

FALE COM A GENTE!

Editores Bruno Rios, Marcelo Luis,  
Rafael Motta e Ronaldo Abreu Vaio  
E-mail cidades@atribuna.com.br  
Telefone 2102-7157

# DESTAQUE DO DIA

## CIDADES

Expansão imobiliária é vista como um meio viável para revitalizar toda a região central

EDUARDO BRANDÃO  
DA REDAÇÃO

As degradadas áreas no entorno da região central de Santos surgem como expectativa de um novo impulso à expansão imobiliária. Revisões das regras municipais e o aperfeiçoamento do programa Alegria Centro, com previsão de ser finalizado ainda neste semestre, podem colocar Valongo, Paquetá e Vila Nova na mira das construtoras.

Terrenos livres e o valor do metro quadrado mais baixo que em outras localidades da Cidade são algumas das vantagens para o setor, além de incentivos fiscais estudados pela Administração Municipal.

A intenção do Poder Público é tornar novamente a região do Centro Histórico habitada – como era no passado, antes da mudança de eixo populacional em direção à orla. O movimento de regresso de moradias às áreas centrais tem se tornado comum em capitais europeias e em São Paulo, dado a escassez de lotes e supervalorização dos terrenos nos demais bairros.

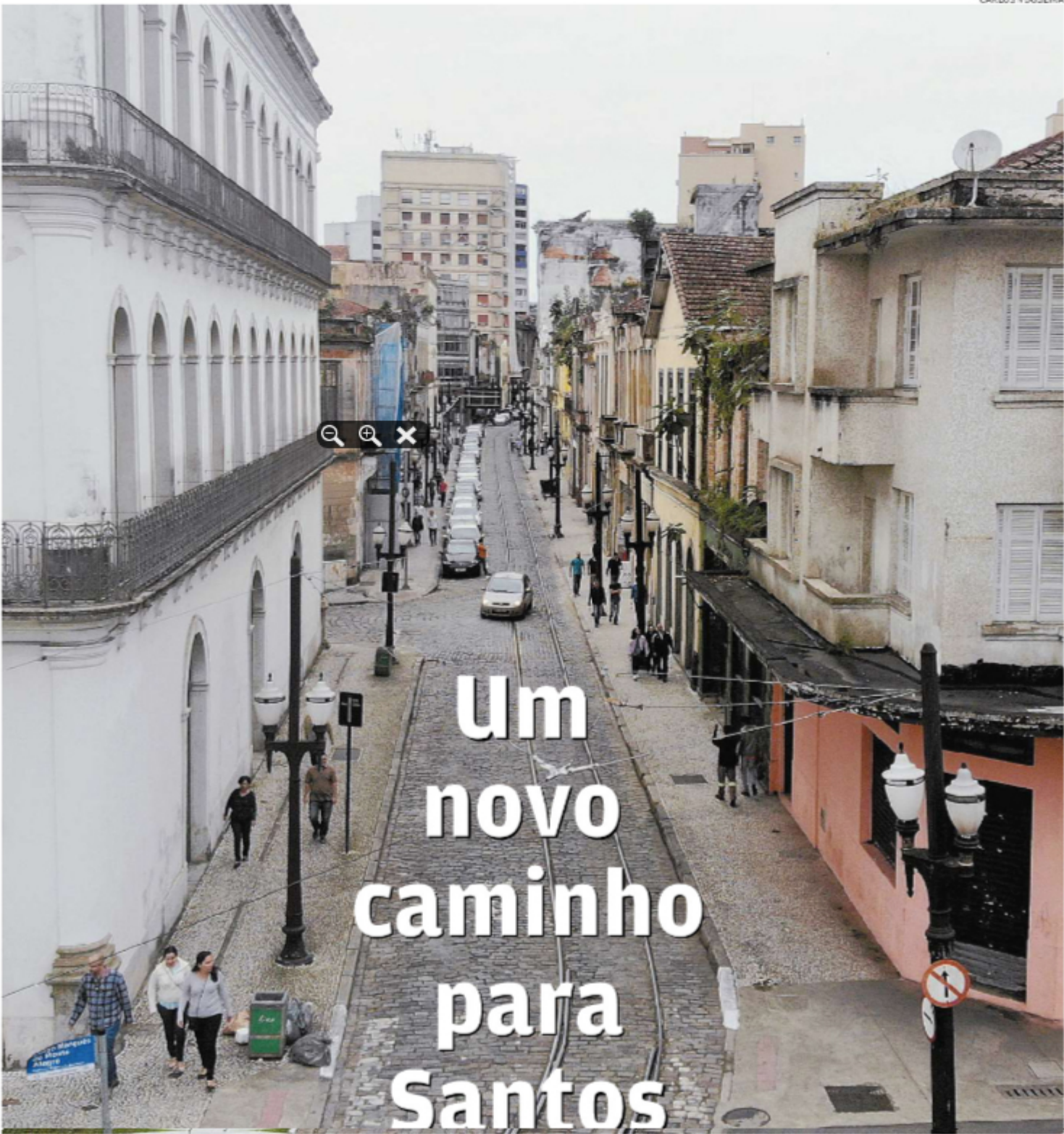
Em Santos, contudo, a medida é defendida pela Prefeitura para ditar a recuperação financeira e combater a área central.

“O processo de repensar o Centro começou com (as revisões do) Plano Diretor e Lei do Uso e Ocupação do Solo, quando criamos as Zona Especial de Renovação Urbana (Zeru), nas quais o potencial construtivo é possível”, afirma o secretário municipal de Governo, Rogério Santos.

Nas áreas que receberam essa classificação, não há o pagamento de outorga onerosa (autorização para construir além dos limites estabelecidos) por construção – oposto das demais localidades da Cidade.

INTENÇÕES

O objetivo é requalificar e renovar a região central com adensamento sustentável e incentivo ao uso misto (comércio e habitação). Com isso, espera-se criar público para atrair tipos de atividades econômicas que debandaram do Centro Histórico, como padarias, açougues, clínicas médicas e



CARLOS Nogueira

# Um novo caminho para Santos

Maior desejo de autoridades e especialistas em desenvolvimento urbano é que seja possível e viável revitalizar pontos como a Rua do Comércio

prestadores de serviços.

Além, é claro, de fortalecer os setores comercial e de serviços, que vêm sofrendo com a concorrência de outros corredores comerciais da região e das vendas pela internet.

“Qualquer programa para o Centro tem que ser passível de uma continuidade maior. A área não será mudada em única gestão, em quatro ou oito anos. É um processo. O esvaziamento ocorreu em 50 anos”, diz a doutora em planejamento urbano pela USP e docente pela UniSantos Cláudia Duarte de Castro e Souza.

HISTÓRICO

Ela descreve que, de 1968 a 1998, as regras municipais proibiam a construção de moradias no Centro. Uma tentativa de tornar essas áreas atrativas para fins habitacionais ocorreu há qua-

## CENÁRIO ATUAL

■ O desejo de atrair moradias para o Centro está alinhado às modernas correntes de urbanismo, no qual se prioriza a circulação de pessoas e ocupação de locais ociosos.

■ Conforme projeções do IBGE, 6 mil pessoas habitam Centro, Valongo, Paquetá e Vila Nova – sendo este último responsável por 67% dos moradores dessas localidades.

■ Já a Associação de Cortiços do Centro (ACC) cita mais 14 mil moradores em situação de cortiço nos mesmos bairros e Vila Mathias. Números aquém dos locais mais populosos santistas, como o Embaré (38 mil), Aparecida (37 mil) e Ponta da Praia (32 mil), segundo o Censo de 2010.

se uma década com a Alegria Centro Habitação.

Contudo, a proposta teve pouca adesão de proprietários de antigos casarões. O urbanista e assessor da Secretaria de Governo de Santos, Glaucus Farinello, alega para isso a restrição daquelas regras.

A docente no curso de Arquitetura e Urbanismo da

Unisantia, Andrea Ribeiro Gomes, diz que a base para o avanço de qualquer projeto urbanístico é possuir metas, orçamento, e prazo predefinidos. “Nenhuma cidade acorda, da noite para o dia, com excelência na qualidade de espaços urbanos. Isso se constrói com ciência e muito planejamento a longo prazo”.

## MORADIAS

BRANDY Ribas - 21/2/28



“A solução que entendemos para o Centro é atrair moradias. A área expandida central concentra os únicos bairros de Santos sem imóveis com moradores. Por questões de mobilidade, as cidades modernas têm comércio e moradias convivendo com os locais de empregos e lazer”

Rogério Santos  
Secretário de Governo de Santos

## Flexibilização de regras do Alegria Centro mira impostos

■ Ainda em debate, a flexibilização das regras do Alegria Centro pretende conceder isenções e descontos em impostos para atrair empreendimentos imobiliários à região central. A medida é similar ao recente pacote de incentivos encaminhado à Câmara, com o objetivo de revitalizar o comércio.

“É uma decisão de governo ter uma política de estímulo para a construção e venda de imóveis no Centro”, garante Rogério Santos. Impostos municipais como o ITBI e o IPTU podem ser retirados como forma de baratear futuras unidades habitacionais.

ADAPTAÇÃO

As mudanças também podem facilitar a adaptação de imóveis comerciais desocupados no Centro para fins habitacionais. O retrofit (modernização de prédios fora de norma) é a aposta para construções degradadas, como os conjuntos comerciais ociosos, explica o secretário.

“Tombamento é importante, mas queremos que esse patrimônio seja habitável. A melhor maneira de pessoas habitando-o”.

Ele diz que as alterações são debatidas com Ministério Público (MP) e membros do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos (Condepasa).

VANTAGENS

Para o subdelegado do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), Carlos Ferreira, as áreas centrais podem ser viáveis para moradias populares, pois o valor do metro quadrado no Centro é até quatro vezes mais baixo que na orla.

Já a doutora em planejamento urbano Cláudia Duarte de Castro e Souza acredita que o Centro pode tornar atrativo às famílias de classe média baixa. “É preciso fazer a renda ficar nessa região. Assim se revitaliza uma área”.

## PROPOSTA

NERLEY SENA - 6/2/26



“O ideal para a região central é que sejam construídas casas pequenas, de 2 dormitórios, e não edifícios com elevadores, que acabam elevando o valor dos condomínios”

Carlos Ferreira  
Subdelegado do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci)

# Incentivos precisam vir acompanhados de políticas

## PROPOSTA

A proposta de estímulo para setor do comércio ainda precisa ser aprovada pelos vereadores santistas, que deve ocorrer ainda neste ano. Caso a medida avance, determinadas atividades comerciais terão isenção total do ISS e desconto de 50% no IPTU. Assim, o ISS Faturamento terá a redução da alíquota para 2%, o mínimo exigido pela legislação federal.

■ Um pacote de incentivos fiscais e projeto de revitalização com a identidade do urbanista curitibano Jaime Lerner são apostas do Poder Público para novo ciclo da região central de Santos. Mas, sozinhas, as medidas pouco mudarão o atual cenário de fuga de empresas, imóveis fechados e participação cada vez menor dessa área para as finanças santistas.

Assim afirmam comer-

ciantes, que indicam o fomento ao turismo e resgate da vida boêmia para que o Centro renasça das cinzas, com ruas como a XV de Novembro com quase metade dos imóveis fechados.

Porém, o centro expandido santista registrou aumento de 17% no número de imóveis comerciais em 17 anos – de 3.958 em 2002 para 4.621 em 2019. “Isso se explica pela verticalização. O local que antes tinha uma ou duas

lojas abriga hoje um prédio comercial”, afirma o economista Fernando Chagas.

OTIMISMO

Ao se descrever esperançoso, o presidente do Sindicato do Comércio Varejista da Baixada Santista (Sin-ComércioBS), Omar Abdul Assaf, indica a mudança de vocação da área central.

“O futuro é o turismo. Ainda apostado na revitalização do Centro. Com isso, have-

rá restaurantes, hotéis e a cadeia de serviços. Assim, se reverte esse cenário de imóveis vazios”. Ele crê que a atração de moradores também diminuirá a sensação de insegurança.

O presidente da Câmara de Dirigentes Lojistas (CDL) de Santos, Camilo Rey Andújar, destaca que incentivos podem “reduzir custos das empresas para que elas possam ser tornar competitivas”.