentes, notadamente o PDDI e o MZ da RMBH. Complementarmente, 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 não aprovados, o PDDI e o MZ tornaram-se marcos referenciais para o ordenamento e 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, 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.

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 aprovação do projeto 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 sócio-ambientais e o comprometimento dos recursos naturais.

Por fim, para além do conteúdo apresentado no presente artigo, gostaríamos de destacar 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 sobre como absorverão, a médio e longo prazo, a demanda por mão de obra, serviços e atividades.

Por fim, acreditamos que a pesquisa que deu origem ao presente artigo traz relevantes contribuições para os estudos urbanos acerca dos processos recentes de planejamento metropolitano. 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. Consideramos, 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.

6. Referências

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

BENTES, Júlio Cláudio da Gama. **O processo de dispersão urbana no Médio Paraíba Fluminense**. I ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO. Simpósios – Trabalhos Completos. Rio de Janeiro, 29 de novembro a 03 de dezembro de 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.

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

COSTA, Heloísa S. M. **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.159-79, 2003.

COSTA, Heloísa 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/>.

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, pp. 219–240, 2005.

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

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

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

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.

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.

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>>.

MONTE-MÓR, Roberto. **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.

MONTE-MÓR, Roberto. **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.

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:

RENAN PEREIRA ALMEIDA, **Desenvolvimento Urbano, Infraestrutura e Dinâmica Imobiliária**. Tese. (Programa de Pós-Graduação em Economia). Faculdade de Ciências Econômicas, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2019.

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

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

TONUCCI, J.; CRUZ, M. **O comum urbano em debate: dos comuns na cidade à cidade como comum?** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 21, n. 3, p. 487-504, 2019.

TONUCCI, João B. M.; COSTA, Heloísa S. M. **O comum e a metrópole brasileira: além do impasse da reforma urbana?** In: XVII ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 2017, São Paulo. Anais do XVII ENANPUR, 2017.

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.

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.