



Aqui, UM VETOR de crescimento

REGIÕES COMO JUNDIAPEBA, MOGILAR E VILA MORAES SERÃO ENDEREÇO DE NOVOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS, PORÉM, CÉSAR DE SOUZA AINDA SE MANTERÁ COMO UM VETOR DE EXPANSÃO IMOBILIÁRIA E ECONÔMICA, COM A CHEGADA DE INVESTIMENTOS E MILHARES DE MORADORES E TRABALHADORES A MÉDIO E LONGO PRAZO

ELIANE JOSÉ
EDITORA

A aprovação de loteamentos e construção de condomínios e edifícios em ruas e avenidas de Jundiapéba, Vila Moraes, Divisa e até o Mogilar seguirão alterando radicalmente a paisagem urbana e criando novos bairros a médio e longo prazo na cidade que se mantém como destino de destaque na Região Metropolitana de São Paulo por oferecer boa localização, infraestrutura viária e de serviços, quando comparada com outros municípios, inclusive, no próprio Alto Tietê. Apesar dos projetos para outras áreas serem algo concreto, com trâmites para obtenção ou liberação de licenciamentos, o distrito de César de Souza segue como um vetor de crescimento possante.

Desde a década de 1980, o selo de “motor” para o de-

envolvimento urbano na cidade referenciada por ter a segunda maior extensão territorial (721 quilômetros quadrados) na Região Metropolitana, atrás apenas da capital, São Paulo, já era de César de Souza por qualidades e características como topografia, preço do metro quadrado - que já se valorizou e deverá ser ainda mais valorizado com as obras públicas dos programas Viva Mogi I (em licitação e execução) e II (em fase de busca de financiamento, e a possibilidade de contar com uma estação de trem de passageiros em algum momento do futuro).

Desde os anos 2000, a chegada de empreendimentos térreos e verticais conduziu o distrito a uma expansão acelerada, acompanhada pela chegada de empreendimentos comerciais (supermercados, lojas de móveis, farmácias, rede de fast food, escolas e outros serviços) e industriais, além da **TV Diário** que ali mantém sua sede.

Lançamentos e projetos que começam a ser executados e divulgados vão modificar ainda mais o perfil do lugar onde residem cerca de 46 mil moradores, e trabalha boa parte da mão de obra formal mogiana. Não é possível precisar datas, porque esses planos dependem do humor da economia e do mercado imobiliário. Porém, o desenho do amanhã, nestas áreas, está estabelecido pela pressão por

moradia exercida por quem vive na capital. Por isso, o pelo poder público blindou algumas regiões de César, no Plano Diretor, para a contenção do crescimento em corredores ambientais, e deverá estimular, por outro lado, a ocupação de áreas como o ponto final da avenida João XXIII até a região do Conjunto Jefferson, ao qual foi imposto um isolamento que se mostra prejudicial para a atenção à comunidade que ali reside. “César continuará esse processo de expansão”, resume o secretário municipal de Planejamento e Urbanismo, Cláudio de Faria Rodrigues, lembrando que as obras públicas, novas vias, viaduto, e a interligação do anel viário, vai provocar a ocupação de outras áreas na região da avenida Presidente Castelo Branco. Por ali também irá surgir, um novo parque na região do Brejinho de César.

Duas vezes mais

Apenas em um desses programas, o Reseva Itapety, que tem prazo de conclusão para o pleno desenvolvimento em 30, 40 anos, o plano inicial autorizado em audiência pública realizada em São Paulo, em 2009, projetava a chegada de 100 mil moradores - mais do que o dobro do que o total de moradores do distrito, sem contar o número de negócios que poderão ser gerados nas terras do empreendimento da Helbor e Alden.

O número de base do total de moradores de César deverá ser atualizado pelo Censo e poderá surpreender porque os dados usados atualmente ainda são do Censo Populacional de 2010 - 12 anos já se passaram e, nesse período, houve o incremento da ocupação dos prédios que verticalizaram o distrito e trouxeram realidades preocupantes como o aumento da lentidão do trânsito, e auspiciosas, por outro lado, com a abertura de negócios e serviços que passaram a gerar renda e emprego por ali mesmo.

VERTICALIZAÇÃO

Crescimento em César foi impulsionado pela construção de empreendimentos que mudaram a vida e a paisagem do lugar

MATHEUS BARBOSA / ESPECIAL PARA O DIÁRIO





ARQUIVO

Quase uma nova cidade



CRESCIMENTO O empreendimento Reserva do Itapety, no futuro, poderá duplicar o número de moradores de César.

Um loteamento fechado de alto padrão promete uma intensa participação no crescimento urbano de Mogi das Cruzes está localizado no terreno conhecido por ter abrigado da Fazenda Rodeio, da Suzano, a partir do desenvolvimento do projeto Reserva Itapety, surgido da união entre as famílias Feffer, da Suzano, e Borenstein, da Helbor.

Em área com cerca de 1,4 milhão de metros quadrados, o empreendimento será executado em fases e teve as obras iniciadas na propriedade localizada ao lado do trecho inicial da via perimetral, entre César de Souza e o Rodeio.

A abertura de ruas e construção de uma estação própria de tratamento de esgoto são acompanhadas por quem passa pela região que receberá os primeiros moradores dos 704 lotes que serão vendidos, inicialmente, e tem 2025 como prazo para a entrega da primeira fase das unidades residenciais do eixo Fazenda Itapety.

Objeto de curiosidade desde 2009, quando uma audiência pública, em São Paulo, aprovou o projeto, o Reserva Itapety irá ocupar o imóvel antes usado no plantio de eucaliptos, na Serra do Itapety. Uma das previsões sobre o total de moradores para a região era de 109 mil pes-

soas - ou seja, maior do que a grande parte das cidades brasileiras.

Além de prever a ampliação de mais uma faixa na avenida Pedro Romero (que hoje tem uma faixa no sentido centro e duas para quem vai para o bairro) e a construção de um viaduto para a entrada de moradores, visitantes e trabalhadores ao residencial, o empreendimento, a título de compensação ambiental, terá de preservar cerca de 5 milhões de m² de remanescentes da Mata Atlântica. Para isso, vai abrigar a Reserva Particular de Proteção Natural (RPPN) do Botujuru, e o Parque Linear do Ribeirão Botujuru, que será aberto ao público, segundo Henrique e Henry Borenstein, fundador e presidente da Helbor Empreendimentos S/A.

A apresentação ao mercado do projeto ocorreu em julho passado. Foram 13 anos entre a aprovação do projeto e o anúncio das vendas dos lotes que terão metragem a partir de 420 m². A projeção para o desenvolvimento desse empreendimento é de décadas (veja reportagem às páginas 16 e 17). Tempo considerável para o poder público e cidade se prepararem para remediar os impactos do crescimento que hoje já penalizam diariamente os moradores de César. (E.J.)



PARABÉNS,
Mogi das Cruzes

462 ANOS SENDO ORGULHO PARA A REGIÃO

HOMENAGEM



Hospital
Santa Maria
de Suzano

Cidade grande e conceito de 'interior'

HELBOR DESENVOLVE EMPREENDIMENTOS NA LINHA DE EXPANSÃO IMOBILIÁRIA ENTRE CÉSAR, RODEIO E MOGILAR

O DIÁRIO

Com uma das maiores carteiras de empreendimentos construídos e lançados em Mogi das Cruzes e de família de mogianos, a Helbor tem direta relação com o desenvolvimento da região de César de Souza como vetor de crescimento e adensamento urbano. Também possui imóveis cotados para ser endereço de outros negócios imobiliários residenciais e comerciais, em regiões como o Mogilar e o próprio centro - onde está erguendo o Shopping Patteo Urupema, num corredor viário estratégico para a valorização futura do núcleo central da cidade, a popular "avenida dos bancos".

Em entrevista a **O Diário**, pai e filho, Henrique e Henry Borenstein, fundador e presidente da Helbor, respectivamente, abordaram, entre outros pontos, o passo dado neste ano, com o lançamento do projeto Reserva Itapety, que prevê a execução de 13 fases de instalação ao longo das próximas décadas e a atração de milhares de moradores e trabalhadores nos próximos 50 anos. Para Henrique Borenstein, que capitaneia investimentos em outras cidades e capitais brasileiras, Mogi tem o "corpo" de uma grande cidade, mas com uma concepção interiorana. Já Henry destaca a boa infraestrutura e a localização extremamente privilegiada - a uma hora da capital e 40 minutos da praia e do Vale do Paraíba, e a proximidade com outros fatores de mobilidade e negócios, como portos e aeroporto, como atrativos positivos aos olhos de atuais e futuros moradores. Confira a entrevista concedida pelos dois empreendedores a **O Diário**:

Quantos empreendimentos a Helbor já entregou na cidade, quantas pessoas residem neles, e quantos unidades estão em fase lançamento ou prospecção hoje?

Henrique Borenstein - A Helbor, que neste ano completa 45 anos de fundação, sempre apostou em Mogi das Cruzes, onde mantém a sua sede até hoje. Na cidade, já entregou 34 empreendimentos em diversos bairros, que somam mais de 6,5 mil unidades, entre apartamentos, salas comerciais e lotes imobiliários. Em fase de construção, há outros dois projetos: o Helbor Passeo Patteo Mogilar, residencial no bairro Mogilar, e o Helbor Ipoema by Helbor, um complexo imobiliário com torres e casas de condomínio no Ipoema. Além desses, há o Fazenda Itapety em fase de lançamento, uma novidade próxima à entrada do distrito de Cesar de Souza, que oferece lotes em um condomínio fechado, com características sustentáveis e diferenciadas na cidade.

Quais são os bairros onde a Helbor aposta como vetores de crescimento? Em César de Souza, por exemplo, na região do Ipoema, qual é a perspectiva de lançamentos e ocupação?

Henry Borenstein - Acreditamos no potencial de Mogi, cidade que temos orgulho em fazer parte e de poder contribuir com o seu crescimento. Atualmente, temos terrenos na cidade para o desenvolvimento de empreen-

dimentos imobiliários nas regiões do Ipoema, no distrito de Cesar de Souza, no Patteo Mogilar e na antiga área da Fazenda Rodeio. No Ipoema e no Patteo Mogilar, por exemplo, já desenvolvemos mais de 3 mil unidades, entre apartamentos e salas comerciais. Em relação à perspectiva de ocupação, nesse momento, não é possível traçar estimativas, já que depende do tipo de produto desenvolvido, das determinações vigentes na cidade, entre outros fatores que influenciam nessa questão.

O que já está ocupado no Mogilar e o que é projetado nesta região?

Henry Borenstein - A região do Patteo Mogilar possui, até o momento, cinco empreendimentos, entre torres residenciais e comerciais. Nessa região, temos terrenos para o desenvolvimento de empreendimentos destinados à moradia. Ainda não há previsão de lançamento.

Como será a ocupação dos futuros empreendimentos na Reserva Itapety, que teve o Fazenda Itapety apresentado recentemente?

Henry Borenstein - O Plano Urbanístico Reserva da Serra do Itapety, realizado pela Alden Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - empresa da Helbor e da IPLF, dos mesmos controladores da Suzano Holding, é um empreendimento com planejamento ordenado e sustentável que será referência para Mogi nas próximas décadas. Compreende uma área de mais de 10 mil milhões de m², e, desse total, cerca de 5 milhões de m² estão sendo preservados de forma perpétua; há outras áreas verdes sendo preservadas no terreno. As obras estão divididas em 13 etapas, estando previstos projetos de lotes, residenciais, comerciais, entre outros, que serão desenvolvidos de formas gradual e progressiva, podendo se estender pelos próximos 50 anos ou mais. Nesse momento, estamos anunciando o projeto Fazenda Itapety, que compreende 704 lotes residenciais. O restante não tem previsão de lançamento.

Quantos moradores poderão ter o endereço ali, nos próximos 10 anos, levando-se em conta a experiência com outros empreendimentos e a respos-

ta inicial à apresentação do empreendimento?

Henry Borenstein - Esse é um empreendimento único; não há comparações e, nesse momento, não é possível fazer estimativas. O importante é lembrar que teremos uma Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) no terreno, um Parque Linear e corredores ecológicos para a preservação de espécies animais e vegetais, o que exigirá compromissos, consciência e cuidados da população. Além disso, há obras de infraestrutura para essa região, como viadutos, ciclovias e outros pontos que proporcionarão melhorias significativas para a área.

Qual é a estimativa de entrega do parque linear do Ribeirão Botujuru, que será aberto ao público?

Henry Borenstein - As obras de implantação do Parque Linear do Ribeirão Botujuru - Etapa 1 - margem esquerda, se encontram em andamento, com a execução dos serviços de terraplenagem e alamedas concluídos. A previsão é que o equipamento público deve ser entregue em conjunto com o loteamento Reserva da Serra do Itapety - Etapa 1, quando houver a obtenção do Termo de Vistoria Final das Obras a ser expedido pela Prefeitura de Mogi das Cruzes.

A Helbor possui atividades em diversas cidades brasileiras. Dessa experiência, é possível dizer que Mogi está crescendo com qualidade de vida?

Henrique Borenstein - Com certeza. Mogi tem 'corpo' de cidade grande com concepção interiorana. São fatores que promovem acolhimento, tranquilidade, mas que ao mesmo tempo oferece boa infraestrutura. É uma cidade que tem se desenvolvido com qualidade de vida.

Esse é o principal fator de atração dos novos moradores à cidade? Quais serão os outros fatores?

Henry Borenstein - Sem dúvida! Morar numa cidade com infraestrutura total, mas com tranquilidade, segurança, custo de vida mais baixo do que os grandes centros é um privilégio. Outro atributo de Mogi é a sua posição geográfica, já que fica a uma hora de São Paulo, 40 minutos do litoral e 40 minutos do Vale do Paraíba.

ARQUIVO PESSOAL



OPINIÃO Henrique e Henry Borenstein, fundador e presidente da Helbor, falam sobre a atuação em Mogi