

# São Paulo tem 270 mil imóveis desocupados

Dados são do IBGE, com base na contagem populacional de 96; total supera metade do déficit

ROGERIO WASSERMANN  
Especial para o Estado

A cidade de São Paulo tinha no ano passado cerca de 270 mil imóveis vazios, total que seria suficiente para abrigar quase 1,5 milhão 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. O número foi 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 (LabHab/FAU-USP).

**Lançamentos** — Paradoxalmente, as áreas de São Paulo 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 neste período são aqueles localizados nos extremos leste, norte e 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. A pesquisa é financiada pela organização não-governamental norte-americana Lincoln Institute of Land Policy. "A população de mais baixa renda e de classe média muda para bairros mais baratos por não ter como pagar o aluguel", comenta Helena.

**"Mais baratos"** — De acordo com Roberto Capuano, integrante do Conselho Regional de Consultores de Imóveis (Creci), estão sendo abandonados os imóveis cujos aluguéis se encontram na faixa de R\$ 1.000,00, que representam cerca de 80% do total. "Os mais baratos continuam muito procurados", afirma.



Prédios da cidade: quantidade de imóveis vagos supera a produção imobiliária de cinco anos

Essa parcela de imóveis, cujos aluguéis ficam em torno de R\$ 250,00 a R\$ 300,00, teve aumento de 30% nos últimos 18 meses no Município. "As construtoras não produziram imóveis populares por mais de 30 anos e um segmento da sociedade acaba sendo empurrado para o mercado informal", afirma Capuano.

Há ainda quem não veja a existência de imóveis vagos na cidade como um problema. "O equilíbrio entre oferta e demanda faz os preços se estabilizarem", avalia Sergio Luiz Abrantes Lembi, vice-presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação

e Administração de Imóveis (Secovi). "Numa economia estabilizada, uma taxa de ocupação de 85% já pode ser considerada boa."

**Maior número** — Lembi diz não ter nenhum dado concreto sobre o índice de ocupação dos imóveis na cidade, mas acredita que existe hoje o maior número de imóveis vagos em toda a história.

"Antes do Plano Real, os aluguéis eram reajustados duas vezes por ano, mas o preço era corroído pela inflação, tornando-se barato", explica o vice-presidente. "Hoje, com os preços reais, inquilinos de situa-

ção financeira razoável têm preferido comprar imóveis e os de mais baixa renda têm migrado de imóveis mais caros para imóveis mais baratos."

**Dificuldades** — 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 depois do Plano Real dificultaram a vida dos inquilinos, aumentando ainda mais a quantidade de imóveis residenciais vazios na cidade de São Paulo.

"Uma das possíveis soluções para o problema é taxar terrenos e imóveis vagos, tornando menos vantajoso mantê-los vazios", propõe a arquiteta. "Com os aluguéis mais baixos, os imóveis seriam ocupados mais facilmente."

**EXCLUSÃO SOCIAL É TEMA DE ESTUDO DE ARQUITETA**