



INFORMAÇÃO PRIVILEGIADA

O projeto CSul não é nada disso

JOSÉ ANTÔNIO BICALHO

Jornalista
jleite@hojeemdia.com.br



Você já entendeu o que está acontecendo no entorno da Lagoa dos Ingleses? Apesar das muitas matérias já publicadas sobre o projeto urbanístico CSul, confesso que ainda não tinha me dado conta da dimensão do que está planejado para o extremo sul de Belo Horizonte. Não se trata apenas de um empreendimento imobiliário, mas de uma mudança radical no modo de pensar o crescimento da cidade.

Um indicativo de que algo diferente estava por acontecer foi dado com a contratação do urbanista e ex-prefeito de Curitiba Jaime Lerner para desenvolver o masterplan. Ele esteve em Belo Horizonte em junho último, apresentando o conceito do CSul. Como era de se esperar, ganhou bom espaço na imprensa. Mas, por uma dificuldade natural de interpretação de algo ainda não realizado, os jornalistas buscaram comparações com experiências passadas para traduzir o projeto: o CSul seria uma tentativa de recriação da Barra da Tijuca ou de uma Dubai em escala menor.

Não é nada disso. E, em vários aspectos, é o oposto disso.

Para entender o projeto é preciso, em primeiro lugar, lembrar que se trata de um negócio imobiliário. Os empreendedores – Grupo Asamar, Alicerce Empreendimentos, BVEP (braço imobiliário do Banco Votorantim),

AGHC e Mindt) – não são organismos públicos de planejamento urbano. O objetivo final é o retorno do capital e isso faz do projeto algo muito diferente, por exemplo, do que vem sendo planejado pelo governo estadual para o outro extremo da cidade, o Vetor Norte.

Portanto, a preocupação primeira do CSul é promover a valorização dos ativos imobiliários. Mas a estratégia para se cumprir este objetivo é que faz do projeto algo tão original. Não se trata da tradicional incorporação imobiliária, pautada na urbanização, venda de lo-

PROJETO CSUL

Área total 27 milhões m²

Investimento inicial R\$ 315 milhões

Empreendimentos em andamento

- Fábrica de insulina da Biomm
- Shopping Iguatemi
- Duas torres da EPO
- Conjunto de edifícios residenciais da Cyrella
- Consórcio Costa Laguna
- Drogaria Araujo
- Supermercado Supernosso

tes e apuração do lucro. O projeto é de longo prazo e visa a implantação de uma pequena cidade modelo que, se bem realizada, abrirá aos empreendedores um enorme leque de possibilidades de negócios ao longo dos próximos 30 anos, prazo previsto para sua implantação completa.

Os ativos são uma área gigantesca de 27 milhões de metros quadrados, que tem a Lagoa dos Ingleses como referência central e se espraia margeando a BR-040, entre os municípios de Nova Lima e Itabirito. Ali pretende-se que seja construída uma cidade humanizada, não excludente, autossuficiente, sustentável e em harmonia com a natureza.

Da área total, 17 milhões de metros quadrados serão destinados para equipamentos de uso comum (praças, parques, teatros de arena e jardins) e preservação ambiental (um jardim botânico e uma Reserva Particular do Patrimônio Natural estão no projeto). Portanto, apenas 10 milhões de metros quadrados serão parcelados. E para a urbanização, o conceito norteador é o da centralidade, onde todas as demandas dos moradores sejam atendidas localmente. Portanto, estão previstos escolas, hospitais, áreas empresariais e comerciais, equipamentos de lazer e outros. E para locomoção, ciclovias em todas as ruas.

Como uma pequena cidade, o projeto de Jaime Lerner prevê diversos modelos de ocupação urbana: condomínios com grandes lotes, bairros apenas para casas, áreas adensadas por prédios residenciais, centros e torres comerciais e de serviços e regiões industriais. Todas elas comunicantes e sem muros dividindo classes sociais, como é comum nos atuais condomínios de Nova Lima. O projeto prevê atrair uma população socialmente estratificada, sem guetos apartando pobres ou endinheirados.

O impacto econômico desse processo não é novidade. De acordo com o diretor superintendente do CSul, Waldir Salvador, os empreendedores preveem gastar R\$ 315 milhões nesta primeira fase de implantação e projetam atrair cerca de R\$ 20 bilhões em investimentos para a região, entre empresas e novos moradores.



PRÓXIMOS PASSOS

O projeto avançará na medida em que forem sendo concedidas as Licenças de Implantação pelos órgãos ambientais e de regulação urbana. Mas alguma coisa já começa a sair do papel. Já estão licenciados os projetos para construção de duas torres pela EPO Engenharia e do Shopping Iguatemi. O projeto de um novo condomínio às margens da lagoa também está licenciado e terá obras iniciadas antes do fim do ano. Hoje, 350 mil metros quadrados estão livres para serem parcelados para venda. E isso significa que o projeto já está em andamento. Resta saber até que ponto os empreendedores conseguirão o planejado em realidade.

USODAÁGUA

A Lagoa dos Ingleses, coração do projeto CSul, faz parte de um conjunto de três lagoas artificiais e interligadas (as outras são Miguelão e Codornas), alimentadas unicamente por água de chuva, formadas por barramento pela mineradora de ouro AngloGold. Sua função é alimentar uma Pequena Central Hidrelétrica (PCH) para geração de energia para a planta de beneficiamento de ouro do Queiroz (entre Nova Lima e Raposos). Por serem particulares, o uso recreativo incorre numa série de restrições. Barcos motorizados, por exemplo, são permitidos apenas para os membros do Barco Clube Serra da Moeda. Mesmo assim, apenas dois de cada vez. Banho, barcos a vela e a remo e competições esportivas necessitam de autorização.