

### 3. Justificativa do Empreendimento

O objetivo deste capítulo é apresentar a justificativa para a decisão do empreendedor, a **AlphaVille Urbanismo S.A.**, de implantar em Jundiaí o empreendimento, **“Loteamento AlphaVille Jundiaí”**.

O loteamento em tela, cujo uso principal é o residencial, é destinado principalmente ao segmento de renda média da população e visa atender, como se verá na sequência, a demanda existente em Jundiaí.

A decisão empresarial de implantar empreendimentos dessa natureza leva em consideração, entre outros, os seguintes fatores mercadológicos:

- As características socioeconômicas da região onde será implantado, considerando nesse caso aspectos relacionados à demografia (crescimento e concentração populacional), à dinâmica econômica local e regional, o crescimento urbano, as condições de infra-estrutura, com destaque às condições de acesso e de interligação, entre outros. Esses fatores aqui mencionados estão em detalhe apresentados e analisados no Capítulo de Diagnóstico Ambiental – item meio socioeconômico - e permitem a configuração de um quadro referencial sobre a pertinência da inserção desse empreendimento no Município de Jundiaí;
- Os planos, programas e projetos co-localizados a serem implementados pela iniciativa privada e pelo poder público na região de inserção do empreendimento e que podem fazer aumentar o interesse na aquisição de lotes nessa região.

As características promissoras de empreendimentos dessa natureza em Jundiaí em relação aos fatores mencionados acima foram identificadas pelo empreendedor que, ao planejar esse empreendimento, em consonância com as posturas de Planejamento Municipal e de Preservação Ambiental, como de hábito o faz, considera sempre a perspectiva de retorno comercial de seus investimentos baseado num conhecimento (em alguns casos empírico) do mercado a ser atingido.

A experiência do empreendedor com esse tipo de empreendimento transcende as fronteiras nacionais, como o atesta sua atuação com o lançamento em Portugal dos empreendimentos Quinta da Beloura localizado em Sintra e o Quinta dos Alcoutins localizado em Lisboa. No Brasil, entre outros lançamentos do empreendedor, têm-se os seguintes loteamentos:

- AlphaVille Lagoa dos Ingleses (Nova Lima, Região Metropolitana de Belo Horizonte);
- AlphaVille Conde (Barueri São Paulo);
- AlphaVille Graciosa (Pinhais, Região Metropolitana de Curitiba);
- AlphaVille Flamboyant (Goiânia);
- AlphaVille Salvador (Salvador);
- AlphaVille Fortaleza (Eusébio, Região Metropolitana de Fortaleza);

- AlphaVille Londrina (Londrina);
- AlphaVille Maringá (Iguaçu, Região Metropolitana de Maringá);
- AlphaVille Pinheiros (Pinhais, Região Metropolitana de Curitiba);
- AlphaVille Cuiabá (Cuiabá);
- AlphaVille Flamboyant – Loteamento Araguaia (Goiânia);
- AlphaVille Litoral Norte (Camaçari);
- AlphaVille Gramado (Gramado, Rio Grande do Sul).

Próximo à Jundiaí, em Campinas, o empreendedor conta com um empreendimento implantado: o “AlphaVille Campinas” – situado na interligação rodoviária com Mogi Mirim, e um em implantação, o “Loteamento AlphaVille Dom Pedro”, localizado na rodovia Dom Pedro I, altura do km 132, nas proximidades do entroncamento dessa rodovia com a ligação Campinas - Mogi Mirim, a rodovia Adhemar Pereira de Barros. O empreendimento “AlphaVille Campinas” teve sua comercialização quase que total, no momento de seu lançamento, confirmando assim o interesse e demanda por empreendimentos imobiliários dessa natureza, notadamente com relação à presença do empreendedor **AlphaVille Urbanismo S.A.** que, como exposto, tem sua atuação associada a empreendimentos de sucesso. Além desses dois últimos empreendimentos mencionados, na mesma cidade de Campinas está em processo de licenciamento ambiental no DAIA os empreendimentos: “AlphaVille Dom Pedro 2 e Dom Pedro 3”, contíguos ao “AlphaVille Dom Pedro”, já mencionado.

Sob a ótica da dinâmica socioeconômica é importante considerar alguns aspectos relacionados às condições de inserção do empreendimento pretendido no território de Jundiaí, sempre ressaltando que esses aspectos serão abordados com maior profundidade e direcionamento no Capítulo 7 de *Diagnóstico Ambiental* deste EIA.

O Município de Jundiaí faz parte da 5ª Região Administrativa do Estado de São Paulo, cuja sede é Campinas, perfazendo em 2005 os 32 Municípios que a compunham, uma população estimada pela Fundação SEADE, em 5.916.224 habitantes. Jundiaí é sede da Região de Governo do mesmo nome, a qual abrigava em 2005 uma população de 641.728 habitantes (dados da Fundação SEADE). Esta Região de Governo é composta pelos seguintes Municípios: Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Itatiba, Itupeva, Jarinu, Jundiaí, Louveira, Morungaba e Várzea Paulista (ver **Figura 3.1** a seguir). Desses Municípios o mais populoso é Jundiaí que tinha, naquele ano, uma população de 349.938 habitantes; o que representava 46% da população dessa Região de Governo, mais do que o triplo da população de Várzea Paulista, o único Município dessa Região, fora Jundiaí a ter uma população superior a 100.000 habitantes; evidenciando assim a importância de Jundiaí na região da qual é sede.

Entre 1980 e 2006 a população da Região de Governo de Jundiaí aumentou em 359.046 pessoas, sendo que Jundiaí absorveu a maior parte deste crescimento, aumentando no período sua população em 91.610 habitantes. O segundo Município da

Região, cuja população mais cresceu foi Várzea Paulista aumentando sua população no período em 72.065 estando fisicamente conurbada com Jundiaí, vetor sudeste, sendo seu crescimento considerado uma extensão desse último.

Jundiaí dista pouco mais de 50 km da cidade de São Paulo, à qual está ligada pelas rodovias Anhangüera e Bandeirantes. Sua malha rodoviária permite acesso a qualquer ponto do Brasil.

A **Figura 3.2**, na seqüência, apresenta as principais rodovias Federais e Estaduais, que ligam Jundiaí ao restante do país. Importante destacar que Jundiaí está a aproximadamente 30 km do Rodoanel Mário Covas, que hoje tem o trecho sudoeste concluído, unindo as rodovias Bandeirantes, Anhangüera, Castelo Branco, Raposo Tavares e Regis Bittencourt, estando em obras o trecho sul, que interligará essas rodovias à via dos Imigrantes e à via Anchieta, facilitando ainda o acesso, por outras vias, também à rodovia dos Trabalhadores e à via Dutra.

O conjunto viário que interliga Jundiaí ao restante do país, torna a cidade uma excelente opção locacional, qualquer que seja a finalidade desejada.

Jundiaí também está a menos de 40 km do aeroporto de Viracopos, o segundo aeroporto do país em termos de movimentação de carga, com vôos para todo o Brasil e para os cinco continentes. Além disso, em termos de transporte aéreo, Jundiaí tem seu próprio aeroporto que permite o atendimento à aviação executiva.

Em termos de transporte ferroviário Jundiaí é atendida para transporte de carga pela ALL - América Latina Logística e MRS Logística.

Graças à sua localização e sistema de transportes que a serve, a cidade de Jundiaí nos últimos anos tem se firmado como um centro de logística, sendo que a Prefeitura incentiva essa função, com a redução do ISS – Imposto Sobre Serviços para essa atividade.

No aspecto econômico Jundiaí possui um dos maiores parques industriais da América Latina, detendo 4,26% do PIB da indústria paulista e 53,42% do PIB de sua Região de Governo. A localização do Município atravessado pelas vias Anhangüera e Bandeirantes, sua proximidade ao Rodoanel Mário Covas e ao Aeroporto de Viracopos, favorecem fortemente a localização de indústrias no Município, atraindo população para a cidade, o que estimula a demanda por moradia.

Em termos de uso do solo, a área urbana de Jundiaí corresponde a apenas 26% do território do Município, havendo restrições ambientais à expansão de sua zona urbana pelo fato da totalidade do Município estar inserida em APA e de toda sua macrozona rural ser constituída por áreas destinadas à conservação. Pelo lado sul o desenvolvimento urbano é limitado pela Serra do Japi, área de preservação e tombada e ao norte é limitado pela bacia do rio Jundiaí – Mirim principal manancial de abastecimento da cidade.

Assim, a direção do crescimento preferencial é a do eixo das principais rodovias que cortam o Município: as vias Anhangüera e Bandeirantes.

A limitação em termos de expansão urbana e as possibilidades de crescimento da cidade pela sua localização privilegiada permitem prever uma situação de pressão sobre o mercado imobiliário local, com reflexos na necessidade de geração de ofertas para os mais diversos padrões de ocupação e de moradias.

Um indicador da demanda de lotes em Jundiaí, que corrobora a afirmação anterior, são os empreendimentos imobiliários em curso, entre outros, o Condomínio Veduta, junto à rodovia João Cereser.

Assim a decisão do empreendedor de implantar esse empreendimento em Jundiaí justifica-se pela existência pelo menos de uma pressão potencial de mercado que, se não atendida, exacerbará uma demanda reprimida, o que teria como consequência um aumento dos custos de moradia, e possivelmente uma intensificação do crescimento urbano de Várzea Paulista, que tem sido o extravasado natural do crescimento de Jundiaí, com reflexos negativos na qualidade de vida naquela cidade.

Outro aspecto a ser considerado, que justifica a implantação desse empreendimento em Jundiaí, são os projetos co-localizados previstos para essa cidade. Assim em termos de investimentos privados três empresas do Município: a Fidelity, a Foxcom e a Yutaka do Brasil deverão criar mais de três mil empregos entre 2007 e 2009. Por seu turno do ponto de vista de investimentos públicos vai tomando forma o projeto do Trem Expresso Bandeirante, uma ferrovia de 93 km unindo São Paulo a Campinas, com uma parada em Jundiaí, próxima ao centro, sendo que no futuro esta linha interligará os aeroportos de Viracopos e Guarulhos. Com a implantação deste projeto, aumentará a mobilidade das pessoas no eixo Campinas, Jundiaí e São Paulo, o que deverá trazer mudanças tanto para a economia, quanto para ocupação do Município, favorecendo inclusive a migração pendular, o que pode levar a um crescimento da demanda habitacional em Jundiaí. Ainda em termos de investimento público, seguem as obras do Rodoanel Mário Covas o que também permitirá uma maior mobilidade das pessoas favorecendo também a migração pendular, o que também pode levar a uma maior demanda habitacional em Jundiaí.

Um outro aspecto a ser considerado quanto à justificativa do empreendimento é a questão urbana em Jundiaí. Como já foi visto apenas 26% da área do Município é urbana havendo dificuldades para esta expansão, sendo o curso das rodovias uma possibilidade para essa expansão. A área prevista para implantação do empreendimento, apesar de manter até hoje características de ocupação rural, está dentro do perímetro urbano da cidade, sendo considerada um vazio urbano no estudo realizado em 2003 para embasar a revisão do Plano Diretor de Jundiaí. Segundo esse Plano essas áreas são passíveis de parcelamento e

edificação compulsórios, com o fim de se chegar a um desenvolvimento urbano adequado no Município.

Assim a localização do empreendimento, entre as vias Anhangüera e Bandeirantes, o fato dessa ser uma área urbana com uma atividade agrícola totalmente decadente, como se verá no diagnóstico socioeconômico, e a dificuldade para que o Município possa ampliar sua área urbana, revestem a realização do empreendimento de um interesse que supera o interesse meramente privado.

Desse modo os fatores mercadológicos considerados e a possibilidade de estruturação urbana que a realização do empreendimento representa justificam plenamente a decisão de implantar o empreendimento nessa porção do território de Jundiaí.