

Região tem 110 mil domicílios vagos, 80% a mais que em 2010

Região tem 110 mil domicílios vagos, 80% a mais que em 2010

Censo do IBGE aponta que 9,8% dos imóveis no Grande ABC estão desocupados; aquecimento do mercado imobiliário é uma das causas, dizem especialistas

THAINÁ LANA
thainalana@dgabc.com.br

O número de domicílios vagos no Grande ABC aumentou 80% em 12 anos, segundo dados do Censo Demográfico 2022, divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). No ano passado, 110.490 imóveis desocupados foram contabilizados na região, enquanto em 2010 eram 61.278.

As sete cidades possuem, juntas, 1.121.207 unidades particulares ocupadas, conforme o levantamento. As edificações ociosas representam 9,8% do total. O IBGE define como domicílio vago aquele que não estava sendo usado como moradia no momento da entrevista, mesmo que tenha sido ocupado posteriormente.

O estudo detalha ainda as unidades habitacionais privadas entre vagas (que não há moradores) e ocasionalmente ocupadas (aqueles são utilizadas para férias, descanso nos fins de semana ou para outros fins). Somando as duas categorias, o Grande ABC tem 233.995 casas ou apartamentos sem pleno uso de suas funções sociais, conforme estabelece a Constituição Brasileira de 1988.

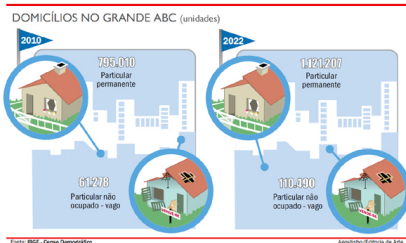
Especialistas ouvidos pelo Diário afirmam que a alta de unidades ociosas neste período não foi expressiva o suficiente para demonstrar alguma mudança significativa no comportamento da ocupação das moradias na região. Isso porque, de 2010 a 2022, o número de edificações privadas cresceu 55%, passando de 795.010 para 1,1 milhão.

O coordenador de divulgação do Censo 2022, Wagner Silveira, explica que o percentual de construções vagas no ano passado foi menor que o levantamento do IBGE em 2000. No início do século, 10,3% dos domicílios estavam desocupados e, em 2010, o volume chegou a 7,1%.

"Normalmente, em períodos de expansão imobiliária, si-



DESOCUPADOS. Região tem mais de 110 mil imóveis vagos; ociosidade pode ser considerada demanda normal de mercado, dizem especialistas



Fonte: IBGE - Censo Demográfico

Legenda: Edificações de ABC

tução que estamos verificando agora, temos muitos apartamentos aguardando a ocupação por parte dos novos moradores ou unidades que estão disponíveis para venda. Nos dois casos, os domicílios são considerados vagos", pontua Silveira.

Dânia Brajato, pesquisadora do Lepur (Laboratório de Estudos e Projetos Urbanos e Regionais) da UFABC (Universidade Federal do ABC), cita que outros fatores justifi-

cam o volume de casas ou apartamentos desabitados. Especulação imobiliária, novos empreendimentos, abandono e estoque vago, para compra, venda e locação, são algumas das causas para a alta de novas construções e de unidades vagas.

"A taxa de vacância, espaços sem ocupação de um determinado empreendimento imobiliário, pode chegar de 6% a 8% do total de edificações ociosas. É um estoque de imóveis

para quem vai comprar ou alugar, é a lógica de mercado. A alta nos dados pode ser explicada por um conjunto de fatores,

entre eles, e talvez o principal, o aumento de construções, incentivada também por programas habitacionais. Acredito que tenham mais imóveis vazios do que abandonados", considera a pesquisadora, que é arquiteta e urbanista, com doutorado em planejamento e gestão do território.

A arquiteta Priscila Tressino, do escritório PB Arquitetura, de São Caetano, esclarece que os municípios da região possuem características de cidades dormitórios. "Muitas pessoas moram aqui e trabalham no metrô, por exemplo, que incentivam a população a sair do Grande ABC para morar na Capital", diz.

Outro ponto destacado pela especialista é a mudança demográfica na região, que passará por envelhecimento populacional cerca de 15 anos antes da média brasileira. "Quando falecem, os imóveis antigos ficam de herança para os filhos, que muitas vezes decidem por não mexer, pois estão estabelecidos em outros lugares", finaliza Priscila.

PREFEITURAS

Questionadas sobre as ações promovidas para reduzir o número de imóveis ociosos nos municípios, apenas as administrações de Santo André e Diadema responderam.

O Faço andressense destacou que "os instrumentos do Plano Diretor favorecem a colocação das unidades de volta ao mercado e a cada 10 anos a legislação é revisada para identificar os pontos que podem ser melhorados com relação à dinâmica do mercado para evitar especulação imobiliária".

Além disso, a gestão informou também que existem empreendimentos do ponto de vista de regularização financeira "que estão passíveis de ações judiciais e ficam travados na Justiça, impedindo a comercialização".

Já a Prefeitura de Diadema disse que apresentou recurso administrativo contestando os dados do Censo 2022. "Justamente pelo fato de que estes imóveis supostamente vazios seriam de moradores em condomínio e/ou domicílios com mais de uma unidade habitacional, para os quais há a presunção de que foram imóveis que os recenseadores não tiveram acesso", destacou a administração.

Imóveis vazios representam 45 vezes a população de rua

O número de imóveis vagos no Grande ABC é 45 vezes maior que a população que vive em situação de rua nos sete municípios. Segundo dados do Censo Demográfico de 2022 do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano passado tinham 110.490 domicílios vagos, enquanto há 2.437 pessoas vivendo em situação de rua na região, de acordo com números de maio - mês mais recente disponível - do Cead (Consulta, Seleção e Extração de Informações do CadÚnico).

A função social das propriedades pode ser um dos instrumentos para garantir o acesso

à moradia dessa população, por meio de aluguéis sociais, ou outras políticas habitacionais, conforme afirmam as especialistas Priscila Tressino e Dânia Brajato.

A Constituição Federal traz possibilidades para o poder público agir e dar uma função social a imóveis ociosos em até 10 anos. Após uma década sem uso, o município deve notificar o proprietário do domicílio desocupado para que seja dada uma finalidade à edificação.

Dois anos após a notificação, se o dono não der uma função ao espaço, a Prefeitura poderá sancionar o proprietário por meio do IPTU (Imposto

Predial e Territorial Urbano). Caso não seja resolvido, a administração poderá desapropriar a unidade e torná-la um bem público.

"Acredito que programas de incentivo fiscal e investimento em infraestrutura para regularizar estes imóveis podem ser a saída para restabelecer a dignidade das pessoas em situação de rua", pontua a arquiteta Priscila Tressino.

Para a pesquisadora da UFABC (Universidade Federal do ABC) Dânia Brajato, a medida não é tão simples de ser aplicada, pois demanda investimentos do poder público, como levantamento das unidades, notificação dos proprietários e acompanhamento dos processos. "Além disso, é preciso revisar e aplicar a medida no Plano Diretor do município", reforça Dânia. **TL**

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal Diário do Grande ABC

Seção: Setecidades Pagina: 1