

Retranca	Redator	Cliente	Lauda

Corpo	Tipo	Medida

DIÁRIO DO COMÉRCIO

"CONSULTORIA"
SÃO PAULO - SP
27.08.97

270 MIL IMÓVEIS VAZIOS EM SP

A cidade de São Paulo tinha no ano passado cerca de 270 mil imóveis vazios, que seriam suficientes para abrigar quase um milhão e meio de pessoas. De acordo com os dados preliminares fornecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), com base na contagem populacional de 1996, cerca de 10% dos 2.708.845 imóveis localizados no município estão desocupados.

O total de imóveis vazios supera metade do déficit habitacional da cidade, calculado em 497 mil moradias pela Secretaria municipal da Habitação.

A quantidade de imóveis vagos supera também a produção imobiliária na cidade nos últimos cinco anos, que foi de cerca de 200 mil unidades. "A impressão é que o mercado produz apenas para a faixa social da população que já está inserida no mercado", avalia a arquiteta Helena Menna Barreto Silva, do Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

Paradoxalmente, as áreas em que houve o maior número de lançamentos imobiliários nos últimos anos são aquelas que tiveram taxas de crescimento negativo entre 1991 e 1996, segundo os dados do IBGE. Os bairros que mais cresceram na cidade nesse período são aqueles localizados no extremo Leste, extremo Norte e extremo Sul da cidade, onde predominam ocupações irregulares e loteamentos ilegais.

A exclusão social na área da

habitação é tema de um estudo desenvolvido por Helena e Carolina Maria Pozzi de Castro, financiado pela organização não-governamental americana Lincoln Institute of Land Policy. "A população de mais baixa renda e a população de classe média muda para bairros mais baratos por não ter como pagar o aluguel", comenta.

Segundo Roberto Capuano, do Conselho Regional de Consultores de Imóveis (Creci), estão sendo abandonados os imóveis com aluguéis na faixa de R\$ 1.000, que representam cerca de 80% do total. "Os mais baratos continuam muito procurados", afirma.

Essa parcela de imóveis, com aluguéis em torno de R\$ 250, R\$ 300, tiveram aumento de 30% nos últimos 18 meses. "As construtoras não produziram imóveis populares por mais de 30 anos e um segmento da sociedade acaba sendo empurrado para o mercado informal".

Para Helena Menna Barreto, a possibilidade da denúncia vazia, permitida pela nova lei do inquilinato, de outubro de 1991, e o aumento no valor dos aluguéis após o Plano Real, dificultou a vida dos inquilinos, aumentando ainda mais a quantidade de imóveis residenciais vazios na cidade. "Uma das possíveis soluções para o problema é taxar terrenos e imóveis vazios, tornando menos vantajoso mantê-los vazios", propõe. "Com os aluguéis mais baixos, os imóveis seriam ocupados".