

Jundiaí, 10 de novembro de 2017.

Ao Conselho Municipal de Política Territorial – CMPT
Sr. Daniel Andreoli R. Motta – Presidente

Ref. Considerações para o Fórum de Avaliação do Plano Diretor Participativo

Em primeiro lugar queremos agradecer a oportunidade de poder colaborar com uma avaliação do Plano Diretor do Município de Jundiaí, que entrou em vigor em julho de 2016. A PROEMPI, juntamente com diversas outras entidades e representantes da população participou ativamente de todo o processo de discussão pública dos diagnósticos e propostas, que foi organizado e capitaneado pela Secretaria de Planejamento. Analisamos detalhadamente ponto por ponto todos os documentos de trabalho, sempre manifestamos publicamente nossas concordâncias e apresentamos contrapropostas justificadas para cada caso de discordância.

Orgulhamo-nos de compor um setor essencial da economia e trabalhamos continuamente no desenvolvimento de projetos que se transformarão em habitações, espaços para a produção industrial, comércio e serviços, que atenderão aos 409 mil habitantes do nosso município e dos demais 380 mil moradores do aglomerado urbano do qual Jundiaí é centro. Nesse um ano e meio de vigência do Plano Diretor desenvolvemos muitos estudos de viabilidade de empreendimentos que agora devem ter seus projetos desenvolvidos sob as novas regras urbanísticas. Infelizmente a maior parte dos estudos indicou inviabilidade, fato este que é corroborado pela quase total inexistência de aprovações de empreendimentos de habitação coletiva projetados sob as novas regras desde sua entrada em vigor. Essa prática recente nos defrontou ainda com muitas lacunas, imprecisões e equívocos da nova lei e nos habilita hoje a ter um embasamento maior para analisar criticamente o Plano Diretor e propor adequações que julgamos extremamente necessárias.

O mote das discussões públicas do Plano Diretor foi: “A cidade que nós queremos”. É um mote meio utópico, bem interessante como ponto de partida, mas que necessariamente precisa ser contraposto ao mote “A cidade que nós temos” para

alimentar o objetivo final de um plano: “A cidade que poderemos ter”. Como quase todas as cidades brasileiras, Jundiaí mudou muito, e muito rapidamente ao longo das últimas décadas. Mas como poucas cidades brasileiras Jundiaí mudou profundamente seu perfil econômico e hoje é centro de uma região que poderia sim ser chamada metropolitana, ainda que tenha sido nomeada legalmente como centro de um “aglomerado urbano”. O Panorama Regional elaborado pela Emplasa para o Aglomerado Urbano de Jundiaí apresenta uma estimativa de aumento de 57.000 habitantes até 2030. Esse mesmo estudo aponta no município 12.500 domicílios em assentamentos precários. Portanto serão necessários mais de 31.000 novos lares em Jundiaí até 2030 - daqui a apenas 12 anos-, praticamente 3.000 novas casas ou apartamentos por ano para acomodar novos habitantes e dar moradia digna aos que não a possuem.

Não há como estancar este crescimento populacional e queremos deixar claro que não é o setor imobiliário que provoca este aumento, como querem enxergar muitos, pois ele é fruto de uma dinâmica demográfica e econômica que não é controlável a nível municipal nem por um setor econômico isolado. A demanda por habitação no município é enorme e crescente. Precisariamos continuar no ritmo de produção de imóveis que aconteceu nos últimos 10 anos para atender esta demanda, com o agravante de termos que lutar no momento contra condições macroeconômicas muito mais adversas.

Jundiaí já não é e nunca mais será a cidade bucólica do interior que foi até poucas décadas atrás. Mas poderá ser um centro metropolitano de boa qualidade desde que se desenvolva com objetivos claros e comprometidos com a viabilidade. E a viabilidade passa pelo reconhecimento da cidade real que hoje temos, com suas características físicas, sua cultura e suas necessidades. De nada nos adiantará termos como modelo o desenho urbano atraente de cidades estrangeiras onde há um acúmulo secular de investimentos em infraestrutura, onde o crescimento urbano ocorre a taxas muito menores e onde muitas vezes ocorreram intervenções de renovação urbana radical, impostas em períodos de regimes políticos autoritários.

Aqui temos pouco espaço público, herdamos uma estrutura fundiária composta em sua maioria por pequenos lotes de uso individual, muitas de nossas ruas são estreitas, nossas calçadas são precárias e mal mantidas, nosso transporte público é de má

qualidade, nossa segurança pública é muito deficiente. A municipalidade dispõe sistematicamente de recursos insuficientes frente às necessidades. O quadro pode parecer desanimador, mas é sobre essa realidade que temos que trabalhar, buscando sempre soluções que otimizem investimentos e viabilizem parcerias. Os recursos humanos e financeiros do setor público devem ser aplicados em serviços e obras onde seu comando e responsabilidade são essenciais. A renovação da ocupação urbana existente e as novas frentes de desenvolvimento serão necessariamente feitas em sua maior parte através de ações individuais de proprietários de imóveis e dos empreendedores do setor imobiliário. Viabilizar essas ações é, portanto, uma tarefa estratégica que deve ser incentivada e não coibida. As normas urbanísticas devem ser direcionadas para o resguardo dos interesses coletivos, com foco em incentivar o essencial e não em coibir o supérfluo. Procedimentos de análise e fiscalização devem ser reduzidos e a agilidade dos processos é primordial. Assim como é essencial que as normas sejam claras e sem lacunas para garantir segurança jurídica e econômica aos investidores de todas as escalas.

Não temos aqui o tempo necessário para discutir em detalhe a grande quantidade de itens que estão regulados pela lei 8683, o Plano Diretor e que merecem análise. Assim sendo queremos apontar dois grandes entraves para que metas de otimização de infraestrutura e provimento de habitação de boa qualidade para todas as faixas de renda possam ser atingidas. Em linhas gerais o Plano propõe que a cidade tenha em suas áreas consolidadas, onde há pouca oferta de terrenos vazios e onde a infraestrutura está mais concentrada, as denominadas “Zonas de Qualificação dos Bairros”, um adensamento apoiado na construção de edificações de até 3 ou 4 pavimentos, com poucos recuos em relação às demais construções e às vias públicas, e com maior permeabilidade com relação estas. A exceção são 13 eixos viários onde se permitem edificações de até 10 pavimentos, e apenas 4 eixos onde são permitidos gabaritos de até 24 andares. Para as áreas denominadas “Zonas de Desenvolvimento do Periurbano”, onde predominam terrenos vazios e onde a disponibilidade de infraestrutura é pequena, a proposta é de ocupação de baixíssima densidade, com exclusividade de edificações térreas ou de 2 pavimentos, na forma de habitações unifamiliares em terrenos de 1 mil metros

quadrados; condomínios de casas não podem ter área maior que 10.000 m² nem mais de 10 unidades.

Esses dois modelos de ocupação têm viabilidade? Nossa prática demonstra que não têm e os motivos são de fácil percepção. Em bairros consolidados, o adensamento implica necessariamente na substituição das edificações existentes por novas, compostas de unidades aglomeradas horizontal ou verticalmente e para isso é necessário adquirir terrenos contíguos e proceder à demolição das edificações pré-existentes. Obviamente um proprietário de imóvel numa boa localização central somente estará disposto a vendê-lo a um empreendedor por um preço que lhe permita comprar um imóvel bem localizado, com dimensões ou valor semelhante, acrescido de um lucro imobiliário. Quando esse custo de terreno é colocado na planilha de custos do estudo de viabilidade de um empreendimento e que foi projetado atendendo os parâmetros urbanísticos definidos em lei, especialmente a limitação de gabarito em 4 pavimentos, a conta não fecha. Os limites de aproveitamento teoricamente definidos pela lei não são alcançados, o custo do terreno passa a ser rateado por poucas unidades e os preços dos produtos são elevados a um patamar que não pode ser absorvido pelo poder de compra da população. Assim sendo, não haverá o empreendimento nem o adensamento pretensamente colocado como objetivo.

No caso das “Zonas de Desenvolvimento do Periurbano” não é preciso nem fazer conta para constatar a inviabilidade de ali empreender dentro das regras vigentes. Quem executará um loteamento aberto com lotes de 1.000 m²? Ou quem se disporá a construir um condomínio de apenas 10 casas num terreno de 10.000 m²? Quem comprará estes produtos por um preço que remunere o investimento? Na prática, a totalidade das “Zonas de Desenvolvimento do Periurbano” foram inviabilizadas para a urbanização, apesar de serem taxadas com IPTU como qualquer imóvel urbano. Apesar de bem localizadas, contíguas a zonas consolidadas, permanecerão desocupadas com todos os problemas de fiscalização e manutenção decorrentes desta condição e, pior ainda, estarão sob risco de ocupação irregular, que será a única economicamente viável. Muito se tenta associar ao setor imobiliário a imagem de inimigos do interesse da maioria da população. Grande equívoco, porque a maioria da população representa também a maior parte de nossos potenciais clientes, e tudo o que nos interessa é

produzir o que necessitam. Ou seja, o interesse dessa população é perfeitamente alinhado com nosso interesse e se não conseguimos atender às demandas é por falta de condições de viabilidade. É na criação dessas condições de viabilidade que focamos ao pensar em adequações da legislação vigente, e na falta de foco em criá-las que se baseiam nossas principais discordâncias com ela.

O maior déficit habitacional ocorre nas faixas de renda familiar entre 0 e 6 salários mínimos. O atendimento pela iniciativa privada para a faixa de renda de até 3 salários tem se mostrado inviável, pois implica necessariamente em subsídios que não são disponibilizados. Mas, aprovados em planos diretores anteriores, estão hoje sendo construídos em Jundiaí alguns poucos empreendimentos para famílias com renda entre 4 a 6 salários mínimos, com valores de mercado entre 150 e 180 mil reais. A viabilidade destes empreendimentos é possível pela escala industrial de produção e pelo baixo custo de terreno por unidade, o que só é possível quando executados em glebas de localização mais afastada, onde o empreendedor arca com investimentos em infraestrutura, mas onde os custos de terreno são mais baixos.

É simples e fácil de entender a lógica da inviabilização: terrenos em bairros mais centrais, com boa infraestrutura, custam caro, portanto requerem maior adensamento para diluir os custos da construção. Este adensamento é bastante prejudicado quando é vetada a verticalização acima de 3 ou 4 pavimentos. Ao inviabilizar a utilização de glebas com valores menores nas regiões mais afastadas e não permitir a verticalização nos bairros centrais, a construção de moradia para a maior faixa da população jundiaense não terá condições de ocorrer. Como será possível construir moradias para famílias com renda entre 4 e 6 salários em regiões mais centrais, terrenos menores e mais valorizados, e com apenas 3 ou 4 pavimentos? Os corredores onde é permitida a verticalização são compostos por terrenos que já eram valorizados e com as restrições impostas a todas as demais categorias de zonas essa valorização se acentuou. É óbvio que nestes locais só será possível produzir moradias para população de alta renda. E como a população de alta renda é restrita, os empreendimentos nos corredores e toda a renovação urbana prevista para estar a eles atrelada ocorrerão de forma pontual ou simplesmente não ocorrerão.

Antes de encerrarmos gostaríamos de levantar mais dois pontos que merecem ser destacados. É importante esclarecer um grande equívoco que é o de associar automaticamente verticalização com adensamento. Embora a verticalização seja um dos principais recursos para o adensamento isso pode não ocorrer se ela for associada à liberação de espaços abertos e áreas de preservação. Esse seria um recurso extremamente eficiente para a viabilização do uso social de terrenos localizados em áreas com grande ocorrência de vegetação significativa ou outras restrições ambientais, como é o caso das “Zonas de Desenvolvimento do Periurbano”.

Outro ponto é o recente surgimento de nova legislação urbanística federal, que poderá ter grande impacto a nível local. A lei federal 13.465/17 cria a figura do condomínio de lotes e a do loteamento com acesso controlado, além de tratar de novas regras de regularização fundiária e outros assuntos. É importante que esses instrumentos sejam incorporados e regulamentados na legislação local, pois abrem perspectivas interessantes para a viabilização de alternativas mais econômicas de urbanização, podendo ser úteis para dinamizar o mercado de lotes populares que se encontra em declínio.

Encerramos por aqui nossas considerações, e mais uma vez nos colocamos à disposição para o aperfeiçoamento da nossa legislação urbanística de modo a termos um modelo de desenvolvimento urbano viável e socialmente responsável para nosso Município.