

Revitalização do Igapó está adiantada

Forte investimento já foi feito para implementar projeto de urbanização sustentável estudado durante dois anos; obras começaram por Pederneiras

LUCIANA LA FORTEZZA

O plano de revitalização do Vale do Igapó, iniciado no loteamento Reservas do Vale IV, cujas etapas são acompanhadas pelo Ministério Público (MP), está adiantado em quase um semestre.

Previstas no Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) assinado com promotores em 2012, estima-se que todas as fases do Complexo Urbanístico Vale do Igapó estarão contempladas em 10 anos, período previsto para que todo o projeto de infraestrutura da área esteja concluído pela empresa Reservas do Vale Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

O projeto de urbanização sustentável foi iniciado por Pederneiras, embora toda a área a ser beneficiada com obras esteja localizada na tríplice fronteira e abarque lotes também em Agudos e Bauru.

Apenas na primeira etapa, denominada como Reservas do Vale IV, o valor já aplicado foi da ordem de R\$ 2 milhões, contemplando a finalização da terraplanagem, sistema de drenagem de águas pluviais e na nova rede de energia elétrica do loteamento fechado.

Mais R\$ 2 milhões já estão sendo investidos na rede de água potável e na rede de esgoto. “Envolve ainda outras coisas, como novo sistema de captação de água, cisterna para armazenamento, uma grande caixa d’água implementada na mesma área, onde estão situados cerca de 500 lotes”, cita o diretor administrativo do Reservas do Vale, Márcio Gomes.

De acordo ele, o valor ainda contempla a estação de tratamento de esgoto, orçada em aproximadamente R\$ 800 mil, que atenderá exclusivamente aos moradores do Reservas do Vale 4. Já iniciadas, as obras decorrentes deste investimento estavam previstas para serem entregues no final do segundo semestre de 2014, mas devem ser finalizadas até abril.

RAPIDEZ

“Para que esse trabalho se iniciasse, houve inúmeras reuniões por quase dois anos e meio. Todas aconteceram dentro do MP. Agora, queremos dar conhecimento à população que estamos trabalhando a revitalização do empreendimento”, acrescenta Gomes.

A realidade mudou com os aportes do Reservas do Vale Empreendimentos Imo-

biliários SPE Ltda. As primeiras medições realizadas pela Prefeitura de Pederneiras já foram entregues à promotora da Comarca da cidade, Roseny Zanetta Barbosa.

“Por enquanto está tudo certo. Eles estão cumprindo o acordado”, diz. Ela tem acompanhado a movimentação do grupo que assumiu as obrigações contidas no TAC.

“Estão antecipando o cronograma, fazendo obras em menos tempo do que o combinado”, declara o promotor Luís Gabos Alvares, curador de Habitação e Urbanismo de Bauru.



Obras que estão sendo realizadas no loteamento no Reservas do Vale 4 já mudaram cenário do local



“Para que o trabalho se iniciasse, houve reuniões quase dois anos e meio dentro do MP”
Márcio Gomes
Diretor do Reservas

Posteamento e cabeamento já foram concluídos, inclusive com os braços de iluminação pública

Residenciais

Como a proposta do Reservas do Vale 4 é de um loteamento fechado, ele ainda será cercado para contar com portaria para controle de acesso, além de equipes de segurança e monitoramento.

Assim que a infraestrutura estiver concluída, serão iniciados os investimentos na área de lazer, que contará com mais de dez itens, como quadras de esporte, quiosque e salão de festas.

“Outras dezenas de milhões serão investidas gradativamente até que todos os setores sejam concluídos”, destaca o responsável pela área jurídica e ambiental,

Kláudio Cóffani.

Foram previstos, ao todo, oito setores, no Vale do Igapó, sendo que o 4º e o 3º ficam em Pederneiras, o 7º em Agudos e os restantes em Bauru. Três ou quatro serão loteamentos fechados. O restante, aberto. Todos receberão obras de infraestrutura por parte do Reservas do Vale Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. “Estas obras já estavam previstas nos contratos originais e são ansiosamente esperadas pelos milhares de compradores do Vale do Igapó”, ressalta Cóffani.



Tubulação de esgoto e água potável está sendo instalada, assim como já foi feito o sistema de drenagem

Ocupação sustentável

A natureza abundante sempre foi um diferencial dos interessados em adquirir propriedade no Vale do Igapó. Para manter as características originais do complexo urbanístico, a manutenção de 40% de área permeável está prevista no contrato de compra e venda dos lotes, bem como quase 20% de toda a área já foi reservada, desde os anos 80, para a vegetação nativa.

“As pessoas buscam qualidade de vida, o que invoca também preservação de áreas verdes. O que a gente está estimulando é que as pessoas preservem algumas

espécies arbóreas que são importantes ou percentuais da área”, comenta o advogado e consultor ambiental Kláudio Cóffani. Só os passeios das ruas terão quase 3 metros de área permeável, destaca o responsável pela área de marketing, Tom Freitas. Ele estima que quando toda a área do Vale do Igapó estiver com a infraestrutura planejada, o adensamento populacional seja moderno e sustentável. “Antecipamos a iluminação para facilitar o interesse de quem quer construir rapidamente”, acrescenta ao referir-se ao Reservas do Vale 4.

Lotes são aprovados e licenciados

O processo de urbanização do Vale do Igapó implementado pelo Reservas do Vale SPE visa resgatar empreendimento - modelo de ocupação urbana no Brasil, lançado na década de 70.

Segundo o responsável pela área jurídica e ambiental Kláudio Cóffani, os lotes abarcados pelo complexo urbanístico estão devidamente licenciados desde os anos 80, inclusive com reserva de área verde e de área institucional.

“Quem comprou nas décadas de 80, 90 ou atualmente, tem loteamento aprovado, licenciado e previsto nos planos diretores das três cidades. Por conseguinte, o direito de uso e ocupação é total”, reitera. Ocorre que, no final dos anos 90, cessou o prazo para que o antigo loteador terminasse as obras de infraestrutura prometidas.

Houve, então, por parte do Ministério Público, uma ação civil pública para obrigar o antigo loteador a finalizar obras de infraestrutura na área e, para garantir que estas obras viessem a ocorrer, o MP obteve a indisponibilidade de todos os bens dos antigos loteadores, inclusive a área de 1.500 lotes, além de outros bens.

Caso as obras não viessem a ser implantadas, o MP levaria todos estes lotes a leilão para levantar recursos e concluir a implantação do complexo Vale do Igapó.

“Foi uma maneira que o promotor (MP) encontrou de proteger todo o patrimônio para que houvesse implantação de infraestrutura”, explica o diretor administrativo do Reservas do Vale, Márcio Gomes.

O advogado Kláudio Cóffani elogiou o comprometimento

do MP com a conclusão das obras de implantação, para viabilizar com qualidade de vida o uso e ocupação deste importante setor das cidades vizinhas.

“Essa indisponibilidade de bens do antigo loteador é que garante as obras que hoje se realizam. O remédio adotado pelo MP foi amargo, mas muito eficaz neste caso no qual o loteador não mais investia na conclusão do loteamento”, afirma Cóffani.

Para garantir o direito da matrícula de seus imóveis, as pessoas nesta situação devem apresentar o contrato de compra e venda e obter o registro por medida judicial. Os lotes indisponibilizados também serão liberados conforme o Reservas do Vale Empreendimentos executar os serviços e as obras acordadas, adiantados em Pederneiras.

Valorização

A valorização dos lotes do Reservas do Vale 4 está entre seus atrativos. Com a execução das obras atualmente implementadas, ela é estimada em pelo menos 50% do valor de lançamento, segundo o diretor administrativo, Márcio Gomes. De acordo com ele, quando as obras estiverem concluídas, os lotes passam a valer 15% mais.

“Isso é praxe na grande maioria dos empreendimentos. Conforme as casas saírem, os lotes valorizam mais ainda”, acrescenta Gomes. O valor ainda aumenta, caso sejam construídas residências projetadas por bons arquitetos. Quanto mais bonito e prazeroso o local, maior a valorização do lote. Atualmente, o metro quadrado comercia-



O diretor Márcio Gomes

lizado no Reservas 4 sai por R\$ 270,00.

“É sempre importante para um município como Pederneiras, localizado no Centro do Estado, com margem para o Tietê, quando há iniciativas privadas como a do Reservas do Vale, que propõe dar uma cara nova ao local, gerando inclusive divisas e empregos diretos e indiretos para os municípios envolvidos”, diz o prefeito de Pederneiras, Daniel Camargo (PSB).

Ele acredita na força do empreendimento e torce para que ele seja mais uma alavanca para impulsionar o mercado imobiliário em Pederneiras e região. “É um empreendimento que alia lazer, conforto, moradia e segurança, agregando a questão da natureza”, concluiu.