

Especial  
Preservação x DesenvolvimentoProteção ambiental  
estimula a verticalizaçãoAté 2030  
mil mora  
serão ne  
poucos te  
demanda  
edifícios

## DAREDAÇÃO

Se a expectativa de crescimento populacional para os próximos anos for confirmada, a Baixada Santista deve receber, até 2030, 293 mil novos moradores. Isso sem contar o incremento esperado pela provável expansão da cadeia produtiva de petróleo e gás.

A projeção de domicílios suficientes para abrigar essa quantidade a mais de habitantes gira em torno dos 100 mil. Mas com os níveis de preservação ambiental atuais, entretanto, não será possível uma produção imobiliária para suprir essa demanda. As restrições de uso e ocupação do solo devem trazer momentos de grande instabilidade no setor na próxima década.

Com espaços limitados, um efeito dominó vai se criando. Os poucos terrenos disponíveis para a construção civil ficam mais caros, as construtoras optam por prédios mais altos (que concentrem mais unidades) e o valor final de cada apartamento é supervalorizado.

Essa verticalização já está claramente acontecendo na região, mais acentuadamente em Santos e Praia Grande. Se por um lado é a única forma de acomodar mais pessoas, por outro gera situações que impactam diretamente o Poder Público.

“O primeiro grande problema conjuntural desse processo será o encarecimento ainda maior do custo da produção, com a elitização imobiliária. Quanto mais cara a unidade, menores serão as chances de um combate ao déficit habitacional de mais de 80 mil moradias”, analisa o consultor Rodolfo Amaral, da R. Amaral & Associados, empresa responsável pelo estudo que serve de base para a série de matérias que *A Tribuna* publica desde segunda-feira.

Enquanto em nível nacional as moradias verticais têm uma presença de apenas 10,74%, na Região Metropolitana da Baixada Santista esse índice já atinge 28,28%. Em Santos, é maior: 63,08%.

## REFLEXOS

Quanto maior o número de unidades habitacionais ocupando o mesmo espaço, maiores os

problemas de infraestrutura pública. Ou seja, o inevitável adensamento de moradores em pontos onde existem sequências de edifícios altos representa maior fluxo de veículos nas ruas, trânsito mais complicado e serviços municipais sobrecarregados.

“Todos esses fatores significam aumento do custo de vida e perda de qualidade, com reflexos correlatos na Saúde e avanço do gasto público. Nesta cadeia de relações sociais e econômicas, a conta final ficará mais onerosa exatamente para as famílias de baixo poder aquisitivo, fato que fortalecerá o afastamento desse público dos centros urbanos para a periferia, gerando novos riscos de ocupação desordenada de áreas impróprias ou preservadas, tal como ocorreu em grande número nas décadas de 1960 e 1970”, detalha Amaral.

## LOCAIS

Estudo da R. Amaral aponta que as primeiras localidades afetadas serão a Zona Noroeste de Santos e Vicente de Carvalho, em Guarujá. Isso porque, nesses locais há maior concentração de casas, que poderão dar lugar a empreendimentos verticais.

O interesse pela ocupação do Distrito de Vicente de Carvalho deve aumentar após a construção de um túnel submerso entre Santos e Guarujá, que vai facilitar o deslocamento entre as duas cidades. A obra é uma promessa do Governo do Estado para inauguração em 2016.

A tendência é de que a Área Continental de Santos, que já conta com atividades ligadas ao Porto, seja ocupada, aumentando o movimento de veículos na Rodovia SP-55 (Rio-Santos) e forçando investimentos na duplicação de pistas. Isso pode estimular uma invasão desordenada de áreas preservadas às margens dessa estrada.

Em Itanhaém, Peruíbe e Mongaguá, é possível que a verticalização seja instalada no lugar hoje ocupado por construções de veraneio horizontais.

Estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) mostram que a população brasileira deve começar a registrar declínio quantitativo somente após 2040, época em que serão 220 milhões de habitantes no País.

## PERFIL

O Censo de 2010 com brasileiros tinham mais de 100 milhões de habitantes, o que é de que o número chegue a 150 milhões em 2030, o aumento na população brasileira maior expectativa de vida, da Medicina e dos meios de transporte. O levantamento a média de expectativa de vida em duas décadas deve passar de 75 para 80 anos.

“O perfil do envelhecimento da população é um avanço da esperança de vida, fatores que precisam ser levados em consideração para a futura de definição das políticas de uso do solo”, entende Rodolfo Amaral.

Para o consultor, estudos comprovam a necessidade de políticas de uso e ocupação do solo.

