

Em Bauru, mais de 30 mil domicílios estão desocupados, aponta Censo

São 31.122 imóveis residenciais vagos ou usados ocasionalmente na cidade; número corresponde a 18,14% do total

TISA MORAES

Novos dados do Censo Demográfico 2022 divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) revelam que há 31.122 imóveis residenciais desocupados em Bauru, número que corresponde a 18,14% do total de 171.564 domicílios identificados durante o levantamento. Entre os que não há moradores, 17.197 (55,2%) são casas e 12.965 (41,6%), apartamentos.

O IBGE contabilizou, ainda, 320 estruturas residenciais degradadas ou inacabadas. Os dados consideram imóveis vagos (22.156 em Bauru) e os de uso ocasional (8.966), utilizados para férias, locação de curta temporada, entre outros fins.

Na comparação com cidades de mesmo porte, a taxa de desocupação de Bauru mostra-se superior a Carapicuíba (9,14%), Diadema (10,37%) e Mauá (10,72%), todas integrantes da Região Metropolitana de São Paulo. Já a interiorana Franca (300 quilômetros de Bauru) apresenta índice mais próximo, de 15,27%.

O mesmo ocorre com outras cidades do Interior do Estado, como São José do Rio Preto (15,59%), Aracatuba (16,85%) e Araraquara (18,32%). No Estado, a taxa média foi de 17,22% e, no Brasil, de 19,93%.

Corretora de imóveis há quase três décadas em Bauru, Márcia Maronezi avalia que a maioria das residências de-

320
É o número de imóveis residenciais cujas estruturas estão degradadas ou inacabadas

socupadas na cidade é antiga, com 10, 20 ou mais anos de construção. Mesmo que tenham localização privilegiada e bom estado de conservação, acabam perdendo valor de mercado por não atenderem aos padrões estéticos atuais, como tipo de piso, armários, iluminação e disposição de cômodos.

"Nesta semana, avalei um imóvel na Vila Universitária a um valor 30% menor do que o proprietário queria. Mesmo tendo boa localização, precisa ser modernizado, então, o interessado na compra precisa ter um desconto para custear a reforma. Mas, normalmente, trata-se de uma herança de família, cujo preço de venda terá de ser dividido entre os filhos. São detalhes que dificultam a negociação", detalha.

DESVALORIZAÇÃO

Segundo Maronezi, em média, um imóvel perde 1% de valorização por ano de construção, índice que pode aumentar conforme o nível de degradação de sua estrutura. A corretora afirma que praticamente 100% das residências novas da cidade, com poucos

anos de edificação, estão ocupadas, seja por compradores ou locatários.

Ela cita que boa parte dos domicílios com mais de 20 anos de construção estão bem localizados, porém, carentes de uma reforma com a qual proprietários ou interessados na compra ou aluguel não estão dispostos a arcar. Assim, via de regra, estes candidatos têm optado por imóveis em bairros mais afastados do Centro e até menores, mas com design mais atualizado, como, por exemplo, na zona sul, alguns situados no Jardim Terra Branca, Jardim Ferraz e Jardim Europa.

E trata-se de um padrão de comportamento que, de acordo com Maronezi, abrange tanto a classe média quanto a de alta renda. "Independente se o imóvel vale R\$ 300 mil ou R\$ 3 milhões. Há casas antigas acima de 270 metros quadrados vazias há anos no Jardim Estoril, Jardim América, cujos proprietários pedem R\$ 1 milhão, R\$ 1,2 milhão. Para fazer a reforma, a pessoa gastaria mais de R\$ 500 mil, então prefere usar esse dinheiro para adquirir uma moradia menor", detalha.

Já em relação aos apartamentos, há outras duas particularidades: os residenciais mais antigos, normalmente, são constituídos de uma única torre, o que encarece a taxa condominial, e não contam com comodidades comuns nos prédios modernos, como espaço gourmet, sala de coworking, área para pets e minimer-



Segundo Márcia Maronezi, a maioria das residências desocupadas na cidade é antiga

cado com autoatendimento.

"Em Bauru, há apartamentos de 200 metros quadrados em prédios tradicionais da cidade com condomínio que custa R\$ 1.200,00, R\$ 2.300,00 por mês. Hoje, os

empreendimentos de alto padrão são menores, com portaria eletrônica, condomínio de R\$ 500,00, R\$ 700,00 e facilidades que promovem integração entre os moradores", completa.

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

Seção: Geral Pagina: 7