

Puxado por construção habitacional, Bauru terá R\$ 2 bi em investimentos

Esse é o montante, segundo estimativa feita pela Seplan a pedido do JC, que novos empreendimentos injetarão até 2025

MARCELE TONELLI

Impulsionada pelo setor da construção civil habitacional, Bauru deve registrar, nos próximos três anos, investimentos na ordem de R\$ 2 bilhões decorrentes de novos empreendimentos. A estimativa foi feita pela Secretaria do Planejamento (Seplan) a pedido do JC e tem como base a possibilidade de aprovação e execução de dezenas de grandes projetos que, hoje, tramitam pela pasta. São propostas com altos orçamentos previstos, como novos conjuntos habitacionais, loteamentos, condomínios residenciais, parcelamento de terras em glebas e construção de novas empresas, indústrias e instituições.

Atualmente, cerca de 250 projetos com iniciativas consideradas de grande monta transitam pelas diretorias de Planejamento

(Deplan) e de Uso e Ocupação do Solo (Duos), órgãos responsáveis pelas aprovações na Seplan. Se passarem por todas as etapas e saírem do papel, esses empreendimentos ajudarão a movimentar a economia local.

Titular da pasta, Nilson Ghirardello, detalha que, hoje, os maiores investimentos anunciados estão concentrados nas regiões Norte e Sul da cidade (**leia mais na página ao lado**).

O secretário ressalta que o fenômeno é uma das consequências do "boom" de iniciativas empresariais no setor de habita-

ção, observada nos últimos 10 anos. "Estamos em uma nova e muito próspera fase. Felizmente, a cidade tem passado por um surto de crescimento. O mercado imobiliário se desenvolveu demais nos últimos tempos. Vemos até moradores de municípios vizinhos optando por fazer investimentos em Bauru, como comprar um imóvel, por exemplo, porque o nosso potencial de mercado é grande e há mais possibilidade de retorno", avalia.

"Aliás, a região também tem crescido bastante. E vemos tudo isso como algo muito positivo, porque Bauru é e continuará um polo regional significativo. Afinal, é para cá que as pessoas se deslocam para estudar ou se consultar com médicos. Então, é importante que esse crescimento da cidade ocorra junto com o da região", acrescenta o secretário.

Dos cerca de 250 projetos em

Lentidão e expectativa

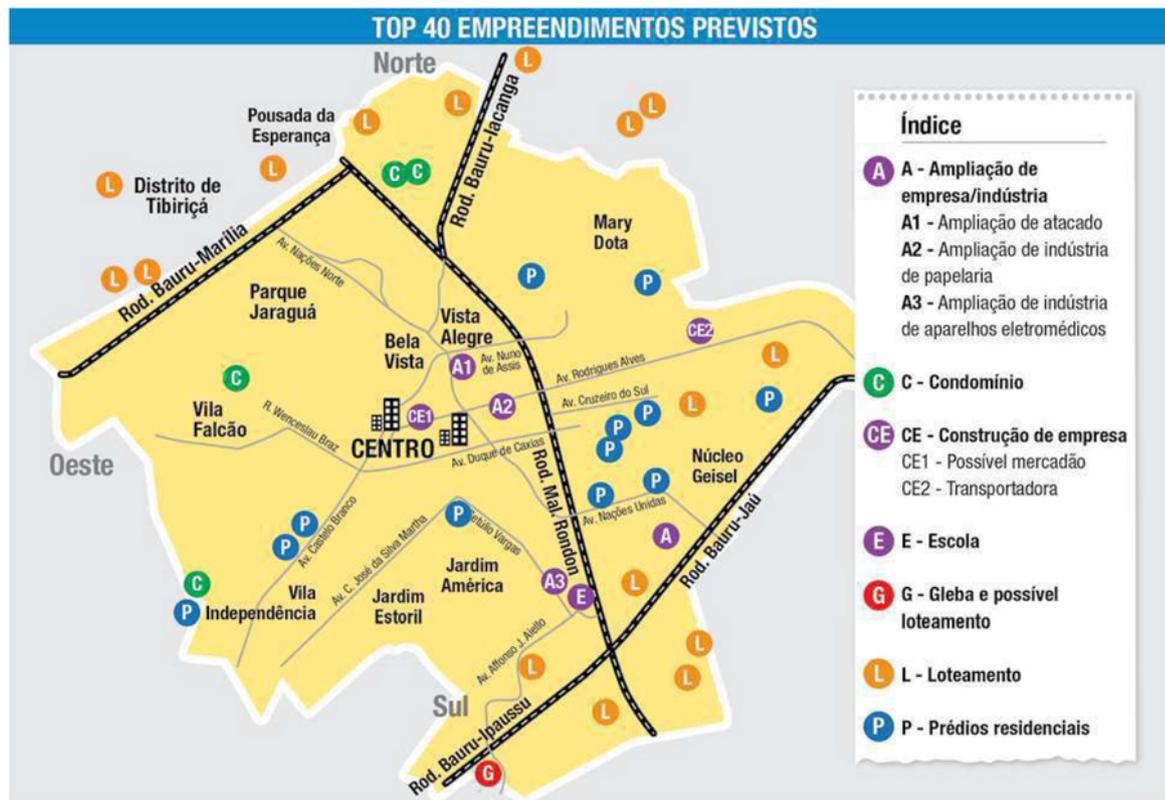
Se, por um lado, esses investimentos estão na lista para movimentar a economia bauruense, por outro, há reclamação sobre a lentidão de serviços na Seplan. Conforme o JC tem noticiado, a pasta é alvo de críticas e enfrenta um grande desafio, dada a alta demanda de pedidos de aprovações e o desfalque de profissionais. A secretaria sofre ainda com o sistema digital interno precário da prefeitura, que carece de modernização. Mesmo diante das dificuldades, Nilson Ghirardello diz que Bauru está na média de outras cidades do mesmo porte em números de aprovações de projetos, com espera média de 40 dias. Segundo ele, há expectativa de melhorias após a implantação do chamado alvará autodeclaratório, que seria voltado aos empreendimentos de até 150 metros quadrados. O sistema ajudaria os analistas da pasta a otimizarem aprovações menores, passando a se dedicarem aos projetos maiores, como os citados na reportagem.

EM TRAMITAÇÃO

Cerca de 250 projetos de grande monta transitam nas diretorias da Seplan

andamento na Seplan, a pasta lista 40 como os mais significativos em termos de investimento (**confira no mapa abaixo**). Os

nomes das empresas responsáveis pelos empreendimentos elencados, contudo, não foram divulgados pelo município.



Crescimento nas zonas Norte e Sul se destaca, afirma titular da Seplan

Com perfis distintos no ramo imobiliário, as duas regiões se sobressaem em novos empreendimentos entre as demais

MARCELE TONELLI

Em Bauru, as regiões Norte e Sul são as que mais crescem e se destacam em termos de novos investimentos, segundo o titular da Seplan, Nilson Ghirardello. Ele explica que ambas vivem um processo de expansão imobiliária, mas com diferentes perfis de empreendimentos dadas as características socioeconômicas de cada localidade.

Com ampliação alavancada pelo desmembramento de fazendas, a Zona Norte teve glebas de terras incorporadas recentemente ao perímetro urbano. Com isso, a área passou a receber conjuntos habitacionais populares, especialmente atrás do bairro Quinta da Bela Olinda.

“As construtoras vão comprando as áreas e, aos poucos, trazendo os projetos para a Seplan. São vários os empreendimentos de casas populares em processo de aprovação por lá. Geralmente, são imóveis de dois quartos com total de 50 metros quadrados. Há uma demanda muito expressiva na cidade para esse tipo de habitação e, por isso, as empresas querem investir”, comenta Ghirardello. A previsão é de que, em até dois anos, os projetos de habitação naquela área comecem a sair do papel.

VILA AVIAÇÃO

Já a Zona Sul, especialmente nas imediações da Vila Aviação, também se destaca, apesar do crescimento ser ainda um pouco mais lento do que o da Zona Norte.

CARACTERÍSTICAS

Zona Norte tem viés mais social; já o perfil da região Sul é mais econômico

Ghirardello, que também é arquiteto, professor universitário e pesquisador, conta que o fenômeno se deve ao processo de ocupação territorial. Isso porque muitas glebas daquela região, explica ele, foram loteadas ainda na década de 40, quando a lei previa ser de responsabilidade integral do município prover as condições de moradia ao loteamento, o que nunca ocorreu. A falta de estrutura na Vila Aviação B (localizada próxima ao Trevo da Eny) ainda hoje é um desses exemplos.

“Pode notar que a ocupação ali é rarefeita. Hoje, a lei é diferente, não existe mais loteamento sem infraestrutura”, enfatiza o secretário.

Outra característica marcante da Zona Sul é o alto custo da localização, o que faz com que o processo de ocupação obedeça a um viés mais econômico do que social. Circundada por empreendimentos de alto padrão, possui o metro quadrado avaliado em torno de R\$ 1 mil, mais do que o dobro do preço aplicado em outras regiões.

“Temos recebido propostas de empreendimentos de grandes lotes abertos e outros com controle de acesso por lá. São torres de uso misto, comerciais e residenciais. Uma característi-

ca diferente do que, até então, se observava naquela região, que, hoje, é mais ocupada por condomínios fechados e horizontais. Algumas propostas preveem até pequenos shoppings, que visam não só a integração da vizinhança, mas suprir a carência por supermercados, por exemplo”, observa o secretário.

CENTRO

O Centro também é visto como área potencial aos empreendimentos. Ghirardello cita, inclusive, que há interesse de empresas em investir em moradias populares em torres por lá.

Porém, para que sejam viáveis, o secretário diz que seria necessária a alteração da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, permitindo, por exemplo, prédios sem garagem, considerando que os terrenos não são grandes.



Titular da Seplan, Nilson Ghirardello detalha perfis de cada região

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal da Cidade - Bauru/SP

Seção: Expansão e Desenvolvimento **Página:** 4 e 5