

São João da Boa Vista, 24 de setembro de 2018

OFÍCIO DO EXPEDIENTE 197/2018

Ao Digníssimo

Presidente da Câmara Municipal de São João da Boa Vista

Sr. Gérson Araújo

Nesta

Assunto: Plano Diretor Estratégico

CAMARA MUNICIPAL DE SAO JOAO

PROTOCOLO DE ENTRADA

Sequencia: 658 / 2018 Data/Hora: 24/09/2018 11:44Descrição:

OFICIOS DIVERSOS

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

Prezado Presidente

Preocupa-nos sobremaneira a idéia difundida e a nosso ver controversa, de que as áreas disponíveis dentro do novo perímetro urbano proposto já seriam mais que suficientes para atender à demanda de novos lotes pelos próximos vinte anos.

Analisando esta questão, verificamos que a demanda projetada de habitações para os próximos trinta anos foi calculada nos estudos elaborados e que são a base técnica para o PDE. Indicam estes estudos a necessidade de 10.641 unidades durante os próximos 12 anos, ou seja, teremos que produzir esse número de residências até 2030.

Mostram os dados que a maior demanda é relativa à população de menor renda.

Uma análise do tempo médio para que um novo loteamento seja implantado, desde o início das tratativas formais para início de um processo de autorização até que seja aprovado e posteriormente absorvido plenamente com as edificações, mostra que são necessários de 12 a 15 anos. Isto constatado nos arquivos da Prefeitura Municipal, dados históricos. Portanto temos aqui já um risco de descompasso entre demanda e oferta, se levarmos em conta que praticamente não tivemos novos loteamentos nos últimos quatro anos e que nenhuma aprovação será concedida enquanto o novo PDE não estiver em vigor.

Ao ser consolidado o novo perímetro urbano proposto, " encurtando " a sua área de abrangência, os problemas decorrentes da drástica redução da oferta poderão agravar ainda mais a relação demanda / oferta.

Hoje grande parte da qualidade de vida retratada por diversos organismos e indicadores de desenvolvimento humano, deve-se também à equilibrada oferta de habitação, principalmente

pela ação do poder público em promover o acesso à casa própria para a população de menor rendimento, faixa esta desatendida pelo mercado. Assim 26% dos imóveis residenciais existentes no município decorrem de programas oficiais de habitação popular.

Trazemos nossas preocupações porque, a prevalecerem essas propostas e a imaginação que os terrenos esparsos existentes na malha urbana mais o parcelamento de glebas privadas seriam suficientes para atender à demanda e nos prazos necessários, teremos graves consequências.

Jamais se conseguirá compulsoriamente que o número demandado seja atendido. E o resultado fatalmente será o aumento dos preços de imóveis, terrenos e aluguéis, o surgimento de sub habitações, cortiços, edículas, famílias conviventes, favelas, inviabilizando ainda mais que grande parte da população tenha respeitado o seu direito à moradia.

O necessário e importante instrumento do imposto progressivo pode trazer resultados sim, mas somente a longo prazo teremos os efeitos desejados.

Outra questão que nos preocupa é a afirmação de que os estoques de áreas que ficarão dentro do perímetro novo reduzido serão suficientes para a construção de mais de 20.000 unidades habitacionais.

Um profundo estudo destas áreas mostra claramente que o seu real aproveitamento não atinge metade do apregoado. Não se levou em conta para tais conclusões as topografias acidentadas, as margens de rios, córregos e nascentes, as matas, os brejos e taboas, as APPs, as rodovias, caminhos, redes de alta tensão, as dificuldades de acessos, corredores ambientais, as grandes distâncias dos centros de serviços, a mobilidade e tantos outros requisitos indispensáveis.

Também se supôs erroneamente que seria possível imediatamente incorporar estas áreas à oferta de lotes. Como seria possível motivar e mobilizar inúmeros e diversos proprietários ao mesmo tempo para a iniciativa de lotear suas áreas? Dificilmente teríamos todas as áreas disponibilizadas e, portanto, impossível a oferta de imóveis imaginada. Além disso, dificulta o resultado apontado que nessas áreas já existem situações consolidadas com residências, chácaras, empreendimentos e são de propriedade extremamente pulverizada.

Outra questão importante é a pretensa solução através da concentração de unidades habitacionais incentivando a construção de edifícios de apartamentos. É sabido e tradicionalmente confirmada a cultura enraizada que a população local oferece resistência à edificações verticalizadas. Isto está patente e expresso não apenas no plano diretor vigente que incorporou a vontade da maioria da população do conceito de horizontalização e da preservação do patrimônio da paisagem. Também em pesquisa realizada pela prefeitura e IPEFAE, manifestamente mais de 95% das famílias inscritas para os programas de habitação popular recusaram a solução através de apartamentos.

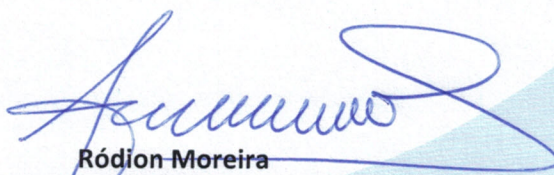
Portanto, a maneira de garantirmos o necessário equilíbrio entre a demanda e a oferta é ampliando o potencial de áreas disponibilizadas para serem loteadas.

Isto deveria ser previsto, entretanto, abrir-se mão da rígida prevalência dos princípios consagrados na proposta do plano diretor a ser aprovado e nos estudos que culminaram com o São João 2050. É fundamental, e nós também advogamos estas causas, que o adensamento sem



perder a paisagem, a preservação ambiental, a criação de centralidades, a garantia da proximidade dos bens e serviços públicos, mobilidade, as oportunidades de trabalho, o lazer, esporte, cultura, saúde, escolas, transporte e tantos outros requisitos sejam garantidos com rigorosa análise prévia e fiscalização da implantação de eventuais empreendimentos para que os interesses da cidade e dos cidadãos é que prevaleçam.

O que desejamos é uma São João melhor ainda.



Ródion Moreira
Presidente AEA São João da Boa Vista