

## **Ao Conselho do IPLAN**

**Prezados Sr João Francisco Carneiro Chaves, Sr Marco Aurélio Moro, Sr Jarbas Goes, Sr Juarez Alves, Sr Celso Augusto Sant'Anna**

Em resposta ao Parecer Técnico Final – EIV/RIVI do Protocolo 06/2021, Processo 5847/2021, proposto por JFR Empreendimentos Imobiliários, do empreendimento localizado na Rua Braulina Carneiro Quadros, no Bairro Ronda, venho, mui respeitosamente, apresentar informações e pontos de vista que podem impactar na pedida desse régio conselho para a aprovação do presente Estudo de Impacto de Vizinhança.

A título de contextualização, explano que as fundações dos valores e possibilidades do empreendimento estão muito mais alinhadas aos desejos pessoais dos donos do imóvel do que a uma viabilidade econômica e financeira para o terreno. Não é necessário que sejam citados nomes de incorporadoras residenciais para estabelecer uma justa comparação entre o adensamento populacional (número unidades, moradores, etc) praticado pelo mercado local e o adensamento proposto por esse empreendimento. Verifica-se tal ponto em terrenos de tamanho similares, não muito distante, como por exemplo, na Santa Paula, como também em terrenos menores, onde as circunstâncias mercadológicas elevam ainda mais o aspecto do adensamento em detrimento da execução duma arquitetura mais harmoniosa, espaçosa e respeitosa ao espaço necessário para o desenvolvimento sadio da vida humana.

Não se trata de sobrevalorizar o nosso empreendimento em detrimento dos existentes, mas apenas de demonstrar a diferença fulcral entre eles. Como bem podem imaginar, muito fácil talvez fosse negociar com tais incorporadores o terreno, e eles fariam justamente um projeto de elevado adensamento de forma a maximizar o lucro financeiro sobre o terreno e a construção. É muito provável que sob o ponto de vista financeiro, eles estão muito mais corretos do que nós, porém por conta do liame sentimental dos empreendedores com o terreno, o aspecto financeiro não é o único a ser levado em conta.

Evidentemente que o projeto submetido inicialmente há de sofrer modificações sutis para valorizar o aspecto da vida humana e considerar os pormenores da mais alta Arquitetura, tudo isso sem desapegar-se da mais racional Engenharia construtiva.

Isto posto, verifiquemos a grande oportunidade para a micro e macrorregião da nossa cidade que temos ao analisar o que quer se construa nesse terreno. Inserido na região

administrativa da cidade, e situado há não mais do que cinco minutos do centro da cidade, trata-se duma grande oportunidade de mitigar os impactos de uma cidade espalhada, que demanda longas estruturas de atendimento para esgoto, água potável, transporte público, dentre tantas outras.

Com todo o esforço que a Prefeitura realizou nos últimos anos, aproveitando para elogiar o valoroso serviço que tanto os srs quanto vossos colegas tem realizado nessa região, bem como a acertada decisão de dar maior importância a esse eixo da cidade; parece-me que coroar a região com a disponibilidade dessa localização tão central para toda essa população considerada é um grande alívio para o planejamento da cidade, que já conta com toda infraestrutura nessa região, e eliminará a necessidade de levar os custos para outras regiões mais afastadas da cidade. Parece unânime a opinião dos mais versados Urbanistas do país e do exterior de que o grande desafio do aproveitamento da estrutura existente é muito mais frutífero do que a criação de novas estruturas; e nesse sentido, todos os cidadãos ganharão muito mais com a exploração racional do uso e ocupação do solo.

Nessa linha é que gostaria de pedir, mui humildemente, a atenção dos senhores para o ponto de vista de que à medida que aproximamos os novos empreendimentos de nossa estrutura, já estamos mitigando e compensando quaisquer impactos que possamos imaginar. É claro que todos pontagrossenses queremos e ficamos felizes de ver as melhorias que confiamos a Prefeitura para fazer, tais como asfaltamento, semaforização inteligente, sistemas de monitoramento e outras tantas melhorias que tem sido executadas pela cidade. Entretanto, entendemos que parece muito mais justo solicitar tais melhorias àqueles que consideram seus empreendimentos sem considerar o impacto destes na cidade, inclusive às vezes preferindo localizações mais afastadas única e exclusivamente pelo preço do terreno, claro que sem considerar o custo para todos os cidadãos (tanto os que lá morarão, quanto os que de tão longe, nunca chegarão perto, mas terão de arcar com tais custos). Com surpresa foi que descobri que as medidas solicitadas custariam mais de um milhão de reais, inviabilizando por completo toda a iniciação do projeto como imaginamos.

Por esses principais motivos é que solicitamos a possibilidade de lançar um novo olhar ao Termo de Compromisso solicitado, de maneira que consigamos executar esse empreendimento de forma paulatina, aos poucos, sem a pressão de rentabilizar financeiramente o terreno ao máximo e outras pressões que acabariam impactando significativamente na qualidade do projeto e nos levariam a situações que em nossa

humilde opinião, seriam menos agradáveis aos presentes e futuros pontagrossenses impactados por tal empreendimento.

Nesta linha, gostaria de solicitar:

- Retirada da instalação de sistema de monitoramento na UBS Roberto Portela
- Retirada da instalação e atualização dos sistemas semafóricos
- Retirada dos recapes asfálticos e sinalizações viárias

E nos permitam as seguintes medidas para valorização da cidade e do nosso entorno:

- Estabelecimento dum centro de equinoterapia ou atividade com animais com fim similar, tão importante para nossos pontagrossenses ditos especiais; por prazo longo, a ser realizado no próprio terreno, de forma voluntária e gratuita aos usuários
- Estabelecimento de projeto de lavoura orgânica realizada com a mão de obra em situação especial (imigrantes venezuelanos/ucranianos/haitienses ou de qualquer nacionalidade, carcerários com bom comportamento, idosos ou crianças em situações críticas) também no próprio terreno, com o objetivo de manter vivo os valores e cultura ancestral, e reabilitar aqueles que assim necessitarem, para a vida em sociedade; e ainda estimular o convívio com a natureza ensinando o valor da disciplina, da paciência, da persistência, dentre outros.

Nesse interim, não seria problema se estabelecermos essas atividades para junto do alvará de construção das torres, permitindo apenas livre de compensação a construção da parte comercial, que advoga para o mesmo fim ao disponibilizar o espaço para atividades que visam atender os moradores da região.

Agradeço a vossa atenção e sinceramente espero que nos auxiliem a realizar todos esses projetos com aspectos humanizados, e que podem ser tão bons para nossos cidadãos.

Subscrevo-me para maiores informações que se façam necessárias.

Respeitosamente, em nome de JFR Empreendimentos Imobiliários,

24 de Março de 2022

Rodrigo Barbur Carneiro

41 99871 5854