



Rendimento mensal dos responsáveis por domicílios e Situação dos Imóveis Alugados/Posse Precária em Santa Cruz do Sul – RS

A construção de imóveis na cidade de Santa Cruz do Sul atravessou um período de crescimento significativo ao longo da última década e hoje apresenta-se relativamente denso e bastante diversificado. A cidade apresenta os mais variados produtos imobiliários, que vão desde prédios industriais, institucionais, comerciais e residenciais com as mais diversas formas. Identificar o padrão de distribuição espacial dos imóveis alugados e de posse precária no município se constitui em uma ferramenta útil para perceber quais são as áreas ou regiões da cidade mais vulneráveis aos impactos econômicos negativos da evolução da pandemia do Covid-19 na cidade, tendo em vista que os aumentos nos preços dos aluguéis, dos valores dos lotes urbanos e da propriedade privada reflete diretamente no poder aquisitivo e na capacidade de manutenção de bens imóveis por parte da população nesse contexto de crise econômica, redução da renda e ampliação do desemprego.

O mapa apresenta a localização dos imóveis residenciais na cidade dividindo-os em duas categorias: imóveis cadastrados em situação de inquilinato/aluguel e imóveis cujo residente/proprietário exerce a posse, mas não possui o domínio legal do imóvel, registrado em matrícula (em virtude de fatores diversos, tais como financiamento não quitado, moradia irregular, contratos de compra e venda não matriculados, etc.). Este dado está relacionado à distribuição dos responsáveis por domicílios e rendimento nominal médio mensal com vistas a identificar onde os impactos econômicos da pandemia podem ser potencialmente mais agudos.

Os imóveis em situação de posse precária/alugados apresentam-se distribuídos de maneira desigual na cidade, a exemplo de outras variáveis urbanas já identificadas em outros mapas desenvolvidos nesse projeto do Observa DR. No sentido Norte-Sul, percebe-se a miscigenação destas situações, com prevalência dos imóveis alugados nos bairros Independência, Universitário e Santo Inácio, bairros que apresentam rendimento nominal médio elevado, maior densidade de construções e alta circulação de pessoas residentes e temporárias em função da proximidade com a Universidade. Cumpre ressaltar que nestes bairros ocorrem as notificações mais altas de contaminados pelo vírus, juntamente aos bairros Centro e Higienópolis.

A Oeste, os bairros Goiás e Avenida apresentam predominância de imóveis alugados e rendimentos médios, sem incidência de contaminação significativa do vírus, ao passo que o Centro, com elevado rendimento médio da população e altos índices de casos detectados do Covid-19, apresenta a predominância de imóveis alugados e tem como característica a intensa circulação de fluxos e pessoas. No contexto da pandemia há relatos na imprensa local de inquilinos que estão tendo dificuldade em negociar com os proprietários dos imóveis uma redução no valor dos aluguéis, diante da crise econômica que tem resultado na redução de salários e no aumento do desemprego. Essa situação sem dúvida traz incertezas e dificuldades às famílias residentes e às micro e pequenas empresas que alugam imóveis nessas áreas da cidade.

ObservaDR/Covid-19



De fato, em que pese o incremento da construção de imóveis, os elevados valores para aluguel nos imóveis do bairro Centro e a especialização desse bairro enquanto polo de serviços, comércio e institucional, é razoável admitir que os efeitos econômicos da pandemia trarão a reboque o fechamento de lojas comerciais e de serviços e/ou a mudança de endereço desses estabelecimentos buscando a locação de imóveis com valores mais acessíveis, levando também à mudança nos usos de alguns imóveis. Esses efeitos já vinham sendo observados no período pré-pandemia quando já era possível identificar inúmeros prédios comerciais para aluguel desocupados em um quadro que já evidenciava um desequilíbrio da oferta em relação à demanda e à valoração relevante dos valores dos aluguéis.

Na direção Sudeste percebe-se a distribuição mista e mais homogênea das variáveis observadas e os bairros Arroio Grande, Santo Antônio e Castelo Branco apresentam características similares. Entretanto, ao Sul e a Leste, nos bairros São João, Aliança, Esmeralda e, de forma mais significativa, nos bairros Rauber e Progresso, a variável renda mínima e posse precária são preponderantes e é onde se localizam, também, parcelas significativas de loteamentos populares. Nestas regiões, os impactos econômicos negativos da pandemia tendem a tornar mais difícil a situação de famílias que lutam para pagar o aluguel ou quitar financiamentos contraídos junto aos bancos e agências financiadoras..

Entretanto, conforme demonstrado em várias outras análises deste projeto, a segregação sócio espacial é mais evidente na porção Sudoeste do território, sobretudo na região que abarca os bairros Schulz, Bom Jesus, Pedreira, Faxinal, Santuário, Santa Vitória e Dona Carlota. Nestas localidades, os baixos rendimentos, altos adensamentos de residentes e dos imóveis construídos aliados à predominância da posse precária dos imóveis e baixa qualidade no fornecimento e distribuição de serviços essenciais e de infraestrutura permitem prever, novamente, que tais populações são as que estão mais sujeitas às consequências econômicas nefastas da epidemia na cidade.

Ainda que a incidência de casos não seja relevante até o momento nestas regiões, os impactos econômicos da disseminação do vírus como o desemprego e a precarização dos vínculos de trabalho não permitem prever prognóstico ou perspectivas favoráveis a estas populações em um futuro próximo e mesmo no atual quadro de evolução do contágio na cidade.

Paulo Jorge Riss da Silva (Arquiteto e Urbanista, Servidor Público na Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão – SEPOG, Membro da Comissão de Arquitetura e Estudos Urbanos da Sociedade de Engenheiros e Arquitetos de SCS – SEASC, Conselheiro Municipal de Cultura - CMC).

Rogério Silveira (Geógrafo, Professor do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional e do Departamento de Ciências, Humanidades e Educação, da UNISC).

