

Imóveis fechados dominam a Rua XV

Aluguel alto e tombamento inibem o uso

EDUARDO BRANDÃO
DA REDAÇÃO

Outrora o coração financeiro de Santos, a Rua XV de Novembro vive hoje à sombra do passado. No trecho de 250 metros entre as ruas Frei Gaspar e Augusto Severo, por exemplo, dos 50 imóveis ali existentes, quatro estão fechados e ao menos 23 pontos comerciais ostentam placas de aluga-se ou vende-se.

O cenário remete às cidades fantasmas. O abandono só não é maior por conta das construções históricas, como a Bolsa do Café e a sede da Associação Comercial de Santos (ACS) – locais que ainda concentram circulação de pessoas.

Poucos empreendimentos resistem, geralmente serviços ou sede de construtoras e de sindicatos. “Houve uma debandada. Os escritórios que mantinham a rotina e o movimento, saíram daqui”, afirma João Ricardo Souza, o responsável por um estacionamento instalado na rua.

Até mesmo as casas noturnas, que foram a esperança de trazer vida à área pelo programa Alegria Centro, de revitalização da região central, deixaram a rua. O empresário Sandro Mastellari, um dos pioneiros a investir nesse tipo de empreendimento na Rua XV, afirma que o fato da maioria dos imóveis serem tombados como patrimônio histórico prejudicou o setor.

As casas ficaram limitadas para realizar reformas de segurança que passaram a ser exigidas em locais de grande aglomeração de pessoas após o incêndio na Boate Kiss, que matou 242 pessoas e feriu 680 outras na cidade de Santa Maria, no Rio Grande do Sul, em 2013. O resultado da limitação foi

FACILIDADE



“Mudamos porque o novo escritório fica próximo de nossas residências, diminuindo a perda de tempo no trânsito e outros custos”

Rubens Miranda de Carvalho
advogado

a saída de três casas da XV de Novembro.

Mastellari cita ainda as altas cifras cobradas no aluguel dos pontos comerciais. A reportagem apurou que a locação de imóveis no local varia de R\$ 15 mil a até R\$ 70 mil. Já o aluguel de uma sala comercial não sai por menos de R\$ 2 mil.

OUTROS PONTOS

O corretor de imóveis João Paulo Lapenna avalia que, com esse valor, é possível se instalar em empreendimentos no Gonzaga, Boqueirão ou Aparecida, bairros dotados de infraestrutura mais avançada, como fibra ótica, e oferta abundante de transporte público.

Essas localidades, aliás, são as que mais recebem novos empreendimentos comerciais na Cidade. A explicação



No trecho mais amplo, até a Praça dos Andradas, o cenário também é similar ao verificado da Rua Frei Gaspar à Augusto Severo



De 50 pontos, 27 estão sem uso em um trecho de 250 metros

é simples: os novos corredores financeiros concentram maior número de potenciais clientes (o oposto do Centro de Santos).

A mudança do eixo comercial fez com que tradicionais pontos trocassem de endereço. O advogado Rubens Miranda

de Carvalho é um deles. Ele deixou um imóvel antigo na Rua XV por um empreendimento comercial no Aparecida. “Mudamos porque o novo escritório fica próximo de nossas residências, diminuindo a perda de tempo no trânsito e outros custos”, explica.

PRESERVADOS

O presidente do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos (Condepasa), Marcio Borchia Nacif, descarta que os incentivos fiscais sejam os motivos para que os pontos comerciais permaneçam fechados. “A melhor conservação de um imóvel ainda é a sua utilização. Fechado, vai deteriorar”.

Ele atribui à crise o elevado número de prédios desocupados na Rua XV. “Esse imóveis merecem ser preservados. Guardam parte da história da arquitetura do século 19 e do início da colonização do País”.

EMPRESAS POR BAIROS

Número de empresas abertas em Santos em 2017	>> Encruzilhada - 264	>> Pompeia - 98
>> Gonzaga - 469	>> Centro - 242	>> José Menino - 71
>> Boqueirão - 412	>> Vila Mathias - 221	>> Vila Nova - 69
>> Aparecida - 336	>> Campo Grande - 214	>> Estuário - 52
>> Embaré - 310	>> Marapé - 206	>> Rádio Clube - 47
>> Ponta da Praia - 297	>> Macuco - 154	
	>> Vila Belmiro - 114	

FONTES: PREFEITURA DE SANTOS

ALUGUEL CARO

O presidente da Câmara de Dirigentes Lojistas de Santos (CDL Santos), Camilo Rey Andújar, reconhece que os valores de locação na Rua XV estão superdimensionados. Ele aponta esse como o principal entrave para atrair novos empreendimentos para o local.

“Batalhamos para convencer os proprietários a reduzir o valor (do aluguel) e assim incentivar a atração de investimentos. Não nos interessa ter uma via comercial com poucas empresas, com baixa circulação de pessoas”.

Andújar acredita que o problema deve ser minimizado

com a aplicação de IPTU progressivo. Essa política tributária prevê pagamentos mais elevados para imóveis fechados ou sem destinação. “Alguns donos (de pontos comerciais) preferem manter o local desocupado por esperar uma maior valorização imobiliária”, afirma.

A maior tributação para os prédios desocupados é o oposto da atual política de incentivos fiscais do programa Alegria Centro – legislação santista para incentivar a revitalização da área central da Cidade. Imóveis que têm certidão de preservação arquitetônica conseguem isenção total do IPTU.