

SP terá de construir 698 mil moradias para suprir a demanda até 2030, aponta estudo

Pesquisa indica também que Grande São Paulo enfrenta um crescimento contínuo do chamado peso do aluguel

6 de junho de 2022

A moradia, um direito assegurado pela Constituição de 1988, é um dos maiores problemas da cidade mais rica do Brasil. Hoje, segundo dados do PMH (Plano Municipal de Habitação), o déficit na capital paulista é de 369 mil domicílios, que envolvem o enorme número de moradias inadequadas e precárias, sem contar as cerca de 31 mil pessoas em situação de rua.

Um estudo da consultoria econômica Econnit, encomendado pela Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), aponta que esse quadro irá se agravar até 2030. A cidade de São Paulo terá que construir em média 73 mil moradias por ano até 2030 para zerar a demanda futura (novas famílias) e o déficit atual, número três vezes superior ao que é atualmente produzido, cerca de 24 mil unidades anuais.

O estudo também mostra que a Grande São Paulo enfrenta um crescimento contínuo do chamado peso do aluguel. Segundo Luiz França, presidente da Abrainc, em 15 anos a região saiu de 832 mil moradias com gasto excessivo de aluguel em relação à renda familiar, para 900 mil unidades habitacionais. “Parte desse crescimento se deve à perda de renda a partir da crise iniciada em 2014”, diz França.

Na projeção até 2030, a maior demanda habitacional, em se tratando do município e da região metropolitana, se encontra nas famílias com renda de até três salários mínimos: serão necessárias 277 mil novas unidades para essa faixa da população –a demanda total é de 698 mil habitações.

Para França, a eficácia do programa Casa Amarela pode ser aumentada com uma maior participação das prefeituras e do Estado, como ocorre com o Programa Nossa Casa Paulista, ou, recentemente, com a iniciativa de aquisição de imóveis pela prefeitura paulistana dentro do Programa Pode Entrar.

Segundo a Secretaria Municipal de Habitação, o programa Pode Entrar (Lei 17.638/21) possibilitará a provisão de 70 mil unidades habitacionais até dezembro de 2024, impulsionando a habitação na cidade com a construção de empreendimentos habitacionais de interesse social, a requalificação de imóveis urbanos e a aquisição de unidades habitacionais da iniciativa privada para famílias de baixa renda da capital.

Uma das requalificações, a primeira do programa Pode Entrar, será feita no edifício Prestes Maia, um prédio de 23 andares no bairro da Luz que acolhe uma das maiores ocupações do Brasil, com 60 famílias.

Em nota, a prefeitura informou que o desenvolvimento de todo projeto de requalificação do Prédio Prestes Maia é de responsabilidade da Entidade Apoio, que foi selecionada para o empreendimento.

“A organização escolhida deve agora apresentar à Sehab toda documentação referente à execução das obras, bem como a quantidade de famílias a serem beneficiadas para o andamento do processo de liberação das obras.”

Professor da FAU (Faculdade de Arquitetura e Urbanismo) da USP, relator do PDE (Plano Diretor Estratégico) de 2014 e colunista da Folha, Nabil Bonduki comenta que a reforma será muito bem-vinda, mas é necessário um plano habitacional com estratégias e continuidade. Ele afirma que, desde 2017, a prefeitura não usa “o recurso que era vinculado para a habitação, do Fundurb, composto com os recursos de outorga onerosa”.

“O PDE determinou que 30% desses recursos fossem aplicados para habitação de interesse social, e eles não foram usados. Precisa ter continuidade, porque a produção habitacional demanda muito tempo até você ter um plano, ter projeto, ter terreno, construir, entregar, e tem que ser um processo que nunca para, pois, se parar, vai acabar não cumprindo uma meta, que hoje nem tem”, diz Bonduki.

Ele ressalta também a importância de oferecer alternativas habitacionais à população das favelas, onde prossegue um adensamento contínuo e agudo. “Tem se construído muito dentro das favelas, verticalizando e ocupando tudo o que é espaço vazio, o que piora demais as condições de vida das pessoas. E com esse adensamento toda a reabilitação só é possível refazendo as moradias. Então o déficit passa a ser muito maior”, observa.

Engenheiro civil, doutor em saúde ambiental e pesquisador do Instituto de Estudos Avançados da USP, Ivan Maglio diz que há um descompasso entre o déficit habitacional e a discussão do mercado imobiliário.

“Essa demanda futura é usada muitas vezes pelo mercado para impulsionar a flexibilização da legislação, conseguindo assim muito mais oportunidades de construção, e que não vão para as faixas mais críticas da população, com ganho de até cinco salários mínimos”.

Maglio, que foi coordenador executivo do Plano Diretor Estratégico de 2002 e da Lei de Uso do Solo de 2004, avalia que a desenfreada verticalização na cidade não está orientada para a política de plano social, como prevê o PDE de 2014. “É para a especulação, investimento, para a população de alto padrão. É uma distorção, por isso é tão necessário fazer a revisão do Plano Diretor.”

Para o engenheiro, o fato de o plano permitir a construção de até quatro vezes a área dos terrenos perto dos eixos de transporte de metrô, trem e ônibus –medida que poderia estimular o uso do transporte coletivo, se os edifícios realmente respeitassem a regra de ter apenas uma vaga de garagem– impulsionou uma devastação de vários bairros, como Pinheiros, Butantã, Vila Mariana e Moema.

Ele analisa que estamos assistindo uma devastação “com a construção de prédios com imóveis acima de R\$ 15 mil o metro quadrado”. “O objetivo do PDE, imóveis de até 80 m², a fim de trazer a população para perto do trabalho, não é o cenário atual. Há uma quantidade enorme de imóveis de alto padrão com várias vagas de garagem.”

Para reduzir o déficit habitacional da camada mais carente de São Paulo é preciso, segundo Ivan Maglio, disciplinar e ajustar o PDE. Ele considera que o plano tenha coisas boas e, embora possua políticas sociais fortes, elas não estão sendo feitas. Dessa forma, o engenheiro calcula que até 2030 a cidade estará em um caos ainda maior.

Fonte: Folha de S.Paulo