

**Proempi**

Associação das Empresas e Profissionais do Setor Imobiliário

D.L.  
funte-se ao processo**Presidente**

30/05/16

À Câmara Municipal de Jundiáí  
Ao Presidente  
Exmo. Sr. Vereador Marcelo Roberto Gastaldo

**Parecer final sobre o projeto de lei do Plano Diretor Participativo enviado à  
Câmara Municipal**

A PROEMPI é uma entidade local, as empresas que a compõem têm raízes em Jundiáí e suas histórias se confundem com a própria história do município. Seus executivos e demais funcionários são em sua maioria cidadãos jundiáenses, como as dezenas de milhares de pessoas que moram e trabalham em lotes, casas, apartamentos, escritórios, lojas, construídos por nós. Somos totalmente comprometidos com Jundiáí e temos clareza de que o que é melhor para o Município, é também o melhor para nós.

Não foi por outra razão que a PROEMPI participou intensamente de todo o processo de elaboração do projeto de lei do Plano Diretor Participativo, capitaneado pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, em conjunto com representantes dos mais diversos segmentos da sociedade. Com a mesma intenção durante todo o processo não deixamos de expor com clareza nossas posições, fossem elas divergentes ou de apoio às propostas elaboradas pela Prefeitura. Dedicamos muito tempo e esforço para colaborar com a elaboração conjunta do PDP, como todos os envolvidos bem sabem.

É por isso que, neste momento em que o projeto de lei está concluído e entregue para apreciação da Câmara Municipal, queremos expor e reiterar algumas preocupações quanto à sua forma final e alertar para problemas que poderão advir de sua implementação.

**Aumento de custos dos produtos imobiliários**

O projeto de lei contém uma série de novas exigências a serem cumpridas pelos empreendedores que passarão a fazer parte das planilhas de custos de qualquer parcelamento ou edificação, e resultarão em aumentos significativos dos preços de terrenos e unidades construídas. Novos ônus são impostos aos contribuintes e empreendedores, seja através de pagamentos em dinheiro, como é o caso da outorga onerosa e de compensações em pecúnia no âmbito das aprovações de Estudos de Impacto Ambiental exigidos para o licenciamento de praticamente todos os usos com mais de 1.500 m<sup>2</sup>, seja através de doações de áreas e execução de infraestruturas, que passam a ser exigidas praticamente em qualquer procedimento de parcelamento, mesmo os de pequeno porte como a mera divisão de um lote urbano.

Além de tornar mais difícil a viabilização de empreendimentos e a atração de empresas em um momento de intensa crise econômica, entendemos que o resultado será uma crescente elitização da ocupação do território municipal,

com aumento do processo de expulsão da população de menor poder aquisitivo para os municípios da periferia do aglomerado urbano, com grande impacto sobre a demanda de serviços urbanos no município, especialmente no que se refere à mobilidade. Se isso pode não ser visto necessariamente como um problema para viabilização de programas de habitação subsidiada para população de baixíssima renda, será com certeza um grande complicador para o acesso ou manutenção de habitação pela classe média em Jundiá.

### **Plano Diretor como lei de uso e ocupação**

A despeito do entendimento de que o Plano Diretor deva orientar de forma ampla o desenvolvimento do Município e dos seus 544 artigos de extensão, o projeto de lei resultou num documento focado de modo quase que exclusivo às questões relacionadas ao parcelamento, uso e ocupação do solo e aos seus mecanismos de controle. Enquanto ele altera de imediato o formato de parcelamentos e construções e propõe as obrigações do poder público, dos cidadãos e empreendedores no que se refere ao uso e ocupação, quase nada é proposto com relação aos sistemas vitais para o suporte da ocupação, tais como o sistema de vias, o transporte público, o saneamento, o sistema de espaços públicos.

Enquanto propõe em detalhes o aparelhamento da Prefeitura para dar conta das questões relacionadas ao uso e ocupação do solo, nada propõe neste sentido com relação aos demais sistemas estruturadores do desenvolvimento urbano.

Como consideramos que uso e ocupação do solo devem ser vistos e gerenciados em conjunto com os sistemas que lhe dão suporte, entendemos esse desequilíbrio como uma falha e um possível impeditivo de que muitos dos objetivos do PDP possam vir a ser atingidos.

### **Virtual congelamento das possibilidades de ocupação em grande parte do território municipal**

Em todas as áreas classificadas como Zonas de Desenvolvimento do Periurbano 1, com justificativa de sua fragilidade ambiental e localização periférica, foram impostas regras de parcelamento, uso e ocupação que, somadas, tornam-se tão restritivas que o aproveitamento de sua função social fica inviabilizado. Ao invés da proposição de soluções criativas e de incentivos que levem à sua utilização de forma ambientalmente correta, foram propostas apenas proibições e restrições.

Para as áreas rurais, que foram objeto de ampliação, as alternativas propostas praticamente restringem-se ao uso agrícola e ao agroturismo, ambas altamente discutíveis do ponto de vista da viabilidade econômica na escala necessária para abranger a totalidade do território não urbano.

Em ambos os casos entendemos estarem sendo criadas situações propícias à ocupação irregular, extremamente nociva em áreas cuja necessidade de proteção ambiental é consenso. Esse nosso entendimento é baseado na

própria história da ocupação urbana clandestina do espaço rural do município, que é de conhecimento de todos.

### **Imposição de tipologias de edificações e de desenho urbano**

Os parâmetros de parcelamento e ocupação dos terrenos foram significativamente alterados em relação aos historicamente praticados na cidade. A maior alteração é relacionada à redução dos recuos e à restrição à verticalização que, associados num contexto de terrenos caros, praticamente impõe nas zonas adensáveis o padrão de prédios baixos geminados, com pouco espaço livre para uso comum no interior dos lotes, com nítida inspiração europeia. Entendemos que a adoção deste modelo desconsiderou questões fundamentais como a qualidade e configuração dos espaços públicos em quase toda a cidade, aspectos relacionados à cultura local, ao conforto ambiental das edificações, e à inserção destas tipologias prediais num contexto onde a presença de outros modelos de ocupação é generalizada na região mais central e muito significativa na cidade como um todo.

Da mesma forma a distribuição de construções com gabarito superior a 5 pavimentos pautou-se por uma lógica meramente viária, sem a atenção devida aos impactos dessa verticalização sobre a ocupação basicamente horizontal proposta para o entorno. Pela diferenciação tipológica e de densidade de ocupação definidas para os corredores urbanos, sua implantação estaria mais adequada se inserida em operações urbanas estruturadas por projetos detalhados de desenho urbano, que atendam à realidade específica de cada corredor e sua região de influência imediata.

### **Excesso de regulamentação, subjetividade e insegurança**

Ao mesmo tempo em que o zoneamento proposto aparenta ser mais simples, o projeto de lei aumentou as classes de parâmetros de parcelamento, de ocupação, de uso e de tipologia viária, multiplicando seus cruzamentos possíveis e gerando uma infinidade de situações particulares para o uso do solo na cidade. A título de exemplo podemos citar a criação de nada menos do que 10 gabaritos máximos de edificações, e 6 classes de dimensão dos usos não habitacionais, sendo 5 classes para usos de até 1.500 m<sup>2</sup>. Isso nos parece absolutamente contrário ao objetivo inicial de criar uma legislação simples, de fácil acesso e entendimento para o cidadão comum.

A extensa e complexa regulamentação através de parâmetros urbanísticos poderia ter sido a viabilizadora da eliminação dos processos adicionais de aprovações de EIV/RIV e de análises técnicas de grupos multisetoriais, reservando-os apenas para os casos de excepcionalidade de porte e localização. Não foi o que ocorreu, optando-se com onerar os munícipes e a Prefeitura com análises complexas mesmo para empreendimentos de pequeno porte. Estas análises complementares resultarão caras, demoradas e

passíveis de avaliações subjetivas, trazendo um forte componente de insegurança para os interessados em construir e empreender no Município.

### **Excesso de controles e de burocratização**

Ao aumento da complexidade das regulamentações do parcelamento, ocupação e uso do solo, o projeto de lei soma o aumento de procedimentos de análise, aprovação e fiscalização, que gerarão a necessidade de crescimento do número de funcionários municipais e dos prazos de processos que poderiam ser muito mais simples. Os ônus mais uma vez recairão sobre os contribuintes e empreendedores. É especialmente preocupante o excesso de atribuições propostas para serem cumpridas pela Secretaria de Planejamento e pela futura Secretaria de Meio Ambiente, frente ao seu dimensionamento atual e num momento de crise econômica e queda generalizada de arrecadação.

No quesito meio ambiente, o projeto de lei cria inúmeros procedimentos de análise superpostos aos já existentes a nível estadual com objetivos totalmente similares, ao invés de propor o aparelhamento da Prefeitura para cumprir atribuições legais de análise e licenciamento ambiental, sem os ônus de duplicidade de licenciamento para os contribuintes e empreendedores.

### **Ruptura radical com o histórico do planejamento**

As proposições do projeto de lei do PDP representam uma ruptura radical no histórico do planejamento da cidade. O próprio processo de finalização do projeto do PDP, que era previsto para estar encerrado no início de 2016 e teve que ser estendido por vários meses, é um demonstrativo das dificuldades advindas dessa ruptura. Nas muitas revisões do projeto de lei feitas dentro do processo participativo, foi identificada uma enorme quantidade de pontos conflitantes, de falta de clareza de conceitos, de problemas de operacionalização e de efeitos colaterais não considerados nas primeiras versões.

Vemos como praticamente certo que, na entrada em operação do novo Plano, muitos problemas ocorrerão para sua aplicação, seja por dificuldade de compreensão das novas regras por parte dos cidadãos e funcionários, por insuficiência de quadros e falta de treinamento prévio das equipes técnicas e burocráticas da Prefeitura, ou por sobrecarga de análises de questionamentos técnicos e jurídicos. Haverá grande prejuízo para cidadãos e empreendedores e, conseqüentemente, toda a cadeia produtiva ligada à construção civil.

### **Proposta de transição entre os planos**

Seria conveniente que o Plano fosse acrescido de um cronograma de implantação gradual, para minimizar os problemas e não impor entraves adicionais aos já estabelecidos pela crise econômica gravíssima que estamos atravessando. A fim de permitir essa assimilação do novo plano e evitar uma

ruptura tão brusca com o planejamento anterior, se faz necessária uma regra de transição para a sucessão e encadeamento entre a norma anterior e o novo Plano Diretor. A transição planejada permite um dinamismo à ordenação da cidade e evita um choque urbanístico, jurídico e econômico. Ou seja, ameniza o impacto na cidade entre dois planos tão divergentes.

Sem essa transição, a sociedade jundiaense sofreria um choque na economia ante a situação de insegurança jurídica. Será instaurada uma incerteza no mercado, não só aos grandes e pequenos empreendedores, mas, sobretudo a muitas famílias que, por exemplo, adquiriram lotes com a garantia de autorização de certo uso e ocupação do solo.

Ante a incerteza no mercado, muitas empresas enfrentarão dificuldades pela falta de definição de continuidade de processos. O setor industrial é importantíssimo e, junto com o setor de serviços, forma a base da economia da nossa cidade. Assim, é preciso ter regras claras e precisas.

É o que temos a dizer na intenção de mais uma vez oferecer nossa contribuição ao processo de produção do novo Plano Diretor, que entra em sua fase final com sua apreciação democrática pela Câmara dos Vereadores, composta por representantes eleitos por toda a população.

Jundiaí, 25 de maio de 2016.

PROEMPI