

EXCELENTÍSSIMOS SENHORES  
VEREADORES DA CÂMARA MUNICIPAL DE  
**SÃO JOÃO DA BOA VISTA – SP.**

Emenda Modificativa nº 001/2019 ao **Projeto de Lei Complementar nº 105/2017**, que aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico de São João da Boa Vista e dá outras providências.

Art. 1º - Fica alterado o **ANEXO 04 - Descrição do Perímetro Urbano** e revisa graficamente todos os mapas, após a sua aprovação, que passa a vigorar considerando essa nova descrição:-

**ANEXO 04 - DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO URBANO:**

“Tem início no cruzamento do Córrego Fundo com a estrada vicinal Serra da Paulista; daí segue por este córrego à jusante até encontrar o rio Jaguari Mirim; daí sobe à esquerda pelo Rio Jaguari Mirim até encontrar o primeiro afluente da margem esquerda; daí sobe por este afluente até encontrar a linha de energia de alta tensão; daí segue pela linha de alta tensão até o cruzamento da estrada da Pedra Branca; segue por esta estrada até encontrar o Ribeirão dos Porcos; daí segue por este Ribeirão à montante até encontrar seu afluente da margem esquerda – córrego Campo Triste ou Santa Helena; daí sobe por este córrego até seu afluente da margem direita; daí sobe este afluente até sua nascente; da nascente segue em linha reta até atingir a estrada Municipal da Fortaleza; daí vira à esquerda e segue por esta estrada até atingir o Ribeirão dos Porcos, daí segue à montante por este Ribeirão até seu 3º (terceiro) afluente da margem direita; daí segue por este córrego, sempre pela margem direita, até sua nascente; daí segue em linha reta até chegar na rodovia estadual SP 342; cruza esta rodovia e segue pela estrada municipal que vai para a Olaria do Cirto até cruzar o córrego Meleiros, segue por este córrego até chegar ao rio Jaguari Mirim; daí segue à montante por este rio até chegar ao 2º afluente da margem direita, seguindo por este até a estrada vicinal Santo Antônio do Jardim; vira à esquerda e segue por esta estrada até chegar à estrada municipal que vai para a Fazenda Aliança; segue por esta estrada até chegar na Fazenda Aliança onde cruza com o Córrego da Aliança, daí vira à direita e segue por este córrego até chegar ao limite do município com Águas da Prata; daí vira à esquerda e segue pela divisa do município até chegar na fazenda Laje, onde encontra a estrada municipal que vai para a Fazenda Emboava; daí vira à esquerda e segue por esta estrada até encontrar o córrego Fundo. Deixa a estrada e segue pelo córrego Fundo à jusante até cruzar a estrada vicinal da Serra da Paulista onde teve início e finda esta descrição.”

Plenário Dr. Durval Nicolau, 14 de maio de 2.019.

**LUÍS CARLOS DOMICIANO (BIRA)**  
**VEREADOR - PR**

**Legenda**

- Perimetro Urbano atual
- Proposta de novo Perimetro Urbano - PDE



6 km

SP-342

SP-344

Google Earth

© 2018 Google  
Image © 2019 CNES / Airbus  
Image © 2019 DigitalGlobe

## JUSTIFICATIVA

A feliz iniciativa da Prefeitura em fazer a revisão do Plano Diretor, iniciando por um amplo diagnóstico do nosso Município, levando-se em conta não apenas as questões urbanísticas, a nossa inserção na região e no Estado, identificando nossas potencialidades econômicas, enfim, retratando a nossa alma, reflete um sentido de profundo compromisso com São João e sua gente. Quando este processo ainda prevê a ampla participação da comunidade na construção do novo Plano Diretor, mais ainda é reforçada a tese que “quem deve definir a cidade que queremos é a população”. Entretanto, este processo é trabalhoso e árduo e, talvez por isso, é que tenha demandado tanto tempo.

Exemplo disto é o fato ocorrido em uma das audiências públicas: um orador ao criticar “o absurdo de se jogar o povão para a periferia”, foi exaustivamente aplaudido. Em seguida um outro orador que defendia os mesmos princípios, afirmava enfaticamente que estas casas “deveriam ter sido feitas ali nos vazios da região”. Foi estrondosamente vaiado. Esta situação remete-nos a uma caricatura: todo mundo defende a necessidade de uma feira livre. Entretanto ninguém quer na frente da sua casa!

Este fato mostra a dificuldade de conciliar vontades e interesses numa sociedade plural. No processo democrático fundamental é a tolerância para ouvir o outro, sem rancor ou preconceito, pois não existe uma única verdade. Ao invés de indignar-se com o que o outro diz, o que reduz a capacidade de enxergar a realidade, é fundamental uma postura reflexiva e a disposição permanente para o diálogo envolto por uma auto contenção. A intolerância, extremismo, intransigência, favorecem a polarização. E esta sempre leva à radicalização e muitas vezes à barbárie.

A construção do bem comum se faz com a síntese do contraditório. O conflito é inerente à sociedade humana. É preciso coordenar as divergências e diferenças. É preciso equacionar os conflitos e erigir regras de convivência.

Este é o papel político, que exige tolerância, moderação, respeito, diálogo e espírito essencialmente democrático. Só assim vamos conseguir a composição de interesses e a melhor solução para todo o conjunto da sociedade.

Este é o papel que procuro cumprir com esta proposta. Abrir o espaço para que sejam efetivadas as medidas realmente eficazes e implantadas as ferramentas para um futuro melhor para São João, e não sucumbir a imposições unilaterais.

I – Não se trata de contestar os princípios e diretrizes propostos no SJ2050 que, aliás, refletem com extrema clareza os objetivos desejados para construirmos a cidade que queremos, como ao mesmo tempo coloca à nossa disposição roteiro, elenco de medidas, ferramentas e o planejamento estratégico para que estes mesmos objetivos sejam alcançados.

São João, cidade decantada pelas suas imensas qualidades, será muito melhor ainda se seguirmos os preceitos contidos no SJ2050. Portanto, o que precisamos todos nós é arregaçarmos as mangas e adotarmos estes princípios com muita ênfase, e não permitirmos que improvisos prejudiquem a cidade que, como dizem os estudos, “apresenta mais oportunidades que defeitos”.

Somos apologistas do que está preconizado no SJ2050.

II – A nossa grande preocupação reside na radicalização da proposta de redução do perímetro urbano sem que fosse possível proposições diferentes desta, debatidas ou pelo menos escutadas.

Os estudos, em tempo algum, vinham apontando para alteração do perímetro atual. Pelo contrário, apontavam o crescimento para o setor sul, com os alertas para reorientações devidas.

Tabelas, mapas, plantas, pranchas, desenhos, propostas, ao longo dos estudos são feitos mantendo a demarcação do atual perímetro.

A sua manutenção não fere os princípios a serem implementados, organizados e propostos no SJ2050. Pelo contrário, cria melhores oportunidades para que não surjam problemas diversos que elencamos a seguir:

- 1- A demanda de novas residências até 2050 está estimada em 18.242 unidades. Destas, 10.641 deveriam ser edificadas no decorrer dos próximos 10 anos, até 2030. Lembramos que 60% destas referem-se a padrão social e popular. (ANEXO 1)
- 2- A oferta de lotes prevista no mesmo período está estimada levando-se em conta duas origens:
  - 8.864 produzidas pelos loteamentos em análise;
  - 7.644 ou 9.362, dependendo do cenário considerado, caso sejam incorporados ao mercado os lotes vazios e glebas existentes na área urbana.

Ora, a proposta de redução do perímetro exclui de cara os lotes a serem produzidos pelo conjunto dos loteamentos em análise. Por outro lado, não será possível a médio prazo conseguir-se que os lotes existentes e muito menos as glebas sejam disponibilizados para construções, pois tratam-se de reserva de valores privados, mesmo utilizando-se ferramentas como o imposto progressivo.

Assim, vários problemas e dificuldades surgiriam, na contramão dos princípios e objetivos sugeridos no SJ2050. Principalmente pelo descasamento entre demanda e oferta. Com o engessamento decorrente da redução do perímetro teríamos de imediato:

- a- A exclusão da população de menor renda do acesso à sua casa própria, pela redução da oferta e aumento dos preços de imóveis e aluguéis;
- b- A excessiva valorização de imóveis e aluguéis, o que implicaria em um pernicioso processo de transferência de renda dos mais pobres para os mais ricos;
- c- Estímulo ao surgimento de cortiços, sub-habitações, favelas, edículas, famílias conviventes, construções e ocupações clandestinas;
- d- O anel externo ao perímetro reduzido, por ser próximo à malha urbana:
  - perderia sua vocação rural;
  - teria ocupação induzida por falta de alternativas;
  - essa ocupação seria desordenada, pois aí não cabe regulamentação do município;
  - seria parcelado clandestinamente;
  - surgiriam construções e atividades que com certeza futuramente seriam obstáculos para o crescimento ordenado nestas áreas, como já ocorre;
- e- A solução apontada de forma descuidada no sentido que haveriam áreas suficientes disponíveis para loteamentos, mesmo com a redução do perímetro, é perigosa. Primeiro porque elas não existem na quantidade propalada. Segundo, por já serem divididas em elevado número de proprietários e consolidadas, o que dificultaria a motivação e mobilização de muitos interesses canalizando-os para empreendimentos de loteamento. Terceiro, estas áreas apresentam-se com muitos obstáculos para sua ocupação como: topografia acidentada, pedras, matas, córregos e nascentes, APPs, linhões, além de distantes do centro, difícil mobilidade e conexões com áreas de serviços, transportes, etc. Portanto, além das dificuldades para incorporá-las em oferta, seu potencial é reduzido. E, note-se: a liberação pelo recente decreto da Prefeitura autorizando loteamentos nas áreas correspondentes ao perímetro proposto no Projeto de Lei, já provocou a iniciativa de dois loteamentos em total desacordo com os princípios estabelecidos pelo SJ2050. Isto é mais desastroso do que se imagina. Também, o que corrobora com nossas observações quanto à impropriedade dos números alardeados é que uma destas áreas já é objeto de uma emenda para que seja excluída.
- f- Risco de ações dos empreendedores excluídos conforme alertam os próprios estudos, o ex Juiz de Direito Dr. Frigini e o Promotor Público Dr. Donizetti.

Devo assegurar que tais posicionamentos não ofendem a tão falada inexistência de direito adquirido por regime jurídico, porque, como bem foi dito, trata-se de responsabilidade civil pelo prejuízo causado àqueles que, tendo em mãos certidão de uso de solo com autorização para determinado empreendimento, o custo desembolsado acabará sendo de responsabilidade do Município. É o que deixa antever a doutrina jurídica, escrita por Celso Antônio Bandeira de Mello, em seu Curso de Direito Administrativo (22ª edição, Malheiros Editores, 2007), em cuja obra esclarece que o Poder Público pode ser responsabilizado mesmo quando pratica atos lícitos.

No nosso caso, é lícito ao Poder Público estabelecer critérios ao perímetro urbano (embora o natural seja sempre a sua expansão e nunca a sua diminuição). Em princípio, não quer o Poder Público causar qualquer prejuízo. Contudo, conforme aponta aludido doutrinador: "há casos em que o Poder Público é autorizado pelo direito à prática de certos atos que não têm por conteúdo próprio sacrificar direito de outrem. Sem embargo, o exercício destes atos pode vir a atingir direitos alheios, violando-os, como mero subproduto, como simples resultado ou sequela de uma ação legítima" (pág. 959). Deste modo, acrescenta: "cabará falar em responsabilidade do Poder Público por atos lícitos nas hipóteses em que o poder deferido ao Estado e legitimamente exercido acarreta, indiretamente, como simples consequência - não como sua finalidade própria - a lesão a um direito alheio" (fls. 959).

Portanto, se o Poder Público já havia autorizado o uso da área, se o interessado já desenvolveu projetos e atos para implementação do empreendimento, o qual veio a tornar-se impossível por uma ação legal do Poder Público (no caso a diminuição do perímetro urbano), todo o custo suportado pelo interessado, entendemos também possa ser cobrado do Município. É esta a regra geral do direito civil, em cujo art. 186 diz que "Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito". O ilícito, aqui, não é a lei que modifica o perímetro urbano, mas a falta de ressarcimento do prejuízo causado por essa mesma lei.

Ademais - e por outro lado - , pelos ensinamentos de Verdan Rangel (Universidade Federal Fluminense): "um perímetro, porém, muito reduzido, conquanto induza à ocupação dos vazios urbanos, pode culminar em altas densidades e falta de espaços para a localização de equipamentos públicos e provocar a formação de deseconomias de aglomeração, conjugadas a danos ambientais produzidos pela excessiva concentração de pessoas e veículos, como a poluição do ar e da água e o convívio humano com atividades nocivas à saúde".

### III – CONCLUSÕES

Reafirmamos aqui nossos aplausos e entusiasmo com o conteúdo do SJ2050. Seremos eternamente seu propagador, defensor e fiscalizador para que seja observado integral e fielmente.

O que no meu entendimento está claro, porém, é que enquanto a proposta de redução do perímetro dificulta e obstaculiza a consecução dos princípios do SJ2050, a manutenção facilita a implementação dos princípios preconizados e portanto, esta solução é mais pertinente. Principalmente porque é fator preponderante para equilibrar a oferta com a demanda de lotes, democratizando o acesso à moradia e contribuindo com inclusão social e combate à desigualdade.

Entretanto, urge que tanto os loteamentos excluídos como novos que se apresentem, passem por criteriosa e rígida análise e sejam redirecionados para se enquadrarem fielmente nas diretrizes do SJ2050, sem o que continuaríamos sempre com o mesmo do mesmo. Basta a leitura atenciosa do SJ2050 para constatarmos que o ponto de partida foi levando-se em conta a realidade atual da cidade e do perímetro. Aponta o crescimento para o setor sul e propõe readequações e redirecionamentos pertinentes sem excluir empreendimentos. (ANEXO 2)

Também, propõe o crescimento da cidade no sentido centrípeto à partir do atual perímetro onde deverá ser definida a implantação de um anel viário. No outro extremo propõe uma avenida-parque como limitante do crescimento da cidade fazendo a sua transição com a zona rural. Um outro limitador é o projeto do Vale do Jaguarí.

Estas providências já se fazem tarde, pois, são de vital importância para o respeito aos princípios contidos no SJ2050. Ainda, é urgente o estabelecimento de leis de zoneamento, códigos compatíveis de edificações e obras, imposto progressivo, demarcação prévia em todas as regiões de áreas onde deverão ser as escolas, equipamentos de saúde, cultura, esporte, lazer, espaços públicos, áreas verdes, indicação das vias de acesso e circulação, que garantam a mobilidade local, a centralidade e a integração entre as diversas regiões.

Estas ações são mais urgentes que qualquer outra medida, principalmente a criação do Sistema Centralizado de Informações Urbanas – SICS e a consolidação dos princípios do SJ 2050 junto aos agentes públicos, entidades e sociedade, sem o que o sonho fica no papel.

**LUÍS CARLOS DOMICIANO (BIRA)**  
**VEREADOR-PR**

## **A manutenção do atual perímetro urbano e o desenvolvimento social de São João da Boa Vista.**

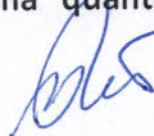
Há 42 (quarenta e dois) anos trabalho com habitação popular na Prefeitura Municipal. Durante todos esses anos, promovemos todo tipo de programa habitacional. Posso citar como exemplos:

1. Jardim Novo Horizonte, Jardim América do Sul, Jardim Primavera e Jardim das Amoreiras com **lotes urbanizados**.
2. Mutirão: Núcleo Eugenio Simões, Jardim Nova República I e III.
3. Programas de auto-construção - Jardim Nova República II e IV.
4. Programas com recursos do Governo do Estado feitos por construtoras: Jardim Crepúsculo, Jardim Recanto do Jaguari e Jardim das Hortências.
5. Programas Associativos (Associação de Moradores) - Jardim Europa e Jardim das Azaleias I e II.
6. Programas feitos em parcerias com a COHAB Bandeirantes: Jardim Guanabara, Jardim Recanto (no Santo Antônio) e Jardim Durval Nicolau I, II e III.
7. Programas com recursos do Governo Federal, Governo Estadual e Municipal - Parque dos Resedás.
8. Programas financiados com recursos do Governo Federal via Caixa Econômica Federal (direto para construtoras) - Jardim dos Ipês I e II, Jardim Lucas Teixeira, Núcleo Maestro Mourão, Jardim Aurora, Jardim das Tulipas e Jardim das Acácias.
9. Programa experimental Vale do Sol com recursos da Secretaria da Habitação.

O primeiro programa habitacional de São João da Boa Vista foi o Jardim 1º de Maio que é anterior ao meu início na prefeitura.

Esses programas somados representam 7.623 unidades. Em 01/09/2016, data que fizemos esse levantamento, São João da Boa Vista tinha 31.760 unidades incluídas nesse total, unidades residenciais e comerciais (menos industriais).

Fácil calcular que, se tínhamos 31.760 unidades (100%), as 7.623 unidades populares representam 24% desse total, ou, usando uma linguagem mais simples, esses números indicam que quase  $\frac{1}{4}$  (um quarto) da cidade é formada por conjuntos populares. **É uma quantidade enorme.** Não



disponho de números oficiais mas acredito ser São João da Boa Vista a cidade que, proporcional a sua população, é a que tem mais casas populares no Brasil. Usando esses dados, ousou deduzir que **esse fato tem uma relação direta com a qualidade de vida que temos aqui.**

São João não tem favelas, sequer um único barraco. Diminuir o perímetro urbano significa dificultar a continuidade dessa política que tem dado certo, que tem nos proporcionado esse crescimento equilibrado. E há um lado muito importante que precisa ser ressaltado, as famílias que ainda precisam de moradia popular, **sonham com uma casa.** Alguns poderiam questionar essa afirmativa e, eu realmente não disponho de dados oficiais, nunca fizemos uma pesquisa organizada para saber quantas famílias querem casa e quantas **aceitam** o apartamento como solução de moradia.

Só tenho a minha vivência com todas essas famílias para afirmar, **sem medo de errar:** as quase cinco mil famílias inscritas no Cadastro de Demanda Habitacional querem uma casa como moradia, **muito contrariados iriam adquirir um apartamento como solução de moradia.**

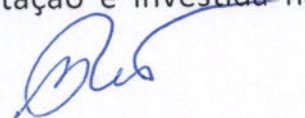
A explicação para esse fato é relativamente fácil de ser compreendida:

1. Há uma razão cultural. Os pais ou avós da grande maioria dessas famílias, muitos anos atrás, vieram das propriedades rurais e transmitiram através de gerações, esse desejo por espaço, por mais liberdade na sua moradia.
2. A segunda razão é física. Amanhã podem aumentar essa casa, cobrir a garagem, fazer um "puxadinho" ou construir uma churrasqueira.
3. A terceira razão é social. Amanhã podem precisar abrigar a família de um(a) filho(a) quando estiverem começando uma vida de casados (amigados) e os netos que certamente virão.

**Por tudo isso, a casa é o sonho de vida de cada família que não a tem.**

Reforço a ideia que precisamos de espaços livres para viabilizar novos conjuntos habitacionais e acrescento ainda algumas informações que talvez não seja do conhecimento de todos:

1. A casa própria, em um país como o Brasil, cheio de desigualdades sociais, **é a melhor forma de distribuição de renda**, visto que a diferença entre o valor do aluguel e da prestação é investida na família, melhorando sua condição de vida.



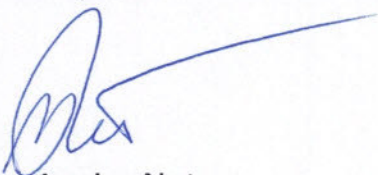
2. O brasileiro só se sente cidadão pleno (**igual aos demais**) quando alcança o sonho da casa própria.

Essas duas afirmativas foram feitas por dois diferentes secretários de habitação do governo do Estado.

3. Há estudos, e eu infelizmente não consegui localiza-los, mas comprovam:- famílias que tem a sua casa própria se separam em número equivalente à **metade** das separações das famílias que não tem casa própria. **Esse dado é o mais importante, pois, sua relevância social é enorme. Famílias separadas geram maiores problemas sociais, filhos desamparados e valores alterados.**

Por tudo isso, acredito que **devemos manter o perímetro urbano atual**, para dar oportunidade e expectativa àqueles que sonham com a casa própria.

**Senhores vereadores, respeitem a vontade popular, essas famílias querem uma casa, aceitam muito contrariados um apartamento.**



Alencar Aguiar Neto

Assessor de Habitação Popular



**PREFEITURA MUNICIPAL**  
**São João da Boa Vista Estado de São Paulo**

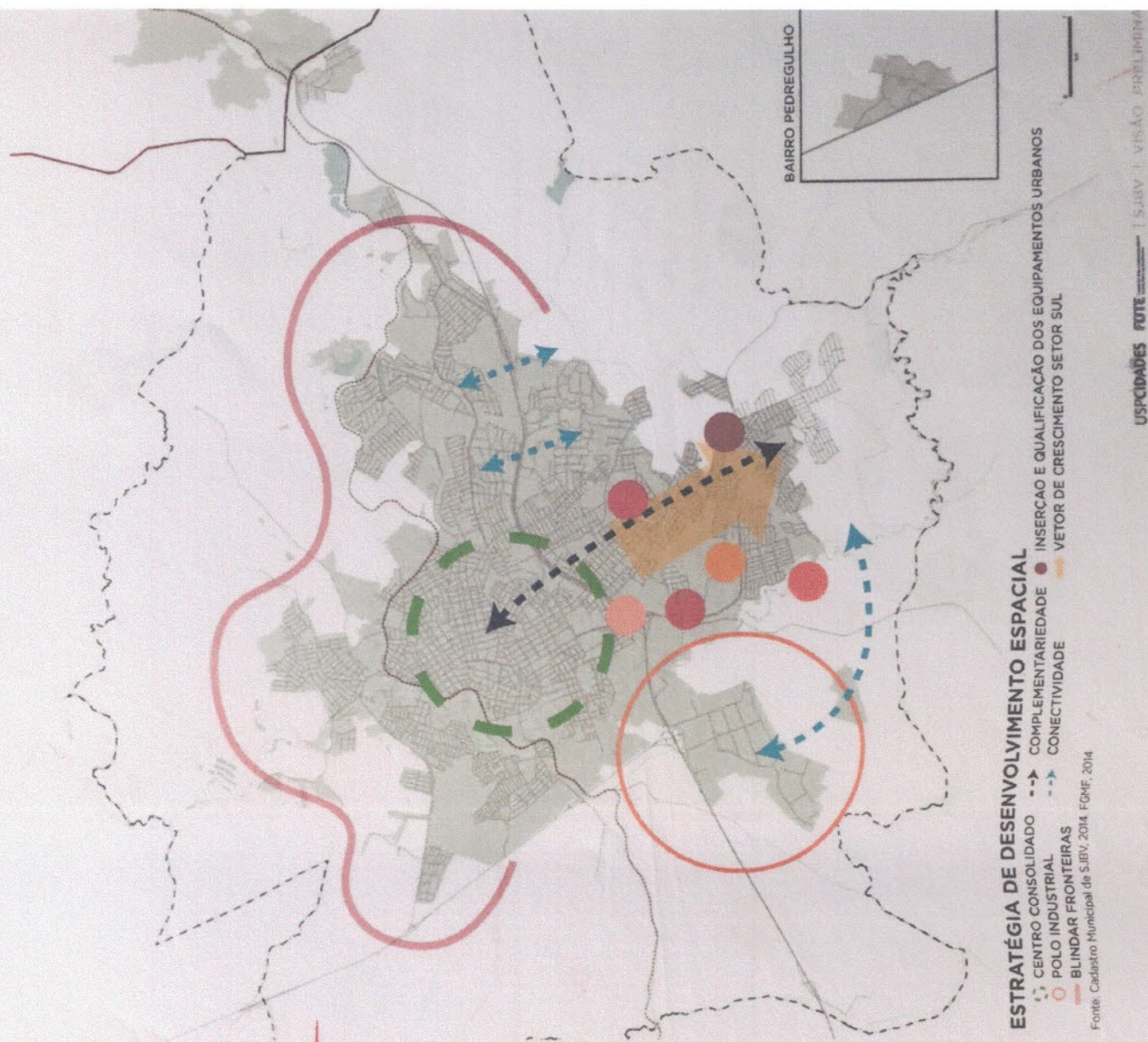
**CONJUNTOS HABITACIONAIS:**

<b><u>Loteamentos:</u></b>	<b><u>Quantidades de Casas:</u></b>	<b><u>Ano de Aprovação:</u></b>
Jardim Primeiro de Maio	285	1974
Jardim Crepúsculo	164	1976
Jardim Guanabara	136	1980
Jardim Recanto (Santo Antonio)	56	1981
Núcleo Resid. Durval Nicolau I etapa	284	1982
Jardim Novo Horizonte	297	1983
Núcleo Hab. Eugênio Simões Mathias	53	1984
Núcleo Resid. Durval Nicolau II etapa	307	1986
Núcleo Resid. Durval Nicolau III etapa	160	1986
Jardim Nova República I etapa	80	1989
Jardim Nova República II etapa	100	1989
Jardim Nova República III etapa	33	1990
Jardim Nova República IV etapa	176	1990
Jardim Recanto do Jaguari	685	1990
Jardim Primavera	463	1998
Jardim Vale do Sol	30	1999
Jardim América do Sul	107	2000
Jardim dos Ipês I etapa	479	2000
Jardim dos Ipês II etapa	231	2000
Jardim Maestro Mourão	340	2000
Jardim das Amoreiras I	169	2001
Jardim Lucas Teixeira	180	2004
Jardim das Amoreiras II	26	2006
Jardim Europa	342	2006
Jardim das Azaléias	208	2009
Jardim das Hotências	273	2010
Jardim das Tulipas	400	2011
Parque das Resedás	926	2010
Jardim das Acácias	183	2012
Jardim Aurora	450	2016
<b>TOTAL</b>	<b>7.623</b>	

**TOTAL DE RESIDENCIAS ATÉ 01/09/16 (31.760)**

ESTRATÉGIA DE  
DESENVOLVIMENTO ESPACIAL

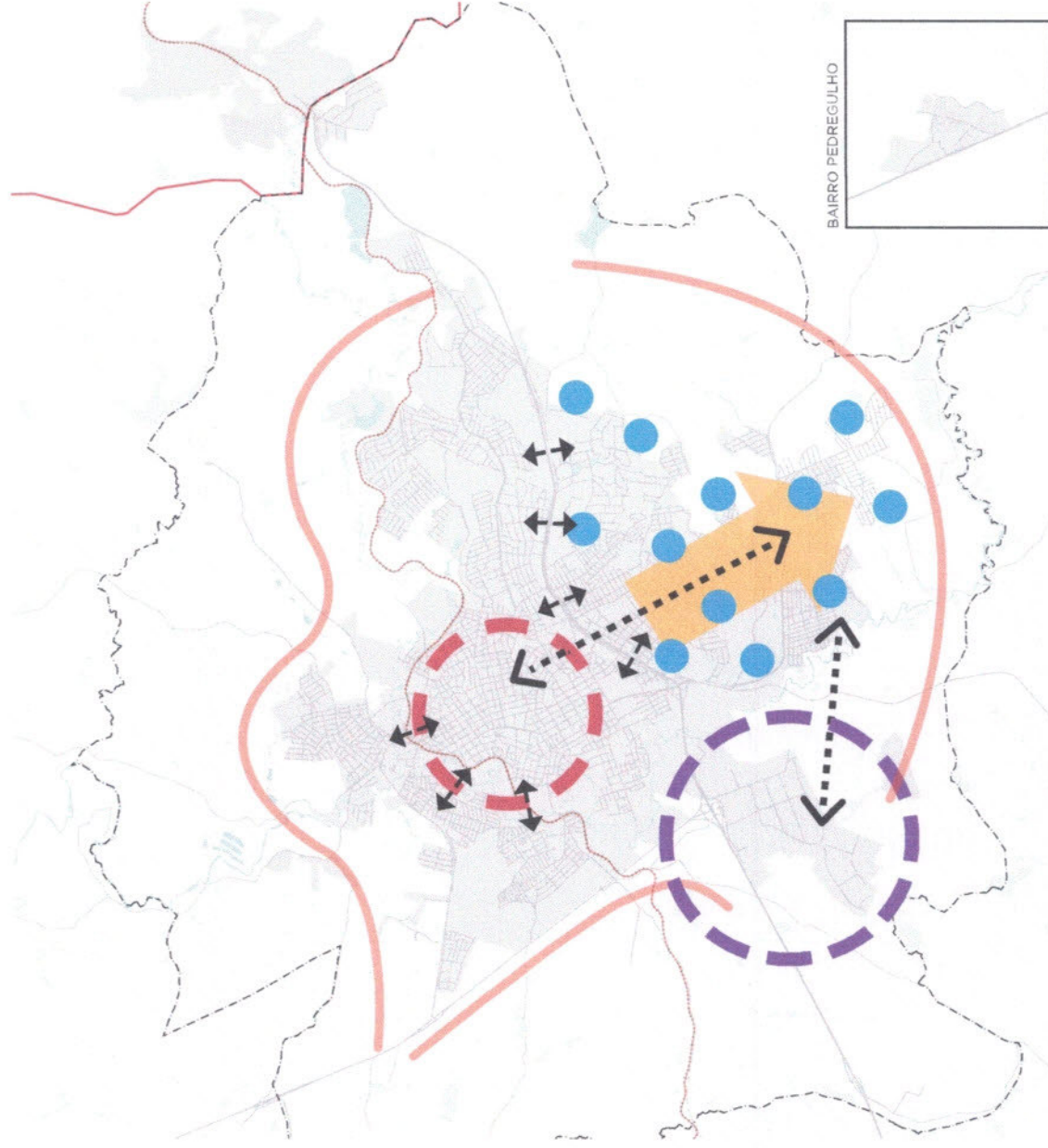
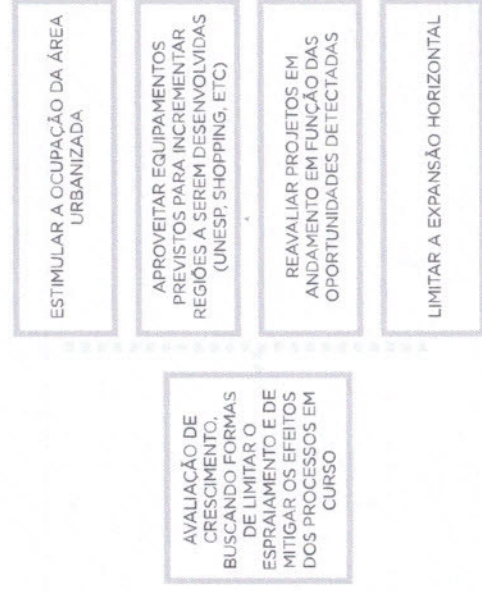
Por fim, cabe entender que a atual atratividade de SJBV é devida, sobretudo, à sua qualidade de vida. As ações e planos a serem propostos e desenhados com ampla participação da sociedade sanjoanense devem levar em conta não apenas o desejo de crescimento sustentável, mas também a manutenção da sua característica de cidade de porte equilibrado e qualidade indiscutível. Os próximos anos deverão mirar o acréscimo de qualidade sem virar as costas para a sua identidade e, sobretudo, sem substituir os pontos positivos atuais por falsas noções de progresso que sejam baseadas no espraiamento da cidade.



## ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

Como diretrizes gerais para uma estratégia de desenvolvimento urbano para a São João da Boa Vista do futuro, vislumbra-se o controle do crescimento periférico por meio da legislação urbanística e pela implantação de um parque urbano formando um cinturão verde. Em paralelo, deve-se promover a consolidação e a qualificação dos tecidos menos favorecidos, o reforço da conectividade interna entre áreas estratégicas da cidade e o reforço do Centro como polo principal de atividades na cidade.

Com a premissa de se tornar uma cidade eficiente e ainda mais agradável do que já é hoje, São João da Boa Vista precisa estruturar os espaços vazios do perímetro urbano, criando condições físicas e sociais que permitam o desabrochar de suas potencialidades. Isso é o que permitirá atrair a diversidade de pessoal qualificado e jovem em busca de oportunidades oferecidas pelo polo de saúde, educação e tecnologia, sem contudo deixar de propiciar conforto para a população que vem envelhecendo e que deve contar com serviços adequados.



**ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO ESPACIAL**

- CENTRO CONSOLIDADO
- POLO INDUSTRIAL
- BLINDAR FRONTEIRAS
- INTEGRAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS URBANOS
- VECTORES DE CRESCIMENTO SETORIAL

Fonte: Cadastro Municipal de SJBV, 2014, FGMP, 2014

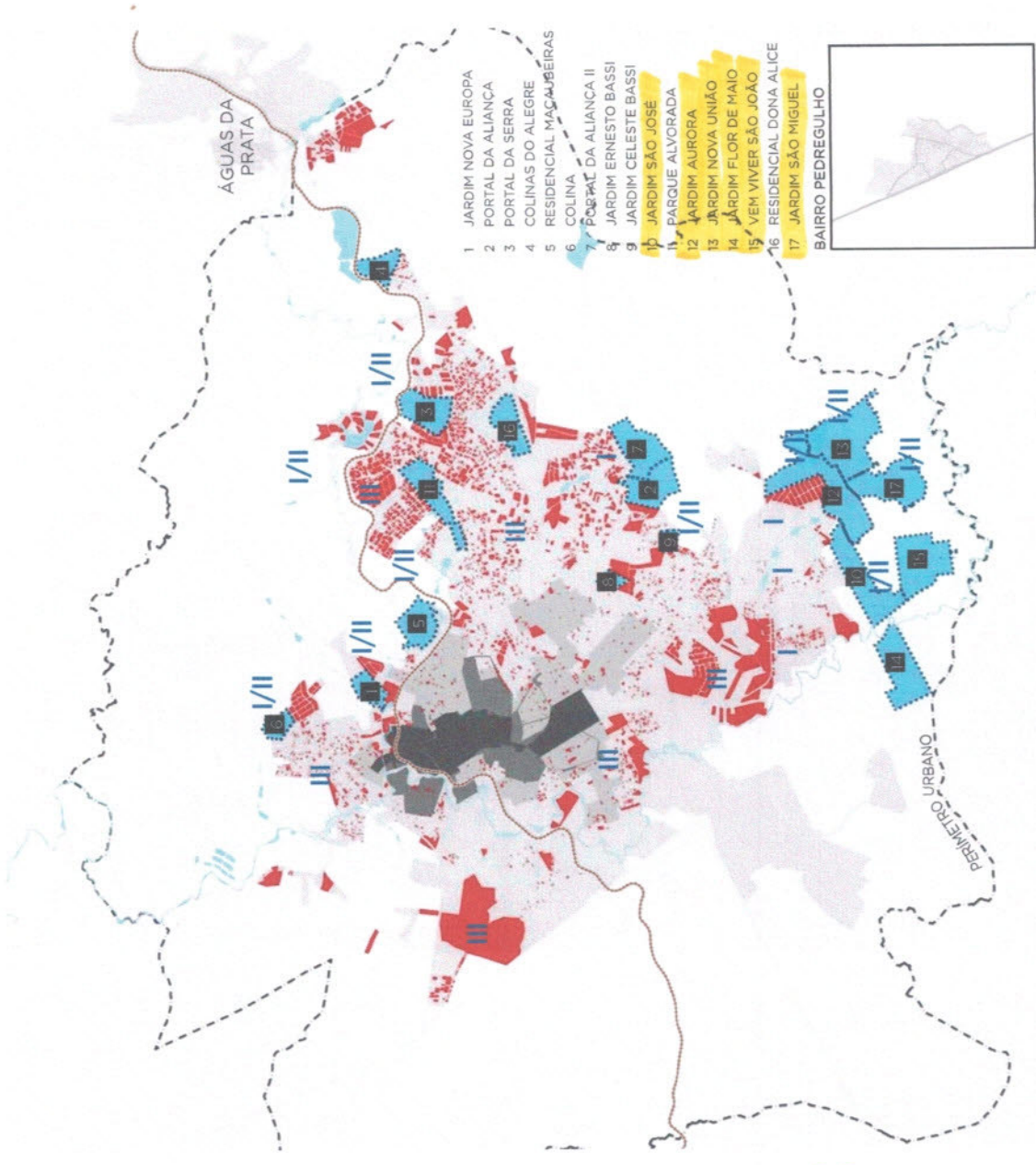
## RADIOGRAFIA: SJBV-ESTRUTURA SOCIAL

O processo de divisão física resulta, em última instância, num desequilíbrio das oportunidades, penalizando, sobretudo, a população mais carente. De fato, do crescimento expressivo de projetos residenciais de baixas densidades expõe-se uma realidade conhecida em outras cidades brasileiras e nos países em desenvolvimento: os territórios alargados distanciam-se dos centros infraestruturados e equipados, e em São João da Boa Vista isso se manifesta notadamente na porção de mais difícil acesso devido à separação espacial imposta pela rodovia que corta a cidade.

### CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO ATUAL

- (I) Crescimento de condomínios e loteamentos monofuncionais<sup>1</sup> de baixa densidade nas franjas da área urbanizada, tanto de alta quanto de baixa renda (norte e sul da cidade, respectivamente);
- (II) Potencial sobreoferta de lotes de padrão médio e alto nos setores norte e leste e déficit de oferta de habitação social a longo prazo, demanda esta não totalmente atendida pelos loteamentos previstos no setor sul;
- (III) Quantidade relevante de vazios urbanos e lotes sem ocupação.

<sup>1</sup> Relativo ao zoneamento monofuncional no planejamento urbano modernista, pautado em divisões de áreas de uma única tipologia de uso e ocupação do solo (ex. Zonas Estritamente Residenciais).



**CRESCIMENTO HISTÓRICO + LOTES VAZIOS + LOTEAMENTOS EM ANÁLISE/IMPLANTAÇÃO**

- LOGRADOUROS
- PERÍMETRO URBANO
- FERROVIA
- ÁREA URBANIZADA 1903
- ÁREA URBANIZADA 1940
- ÁREA URBANIZADA 1970
- ÁREA URBANIZADA ATUAL
- LOTEAMENTOS EM ANÁLISE/IMPLANTAÇÃO
- LOTES VAZIOS

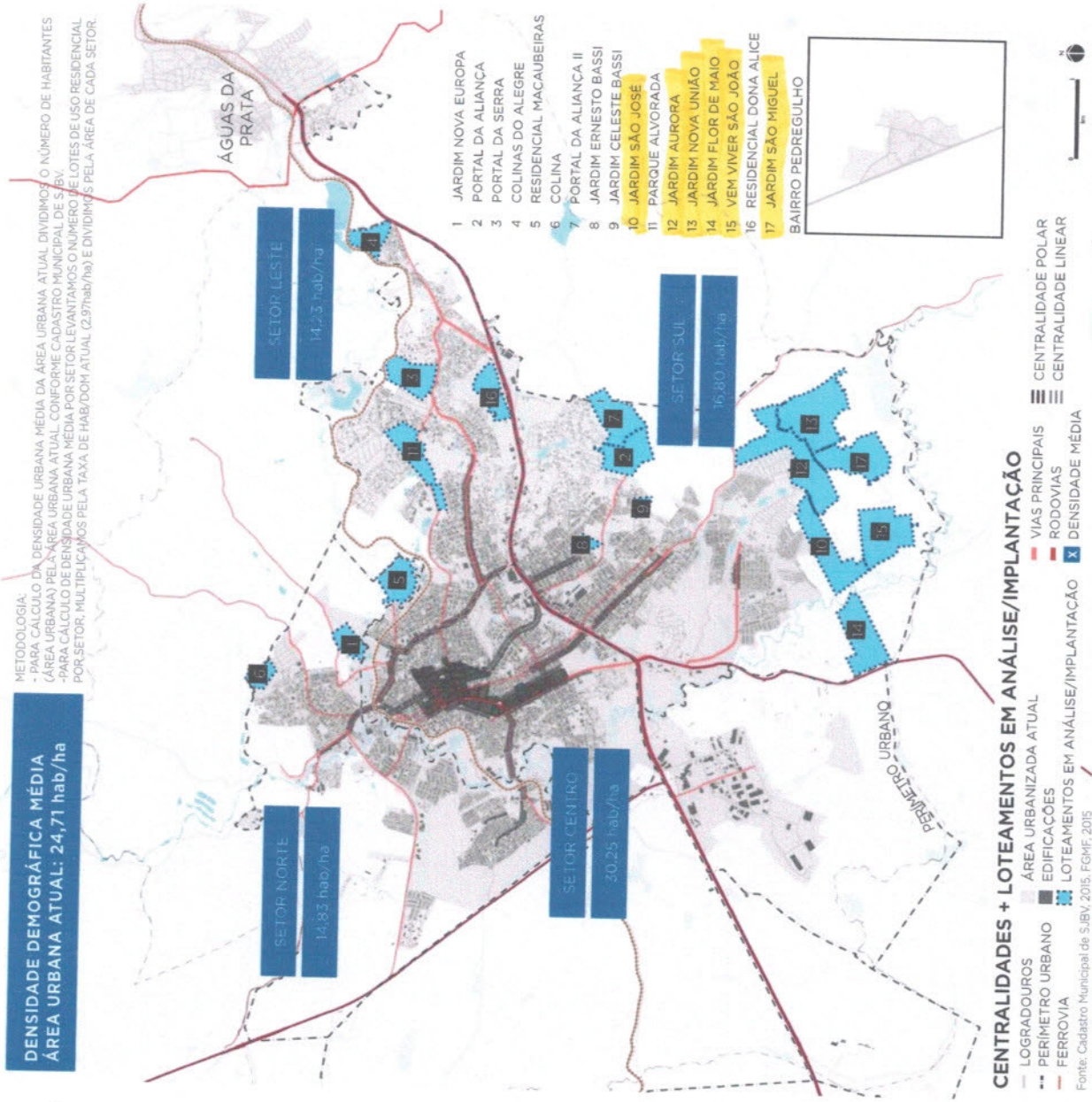
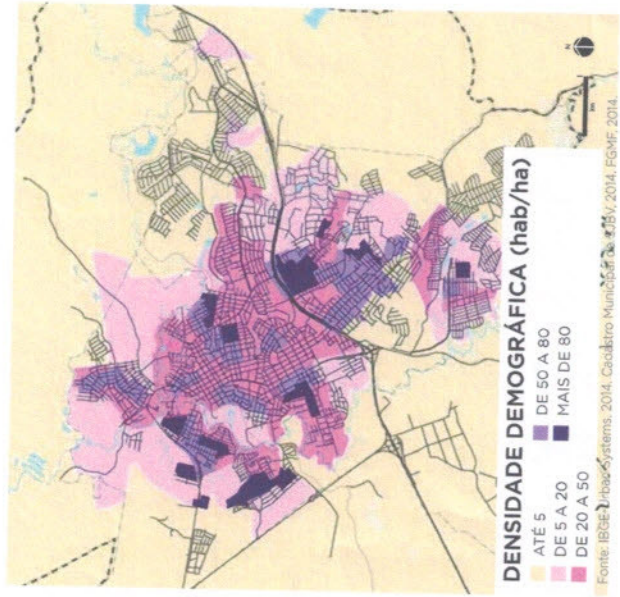
Fonte: Cadastro Municipal de SJBV, 2015; FGMF, 2015

## RADIOGRAFIA:

# SJBV - ESTRUTURA SOCIAL

Em termos de estrutura urbana, São João da Boa Vista é uma cidade pouco densa. São poucos os setores censitários com densidade habitacional acima de 80 hab/ha, conforme os dados do IBGE. A densidade bruta na área urbanizada é de 24,71 hab/ha, e os recentes loteamentos - em análise e em implantação - têm uma densidade da mesma ordem de grandeza quando se consideram valores brutos a partir de um entorno que os envolve<sup>1</sup>. Ainda assim, apesar dos indícios teóricos devido ao seu porte, é uma cidade relativamente equilibrada, possuindo um centro com forte papel estruturador das atividades econômicas e institucionais.

1 A densidade bruta de cada loteamento é calculada de forma isolada da malha e das funções urbanas que o cercam. Portanto, se considerados em conjunto com a sua envolvente, apresentariam uma densidade bruta menor do que a verificada dentro de seu perímetro.



# RADIOGRAFIA: SJBV-ESTRUTURA SOCIAL

Tendo em vista a leitura dos loteamentos em andamento e o estudo de ocupação dos lotes vazios da cidade (ver tabelas ao lado/abaixo/ver apêndice), atenta-se pelo fato de que a demanda habitacional para 2050 estaria praticamente resolvida (em números brutos, sem considerar diferença de padrão social, popular, médio e alto). Portanto, ratifica-se a percepção de que a cidade não precisa - e não deve - alargar suas fronteiras com o pretexto de acomodar o crescimento populacional.

## SIMULAÇÃO DE OCUPAÇÃO

DESCRIÇÃO CENÁRIO	Nº LOTES	Nº HAB
Nº TOTAL DE LOTES VAZIOS NOS LOTEAMENTOS EM ANÁLISE E EM IMPLANTAÇÃO	8.864	23.135
Nº TOTAL DE LOTES VAZIOS NOS LOTEAMENTOS EM ANÁLISE E EM IMPLANTAÇÃO + CENÁRIO I	16.508	43.085
Nº TOTAL DE LOTES VAZIOS de 160 a 19.999m (+ POR MÉDIA 387m)		
Nº TOTAL DE LOTES VAZIOS NOS LOTEAMENTOS EM ANÁLISE E EM IMPLANTAÇÃO + CENÁRIO II	18.226	47.570
Nº TOTAL DE LOTES VAZIOS de 0 a 19.999m E GLEBAS acima de 20.000m ( POR MÉDIA 387m)		

Fonte: Cadastro Municipal de SJBV, 2015.

## DEMANDA LOTES / PADRÃO - CENÁRIO TENDENCIAL\* X OFERTA / PADRÃO (OCUPAÇÃO DE LOTES VAZIOS) - CENÁRIO SIMULADO I

ANOS	social (MCMV+CDHU)				popular				médio				alto				TOTAL DEMANDA	TOTAL OFERTA
	DEMANDA	OFERTA	Δdi <sup>1</sup>	Δdp <sup>2</sup>	DEMANDA	OFERTA	Δdi <sup>1</sup>	Δdp <sup>2</sup>	DEMANDA	OFERTA	Δdi <sup>1</sup>	Δdp <sup>2</sup>	DEMANDA	OFERTA	Δdi <sup>1</sup>	Δdp <sup>2</sup>		
2015**	4.118	25	4.093	4.093	335	1.785	-1.450	-1.450	-586	4.502	-5.088	-5.088	-152	1.331	-1.483	-1.483	3.714	7.643
2015-2016	359	0	4.452	359	67	0	-1.383	67	38	412	-5.462	-374	14	0	-1.469	14	478	412
2016-2020	1.496	1.018	4.930	478	279	1.448	-2.552	-1.169	160	4.700	-10.003	-4.540	60	1.286	-2.695	-1.226	1.995	8.452
2020-2030	3.341	0	8.270	3.341	624	0	-1.928	624	356	0	-9.646	356	134	0	-2.561	134	4.454	0
2030-2040	2.888	0	11.159	2.888	539	0	-1.389	539	308	0	-9.338	308	116	0	-2.446	116	3.851	0
2040-2050	2.812	0	13.971	2.812	525	0	-864	525	300	0	-9.038	300	112	0	-2.333	112	3.749	0

\*PARA MEMÓRIA DE CÁLCULO E METODOLOGIA COMPLETA DO ESTUDO DE OCUPAÇÃO DOS LOTES VAZIOS, VER APÊNDICE)

18.242	16.508
--------	--------

## DEMANDA LOTES / PADRÃO - CENÁRIO TENDENCIAL\* X OFERTA / PADRÃO (OCUPAÇÃO DE LOTES VAZIOS) - CENÁRIO SIMULADO II

ANOS	social (MCMV+CDHU)				popular				médio				alto				TOTAL DEMANDA	TOTAL OFERTA
	DEMANDA	OFERTA	Δdi <sup>1</sup>	Δdp <sup>2</sup>	DEMANDA	OFERTA	Δdi <sup>1</sup>	Δdp <sup>2</sup>	DEMANDA	OFERTA	Δdi <sup>1</sup>	Δdp <sup>2</sup>	DEMANDA	OFERTA	Δdi <sup>1</sup>	Δdp <sup>2</sup>		
2015**	4.118	25	4.093	4.093	335	1.981	-1.646	-1.646	-586	4.542	-5.127	-5.127	-152	1.331	-1.483	-1.483	3.714	7.879
2015-2016	359	0	4.452	359	67	0	-1.579	67	38	412	-5.501	-374	14	0	-1.469	14	478	412
2016-2020	1.496	2.501	3.447	-1.005	279	1.448	-2.748	-1.169	160	4.700	-10.042	-4.540	60	1.286	-2.695	-1.226	1.995	9.935
2020-2030	3.341	0	6.787	3.341	624	0	-2.124	624	356	0	-9.685	356	134	0	-2.561	134	4.454	0
2030-2040	2.888	0	9.676	2.888	539	0	-1.585	539	308	0	-9.377	308	116	0	-2.446	116	3.851	0
2040-2050	2.812	0	12.488	2.812	525	0	-1.060	525	300	0	-9.077	300	112	0	-2.333	112	3.749	0

METODOLOGIA\*:

- PARA O COMPARATIVO DE DEMANDA E OFERTA (NÚMEROS ESTABELECIDOS NAS TABELAS ANTERIORES DE DEMANDA E OFERTA - CENÁRIO TENDENCIAL) FEZEMOS OS SEGUINTES CÁLCULOS:  
1. ΔDI - DELTA INCREMENTAL - REFERE-SE À DEMANDA EXCEDENTE OU OFERTA EXCEDENTE DO PERÍODO, SOMADA À DEMANDA EXCEDENTE OU OFERTA EXCEDENTE ACUMULADA DE PERÍODOS ANTERIORES  
2. ΔDP - DELTA POR PERÍODO - REFERE-SE À DEMANDA EXCEDENTE OU OFERTA EXCEDENTE DO PERÍODO APENAS.  
3. SOMATÓRIA DA DEMANDA PROJETADA CONFORME URBAN SYSTEMS + DEMANDA PROMOÇÃO SOCIAL PARA LOTES SOCIAIS E POPULARES (FAMILIAS CONVIVENTES) - DEMANDA ATENDIDA PELOS LOTES COM EDIFICAÇÕES EM CONSTRUÇÃO. OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: OS NÚMEROS EM AZUL SÃO REFERENTES A UMA DEMANDA EXCEDENTE - UMA OPORTUNIDADE DE SE PRODUIZIR MAIS UNIDADES PARA ATENDER A POPULAÇÃO. E OS NÚMEROS EM VERMELHO REFEREM-SE A UMA SOBREOFERTA.

\*PARA MEMÓRIA DE CÁLCULO E METODOLOGIA COMPLETA DO ESTUDO DE OCUPAÇÃO DOS LOTES VAZIOS, VER APÊNDICE)

18.242	18.226
--------	--------