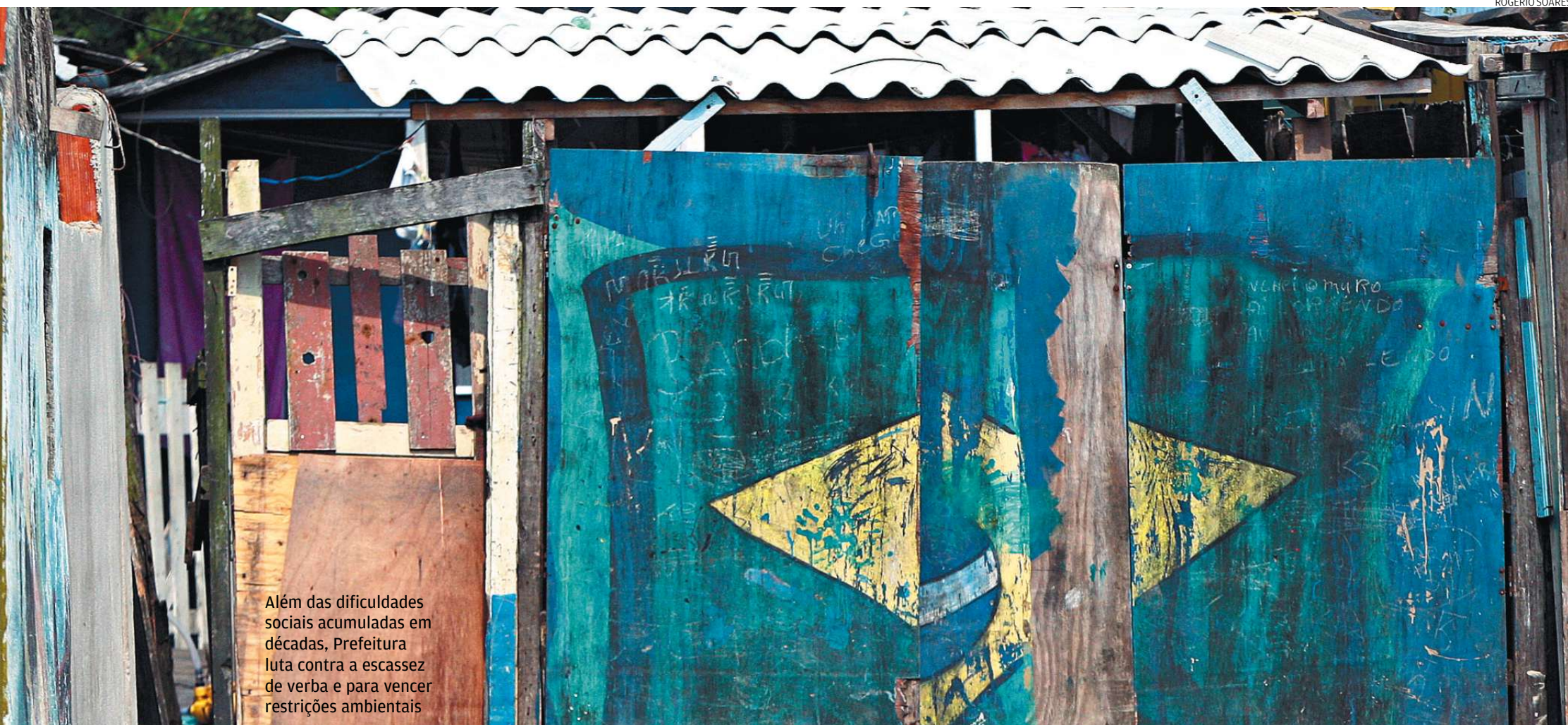


## Habitação

ROGÉRIO SOARES



Além das dificuldades sociais acumuladas em décadas, Prefeitura luta contra a escassez de verba e para vencer restrições ambientais

# Grandes problemas, saídas a discutir

Há 33.263 famílias morando em condições inadequadas nos quatro cantos de Guarujá. É preciso vencer barreiras financeiras e legais

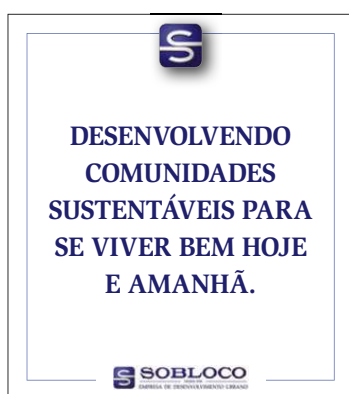
DA REDAÇÃO

Guarujá é o maior exemplo regional de que o desafio de combater o déficit habitacional e tirar milhares de famílias de aglomerados subnormais passa, necessariamente, por uma ampla discussão de um novo modelo de aproveitamento do solo regional.

Sua ocupação territorial irregular já atingiu todos os extremos do município; exibe avanços a cada censo que apura as características domiciliares locais, e a cada dia fica mais difícil de servenciada.

Recente levantamento realizado pela Administração Municipal identificou a existência de 33.263 famílias morando em condições inadequadas em quatro regiões diferenciadas do município, envolvendo mais de uma dezena de bairros.

No Plano Local de Habita-



ção de Interesse Social (PLHIS), formulado pela Prefeitura, há o dimensionamento da necessidade de recursos da ordem de R\$ 595 milhões 859 mil 223 para a produção de 10.787 moradias. Mas, deste montante, o município conseguiu viabilizar financiamentos para apenas 3.133 unidades (R\$ 155 milhões 710 mil 928), indicando a necessidade

de um aporte adicional de mais R\$ 440 milhões 148 mil 295 (ou 73,87%).

No enfrentamento deste imenso desafio social, a municipalidade ainda tem de ultrapassar as barreiras impostas pelos organismos responsáveis pelos licenciamentos de ordem ambiental; precisa compatibilizar suas ações às inúmeras restrições contidas no Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro e, finalmente, identificar condições adequadas para edificações em um solo completo que eleva o custo da produção imobiliária e distancia desta realidade os programas habitacionais para baixa renda.

A crise habitacional em Guarujá, aliás, vem se alastrando ao longo de décadas, com a sucessiva expansão de núcleos de ocupação irregulares, e hoje os indicadores já apontam para existência de 49 assentamentos desta natureza.

Desde o final da década de 1970, quando houve o despertar do boom imobiliário no sentido de Guarujá, o município enfrenta sérias dificuldades para conter o processo de ocupação irregular, assim como igualmente observa o crescimento da ocupação do solo pela produção de imóveis de uso ocasional.

No Censo do IBGE de 1980, os imóveis de temporada totalizavam 17.031 unidades, com uma representação de 31,23% no número global de domicílios, mas em 2010 este universo já era de 52.394 imóveis, com uma participação de 38,14%.

Além de se preocupar com o combate ao déficit habitacional, Guarujá tem de começar a pensar também nos possíveis efeitos colaterais que serão acionados na época em que

## Em números

49

assentamentos irregulares existem na Cidade

440

milhões de reais resolveriam déficit

tamentos, índice bem abaixo da média regional, de 28,28%, e dentro do perfil nacional, de 10,74%. Mas tudo indica que este cenário pode ser profundamente modificado com a pressão das restrições ambientais vinculadas à carência de espaços físicos para abrigar novas edificações.

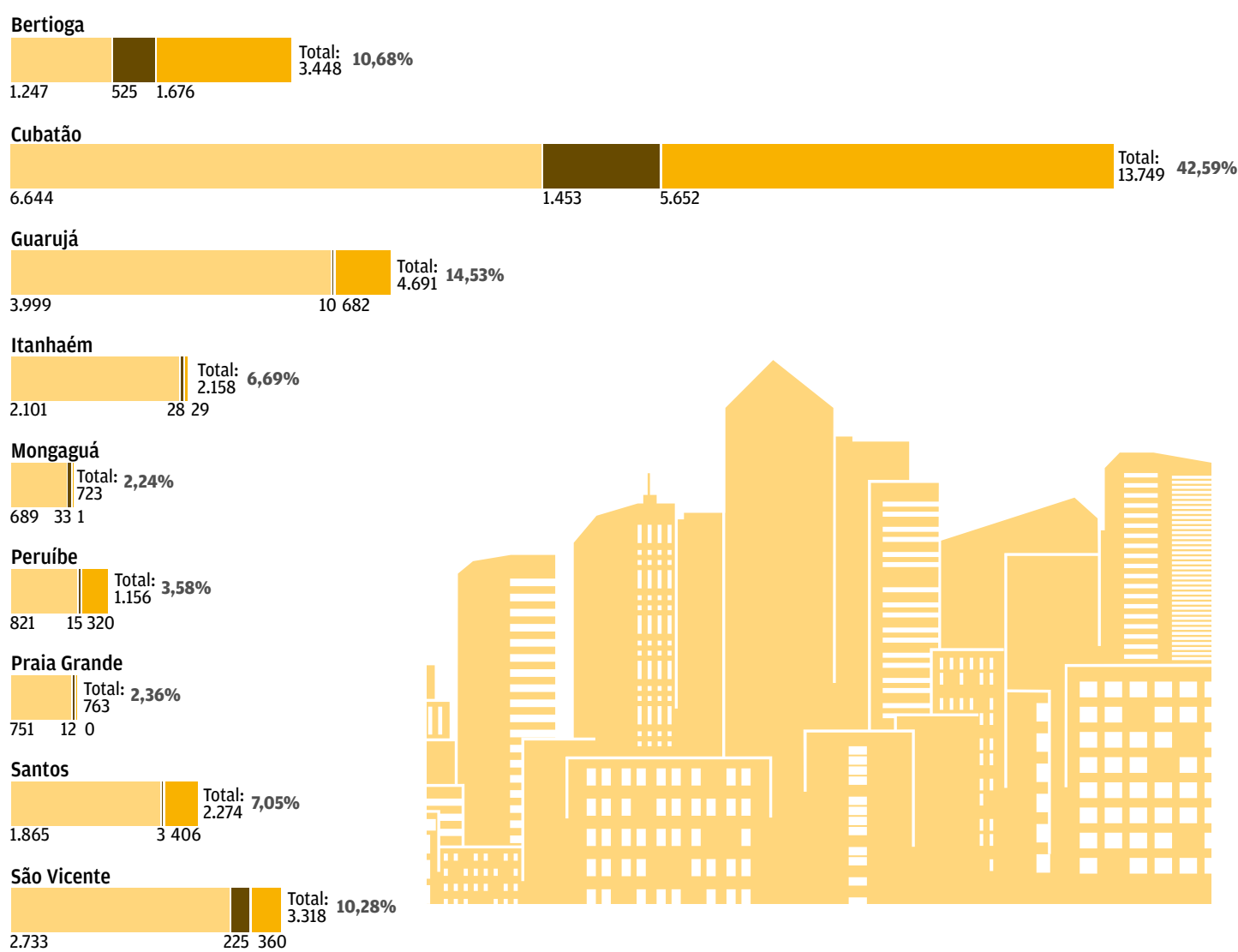
Na parte insular de Santos, onde o adensamento urbano atinge índices de grandes metrópoles, de quase 11 mil habitantes por quilômetro quadrado, os domicílios permanentes em construções verticais já atingem o patamar de representatividade de 63,09% (um dos mais elevados do País) e tudo indica que o custo do solo na cidade-sede da Região Metropolitana da Baixada Santista vai conduzir futuros moradores para a ocupação de áreas em Vicentes de Carvalho.

for viabilizado o acesso direto entre as margens do estuário pelo túnel projetado pelo Governo do Estado.

O último Censo de 2010 também identificou que apenas 10,89% dos domicílios permanentes do município estão vinculados à característica de apar-

## Programa de Produção e Financiamento Habitacional da CDHU

Entregues 1995/2010 Previstas 2011/2012 Programadas



## Túnel deve deixar imóvel mais caro

Com o sistema de ligação facilitado entre as cidades por um túnel, evidentemente a construção civil deve direcionar suas ações para aquisições de áreas neste distrito de Guarujá que, aliás, já absorve hoje mais da metade da população guarujaense, funcionando quase que como uma cidade isolada da sede.

Caso esta tendência se confirme até o final desta década, a chamada lei da oferta e da procura também irá inflacionar, aos poucos, o custo do solo nos bairros de Vicente de Carvalho; bem como boa parte da população terá que começar a se acostumar com uma despesa atípica para aquela localidade, ou seja, o dispêndio de condomínio, exigindo a recíproca expansão da renda familiar para abrigar esta nova despesa.

De acordo com o Censo 2010, no entanto, apenas 3,36% dos domicílios de Guarujá possuíam rendimento per capita acima de cinco salários mínimos (SM); sendo que 51,24% estavam enquadrados na faixa de até 1

SM e outros 35,74% no patamar de até 3 SM.

E é também esta mesma configuração do perfil de renda da população que vem dificultando neste momento a adesão de muitas famílias aos programas habitacionais oferecidos pelos governos estadual, via Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) e federal, por intermédio do PAC e com recursos da Caixa Econômica Federal. Embora subsidiada, a produção destes imóveis exige a contratação de financiamentos e, assim, um perfil de renda comprovado para contratação.

Neste combate à crise habitacional, os municípios também concorrem entre si e, para obter êxito, precisam dispor de áreas; produzir projetos; ter público com renda acessível aos financiamentos e, na maioria dos casos, ainda contar com recursos públicos adicionais para exibir contrapartidas, notadamente na oferta de infraestrutura.